

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE GRBALJ I



LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
GRBALj I



Naručilac:

Skupština Opštine Kotor

Predsjednik Opštine:

Marija ĆATOVIĆ

Obrađivač:

AG INFOPLAN, Budva

Direktor:

Predrag MILOVIĆ

Odgovorni planer:

Zoran TODOROVIĆ, dipl. ing. arh



Rukovodilac tima

Zoran TODORVIĆ, dipl.ing.arh,

Stručni tim

Biljana JOVANOVIĆ, dipl. ing. arh.

Marija MILOJEVIĆ, dipl. ing. arh.

Dragan MILOJEVIĆ, dipl. ing. arh.

Olivera RAKIĆ, spec. urb. man.

Dragana MIHIĆ, dipl. ing. arh.

Nikola VASILJEVIĆ, dipl. ing. arh.

Jovica DIMIĆ, dipl.ing.arh.

Lidija DIMIĆ, dipl.ing.arh.

Dijana Maričić, dipl.ing.arh.

Oliver STOJANOVIĆ, dipl. ing. građ.

Petar NIKOLIĆ, dipl. ing. el.

Mihailo VOJINOVIĆ, dipl. ing. građ.

Slavica VOJINOVIĆ, dipl. ing. građ.

Đuro MILIĆ, dipl. ing. građ.

UVOD

OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. OPŠTE ODREDBE

- 1.1. Pravni osnov za izradu i donošenje LSL
- 1.2. Planski osnov za izradu i donošenje LSL
- 1.3. Granica obuhvata LSL
- 1.4. Ciljevi izrade LSL

2. POSTOJEĆE STANJE

- 2.1. Analiza postojećih planova višeg reda
- 2.2. Obilježja prostora
- 2.3. Analiza i ocjena postojećeg stanja i razvojne mogućnosti
 - 2.3.1. Prirodne karakteristike, potencijali i ograničenja
 - 2.3.1.1. Karakteristike zemljišta
 - 2.3.1.2. Karakteristike vodotokova
 - 2.3.1.3. Karakteristike vazduha
 - 2.3.1.4. Karakteristike padavina
 - 2.3.1.5. Karakteristike osunčavanja
 - 2.3.1.6. Karakteristike pejzaža
 - 2.3.1.7. Flora i fauna
 - 2.3.1.8. Potencijali
 - 2.3.1.9. Ograničenja
 - 2.3.2. Stanovništvo i naselje
 - 2.3.3. Arheološki lokaliteti
 - 2.3.4. Ambijentalne cjeline
 - 2.3.5. Nepokretna kulturna dobra
- 2.4. Definicija pojmova korišćenih u LSL
- 2.5. Podjela prostora na blokove i karakter blokova
- 2.6. Bilansi postojećih resursa, površina i objekata
- 2.7. Postojeća mreža i objekti komunalne infrastrukture
 - 2.7.1. Vodosnabdijevanje
 - 2.7.2. Odvođenje otpadnih voda
 - 2.7.3. Odvođenje atmosferskih voda
 - 2.7.4. Elektroenergetika
 - 2.7.5. Telekomunikacije
- 2.8. Potencijali i ograničenja

3. PLANSKO RJEŠENJE

- 3.1. Osnovni planerski principi i ciljevi
- 3.2. Kategorije detaljne namjene površina
- 3.3. Podjela na javne i ostale površine
- 3.4. Planerski pristup
- 3.5. Detaljna namjena površina
 - 3.5.1. Površine za stanovanje
 - 3.5.2. Površine za poslovne djelatnosti
 - 3.5.3. Turizam
 - 3.5.4. Površine za poljoprivredu
 - 3.5.5. Površine za pejzažno uređenje
 - 3.5.6. Površine pod šumom
 - 3.5.7. Površine ostale infrastrukture
 - 3.5.8. Vodene površine

- 3.5.9. Površine saobraćajne infrastrukture
- 3.5.10. Vjerski objekti
- 3.6. Bilans namjene površina
 - 5.6.1. Blok 1
 - 5.6.2. Blok 2
 - 5.6.3. Blok 3
 - 5.6.4. Blok 4
 - 5.6.5. Blok 5
 - 5.6.6. Blok 6
 - 5.6.7. Blok 7
- 3.7. Mreža i objekti komunalne infrastrukture
 - 3.7.1. Vodosnabdijevanje
 - 3.7.2. Odvođenje otpadnih voda
 - 3.7.3. Odvođenje atmosferskih voda
 - 3.7.4. Elektroenergetika
 - 3.7.5. Telekomunikacije
- 3.8. Pravila građenja
 - 3.8.1. Opšti urbanističko-tehnički uslovi
 - 3.8.2. Parcela
 - 3.8.3. Objekat
 - 3.8.4. Urbanističko-tehnički uslovi za stambene objekte
 - 3.8.5. Urbanističko-tehnički uslovi za javne objekte i površine
 - 3.8.5.1. Javni objekti
 - 3.8.5.2. Pravila za izgradnju javnih površina i ulica
 - 3.8.5.3. Posebni uslovi kojima se javne površine i javni objekti od opšteg interesa čine pristupačnim osobama sa invaliditetom
 - 3.8.5.4. Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina
 - 3.8.6. Pravila za izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture
 - 3.8.7. Pravila građenja za objekte namjenjene poslovanju
 - 3.8.8. Pravila građenja za turističke objekte
 - 3.8.8.1. Pravila građenja za rekonstrukciju starih objekata
 - 3.8.8.2. Pravila građenja za turistička naselja
- 3.9. Koncept pejzažnog uređenja
 - 3.9.1. Predio Grblja
 - 3.9.2. Plansko rješenje
 - 3.9.3. Zelene površine ograničenog korišćenja
 - 3.9.4. Zelene površine javnog korišćenja
 - 3.9.5. Površine za poljoprivredu
 - 3.9.6. Urbani mobilijar
 - 3.9.7. Opšti prijedlog sadnog materijala
- 3.10. Pravila i uslovi zaštite životne sredine, zaštite prirodnih i nepokretnih kulturnih dobara, zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih razaranja
 - 3.10.1. Zaštita prirodnih i nepokretnih kulturnih dobara
 - 3.10.2. Zaštita od elementarnih nepogoda
 - 3.10.3. Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih velikih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu
 - 3.10.4. Uslovi za racionalnu potrošnju energije

4. SPROVOĐENJE LSL, PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

- 4.1. Smjernice za primjenu i sprovođenje LSL
 - 4.1.1. Smjernice urbanističkog oblikovanja gradnje na parceli
 - 4.1.2. Smjernice za arhitektonsko oblikovanje

5. PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA PO BLOKOVIMA I PARCELAMA

UVOD :::

Lokalna studija lokacije „Grbalj I“ (u daljem tekstu: LSL) sastoji se od:

- tekstualnog dijela (sveska 1) i
- grafičkog dijela (sveska 2).

Same aktivnosti na izradi LSL počinju donošenjem Odluke o izradi LSL „Grbalj I“, br. 01-3116, a nastavljaju se potpisivanjem Ugovora o izradi Lokalne studije lokacije Grbalj I.

Izrada ovog dokumenta povjerena je „AG Infoplan“-u d.o.o. Nikšić, PJ „AG Infoplan“ Budva (u daljem tekstu: Obradivač), a na osnovu gore navedenog Ugovora.

Postupak izrade LSL sproveden je u skladu s odredbama Zakona o planiranju i uređenju prostora (Sl. List RCG br. 80/05), a sadržaj ovog dokumenta je u skladu s odredbama člana 28. Zakona o planiranju i uređenju prostora.

Izrada ovog planskog dokumenta uključuje analizu postojećeg stanja područja (fizičku komponentu prostora, ekološke, ekonomske, socijalne pokazatelje, razvojne tendencije prostora, potencijale) kako bi se donijelo odgovarajuće rješenje lokacije, odnosno rješenje kojim će se ostvariti postavljeni ciljevi.

1. OPŠTE ODREDBE

1.1. PRAVNI OSNOV ZA IZRADU I DONOŠENJE LSL

Pravni osnov za izradu i donošenje LSL je:

- Zakon o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, broj 28/05),
- Odluka o izradi Lokalne studije lokacije „Grbalj I“, br. 01-3116,
- Ugovor o izradi Lokalne studije lokacije „Grbalj I“.

Osim navedenog, za potrebe izrade LSL korišćeni su zakonski propisi iz različitih oblasti koji propisuje, usmjeravaju ili ograničavaju izgradnju objekata ili uređenje prostora, kao i sve studije, strategije, odluke i povelje, koje je Crna Gora prihvatila svojim potpisom.

Na osnovu člana 31. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“ broj 28/05) i člana 50. Statuta opštine Kotor („Službeni list RCG – opštinski propisi“ br.3/04), predsjednik opštine Kotor donio je Odluku o izradi lokalne studije lokacije Grbalj I.

1.2. PLANSKI OSNOV ZA IZRADU I DONOŠENJE LSL

Planski osnov za izradu i donošenje LSL je:

- Prostorni plan Republike Crne Gore,
- Izmene i dopune Prostornog plana Opštine Kotor za područje Grblja

Temelj za izradu LSL je i Programski zadatak, koji je sastavni dio Odluke o izradi LSL Grbalj I.

1.2.1. Programski zadatak za izradu LSL Grbalj I

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izmjenu PPO i izradu Lokalne studije lokacije Grbalj 1, sadržan je u članu 31. i 34. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl.list RCG“ br. 28/05).

II POVOD ZA IZRADU PLANA

Prostorni plan opštine Kotor („Sl.list SRCG“ – opštinski popisi br. 19/87 i „Sl.list RCG“-opštinski propisi br. 26/95) predviđa da se sprovođenje i razrada Prostornog plana vrši preko izrade odgovarajućih planova nižeg reda. Jednogodišnjim programom planiranja i uređenja prostora, koji je usvojila Skupština opštine Kotor („Sl.list RCG“ – opštinski propisi br. 6/07), predviđeno je donošenje izrade Lokalnih studija lokacije ukoliko se za to ukaže potreba.

Opštini Kotor, Sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo i stambeno-komunalne poslove, podnijeli su zahtjeve vlasnici katastarskih parcela za ovo područje, što takođe predstavlja povod za izradu plana.

III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Područje Donjeg Grblja uz magistralu obuhvaćeno je Prostornim planom opštine Kotor. Za analizu postojećeg stanja moguće je koristiti kvalitetnu dokumentacionu osnovu Prostornog plana opštine iz 1987. i 1995. godine.

IV CILJ IZRADE

Izradom planskog dokumenta pravilno bi se valorizovao prostor, njegovi stvarni potencijali, prirodni resursi i kulturna baština, čime bi se dobili realni kapaciteti koji ne narušavaju sklad izgrađenog i prirodnog okruženja.

Izgradnja poslovnih objekata u Grbaljskom polju, do danas je ugrozila kvalitetno poljoprivredno zemljište, svojom siluetom zaklonila pejzaž i stare objekte po obodu koji imaju ambijentalnu vrijednost. Neophodno je odgovarajućim planskim aktom regulisati ovakvu izgradnju i usmjeriti je da se dalje razvija po urbanističkim uslovima. Ovim bi se izgradnja pomjerila od magistrale i istovremeno aktivirale i revitalizovale zone starih stambenih lokacija.

Planom treba da se ponude rješenja kojim bi se išlo u susret novim potrebama korišćenja prostora.

V OBUHVAT I POVRŠINA ZAHVATA PLANA

Ovom Programskim zadatkom data je orjentaciona granica obuhvata plana, koja je označena u grafičkom prilogu iz PPO Kotor, površine cca 300 ha.

Lokalnu studiju lokacije treba raditi u R 1:1000.

VI METODOLOGIJA

U postupku izrade Lokalne studije lokacije treba obezbjediti sledeći planerski pristup:

- a) sagledavanje ulaznih podataka iz PPO Kotor,
- b) analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,
- c) analiza programskih opredjeljenja koje treba provjeriti i dopuniti anketom korisnika prostora.

Prilikom odabira modela koji proističe iz predloženog metodološkog pristupa i programskog zadatka, voditi računa da isti pruža sigurne osnove za realizaciju.

VIII POSEBNE SMJERNICE ZA IZRADU PLANA

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri stvaranju, tj. odabiranju prostornog modela daju se kroz:

- A. Osnovi za detaljnu namjenu površina
- B. Infrastrukturu
- C. Saobraćaj
- D. Hortikulturu
- E. Nivelaciju i regulaciju
- F. Parcelaciju
- G. Likovni izraz
- H. Urbanističko-tehničke uslove za uređenje prostora
- I. Faze realizacije i ocjene troškova

Detaljne smjernice za elemente programskog zadatka koji definiše prostorni model date su dalje u tekstu.

A. Osnovi za detaljnu namjenu površina

U Prostornom planu opštine su kroz preporuke za izradu plana nižeg reda date osnovne urbanističke postavke, obrazloženje tipa naselja kao i naznaka uslova dok se konkretni uslovi za gradnju i uređenje očekuju kroz izradu Lokalne studije lokacije.

Izgradnju je potrebno prostorno ograničiti, odnosno objekte grupisati na realne, već formirane cjeline koje u morfologiji zone daju grupacije poslovnih zona sa neizgrađenim zelenim zonama.

Da bi se ovo moglo ostvariti, neophodno je prethodno pribaviti Mišljenje nadležnog Ministarstva za poljoprivredu, obzirom da su na ovom području zastupljene uglavnom poljoprivredne površine.

U zoni pored saobraćajnica potrebno je planirati objekte koji su u funkciji saobraćaja, kao i poslovne objekte.

U tako formiranoj mreži naselja obezbjediti kvalitetnu infrastrukturnu opremu.

U dijelu postojećeg PPO, definisane su zone golf terena i zabavnog parka, kao i rezervne industrijske zone, za koje u proteklom periodu nije bilo adekvatnog investitora za ovu namjenu, te je neophodno ovaj prostor zaštititi od bilo kakve neplanske ili privremene gradnje.

B. Infrastruktura

Planiranje infrastrukture prići na osnovu prethodno provjerenih mogućnosti postojeće mreže, i njegovo korišćenje.

Planirati i propisno dimenzionisati elektro, hidrotehničke i TT instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima za potrebe korisnika.

Planirati funkcionalni protivpožarni sistem, javnu rasvjetu, hidrantsku mrežu.

U skladu sa propisima potrebno je distribuirati radio – difuznu mrežu.

U svu infrastrukturu rješavati u svemu, poštujući rješenja plana višeg reda, uslove javnih preduzeća, koje gazduju instalacijama i vodeći računa o planskim rješenjima kontaktnih zona.

C. Saobraćaj

Primarni saobraćaj rješavati u svemu prema smjernicama plana višeg reda uz maksimalno poštovanje postojeće saobraćajne mreže. Saobraćaj je potrebno prilagoditi mogućnostima prostora za parkiranje i parkiranje u garažnim objektima.

Za postojeću saobraćajnicu (magistralni put) planirati proširenje trase na najmanje četiri saobraćajne trake.

D. Hortikultura

Prije planiranja ozelenjavanja prostora voditi računa o korišćenju vrsta, koje će odgovarati uslovima koje pruža ovaj prostor i okruženje.

Oblikovno i prostorno obogatiti prostore na kojima su predviđene zelene površine.

E. Nivelacija i regulacija

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbjediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije korišćenje funkcionalnih cjelina unutar prostora kao i veze sa kontaktnim zonama.

Kod planiranja nivelacionih i regulacionih rješenja koristiti prednost, koju za oblikovanje pruža ovaj teren, te što više prilagođavati objekte i prateće sadržaje.

Obaveza je otpočetka izrade planske dokumentacije obezbjediti za izradu Lokalne studije lokacije, ažurne geodetske podloge u razmjeri 1:1000.

F. Parcelacija

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na kopiji geodetske podloge i deformacije svesti na minimum. Prilog mora da sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke, neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela sa objektima mora biti na svim grafičkim priložima, sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele, odnosno prema susjednim parcelama i jasnim granicama pripadnosti zemljišta saobraćajnica.

G. Likovni izraz

Kod planiranja izgleda ovog prostora voditi računa o vizuelnoj slici prostora koji zahvata predmetna lokacija. U tom smislu voditi računa o materijalizaciji objekata (izgledu objekta, krovne ravni).

Oblikovati ukupan prostor (glavna saobraćajnica, pješačka zona, prilazi oko objekata) u hortikulturnom smislu, čime bi se unaprijedila ambijentalna slika naselja.

U sklopu urbanističkih parcela osmisлити karakteristične elemente parterne arhitekture i urbanog mobilijara.

H. Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje prostora

Dokument plana shodno zakonskim odredbama mora sadržati:

- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora,
- smjernice i tehničke uslove urbanističkog oblikovanja prostora sa smjernicama za uređenje zelenih i drugih površina. Grafički prilog dokumenta plana mora sadržati građevinske linije svaki od objekata sa nivelacionim kotama objekata i odgovarajućim prikazima i analitičkim podacima o planiranoj izgradnji (orijentacioni horizontalni i vertikalni gabariti).

Potrebno je da se planom daju konkretni uslovi za gradnju, a u načelu se oni odnose na :

- lociranje poslovnih i uslužnih sadržaja na konkretne terene
- strogu regulaciju površina što omogućava pravilno i trajno gazdovanje, odnosno brigu o prostoru, bez zona koje su »opšte dobro«
- limite u izgrađenosti za izgradnju, iskorišćenost zemljišta do kojih budući investitor treba i može da troši prostor i opterećuje ga infra i suprastrukturuom
- način izgradnje, odnosno preporuke u projektovanju i gradnji tako da se očuvaju ambijentalne vrijednosti za konkretne lokacije
- faznu realizaciju poslovnih i ostalih sadržaja
- uređenje slobodnih i zelenih površina
- regulacione linije i granice parcele radi neophotne operativnosti u realizaciji

I. Faze realizacije i ocjene troškova

Izradom plana potrebno je sagledati faze realizacije pri čemu naročito treba voditi računa da cjeline koje se mogu odvojeno realizovati, budu regulaciono definisane.

Predloženu fazu realizacije plana obavezno bazirati na ekonomskim pokazateljima plana.

IX PLANSKA DOKUMENTACIJA

Obim i nivo obrade plana dati tako, da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl.list RCG“ br.28/05).

Plan detaljne razrade lokacije treba da sadrži:

- granice područja za koje se odnosi obilježene na topografsko-katastarskim planovima,
- snimak postojećeg stanja prostornog uređenja na katastarskim podlogama,
- izvod iz Prostornog plana Opštine Kotor sa namjenom površina, postavkama i smjernicama za dato područje,
- detaljnu namjenu površina,
- nacrt urbanističke parcelacije,
- index izgrađenosti i index zauzetosti,
- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenja prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele),
- građevinske i regulacione linije,
- trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernica za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata,
- nivelacija i regulacija rješenja,
- priključivanje na saobraćajnice,
- infrastrukturne mreže i komunalne objekte,
- stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu,
- smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora.

Obrađivač Plana će nadležnom organu za poslove planiranja i uređenja prostora, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora:

- Nacrt plana,
- Predlog plana,
- Plan, nakon usvajanja od strane Skupštine Opštine Kotor.

Obrađivač plana će traženi sadržaj prezentirati po metodologiji za koju se sam opredjeli sa mogućnošću objedinjavanja grafičkih priloga, s tim da svaki prilog ima jasnu čitljivost svih podataka.

Predlog izrade Lokalne studije lokacije Grblja 1, obrađivač će uraditi i dostaviti nadležnom organu za poslove planiranja i uređenja prostora, nakon sprovedenog postupka, otklanjanja primjedbi po završenom postupku stručne ocjene i javne rasprave.

Obrađivač će po završetku posla dostaviti i matrice grafičkih priloga na transparentu.

Kompletna planska dokumentacija se predaje u digitalnoj (u AutoCad-u, Word-u, na CD-u) i analognoj formi u broju ugovorenih primjeraka.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i
stambeno-komunalne poslove

Snežana Raičević, dipl.ing.građ.

1.3. GRANICA OBUHVATA LSL GRBALJ I

Područje za koje se izrađuje LSL Grbalj I nalazi se na području opštine Kotor (K.O. Kubasi, K.O. Kovači 2, K.O. Glavati, K.O. Lastva 2, K.O. Pobrđe, K.O. Prijeradi i K.O. Gorovići) i obuhvata površinu od **562ha**.

Napomena: Odlukom o izradi Lokalne studije lokacije Grbalj I definisana je površina obuhvata plana od cca 300ha. Međutim, Obrađivač je preneo granicu obuhvata koja je sadržana u grafičkom prilogu Programskog zadatka i time utvrdio površinu obuhvata od 562ha.

Sa sjeverne strane granica obuhvata počinje i ide putem 2280 K.O. Prijeradi, zatim ide preko magistralnog puta 2459, preko katastarskih parcela 485(put), 461(put), nastavlja sjevernim granicama parcela 448, 447, 446, prelazi preko parcela 441(put), 438, 1981(potok), nastavlja sjevernom granicom parcele 684 K.O. Pobrđe.

Sa istočne strane granica obuhvata se nastavlja istočnim granicama parcela 684, 680, 681, prelazi preko parcele 1981 (potok), pa nastavlja istočnim granicama parcela 554, 556, 557, 558, 600, 633, 634, 665, 664 K.O. Pobrđe, 13, 18/1, 19, 20/1, 69, 67, 60, 59, 62, 142, 151, 150, 147, 149, 197, 201, 208, 209, 210, 211 K.O. Kubasi, nastavlja istočnim granicama parcela 216, 217, 218, 228, 231, 581, 226, prelazi preko katastarske parcele 2, nastavlja kanalom 1120 K.O. Kovači 2, pa nastavlja istočnom granicom parcele 561 i ide uz rijeku katastarska parcela 1116 K.O. Glavati.

Sa južne strane obuhvat plana se nastavlja južnom granicom parcela 1034, 1036(put), 1117(kanal), zapadnom granicom parcela 1006/1, 928, 932, 911, 909, 910, prelazi preko 1116(kanal), nastavlja zapadnom granicom parcela 885, 880, 877, 872, 859, 864, južnom granicom parcele 774 K.O. Glavati, prelazi preko puta 878 i 1191, pa nastavlja južnim granicama parcela 386, 387/1, preko kanala 388, južnom granicom parcele 391, 351, 350, 349, 348, 347, 353, preko 346(kanal) i južnom granicom parcele 345 K.O. Lastva 2.

Sa zapadne strane obuhvat plana nastavlja preko parcela 345, 346, 353, zapadnom granicom parcele 391, prelazi preko parcela 389(kanal), 71, 366, pa nastavlja zapadnom granicom parcela 367, 66, 56, 1124 K.O. Lastva 2, 1121, 1119, 1118, 1105/1, prelazi preko 1067, 1068, nastavlja

zapadnom granicom parcele 1084, preko 1089, 1091, 968, 970, pa zapadnom granicom 971/2, 949, 823, 822, 828, 819, 840, preko 838, zapadnom granicom parcele 861, preko 865, pa zapadnom granicom 866, 867, 868, 869, 316, 281, xxx, 289, 287, 170, preko 172, 171, 164, 162, 160, 159, 155, K.O.Gorovići, preko 1582, 1562, nastavlja zapadnim granicama parcela 1529, 1528, 1523, 1522, 1520, 1562, 661, 740, 739, 738, 737, 734, 711, 716, 718, 723, preko 1583(put), pa nastavlja zapadnom granicom parcela 495, 494, 489, 487, preko 505(put), nastavlja zapadnom granicom parcela 99,96,103.95.K.O. Prijeradi.

Područje plana čini jednu cjelinu i prikazano je na grafičkom prilogu „Geodetska podloga sa granicom zahvata“.

1.4. CILJEVI IZRADE LSL

Ciljevi izrade LSL su pronalaženje najboljeg rješenja za izgradnju, odnosno rekonstrukciju objekata i izvođenje radova, kao i uređenje prostora u skladu sa urbanističkim parametrima definisanim urbanističkim planovima višeg reda i definisanim odrebama Programskog zadatka, a na osnovu analiza i ocjene postojećeg stanja, kao i prikupljenih podataka, uslova i mišljenja od nadležnih organa i organizacija. Navedeni činoci su osnov za izradu LSL kojim se:

- određuju blokovi sa istim urbanističkim parametrima prema planskim, istorijsko-ambijentalnim, oblikovnim i morfološkim karakteristikama;
- u okviru definisanog građevinskog područja određuje detaljna namjena površina;
- vrši podjela građevinskog područja na javne i ostale površine;
- određuju lokacije za objekte od javnog interesa;
- vrši sanacija terena na prostorima gde su izgrađeni objekti ili je u toku izgradnja objekata koji se svojim volumenom i oblikom ne uklapaju u ambijent naselja;
- definišu urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju, odnosno rekonstrukciju objekata i izvođenje radova, kao i uređenje prostora;
- regulaciono i nivelaciono definiše saobraćajna i vodoprivredna infrastrukturna mreža sa neophodnim analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje;
- definišu objekti i mreže komunalne infrastrukture.

Cilj je da se omogući realizacija planskog rješenja, koje će omogućiti skladan razvoj urbanog sistema uz uzimanje u obzir prihvatljivog kapaciteta životne sredine, te uz omogućavanje zdravog stanovanja i turističkog razvoja, odnosno zaštite prirodne i kulturne baštine.

2. POSTOJEĆE STANJE

2.1. ANALIZA POSTOJEĆIH PLANOVA VIŠEG REDA

Prostorni i urbanistički planovi koji su na snazi, a doneti su od strane republičke ili opštinske skupštine na način propisan zakonom, a zahvataju teritoriju naselja Grbalj i daju smjernice za izgradnju i uređenje prostora su:

- Prostorni plan Republike Crne Gore i
- Izmjene i dopune Prostornog plana Opštine Kotor za područje Grblja,

Osim navedene planske i urbanističke dokumentacije koje daju smjernice za izradu LSL, takođe i donjeti zakonski propisi iz različitih oblasti koji propisuju, usmeravaju ili ograničavaju izgradnju objekata ili uređenje prostora na pojedinim djelovima teritorija ili pojedinačnim lokacijama su obavezujući činilac kod planiranja i korišćenja prostora, kao i izgradnje objekata.

2.1.1. Izvod iz Prostornog plana Republike Crne Gore

Prostorni plan Republike Crne Gore definiše politiku prostornog razvoja na osnovu podijele prostornih cjelina na regione i zone. Stoga se naselje Grbalj nalazi u okviru Primorskog regiona, razvojna zona Boka Kotorska, podzona Kotor.

Sa područjima specifične problematike obuhvata: unutrašnji dio Zaliva, sa gradom Kotorom i drugim naseljima (Perast, Risan, Prčanj i dr. (A); Grbaljsko i Mrčevo polje (B) i priobalne opštine uz otvoreno more sa naseljima Trsteno, Žukovica i Bigovo (C).

Resursi i potencijali: Veliki broj kulturno-istorijskih spomenika, grad Kotor sa statusom kulturnog dobra svjetskog značaja i kapaciteti specijalizovanih zdravstvenih institucija, tehnički građevinski kamen (A); formirane proizvodne i društvene funkcije, servisi i opremljenost područja, uključujući lučke kapacitete, i dobru povezanost sa aerodromom u Tivtu (A); kompleksi plodnog poljoprivrednog zemljišta (B), raspoloživi prostor za industrijsku zonu, koja je u formiranju u Grbaljskom polju kotorske opštine (B), slikoviti ambijenti sela Donjeg Grblja sa neizgrađenim prostorima za razvoj turizma, tradicionalne poljoprivredne proizvodnje mediteranskog tipa i morskog ribarstva (C).

Prioriteti razvoja: Turizam, uključujući specifičan vid zdravstvenog turizma u području Prčnja; funkcije kulturnog i akademskog centra šireg značaja, kao i funkcije uslužnog centra; pomorstvo i pomorska privreda, sa tehnološkim unapređenjem luka Risan (putnički, turistički i ograničeni robni saobraćaj) i Kotor (za putnički i turistički saobraćaj) i njihovom specijalizacijom (A); tehnološki visokospecijalizovana i neškodljiva industrija, intenzivna poljoprivredna proizvodnja s orijentacijom na izvoz (koristeći blizinu aerodroma Tivat) i šire turističko tržište Grbaljskog polja (B); turizam i specijalizovana poljoprivreda (C).

Ograničenja: Ograničenje stambene, turističke i druge izgradnje koja ugrožava prepoznate vrijednosti kulturno-istorijskog nasljeđa i vrijednosti. Dalje ograničavanje razvoja industrijskih i

prerađivačkih funkcija, izuzimajući lokalne zanatske pogone – mala privreda, ograničavanje razvoja luka Risan i Kotor na djelatnosti koje ne ugrožavaju elemente životne sredine (A). Ograničenje urbanizacije u industrijskoj zoni za sve programe, izuzev industrijskih (B). Ograničenje stambene izgradnje - samo za potrebe poljoprivrednih proizvođača, kao i zabrana izgradnje kuća za odmor (B). Ograničenje izgradnje objekata koji na bilo koji način mogu ugroziti visoku vrijednost prirodnog i kulturnog pejzaža (C).

Konflikti: U čitavoj podzoni postoji opšti konflikt između potreba razvoja, s jedne, i zaštite sredine i prirodnog i kulturnog pejzaža Boke Kotorske, s druge strane. Konflikt između potreba saobraćaja i ograničenja izgradnje glavnih veza, s jedne, i pejzažnih vrijednosti Boke Kotorske, s druge strane. Dosadašnjim razvojem uspostavljeni su konflikti između: intimnosti istorijskih urbanih ansambala i potreba tranzitnog saobraćaja; konflikti između jedinstvene mješavine prirodnih i kroz istoriju stvorenih pejzaža, s jedne, i modernih obrazaca razvoja i arhitektonskih/građevinskih oblika, s druge strane; konflikt između zahtjeva zaštite kulturno-istorijskih vrijednosti (i oblika) i modernih funkcionalnih zahtjeva; konflikt između interesa i naglašenih želja privatnih vlasnika objekata i zemljišta, s jedne, i širih društvenih interesa u smislu pravilnog upravljanja i održavanja istorijskih obilježja, s druge strane; konflikt između oskudne količine zemljišta i potreba (i ambicija) razvoja (A), konflikt između aerodroma i privredne infrastrukture podignute van industrijske zone a posebno u Jadransku magistralu i zaštite okruženja (B). Neprimjerenom i masovnom izgradnjom vikend kuća direktno se narušava prepoznati razvojni potencijal u turizmu i poljoprivredi slikovitog ambijenta sela Donjeg Grblja (C).

Pragovi: Modernizacija i ekspanzija čitavog urbanog sistema i razvoj prioritetnih funkcija, zavisi od izgradnje kompleksnog sistema vodosnabdijevanja i kanalizacije - koji usmjerava otpadne vode u otvoreno more. Opšti prag za prostorni i funkcionalni razvoj svih sistema u Boki Kotorskoj, ogleda se u kapacitetu postojeće saobraćajne mreže. Taj, veoma ograničeni kapacitet, povećava seizmičku povredljivost svih primorskih funkcionalnih i privrednih sistema. Operativne potrebe aerodroma, nameću pragove u odnosu na proširenje i obrasce razvoja industrijske zone.

Zahtjevi okruženja: zaštita morske vode od zagađivanja, zaštita tla od kontaminacije otpadom, smanjenje nivoa buke i zaštita prirodnog i kulturnog pejzaža.

Kontrola seizmičkog rizika, tehničkih akcidenata i elementarnih nepogoda: Primjena svih mjera preporučenih za podzonu Herceg-Novi, i mjera formulisanih od UNESCO-a, za Stari grad Kotor i njegovu neposrednu okolinu.

Preduslovi: izrada programa jedinstvene politike prostornog razvoja čitave zone, obuhvatajući područja sve tri podzone, rješenje pitanja prelaza Boke Kotorske drumskom saobraćajnicom, kao i saobraćajnog otvaranja Donjeg Grblja.

2.1.2. Izvod iz Izmjena i dopuna Prostornog plana opštine Kotor za područje Grblja

Na osnovu prikaza i ocjene stanja, kao i zaključaka o mogućnostima, slabostima, šansama i ograničenjima razvoja, definisan je opšti cilj razvoja, a na osnovu njega su definisani:

- operativni ciljevi;
- koncepcija prostornog razvoja;
- planska rješenja i propozicije;

Osnovni cilj glasi:

Afirmacija prostora Grblja i njegovih karakterističnih djelova preko unapređenog identiteta, povećane pristupačnosti svih djelova područja, pojačanje konkurentnosti i održivi uslovi razvoja.

Opeativni ciljevi definisani su po namjenskim zonama.

Uvažavajući date okolnosti, kroz Izmjene i dopune PP Grblja, pristupilo se kritičkom sagledavanju mogućnosti realizacije iskazanih zahtjeva i namjera za razvojem visokokvalitetnih stambeno-turističkih sadržaja, kao i uslužnih djelatnosti, poslova, uzimajući u obzir opredjeljenja planskih dokumenata višeg reda i potencijale i ograničenja konkretnog prostora.

Izmjene i dopune PPO Kotor za područje Grblja bitno ne mijenja generalne koncepcije i osnovne smjernice važećeg planskog dokumenta (Izmjene i dopune PPO Kotor iz 1995.god.), već se daju određena usmjerenja koja su vezana za pojedine lokalitete na prostoru i u obuhvatu istih. Konačan cilj ovih izmjena je da se kao rezultat dobiju kapaciteti (turistički, uslužni i stambeni) koji su opravdani i održivi, koji će doprinjeti jačanju prostorno razvojne strukture, povećati vrijednost prostora i životne sredine, uz zaštitu kulturne i prirodne baštine i zaštitu zemljišta kao glavnih resursa za unapređenje turističke privrede uz osavremenjivanje i podizanje nivoa čitavog područja.

Do sada je grbaljsko područje planski usmjeravano na razvoj seoskog turizma, ekopoljoprivrede, revitalizacije sela, itd. Međutim, neplanska izgradnja stambenih i poslovnih objekata u Grbaljskom polju izazvala je devastaciju poljoprivrednog zemljišta pa je cjela koncepcija morala biti modificirana. S tim u vezi svako dalje insistiranje na starom rasporedu namjena i kapaciteta koje treba ostvariti ne ide u korak sa realnošću i predstavlja kočnicu mogućeg razvoja drugih dijelova Opštine.

Osnovni razvojni koncept za područje Grblja uključuje kvalitetno opremanje infrastrukturnih koridora, sa pratećim sadržajima, što opredjeljuje užu zonu uz Jadransku magistralu kao vodeću uslužnu zonu u primorskoj regiji za opštine Kotor, Budva i Tivat, u skladu sa položajem Grbaljskog polja i iz toga proisteklim stvorenim uslovima na terenu.

U skladu s tim i izraženim problemima Grblja u vezi sa neplanskom stambenom izgradnjom, zone stanovanja su povučene u zaleđe, odnosno ka obodu Grbaljskog polja uz prateće poljoprivredno zemljište. Takvim planskim tretmanom područja, usmjerena je dalja stambena izgradnja, čime je ujedno obezbeđen urbanizovan prostor za izgradnju, koji zahtjeva prekomjerna potražnja za stambenim zemljištem i omogućeno očuvanje i zaštita poljoprivrednog zemljišta.

Unutar šumskih i neplodnih područja, moguće su takođe građevinske intervencije u cilju formiranja zona pasivne i aktivne rekreacije (park šume i sl.).

Šumsko zemljište planom se mora u što većoj mjeri zaštititi, iz razloga jakih erozivnih dejstava na području Grblja.

Ciljevi u **stambenoj izgradnji** Grblja su:

- potpuna urbana obnova kao jedno od bitnih strateških opredjeljenja, što podrazumjeva prihvatanje svake građevinske inicijative koja je u skladu sa ovim Planom;
- promjena namjene površina, koje su u prethodnom PP Opštine Kotor planirane, a nijesu realizovane iz različitih razloga;
- uključivanje evidentiranih zona bespravne gradnje pod uslovom da se ne ometaju glavni saobraćajni i infrastrukturni koridori i buduće površine od javnog interesa, kao i da uslovi stanovanja na takvim površinama zadovoljavaju osnovne standarde po pitanju stabilnosti terena, higijenskih i ekoloških parametara;
- zaokruživanje izgrađenih cjelina u funkcionalnom pogledu na pravcima širenja izgrađenog tkiva;
- omogućavanje razmještaja planiranih djelatnosti u okviru stambenih zona sa ciljem ostvarivanja više namjena, što samo po sebi znači postizanje raznovrsnosti i atraktivnosti stambenog prostora;
- uvažavanje svake građanske intervencije od formiranja čitavih novih naselja ili blokova, do malih adaptacija koje se odnose na poboljšanje kvaliteta grada, kako u pogledu životne sredine, tako i u socijalnom, ekonomskom i estetskom pogledu.

Perspektiva uspješnog prostornog razvoja Grblja zahtjeva veoma pažljiv i kreativan odnos prema **kulturnoj baštini** kao i prema identitetu svih njegovih dijelova. Identitet područja zasnovan, pored prirode, na kulturno-istorijskim objektima, duhovnim centrima, simbolima i vizuelnoj identifikaciji utiče na privlačenje turista, investitora i poslovnih ljudi. Ključnu stvar kod ovog konteksta čini uređenost na znatno višem nivou od dosadašnjeg. Pored pravne, koja već postoji, radi se i o imovinskoj, ekonomskoj, planskoj i fizičkoj uređenosti kulturne baštine, i posebno, kreativnoj angažovanosti na (re)afirmaciji opštinskog i lokalnog identiteta zasnovanog na multikulturnoj tradiciji.

Na teritoriji obuhvata ovog plana, u **poslovne i privredne djelatnosti** ubrojeni su sledeći sadržaji: pogoni i baze građevinskih preduzeća, skladišta robe, građevinskog materijala, skladišta

tečnih i čvrstih goriva, robni terminali i robno-transportni centri, veći trgovinski kompleksi, uslužni centri, proizvodno zanatstvo i sl.

Imajući u vidu kulturne i prirodne vrijednosti regiona, moguće je definisati osnovni cilj razvoja **turizma**: turizam predstavlja značajnu šansu Grbaljskog područja ukoliko se organizuje komplementarno sa drugim privrednim aktivnostima. Ovo znači da razvoj turizma dovodi do aktiviranja i ostalih privrednih grana koje predstavljaju mogućnost razvoja Grblja. Učešće sektora usluga bi se na ovaj način znatno povećalo u ukupnoj strukturi dohotka ovog regiona, a samim tim aktiviralo i ostale privredne i primarne djelatnosti. Turizam će na ovaj način doprinosti ukupnom razvoju teritorije Grblja usmjeravajući je ka ekološki zdravom, privredno konkurentnom i estetski atraktivnom ambijentu.

Opšti dugoročni cilj u oblasti korišćenja i zaštite **poljoprivrednog zemljišta** je harmonično povezivanje proizvodnih, ekonomskih, ekoloških, pejzažnih i sociokulturnih funkcija poljoprivrednog zemljišta i ruralnog prostora u cjelini, uporedo s postepenim ostvarivanjem stalnog poboljšanja materijalnog položaja poljoprivrednog stanovništva i unapređivanjem standarda i kvaliteta življenja.

Perspektiva razvoja **saobraćaja** i unapređenja saobraćajne infrastrukture treba da se zasniva na razvoju i modernizaciji kapitalnih saobraćajnih objekata (brza obilaznica kroz primorje) – uloga Republike i unapređenju i kompletiranju lokalne mreže saobraćajnica – uloga Opštine Kotor.

Postojeću Jadransku magistralu tehnički obnoviti cijelom trasom, i povećati saobraćajni profil gdje god je to moguće, i poboljšati saobraćajne karakteristike i to:

- izgradnjom treće i četvrte trake kroz Grbalj;
- izgradnjom pješačkih trotoara duž magistrale gdje god je to neophodno;
- poboljšati tehnički sva ukrštanja sa magistralom;
- uraditi stajališta za autobuse van saobraćajnih traka.

Magistralne pravce opremiti pratećim sadržajima: benzinske pumpe, motele, prodavnice, parkinge, odmorišta, servise i dr.

2.2. OBILJEŽJA PROSTORA

Lokalna studija lokacije Grbalj I obuhvata donji južni dio Grbaljskog polja. Grbaljsko polje, kao prostorna cjelina prostire se od granice sa opštinom Tivat na zapadu, do blizu granice s opštinom Budva na istoku, tačnije do prostora Lastve Grbaljske. To je horizontalan plato, smješten u relativno uskom koridoru uz trasu Jadranske magistrale, s nekoliko proširenja. Grbaljsko polje stisnuto je između Grblja na sjeveroistoku, koji ga svojom visinom od prosečno 1000m štiti od glavnih udara bure, i Donje Gore visine oko 400m, sa jugozapadne strane, koja ne zaklanja osunčanje, ali prostor štiti od južnog vjetra s otvorenog mora. Podnožje Grblja relativno je blago sve do izohipse 300m na kojoj se nalazi čitav niz zaselaka na potezu od Lastve Grbaljske do preko Šišića i Naljezića do Sutvare.

Podnožje i sjeveroistočne padine Donje Gore obraslo je gustom i kontrnuiranom makijom.

Pedoekološke analize ove zone ukazuju na ispravnost orijentacije na intenzivnu poljoprivredu i odatle se raniji režimi uređenja ovog prostora temelje na korišćenju tla za poljoprivredu. Međutim, usled brojnih antropogenih uticija (prije svega se misli na nekontrolisanu gradnju) došlo je do ozbiljnog poremećaja prostorne harmonije. Upravo iz razloga što su prirodni predjeli na ovom području znatno modifikovani postavlja se ključno pitanje planskog uticaja na nastalu transformaciju uz očuvanje glavnih prirodnih osobina i kapaciteta.

Zaštita, prostorno uređenje i razvoj područja u obuhvatu granica ovog plana otvara ključno pitanje razumjevanja granica sadašnjeg i budućeg iscrpljivanja prirodnih (autonomnih) i poljoprivrednih (poluautonomnih) ekosistema ovog područja koja se, vrlo često opravdavaju razvojem i širenjem naselja, a koja se svode na sve intenzivniju zamjenu autonomnih i poluautonomnih – urbanim (neautonomnim) ekosistemima. Problem stalnog širenja i sve većih širenja naselja nameće rješavanje problema očuvanja izvornog biodiverziteta urbanog okruženja. U tom pogledu, osnovni cilj je obezbjeđenje budućeg razvoja zasnovanog, na što manjem štetnom djelovanju na prirodu čime će se stepen njegove neautonomnosti ublažiti. To podrazumjeva očuvanje prirodnih autonomnih ekosistema u okruženju i održavanje i stvaranje poluautonomnih ekosistema u urbanim zonama u vidu zelenih površina različite veličine i namjene.

2.3. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆEG STANJA I RAZVOJNE MOGUĆNOSTI

2.3.1. Prirodne karakteristike, potencijali i ograničenja

2.3.1.1. Karakteristike zemljišta

Zemljište kao najdragocjenije prirodno dobro ima višestruku namjenu u životu ljudi, a prema pedološkim osobinama može se koristiti za poljoprivrednu proizvodnju, kao teren za pošumljavanje, podizanje parkova i terena za rekreaciju i za izgradnju vodnih akumulacija, infrastrukturnih i stambenih objekata.

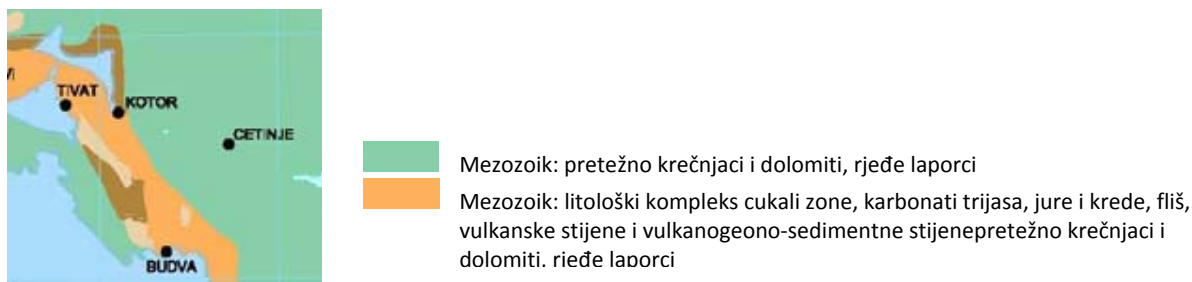
Na prostoru Kotora vrlo su aktuelni sledeći problemi u korišćenju zemljišta: promjena namjene zemljišta, nepravilne i neadekvatne metode u obradi zemljišta i dr.

Kako se vidi sa slike, teren planskog područja sa okolinom izgrađuju sedimentne stijene mezozoika i kenozoika. Mezozoik je predstavljen uglavnom flišem karbonatnim stijenama trijasa, jure i krede, a kenozoik paleogenim i kvartarnim sedimentima.

Šire područje istraživanog terena jasno markiraju dve karakteristične morfološke cjeline:

- ravničarski, blago zatalasani deo Grbaljskog polja,
- brdsko područje, Vrmac i obronci Lovćena na sjeveru i istoku.

Slika 1 - Litološko-stratigrafska karta



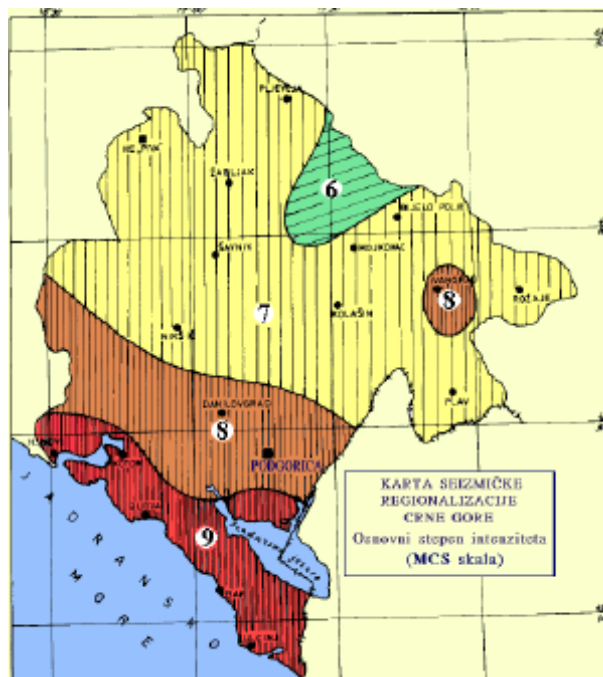
Samo Grbaljsko polje je depresija, blago zatalasana, orijentacije jugoistok-sjeverozapad, sa kotama od 0 do 75mnm (Radanovići). Od Radanovića, kao najvišeg dijela polje je blago nagnuto, na jednu stranu prema Tivatskom zalivu i na drugu prema Jazu. Po polju su pojedina uzvišenja sa kotama i do 200mnm (Kita 197mnm, Zekova glava 60mnm, Glavino brdo 67mnm, Sinjarevo43 mnm, Spas 13mnm i drugi).

Brdsko područje okolo polja čine, sa severne i istočne strane Vrmac i južni obronci Lovćena. Vrmac je brdo, orijentacije istok-zapad sa najvišom kotom 712 mnm (Velji vrh). Lovćenski masiv okružuje polje sa severne i istočne strane. Njegovi južni obronci (Branjevine) se strmo uzdižu iz polja.

Na jugozapadu je brdsko područje Luštice koje odvaja Grbaljsko polje od otvorenog mora. Područje je orijentacije jugoistok-sjeverozapad, a pojedini njegovi vrhovi dostižu visine preko 400mnm (Kosmač 294mnm, Ptičja glava 408mnm, Gradište 424mnm).

Dosadašnja istraživanja pokazuju da ovo područje spada u grupu seizmički najaktivnijih prostora Crne Gore, sa maksimalnim intenzitetom zemljotresa od I=9 MCS. Seizmički je najaktivniji dio područja (okolina Budve), gdje se može očekivati zemljotres sa maksimalnim intenzitetom od I=9,2 MCS. To nameće potrebu dosljedne primjene tehničkih propisa koji važe za seizmički aktivnija područja. Opreznost mora naročito biti prisutna pri gradnji na geološki manje stabilnim terenima (riječne doline, tereni podložni klizanju kao i sleganju i dr.).

Slika 2 – Karta seizmička regionalizacije Crne Gore



U skladu sa Programom ispitivanja štetnih materija u zemljištu Republike Crne Gore u 2006. godini, koncipiranom na osnovu Pravilnika o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u

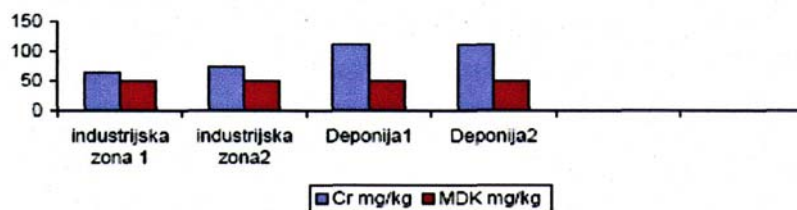
zemljištu i metodama za njegovo ispitivanje (Sl. list RCG. 18/97) Javna ustanova Centar za ekotoksikološka ispitivanja Crne Gore realizovala je Program ispitivanja štetnih materija u zemljištu Crne Gore.

Programom je obuhvaćeno i obradivo i neobradivo zemljište u blizini postojećih gradskih i industrijskih deponija i u okolini saobraćajnica na prilazu gradskim naseljima. U ovim uzorcima je izvršena analiza na moguće prisustvo opasnih i štetnih neorganskih materija (kadmijum, olovo, živa, arsen, hrom, nikal, fluor, bakar, cink, kobalt i molibden) i opasnih i štetnih organskih materija (policiklični aromatični ugljovodonici, polihlorovani bifenili i trifenili, kongeneri PCBa, organokalajna jedinjenja i pesticidi). Uzorci zemljišta u blizini trafostanica ispitivani su na mogući sadržaj polihlorovanih bifenola. Plan uzorkovanja urađen je tako da se sa svakog mjesta uzorkovanja uzme uzorak sa najmanje pet mikrolokaliteta i formira kompozitni uzorak na kome se vršilo ispitivanje. Kao kontrolni je uzrokovano zemljište sa parcela za koje se pretpostavlja da su van domašaja zagađujućih materija i saobraćajnica.

Na području opštine Kotor uzorkovanje je izvršeno 07.11.2006 godine na sledećim lokacijama:

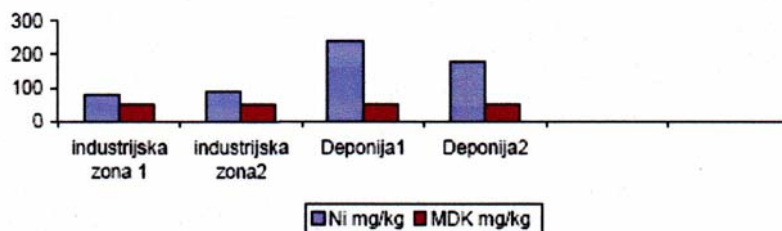
- **uzorak 1** (Kotor. gradska deponija 1). uzet je na početku deponije, uz saobraćajnicu;
- **uzorak 2** (Kotor. gradvka deponija 2), preko puta deponije – obradiva zemlja;
- **uzorak 3** (Kotor. industrijska zona 1) uzet je unutar zone fabrike Henkel - Rivijera;
- **uzorak 4** (Kotor, Industrijska zona 2) uzet iz oko 300m van Ind. zone – obradiva zemlja.

Slika 5 – Pregled sadržaja hroma u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u toku 2006. godine



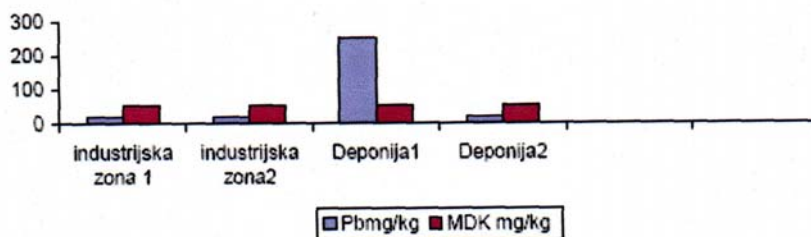
Koncentracija hroma prelazi maksimalno dozvoljenu koncentraciju (50mg/kg) na svim lokacijama.

Slika 6 – Pregled sadržaja nikla u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u toku 2006. godine



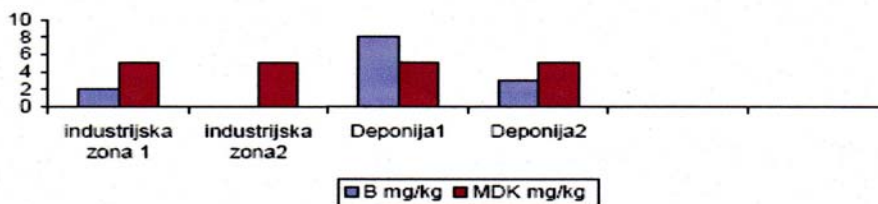
Koncentracija nikla prelazi maksimalno dozvoljenu koncentraciju (50mg/kg) na svim lokacijama.

Slika 7 – Pregled sadržaja olova u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u toku 2006. godine



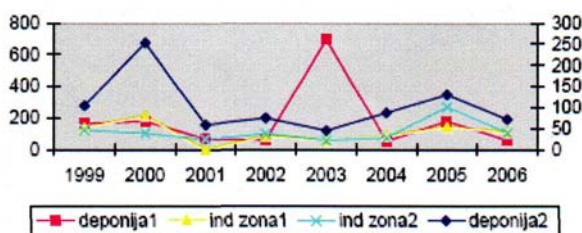
Koncentracija olova prelazi maksimalno dozvoljenu koncentraciju (50mg/kg) na lokaciji Deponija Lovanja 1.

Slika 8 – Pregled sadržaja bora u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u toku 2006. godine



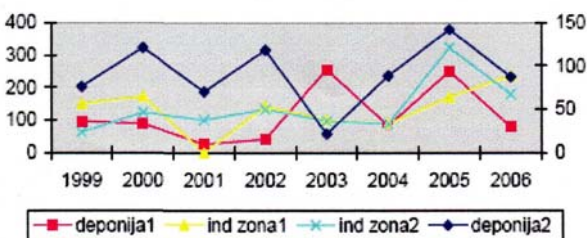
Koncentracija bora prevazilazi maksimalno dozvoljenu koncentraciju (5mg/kg) na lokaciji Deponija Lovanja.

Slika 9 – Pregled sadržaja hroma u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u periodu od 1999. do 2006.



Sadržaj kadmijuma je u opadanju u odnosu na prethodnu godinu na svim lokacijama.

Slika 10 – Pregled sadržaja nikla u uzorcima zemljišta u opštini Kotor u periodu od 1999. do 2006.



Sadržaj nikla je u opadanju u odnosu na prethodnu godinu na svim lokacijama.

Na lokaciji Deponija Lovanja 1 u opštini Tivat utvrđen je povećan sadržaj olova, hroma, nikla i bora. Sadržaj ostalih neorganskih materija je ispod MDK. Prisustvo organskih polutanata nije identifikovano. Sadržaj hroma i nikla povećan je i na lokaciji Deponija Lovanja 2 kao i lokacijama Industrijska zona 1 i Industrijska zona 2. Na lokaciji Industrijska zona 2 je utvrđeno i prisustvo polihlorovanih bifenila.

2.3.1.2. Karakteristike vodotokova

Podzemno i površinsko dreniranje vode odvija se ka Jadranskom moru i Skadarskom jezeru. Podzemno dreniranje je uslovljeno znatnim rasprostranjenjem karsta. Aktivni fluvijalni procesi ograničeni su na priobalnu zonu na jugu.

Aktivnih vodotoka u priobalnom dijelu ima (Drenovštica, Lukavica koje formiraju Jašku rijeku, Kolužun) ali su svi po pravilu kratki, povremeni, individualisani sa veoma oskudnim drenažnim sistemom.

Primorski pojas, naročito dio Bokotorskog zaliva sa Vrmcem, karakterističan je strmim bujičnim tokovima znatne erozione snage za vrijeme hidrološkog maksimuma.

Vodotok Drenovštice, nastaje spajanjem par povremenih površinskih tokova, koji se spajaju u Gornjim Poborima, i tokom svog toka postoji još par povremenih tokova koji se ulivaju u pomenuti

vodotok, a značajniji izvori koji daju vodu su kaptirani izvor Smokvica i Golubinjak. Vodotok Drenovštice morfološki se razlikuje na kanjonski dio i ravničarski, dolinski dio, koji prolazi kroz Mrčevo polje i zajedno sa vodotokom Lukavci formira Jašku rijeku.

Spomenuti vodotokovi imaju određeni uticaj na prihranjivanje zbijene izdani, prisutne u okviru aluvijalnih sedimenata Mrčevog polja. Pored njih postoji i veći broj bujičnih tokova tokom hidrološkog maksimuma, čije vode prihvataju odvodni kanali i odvođe ih u more.

U Grbaljskom polju nema stalnih vodotoka, a povremeni tokom letnjeg perioda presuše u kraćem ili dužem periodu, što zavisi od atmosferskih padavina. Najvažniji povremeni površinski tok je Koločun koji ima određeni uticaj na prihranjivanje zbijene izdani, prisutne u okviru aluvijalnih sedimenata polja. Slivno područje Grbaljskog polja zahvata površinu od oko 30 km², dok je samo polje, površine od preko 3 km² zapunjeno kvartarnim sedimentima nataloženim preko nepropustnih sedimenata fliša. Zbijena izdan Grbaljskog polja, zastupljena u okviru aluvijalnih šljunkovito-pjeskovitih sedimenata oivičena je slojem nepropusnih glina u povlati i flišnih sedimenata u osnovi, što je prednost u njihovoj zaštiti. S obzirom da se radi o veoma značajnom izvoru potrebno je pratiti i uticaj okoline na izdan Grbaljskog polja iz koga se vrši crpljenje vode, ukoliko dođe do narušavanja kvaliteta vode ili promjene izdašnosti izdani potrebno je precizno utvrditi uzroke koji su do toga doveli i preduzeti mjere na njihovom otklanjanju.

2.3.1.3. Karakteristike vazduha

Vazduh je jedan od najbitnijih činilaca životne sredine i njegovo degradiranje za posledicu ima pogoršanje kvaliteta životne sredine. Vazduh se zagađuje sagorijevanjem različitih goriva, pri čemu nastaju različiti gasovi, među kojima najveći uticaj na zagađenost imaju sumporni i ugljen-dioksid. Izvori su vrlo različiti, ali su najznačajniji: ispusni gasovi vozila, gasovi čvrstih i tečnih goriva za zagrijavanje prostora, industrija u gradu koje u tehnološkom procesu proizvodnje koriste isparljive hemijske supstance, komunalna i industrijska prašina i dr.

Klimatski uslovi predstavljaju veoma važan faktor razvoja ovog područja, posebno ako se imaju u vidu raspoloživi turistički resursi. Vrijednosti klimatskih elemenata su u osnovi određene geografskim položajem prostora, njegovom reljefom, različitim ekspozicijama pojedinih djelova terena, kao i uticajem klimatskih faktora iz okruženja.

Najtopliji mjesec u godini je juli sa prosječnom temperaturom vazduha od 25°C, a najhladniji je januar sa srednjom temperaturom od 7,4°C. Srednja godišnja temperatura vazduha je 15,6°C. U tabelama ispod dat je prikaz temperature vazduha u opštini Kotor, koju je mjerio Hidrometeorološki zavod Crne Gore.

Tabela 1 – Srednja mjesečna temperatura vazduha [°C]

	JAN	FEB	MAR	APR	MAJ	JUN	JUL	AVG	SEP	OKT	NOV	DEC	GOD
sr	7,9	8,5	10,8	13,2	17,9	21,8	24,7	24,7	20,5	16,4	12,2	9,0	15,6
max	9,7	10,8	13,4	15,0	20,7	26,2	27,0	27,3	23,5	18,2	14,1	11,0	17,7
min	5,7	6,0	6,9	10,3	15,1	19,6	22,7	22,2	17,8	14,1	9,3	5,7	9,5

Srednja vrijednost relativne vlažnosti vazduha iznosi 74,7 %, a ostale vrijednosti su prikazane u tabeli 2.

Tabela 2 – Relativna vlažnost vazduha (%)

	JAN	FEB	MAR	APR	MAJ	JUN	JUL	AVG	SEP	OKT	NOV	DEC	GOD
sr	76,0	73,4	74,7	76,2	75,6	72,8	69,3	70,6	73,6	79,0	77,9	76,7	74,7
max	82,0	90,4	91,0	88,6	81,9	78,9	78,2	79,2	78,8	84,1	85,3	85,3	81,1
min	70,3	61,3	66,3	66,5	71,0	66,3	65,2	64,1	66,1	71,3	69,0	64,7	71,5

Imajući u vidu da se kvalitet vazduha ocenjuje na osnovu osnovnih i specifičnih zagađujućih materija može da se zaključi da je kvalitet vazduha u opštini Kotor zadovoljavajući jer, osim lebdeće prašine i gasova koji su posledica nepotpunog sagorevanja izduvnih gasova i energenata, kao što je PAH-s i povećane koncentracije dima i čađi koje prelaze dozvoljene granice jedino tokom zime u sezoni grijanja, u vazduhu nisu pronađene povećane koncentracije teških metala (arsena, žive, nikla, bakra, cinka i mangana), kao ni sadržaji teških metala u padavinama.

Tabela 3 – Sistematsko mjerenje emisije osnovnih zagađujućih materija
(Srednje i maksimalne izmjerene mjesečne koncentracije)

Mjesec	Csr.	Cmax.	Csr.	Cmax.	Csr.	Cmax.	Csr.	Cmax.
	SO ₂	SO ₂	NO _x	NO _x	O ₃	O ₃	Dim i čađ	Dim i čađ
µg/m ³								
Januar	2,92	3,31	1,92	3,31	90,25	111,62	30,58	48,22
Februar	1,95	4,97	3,40	7,66	63,26	99,96	27,28	70,27*
Mart	0,63	2,36	5,69	13,39	46,23	119,07	27,56	48,22
April	0,42	1,37	4,23	7,87	40,24	122,37	17,15	38,84
Maj	0,76	2,36	4,78	7,20	20,78	105,22	9,07	18,44
Jun	0,59	2,32	5,30	7,05	27,00	78,40	16,56	27,30
Jul	3,11	5,36	7,50	9,66	16,98	44,42	15,91	27,35
Avgust	1,41	3,60	5,76	11,04	34,15	46,65	37,00	44,84
Septembar	1,72	3,72	4,48	11,73	26,62	59,82	29,47	38,42
Oktoabar	1,40	4,24	6,08	9,85	14,77	28,66	46,26	58,42
Novembar	1,60	3,69	6,54	9,17	25,49	41,66	27,03	44,10
Decembar	2,90	4,58	2,07	3,65	25,22	38,08	14,30	19,33
GVZd	110		150**		125		60	

Tabela 4 – Sistematsko mjerenje emisije specifičnih zagađujućih materija
(Srednje i maksimalno izmjerene mjesečne koncentracije)

Mjesec	Csr. H ₂ S	Cmax.H ₂ S	Csr.NH ₃	Cmax.H ₂ CO	Csr.H ₂ CO	Cmax.H ₂ CO
	µg/m ³					
Januar	0,00	0,00	1,08	1,68	0,53	0,82
Februar	0,13	0,46	1,78	2,86	0,60	1,65
Mart	0,93	1,73	1,72	2,90	0,76	1,95
April	0,03	0,24	1,78	3,17	1,47	3,30
Maj	0,40	1,43	3,77	13,30	0,77	3,50
Jun	0,37	0,47	4,00	7,00	0,33	1,37
Jul	0,45	0,59	2,80	4,80	2,88	5,38
Avgust	0,83	1,46	5,54	7,35	0,30	1,13
Septembar	0,35	1,04	1,97	4,55	1,47	4,24
Oktoabar	0,07	0,22	1,23	1,59	1,89	7,05
Novembar	0,00	0,00	0,80	1,23	0,94	2,65
Decembar	0,36	0,73	6,08	11,67	0,00	0,00
GVZd	8	200	12			

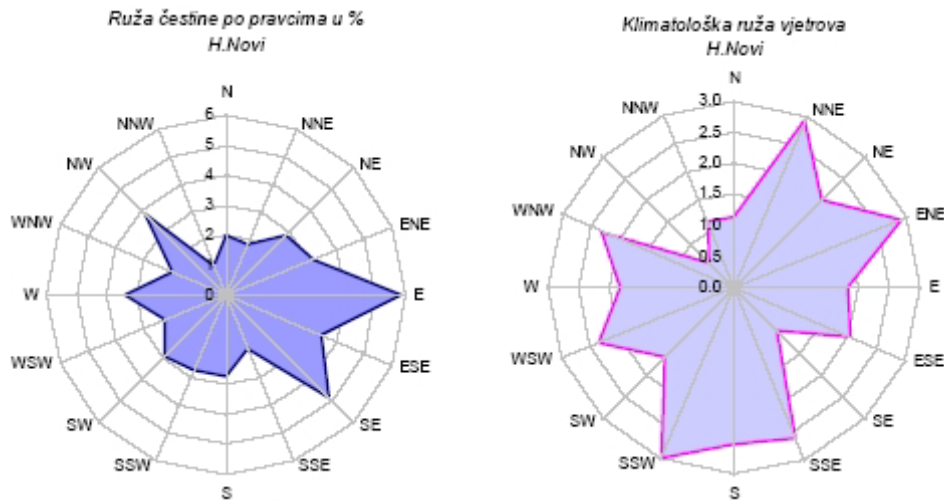
Tabela 5 – Sadržaj teških metala (arsena, žive, nikla, bakra, cinka i mangana) u taložnim materijama
(Srednje i maksimalno izmjerene godišnje koncentracije)

Lokacija	Arsen		Živa		Nikal		Bakar		Cink		Mangan	
	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax
	µg/m ² dan											
Kotor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,42	0,00	3,57	19,38	1,08	6,46
GVZd	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Na meteorološkoj stanici u Kotoru, koja je tipa obične klimatološke stanice (mjerenja se vrše tri puta u toku dana u 7h, 14h i 21h), ne vrše se mjerenja vjetra i dužina trajanja osunčavanja pa su sledeći parametri obrađeni na osnovu mjerenja na meteorološkoj stanici u Herceg Novom. Ruža vjetra je napravljena na osnovu mjerenja brzine i pravca vjetra u tri termina dnevno (tzv. klimatološka ruža vjetra)

Na osnovu klimatološke ruže vjetrova, na području Herceg Novog se najčešće javljaju vjetrovi iz pravca istoka sa čestinom od 6%, srednja brzina vjetra iz tog pravca je 1,8m/s. Najveća prosječna brzina je 3,0m/s iz pravca jug-jugozapad dok najjači vjetrovi duvaju iz pravca sjever-sjeveroistok i istoksjeveroistok brzinom od 30,5m/s što je prikazano na slici 3.

Slika 3 – Ruža čestine po pravcima i srednje brzine vjetra za Herceg Novi



2.3.1.4. Karakteristike padavina

Prema apsolutnim padavinama Kotor prima godišnje preko 2000ml i najkišovitiji je grad na Jadranu.

Razlike između padavina u doba minimuma i maksimuma veoma izražene na području opštine Kotor. Iz tabele ispod, se vidi da maksimalna količina padavina u novembru mjesecu iznosi 506,9mm/m², dok je najniža maksimalna količina padavina u julu mjesecu i iznosi 111,6mm/m².

Tabela 6 – Prosječne mjesečne sume padavina [mm/m²]

	JAN	FEB	MAR	APR	MAJ	JUN	JUL	AVG	SEP	OKT	NOV	DEC	GOD
sr	184,2	164,8	140,2	153,9	117,0	67,1	34,2	89,0	144,0	165,4	242,9	209,0	1711,8
max	409,7	463,2	323,9	344,6	289,8	159,9	111,6	291,3	420,1	350,3	506,9	423,6	2374,0
min	0,8	5,2	13,8	52,6	11,0	13,6	0,2	1,4	7,0	10,4	63,1	32,3	1091,7

Tabela 7 – Srednja vrijednost kvaliteta padavina (mg/l) u 2006 g.

Stanica	PARAMETRI										
	pH	Ep μS/st	Sulfati	Nitrati	Hloridi	Bikar- bonati	Amo- nijum	Na	K	Ca	Mg
Kotor	6,54	66	7,94	3,38	6,98	15,92	1,51	4,13	0,54	2,82	1,46
Br. podataka	95	95	94	94	78	66	94	95	94	59	58

Pojava snijega i sniježnog pokrivača na području Kotora je rijetka pojava. Maksimalna visina sniježnog pokrivača izmjerena je 3.1.1993. godine visine 3 cm. U Kotoru je samo 7 puta izmjereno sniježno pokrivač i to 4 puta u 1993. god. (3 dana u januaru i jedan dan u februaru).

Tabela 8 – Ponderisane vrijednosti za izabrane periode

Parametar	SEZONA	
	01. 01. - 31.12.2006.	01. 04. - 31.10.2006.
Sulfati	4,89	5,43
Nitrati	1,88	2,08
Hloridi	4,73	5,51
Bikarbonati	8,97	13,04
Natrijum	3,43	3,17
Kalijum	0,37	0,43
Kalcijum	1,39	1,42
Magnezijum	0,79	0,65
Amonijak	0,93	1,13

Tabela 9 – Sadržaj teških metala u padavinama (Srednje i maksimalne godišnje koncentracije)

* granične vrijednosti preuzete iz Pravilnika o vodama za piće (MDK)

Lokacija	Olovo		Kadmijum		Cink		Nikl		Bakar	
	Sr.	Max.	Sr.	Max.	Sr.	Max.	Sr.	Max.	Sr.	Max.
	mg/l									
Kotor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MDK	0,05		0,005		5,0		0,01		0,10	

2.3.1.5. Karakteristike osunčavanja

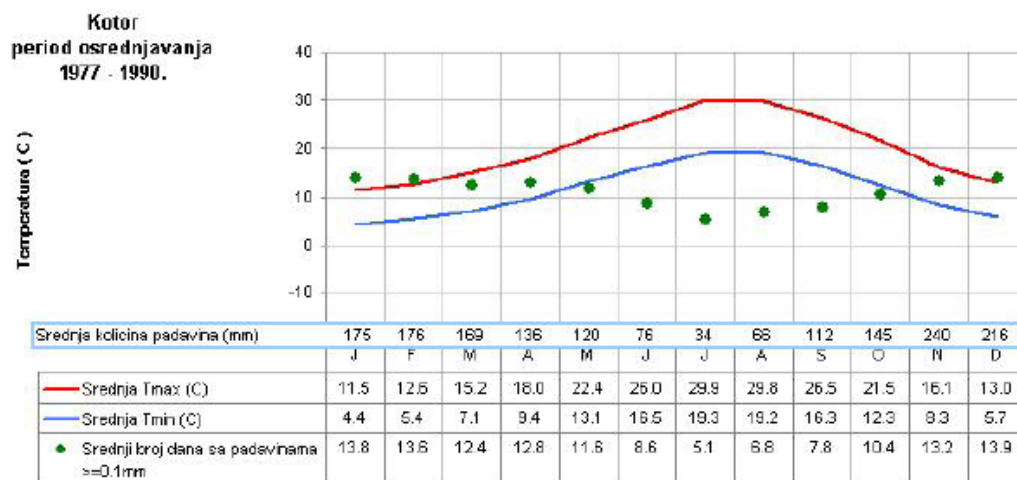
Što se tiče osunčavanja, iako je obdanica najduža u junu mjesecu (prosječna dužina obdanice je 15,2h) ukupan broj sati sijanja sunca je najveći u julu, prosječno 292 sata, odnosno prosječno 10,9h dnevno. Izraženo u relativnim vrijednostima u julu 73% dužine dana je sunčano. Najmanja dužina trajanja osunčavanja je u decembru od prosječno 35% dužine dana, odnosno prosječno 3,2h dnevno.

Tabela 10 – Prikaz osunčavanja za Kotor [h]

	JAN	FEB	MAR	APR	MAJ	JUN	JUL	AVG	SEP	OKT	NOV	DEC	GOD
Prosječna dužina obdanice	9,5	10,6	12,0	13,4	14,6	15,2	14,9	13,8	12,5	11,0	9,8	9,1	
Srednje trajanje osunčavanja	111,3	121,5	163,1	189,7	250,0	292,0	338,8	317,0	244,9	184,0	110,3	100,0	2422,6
Prosječno po danu	3,6	4,3	5,3	6,3	8,1	9,7	10,9	10,2	8,2	5,9	3,7	3,2	
Relativno osunčavanje [%]	38	40	44	47	55	64	73	74	66	54	38	35	54

Klimatske karakteristike opštine Kotor, koju je uradio Hidrometeorološki zavod Crne gore za period od 1977. do 1990. godine, prikazane su na sledećoj slici.

Slika 4 – Prikaz srednjih temperatura i količina padavina po mjesecima za područje Kotora



2.3.1.6. Karakteristike pejzaža

Raznovrsnost pejzaža predstavlja vrijednost i bogatstvo neke zemlje. U Crnoj Gori je ta raznovrsnost nastala kroz kombinaciju izuzetnih prirodnih vrijednosti sa različitim lokalnim tradicijama korišćenja prostora, koje su se razvile kao odraz kulturno-istorijskih i socioekonomskih prilika.

Biogeografsko-ekološkom analizom prostora Crne Gore prepoznaje se deset pejzažnih tipova. Područje planskih izmjena nalazi se u mediteransko-flišnom pejzažnom tipu.

Definisanje pejzažnih jedinica treba da uzme u obzir kako prirodne karakteristike prostora, tako i efekte čovjekovog prisustva u njemu, pa se u Crnoj Gori prepoznaje 21 osnovna pejzažna jedinica.

Predmetna lokacija se nalazi u Bokokotorskom zalivu. S obzirom na reprezentativnost i impresivnost pejzaža u cjelini, izdvojena je i analizirana kao jedinstvena pejzažna jedinica. Prostor se odlikuje izrazitim, jasno uočljivim strukturnim elementima koji mu daju posoben pejzažni identitet. Specifične i raznolike prirodne vrijednosti (orografske karakteristike, karakteristike autohtone vegetacije) i vrijedno graditeljsko naslijeđe međusobno se prožimaju, uz obilje detalja (alohtona flora), i čine jedinstvenu harmoničnu cjelinu.

2.3.1.7. Flora i fauna

U prostoru kotorskog okruga sreće se veliki broj mediteranskih vrsta biljaka, koje su uopšte karakteristične za crnogorsko primorje. Od endemičnih rijetkih i prorijeđenih vrsta treba istaći sledeće: *Rhamnus orbiculata*, *Galium procurens*, *Seseli globiferum*, *Petteria ramentacea*, *Moltkea petraea*, *Prunus webbii*, *Castanea sativa*.

Od geofitnih vrsta koje cvjetaju u toku zime i rano proljeće značajno je istaći sledeće: *Crocus dalmaticus*, *Crocus tommasianus*, *Romulea bulbocadium*, *Galanthus nivalis* i druge.

Osnovna vrsta dlakave divljači je obični zec (*Lepus europaeus*), lisica (*Vulpes vulpes L.*), rjeđa je divlja mačka (*Felis silvestris Schreb*), čagalj (*Canis aureus L.*) i vuk (*Canis lupus L.*). Dosta je česta i kuna bjelica (*Martes Foina Erhl.*). Od pernate divljači dominira jarebica kamenjarka (*Alectoris graeca Moissner*), golubovi (*Columba*), a od migratornih vrsta šumska šljuka (*Scolapax rusticola L.*) i druge selice.

2.3.1.8. Potencijali

Razvijenost terena se pretežno ocjenjuje kao ograničavajuću faktor. Međutim, morfološke odlike reljefa Primorja su veoma atraktivne, posebno u funkciji proširenja turističke ponude.

Mediteranska klima, veliki broj toplih i suvih dana, mala količina padavina (u poređenju sa unutrašnjim delom bokokotorskog zaliva), čisto more, predstavljaju potencijal za produženje trajanja turističke sezone na najmanje 6 mjeseci.

2.3.1.9. Ograničenja

Najveće ograničenje ovog prostora je izražena seizmička aktivnost. U tom smislu organizaciji prostora, a posebno izgradnji infrastrukturnih i drugih objekata treba posvetiti posebnu pažnju, uključujući izrade posebnih studija mikrosezmičke rejonizacije za sve značajnije objekte. Takođe, potrebno je konstantno praćenje i ispitivanje seizmičkih aktivnosti na području čitave opštine.

2.3.2. Stanovništvo

U Grblju postoje dve kategorije zgrada: za stalno i sezonsko stanovanje.

Tabela 11 - Broj i površina stanova prema korišćenju, druge nastanjene prostorije i nastanjena lica

Naziv naselja	Broj stanova i površina u m ²	Stanovi							Druge nastanjene prostorije		Broj lica	
		UKUPNO	za stalno stanovanje			koji se koriste		u kojima se isključivo obavlja djelatnost	nastanjene poslovne prostorije	prsto rije nastanjene iz nužde	u stanovima	u drugim nastanjenim prostorijama
			nastanjeni	privremeni	napušteni	za odmor i rekreaciju	u vrijeme sezonskih radova u poljoprivredi					
KUBASI	broj m ²	17 858	9 503	4 157	1 23	3 175	- -	- -	- -	- -	24 -	- -
KOVAČI	broj m ²	29 2839	24 2498	- -	- -	4 241	- -	1 100	- -	- -	83 -	- -
GLAVATI	broj m ²	54 3590	42 2928	11 647	- -	- -	- -	1 15	1 40	1 30	151 -	9 -
LASTVA 2	broj m ²	205 17418	118 10009	5 384	- -	81 6955	- -	1 70	2 125	- -	424 -	9 -
POBRĐE	broj m ²	44 3183	30 2253	2 150	- -	12 780	- -	- -	- -	1 28	118 -	1 -
PRIJERADI	broj m ²	9 597	8 497	- -	- -	1 100	- -	- -	- -	- -	25 -	- -
GOROVIĆI	broj m ²	33 2057	18 1102	- -	- -	15 955	- -	- -	- -	- -	44 -	- -

Objekti za stalno stanovanje su prosečne spratnosti P+1 (prizemlje i sprat).

U svim objektima stanuje po jedno domaćinstvo. U pogledu veličine i strukture stanova, dominiraju trosobni stanovi, a prosečna veličina stana je 90m².

Tabela 12 – Stanovi za stanovanje i površina prema vrsti stana, opremljenosti instalacijama i pomoćnim prostorijama i broju stanova u svojini fizičkih lica

Naziv naselja	Broj stanova i površina u m ²	UKUPNO	Vrsta stana						Opremljenost instalacijama		Opremljenost pomoćnim prostorijama		Stanovi u svojini fizičkih lica
			posebne sobe	garsonjere i 1-sobni	2-sobni	3-sobni	4-sobni	5 i više sobni	vodovodna	elektro	kupatilom	nužnikom	
KUBASI	broj m ²	14 683	1 23	6 177	4 203	3 280	- -	- -	3 215	11 613	3 215	3 215	14 683
KOVAČI 2	broj m ²	24 2498	- -	1 15	5 342	8 736	5 525	5 880	22 2338	24 2498	22 2338	18 1933	24 2498
GLAVATI	broj m ²	53 3575	- -	12 329	16 1059	17 1387	4 370	4 430	50 3315	52 3485	49 3285	48 3219	50 3500
LASTVA 2	broj m ²	123 10393	1 25	5 151	16 686	51 3773	31 3209	19 2549	123 10393	123 10393	121 10338	121 10298	122 10368
POBRĐE	broj m ²	32 2403	- -	3 110	15 970	7 548	6 650	1 125	29 2263	31 2343	27 2168	27 2168	32 2403
PRIJERADI	broj m ²	8 497	- -	2 67	3 190	2 130	1 110	- -	8 497	8 497	5 320	5 300	7 467
GOROVIĆI	broj m ²	18 1102	- -	4 140	11 670	2 212	1 80	- -	18 1102	18 1102	14 922	15 952	18 1102

Kada je riječ o objektima za sezonsko stanovanje, uglavnom se radi o individualnim kućama za odmor.

Tabela 13 – Stanovništvo prema polu i starosti

Naziv naselja	Pol	Starost																Preškolska djeca	Punoletno stanovništvo	Prosječna starost			
		UKUPNO	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74				75-79	80 i više	nepoznato
KUBASI	s	24	-	-	-	1	2	-	3	3	2	-	-	2	4	1	1	1	4	-	-	24	53.4
	ž	8	-	-	-	1	1	-	2	1	-	-	-	-	2	-	1	-	-	-	-	8	43.0
	UKUPNO	16	-	-	-	-	1	-	1	2	-	-	-	2	2	1	-	1	4	-	-	16	58.6
KOVAČI	s	81	2	4	3	6	10	6	1	4	5	10	7	2	3	5	7	1	3	2	4	70	41.3
	ž	43	2	2	2	4	7	3	-	2	-	5	6	1	3	3	2	1	-	1	2	36	37.8
	UKUPNO	38	-	2	1	2	3	3	1	2	5	5	1	1	1	2	5	-	3	1	2	34	45.3
GLAVATI	s	160	13	10	17	16	13	12	8	9	9	14	13	6	5	4	4	2	5	-	18	111	33.3
	ž	76	7	5	8	7	7	5	3	6	2	8	7	3	2	3	1	1	1	-	9	51	32.0
	UKUPNO	84	6	5	9	9	6	7	5	3	7	6	6	3	3	1	3	1	4	-	9	60	34.5
LASTVA 2	s	428	32	34	28	29	19	27	35	32	18	26	21	23	26	22	21	25	8	2	45	318	38.5
	ž	211	18	13	16	16	7	15	14	18	8	15	10	9	14	11	11	14	2	-	23	154	38.3
	UKUPNO	217	14	21	12	13	12	12	21	14	10	11	11	14	12	11	10	11	6	2	22	164	38.6
POBRDE	s	119	5	12	11	7	8	6	2	7	16	9	9	5	2	6	5	5	2	2	11	88	37.4
	ž	49	3	6	6	3	3	1	2	2	7	7	2	3	1	1	-	-	1	1	6	32	32.1
	UKUPNO	70	2	6	5	4	5	5	-	5	9	2	7	2	1	5	5	5	1	1	5	56	41.1
PRIJERADI	s	25	-	3	1	1	3	1	-	-	3	-	2	1	-	2	6	1	1	-	1	20	47.3
	ž	12	-	2	1	-	2	-	-	-	1	-	1	1	-	1	2	1	-	-	-	9	43.6
	UKUPNO	13	-	1	-	1	1	1	-	-	2	-	1	-	-	1	4	-	1	-	1	11	50.7
GOROVIĆI	s	44	-	-	1	1	1	4	1	1	-	3	3	9	6	3	5	2	4	-	-	42	56.8
	ž	18	-	-	-	1	-	2	-	1	-	1	2	2	3	2	2	-	2	-	-	17	57.0
	UKUPNO	26	-	-	1	-	1	2	1	-	-	2	1	7	3	1	3	2	2	-	-	25	56.6

Tabela 14 – Uporedni pregled broja stanovnika

Naziv naselja	Broj stanovnika								
	po metodologiji ranijih popisa							po metodologiji popisa 2003.	
	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2003.	1991.	2003.
KUBASI	185	170	158	127	97	115	24	115	24
KOVAČI	107	113	118	118	111	98	81	94	81
GLAVATI	189	165	160	130	84	186	160	186	160
LASTVA 2	182	183	161	194	371	364	431	358	428
POBRĐE	209	209	240	180	144	255	123	251	119
PRIJERADI	118	118	105	95	93	81	25	81	25
GOROVIĆI	157	158	143	120	86	70	44	70	44

Tabela 15 – Uporedni pregled broja domaćinstava

Naziv naselja	Broj domaćinstava								Broj stanova po popisima			
	po metodologiji ranijih popisa							po metod. popisa 2003.	1971	1981	1991	2003
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003					
KUBASI	48	46	41	38	31	34	9	9	26	10	25	17
KOVAČI	31	30	28	26	24	25	24	24	26	11	24	29
GLAVATI	44	41	37	35	26	55	44	44	35	11	55	54
LASTVA 2	49	49	44	54	108	109	120	119	54	96	111	205
POBRĐE	46	47	50	44	40	67	32	32	43	33	66	44
PRIJERADI	31	29	30	26	25	24	8	8	26	26	24	9
GOROVIĆI	40	38	36	33	26	24	19	19	33	20	25	33

Tabela 16 – Porodice prema tipu i broju djece

Naziv naselja	Ukupno	Porodice prema broju djece						Porodice sa djecom mlađom od 25 godina	Djeca mlađa od 25 godina, ukupno
		bez djece	1	2	3	4	5 i više		
KUBASI	5	1	2	1	1	-	-	1	3
Bračni par bez djece	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Bračni par sa djecom	2	-	-	1	1	-	-	1	3
Majka sa djecom	2	-	2	-	-	-	-	-	-
Otac sa djecom	-	-	-	-	-	-	-	-	-
KOVAČI	24	7	6	8	3	-	-	14	24
Bračni par bez djece	7	7	-	-	-	-	-	-	-
Bračni par sa djecom	14	-	4	7	3	-	-	13	23
Majka sa djecom	2	-	1	1	-	-	-	-	-
Otac sa djecom	1	-	1	-	-	-	-	1	1
GLAVATI	40	6	11	14	6	3	-	31	63
Bračni par bez djece	6	6	-	-	-	-	-	-	-
Bračni par sa djecom	32	-	10	13	6	3	-	29	60
Majka sa djecom	1	-	-	1	-	-	-	1	2
Otac sa djecom	1	-	1	-	-	-	-	1	1
LASTVA 2	120	33	36	34	9	6	2	63	131
Bračni par bez djece	33	33	-	-	-	-	-	-	-
Bračni par sa djecom	67	-	21	31	9	4	2	56	117
Majka sa djecom	11	-	9	1	-	1	-	3	7
Otac sa djecom	9	-	6	2	-	1	-	4	7

Naziv naselja	Ukupno	Porodice prema broju djece						Porodice sa djecom mlađom od 25 godina	Djeca mlađa od 25 godina, ukupno
		bez djece	1	2	3	4	5 i više		
POBRĐE	28	3	8	6	10	1	-	18	41
Bračni par bez djece	3	3	-	-	-	-	-	-	-
Bračni par sa djecom	18	-	5	3	9	1	-	16	37
Majka sa djecom	7	-	3	3	1	-	-	2	4
Otac sa djecom	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PRIJERADI	7	5	-	-	-	2	-	2	8
Bračni par bez djece	5	5	-	-	-	-	-	-	-
Bračni par sa djecom	2	-	-	-	-	2	-	2	8
Majka sa djecom	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otac sa djecom	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GOROVIĆI	14	11	1	2	-	-	-	2	3
Bračni par bez djece	11	11	-	-	-	-	-	-	-
Bračni par sa djecom	3	-	1	2	-	-	-	2	3
Majka sa djecom	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otac sa djecom	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Tabela 17 – Aktivno stanovništvo koje obavlja zanimanje prema djelatnosti i polu

Naziv naselja	Pol		Ukupno	Poljoprivreda, lov i šumarstvo	Ribarstvo	Vađenje ruda i kamena	Prerađivačka industrija	Proizvodnja i snabdevanje električnom energijom, gasom i vodom	Građevinarstvo	Trgovina; opravka motornih vozila, motocikala i predmeta za ličnu upotrebu i domaćinstvo	Hoteli i restorani	Saobraćaj, skladištenje i veze	Finansijsko posredovanje	Aktivnosti u vezi s nekretninama, iznajmljivanje i poslovne aktivnosti	Državna uprava i odbrana; obavezno socijalno osiguranje	Obrazovanje	Zdravstveni i socijalni rad	Ostale komunalne, društvene i lične ulužne aktivnosti	Privatna domaćinstva sa zaposlenim licima	Eksteritorijalne organizacije i tela	Nepoznato
	š	ž																			
KUBASI	š	ž	4	-	-	-	-	-	-	1	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	š	ž	2	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	š	ž	2	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
KOVAČI	š	ž	19	1	-	-	1	1	-	-	10	4	-	-	-	1	1	-	-	-	-
	š	ž	14	1	-	-	1	1	-	-	7	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	š	ž	5	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-
GLAVATI	š	ž	38	2	-	-	-	2	3	6	17	2	-	-	2	-	1	3	-	-	-
	š	ž	24	1	-	-	-	1	3	2	11	1	-	-	2	-	-	3	-	-	-
	š	ž	14	1	-	-	-	1	-	4	6	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-
LASTVA 2	š	ž	98	-	-	-	3	9	3	28	23	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	š	ž	59	-	-	-	2	8	3	12	11	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	š	ž	39	-	-	-	1	1	-	16	12	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
POBRDE	š	ž	30	-	1	-	3	-	-	9	8	1	-	1	5	2	-	-	-	-	-
	š	ž	15	-	-	-	2	-	-	4	3	-	-	1	4	1	-	-	-	-	-
	š	ž	15	-	1	-	1	-	-	5	5	1	-	-	1	1	-	-	-	-	-
PRIJERADI	š	ž	2	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	š	ž	2	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	š	ž	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GOROVIĆI	š	ž	8	-	-	-	-	-	-	5	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	š	ž	4	-	-	-	-	-	-	3	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	š	ž	4	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.3.3. Arheološki lokaliteti na području Grblja

Na području Grblja, gotovo na svim vrhovima brežuljaka primorskog pojasa, od Vrmca do Krtola, tačnije, od Sutorine do Platamuna, kao i na donjim padinama Orjena i Lovćena, nalaze se kupe kamenih tumula ili gomila, grobnica koje su prastanovnici ovoga kraja tokom prvog milenijuma prije naše ere podizali plemenskim poglavicama. Narodno predanje je kasnije vezalo uz njih priče o kamenovanju preljubnica ili oceubica.

Njihova najnovija istraživanja dala su značajne podatke o kulturi Ilira od bronzanog doba do početka rimske vlasti.

Te kamene grobnice, prekrivene visokim zemljanim nasipima, sadrže, kao priloge uz pokojnika, razne alatke, oružje, nakit i naročito predmete keramike. Način sahranjivanja, sa tijelom pokojnika u zgrčenom stanju i specifična obrada groba, ukazuju da je tu egzistirala posebna skupina stanovništva kojoj su pripadala ilirska plemena.

Antički pisci četvrtog i trećeg vijeka stare ere navode da se u blizini Rizonske rijeke, odnosno Bokokotorskog zaliva, nalaze grobovi mitskog heroja grada Tebe, prognanog kralja Kadmosa i njegove žene Harmonije, sa čim se povezuje ovaj lokalitet.

U tim antičkim izvorima se javlja ime naselja koje na grčkom jeziku zvuči: Akruion, a na latinskom Akruvium ili Agruvium, za koje se, pored starije teze da se nalazilo pod današnjim Kotorom, sve više i češće u nauci smatra da je ležalo negdje u području župe Grbalj. Cjelokupno to područje dalo je znatne dokaze razvijenog života u antičko doba: zidove antičke građevine u Orašću ispod crkve Svetog Stefana u Vranovićima, zatim ostatke antičkih zidova na Gomilici i Brdištima, antičke i kasnoantičke mozaike na Prevlaci („Ostrvo cvijeća“), zidove i keramiku na lokalitetu Mirine u Sutvari i legendarnim naseljima Kretingrad u Radanovićima i Šebegrad u Lastvi, kao i sigurne temelje jedne trikonhalne građevine u Lastvi i antičke mozaike ispod Manastira Podlastva, duhovnog i kulturnog centra župe Grbalj, kao i najnovije nalaze mozaika u eventualnoj vila rustica u Kavču, nadomak Grbaljskog polja.

Razvoj područja u antičkom periodu je izgleda bio prekinut u petom vijeku nove ere u provalama varvarskih plemena, zapadnih i istočnih Gota. Preživjeli stanovnici ovih otvorenih naselja našli su zaklonište u prirodno zaštićenom i lako branjivom Kotoru, gdje se do epohe humanizma sačuvala tradicija o doseljenju iz nekog ranijeg naselja po imenu Akruvium ili Askruvium.

Arheološko bogatstvo cjelokupnog područja Grblja bilo je već devetnaestog vijeka predmet naučnog interesovanja brojnih istraživača. Sistematska istraživanja lokaliteta su vršena od 1963. godine.

Najstarija sela obrazovana su na padinama plodnih kotlina koje su korišćene za sadnju prehrambenih biljaka. Na obradivom zemljištu u prošlosti nisu podizane nikakve zgrade. Porodične kuće i grupacije bratstava locirane su na položajima širokih vidika, po izohipsama terena sa stenovitom podlogom. Sadržavale su prizemlje i sprat i okružavane pratećim objektima. Građene su od grubo priklesanog kamena. Pojedine su pokrivene rističnim pločama, a većina kanalicama. Okviri pravougaonih otvora formirani su od greda bez profilacije. Pojedine stare kuće su oštećene u zemljotresu napuštene su, druge su obnovljene bez stručnih uputstava. Prirodni pejzaž, nedegradiran gradnjama, odlikuje monolitnost žive prirode. Snažna sinteza autohtone prirode i mesta drevnih obreda potekla još iz praistorije.

Rezultati rekognosciranja za sve tri bokeljske opštine: Herceg Novi, Tivat i Kotor, unutar kojeg je posebno izdvojeno područje Donjeg i Gornjeg Grblja (sa Mircem) sabrani su i izrađeni u vidu kartona kartoteke, sa katastarskim brojevima parcela do kojih se moglo doći. Originali kartona se nalaze u Crnogorskoj akademiji nauka i umjetnosti kao dio dokumentacije za izradu arheološke karte Crne Gore, dok se kopije svih kartona nalaze u dokumentaciji Regionalnog zavoda u Kotoru.

Činjenica da na području kotorske i tivatske opštine ima više lokaliteta nedovoljno ispitanih i da područje nije temeljno ispitano, ukazuje da bi se istražnim radovima došlo do novih značajnih otkrića.

2.3.4. Ambijentalne cjeline na području Grblja

Naselje Kovačke kućice, označeno je kao seoska ambijentalna cjelina. Postojeće naselje sastoji se uglavnom od devastiranih objekata, izgrađenih od kamena, sa pratećim okućnicama.

Susjedna ruralna cjelina, Glavatske kućice, čini domaćinstva u funkciji poljoprivrede. Naselje je neuređeno i ugroženo neambijentalnom izgradnjom, te je stoga potrebno predvidjeti uslove za izgradnju i uređenje glavnih i pomoćnih objekata i okućnica.

2.3.5. Nepokretna kulturna dobra

U dugotrajnom razdoblju svog društvenog i kulturnog razvoja, čovjek je stvarao raznovrsne predmete i objekte namjenjene ličnim ili društvenim potrebama. Objekti, predmeti i ideje imaju doba svog stvarnog i aktivnog života, kada žive sa čovjekom ili ljudima koji su ih stvorili, kao i sa nekoliko narednih generacija, a potom neumitno i nepovratno nestaju ili prestaju da postoje u svojoj osnovnoj formi i namjeni zbog koje su nastali.

Proces prolaznosti uslovio je da se cijeli niz vjekova života mnogih ljudskih zajednica država i civilizacija danas svodi na skroman broj objekata koji su odoljeli zubu vremena i istrajali pred raznim istorijskim iskušenjima. Zbog toga objekti iz prošlosti, koji ujedno predstavljaju izuzetna umjetnička djela i jedinstvene primjere ljudskog stvaralaštva, kao i svjedočanstva o presudnim istorijskim događajima i njihovim akterima, čine kulturnu baštinu, tj. kulturno nasleđe koje kao važan faktor narodne i nacionalne identifikacije, predstavlja prioritet svih savremenih državnih politika.

Često je za neke nepokretne i pokretne baštine uobičajan naziv kulturna dobra, dok je administrativni naziv spomenici kulture.

Status spomenika kulture stiče se proglašenjem od strane Skupštine RCG na predlog Republičkog zavoda. Republički zavod je u obavezi da u roku od 90 dana od dana stupanja Zakona na snagu predloži Program kategorizacije i proglašenja spomenika kulture sa dinamikom realizacije i potrebnim sredstvima.

Na području opštine Kotor registrovano je 63 spomenika kulture svrstanih u 3 kategorije.

Na osnovu Studije Regionalnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture u granici obuhvata je je crkva Sv. Neđelje K.O.Prijeradi.

2.4. DEFINICIJA POJMOVA KORIŠĆENIH U LSL

(Izvod iz pravilnika o formi planskih dokumenata, kategorijama namjena površina, elementima urbanističke regulacije i grafičkim simbolima)

Radi preciznog razumijevanja planskih rješenja daju se definicije pojmova koji se koriste.

Pojedini pojmovi/izrazi upotrebljeni u LSL Grbalj I imaju sledeće značenje:

- Vertikalni gabarit objekta se definiše brojem etaža i/ili maksimalnim visinama iskazanim u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena ili ravnog krova;
- Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže. Etaže se definišu njihovim nazivima koji proističu iz njihovog položaja u objektu: podzemna etaža, prizemlje, sprat, potkrovlje);
- **Podzemna etaža** je dio zgrade koji je sasvim ili djelimično ispod zemlje.
- **Podrum** je podzemna etaža čiji pod se nalazi ispod površine terena na dubini većoj od 1m.
- **Suteren (S)** je podzemna etaža čiji pod se nalazi ispod površine terena na dubini do 1,0m, kao i da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.
- **Prizemlje (P)** je nadzemna etaža čija se visina određuje planom u zavisnosti od namjene,
- **Sprat (1,2,...)** je nadzemna etaža iznad prizemlja;
- **Potkrovlje (Pk)** je dio zgrade ispod kosog krova koji se koristi u skladu sa njenom (ukupnom ili pretežnom) namjenom i funkcijom, a čija je svijetla visina na najvišem mjestu 160cm.
- **Tavan** je prostor ispod krova koji se može koristiti samo za odlaganje stvari.

2.4.1. Definicije pokazatelja za određivanje kapaciteta izgradnje

U planskom rješenju koriste se pokazatelji za određivanje kapaciteta izgradnje. Radi preciznog razumijevanja planskih rješenja daju se definicije pojmova koji se koriste.

Pokazatelji za određivanje kapaciteta izgradnje, čije vrijednosti su date u osnovnim namjenama prostora ovog Plana su sledeći:

- **Indeks zauzetosti (Iz)** i
- **Indeks izgrađenosti (Ii).**

Ovi pokazatelji se primjenjuju zajedno sa drugim pravilima iz „Pravila građenja“. Ta pravila se odnose na regulacije ulice, bloka, parcele, građevinske linije, visinu i položaj objekta na parceli i u bloku, kapacitete za parkiranje, zelene površine.

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) parcele (bloka, lokacije) je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njene namjene:

- ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina, ugostiteljstvo ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupno bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže;
- ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža, visine maksimalno 2,40m, onda se njena površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu.

Izgrađena površina (BGP) je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog – uređenog terena.

Neto razvijena građevinska površina (NRGP) je veličina ograničena samo na upotrebu u planske svrhe i odnosi se na BRGP umanjenu za spoljne i unutrašnje zidove, zajedničke i pomoćne prostorije i druge površine koje ne služe za neposredno korišćenje.

Indeks zauzetosti zemljišta predstavlja urbanističku veličinu koja pokazuje gustinu zauzetosti, odnosno koliki dio građevinskog zemljišta je obuhvaćen gradnjom.

Indeks zauzetosti zemljišta je količnik izgrađene površine pod gradnjom i ukupne površine građevinskog zemljišta izraženog u procentima .

U površinu pod gradnjom podrazumijeva se površina ograničena spoljnim zidovima i stubovima gradnje u visini ploče prizemlja bez spoljnjih terasa, stepeništa, rampi, staza idr, i računa se po obrascu:

$$I_z = P_g \times 100 / P_{gz}$$

I_z - index (procenat) zauzetosti

P_g - površina pod gradnjom

P_{gz} - površina jedinice građevinskog zemljišta

Planirani indeks zauzetosti parcele na uglu može se uvećati ukoliko je reč o arhitektonskim akcentima u prostoru.

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

Indeks izgrađenosti zemljišta predstavlja urbanističku veličinu koja pokazuje intenzitet izgrađenosti građevinskog zemljišta.

Indeks izgrađenosti zemljišta predstavlja odnos između bruto izgrađene površine, odnosno zbira svih izgrađenih nadzemnih etaža i ukupne površine građevinskog zemljišta, izraženog kao racionalni broj sa dvije decimale, a računa se po obrascu:

$$I_i = P_{br} / P_{gz}$$

I_i - index izgrađenosti (iskorišćenosti)

P_{br} - površina nadzemnih etaža gradnje

P_{gz} - površina jedinice građevinskog zemljišta

U slučaju da su indeks zauzetosti i izgrađenosti parcele već izgrađenih objekata veći od maksimalnih vrijednosti datih Studijom za taj tip izgrađenosti, zadržava se postojeći, bez mogućnosti uvećanja, ali u slučaju zamjene objekta novim, ili bilo kakvom intervencijom na objektu, postojeći indeks zauzetosti se ne zadržava već se moraju poštovati indeksi zauzetosti i izgrađenosti dati ovim Planom.

Građevinsko zemljište jeste zemljište na kojem su izgrađeni objekti i zemljište koje služi redovnoj upotrebi tih objekata, kao i zemljište koje je, u skladu sa Zakonom, odgovarajućim planom predviđeno za izgradnju i redovno korišćenje objekata.

Građevinsko zemljište koristi se prema njegovoj namjeni (namjeni koja je predviđena DUP-om) i na način kojim se obezbjeđuje njegovo racionalno korišćenje, u skladu sa Zakonom.

Građevinsko zemljište koristi se kao izgrađeno ili neizgrađeno.

Izgrađeno građevinsko zemljište je zemljište na kome su izgrađeni objekti u skladu sa zakonom, namenjeni za trajnu upotrebu.

Neizgrađeno građevinsko zemljište jeste zemljište:

- na kome nisu izgrađeni objekti,
- na kome su izgrađeni objekti suprotno zakonu (nelegalni objekti) i
- na kome su izgrađeni privremeni objekti.

Građevinsko zemljište može biti:

- javno građevinsko zemljište i
- ostalo građevinsko zemljište.

Javno građevinsko zemljište je zemljište na kome su izgrađeni objekti od opšteg interesa i javne površine koje su u državnoj svojini, kao i zemljište koje je planom namijenjeno za izgradnju javnih objekata i površina od opšteg interesa.

U skladu sa načinom korišćenja prostora unutar građevinskog zemljišta, ovim planom su utvrđene površine za javne namjene i površine za ostale namjene.

Javnim površinama u okviru DUP-a pripadaju postojeće i planirane lokacije, kompleksi i prostori: za objekte i aktivnosti od opšteg interesa; za parkove i javno zelenilo (uređeno zelenilo, zaštitno zelenilo); za saobraćaj i saobraćajne površine (saobraćajnice, parking prostori i sl.); za vodene površine i retenzije kao i sve postojeće površine za prethodne namjene koje su evidentirane i uknjižene u skladu sa propisima.

Skupu javnih površina za objekte i aktivnosti od opšteg interesa pripadaju sledeće namjene:

- površine za centralne djelatnosti,
- površine za zdravstvo,
- površine za školstvo,
- površine ostale infrastrukture i
- površine za sport i rekreaciju.

Skupu javnih površina za saobraćaj pripadaju sledeće namjene:

- površine saobraćajne infrastrukture,
- pješačke staze i
- pristaništa.

Skupu javnih površina za vodene površine i retenzije pripadaju sledeće namjene:

- vodene površine,
- retenzija – planirani sistem kanaliziranja atmosferskih i otpadnih voda.

Skupu javnih površina za parkove i javno zelenilo pripadaju sledeće namjene:

- slobodno zelenilo unutar bloka,
- skverovi,
- zelenilo specijalne namjene,
- niskokvalitetne šume.

Ostalo građevinsko zemljište predstavlja zemljište u okviru građevinskog rejona, kao i u prostorima van građevinskog rejona ali u području DUP-a, koje nije planirano za javne površine opisane u prethodnom delu teksta i dato na grafičkim priložima ovog plana.

Na površinama za ostale namjene uglavnom se zadovoljavaju dve od tri životne funkcije: stanovanje i rad.

U površine za ostale namjene spadaju:

- površine za stanovanje,
- površine za turizam,
- površine za poslovne djelatnosti,
- površine za poljoprivredu.

2.5. BILANSI POSTOJEĆIH RESURSA, POVRŠINA I OBJEKATA

Analiza prikupljenih podataka pokazuje da je u postojećem stanju, površina parcela na kojima su izgrađeni objekti 33,49ha, dok je ukupna postojeća bruto građevinska površina (BGP) 30472m², i ukupna bruto razvijena građevinska površina (BRGP) 52715m². Ovi podaci pokazuju i ukupnu prosečnu spratnost objekata koja je relativno mala i iznosi 1 etažu (P).

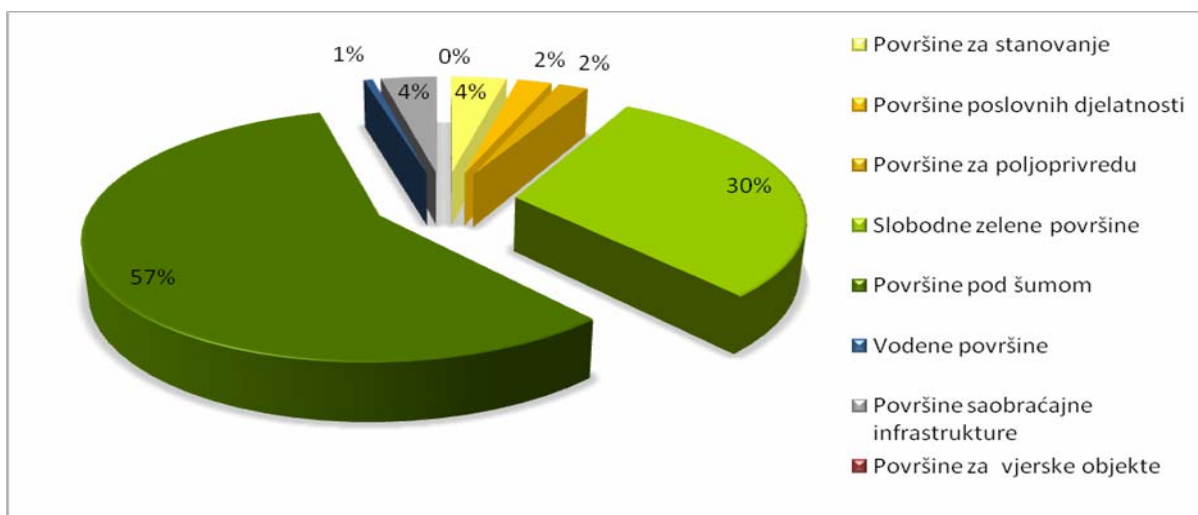
Indeks zauzetosti u okviru granica obuhvata plana je Iz=13.32%, a indeks izgrađenosti je Ii=0,22.

U narednoj tabeli i na narednoj slici detaljno su prikazani podaci o procentualnom učešću svih zatečenih namjena u okviru obuhvata i ukupna površina koju zauzimaju.

Tabela 18. – Bilans postojeće namjena površina

Namjena		Površina [ha]	Učešće u LSL (%)
1	Površine za stanovanje	20,72	3,69
2	Površine poslovnih djelatnosti	12,72	2,27
3	Površine za poljoprivredu	11,08	1,97
4	Slobodne zelene površine	170,67	30,40
5	Površine pod šumom	322,00	57,36
6	Vodene površine	3,33	0,59
7	Površine saobraćajne infrastrukture	20,77	3,70
8	Površine za vjerske objekte	0,05	0,01
UKUPNO		561,34	100

Slika 5 – Grafički prikaz bilansa postojeće namjene površina



2.6. PODJELA PROSTORA NA PLANSKE CJELINE I NJIHOV KARAKTER

Prilikom određivanja granica planskih cjelina težilo se nalaženju površina koje su u funkcionalnom i morfološkom pogledu homogene, kako bi se određeni režimi očuvanja, izgradnje, rekonstrukcije i uređenja mogli lakše sprovesti.

U okviru prostora, u obuhvatu granica Plana, izdvaja se 7 planskih cjelina koje se razlikuju po svom karakteru, tipologiji i morfologiji. Valorizacijom područja kategorizovane planske cjeline prikazane su na grafičkom prilogu – Postojeća namjena površina.

Slika 6 – Podjela prostora na planske cjeline



Tabela 19 – Postojeći urbanistički parametri po planskim cjelinama

Planska cjelina	Površina [ha]	Učešće u LSL (%)	Područje izgrađeno objektima [ha]	URBANISTIČKI PARAMETRI		
				Prosječan Indeks zauzetosti (%)	Prosječan Indeks izgrađenosti	Spratnost (preovlađujuća)
1	48,26	8,60	4,14	16,50	0,23	P
2	45,16	8,05	5,98	14,26	0,24	P
3	63,82	11,37	/	/	/	/
4	124,79	22,23	1,52	11,56	0,23	P
5	64,93	11,56	3,26	16,82	0,22	P+1
6	27,90	4,97	6,41	16,41	0,26	P
7	186,48	33,22	12,18	17,66	0,37	P+1
UKUPNO	561,34	100	33,49	13,32	0,22	P

Tabela 20 – Postojeće građevinsko područje po planskim cjelinama

Planska cjelina	Površina [ha]	Učešće u LSL-u (%)	GRAĐEVINSKO PODRUČJE			
			Površina izgrađena objektima [ha]	Površina pod saobraćajnicama i vodotokovima [ha]	Ukupna izgrađena površina [ha]	Učešće izgrađenih površina u planskim cjelinama (%)
			I	II	I+II	I+II
1	48,26	8,60	4,14	2,64	6,78	14,06
2	45,16	8,05	5,98	1,75	7,73	17,16
3	63,82	11,37	/	1,52	1,52	2,38
4	124,79	22,23	1,52	3,71	5,23	4,19
5	64,93	11,56	3,26	2,58	5,84	8,99
6	27,90	4,97	6,41	2,25	8,66	31,05
7	186,48	33,22	12,18	9,66	21,84	11,71
UKUPNO	561,34	100	33,49	24,11	57,60	10,26

2.6.1. Planska cjelina 1

Nalazi se na sjevero-istočnom djelu područja obuhvaćenog ovim planom. Sa sjeverne strane naslanja se na granicu K.O. Pobrđe, a južni dio nastavlja se na granicu planske cjeline 3. Ova planska cjelina je delimično izgrađena. Dominantne namjene su poljoprivreda i šume.

Tabela 21. – Bilans postojeće namjene površina u planskoj celini 1

Namjena		Površina [m ²]	Učešće u LSL (%)
1	Površine za stanovanje	34042	7,05
2	Površine poslovnih djelatnosti	7398	1,53
3	Površine za poljoprivredu	8525	1,77
4	Slobodne zelene površine	156658	32,46
5	Površine pod šumom	249504	51,70
6	Vodene površine	1162	0,24
7	Površine saobraćajne infrastrukture	25286	5,24
8	Površine za vjerske objekte	/	/
UKUPNO		482575	100,0

Slika 7. Planska cjelina 1



2.6.2. Planska cjelina 2

Locirana je na sjevernom djelu planskog područja. Na istočnoj strani je postojeći magistralni put, a na jugu se naslanja na plansku cjelinu 4. Ovaj dio područja je relativno izgrađen podseća na malo naselje ruralnog tipa. Dominantna spratnost objekata je P+1. Centralni i južni dio celine je pod zelenilom i šumom.

Tabela 22. – Bilans postojeće namjene površina u planskoj celini 2

Namjena		Površina [m ²]	Učešće u LSL (%)
1	Površine za stanovanje	57523	12,74
2	Površine poslovnih djelatnosti	1703	0,38
3	Površine za poljoprivredu	40200	8,90
4	Slobodne zelene površine	237167	52,51
5	Površine pod šumom	96984	21,48
6	Vodene površine	/	/
7	Površine saobraćajne infrastrukture	17493	3,87
8	Površine za vjerske objekte	550	0,12
UKUPNO		451620	100,0

Slika 8. Planska cjelina 2



2.6.3. Planska cjelina 3

Nalazi se između planske cjeline 1 i planske celine 7. Njenu zapadnu stranu čini magistralni put. Neizgrađena je i prekrivena je kvalitetnom šumom. Od namene još dominiraju i obradive površine- poljoprivreda.

Tabela 23. – Bilans postojeće namjene površina u planskoj celini 3

Namjena		Površina [m ²]	Učešće u LSL (%)
1	Površine za stanovanje	/	/
2	Površine poslovnih djelatnosti	/	/
3	Površine za poljoprivredu	/	/
4	Slobodne zelene površine	95932	15,03
5	Površine pod šumom	527082	82,59
6	Vodene površine	/	/
7	Površine saobraćajne infrastrukture	15209	2,38
8	Površine za vjerske objekte	/	/
UKUPNO		638223	100,0

Slika 9. Planska cjelina 3



2.6.4. Planska cjelina 4

Nalazi se između planske cjeline 1 na sjeveru i planske cjeline 5 na južnoj strani. Osim nekoliko objekata pored magistralnog puta na istočnoj strani ona je neizgrađena. Pokrivena je kvalitetnom šumom.

Slika 10. Planska cjelina 4



Tabela 24. – Bilans postojeće namjene površina u planskoj celini 4

Namjena		Površina [m ²]	Učešće u LSL (%)
1	Površine za stanovanje	15226	1,22
2	Površine poslovnih djelatnosti	/	/
3	Površine za poljoprivredu	/	/
4	Slobodne zelene površine	188080	15,07
5	Površine pod šumom	1007475	80,74
6	Vodene površine	/	/
7	Površine saobraćajne infrastrukture	37095	2,97
8	Površine za vjerske objekte	/	/
UKUPNO		1247876	100,0

2.6.5. Planska cjelina 5

Ovičena je planskom cjelinom 4 na sjeveru, planskom cjelinom 6 na jugu i na istoku magistralnim putem. Ova cjelina je svojim većim delom neizgrađena. Većina izgrađenih objekata je locirana pored magistralnog puta i u sjevernom djelu ove planske cjeline. Ostali dio ovog područja je prekriven šumom.

Tabela 25. – Bilans postojeće namjene površina u planskoj celini 5

Namjena		Površina [m ²]	Učešće u LSL (%)
1	Površine za stanovanje	10121	1,56
2	Površine poslovnih djelatnosti	22536	3,47
3	Površine za poljoprivredu	4852	0,75
4	Slobodne zelene površine	154429	23,78
5	Površine pod šumom	431532	66,46
6	Vodene površine	3192	0,49
7	Površine saobraćajne infrastrukture	22653	3,49
8	Površine za vjerske objekte	/	/
UKUPNO		649315	100,0

Slika 11. Planska cjelina 5



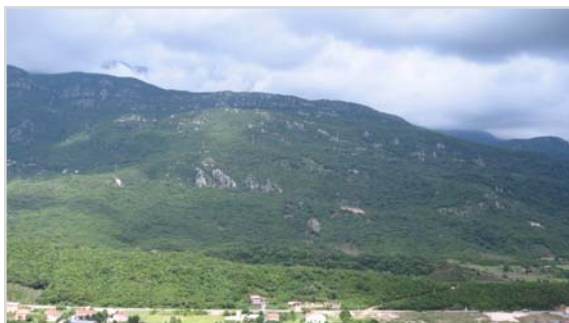
2.6.6. Planska cjelina 6

Planska cjelina 6 zauzima jugozapadni dio ovog planskog područja. Relativno je izgrađena i to objektima pretežno namjenjenim poslovanju. Ukupna BGP postojećih objekata je 1026m², a ukupna BRGP 1842m². Dominirajuća spratnost ovih objekata je P. Ostali dio ove planske cjeline je prekriven zelenilom.

Tabela 26. – Bilans postojeće namjene površina u planskoj celini 6

Namjena		Površina [m ²]	Učešće u LSL (%)
1	Površine za stanovanje	3366	1,21
2	Površine poslovnih djelatnosti	60764	21,78
3	Površine za poljoprivredu	/	/
4	Slobodne zelene površine	132871	47,62
5	Površine pod šumom	59461	21,31
6	Vodene površine	4806	1,72
7	Površine saobraćajne infrastrukture	17740	6,36
8	Površine za vjerske objekte	/	/
UKUPNO		279008	100,0

Slika 12. Planska cjelina 6



2.6.7. Planska cjelina 7

Zauzima jugoistočni i najveći dio planskog područja 186,48ha. Izgrađena je objektima namjenjenim poslovanju, objektima za stalno stanovanje i objektima za sezonsko stanovanje.

Slika 13. Planska cjelina 7



Pretežna spratnost postojećih objekata je P. Interesantno je postojanje ruševina na ovom području. Dominantne namjene u planskoj cjelini su poljoprivreda i šume.

Dominantne namjene u planskoj cjelini su poljoprivreda i šume.

Tabela 27. – Bilans postojeće namjene površina u planskoj celini 7

Namjena		Površina [m ²]	Učešće u LSL (%)
1	Površine za stanovanje	86985	4,66
2	Površine poslovnih djelatnosti	34802	1,87
3	Površine za poljoprivredu	57232	3,07
4	Slobodne zelene površine	741593	39,78
5	Površine pod šumom	847830	45,46
6	Vodene površine	24139	1,29
7	Površine saobraćajne infrastrukture	72235	3,87
8	Površine za vjerske objekte	/	/
UKUPNO		1 864 816	100,0

2.7. POSTOJEĆA MREŽA I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

2.7.1. Saobraćajna infrastruktura

Saobraćaj na području LSL Grbalj I - postoji nedovoljno razvijena mreža saobraćajnica, ali i potencijala i prostora za njen razvoj. Postojeću mrežu saobraćajnica čini Jadranska magistrala i sistem uskih kolsko-pješačkih saobraćajnica i pješačkih staza. Ima veoma malo asfaltiranih ulica, te je potrebno predvidjeti rekonstrukciju i proširenje postojećih neasfaltiranih saobraćajnica.

Problem vezan za drumski saobraćaj izrazito je izražen u ljetnjoj turističkoj sezoni, gdje se javlja problem zagušenja saobraćaja, uslijed malog poprečnog profila ulica. Takođe, problem predstavljaju i parking prostori, za parkiranje putničkih vozila i autobusa, kako turista tako i mještana.

Specifičan problem je malo rastojanje između regulacionih linija, tako da nema dovoljno prostora između saobraćajnica i objekata za trotoare, što onemogućava odvajanje kolskog od pješačkog saobraćaja i usporava saobraćaj i ugrožava bezbjednost pješaka.

Osnovni problem – veliki broj nelegalnih(divljih) priključaka direktno na Jadransku magistralu.

2.7.2. Vodosnabdijevanje

Plansko područje najvećim dijelom nije urbanizovano, tako da na ovom području ne postoji distributivna mreža izuzev poslovnih objekata uz magistralni put koji se vodom snabdijevaju iz lokalnog vodovoda Lastva Grbaljska. Ovaj vodovod nema dovoljne količine vode pa se vodosnabdijevanje u ljetnjem periodu odvija uz uvođenje restrikcija.

Vodosnabdijevanje preostalog područja vrši se iz bunara ili upotrebom internih rezervoara – bistjerni.

Čitavom dužinom područja uz magistralni put nalazi se i cjevovod Regionalnog vodovoda DN600 (čelik). Regionalni vodovodni sistem se nalazi u završnoj fazi izgradnje i ovi objekti još uvijek nisu u funkciji.

2.7.3. Odvođenje otpadnih voda

U obuhvatu studije ne postoji kanalizacioni sistem i odvođenje otpadnih voda vrši se upotrebom vodonepropusnih septičkih jama. Kod starih objekata u upotrebi su još uvijek septičke jame sa upojnim bunarom kojim se otpadna voda ispušta u tlo, dok novi objekti imaju vodonepropusne septičke jame.

Najbliži kanalizacioni sistemi na području Grblja su sistem Kotor-Trašte i sistem industrijske zone, do kojih je zbog udaljenosti neracionalno vršiti odvođenje otpadnih voda sa ovog područja.

2.7.4. Odvođenje atmosferskih voda

Posmatrano područje zahvata dva sliva: sjeverni i južni sliv. Vododjelnica se nalazi na krajnjem jugu naselja Radanovići. Atmosferske vode se sa šireg područja Grblja odvođe sjevernim slivom u tivatski zaliv, a južnim u otvoreno more. S obzirom da je ovo područje slabo izgrađeno, atmosferske vode dijelom otiču prirodnim vodotocima, odnosno bujičnim kanalima, a dijelom se vrši infiltracija vode.

Čitavom dužinom područja u obuhvatu LSL Grbalj I prolazi magistralni put Tivat-Budva. Odvođenje atmosferske vode sa saobraćajnice vrši se kanalima uz saobraćajnicu i vodotocima koje magistralni put presjeca.

Na navedenom području ne postoji sistem atmosferske kanalizacije.

***Napomena:** Prije bilo kakve gradnje u okviru LSL Grbalj I potrebno je da Investitor, u sklopu Glavnog građevinskog projekta izradi geomehanički elaborat, analizu podzemnih voda i način zaštite objekta od istih, sanaciju i regulaciju bujičnih kanala na svojoj parceli kao i projekat parternog uređenja urbanističke parcele koji će na kvalitetan način rešiti odvođenje površinskih voda.*

2.7.5. Elektroenergetika

Postojeće napajanje mreža trafo-stanica vrši se iz TS 35/10KV Grbalj. Što se tiče trafo-stanica TS 10/0,4kVA, ima ih različitih po tipu i snazi, ali pretežno snage transformatora 630 kVA.

Niskonaponska mreža 0,4 KV, javna rasveta. U predmetnoj zoni postoji niskonaponska mreža odnosno NKRO izvodi koji zadovoljavaju postojeće stanje.

2.7.6. Telekomunikacije

Nosilac razvoja ove infrastrukture u Kotoru je Telekom CG-TK Cantar Kotor.

Telekomunikaciona mreža u ovom području je ograničenog kapaciteta, urađena 1989. god. kablovima tipa TK10 i TK00V. Telekomunikaciona mreža ovog područja pripada i udaljenom pretplatničkom stepenu Lastva Grbaljska, koja je povezana na glavnu centralu Budva. Postojeći udaljeni pretplatnički stepen Radanovići pripada mrežnoj grupi Kotor.

Kapacitet postojeće kanalizacije je takav da na predmetnom području nema PVC cijevi, već su kablovski kapaciteti postavljeni direktno u rovu ili položeni u pE cijevi, tako da je potrebno planirati minimum dvije PVC cijeviju saobraćajnicu u naseljima. Takođe je potrebno planirati dvije PVC cijevi duž magistrale Budva-Tivat (Kotor) sa lijeve strane (gdje je sad u pE cijevi položen optički kanal Budva-Tivat (Kotor). Na osnovu navedenog, potrebno je planirati razvoj TK kanalizacije od oba udaljena pretplatnička stepena.

U prethodnih nekoliko godina realizovana je faza izgradnja telekomunikacione infrastrukture u opštini Kotor, pri čemu se mogu identifikovati sledeće faze:

- postavljanje novih digitalnih centrala,
- ekonstrukcija postojeće i izgradnja nove TT mreže i
- uvođenje novih servisa i aktiviranje dodatnih usluga.

Postojeća digitalna oprema i centrale:

- glavna digit. centrala AXE-10 TK 3200 dir.priklj.

• izdvojeni stepen Sv. Vrača	1024	32 ISDN priklj.
• izdvojeni stepen Radanovići	768	
• izdvojeni stepen Sv. Stasje	1024	32 ISDN priklj.
• izdvojeni stepen RSS Morinj	384	32 ISDN priklj.
• izdvojeni stepen RSS Perast	256	32 ISDN priklj.
• izdvojeni stepen AXE-640 Risan	768	32 ISDN priklj.
• izdvojeni stepen RSS Orahovac	256	32 ISDN priklj.
• izdvojeni stepen Vrmac Prčanj	256	
• izdvojeni stepen Muo	384	
• izdvojeni stepen Prčanj	384	
• izdvojeni stepen Stoliv	256	
• izdvojeni stepen Plagenti	2048	
• izdvojeni stepen Industrijska zona	256	
• izdvojeni stepen Trojica	256	
• ruralna telefonija u G. Morinju, Gornjim i Donjim Krivošijama, Krimovicama, Glavatičićima, Kovačima i Zagori;		

U predmetnom području postoje dva komutaciona čvorišta RSS Lastva Grbaljska(nije u granicama obuhvata ove Studije) i RSS Radanovići, od kojih će se planirati dalji razvoj tk kanalizacije sa 2x PVC cijevima Ø110mm i tk oknima.

Kada su u pitanju televizijski kablovski sistemi KDS situacija je da nema kablovske kanalizacije odnosno televizijske kablovske infrastrukture. Svi kablovski operateri prenos TV signala realizuju žičnim putem, osim BBM koji prenos vrši bežičnim putem koristeći WiMax tehnologiju. U skladu sa savremenim trendovima razvoja telekomunikacija imamo veoma širok spektar telekomunikacionih servisa kao i različit pristup pojedinih telekomunikacionih i kablovskih i TV operatera. Osim telefonije operateri pružaju usluge Broadband Internet prenosa, prenos TV signala žičnim i bežičnim putem, prenos podataka, VOIP, VoD i slično.

Crnogorski Telekom pruža servise Fiksne telefonije (POTS, ISDN BRA, ISDN PRA), Interneta i prenosa podataka (ADSL, LLICG, MIPNET, LLTCG) i prenos TV signala najnovije generacije tzv. IP Televiziju. Svi ovi servisi se ostvaruju žičnim putem preko bakarnih i optičkih kablova.

M-tel pruža usluge Fiksne telefonije i Interenta bežičnim putem i uskori će na ovaj način ove servise realizovati i BBM i Pro Monte.

Servise mobilne telefonije pružaju tri operatera i to T-Mobile, Pro Monte i M-tel i na području LSL imamo visokokvalitetenu pokrivenost signalom sva tri operatera. Kvalitet pokrivenosti signalom mobilne telefonije i kvalitet Data odnosno Mobil Interent servisa zavisi od pozicije i udaljenosti bazne stanice kao i od sistema baznih stanica GPRS, EGPRS ili EDGE i 3G.

Grafički prikaz postojeće telekomunikacione mreže u predmetnom obuhvatu dat je u grafičkom prilogu „Telekomunikaciona infrastruktura“.

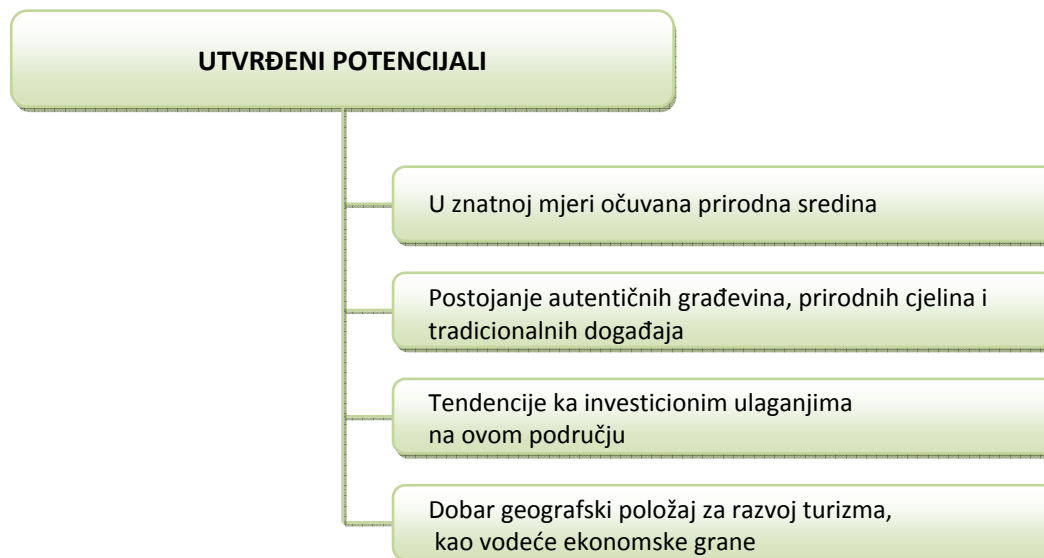
2.8. POTENCIJALI I OGRANIČENJA

Analizom socio-ekonomskih pokazatelja, aspekata životne sredine i urbanističkih pokazatelja, pojedinačno i međuzavisno, dobijeni su zajednički elementi za obje kategorije koji imaju snažan uticaj na prostor.

Slika 14 – Grafički prikaz ograničenja



Slika 25 – Grafički prikaz potencijala



Uspostavljanjem veze između identifikovanih ograničenja i potencijala za predmetni prostor, stvoren je osnov da se na bazi utvrđenog postojećeg stanja prostora definiše održivo plansko rješenje.

3. PLANSKO RJEŠENJE

3.1. OSNOVNI PLANERSKI PRINCIPI I CILJEVI

Osnovni principi kojih se planerski tim pridržavao prilikom izrade LSL Grbalj I je:

- analiza vrijednosti i potencijala postojećih neizgrađenih prostora i njihovo dalje interpolacija u planersku viziju prostora;
- pronalaženje mjera kojima bi se postiglo pomirenje savremenih potreba naselja i graditeljskih običaja prošlosti;
- zadržavanje, obogaćivanje i unapređenje svih djelatnosti kojima se stalno stanovništvo bavi, kao i uvođenje novih uočenih potreba, na osnovu utvrđenih ciljeva društvenog razvoja šireg područja;
- obezbeđivanje skladne veze starog stambenog ruralnog tkiva sa novim, kako saobraćajnim tokovima (kolskim i pješačkim), tako i prožimanjem i međusobnim dopunjavanjem djelatnosti.
- zaštita visokovrijednih poljoprivrednih površina

Opšti ciljevi LSL Grbalj I su jačanje prostorno-razvojne strukture, povećanje vrijednosti prostora i životne sredine i integracija u nacionalne i evropske razvojne planove. Posebni ciljevi prostornog razvoja su:

- povećanje kvaliteta življenja
- prilagođavanje razvoja značaju prostora
- uvažavanje obilježja i osobnosti prostora u planiranju razvoja
- razvijanje infrastrukturnih mreža
- zaštita najvrednijih delova prostora (a to su zaštićeni delovi kulturne i prirodne baštine) i pažljivo usklađivanje sa ostalim namjenama
- primjena svih procesa i saznanja u cilju smanjenja seizmičkog rizika i ostalih elementarnih nepogoda
- optimalno korištenje svih raspoloživih resursa na principima održivog razvoja, u smislu generisanja razvojnih procesa bez devastacije prirodnih u prostornih resursa.
- obezbjeđenje maksimalnog stepena harmonizacije različitih stambenih funkcija i minimiziranje konflikata i negativnih efekata u prostoru i lokalnoj zajednici.
- usaglašavanje potreba turista i stalnog stanovništva.

Cilj je da se obezbjedi realizacija planskog rješenja, koje će omogućiti skladan razvoj ruralnog zaleđa uz uzimanje u obzir prihvatljivog kapaciteta životne sredine, te uz omogućavanje zdravog stanovanja, odnosno zaštite prirodne i kulturne baštine.

3.2. KATEGORIJE DETALJNE NAMJENE POVRŠINA

(izvod iz Pravilnika o sadržini i formi planskih dokumenata, kategorijama namjena površina, elementima urbanističke regulacije i grafičkim simbolima)

3.2.1. Površine za stanovanje

Površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom prvenstveno namijenjene za stanovanje i mogu biti: površina za stanovanje niske, srednje i visoke gustine.

- niska gustina je 80 do 150 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja;
- srednja gustina je od 150 do 250 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja;
- visoka gustina je od 250 do 500 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja.

Dopušteni su stambeni objekti.

U površinama za stanovanje mogu se dopustiti:

- prodavnice i zanatske radnje koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj;
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

3.2.2. Površine za poslovne djelatnosti

Površine za poslovne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom namijenjene pretežno smještaju većih trgovačkih centara i privrednih preduzeća koja ne predstavljaju značajnu smetnju za okolinu. Poslovne djelatnosti djelimo na pretežno uslužne, pretežno trgovačke, komunalno servisne, magacinsko-skladišne i dr.

Dozvoljeni su:

- trgovački centri, privredni objekti, skladišta, otvorena stovarišta i javna preduzeća;
- poslovni i kancelarijski objekti;
- objekti za upravu;
- benzinske pumpe;
- komunalno-servisni objekti.

Izuzetno se mogu dozvoliti:

- vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti;
- ugostiteljski objekti;

3.2.3. Površine za turizam (Izvod iz Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata)

Površine za turizam su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za objekte za pružanje usluga smještaja i za objekte za pružanje usluge ishrane i pića.

Dozvoljeni su objekti za pružanje usluge smještaja, koji su klasifikovani u 10(deset) opštih grupa:

- hoteli;
- turistička naselja;
- moteli;
- pansion;
- gostionica;
- vile;
- privatni smještaj(kuće,apartmani i sobe za iznajmljivanje);
- organizovani i privremeni kampovi;
- planinarski i lovački domovi,omladinski hosteli;
- odmarališta,

kao i objekti za pružanje usluga ishrane i pića, čija je klasifikacija definisana posebnim propisom.

Dozvoljeni su objekti za opsluživanje područja, koji odgovaraju karakteristikama područja.

3.2.4. Površine za pejzažno uređenje naselja

Površine za pejzažno uređenje naselja i elementi sistema urbanog zelenila se klasifikuju prema sljedećem režimu korišćenja:

- Objekti javnog korišćenja: parkovi (gradski, vangradski, višefunkcionalni, sportski, dječji, akva parkovi, zabavni parkovi i sl.), zone rekreacije između stambenih naselja, park-šume, uređena obala, parkovi prirode, skverovi, trgovi, pješačke ulice, zelenilo uz saobraćajnice, slobodne površine stambenih objekata, i blokova, slobodne površine administrativnih i poslovnih objekata i dr.
- Objekti ograničenog korišćenja: sportsko-rekreativne površine, zelene površine uz obrazovne ustanove, zelene površine uz zdravstvene objekte, zelene površine uz industrijske zone i fabričke komplekse, specijalizovani parkovi ograničenog korišćenja (zooparkovi, botaničke bašte, memorijalni parkovi, etnografski parkovi) i drugi.
- Objekti specijalne namjene: groblja, zaštitni pojasevi, vertikalno zelenilo i drugo.

3.2.5. Površine za poljoprivredu

Površine za poljoprivredu su površine koje su namijenjene prvenstveno poljoprivrednoj proizvodnji. Površine za poljoprivredu se klasifikuju prema zakonom predviđenoj definiciji poljoprivrednog zemljišta, i mogu biti:

- oranice, bašte, voćnjaci, vinogradi, livade, pašnjaci, trstici, bare i močvare;
- i drugo zemljište koje, po svojim prirodnim i ekonomskim uslovima može da služi opštim interesima, ako se koristi, ili može koristiti za poljoprivrednu proizvodnju.

Poljoprivredno zemljište koristi se za poljoprivrednu proizvodnju, a izuzetno se poljoprivredno zemljište niže bonitetne vrijednosti može koristiti u nepoljoprivredne svrhe, u slučajevima utvrđenim zakonom.

Dopušteni su objekti koji su u funkciji gazdovanja poljoprivrednim zemljištem u skladu sa zakonom.

3.2.6. Površine saobraćajne infrastrukture

Površine saobraćajne infrastruktura namijenjeni su infrastrukturi kolskog, železničkog, vazdušnog i vodenog saobraćaja.

Dopušteni su svi objekti namijenjeni kolskom, železničkom, vazdušnom i vodenom saobraćaju.

Takođe su dopušteni sledeći sadržaji saobraćajne infrastrukture koji se dijele na:

- funkcionalne sadržaje saobraćaja na trasi koji služe za održavanje, upravljanje i omogućavanje bržeg, sigurnijeg, udobnijeg i pouzdanijeg prevoza robe i putnika, baze i objekti namijenjeni za održavanje, kontrolu i upravljanje svih vrsta saobraćaja, kao i za naplatu putarine i drugo.
- Sadržaji za potrebe korisnika puta koji obuhvataju: benzinske pumpe, motele, prodavnice, parkinge, odmorišta, servise i sl.

3.2.7. Površine ostale infrastrukture

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

Dopušteni su svi objekti komunalne, telekomunikacijske i ostale infrastrukture i komunalnih infrastrukturnih servisa.

3.2.8. Šumske površine

Šumske površine obuhvataju sve površine obrasle šumskim drvećem, odnosno površinama na kojima je, zbog njihovih prirodnih osobina i ekonomskih uslova najracionalnije da se uzgaja šumsko drveće, kao i površine koje su u neposrednoj prostornoj i ekonomskoj vezi sa šumom i čijem korišćenju služe.

Površine šuma mogu da se dijele na privredne šume, zaštitne šume i šume sa posebnom namjenom.

U ovim površinama dopušteni su objekti koji su u funkciji gazdovanja šumama, tj. djelatnosti čijom se realizacijom obezbjeđuje održavanje i unapređivanje postojećeg šumskog fonda (uzgoj, zaštita, uređivanje i korišćenje šuma, izgradnja i održavanje šumskih saobraćajnica) i unapređivanje svih ostalih funkcija šuma.

Promjena namjene površina pod šumama može se izvršiti samo kad to zahtjeva opšti interes utvrđen zakonom ili na osnovu zakona.

3.2.9. Vodene površine

Vodne površine obuhvataju površine mora, jezera, reka i ostalih vodenih tela.

Na vodenim površinama dopušteni su objekti vodene infrastrukture (plovni putevi, marikulture zone, prostori za kupaće i ronioce i sl.)

3.2.10 Vjerski objekti

Vjerski objekti na osnovu Pravilnika o sadržini i formi planskih dokumenata, kategorijama namjena površina nisu dati kao posebna kategorija objekata, mogu se naći u okviru površina za stanovanje, površina za centralne djelatnosti i u izuzetnim slučajevima u površine za poslovne djelatnosti. U ovoj studiji površine za vjerske objekte tretirani su kao posebna namjena.

3.3. PODJELA NA JAVNE I OSTALE POVRŠINE

Područje dijela naselja Grblja I, koje je u granicama obuhvata LSL-a, na kome su izgrađeni ili planirani objekti podijeljeno je na:

- javne površine i
- ostale površine.

Javne površine čine prostor na kome su izgrađeni objekti čije je korišćenje od opšteg interesa. Tu spadaju:

- javne saobraćajne površine (kolske, pješačke, površine za parkiranje,
 - uređene zelene površine (pjacete, skverovi),
 - površine za objekte javne namjene (obrazovanje, sjedište mjesne zajednice, pošta, ambulanta, javna garaža i sl.),
 - površine za vjerske objekte i
 - obala.
- **Ostale površine** čine prostor od pojedinačnog, privatnog interesa.

Tabela 28. – Javne i ostale površine

Javne i ostale površine		Postojeće stanje		Plansko rješenje	
		Površina [ha]	Učešće u LSL (%)	Površina [ha]	Učešće u LSL (%)
1	Javne površine	24,16	4,30	35,03	6,24
2	Ostale površine	537,18	95,70	526,31	93,76
UKUPNO		561,34	100	561,34	100

3.4. PLANERSKI PRISTUP

Prostor za koji se radi lokalna studija čini područje Grblja u granicama obuhvata koji je dat u grafičkom prilogu „Geodetska podloga sa granicom obuhvata i podjelom na planske cjeline“.

Planskim rješenjem, formirane su planske cjeline sa adekvatnom infrastrukturnom opremljenošću, tako da ovaj dio Grblja, uz uvažavanje stečenih obaveza poprimi novi oblik uređenog prostora.

Svaka od ovih planskih cjelina formirana je kao jedinstvena prostorna cjelina, na taj način što su u okviru svakog bloka utvrđena opšta pravila urbanističke regulacije koja se zasnivaju na:

- urbanističkim pokazateljima (namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti),
- urbanističkim mrežama linija (regulaciona linija, građevinska linija, osovinska linija saobraćajnice, granična linija zone),
- pravilima izgradnje (udaljenost objekta, visina objekta, postavljanje ograde, parkiranje i garažiranje itd).

Planiranjem i uređenjem prostora u naselju obezbijeđena je prostorna organizacija kojom su stvoreni kvalitetniji životni uslovi matičnog stanovništva. Prilikom izrade planskog rješenja vodilo se računa o očuvanju i unapređenju ukupnog graditeljskog naslijeđa, tradicije graditeljstva i stvorenih vrijednosti kao i tradicionalnih djelatnosti stanovništva kao što su trgovina, poljoprivreda. Izvršena je dopuna postojećih i stvaranje novih urbanih vrijednosti uz očuvanje životne sredine i prirodnih vrijednosti. Urbanizaciju prostora na predmetnom području prati i izgradnja infrastrukture, čija je usklađenost obuhvaćena ovim planom.

Planirano je proširivanje regulacije postojećih ulica i otvaranje novih ulica radi obezbijeđivanja potrebnih koridora za saobraćajnu infrastrukturu (kolovoz, trotoar, hortikultura uređenja slobodnih površina) u skladu sa rangom saobraćajnice i komunalnu infrastrukturu (elektroenergetska i telekomunikaciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža), u cilju poboljšanja uslova stanovanja i omogućavanja izgradnje novih urbanih struktura.

Planirano je povećanje površine gradskog građevinskog zemljišta u granicama LSL Grbalj I i to uglavnom planiranjem novih stambenih objekata, objekata namijenjenih poslovanju i saobraćajnica. U sljedećoj tabeli dat je prikaz planiranih površina gradskog građevinskog zemljišta po planskim cjelinama.

Tabela 29. – Planirano građevinsko područje¹ po planskim cjelinama

PLANSKA CJELINA	Površina [ha]	Učešće u LSL [%]	GRADJEVINSKO PODRUČJE		
			Površina parcela za izgradnju objekata [ha]	Površina pod saobraćajnicama i vodotokovima [ha]	UKUPNA POVRŠINA [ha]
1	48,26	8,60	18,28	4,58	22,86
2	45,16	8,05	20,54	4,04	24,58
3	63,82	11,37	6,11	2,14	8,25
4	124,79	22,23	14,58	3,75	17,05
5	64,93	11,57	19,01	3,84	18,42
6	27,90	4,97	3,02	2,08	5,10
7	186,48	33,22	59,00	16,10	75,10
UKUPNO	561,34	100	134,83	36,53	171,36

3.5. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Detaljna namjena površina upućuje na organizaciju prostora u granicama obuhvata LSL-a Grbalj I.

Planskim rješenjem, formirane su cjeline (blokovi) sa adekvatnom infrastrukturnom opremljenošću, tako da područje Grbalj I, uz uvažavanje stečenih obaveza poprimi novi oblik uređenog područja.

Kategorije detaljne namjene (član 8 iz podzakonskog akta o sadržini planskih dokumenata) koju su planirane na prostoru koji je u obuhvatu LSL-a jesu:

- površine za stanovanje, koje mogu da se dijele na površine za stanovanje manje, srednje i veće gustine,
- površine za poslovne djelatnosti,
- površine za turizam
- površine za poljoprivredu koje se dijele na obradivo zemljište (oranice, bašte voćnjaci, vinogradi i livade) i neobradivo zemljište (trstici, bare, močvare i drugo zemljište),
- površine saobraćajne infrastrukture,
- površine ostale infrastrukture,
- površine za pejzažno uređenje naselja klasifikovano prema režimu korišćenja na objekte javnog korišćenja, ograničenog korišćenja i objekte specijalne namjene,
- površine za vjerske objekte,
- površine šuma i
- vodene površine.

U okviru granica obuhvata Studije prema karakteristikama stambenih zgrada, gustini naseljenosti, urbanističkim pokazateljima i načinu stanovanja zastupljeno je porodično stanovanje manjih gustina.

¹ Građevinsko područje – površina parcela za izgradnju objekata (postojeće i planirano stanje) sa površinama saobraćajnica i vodotokova.

3.5.1. Površine za stanovanje

Planom se predviđa afirmacija postojećih modela stanovanja na predmetnom području, odnosno generalno proglašavanje stambenog tkiva u određenim zonama, kako bi se ostvario željeni koncept kompaktnog naselja i spriječilo dalje narušavanje vrijednih prirodnih područja.

Planskim rješenjem u okviru granica obuhvata LSL Grbalj I predviđa se povećanje površina parcela za izgradnju objekata namijenjenih stanovanju. Samim tim povećana je i ukupna bruto građevinska površina (BGP²) stambenih objekata i ukupna bruto razvijena građevinska površina objekata (BRGP³). To povećanje površina usledilo je kao posledica proširenja ove namjene u planskim cjelinama 1 i 7.

U granicama obuhvata LSL Grbalj I planirano je stanovanje manjih gustina. Za novoformirane urbanističke parcele Studijom su definisani urbanistički parametri tabelarno i grafički (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

Usporedni pregled postojećih i planiranih površina za stanovanje, u granicama obuhvata studije, dat je u tabeli 30.

Tabela 30. – Površine za stanovanje po planskim cjelinama

PLANSKA CJELINA	POVRŠINE ZA STANOVANJE					
	Postojeće stanje			Plansko rešenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	34042	2892	4960.6	39250	9813	23550
2	57 523	6272	10750	54900	13725	32940
3	/	/	/	/	/	/
4	15226	312	542	11535	2884	6921
5	10121	1691	2190.4	1071	268	642
6	3366	408	1224	4340	1085	2604
7	86985	8243	17877	131823	32955	79094
UKUPNO	207263	19818	37544	242919	60730	145751

3.5.2. Površine za poslovne djelatnosti

Površine za poslovne djelatnosti predviđene su u svim planskim cjelinama. U okviru planske cjeline 1 od objekata poslovnih djelatnosti predviđeni su komercijalni, administrativni i magacinsko-skladišni objekti, u planskoj cjelini 2 studijom su zadržani postojeći objekti poslovanja a predviđeni su komercijalni i administrativni objekti.

U planskoj cjelini 3 predviđeni su komercijalni, administrativni objekti i benzinska pumpa.

U planskoj cjelini 4 od objekata poslovanja predviđeni su komercijalni i administrativni objekti.

U cjelini 5 zadržane su postojeće hale kao i magacinsko-skladišni objekti a predviđeni su magacinsko-skladišni objekti, komercijalni i administrativni objekti.

U planskoj cjelini 6 zadržani su svi postojeći objekti za poslovanje, odnosno fabrika betona i separacije sa pratećim objektima, svi magacinski prostori i poslovni objekti-proizvodnja, a planirani su magacinsko-skladišni, komercijalni, administrativni objekti i benzinska pumpa.

U planskoj cjelini 7 Studijom su zadržani postojeći objekti poslovanja – separacije i magacinski prostori (hale) - planirani su komercijalni, administrativni i magacinsko - skladišni objekti.

² BGP – Bruto građevinska površina predstavlja površinu parcele pod objektom

³ BRGP – Bruto razvijena građevinska površina predstavlja zbir površina svih korisnih etaža

Za sve objekte poslovnih djelatnosti Studijom su definisani urbanističko-tehnički uslovi i pravila gradnje tabelarno i grafički (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora“).

Tabela 31. – Površine za poslovne djelatnosti po planskim cjelinama

PLANSKA CJELINA	POVRŠINE ZA POSLOVNE DJELATNOSTI					
	Postojeće stanje			Plansko rešenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	7398	762	762	69750	34875	69750
2	1703	544	971	12881	6440.5	12881
3	/	/	/	61130	30565	61130
4	/	/	/	88705	44352.5	88705
5	22536	2943	3325	96743	48371.5	96743
6	60764	618	618	19462	9731	19462
7	34802	5786.5	9495.8	326585	163292.5	326585
UKUPNO	127203	10653.5	15171.8	675256	337628	675256

3.5.3. Površine za turizam

Prostor Grblja I danas predstavlja prije svega zonu stanovanja i poslovnih djelatnosti. Ovu zonu prožimaju i rentijerske usluge u smislu izdavanja soba i pružanja ugostiteljskih usluga u okviru individualnih stambenih objekata.

Planskim rješenjem predviđa se intenzivniji razvoj turizma, stoga je definisana zona turizma kao zasebna funkcionalna cjelina što bi je prostorno i funkcionalno povezalo sa obližnjom plažom Jaz. Predviđena je rekonstrukcija i adaptacija starih kuća i izgradnja novih -arhitektonski usklađenih sa postojećim likovnim izrazom starog ruralnog tkiva. U okviru ove zone planirani su sledeći objekti za pružanje smještaja: vile spratnosti P+1+Pk i objekti privatnog smještaja P+1+Pk.

Tabela 32. – Površine za turizam po planskim cjelinama

PLANSKA CJELINA	POVRŠINE ZA TURIZAM					
	Postojeće stanje			Plansko rešenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	/	/	/	73895	18473	44337
2	/	/	/	137640	34410	82584
3	/	/	/	/	/	/
4	/	/	/	32786	8196	19672
5	/	/	/	47965	11992	38372
6	/	/	/	6417	1604	3850
7	/	/	/	131372	32843	78823
UKUPNO	/	/	/	430075	107518	267638

3.5.4. Površine za poljoprivredu

Prilikom izrade planskog rješenja težilo se očuvanju poljoprivrede kao tradicionalne djelatnosti ovog područja. Predviđa se intenzivni razvoj mediteranske poljoprivrede, postizanje visoke produktivnosti na relativno ograničenim površinama, proizvodnjom zdrave hrane.

U granicama obuhvata Studije u planskim cjelinama 2,5,6 i 7, predviđene su obradive površine prvenstveno namjenjene poljoprivrednoj proizvodnji (grafički prilog „Plan namjene površina“). U skladu sa mikrolokacijskim prednostima treba razvijati pojedine grane zemljoradnje kao što su plantažno voćarstvo, vinogradarstvo, povrtarstvo.

Tabela 33. – Površine za poljoprivredu po planskoim cjelinama

PLANSKA CJELINA	POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	8525	/	/	/	/	/
2	40200	/	/	70254	/	/
3	/	/	/	/	/	/
4	/	/	/	/	/	/
5	4852	/	/	2231	/	/
6	/	/	/	92210	/	/
7	57232	/	/	467693	/	/
UKUPNO	110809	/	/	632388	/	/

U naseljima su ove površine od velikog značaja zbog inače malih površina pod zelenilom. Takođe na mjestima poljoprivrednih djelatnosti zaštita prirodnog okruženja je najpotpunija.

3.5.5. Površine za pejzažno uređenje naselja

Osnovni cilj jeste očuvanje što većeg broja elemenata autohtonog pejzaža, odnosno autohtonog biološkog, geografskog i pejzažnog diverziteta ovog područja. Prioritetno treba štiti prirodne i stvorene zelene površine, kao i ambijent starih naselja. U zaštiti i unapređenju predjela, treba nastojati da se ostvari kako biološki i vizuelno vredniji prostor tako i socijalno i ekonomski bogatiji predio.

Površine za pejzažno uređenje naselja planirane su na području cijele Studije. To su uglavnom površine ograničenog i javnog korišćenja kao što su skverovi, uređene zelene površine u okviru stambenog tkiva i dr.

Skverovi su manje zelene površine javnog korišćenja, frekventne, namjenjene kratkotrajnom odmoru stanovnika ili dekorativnom oformljenju naseljskih prostora.

U ulicama čija je širina trotoara manja od 2,8m, moguće je formiranje drvoreda sa visokim drvorednim sadnicama na sunčanoj strani, ili obostrano ali sa niskim drvorednim sadnicama. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima predviđeno je po jedno drvo na dva parking mjesta, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo.

Uređene zelene površine u okviru stambenog tkiva najzastupljenije su u planskim cjelinama 2, 4, 5 i 7. Uređenim zelenim površinama u okviru stambenog tkiva bi se unapredio postojeći „zeleni potencijal“, kako bi bio u korelaciji sa ostalim funkcijama u naselju.

Tabela 34. – Površine za pejzažno uređenje naselja po planskim cjelinama

PLANSKA CJELINA	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE NASELJA					
	Postojeće stanje			Plansko rešenje		
	Površina parcела [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcела [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	156658	/	/	34515	/	/
2	237167	/	/	59337	/	/
3	95932	/	/	9980	/	/
4	188080	/	/	115244	/	/
5	154429	/	/	91086	/	/
6	132871	/	/	18492	/	/
7	741593	/	/	53813	/	/
UKUPNO	1706730	/	/	382467	/	/

3.5.6. Površine pod šumom

U prostornom obuhvatu ovog planskog dokumenta, najveće površine pod šumom su u planskim cjelinama 1,3,4,5 i 7.

Tabela 35. – Šume po planskim cjelinama

PLANSKA CJELINA	ŠUME					
	Postojeće stanje			Plansko rešenje		
	Površina parcела [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcела [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	249504	/	/	219284	/	/
2	96984	/	/	75593	/	/
3	527082	/	/	545729	/	/
4	1007475	/	/	962059	/	/
5	431532	/	/	371794	/	/
6	59461	/	/	117284	/	/
7	847830	/	/	592342	/	/
UKUPNO	3219868	/	/	2884805	/	/

3.5.7. Površine ostale infrastrukture

Površine ostale infrastrukture planskim dokumentom namijenjene su i služe izgradnji komunalnih i infrastrukturnih servisa osim saobraćajne infrastrukture. Dozvoljeni su objekti komunalne, telekomunikacijske, energetske i ostale infrastrukture i komunalnih i infrastrukturnih servisa.

Tabela 36. – Površine za ostalu infrastrukturu po planskim cjelinama

PLANSKA CJELINA	POVRŠINE ZA OSTALU INFRASTRUKTURU					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	/	/	/	60	/	/
2	/	/	/	90	/	/
3	/	/	/	/	/	/
4	/	/	/	/	/	/
5	/	/	/	60	/	/
6	/	/	/	30	/	/
7	/	/	/	230	/	/
UKUPNO	/	/	/	470	/	/

3.5.8. Vodene površine

Vodne površine obuhvataju površine površinskih i podzemnih voda, zaslanjena ušća rijeka koje se ulivaju u mora, mineralne i termalne vode, površine vodnog dobra (koja obuhvata prirodna i vještačka vodna tijela i vodno zemljište), nalazišta voda za piće u teritorijalnom moru i vode priobalnog mora.

Na vodenim površinama dozvoljeni su vodni objekti i sistemi, kojim se u skladu sa zakonom smatraju građevinski i drugi objekti ili skup objekata, sa pripadajućim uređajima, koji čine tehničku, odnosno tehnološku cjelinu, a služe za obavljanje vodne djelatnosti.

Vodotokovi u granicama Studije, kao i neposrednom okruženju su povremeni, bujičnog karaktera. Bujični potoci prihvataju vodu sa gravitirajućih viših zona i predviđa se njihovo uređenje odnosno regulacija. To su uglavnom stari kanali koji se koriste za poljoprivredu.

Do smanjenja vodenih površina došlo je usled zacijevljenja manjeg dijela potoka i bujičnih kanala.

Tabela 37. – Vodene površine po planskim cjelinama

PLANSKA CJELINA	VODENE POVRŠINE					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	1162	/	/	1162	/	/
2	/	/	/	/	/	/
3	/	/	/	/	/	/
4	/	/	/	/	/	/
5	3192	/	/	2615	/	/
6	4806	/	/	4733	/	/
7	24139	/	/	21841	/	/
UKUPNO	33299	/	/	30351	/	/

3.5.9. Površine saobraćajne infrastrukture

Planirane površine saobraćajne infrastrukture u obuhvatu granica Plana podijeljene su na:

- kolske,
- pješačke (šetalište, staze, prolazi, stepeništa) i
- površine za parkiranje.

Ove površine definisane su u grafičkom prilogu „Rješenje saobraćajnih površina sa analitičko geodetskim elementima i poprečnim profilima ulica“.

Postojeći prostor za saobraćaj i saobraćajne površine u granicama obuhvata Studije zauzima površinu od 20,77ha. Planskim rešenjem se predviđa povećanje površine namijenjene saobraćaju za 12,72ha. Planirana je izgradnja novih saobraćajnica (kolskih i kolsko-pješačkih), kao i rekonstrukcija postojećih, gdje prostorne mogućnosti dozvoljavaju širenje regulacije (grafički prilog „Plan saobraćajne infrastrukture“).

Rješenje saobraćaja se zasniva na rekonstrukciji postojećih saobraćajnica i izgradnji nove mreže, koja u potpunosti povezuje sve djelove Studijom predviđene za izgradnju.

Formiranjem regulacije saobraćajnica stvorili su se uslovi za izgradnju trotoara duž većine saobraćajnica širine minimalno 1,5m.

Zadržane su pješačke komunikacije, staze i stepeništa u postojećem obliku. Mrežom pješačkih staza kao i trotoarima, obezbijeđen je kontinuitet pješačkog saobraćaja u svim djelovima naselja.

Parkiranje vozila u granicama obuhvata Studije riješeno je na više načina: u okviru granica urbanističke parcele, u okviru regulacione širine saobraćajnica i u okviru planiranih parking prostora. Planom je predviđeno da novoprojektovani stambeni objekti svoje potrebe za stacioniranjem vozila rješavaju unutar svoje građevinske parcele, bilo u garaži, u sklopu samog objekta ili u sklopu same parcele.

Tabela 38. – Površine za saobraćajnu infrastrukturu po planskim cjelinama

PLANSKA CJELINA	POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU					
	Postojeće stanje			Plansko rešenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	25286	/	/	44659	/	/
2	17493	/	/	40405	/	/
3	15209	/	/	21384	/	/
4	37095	/	/	37547	/	/
5	22653	/	/	35750	/	/
6	17740	/	/	16040	/	/
7	72235	/	/	139117	/	/
UKUPNO	207711	/	/	334902	/	/

Za nove objekte obavezno je u okviru pripadajuće parcele obezbijediti parkiranje ili garažiranje motornih vozila prema normativima u poglavlju 5.

3.5.10. Površine za vjerske objekte

Površine za vjerske objekte u ovoj Studiji planirane su u planskoj cjelini 2 na katastarskoj parceli br. 79 na površini od 520m², a u pitanju je je crkva Sv.Neđelje.

Tabela 39. – Površine za vjerske objekte po planskim cjelinama

PLANSKA CJELINA	POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE					
	Postojeće stanje			Plansko rješenje		
	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Površina parcela [m ²]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
1	/	/	/	/	/	/
2	550	29	29	520	29	29
3	/	/	/	/	/	/
4	/	/	/	/	/	/
5	/	/	/	/	/	/
6	/	/	/	/	/	/
7	/	/	/	/	/	/
UKUPNO	550	29	29	520	29	29

3.6. BILANS PLANIRANE NAMJENE POVRŠINA

U ovom poglavlju tabelarno je dat uporedni pregled namjene površina u granicama obuhvata LSL postojećeg stanja i planskog rješenja po blokovima.

3.6.1. Planska cjelina 1

Ova planska cjelina smještena je u sjevernom dijelu zahvata Studije. Na ovom prostoru planirane su površine za stanovanje, površine za turizam, površine za poslovanje, površine za pejzažno uređenje naselja i površine za saobraćajnu infrastrukturu. Od planiranih površina najzastupljenije su površine za turizam i površine za poslovanje.

Planirano je stanovanje niske gustine, a od objekata za poslovanje planirani su komercijalni, administrativni i magacinsko skladišni objekti.

Postojeći dalekovod treba izmestiti bliže saobraćajnici ili postaviti podzemni.

Svi urbanistički parametri definisani su urbanističko-tehničkim uslovima i pravilima gradnje datim ovom Studijom tabelarno (Pregled urbanističkih parametara po planskim cjelinama i parcelama) i grafički (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

Tabela 40. – Bilans planirane namjene površina u planskoj cjelini 1

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rešenje	
		Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)	Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)
1	Površine za stanovanje	34042	7,05	39250	8,13
2	Površine za poslovne djelatnosti	7398	1,53	69750	14,45
3	Površine za turizam	/	/	73895	15,31
4	Površine za poljoprivredu	8525	1,77	/	/
5	Površine za pejzažno uređenje naselja	156658	32,46	34515	7,15
6	Površine pod šumom	249504	51,70	219284	45,44
7	Vodene površine	1162	0,24	1162	0,24
8	Površine saobraćajne infrastrukture	25286	5,24	44659	9,25
9	Površine ostale infrastrukture	/	/	60	0,01
10	Površine za vjerske objekte	/	/	/	/
UKUPNO		482575	100,0	482575	100,0

3.6.2. Planska cjelina 2

Planska cjelina 2 zauzima sjeverni i sjeveroistočni dio Studije. Najdominantnije namjene su površine za stanovanje, turizam, površine za poljoprivredu i površine saobraćajne infrastrukture, a ostali dio ove planske cjeline zauzimaju površine pod šumom, površine za pejzažno uređenje naselja i površine za poslovanje. U ovoj prostornoj cjelini nalazi se i crkva Sv. Neđelje kao što je već napomenuto u prethodnom poglavlju.

Planirano je stanovanje niske gustine, a od objekata za poslovanje komercijalni i administrativni objekti.

Svi urbanistički parametri definisani su urbanističko-tehničkim uslovima i pravilima gradnje datim ovom Studijom tabelarno (Pregled urbanističkih parametara po planskim cjelinama i parcelama) i grafički (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

Tabela 41. – Bilans planirane namjene površina u planskoj cjelini 2

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rješenje	
		Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)	Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)
1	Površine za stanovanje	57523	12,74	54900	12,16
2	Površine za poslovne djelatnosti	1703	0,38	12881	2,85
3	Površine za turizam	/	/	137640	30,48
4	Površine za poljoprivredu	40200	8,90	70254	15,56
5	Površine za pejzažno uređenje naselja	237167	52,51	59337	13,14
6	Površine pod šumom	96984	21,47	75593	16,74
7	Vodene površine	/	/	/	/
8	Površine saobraćajne infrastrukture	17493	3,87	40405	8,95
9	Površine ostale infrastrukture	/	/	90	0,02
10	Površine za vjerske objekte	550	0,12	520	0,12
UKUPNO		451620	100,0	451620	100,0

3.6.3. Planska cjelina 3

Planska cjelina 3 smještena je u istočnom dijelu Studije. Najveći dio ove planske cjeline je pod zelenim površinama (šume), a planirane su površine za poslovne djelatnosti i to komercijalni i administrativni objekti, a na UP 8 planirana je benzinska pumpa sa ostalim sadržajima.

Postojeći dalekovod treba izmestiti bliže saobraćajnici ili postaviti podzemni.

Svi urbanistički parametri definisani su urbanističko-tehničkim uslovima i pravilima gradnje datim ovom Studijom tabelarno (Pregled urbanističkih parametara po planskim cjelinama i parcelama) i grafički (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

Tabela 42. – Bilans planirane namjene površina u planskoj cjelini 3

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rješenje	
		Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)	Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)
1	Površine za stanovanje	/	/	/	/
2	Površine za poslovne djelatnosti	/	/	61130	9,58
3	Površine za turizam	/	/	/	/
4	Površine za poljoprivredu	/	/	/	/
5	Površine za pejzažno uređenje naselja	95932	15,03	9980	1,56
6	Površine pod šumom	527082	82,59	545729	85,51

7	Vodene površine	/	/	/	/
8	Površine saobraćajne infrastrukture	15209	2,38	21384	3,35
9	Površine ostale infrastrukture	/	/	/	/
10	Površine za vjerske objekte	/	/	/	/
	UKUPNO	638223	100,0	638223	100,0

3.6.4. Planska cjelina 4

Ova planska cjelina smještena je u zapadnom dijelu zahvata Studije. Najdominantnija namjena u ovoj planskoj cjelini su površine pod šumom. Od ostalih namjena planirane su površine za pejzažno uređenje, površine za stanovanje, površine za turizam i površine za poslovanje.

Stanovanje je niske gustine, a planirni su objekti spratnosti od P+0 do P+1+Pk.

Svi urbanistički parametri definisani su urbanističko-tehničkim uslovima i pravilima gradnje datim ovom Studijom tabelarno (Pregled urbanističkih parametara po planskim cjelinama i parcelama) i grafički (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

Tabela 43. – Bilans planirane namjene površina u planskoj cjelini 4

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rešenje	
		Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)	Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)
1	Površine za stanovanje	15226	1,22	11535	0,92
2	Površine za poslovne djelatnosti	/	/	88705	7,11
3	Površine za turizam	/	/	32786	2,63
4	Površine za poljoprivredu	/	/	/	/
5	Površine za pejzažno uređenje naselja	188080	15,07	115244	9,24
6	Površine pod šumom	1007475	80,74	962059	77,10
7	Vodene površine	/	/	/	/
8	Površine saobraćajne infrastrukture	37095	2,97	37547	3,01
9	Površine ostale infrastrukture	/	/	/	/
10	Površine za vjerske objekte	/	/	/	/
	UKUPNO	1247876	100,0	1247876	100,0

3.6.5. Planska cjelina 5

Planska cjelina 5 zauzima zapadni dio Studije, a svojom istočnom stranom se oslanja na Jadransku magistralu. U sjevernom dijelu ove cjelne planirani su objekti za turizam, stanovanje je niske gustine, a planirani su i objekti za poslovanje - komercijalni i administrativni objekti. Planirane su i površine saobraćajne infrastrukture.

Dominantna namjena su površine pod šumom.

Svi urbanistički parametri definisani su urbanističko-tehničkim uslovima i pravilima gradnje datim ovom Studijom tabelarno (Pregled urbanističkih parametara po planskim cjelinama i parcelama) i grafički (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

Tabela 44. – Bilans planirane namjene površina u planskoj cjelini 5

Namjena	Postojeće stanje		Plansko rešenje		
	Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)	Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)	
1	Površine za stanovanje	10121	1,56	1071	0,16
2	Površine za poslovne djelatnosti	22536	3,47	96743	14,90
3	Površine za turizam	/	/	47965	7,39
4	Površine za poljoprivredu	4852	0,75	2231	0,34
5	Površine za pejzažno uređenje naselja	154429	23,78	91086	14,03
6	Površine pod šumom	431532	66,46	371794	57,26
7	Vodene površine	3192	0,49	2615	0,40
8	Površine saobraćajne infrastrukture	22653	3,49	35750	5,51
9	Površine ostale infrastrukture	/	/	60	0,01
10	Površine za vjerske objekte	/	/	/	/
	UKUPNO	649315	100,0	649315	100,0

3.6.6. Planska cjelina 6

Zauzima zapadni dio Stidije. Dominantne namjene su površine za poljoprivredu i površine pod šumom.

Od objekata za poslovanje planirani su magacinsko skladišni, komercijalni i administrativni objekti – proizvodnja i planirana je benzinska pumpa na UP 5.

Stanovanje je niske gustine.

Planirano je zacevljenje pojedinih vodotokova i njihovo uređenje po principima urbane i prirodne regulacije.

Svi urbanistički parametri definisani su urbanističko-tehničkim uslovima i pravilima gradnje datim ovom Studijom tabelarno (poglavlje „Pregled urbanističkih parametara po planskim cjelinama i parcelama“) i grafički (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

Tabela 45. – Bilans planirane namjene površina u planskoj cjelini 6

Namjena	Postojeće stanje		Plansko rešenje		
	Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)	Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)	
1	Površine za stanovanje	3366	1,21	4340	1,56
2	Površine za poslovne djelatnosti	60764	21,78	19462	6,98
3	Površine za turizam	/	/	6417	2,30
4	Površine za poljoprivredu	/	/	92210	33,05
5	Površine za pejzažno uređenje naselja	132871	47,62	18492	6,63
6	Površine pod šumom	59461	21,31	117284	42,04

7	Vodene površine	4806	1,72	4733	1,70
8	Površine saobraćajne infrastrukture	17740	6,36	16040	5,75
9	Površine ostale infrastrukture	/	/	30	0,01
10	Površine za vjerske objekte	/	/	/	/
	UKUPNO	279008	100,0	279008	100,0

3.6.7. Planska cjelina 7

Ova planska cjelina zauzima južni i istočni dio Studije, a ujedno zauzima i najveću površinu od svih ostalih planskih cjelina – 186,48 ha. Na ovom području dominantne namjene su površine za poljoprivredu, površine poslovnih djelatnosti i površine pod šumom. Od ostalih namjena značajne su površine za stanovanje i turizam.

Površine za stanovanje i poslovanje planirane su većim svojim dijelom uz Jadransku magistralu. Planirani su objekti za stanovanje niske gustine spratnosti P+1+Pk. Od objekata za poslovanje planirani su magacinsko-skladišni, komercijalni i administrativno-poslovni objekti.

Planska cjelina 7 obuhvata naselje Kovačke kućice označenog kao seoska ambijentalna cjelina i ruralnu cjelinu Glavatske kućice. Predviđena je rekonstrukcija i uređenje glavnih i pomoćnih objekata i okućnica. Od ostalih objekata predviđenih za turizam planirane su vile i objekti privatnog smještaja.

Planirana saobraćajna infrastruktura podrazumeva izgradnju novih i rekonstrukciju postojećeg saobraćaja i usklađena je sa Prostornim planom Grblja.

Pojedini delovi vodotokova - kanala su zacevljeni i planirano je njihovo uređenje.

Postojeći dalekovod treba izmestiti bliže saobraćajnici ili postaviti podzemni.

Svi urbanistički parametri definisani su urbanističko-tehničkim uslovima i pravilima gradnje datim ovom Studijom tabelarno (poglavlje „Pregled urbanističkih parametara po planskim cjelinama i parcelama“) i grafički (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

Tabela 46. – Bilans planirane namjene površina u planskoj cjelini 7

Namjena		Postojeće stanje		Plansko rešenje	
		Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)	Površina parcela [m ²]	Učešće u planskoj cjelini (%)
1	Površine za stanovanje	86985	4,66	131823	7,07
2	Površine za poslovne djelatnosti	34802	1,87	326585	17,51
3	Površine za turizam	/	/	131372	7,04
4	Površine za poljoprivredu	57232	3,07	467693	25,08
5	Površine za pejzažno uređenje naselja	741593	39,77	53813	2,89
6	Površine pod šumom	847830	45,46	592342	31,76
7	Vodene površine	24139	1,29	21841	1,17
8	Površine saobraćajne infrastrukture	72235	3,87	139117	7,46
9	Površine ostale infrastrukture	/	/	230	0,01
10	Površine za vjerske objekte	/	/	/	/
	UKUPNO	1864816	100,0	1864816	100,0

3.7. MREŽA I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

3.7.1. Vodosnabdijevanje

Vodosnabdijevanje područja u obuhvatu LSL Grbalj I ubuduće će se vršiti iz sistema regionalnog vodovoda zato što postojeće izvorište neće imati dovoljan kapacitet. U tu svrhu biće potrebno duž magistralnog puta izgraditi distributivni cjevovod DN200 za vodosnabdijevanje objekata. Pri planiranju ovog vodovodnog sistema potrebno je predvidjeti određenu rezervu u kapacitetu sistema za vodosnabdijevanje objekata u neposrednoj blizini ovog područja. Za objekte na području LSL Grbalj I potrebno je izgraditi rezervoar ($V= 600 \text{ m}^3$) za izravnavanje dnevne neravnomjernosti potrošnje, iz regionalnog vodovoda, kada bude pušten u rad.

Distributivni sistem je planiran kao poseban sistem, a voda iz regionalnog vodovoda su planirani kao dva odvojena sistema sa priključkom na regionalni vodovod. Iz regionalnog vodovoda voda odlazi najprije u rezervoar kako bi se stvorila rezerva za dnevno izravnavanje potrošnje.

Iz rezervoara voda bi se distribuirala sekundarnim cjevovodom $\varnothing 200$, koji je planiran paralelno sa trasom regionalnog vodovoda.

Uslovi za projektovanje nove vodovodne mreže:

- Vodovodne cjevovode, kad god je to moguće, postavljati u saobraćajnice i druge javne površine.
- Za materijal cjevovoda koristiti PE100, odnosno za veće prečnike duktil (DN300 i veće).
- Duž saobraćajnica u naselju na odgovarajućoj udaljenosti predvidjeti protivpožarne hidrante.
- Jedna urbanistička parcela, po pravilu može imati jedan priključak na vodovodnu mrežu.

Procjena potreba u vodi

Za specifičnu dnevnu potrošnju za stalnog stanovnika uzimaju se 200 l/st./dan

Procjena broja korisnika vode (stalni stanovnici i turisti) izvršiće se prema ukupnim bruto razvijenim građevinskim površinama (BRGP) objekata.

Planirano povećanje BRGP za stanovanje iznosi $306\,596 \text{ m}^3$. Planirani broj stanovnika, po prosječnoj veličini stana pomnožen prosječnim brojem članova domaćinstva karakterističnim za predmetno područje iznosi:

$$306\,596 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 2,3 = 7052$$

što uz postojećih 881 stanovnika iznosi:

$$7052 + 881 = 7933$$

Odnosno 7950 ES.

Prema tome, maksimalna dnevna potrošnja vode stalnih stanovnika će iznositi :

$$Q_{\max} = 7\,950 \times 0,2 = 1\,590 \text{ m}^3/\text{dan}$$

Za potrebe ostale potrošnje (privreda i sl.) uzima se još $500 \text{ m}^3/\text{na dan}$ pa ukupna maksimalna dnevna potrošnja iznosi:

$$Q_{\max} = 1590 + 500 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\max} = 2\,090 \text{ m}^3/\text{dan}$$

odnosno,

$$q_{\max} = 24.19 \text{ l/sec.}$$

S obzirom da distributivna mreža treba da obezbijedi maksimalnu časovnu potrošnju naselja, koja uglavnom zavisi od broja potrošača, veličina časovnog koeficijenta neravnomjernosti

$$K_h = 1.6$$

pa će maksimalna časovna potrošnja u zoni zahvaćenoj DUP-om iznositi:

$$q_{\max,h} = 24.19 \times 1.6 = 38.7 \text{ l/s.}$$

Svi prikazani ulični cjevovodi su DN100, osim ako nije drugačije označeno na crtežu, a precizniji hidraulički proračun radit će se u sljedećim fazama projektovanja.

3.7.2. Odvođenje otpadnih voda

Područje u obuhvatu Lokalne studije lokacije Grbalj I gravitira južno, prema otvorenom moru. Prostornim planom opštine za ovo područje predviđena je izgradnja kanalizacionog sistema i lokalnog uređaja za prečišćavanje.

Predmetno naselje se nalazi daleko od kanalizacionog sistema Kotora, te nije racionalno graditi dugačke kanalizacione sisteme.

Problem otpadne vode raštrkanih objekata, udaljenih od kanalizacionog sistema rješavati primjenom individualnih uređaja za prečišćavanje otpadnih voda ili vodonepropusnih septičkih jama za manje količine otpadnih voda.

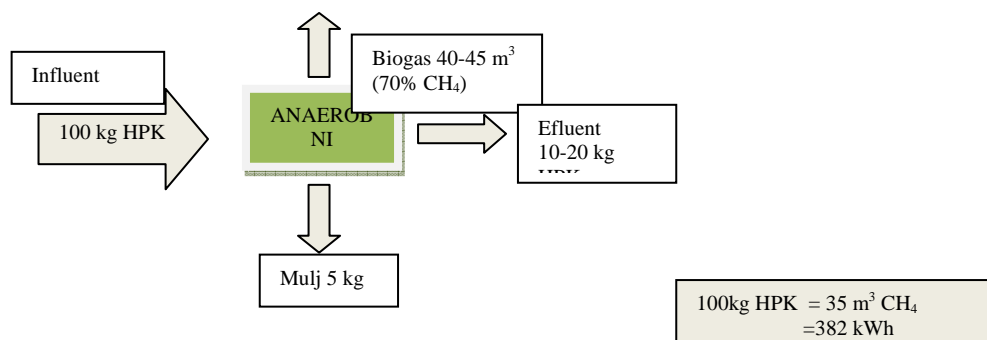
Prečišćavanje naseljskih otpadnih voda vršiti u skladu sa Direktivom 91/271/EEC i Direktivom 86/278/EEC. Mulj koji potiče od prečišćavanja otpadnih voda treba ponovo upotrebiti, kad god je to moguće ili vršiti isušivanje i spaljivanje. Dispoziciju sprovesti uz maksimalnu zaštitu životne sredine, naročito kada se mulj primjenjuje u poljoprivredi, na način koji će spriječiti štetne uticaje na ljude, životinje, vegetaciju i zemljište.

Obezbeđeno je uklanjanje nutrijenata (azota i fosfora), naročito u slučaju prečišćavanja otpadnih voda koje će se ispuštiti u akumulacije vode, plitke vodotoke i ako te otpadne vode mogu dospjeti u izvorišta podzemne vode iz kojih se snabdijevaju naselja, budući da oni najviše doprinose eutrofikaciji vodotoka.

Anaerobnim postupkom se otpadna voda prečišćava bez prisustva vazduha. Ovaj način prečišćavanja zahtjeva manje investicione troškove nego kod drugih postupaka, manja je površina potrebna za izgradnju uređaja, lakše je održavanje i bolji kvalitet prečišćene vode. Upotreba anaerobne

digestije je korisna za smanjenje zagađujućih komponenata u otpadnim vodama, eliminisanje patogenih mikroorganizama, dobijanje đubriva iz čvrstog ostatka iz procesa.

Sljedeći dijagram pokazuje sistem anaerobnog tretmana:



Treba razmotriti i varijantu sa „biljnim“ uređajem koji je jednostavniji za održavanje, ali zahtjeva veći prostor.

Nakon prečišćavanja otpadnih voda u uređajima za tretman upotrebljenih voda otpadne vode se tako prečišćene upuštaju u prirodni recipijent. Razmotriti mogućnost da se prečišćena kanalizaciona voda koristi u poljoprivredne svrhe.

U bilo kojoj varijanti rješenja fekalne kanalizacije ne smije se dozvoliti da se na bilo kom dijelu naselja kišnica upušta u fekalnu kanalizaciju.

Kriterijumi za dimenzionisanje

Kanalizaciona mreža naselja formirana je tako da se otpadne vode vode gravitaciono kanalizacionom mrežom koja će se položiti duž saobraćajnica. Vodeći računa da je preporučeni pad kanalizacione mreže od 0.5% do 2%, a da je podužni pad saobraćajnica na pojedinim dijelovima veći, preporučuje se izgradnja kaskadnih šahtova, čiji će broj biti veći što je veći pad saobraćajnice.

Kapaciteti digestora su od 50-500T/dan što su i osnovni projektni parametri pri izradi detaljnog projekta, zapremina 100-500m³ odnosno 1000-1500 m³, što će detaljnije biti definisano idejnim projektom, u skladu sa EN standardima.

Do izgradnje centralizovanih postrojenja za prečišćavanje, tretman otpadne vode rješavati individualnim uređajima.

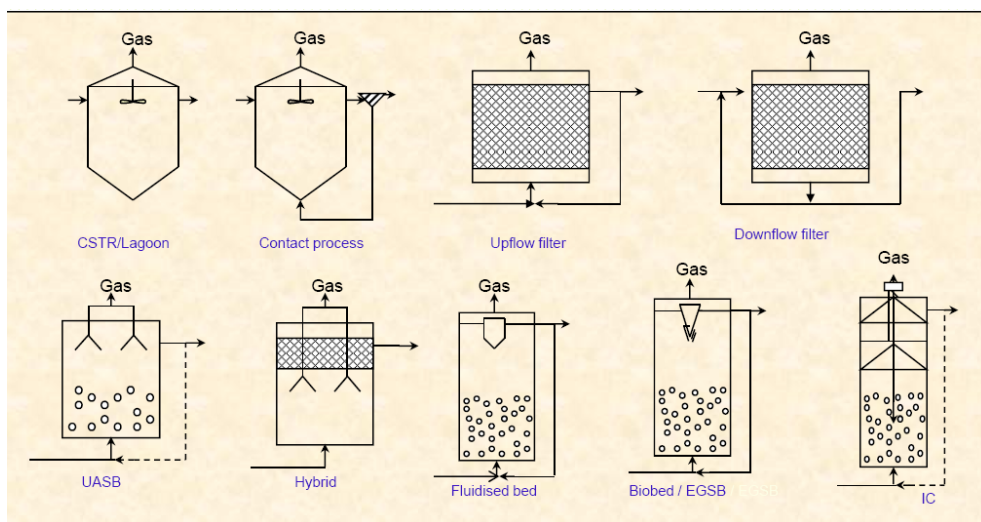
Gravitaciona kanalizaciona mreža planirana je sa cjevovodima prečnika 200mm i 250mm.

Predlažu se cijevi od rebrastog polietilena.

Uređaj za prečišćavanje vode se smješta na najnižvodnijem dijelu naselja i poslije prečišćavanja voda se ili upušta u potok koji teče kroz naselje ili se koristi za irigaciju.

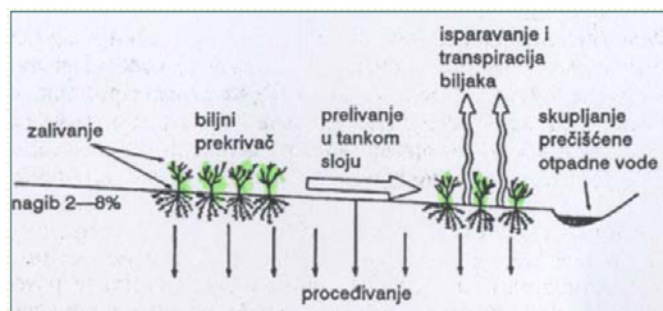
Prilikom izbora uređaja za prečišćavanje potrebno je voditi računa da uređaj ispunjava uslov (EU kriterijume) da je kvalitet vode za prečišćavanje takav da se voda može upuštati u prirodni recipijent.

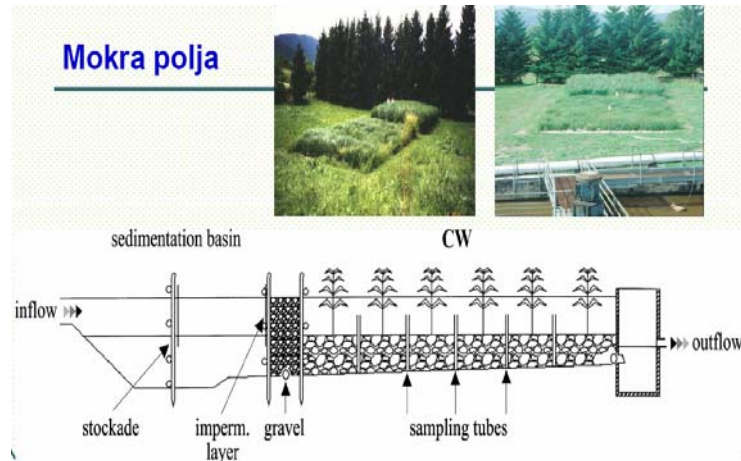
Vrste reaktora za anaerobni tretman otpadnih voda:



Neki od načina primjene aerobnog tretmana prikazani su na sljedećim ilustracijama:

Prečišćavanje prelivanjem zemljišta otpadnom vodom





Proračun količina otpadnih voda

Od ukupne količine pitke vode uzima se da 80% dopijeva u kanalizacioni sistem. Prema tome maksimalna dnevna količina otpadnih voda od stalnih stanovnika iznosi:

$$Q_{\max} = 2\,090 \times 0,80 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$Q_{\max} = 1\,672 \text{ m}^3/\text{dan}$$

odnosno

$$q_{\max \text{ dan}} = 19,35 \text{ l/s.}$$

Maksimalna časovna potrošnja služi za dimenzionisanje cjevovoda, a koeficijent za naselja do 8000 stanovnika iznosi

$$K = 2,7$$

pa je

$$q_{\max \text{ čas}} = 19,35 \times 2,7$$

$$q_{\max \text{ čas}} = 52,24 \text{ l/s.}$$

3.7.3. Odvođenje atmosferskih voda

Izgradnjom novih objekata i saobraćajnica ukazaće se potreba za odvođenjem atmosferske vode sa ovih površina. U slučajevima gdje postoje zelene površine voda sa krovova će se jednim dijelom infiltrirati, dok će znatan dio oticati kišnim kanalima i potocima. Voda sa saobraćajnica odvođiće se rigolama i slivnicima. Za veće betonske, odnosno asfaltne površine atmosferska voda se odvodi slivnicima i sistem cjevovoda do kišnih kanala, što će se rješavati prilikom izrade projektne dokumentacije.

U cilju umirivanja toka, sprečavanja erozije i povećanja propusne moći vodotoka, potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju postojećih prirodnih vodotoka i bujičnih kanala kroz naselja na ovom području.

3.7.4. Elektroenergetika

3.7.4.1. Podaci o vrsti, sadržaju i konceptu projektovanih objekata

Planom je predviđena sledeća namjena površina odnosno novoizgrađenih objekata:

- turizam,
- stanovanje,
- poslovne djelatnosti i
- zajedničke površine

Blok 1	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m ²]
	Stanovanje	P+1+Pk	57196.00
	Poslovanje	P+1	53617.00
Ukupno			110 813.00

Blok 2	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m ²]
	Stanovanje	P+1+Pk	67952.00
	Poslovanje	P+1	7251.00
Ukupno			75203.00

Blok 3	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m ²]
	Neizgrađeno	%	%
Ukupno			%

Blok 4	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m ²]
	Stanovanje	P+1+Pk	4897.00
Ukupno			4897.00

Blok 5	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m ²]
	Stanovanje	P+1+Pk	21196.00
	Poslovanje	P+1	21491.00
Ukupno			42 687.00

Blok 6	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m ²]
--------	---------	-----------	-----------------------------

	Stanovanje	P+1+Pk	7728.00
	Poslovanje	P+1	26352.00
Ukupno			34 080.00

Blok 7	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m ²]	Broj soba	Broj ležaja
	Stanovanje	P+1+Pk	129024.00		
	Poslovanje	P+1	147390.00		
	Ugostiteljstvo	P+1+Pk	43441.00	394	1080
Ukupno			319 855.00	394	1080

Zajedničke površine

	Namjena	Spratnost	Max. površina [m ²]
	Ulice + prilazi+ parking prostori		313 002.00
Ukupno			313 002.00

3.7.4.2. Analiza konzuma

Ukupna potrebna snaga je data u sledećim tabelama.

Blok 1	Namjena	BRGP [m ²]	kVA/m ²	kVA
	Stanovanje	57196.00	0,06	3432
	Poslovanje	53617.00	0,06	3217
Ukupno				6649

Blok 2	Namjena	BRGP [m ²]	kVA/m ²	kVA
	Stanovanje	67952.00	0,06	4007
	Poslovanje	7251.00	0,06	435
Ukupno				4442

Blok 3	Namjena	BRGP [m ²]	kVA/m ²	kVA
	Neizgrađeno	%	%	%
Ukupno				%

Blok 4	Namjena	BRGP [m ²]	kVA/m ²	kVA
--------	---------	------------------------	--------------------	-----

	Stanovanje	4897.00	0,06	294
Ukupno				294

Blok 5	Namjena	BRGP [m ²]	kVA/m ²	kVA
	Stanovanje	21196.00	0,06	1272
	Poslovanje	21491.00	0,06	1290
Ukupno				2562

Blok 6	Namjena	BRGP [m ²]	kVA/m ²	kVA
	Stanovanje	7728.00	0,06	464
	Poslovanje	26352.00	0,06	1581
Ukupno				2045

Blok 7	Namjena	Ležaja	kW/ležaj	Faktor jednovrem.	Ukupno kVA
	Turizam	1080	0,7	0,6	454
	Namjena	BRGP [m²]		kVA/m²	kVA
	Stanovanje	129024.00		0,06	7742
	Poslovanje	147390.00		0,06	8844
Ukupno					17040

Zajedničke površine	Namjena	Max. površina [m ²]	kVA/m ²	kVA
	Ulice+prilazi +parking prostori	313 002.00	0,001	313
Ukupno				313

Potrebna snaga za cjelokupni predmetni reon iznosi:

Blokovi	Snaga
Blok 1	6649
Blok 2	4442
Blok 3	%
Blok 4	294
Blok 5	2562
Blok 6	2045
Blok 7	17040
Zajedničke površine	313

Ukupno	33345
K – koeficijent uzajamnosti	0,60
Jednovremena snaga [kVA]	20007

3.7.4.3. Rješenje 10kV mreže i TS 10/0,4 kV

U predmetnoj zoni je potrebno postaviti nove DTS 10/0,4kV 630kVA i to 15 TS raspoređenih kako je dato u grafičkom prilogu. Postojeće TS manjih snaga rekonstruisati u TS 10/0,4kV 630kVA. Planirana je i nova TS 35/10kV „Kovačko polje”.

Predvidjeti povezivanje svih trafostanica – ulaz-izlaz sa DV10kV podzemnim kablom tipa XHP 41Al 3x150mm², kao i poprečne veze postojećih i novoplaniranih TS. Novoplanirane i postojeće trafostanice napajaju se iz TS 35/10 Grbalj i novoplanirane TS 35/10 kV „Kovačko polje”.

3.7.4.4. NN mreža 0,4kV

Planom je predviđena izgradnja NN kablovskih mreža koji gravitiraju respektivno DTS 10/0.4 kV kako je dato na grafičkom prikazu.

Planom se predviđa izgradnja nove NN 0,4kV kablovske mreže koja će se izvesti sa kablovskim vodovima tipa PP 00 odgovarajućeg presjeka u skladu sa potrebama potrošača. Kablovska mreža treba da bude trofazna, radijalnog tipa. Tip korišćenih kablova i njihovi presjeci, sistem zaštite u mrežama treba da su usklađeni sa zahtjevima stručne službe nadležne Elektrodistribucije.

3.7.4.5. Javna rasvjeta

Projekat predviđa javnu rasvjeta duž prilaza i trotoara, odnosno rasvjeta saobraćajnica pješačkih komunikacija i parking prostora, te pristaništa i uređenih plaža. Mora se obezbijediti da osvijetljenje javnih površina omogući kretanje i sigurnost učesnika kao i da ima svoju dekorativnu funkciju. Zbog veće ekonomičnosti se može koristiti osvijetljavanje sa natrijumovim sijalicama visokog pritiska.

U instalacijama osvijetljanja parking prostora pristaništa se preporučuje korištenje metal-halogenih sijalica. Pri izboru svjetiljki treba voditi računa o tipizaciji radi lakšeg održavanja. Svjetiljke treba da budu sa metalnim kućištem sa stepenom zaštite ne manjim od IP65. Napajanje javne rasvjete izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova PP 00 4x25 0,6/1kV za ulično osvijetljanje i PP 00 3(4)x16 0,6/1kV za osvijetljanje u sklopu uređenja terena, pristaništa, plaže i prilaza.

Maksimalni dozvoljeni pad napona u instalaciji osvijetljanja može biti 5% kod izvedene instalacije moraju u potpunosti biti primjenjene mjere zaštite od električnog udara. U tom cilju se mora izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih metalnih stubova polaganjem trake Fe-Zn 25x4mm i povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih TS. Obezbijediti selektivnu zaštitu napojnog voda kao i pojedinih svjetiljki.

Plan predviđa da se saobraćajnice osvetle na sledeći način:

Mreža: Podzemna kablovska

Stub: Željezni, visine 5-8m

Svjetiljka: Slična tipu Opalo 3

Izvor svjetla: Natrijum visokog pritiska

Plan predviđa da se pješačke staze i parking prostori osvetle na sledeći način:

Mreža: Podzemna kablovska
Stub: Željezni, visine 3-4m, Amiga
Svjetiljka: OLA - prisma
Izvor svjetla: VTF ili metal halogeni

Plan predviđa da se pristanište i uređene plaže osvetle na sledeći način:

Mreža: Podzemna kablovska
Stub1: Željezni, visine 3-4m, Amiga
Svjetiljka1: OLA - prisma
Izvor svjetla: VTF ili metal halogeni
Stub2: Željezni, visine 8m
Svjetiljka2: Reflektor
Izvor svjetla: Metal – halogeni

Grafički prilog: Elektroenergetika – planirano stanje

3.7.5. Telekomunikaciona infrastruktura

Na osnovu postojećeg stanja telekomunikacione infrastrukture utvrđeno je da je potrebno razvijanje tk kanalizacije od oba udaljena pretplatnička stepena (Lastva Grbaljska i Radanovići).

Na svako planiranje telekomunikacione mreže od presudne je važnosti postojeće stanje te mreže.

Na osnovu planirane izgradnje stambenog, stambeno-poslovnog i drugih pratećih sadržaja, izgradnja nove i proširenje postojeće infrastrukture iz oblasti telekomunikacija nameće se kao imperativ.

Potrebno je planirati razvoj telekomunikacione kanalizacije sa minimum dvije PVC cijevi Ø110/100mm (za telefonske kablove) + dvije okiten cijevi Ø50/46mm, po mogućnosti različitih boja (za informacioni sistem i kablovsku televiziju). Gdje god je moguće TK kanalizaciju planirati u trotoarskim i zelenim površinama. Kanalizacione privode na posljednjem potezu TK okana do izvodnog ormara planirati sa minimum dvije PE cijevi Ø40mm ili Ø60mm.

Da bi se obezbijedile što kvalitetnije telefonske veze, a u skladu sa potrebama, u planu je i postavljanje i dodatnih isturenih telefonskih stepena (RSS-ova) koji bi se kao privodi spojili sa postojećim optičkim kablom. Udaljenost korisnika od RSS-ova treba biti u okviru 1,5km. Za postavljanje RSS-ova, gdje god je to moguće, koristili bi se već postojeći objekti.

Da bi se dobio zadovoljavajući prosjek telefonskih priključaka pos tambenoj jedinici u predmetnom obuhvatu, planira se proširenje postojeće telefonske centrale.

Proširenje TT kanalizacije kao i polaganje novih telefonskih kablova će pratiti dinamiku izgradnje pojedinih dijelova naselja.

Izgradnju TT kanalizacije koja se planira trasom postojećih telefonskih kablova, kao i izgradnju TT okana izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti.

Sa porastom broja stanovnika i sa modernizacijom u svim oblastima života na ovom području, kao nužnost se nameće potreba za stvaranje i razvoj **jedinstvenog telekomunikacijskog saobraćaja**.

Današnje vrijeme donosi sa sobom značajan porast zahtjeva za prenosom novih usluga do korisnika kao što su istovremeni prenos govora i podataka, brzi Internet, digitalna kablovska televizija, video na zahtjev i sl.

Da bi se prilagodili ovim potrebama, operatori javnih telefonskih mreža sa komutiranim uslugama moraju biti fleksibilni tj. mreža mora da prihvata hibridna rješenja, čiji su putevi zasnovani na tehnologiji koja npr. po jednom optičkom kablom prenosi podatke iz različitih izvora, različitim bitskim brzinama i različitim protokolima (WDM).

Ugradnjom npr. opreme za optičku infrastrukturu koja podržava različite topologije mreže (linijsku, prstenastu, mješovitu) i lagan prelaz sa jedne arhitekture na drugu, kao i integrisano

upravljanje mrežom, pored većeg kapaciteta i sigurnosti može se postići smanjenje neiskorišćenih kapaciteta i otklanjanje uskih grla u javnim telefonskim mrežama.

Osim toga telekomunikaciona mreža treba da ima mogućnost korištenja ISDN (Integrated Services Digital Network).

Digitalni pristup obezbeđuje brzo uspostavljanje kvalitetne veze, malo grešaka u prenosu, a sam govorni signal je bez smetnji i šuma.

U zavisnosti od toga da li se radi o baznom ili primarnom ISDN priključku može se imati dvije ili trideset veza u istom trenutku po različitim uređajima.

Instaliranjem savremenih digitalnih centrala na širem području stvaraju se široke mogućnosti u govornoj komunikaciji, prenosu podataka velikom brzinom, te prenosu zvuka za audiofrekvenciju, radio i TV prenos.

Pri planiranju, projektovanju i izvođenju telefonskih instalacija potrebno je stvoriti mogućnost proširenja kapaciteta kako u telefonskim kablovima, tako i u kablovima za kablovsku televiziju, kablovima za informacioni sistem i sl. Drugim riječima, gradska mreža mora prihvatati korisnike sa različitim saobraćajnim zahtjevima, omogućiti im čak privremene kapacitete, npr. za posebne događaje, kao i podešavanje kapaciteta prema dobu dana i sl.

Za kvalitetnije pokrivanje predmetnog područja signalom mobilne telefonije, pored već instaliranih baznih stanica, potrebno je planirati postavljanje dodatnih baznih stanica, a sve prema mjerenjima koja izvrše ovlašćeni radioplaneri. Razvoj mobilne telefonije koncipirati na tri tipa baznih stanica zavisno od lokacije: INDOOR, OUTDOOR i MICRO bazne stanice, u skladu sa ETSI standardom ETS 300 019, u pogledu klimatskih i mehaničkih zahtjeva, IEC 68-2-57 u pogledu zaštite od zemljišta, a u pogledu elektromagnetske kompatibilnosti bazne stanice treba da ispunjavaju EMC preporuke EU (89/336/EEC). Pri projektovanju baznih stanica uz ispunjavanje urbanističkih uslova, pridržavati se Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (SL list RCG 80/05) i Zakona o životnoj sredini (Sl. list RCG 12/96 i 55/00).

Najveći trend razvoja ima globalna mreža – Internet. Implementacija bežičnog Interneta u hotelima, restoranima, plažama i trgovima omogućava pristup Internetu van domova i kancelarija. Razvoj bežičnog pristupa Internetu mora biti zasnovan na WiFi tehnologiji, bilo WiMax tehnologiji za koju su dodeljene licence ili WiFi tehnologiji gde bi Opština ušla u partnerstvo, kao što je slučaj u nekim gradovima u okruženju.

Za obezbeđenje što kvalitetnijeg prijema RTV signala u predmetnom obuhvatu potrebno je planirati kablovsku televizijsku mrežu.

Treba unaprediti telekomunikacionu infrastrukturu (obuhvatajući i unutrašnje instalacije) shodno savremenim i strateškim trendovima razvoja telekomunikacione infrastrukture i servisa kao što su FTTH i „all IP“ servisi.

Posebnu pažnju posvetiti izgradnji opštinskog teleinformacionog sistema, kao podrške budućeg „E-government“ sistema, i njegovim centralizovanim povezivanjem na internet, omogućavajući povezivanje svih lokacija van gradskog jezgra i republičkih organa.

3.8. PRAVILA GRAĐENJA

3.8.1. Opšti urbanističko-tehnički uslovi

Opšta pravila građenja i uređenja su definisana po namenskim zonama i grupisana kao skup uslova parcelacije i regulacije za određenu vrstu i namjenu objekata koji se mogu graditi u toj zoni.

Prostor obuhvaćen planom, prema preovlađujućoj namjeni, a u skladu sa svojim specifičnostima podjeljen je na sledeće namjenske zone za koje su propisana pravila građenja:

- površine za stanovanje,

- zona javne namjene (javne površine i objekti i površine od opšteg interesa):
 - zone zelenila
 - javne saobraćajne površine (kolske, pješačke i površine za mirujući saobraćaj)
- površine za poslovne djelatnosti (trgovački centri)
- površine za turizam.

Pravila građenja data su za sve urbanističke parcele, odnosno parcele na kojima je planirana gradnja.

Pravila građenja ne utvrđuju pravila za izgradnju na pojedinačnoj katastarskoj parceli.

Pravila građenja su osnov za izdavanje izvoda iz Plana radi dobijanja odobrenja za izgradnju na lokacijama gde su jasno definisane regulacije ulica i za koje Planom nije propisana dalja razrada urbanističkim projektima i konkursima.

U okviru lokacije bez obzira na vrstu i namjenu objekta kao i načina gradnje, moraju biti ispoštovani svi urbanistički pokazatelji **indeks zauzetosti (Iz)** i **indeks izgrađenosti (Ii)** i sva propisana pravila građenja.

Građenje i rekonstrukcija objekata dozvoljeni su na svim parcelama za koje je planom definisana građevinska linija i pripadajući urbanistički parametri (grafički prilog Urbanističko–tehnički uslovi za sprovođenje plana).

Izgradnja planiranih objekata dozvoljena je unutar regulacionih linija urbanističke parcele, odnosno utvrđenih građevinskih linija objekata prema pravilima uređenja i građenja utvrđenih Planom.

Postojeća zgrada, izgrađena na osnovu građevinske dozvole (koja nije privremena), čiji parametri nisu u skladu sa parametrima datim ovom Studijom, zadržava postojeće parametre, koji se ne tretiraju kao stečena obaveza prilikom zamjene zgrade, već se izgradnjom novog objekta primjenjuju urbanistički parametri propisani za pripadajući blok.

U regulaciji ulica nije dozvoljena izgradnja objekata, izuzev onih koji spadaju u saobraćajne, komunalne objekte i urbanu opremu (nadstrešnice javnog prevoza, reklamni panoi i sl.) i objekata i mreže javne saobraćajne i komunalne mreže infrastrukture.

3.8.2. Parcela

3.8.2.1. Položaj i oblik parcele

Urbanistička parcela jeste najmanji dio prostora obuhvaćenog planom koji zadovoljava uslove za izgradnju propisane planom i koji je namjenjen za građenje.

Urbanistička parcela može se obrazovati na zemljištu koje je planom predviđeno za izgradnju i koje odgovara uslovima sadržanim u pravilima građenja.

Urbanistička parcela je utvrđena regulacionom linijom u odnosu na javne površine u razdelnim granicama prema susjednim parcelama.

Urbanistička parcela mora imati pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Svaka parcela, u principu, treba da je direktno oslonjena na javnu površinu ulice sa koje je obezbeđen pristup, a izuzetak predstavljaju one parcele koje se ne graniče sa javnom saobraćajnicom ili javnom površinom, ali imaju trajno obezbeđen indirektan pristup u širini od najmanje 3,0m.

Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele u skladu sa planskim dokumentom.

Urbanistička parcela namjenjena za građenje, nezavisno od namjene, treba po pravilu da ima oblik pravougaonika ili trapeza.

Izuzetno se za gradnju mogu koristiti i parcele nepravilnog oblika i u tom slučaju će se izgradnja objekta na parceli prilagoditi obliku parcele u skladu sa uslovima određene zone, uličnog poteza ili lokacije.

3.8.2.2. Veličina parcele

Veličina urbanističke parcele utvrđena je prema namjeni i vrsti, odnosno načinu postavljanja objekta na parceli, a u skladu sa pravilima građenja definisanim za određenu zonu, kojima su uvažene specifičnosti i zatečeni način korišćenja prostora u zoni.

Širina urbanističke parcele utvrđena je prema načinu postavljanja objekta na parceli, koji treba da je usaglašen sa preovlađujućim načinom postavljanja postojećih objekata u bloku, odnosno uličnom potezu, a prema uslovima koje parcela mora da ispuni za građenje objekta određene namjene.

Prilikom formiranja urbanističkih parcela težilo se zadržavanju postojećih katastarskih parcela i njihovo pretvaranje u urbanističke parcele ukoliko su one svojom površinom zadovoljile uslove date u tabeli 47. Postojeće katastarske parcele koje su ispod Planom definisanog minimuma, u pogledu površine preparcelacijom-spajanjem sa susjednim katastarskim parcelama imaju mogućnost da postanu samostalne.

Dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem ili dijeljenjem dvije ili više katastarskih parcela, cijelih ili dijelova, bez ograničenja maksimalne veličine parcele.

Dioba katastarske parcele na kojoj se nalazi postojeći objekat, može se izvršiti uz uslov da postojeća zgrada i posle diobe parcele ispunjava sve date parametre, predviđene planom, a u skladu sa zakonom o planiranju i izgradnji.

Formiranje urbanističke parcele vršiće se tako da novoformirana urbanistička parcela nastala diobom ili spajanjem više katastarskih parcela mora da ispuni uslove prikazane u sljedećoj tabeli.

Tabela 47. – Minimalni uslovi za formiranje urbanističke parcele

Minimalna površina parcele [m ²]	Minimalna širina fronta [m]
800	20

Objekti na urbanističkoj parceli se organizuju, odnosno postavljaju u odnosu na granice parcele, u skladu sa načinom korišćenja objekata i prostora, a prema pravilima utvrđenim u odnosu na vrstu i namjenu planiranih objekata, uz uvažavanja zatečenog načina organizacije parcela u zoni – planskoj cjelini.

Za izvođenje radova na polaganju podzemnih i vazdušnih vodova za elektroenergetske, PTT, vodovodne, kanalizacione, toplovodne i gasne instalacije ne vrši se parcelacija i preparcelacija građevinskog zemljišta.

U ulicama i na mjestima gdje nije uspostavljena planirana regulaciona širina, prilikom izgradnje objekata prethodno uspostaviti punu regulacionu širinu.

3.8.3. Objekat

3.8.3.1. Površina objekta

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) objekta je ukupna bruto površina svih korisnih etaža.

3.8.3.2. Položaj i broj objekata na parceli

Objekti na urbanističkoj parceli postavljaju se kao:

- slobodnostojeći – objekat ne dodiruje ni jednu granicu parcele,
- objekat u nizu – objekat dodiruje jednu ili dvije bočne granice parcele.

Položaj objekta određen je građevinskom linijom prema javnoj površini i prema granicama susjednih parcela, tj. objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju, odnosno unutar

prostora oivičenog građevinskom linijom (grafički prilog „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“).

Za neizgrađene novoformirane parcele, prema ovoj Studiji, dozvoljena je izgradnja samo jednog glavnog objekta na jednoj urbanističkoj parceli, uz mogućnost izgradnje pomoćnog objekta ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeks zauzetosti i izgrađenosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.

3.8.3.3. Građevinska linija

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje, a predstavlja rastojanje od regulacione linije, odnosno od saobraćajnice ili druge javne površine.

Podzemna građevinska linija ne mora se poklapati sa nadzemnom, ali ne može da pređe regulacionu, bočnu i zadnju granicu parcele prema susjedu.

Građevinska linija na zemlji je linija na kojoj se postavlja nadzemni objekat. Građevinska linija za zgradu označava položaj zgrade prema ulici ili njenoj regulacionoj liniji.

Zgrada se svojim fasadnim zidom – pročeljem na terenu postavlja na građevinsku liniju.

Građevinska linija i regulaciona linija ulice kod ivične izgradnje čine opštu regulacionu liniju.

Prema načinu izgradnje odnosi se na zgradu ili ogradu.

Za podzemne etaže zgrade sa namjenom podrumskih ostava i podzemnih garaža dozvoljena je gradnja do regulacione linije ukoliko ne ugrožava infrastrukturne objekte, a u unutrašnjosti urbanističke parcele na udaljenosti od 1m prema susjednim granicama.

Građevinska linija iznad zemlje je linija kojom se utvrđuje pojas regulacije za nadzemne objekte od opšteg interesa (nadzemni pješački prelazi, nadzemne pasarele, kao i veze dva objekta i dr.)

Građevinska linija ispod zemlje je linija kojom se utvrđuje pojas regulacije za podzemne objekte (podzemni pješački prolazi, podzemni garažni prolazi, komunalni objekti i dr.)

Građevinska linija ispod vode je linija kojom se utvrđuje pojas regulacije za podvodne objekte.

Studijom se može za pojedine urbanističke parcele definisati minimum jedna glavna građevinska linija prema pristupnoj saobraćajnici, dvije ili sve.

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisno dok građevinske linije prema susjednim parcelama mogu biti definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na susjedne objekte ili granicu pripadajuće parcele) ili grafički.

Ovim planskim dokumentom data je jedna građevinska linija (prema javnoj površini) i definisana kao linija na kojoj se mora graditi.

Građevinska linija prema javnoj površini definisana je grafički na grafičkom prilogu „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“.

Ostale građevinske linije date su opisno.

Za slobodnostojeći objekat, rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je:

- minimalno 1,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5m, ili
- minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 0,0m.

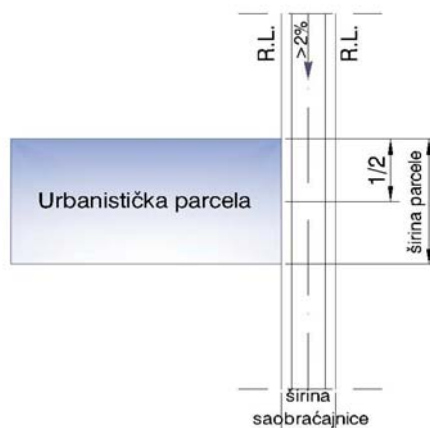
Za dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu, minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3,0m.

Za prvi ili posljednji objekat u neprekinutom nizu najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele bočnog susjeda je 1,5m.

3.8.3.4. Regulaciona linija

Regulaciona linija (RL) je linija koja razgraničava javno građevinsko zemljište od parcela koje imaju drugu namjenu, tj. koje nisu za površine ili objekte od opšteg interesa.

Slika 15. – Šematski prikaz regulacione linije



Kada se regulaciona i građevinska linija poklapaju, na zgradama se mogu predvidjeti erkerna ispuštanja, sa maksimalnom širinom $2/3$ širine trotoara i to na visini od minimum $H=2,6\text{m}$ iznad trotoara.

Erkerna ispuštanja na zgradama dozvoljena su i u okviru urbanističke parcele pod istim uslovima, uz poštovanje minimalnog udaljenja od granica susjednih parcela.

Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora, a iznosi minimalno $8,5\text{m}$.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije za sve objekte čija je izgradnja dozvoljena ovom Studijom je $3,0\text{m}$.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije, za objekte u okviru kojih je u nadzemnoj ili podzemnoj etaži uličnog fronta planiran ulaz u garažu je $3,0\text{m}$.

3.8.3.5. Indeks izrađenosti

Indeks izgrađenosti urbanističke parcele (I_i) predstavlja količnik bruto razvijene izgrađene površine svih korisnih etaža i površine urbanističke parcele izražene u istim mjernim jedinicama.

Površina garaže i pomoćnih prostorija (ostave, kotlarnice i sl.) ne ulazi u ukupnu površinu objekta, ukoliko spratna visina tog prostora nije veća od $2,4\text{m}$.

Maksimalna vrijednost indeksa izgrađenosti, za neizgrađene, novoformirane urbanističke parcele data je u poglavlju „Tabelarni preled urbanističkih parametara po planskim cjelinama i parcelama“, za svaku urbanističku parcelu posebno.

3.8.3.6. Indeks zauzetosti

Indeks zauzetosti (I_z) je odnos između bruto površine pod objektom i površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama.

Za novu izgradnju, za svaku parcelu je dat planirani odnos nove bruto površine pod objektom i površine urbanističke parcele, kao faktor ograničenja (poglavlje „Tabelarni pregled urbanističkih parametara po planskim cjelinama i parcelama“).

Osim minimalne visine etaže, koja za stambene objekte iznosi $2,8\text{m}$, a za poslovanje $3,0\text{m}$, ovim planom su usvojene i maksimalne visine etaža, u zavisnosti od namjene i iznose:

- za stambene objekte do $3,5\text{m}$,
- za poslovne objekte do $4,5\text{m}$ i
- izuzetno, za osiguranje pristupa za intervencijska i dostavna vozila, najveća visina prizemne etaže izosi $4,5\text{m}$.

Kota prizemlja novog objekta na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete pristupne saobraćajnice.

Kota poda prizemlja novog objekta može biti najviše do $1,5\text{m}$ viša od nulte kote.

3.8.3.7. Visina i spratnost objekta

Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili druge javne površine objekta do kote slemena ili venca objekta.

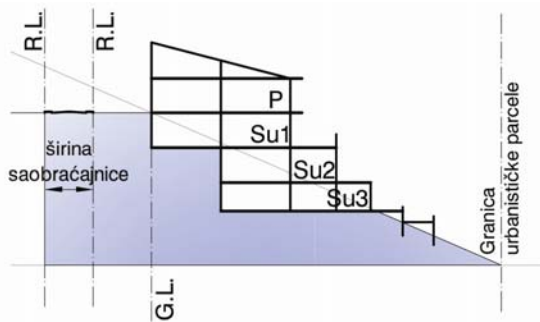
Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kote nivelete saobraćajnice se uzima na mestu polovine širine parcele.

Za objekte na strmom terenu (naniže), kad je nulta kota niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, kota prizemlja može biti niža maksimalno 1,5m od kote nivelete javnog puta.

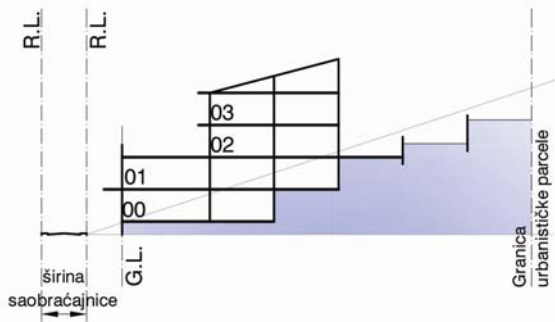
Maksimalna spratnost objekta, definisana ukupnim brojem svih etaža bez obzira da li su suterenske ili nadzemne (poglavlje „Pregled urbanističkih parametara po blokovima i parcelama“ i grafički prilog „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“). Definisana je i minimalna spratna visina od 2,8m.

Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 16° do 25°, ili ravan.

Slika 16. – Predlog izgradnje na parceli sa nagibom od saobraćajnice



Slika 17. – Predlog izgradnje na parceli sa nagibom prema saobraćajnici



Predlaže se na parcelama čiji je nagib veći od 10° izgradnja objekata koji kaskadno prate liniju terena bez zaklanjanja vizura. Takođe se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase širine od 3,0m do 5,0m.

3.8.3.8. Arhitektonska obrada objekta

Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja. Shodno tome, fasade bi trebalo da budu tradicionalno jednostavne i neupadljive, bijele ili obložene kamenom. Na novim zgradama mogu se upotrijebiti veći prozori, ili se može ugraditi više prozora odjednom, ali ih treba rasporediti vertikalno i simetrično ih integrisati u fasadu. Otvori za vrata trebalo bi da budu od isključivo bijelih materijala, uz mogućnost postavljanja škura u bijeloj boji. Arhitektonska obrada objekta prikazana je detaljno u poglavlju „Smjernice za arhitektonsko oblikovanje objekata“.

Kada je riječ o izgradnji u neposrednoj blizini zaštićenog graditeljskog naslijeđa, treba težiti revitalizaciji atmosfere ribarskih, poljoprivrednih odlika i običaja života, što se ocenjuje kao pozitivna vrijednost u današnjim trendovima turističkog razvoja. Poželjno je korišćenje građe koja je prirodna i autohtona, ali i znalačko korišćenje i primjena novih materijala na novim objektima. Oni kao takvi moraju pokazivati svoje vrijeme gradnje, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smiju biti nametljivi.

3.8.3.9. Intervencije na objektu

Postojeći objekat na parceli može se dograditi ili nadzidati do maksimalnih parametara definisanih Studijom.

Ukoliko se postojeći objekat dograđuje ili nadziđuje, postojeći i dograđeni, nadzidani dio objekta moraju da predstavljaju skladnu arhitektonsku funkcionalnu i oblikovnu cijelinu.

Kod izgrađenih objekata zadržavaju se postojeće kote ulaza.

Postojeći objekti na parceli mogu se nadzidati do maksimalne visine definisane Studijom. Potkrovlje objekta ili povučeni sprat može se koristiti za stanovanje odnosno dozvoljena je rekonstrukcija ravnih krovova u kose i rekonstrukcija postojećih kosih krovova sa mogućnošću korišćenja potkrovlja za proširenje postojećeg stanovanja.

Dogradnja objekta moguća je samo unutar utvrđene građevinske linije prema unutrašnjosti parcele i bočno prema susjedu.

Dio stambenog prostora može se pretvoriti u prostor za obavljanje poslovnih i komercijalnih djelatnosti, pod uslovom da vrsta djelatnosti ne ugrožava kvalitet stanovanja i životne sredine, u smislu rukovanja zapaljivim i hazardnim materijama, aerozagađenja, zagađenja bukom i sl, ali pod uslovom da odnos stanovanja i druge ne-stambene namjene bude u odnosu maksimalno 60:40.

3.8.3.10. Slobodne i zelene površine

„Obavezno zelenilo“ u okviru urbanističke parcele, Studijom je analitički definisano, za sve parcele na kojima je predviđena nova izgradnja. Za svaku namjenu dat je minimalni procenat zelenih površina na parceli.

Zelena površina može da se smanji ukoliko investitor izrazi želju da gradi bazen.

„Ostalo zelenilo“ na parceli može se ređati slobodno, sadnjom primorskih borova i ostale primorske vegetacije.

Sačuvati i zaštititi sva kvalitetna postojeća stabla, a projekat budućih objekata usaglasiti sa postojećom vegetacijom. Prilikom otvaranja gradilišta obavezno fizički zaštititi sva kvalitetna stabla od mehanizacije i voditi računa da se prilikom zemljanih radova ne ogoli ili ošteti korenov sistem.

Pejzažno – parkovno i blokovsko zelenilo stambenih zona – uređeni spoljašnji prostor, u savremenom shvatanju standarda stanovanja, predstavlja proširenu stambenu površinu koja stanaru omogućuje zadovoljenje njegovih osnovnih estetskih, rekreativnih i bioloških potreba.

Obezbijediti pješački pristup objektima sa okolnih saobraćajnica i parkinga izgrađenih od dekorativnih materijala, lakih za održavanje i koji omogućavaju bezbjedno kretanje tokom različitih atmosferskih padavina i klimatskih prilika.

3.8.3.11. Ograđivanje

Ograda prema ulici može da bude zidana (kamena), maksimalne visine 0,6m od kote trotoara, ili transparentna, maksimalne visine 1,4m. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice parcele, ili transparentnom ogradom maksimalne visine 1,4m, a sve to uz saglasnost susjeda. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na zemljištu vlasnika parcele. Parcela čija je kota nivelete viša za 0,9m od susjedne može se ograđivati transparentnom ogradom do 1,4m visine, koja se može postaviti na podzid, čiju visinu određuje nadležni organ.

3.8.3.12. Parkiranje

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na sopstvenoj parceli i izvan javnih površina prema sledećim kriterijumima:

- Za stanovanje – 1 PM po jednoj stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu
- Ugostiteljstvo i stanovanje sa ugostiteljstvom – 1 PM na 50m² izgrađene površine;
- Hoteli – 1PM na 2 do 4 kreveta, u zavisnosti od kategorije;
- Trgovina 1 PM na 80m² prodajnog prostora;
- Administrativno-poslovni objekti – 1PM na 80m² neto etažne površine;

Ukoliko stambena jedinica ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5.

3.8.3.13. Evakuacija otpada

Potrebno je obezbijediti direktan i neomatan pristup lokacijama za smeće, pri čemu maksimalno rastojanje od pretovarnog mjesta do komunalnog vozila iznosi 15m (maksimalno ručno guranje kontejnera) po ravnoj podlozi bez stepenica.

Sudovi za smeće moraju biti smješteni u okviru parcele u boksu ili niši, adekvatno ograđenoj kamenom, živom ogradom i sl.

3.8.3.14. Inženjersko-geološki uslovi

Za sve objekte na padini ili koji se ukopavaju više od 4m od linije terena do kote fundiranja, neophodno je u okviru idejnog i glavnog projekta uraditi tehničko-tehnološki projekat i organizaciju rješenja za izgradnju projekata, a u skladu sa članovima 16, 18. i 19. Zakona o izgradnji objekata („Sl. List RCG“ br. 55/00).

Za svaki objekat je neophodno izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Sl. List RCG“, br. 28/93).

Za svaki novoplanirani objekat uraditi detaljna istraživanja koja će definisati tačnu kotu i način fundiranja objekta.

3.8.3.15. Priključenje na infrastrukturnu mrežu

Objekte priključiti na infrastrukturnu mrežu uz uslove i saglasnost nadležnih komunalnih institucija.

3.8.4. Urbanističko-tehnički uslovi za stambene objekte

Stambeni objekti u okviru obuhvata granica LSL Grbalj I grade se kao slobodnostojeći objekti.

U tekstualnom dijelu ovog LSL-a dat je pregled urbanističkih parametara po parcelama i planskim cjelinama (poglavlje „Pregled urbanističkih parametara po planskim cjelinama i parcelama“).

Završna obrada fasada objekata je zidana ili obložena kamenom.

U pogledu veličine i širine parcele za zonu stanovanja važe sljedeći uslovi:

- za slobodnostojeći porodični stambeni objekat minimalna površina parcele je 800m², a minimalna širina parcele 20,0m;
- za dvojne stambene objekte minimalna površina parcele je 700m² (dve po 350m²)
- za objekte u neprekinutom nizu, minimalna površina parcele je 300m², a minimalna širina parcele 8m;
- za objekte u prekinutom nizu, minimalna površina parcele je 400m², a minimalna širina parcele 12m;

Dozvoljene djelatnosti koje se mogu planirati u okviru stambene namjene su iz oblasti:

- trgovine (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.),
- uslužnog zanatstva (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje i dr.),
- uslužnih djelatnosti (knjižara, kopirnica, videoteka, hemijska čistionica i dr.),
- ugostiteljstva (restoran, taverna, čajdžinica, kafe-bar, picerija i sl.),
- zdravstva (apoteka, opšte i specijalističke lekarske ordinacije i sl.),
- socijalne zaštite (servisi za čuvanje djece, vrtići, obdaništa, igraonice za djecu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i sl.),
- kulture (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i sl.),
- zabave (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice),
- sporta (teretane, vežbaonice, aerobik, fitnes, bodibilding i sl.),
- poslovno-administrativnih djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biro i sl.),
- i druge djelatnosti uz uslov da ne ugrožavaju životnu sredinu i uslove stanovanja: bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbjeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbijeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, i da se u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbijediti potreban, propisan broj parking mjesta za korisnike.

U zoni stanovanja nije dozvoljena:

- izgradnja proizvodnih objekata, odnosno proizvodnih pogona male privrede i prizvodnog zanatstva,
- izgradnja benzinskih stanica, gasnih stanica zanatskih radionica (bravarskih, automehaničarskih, autolimarskih, autopraonica, vulkanizer drvara i sl.), proizvodni objekti male privrede, skladišta.

Odnos stambene i nestambene namjene u objektu može biti najviše 60:40.

U zoni stanovanja maksimalni planirani urbanistički parametri su:

- Indeks zauzetosti (Iz) do 25%;
- Indeks izgrađenosti (Ii) do 0,60;
- Spratnost do P+1+Pk (prizemlje+sprat+potkrovlje).

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Za prostor u obuhvatu plana stanovanje je podijeljeno na zone sa stanovanjem niske gustine (80-150 st/ha).

Tabela 48. – Urbanistički parametri za zone namjenjene stanovanju

Urbanistički pokazatelji	Individualno stanovanje -niska gustina gradnje

Gustina naseljenosti	80-150 st/ha
Indeks zauzetosti	Do 25 %
Indeks izgrađenosti	Do 0.6
Spratnost	od P+0 do P+1+Pk
Minimalni procenat zelenih površina na parceli	35%

Na jednoj urbanističkoj parceli dozvoljena je izgradnja jednog-glavnog objekta, sa mogućnošću izgradnje pomoćnih objekata (garaža, letnja kuhinja, ostava i sl.) uz uslov da je maksimalna visina etaže pomoćnog objekta 2,4m; **izuzetno, za parcele namijenjene individualnom ruralnom stanovanju koje imaju površinu veću od 1600m², moguća je fazna realizacija na način što će se moći izdati urbanističko-tehnički uslovi za 2 i više objekata, uz uslov da je neophodno za tu parcelu prethodno uraditi idejni projekat koji mora zadovoljiti urbanističke parametre date planom za tu zonu (urbanističku parcelu) – Indeks zauzetosti, Indeks Izgrađenosti i spratnost.**

Preostale površine na parceli su tzv. slobodne površine, čija struktura je složenija; i to:

- zelene površine,
- (saobraćajne) pješačke površine,
- saobraćajne kolovozne (pristupne), i
- saobraćajne za stacioniranje vozila: parkinzi i garaže;

Zelene površine na parceli:

One treba da iznose najmanje 10 do 15 m² po jednom korisniku na parceli;

Pješačke površine su pokrivene ili popločane staze, kao što su pristupi kućama, trotoari oko kuće i dječja igrališta (djelovi). Oni iznose od 2,0 (za visoke objekte) do 6,0 m² (za niske objekte) po jednom stanovniku;

Saobraćajne, kolovozne (pristupne) površine –

Ako se nalaze na parceli, sve su izuzetno male, čak i za slučajeve da postoje već površine za parkiranje na površini i iznose od 0 – 3,75 m² po jednom stanovniku.

3.8.4.1. Položaj objekta

Minimalno rastojanje građevinske i regulacione linije za novoplanirane stambene objekte je 3,0m.

Za slobodnostojeći stambeni objekat, rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je:

- minimalno 1,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5m ili
- minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 0,0m.

Za dvojne stambene objekte i objekte u prekinutom nizu, minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3,0m.

Za prvi ili posljednji objekat u neprekinutom nizu najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele bočnog susjeda je 1,5m.

Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička prostorija.

3.8.4.2. Uslovi za izgradnju drugih objekata na parceli

Ukoliko je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta (stambeno-poslovnog, stambeno-turističkog i sl.), na parceli se mogu graditi i drugi objekti maksimalne visine 2,4m:

- prateći objekat – garaža
- pomoćni objekti – ostave, ograde i sl.

3.8.4.3. Ograđivanje

Urbanističke parcele mogu se ograđivati funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može biti maksimalno 0,60m (ukoliko je ograda zidana), odnosno 1,4m (ukoliko je ograda transparentna).

Ulična ograda može se postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta.

U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su transparentne (prozračne), maksimalne visine 1,4m, s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (opeka, kamen, beton).

Zidane i druge vrste ograde postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na urbanističkoj parceli koja se ograđuje.

Bočne i zadnja strana parcele mogu se ograđivati i „živom“ zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice parcele, transparentnom ili zidanom ogradom max. Visine 1,4m, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu.

3.8.4.4. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Pristup parceli po pravilu treba da je riješen sa javnog puta – ulice i to kada je parcela direktno oslonjena na javnu površinu, ili indirektnom vezom sa javnim putem, preko privatnog prolaza, s tim da njegova širina ne može biti manja od 3,0m.

U cilju obezbjeđenja uslova pristupa dvorištu parcele i objektima izgrađenim u zaljeđu parcele, obezbijediti na dijelu bočnog dvorišta prolaz pored objekta minimalne širine 2,5m (preporučeno 3,0m).

Kod porodičnih stambenih objekata pristup zadnjem dvorištu parcele se može ostvariti kroz prolaznu garažu u okviru objekta.

Uslov za obezbjeđenje prostora za parkiranje vozila na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta je 1 parking mjesto po jednoj stambenoj jedinici ili apartmanu.

Ukoliko iz opravdanih razloga, na parceli nije moguće obezbijediti dovoljan broj parking ili garažnih mjesta, moguće je maksimalno 30% parking ili garažnih mjesta obezbijediti na javnom parkingu ili garaži.

3.8.5. Urbanističko-tehnički uslovi za javne objekte i površine

3.8.5.1. Javni objekti

Od površina namjenjenih izgradnji objekata javne namjene, ovim planskim dokumentom su definisane:

- površine za centralne djelatnosti,
- uređene zelene površine,
- javne saobraćajne površine (kolske, pješačke i površine za mirujući saobraćaj).

Opšti uslovi za izgradnju javnih objekata kojih se treba pridržavati su:

- poštovanje lokacija svih planiranih sadržaja javne namjene, s tim da namjene pojedinih javnih objekata treba shvatiti uslovno (karakter objekta treba da bude javni, a korisnik se može mijenjati);
- javni objekti svojom arhitekturom i oblikovanjem predstavljaju repere u prostoru i daju prepoznatljiv pečat naselju;
- pored fizičkih struktura u formiranju prostorno-funkcionalnih cjelina važnu ulogu treba da imaju i otvoreni prostori, trгови i parkovi;

3.8.5.2. Pravila za izgradnju javnih površina i ulica

- postojeće saobraćajnice koje se ovim planom zadržavaju ukoliko prostorne mogućnosti to dozvoljavaju treba regulisati, a nove saobraćajnice treba formirati prema datom rješenju (grafički prilog „Plan saobraćajne infrastrukture“)
- kolovozi i trotoari treba da se izgrade sa savremenim zastorom;
- odvod atmosferskih voda sa svih saobraćajnih površina rešiti zatvorenom kanalizacijom putem slivnika;
- trotoare izgraditi korišćenjem savremenih materijala, a na mjestima većeg stepena atraktivnosti od kvalitetno i estetski oblikovanog popločanjakolovoznu konstrukciju na gradskim saobraćajnicama II reda (glavna pristupna saobraćajnica za naselje) dimenzionisati minimalno za srednje teško saobraćajno opterećenje;
- kolovoznu konstrukciju na sabirnim saobraćajnicama dimenzionisati za srednje saobraćajno opterećenje;
- kolovoznu konstrukciju za stambene ulice i za površine za parkiranje dimenzionisati za lako saobraćajno opterećenje;
- nove kolovoze u visinskom smislu prilagoditi nivelacionom rješenju koje je dato u ovom planu;
- trotoare projektovati i graditi tako da su prilagođeni kretanju invalidnih lica u skladu sa standardima JUS u A9.204;
- svi elementi saobraćajnica dati su u grafičkom prilogu „Plan saobraćajne infrastrukture“;
- parking prostore je moguće organizovati i na drugi način, ali uz obavezno poštovanje datog broja parking mjesta;
- na parkiralištima obezbjediti cca10% parking mjesta za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom;
- Minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,40 m i dužine 4,90 m na otvorenom, a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5,00, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski elemenat, ogradu ili opremu proširuje se za 0,30 do 0,60 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.
- Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5,50m.
- Za parelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2,00x5,50m, a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3,50m.
- Kod kosog parkiranja, pod uglom 30⁰/45⁰/60⁰ dubina parking mjesta (upravno na kolovoz) je 4,30m/5,00m/5,30m, širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2,80m/3,00m/4,70m a širina parking mjesta 2,30m.

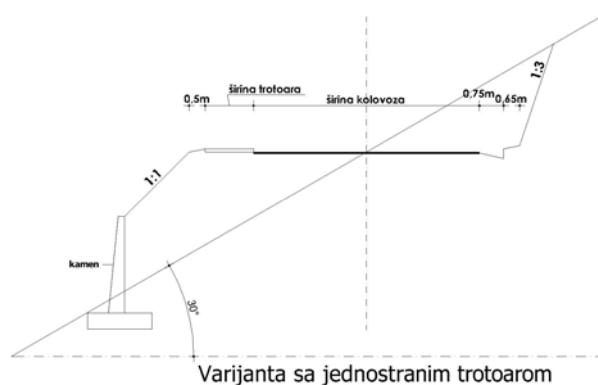
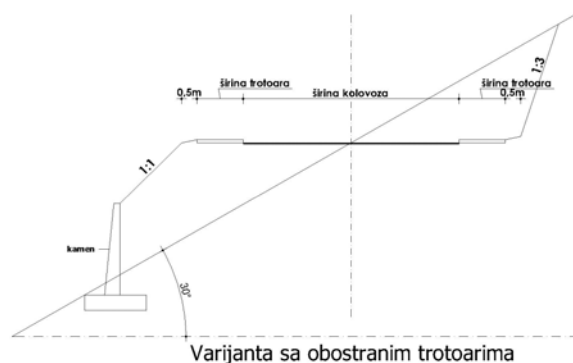
Postojeće i planirane trase saobraćajnica u granicama obuhvata LSL prikazane su na grafičkom prilogu „Plan saobraćajne infrastrukture“.

Širine saobraćajnica u granicama obuhvata LSL date su na grafičkom prilogu: „Plan saobraćajne infrastrukture“ za svaku saobraćajnicu pojedinačno.

Poprečni nagib saobraćajnica je jednostran ili dvostran i iznosi 2,5%, što će se definitivno odrediti idejnim projektima.

Radijusi krivina saobraćajnica u granicama obuhvata LSL obilježeni su na grafičkom prilogu „Plan saobraćajne infrastrukture“ za svaku saobraćajnicu pojedinačno.

Sve saobraćajnice i saobraćajne površine su sa završnim – habajućim slojem od asfalt-betona, betonskih ili kamenih ploča.



3.8.5.3. Posebni uslovi kojima se javne površine i javni objekti od opšteg interesa čine pristupačnim osobama sa invaliditetom

U rješavanju saobraćajnih površina, prilaza objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje prostora i objekata, osigurati uslove za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, djeci i starijim osobama na sledeći način:

- Na svim pješačkim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka;
- Kod projektovanja javnih, poslovnih, komercijalnih, turističkih objekata obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja spoljnim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90cm, i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%) :
- U okviru svakog pojedinačnog parkirališta ili garaže obavezno predvideti rezervaciju i obeležavanje parking mjesta za upravno parkiranje vozila invalida u skladu sa standardom JUS A9.204;
- Kod upravnog parkiranja, širina parking mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 3.70m, odnosno na širinu parking mjesta od 2,30m dodaje se prostor za invalidska kolica, širine 1,40m (dubina ista kao kod parking mjesta). Kod dva susjedna parking mjesta može se

dozvoliti da koriste isti prostor za invalidska kolica, odnosno da širina dva susjedna mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 6,00m (2,30+1,40+2,30m);

- Kod planiranja parking mjesta treba predvidjeti rampe u trotarima za silazak kolica za trotoara na kolovoz. Iste rampe moraju se predvidjeti i u raskrsnicama, odnosno na svim mjestima gdje je neophodno da se prelazi sa trotoara na kolovoz ili obrnuto.

3.8.5.4. Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina

- Formirati homogeni sistem zelenila;
- Ulično zelenilo formirati i po mogućnosti zaštititi sa zaštitnikom oko stabala, a gdje je moguće, uklopiti i nisko rastinje;
- voditi računa o očuvanju, unapređenju, saniranju i održavanju formiranih zelenih površina;
- podizati nove zelene površine po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni;
- sav sadni materijal treba da je kvalitetan, da ima odgovarajuću starost i da je prilagođen uslovima sredine;
- od ukupne površine pod saobraćajnicama, oko 30% treba da je pod uličnim zelenilom;
- cvetnjake treba podizati samo na određenim mjestima (raskrsnice, pješački prelazi, skverovi, parkovi);
- kod ozelenjavanja uliica voditi računa da zelenilo ne sme predstavljati smetnju za kretanje pješaka, osoba sa invaliditetom, starih i iznemoglih lica, kao i da ne smije smanjiti saobraćajnu preglednost;
- radi bezbjednosti saobraćaja, drveće saditi 2m od ivice kolovoza, a šiblje 2m od ivice zelene trake;
- pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da osim dekorativnih svojstava budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, prašinu, gasove i sl).

3.8.6. Pravila za izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture

Izvođenje radova na mrežama komunalne infrastrukture potrebno je raditi u skladu sa važećim standardima i tehničkim normativima propisanim posebno za svaku infrastrukturu.

Sekundarna mreža infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetika, telekomunikacije) postavlja se u pojasu regulacije.

Za postavljanje sekundarne mreže infrastrukture u pojasu regulacije saobraćajnica potrebni su uslovi nadležnog organa, organizacije ili preduzeća.

Podzemni vodovi infrastrukture se mogu postavljati i na ostalim urbanističkim parcelama (izvan pojasa regulacije), uz prethodno regulisanje međusobnih odnosa sa vlasnikom-korisnikom urbanističke parcele.

Nadzemni vodovi infrastrukture se mogu postavljati i na ostalim urbanističkim parcelama (izvan pojasa regulacije), uz prethodno regulisanje međusobnih odnosa sa vlasnikom-korisnikom urbanističkih parcela.

Po izgradnji nadzemnih vodova infrastrukture zadržava se postojeći imovinski status na zemljištu, osim za stubna mjesta.

Radi obezbjeđenja funkcionisanja infrastrukturnog sistema obavezno se utvrđuje zaštitni pojas, u kome se ne mogu graditi objekti i vršiti radovi suprotno svrsi, zbog koje je zaštitni pojas uspostavljen. Širina zaštitnog pojasa se određuje prema vrsti infrastrukturnog sistema.

U zaštitnom pojasu se mogu postavljati drugi infrastrukturni sistemi, uz obavezu poštovanja uslova ukrštanja i paralelnog vođenja.

3.8.6.1. Vodovod i kanalizacija

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

Snabdijevanje vodom objekta rešiti priključenjem na naseljsku vodovodnu mrežu u svemu prema uslovima javnog komunalnog preduzeća „Vodovod i kanalizacija“.

Duž javne vodovodne mreže se ugrađuju protivpožarni hidranti i to nadzemni, gde god to uslovi dozvoljavaju., tj. gde ne ometaju saobraćaj.

Prečnici javne vodovodne mreža su najmanje 100mm.

Svaki objekat treba priključiti na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu nakon njene izgradnje.

Predvideti vodomer za svakog potrošača zasebno. Vodomer postaviti u betonskomili zidanom šahtu minimalnih dimenzija 1x1m u skladu sa važećim propisima. U slučaju da se na jednoj parceli smješta više potrošača, predvidjeti vodomere za svakog potrošača posebno, a sve vodomere smjestiti u jedno vodomerno okno. U ovim slučajevima se predviđa izgradnja razdvojene mreže za sanitarnu i protivpožarnu zaštitu. Obe mreže mogu se postavljati u isti rov.

Dozvoljeno je bušenje bunara na pojedinačnoj građevinskoj parceli za sopstvene potrebe. U zoni stanovanja bunar može zahvatiti samo vode prvog vodonosnog horizonta. U zonama poslovanja, rada, sporta i javnih namjena bunar može zahvatiti i vode drugog vodonosnog horizontazavisno od potrebnih kapaciteta, u svemu prema uslovima nadležnog javnog vodoprivrednog preduzeća i važećih propisa za pojedine djelatnosti.

Priključenje na javnu kanalizacionu mrežu vršiti po mogućnosti u reviziona okna. Dno priključnog kanala (kućnog priključka) mora biti izdignuto od kote dna sabirnog kanala (po mogućnosti se u gornju trećinu).

Prilikom izgradnje javne kanalizacione mreže i kolektora predvideti reviziona okna na svim prelomima, priključcima i pravim dionicama trase na propisnim rastojanjima.

Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem na nivou bloka. Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda rešiti priključenjem na naseljsku kanalizacionu mrežu, stim da ne dođe do okvašavanja zidova susjednih objekata ili plavljenja susjedne parcele. Na mjestima gde javna kanalizaciona mreža nije izgrađena primjenjuju se vodonepropusne septičke jame.

Izgradnju vodonepropusnih septičkih jama vršiti prema sledećim uslovima:

- da su pristupačne za vozilo-autocistjernu koja će ih prazniti,
- da su komore izrađene od vodonepropusnog betona,
- da su udaljene od svih susjednih objekata i međa minimalno 3,0m,
- da se lako mogu preorijentisati na javnu kanalizacionu mrežu nakon njene izgradnje,
- da su udaljene od bunara najmanje 8,0m.

Atmosferske vode se odvode sa parcele slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije-prema jarkovima). Atmosferske vode, sa jedne urbanističke parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli. Dio voda mogu da prime slobodne, odnosno zelene površine, zavisno od njihove veličine.

U slučaju izgradnje garaže u suterenu objekta, pad rampe za pristup garaži orijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rešava se drenažom ili na drugi pogodan način.

3.8.6.2. Objekti elektroenergetske i telekomunikacione mreže

Snabdevanje objekata na prostoru obuhvaćenom planom, planirano je delom iz postojećih, odnosno iz novoplaniranih trafo-stanica odgovarajuće snage, koje će se izgraditi na obuhvaćenom prostoru u skladu sa fazama realizacije pojedinačnih objekata ili kompleksa.

Sve energetske vodove (VN i NN) izvesti putem podzemnih kablova. Kablove postavljati u zelenim površinama pored saobraćajnica i pješačkih staza na udaljenosti min. 1,0 m od kolovoza i za 0,5m od pješačkih staza. Dubina ukopavanja kablova ne sme biti manja od 0,8m. Kablove ispod kolovoza, trotoara ili betonskih površina polagati u zaštitne cevi ili kablovice sa rezervnim otvorima.

Za kablove iste namjene koji se polažu u istom pravcu obavezno je zadržati zajedničku trasu (rov, kanal).

Iznad trase kablova kod promjene pravca trase i drugih promjena, na 50m ravne linijetrebapostaviti kablovske oznake sa odgovarajućim simbolima.

Sve elektro radove izvesti prema važećim tehničkim propisima i normativima i JUS standardima vodeći računa o minimalnim dozvoljenim odstojanjima od ostalih instalacija i objekata.

Za zaštitu od atmosferskog pražnjenja na planiranim objektima predvideti klasičnu gromobranksku instalaciju i izvesti je prema važećim tehničkim propisima za gromobrankske instalacije.

Napajanje svetiljki javne rasvjete rešiti putem niskonaponskih podzemnih kablova. Napajanje i upravljanje javnom rasvetom planirati iz posebnih slobodnostojećih ormana postavljenih u neposrednoj blizini trafo stanice.

Telefonski priključak riješiti sa postojeće TT ulične mreže prema uslovima nadležnog preduzeća. Telefonsku instalaciju objekta izvesti u svemu prema važećim tehničkim propisima.

Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,5m za kablove napona do 10 kV, odnosno 1,0m za kablove napona preko 10 kV. Ugao ukrštanja treba da bude 90°.

Pri ukrštanju sa vodovodnom i kanalizacionom mrežom, vertikalno rastojanje mora biti veće od 0,3m, a pri približavanju i paralelnom vođenju 0,5m.

Tabela 49. – Vrijednost minimalnih dozvoljenih rastojanja u odnosu na ukopane instalacije

Minimalna dozvoljena rastojanja	Ukrštanje	Paralelno vođenje
Vodovod, kanalizacija	0,2m	0,4m
Niskonaponski i visokonaponski elektro-kablovi	0,3m	0,6m
Telefonski kablovi	0,3m	0,5m
Tehnološka kanalizacija	0,2m	0,4m
Betonski šahtovi i kanali	0,2m	0,4m
Visoko zelenilo	-	1,5m
Temelj građevinskog objekta	-	1,0m
Lokalni putevi i ulice	1,0m	0,5m
Magistralni i regionalni putevi	1,3m	1,0m

3.8.7. Pravila građenja za objekte namijenjene poslovanju

Na parceli sa namjenom poslovanje dozvoljava se izgradnja objekata proizvodnog zanatstva i drugih delatnosti rada (robno-transportne usluge, skladištenje i dr.), s tim da ove namene na nivou zone mogu biti zastupljene maksimalno 35%. Osim objekata potrebnih za obavljanje planiranih djelatnosti u kompleksu se mogu graditi ugostiteljski objekti, objekti sporta i rekreacije, servisni objekti (zajedničke garaže, pumpne i gasne stanice), vjerski objekti i objekti za stanovanje (ali isključivo kao poslovno-stambeni objekti, sa učešćem stanovanja maksimalno 40% razvijene površine poslovnog objekta), kultura, visoko školstvo, različite uprave i javne površine (trgovi, parkovi).

Vrste objekata s obzirom na način izgradnje na urbanističkoj parceli sa namjenom poslovanje mogu biti:

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele) i
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju urbanističke parcele).

U okviru parcele namjenjene poslovanju, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- poslovni objekat,
- poslovno-proizvodni objekat,
- poslovno-skladišni objekat,
- poslovno-proizvodno-skladišni objekat,
- drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni): u sklopu planiranih poslovnih zona mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne delatnosti to: administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdevanje gorivom, sportsko-rekreativni objekti, poslovno-stambeni objekti, objekti kulture, visokog školstva, različite uprave i javne površine (trgovi, parkovi).

Po opštem pravilu dozvoljeno je da se na jednoj urbanističkoj parceli gradi jedan objekat. **Za sve urbanističke parcele sa poslovnom namjenom koje su površine veće od 2000m² važi da je moguća fazna realizacija na način što će se moći izdati urbanističko-tehnički uslovi za dva ili više objekata, uz uslov da je neophodno za tu urbanističku parcelu prethodno uraditi idejni projekat koji mora zadovoljiti urbanističke parametre propisane planom - indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i građevinska linija.**

Minimalna visine etaže za poslovne objekte iznosi 3,0m, a maksimalna visina etaže 4,5m.

Građevinska linija objekata namjenjenih poslovanju koji se grade uz ulice koje imaju potrebnu širinu regulacije se može poklapati sa regulacionom linijom. U ostalim slučajevima građevinska linija mora da bude povučena minimalno 3,0m u odnosu na regulacionu liniju.

Izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata je uslovljena minimalnom udaljenošću građevinske od regulacione linije 5,0m.

Kod izgradnje objekata kombinovanih namena primenjuju se uslovi propisani za poslovne, odnosno proizvodne i skladišne objekte.

Za poslovne objekte su utvrđeni sledeći parametri:

- indeks zauzetosti (Iz) do 50%;
- indeks izgrađenosti (Ii) do 1,0;
- spratnost od P+1 do P+2.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli za poslovne delatnosti je 35%.

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je 65% (računajući sve objekte visokogradnje i platoe sa saobraćajnicama i parkinzima).

Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode.

Namjena etaža utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

- podrum (suteren) je namijenjen za pomoćne i prateće prostorije (kotlarnica, sklonište, skladište), garaža, radne i poslovne djelatnosti,
- prizemlje i sprat su najljenjeni za poslovne i radne prostorije prema vrsti djelatnosti.

Minimalna udaljenost bočne građevinske linije objekta namjenjenog poslovanju od granice susjedna parcele je 3,5m. Najmanja međusobna udaljenost objekata u zoni poslovanja je 7,0m. Poslovni objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Za svaki poslovni objekat mora se obezbediti kolski i pešački prilaz. Kolski prilaz parceli je min 5,0m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 8,0m. Pješački prilaz je min. 1,5m širine.

Osim uređenja pješačkih i kolskih pristupa, kao i pristupa za nesmetano kretanje starih i invalidnih lica u okviru kompleksa koji su namjenjeni za javno korišćenje, podrazumeva se izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvjetnjaci, drvoredi i sl.), opremaju urbanim mobilijarom (klupe, fontane,...) a u zavisnosti od veličine parcele i delatnosti obogaćuju sportsko-rekreativnim sadržajima –teniski tereni, sportska igrališta, bazeni i dr.

Parking prostor za korisnike objekta po pravilu rešavati u okviru parcele, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu, ili na parking prostoru formiranom u niži duž ulice.

Parking prostor se može oformiti i u prednjem delu parcele, u okviru prostora između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekata na većoj udaljenosti od građevinske linije ne narušava urbani red u uličnom potezu, bloku.

Tabela 50. – Kapaciteti parking mesta za komercijalne i poslovne delatnosti

Namjena	Broj PM
Trgovina	1 PM na 80m ² prodajnog prostora
Administrativno-poslovni objekti	1 PM na 80m ² neto etažne površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 50m ²
Hoteli	1 PM na 2-4 kreveta zavisno od kategorije
Šoping molovi, hipermarketi	1 PM na 80m ² prodajnog prostora

Osnovni princip oblikovanja kod izgradnje novih poslovnih objekata je prilagođavanje postojećoj fizičkoj strukturi bloka i zadržavanje formirane parcelacije i regulacije zgrada. Ovde se daju samo specifična pravila za poslovne objekte, a za sve ostalo važe pravila za blokove u delu pravilnika koji se odnosi na stanovanje.

Oblikovanje objekta prilagođava se karakteru ambijenta. Preporučuje se da se idejno arhitektonsko rješenje dobije konkursom.

3.8.8. Pravila građenja za turističke objekte

Prostorna organizacija turizma se zasniva na zaokruživanju i povezivanju turističkih destinacija kroz formiranje zona i definisanje turističkih tačaka i linija koje povezuju te zone.

Imajući sve ovo u vidu, moguć razvoj turizma u zoni Grblja I prepoznat je u sledećim aktivnostima:

- izgradnja manjih turističkih kapaciteta po obodu brda Donja Gora;
- Razvoj izletničkog turizma – od turističkih kapaciteta do plaže Jaz, do arheološkog nalazišta itd.
- Razvoj nivoa pružanja usluga u privatnom sektoru - viši standard, uvođenje tradicionalne kuhinje, mogućnost razvoja manjih škola tradicionalnih zanata i dr.

Za turističke objekte planirane u planskoj cjelini 7 važe sledeća pravila građenja:

- Na parcelama na kojima postoje objekti neophodna je pažljiva rekonstrukcija postojećih objekata (aktiviranje ruiniranog fonda Kovačke i Glavatske kuće, formiranjem eko-turističkog naselja uz neophodno pribavljanje mišljenja nadležne institucije – Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture).
- Na slobodnim parcelama moguća je izgradnja objekata koji će se u potpunosti svojim gabaritima i arhitektonskim stilom uklopiti u opšti likovni izraz cele zone. Planom su definisani prostori čija je preovlađujuća namjena turizam i to:
 - u privatnoj režiji (stambeni objekat sa apartmanima za izdavanje),
 - vile (rent-a-vile).

3.8.8.1. Pravila građenja za rekonstrukciju starih objekata

Izgradnja u ovoj zoni definisana je na sledeći način:

Za postojeće objekte izgrađene u tradicionalnom stilu moguća je rekonstrukcija i restauracija u smislu saniranja starih i dotrajalih dijelova objekta. Dozvoljena je adaptacija potkrovlja. Moguća je promjena namjene kompatibilnom namjenom, bez narušavanja spoljašnjeg izgleda objekta.

Ukloniti dograđene anekse koji nemaju odobrenje za gradnju, a svojom pozicijom, oblikovanjem i materijalizacijom narušavaju opšti likovni izraz zone.

Na parcelama koje nisu izgrađene dozvoljava se gradnja objekata koji svojim gabaritima i spratnošću ni u čemu ne ometaju vizure postojećih objekata, kao ni opšti likovni izraz područja. Ova odredba važi i za parcele sa objektima novijeg datuma na kojima je moguće vršiti rekonstrukciju ili dogradnju, uz neophodno mišljenje nadležne institucije. Oblikovanje novoizgrađenih objekata dato je u poglavlju 3.8.8.2.

Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička prostorija i ukoliko visina ne prelazi 2,4m.

Dozvoljene djelatnosti u sklopu objekata su iz oblasti:

- ugostiteljstva (pansion, restoran, taverna, kafe- bar, picerija i sl.)
- kulture (galerije, izložbeni paviljoni, biblioteke, čitaonice i sl.)
- sporta i rekreacije i to u okviru zelenih površina.

3.8.8.1.1. Obnova tradicionalne kuće

Vrste intervencija koje ulaze u pojam obnove stare kuće

Obnova tradicionalnih kuća je glavna aktivnost slučaju obnove tradicionalnog ambijenta, a obnovljena kuća glavni arhitektonski motiv sela. Termin *obnova* se odnosi na:

- obnovu i očuvanje parterne zone kuće (dvorište, zidovi, ograde, podzide);
- konstruktivnu sanaciju kuće (temelji, zidovi, međuspratne konstrukcije);
- sanitarno-tehničko opremanje kuće (izgradnja sanitarnih prostorija, uvođenje savremenih instalacija);
- dogradnju aneksa (soba, kuhinja, pomoćne prostorije, sanitarne prostorije), kao i
- nadgradnju kuće (podizanje spratne visine u potkrovlju, ili izgradnja sprata).

3.8.8.2. Pravila građenja za turistička naselja

Lokacije čija je realizacija većim svojim dijelom planirana u drugoj fazi a koje imaju turističku namjenu tretiraju se kao turistička naselja. Planirana su u planskim cjelinama 1,2,4,5,6 i 7.

U turističkim naseljima se mogu graditi stambeno-turistički objekti i vile.

Vila je prestižna, luksuzna kuća koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom.

Veličina parcele namjenjene izgradnji stambeno-turističkih objekata i vila mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnom namjenom objekta, kao i prateće sadržaje, uz poštovanje urbanističkih parametara datih ovim planom.

Dozvoljena je izgradnja isključivo slobodnostojećih objekata.

Na parceli se moraju obezbediti uslovi za parkiranje i garažiranje vozila svih korisnika objekta, po normativu 1 parking ili garažno mjesto na 50m² korisne površine objekta. Parking prostor se može oformiti i u prednjem dijelu parcele, između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekata na većoj udaljenosti od regulacione linije ne narušava urbani red u uličnom potezu.

Na parcelama sa namjenom turističkog naselja može se graditi:

- stambeno-komercijalni objekat (stambeni objekat sa sobama za izdavanje, komercijalni sadržaji-isključivo ugostiteljskog karaktera);
- drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni objekti kao što su garaže, nadstrešnice za bazen, natkrivene terase i sl.). Površina drugih objekata na parceli se uračunava u ukupnu BRGP objekta, ukoliko njihova spratna visina prelazi 2,4m.

Nije dozvoljena izgradnja:

- poslovnih objekata,
- objekata servisno-uslužnih djelatnosti (benzinske stanice, perionice vozila i sl.) i
- objekata proizvodnog zanatstva.

Maksimalni planirani urbanistički parametri za parcele i turističke namjene su:

- Indeks zauzetosti (Iz) do 25%;
- Indeks izgrađenosti (Ii) do 0,8;
- spratnost do P+2 (prizemlje+sprat+sprat).

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Dozvoljena je izgradnja podrumskih i suterenskih prostorija čija površina ne ulazi u obračun BRGP objekta ukoliko se koriste kao pomoćne prostorije (ostave, tehničke prostorije i sl.), i ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode;

Maksimalna dozvoljena spratnost drugog objekta na parceli je P (prizemlje), bez mogućnosti iskorišćenja potkrovlja. Maksimalna visina slemena ovih objekata je 4,5m.

Visina unutrašnjih prostorija u kućama, apartmanima i privatnim sobama za izdavanje turistima ne smije biti niža od 2,40 m.

Najmanja moguća udaljenost objekata u zoni stambeno-turističke namjene i vila je 6m, odnosno minimalno 1/2 visine višeg objekta. Objekat ne sme zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Najmanje odstojanje osnovnog gabarita objekta i linije susjedne građevinske parcele je:

- Na dijelu bočnog dvorišta sjeverne orijentacije 2,5m
- Na dijelu bočnog dvorišta južne, odnosno istočne orijentacije 3,0m.

Građevinske parcele mogu da se ograđuju funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može maksimalno biti 1,4m. Ulična ograda se može postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta. U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su transparentne (prozračne), s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (beton, kamen, opeka). Zidane i druge vrste ograde postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapija budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu. Bočne i zadnja strana građevinske parcele se mogu ograđivati „živom“ zelenom ogradom i transparentnom ogradom maksimalne visine 1,6m, tako da „živa“ ograda, tj. stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koja se ograđuje.

Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0,9m od kote trotoara zbog preglednosti raskrsnice.

Za svaku parcelu mora se obezbijediti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 5,0m, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 6,0m. Pješački prilaz je minimalne širine 1,5m.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci i sl.) i oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, klupe i sl.).

3.9. KONCEPT PEJZAŽNOG UREĐENJA

U većem broju planskih dokumenata višeg reda u Crnoj Gori (Prostornom Planu Crne Gore, Prostornom planu za područje morskog dobra itd.), definisano je nekoliko **principa odnosno ciljeva uređenja predjela** koji se neposredno i posredno odnose i na šire područje Bokokotorskog zaliva:

- Raznovrsnost i posebnost pejzažnih oblika, kao sastavni dio tzv. „teritorijalnog kapitala“ određenog područja, predstavlja osnovu za razvoj određenih privrednih grana (uključivši i turizam), u skladu sa principima održivog razvoja;
- Zaštitom drugih vrijednih prirodnih cjelina, sa izvornim mediteranskim biodiverzitetom, očuvaće se karakter pejzaža na Crnogorskom primorju i njegovom zaleđu;
- Zaštita i uređenje predjela vrši se kroz utvrđivanje zona, sa odgovarajućim režimom zaštite, gdje će se štititi osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž morskog dobra;
- Treba težiti zadržavanju autentičnih odlika pejzaža;

- Posebno treba voditi računa: o racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora; što manjem zauzimanju novih prostora; korišćenju očuvanih prostora (uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža); zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura; očuvanju vrijednih grupacija egzota (naročito uz obale, saobraćajnice, šetališta i pristane); zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rješenja (kao dijelova autohtonog kulturnog pejzaža odnosno nasljeđa); zadržavanju autetičnosti pristana; zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu i dr.;
- Naročito treba obratiti pažnju na zaštitu plaža, posebno u pogledu: a) zaštite od neplanske izgradnje hotela, stambenih objekata, saobraćajnica i druge infrastrukture; b) obezbjeđenja šireg zaštitnog pojasa zelenila, koji bi sa plažom činio veći rekreativni pojas (jer se usljed sve intezivnijeg korišćenja plaža nameće obaveza njihovog stalnog održavanja); i c) izbora biljnih vrsta, koji treba zasnivati na autohtonim vrstama uvažavajući ekološke karakteristike prostora;
- Posebno, pejzaž ovog područja predstavlja primjer pejzaža najviše (izuzetne) kategorije, koji sadrži veliki broj prirodnih, naseljskih, kulturnih, spomeničkih i drugih slojeva odnosno elemenata; i
- Uopšte uzev, pejzaž treba čuvati, unapređivati i koristiti kroz definisanje raznih opštih i posebnih planskih politika, u čemu naročito važnu ulogu imaju prostorno i urbanističko planiranje.

3.9.1. Predio Grblja

Pejzaž Bokokotorskog zaliva je, s obzirom na reprezentativnost i impresivnost pejzaža u cjelini, u PPPN Morsko dobro izdvojen i analiziran kao jedinstveni pejzažni tip. Tu se cjelokupni prostor morskog dobra, sa neposrednim zaleđem, odlikuje izrazitim, jasno uočljivim strukturnim elementima koji mu daju poseban pejzažni identitet. Specifične i raznolike prirodne vrijednosti (orografske karakteristike, karakteristike autohtone vegetacije) i vrijedno graditeljsko naslijeđe međusobno se prožimaju, uz obilje detalja (alohtona flora), čineći jedinstvenu - harmoničnu cjelinu.

Posebnost ovog pejzažnog tipa ogleda se u skladu dvaju kontrastnih elemenata prirode vazdazelenene tvrdolisne vegetacije i stjenovitih, strmih krečnjačkih grebena. Zimzelena vegetacija obezbjeđuje živopisnost predjela tokom cijele godine.

Specifičan identitet pejzažu daju stare kuće u istorijskom dijelu naselja uz morsku obalu i polje između padina brda i crkve Sv. Nikole.

U predjelu Grblja pretežno je rasprostranjena kserotermna, pretežno zimzelena vegetacija, koju čine zajednice hrasta crnike (česmne) sa različitim degradacionim stadijumima, prnara (oštrike), zajednice alepskog, dalmatinskog bora i pinjola. Ove biljne zajednice pripadaju redu termofilnih šuma – *Quercetalia ilicis* koje su sindinamski povezane u jedinstven sukcesivni niz.

Pored zimzelene vegetacije u sastav navedenih biljnih zajednica ulaze i neki listopadni fermofilni elementi balkansko – ilirske flore: grabić, crni jasen, crni grab, drače, medunac. isl.

Regresiji hrasta crnike u ovom predjelu najviše je doprineo čovek intezivnim iskorišćavanjem autohtone – samonikle, tako da su danas umesto šuma crnike nastali njeni degradacioni stadijumi – makija, garig i kamenjari.

Makija i garing su zajednice velikog broja raznovrsnih grmolikih biljnih elemenata sa kožastim lišćem koje sa estetskog aspekta deluje monotono smeđezeleno. U makiji nema izraženog sprata visokog drveća, nego se javlja niz krupnijeg i sitnijeg grmlja isprepletanog brojnim penjačicama, što ove fitocenoze čini neprohodnim.

Potpuno poznavanje strukture autohtone vegetacije značajno je sa aspekta pravilnog ozelenjavanja naselja. Ovaj značaj ogleda se prije svega u korišćenju biljnih vrsta prilagođenih ekološkim uslovima ovog područja. Jasno je da se očuvanje prirodnog karaktera predjela ovdje ne podrazumijeva u smislu podizanja novih zajednica makije ili garige, pa ni šuma crnike, već u smišljeno oblikovanom predjelu, čiju će strukturu činiti osnovne autohtone biljne vrste, kao i odgovarajuće alohtone i egzotične biljne vrste čija se ekološka amplituda poklapa sa ekološkim uslovima podneblja.

3.9.2. Plansko rješenje

Plansko rješenje je zadržalo optimalan odnos izgrađenih i zelenih površina nakon izvršenog funkcionalnog zoniranja zelenih površina. Funkcija zelenila na području LSL Grblja I je da stvori povoljnije mikroklimatske i sanitarno-higijenske uslove i da doprinese dekorativnom i estetskom doživljaju prostora.

Opšti koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa:

- postojećem stanju površina pod zelenilom,
- uslovima sredine,
- planiranoj namjeni površina,
- normativima za površine pod zelenilom (stepen ozelenjenosti i nivo ozelenjenosti),
- usklađivanju zelenog obrasca naselja sa namjenom površina,
- funkcionalnom zoniranju površina podzelenilom,
- uspostavljanju optimalnog odnosa između izgrađenih i površina pod zelenilom,
- usklađivanju ukupnih površina pod zelenilom sa brojem stanovnika,
- upotrebi biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice za realizaciju planskih rješenja treba da doprinesu poboljšanju sanitarno – higijenskih uslova, boljim uslovima za odmor i rekreaciju svih starosnih grupa, estetskom oplemenjavanju sredine i vizuelnom identitetu naselja.

Opšte smjernice za uređenje zelenih površina:

- usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom zelenih površina;
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- U cilju očuvanja prirodne biološke i predione raznolikosti kao posebnu vrijednost treba očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, područja prirodnih vodotoka, obalno područje (prirodne plaže i stijene) te more i podmorje kao ekološki vrijedna područja, potrebno je podsticati obnovu zapuštenih vinograda i maslinika na tradicionalan način, poticati pčelarstvo i sl.
- Pri oblikovanju objekata treba koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi.
- Za planirane zahvate u predjelu, koji sami ili sa drugim zahvatima mogu imati bitan uticaj na ekološki značajno područje ili zaštićenu prirodnu vrijednost, treba ocijeniti, skladno Zakonu o zaštiti prirode, njihovu prihvatljivost za prirodu u odnosu na ciljeve očuvanja tog ekološki značajnog područja ili zaštićene prirodne vrijednosti.
- Za građenje i izvođenje radova, zahvata i radnji potrebno je zatražiti uslove zaštite prirode i/ili dopuštenje nadležnog tijela državne uprave skladno Zakonu o zaštiti prirode.
- Prirodna obala se treba očuvati, nasipanje i otkopavanje obale treba provoditi racionalno i kontrolisano.
- Formiranje pejzažnih terasa – vidikovaca na mjestima izvanrednih panoramskih vizura;
- Upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- Ukoliko se pri izgradnji, rekonstrukciji i dogradnji objekata naiđe na prirodno dobro ili arheološko nasleđe, izvođač radova je dužan da obustavi radove i zaštiti prostor, kao i da o tome obavesti Regionalni zavod za zaštitu prirode.

Prilikom planiranja zelenih površina izvršena je podjela po slijedećim kategorijama zelenila:

- Zelene površine ograničenog korišćenja
 - Zelenilo uz stanovanje
 - Uređene zelene površine u okviru stambenog tkiva
 - Zelenilo sportsko-rekreativnih površina
 - Zelenilo uz zdravstvo

- Zelene površine javnog korišćenja
 - Skverovi
 - Zelenilo uz centralne djelatnost
 - Zelenilo uz poslovne djelatnost
 - Linearno zelenilo (drvoredi)
 - Šume
- Zelene površine specijalne namjene i
- Površine za poljoprivredu.

3.9.3. Zelene površine ograničenog korišćenja

3.9.3.1. Zelenilo uz stanovanje

Stanovanje ovoj kategoriji daje multifunkcionalan karakter tj. na istoj površini će se sublimirati pored estetsko-dekorativno-higijenskog karaktera zelene površine i funkcionalan karakter. Potrebno je formirati dio zelene površine koji će zadovoljiti potrebe ljudi koji žive u ovim objektima. To su prije svega prostori za miran odmor, rekreaciju kao i dječja igrališta.

Treba obezbijediti optimalnu raznovrsnost sadnog materijala ali pri tome ne izgubiti mjeru - pronaći prostor za slobodne travne površine za igru, odmor i šetnju. Dvorištu treba dati živost tokom čitave godine - prelivanje perioda cvjetanja, listanja i plodonošenja. U tom smislu birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima.

S obzirom da u ovom području vladaju nepovoljni ekološki uslovi za većinu trava koje formiraju travnjake, ozelenjavanje treba zanovati na dendrološkom materijalu. Izbor biljaka treba vezati za biljne vrste sa baktericidnim svojstvima, koje nemaju cvetove i plodove koji izazivaju alergije, ili čiji plodovi i listovi i cvetovi nisu otrovni, kao npr: melija, oleander, bršljan, divlji kesten, pasje grožđe, mehonija, itd.

3.9.3.2. Uređene zelene površine u okviru stambenog tkiva

Ovaj tip zelenila je predviđen u dijelu naselja koji predstavlja staro ambijentalno jezgro i proglašen je zonom graditeljskog naslijeđa (blok 6). Planskim rješenjem u ovoj zoni nije predviđena izgradnja, već samo zadržavanje postojećih stambenih objekata. Na slobodnim (neizgrađenim) parcelama planirane su uređene zelene površine u privatnom vlasništvu.

Zadatak ove kategorije je da koliko je moguće osigura ambijent zelenila, koji je veoma potreban, kako estetski, tako i sa biološke strane. U okviru ovih zelenih površina poželjno je osigurati dječija igrališta, terene za rekreaciju i takozvane zelene mini oaze. Prilikom ozelenjavanja dječijih igrališta treba imati u vidu da se od biljnog materijala smije koristiti tzv. bezopasni biljni materijal. Takve biljke ne smiju da imaju bodljikava svojstva i ne smiju imati otrovne dijelove (plod, list itd). Podloga bi trebalo da je travnata i da nema dijelova koji bi uslijed padavina napravili blato. Materijal koji se koristi za dječije sprave trebalo bi da je prirodni – kao drvo, a zaštitni sloj boje ili laka neutrovan.

Izbor vrsta drveća i grmlja izvršiti u zavisnosti od svake pojedinačne lokacije, vodeći računa o funkciji koju ima ovo zelenilo.

3.9.4. Zelene površine javnog korišćenja

3.9.4.1. Zelenilo javnih površina, zelenilo parkova skverova i sadova

Posebno mjesto zauzima pitanje kompozicije zelenih zasada u pejzažima oko plaža. Projektovanje dekorativnih biljnih elemenata oko vodenih površina predstavlja veliki izazov za projektanta, a istovremeno zahtijeva studiozan rad s obzirom na specifičnost vrsta koje se

primjenjuju. Linearnim zelenilom duž obale se grupacije ili pojedinačna stabla lociraju paralelno obalnoj liniji, pri čemu se formira lepeza perspektiva, koje se sagledavaju sa vidikovca na grebenu obale ili drugog istaknutog mjesta uz vodenu površinu. Ujedno to je čvrsta veza koja bitno utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika i vrijednosti. Duž biciklističke staze zelenilo treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidali monotone nizove drvoreda. Ovo se sprovodi na razne načine, promjenom sadnog materijala, kombinovanjem masiva različitih habitusa ili formiranjem prodora čime se otvara vizura prema okolini. Treba naglasiti da "linearno zelenilo" ne podrazumijeva klasičan niz drvoreda, već niz manjih i raznovrsnijih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja.

Potrebno je pravilnim njegovanjem i odabirom vrsta podici nivo kvaliteta zelenih površina i stvoriti ambijentalne cjeline.

Potrebno je da postoji projekat pejzažne arhitekture u odgovarajućoj razmjeri sa precizno određenom granicom, unutrašnjim saobraćajnicama i površinama za rekreaciju;

Zelenilo treba da bude reprezentativno.

Planirati mjesta za postavljanje skulptura.

Planirati vodene površine (vještačka jezera, fontane).

Sadržaji treba da budu koncentrisani (miran odmor, igra, rekreacija, sportski objekti i dr.)

Sadržaj treba da obuhvati sve starosne grupe.

Na postojećim zelenim površinama su predviđeni: sanitarna sječa stabala, nova sadnja, rekonstrukcija vrtno-arhitektonskih elemenata, rekonstrukcija staza, podizanje novih vrtno-arhitektonskih elemenata, podizanje fontana i vodenih površina, rekonstrukcija i popravka raznih objekata, dječijih i sportskih igrališta. Zelene površine treba opremiti standardnom infrastrukturom i sistemom za navodnjavanje.

Naročito je značajno kroz razradu projektne dokumentacije valorizovati zelene površine i očuvati svako zdravo i dekorativno stablo na području DUP-a metodom pejzažne taksacije.

3.9.4.2. Parterno zelenilo

Planskim rješenjem nijesu izdvojene površine za parterno zelenilo kao posebna cjelina, ali se predlaže uvođenje ove kategorije zelenila na svim slobodnim površinama kao što su: pješačka zona, razdjelne trake, uske travne trake duž ulica i trotoara. Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme.

3.9.4.3. Zelenilo uz poslovne djelatnosti

Zelena površina oko poslovnog objekta obavezan je i neizostavan dio marketinške strategije. Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem – potencijalnim poslovnim partnerom, saradnikom.

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina – reprezentativne površine oko ulaza. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati visoko dekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom. Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima.

Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i patuljastim četinarima. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo.

Vrste otporne na isparenja i izduvne gasove saditi oko objekta ka saobraćajnicama. Predvidjeti gustu sadnju kako bi pored vizuelne pružili i pružili budućim posjetiocima i zaštitu od aerozagadjenja kao i najbolju dekorativnu vizuru ka okolini.

3.9.4.4. Linearno zelenilo – drvoredi i zelenilo u regulaciji saobraćajnica

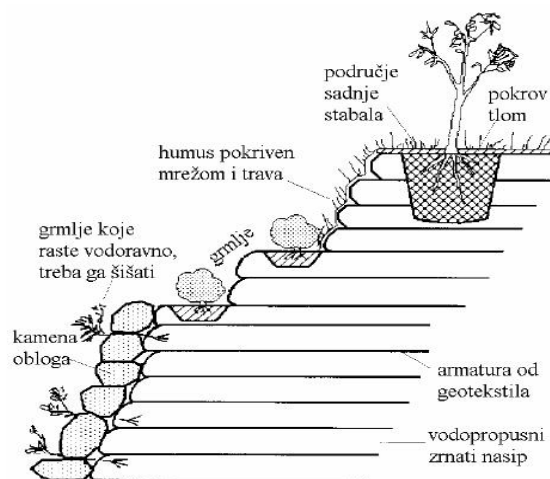
Ozelenjavanje *saobraćajnica, pločnika, trgova, pješačkih i parking prostora, razdjelnih traka*, sprovodi se tzv. *linearnom sadnjom-drvoredima*. U kompozicionom smislu, ovo zelenilo se rješava tako da predstavlja "kičmeni stub" zelenih površina i služi za povezivanje naselja u jedinstven sistem zelenila. Ova kategorija zelenila pored estetske funkcije utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova.

Predmetnim Planom se predviđa značajan porast *drvoreda* i nužno je da izgradnju primarnog uličnog sistema prati i podizanje drvoreda. Kao jedan od važnijih urbanih elemenata naselja drvoredi se planiraju na svim saobraćajnicama-trotoarima, gdje profili saobraćajnica to dozvoljavaju (na trotoarima širim od 2.8m), na parkinzima i na platoima.

Izbor vrsta u drvoredu zavisi prevashodno od njegove namjene u okviru planiranih kategorija zelenila i od profila ulica. Kod ulica sa malim profilom (širina ulice do 5m), predvidjeti drvored samo sa jedne, osunčane strane saobraćajnice. Prilikom projektovanja drvoreda izvršiti inventarizaciju biljnog fonda uz obaveznu taksaciju. Sačuvati postojeća stabla i ansamble autohtone i alohtone vegetacije, odnosno izvršiti uklapanje drvoreda u postojeći biljni fond. Kod izbora biljnih vrsta i za ovu kategoriju važi da je značajan estetski momenat koji je uslovljen klimatskom tipu vegetacije. Prilikom projektovanja obavezan uslov je:

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

Na mjestima gdje se usljed gradnje saobraćajnice očekuje degradacija terena, usljed veće denivelacije, teren riješiti terasasto podzidama od prirodnih materijala-autohtonog kamena. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomedje. Potporni zidovi-podzide se moraju omekšati zelenilom, kako bi se kamena površina vizuelno obogatila.



Na *parking* prostorima obavezno predvidjeti drvorede. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo. Preporučuje se drvored na trotoaru ako je trotoar širine min. 2,80m.

3.9.4.5. Šume

Pod šumama se podrazumeva zemljište površine preko 500m² koje je obraslo šumskim drvećem. Pod opštekorisnim funkcijama šuma podrazumeva se pozitivan uticaj šuma na životnu sredinu, a naročito zaštitne, hidrološke, klimatske, higijensko-zdravstvene, turističko-rekreativne, privredne, nastavne i naučno-istraživačke funkcije. Pod šumskim zemljištem smatra se zemljišne na kome se gaji šuma, ili zemljište na kome je, zbog njegovih prirodnih osobina najracionalnije gajiti šumu. U planom obuhvaćenom području, šume imaju za cilj prioritarno rekreaciono korišćenje. Pored ovog, značajan je njihov pozitivan uticaj na poboljšanje životne sredine. Pored ovih funkcija, one treba da predstavljaju „branu“ za dalje širenje naselja. Dio šume može biti parkovski uređen. Potrebno je obezbediti laku pristupačnost, težiti da kroz kompleks šume bude obezbeđeno samo pešačko kretanje, za lociranje novih staza koristeći postojeće šumske puteve. Unutar većih površina pod šumom, potrebno je formirati livade. Težiti sledećim odnosima: otvorene površine 15-20%, poluotvorene 10-15% i zatvorene površine 65-70%. Izbor vrsta drveća i grmlja treba da odgovara prirodnoj potencijalnoj vegetaciji. Poželjno je formiranje vizurnih tačaka (iz šume i unutar šume), kao i stepenastih harmonično izgrađenih unutrašnjih i spoljašnjih ivica šume, sa velikim učešćem listopadnog drveća i šiblja, naročito cvetnih vrsta, vrsta sa jestivim plodovima i vrsta sa bogatim prolećnim i jesenjim koloritom. U sklopu šume mogu se formirati voćnjaci i vinogradi.

Krčenje šuma je dozvoljeno u sledećim slučajevima:

- radi promene vrsta šuma i uzgojnih oblika,
- otvaranje rekreacionih livada,
- otvaranje vizura,
- izgradnja različitih tipova staza,
- izgradnja objekata koji služe gazdovanju šumama,
- izgradnja objekata koji obezbeđuju unapređivanje korišćenja svih funkcija šuma (rekreacionih objekata, retenzija i sl.)

Sanitarne seče šuma se podrazumevaju kao mjere nege šume.

Radi obnove postojećeg i stvaranja novog fonda, poželjne su sledeće intervencije:

- pretvaranje monokultura u mješovitu šumu
- sadnja žbunja, naročito na ivici šume i
- sadnja dekorativnog drveća i šiblja (na ivici šume, na okukama puta, na livadama kao pojedinačni primjerci ili grupe).

U zoni parkovski uređenih površina i težišta rekreacionih aktivnosti, šume treba opremiti i standardnom infrastrukturom.

3.9.5. Površine za poljoprivredu

Poljoprivredno zemljište obuhvata sve površine koje su neposredno namjenjene proizvodnji biljnih, a posredno i stočnih proizvoda, radi obezbeđenja hrane, agrarnih sirovina i drugih proizvoda biološkog porijekla. Plan korišćenja i zaštite poljoprivrednog zemljišta podređen je poboljšanju ekonomskih uslova poljoprivredne proizvodnje, povećanju ambijentalne i pejzažne vrijednosti poljoprivredno-ruralnog područja i unapređenje ekoloških i socijalnih uslova življenja na celom okolnom području. Osim primarne poljoprivredne proizvodnje, na poljoprivrednom zemljištu se mogu graditi i sledeći objekti primarne poljoprivredne proizvodnje: magacini za repromaterijal (seme, veštačka đubriva, sadnice i sl.), objekti za proizvodnju povrća u zatvorenom prostoru (staklenici), objekti za proizvodnju gljiva, glistenjaci, tresetišta, ribnjaci i sl. zaštitno odstojanje između stambenih objekata i oranica, odnosno plantažnih voćnjaka koji se intenzivno tretiraju veštačkim đubrivom i pesticidima je najmanje 800m. U zaštitnom pojasu između granice poljoprivrednih parcela i obale vodotoka od 10m, nje dozvoljeno korišćenje pesticida i veštačkih đubriva. Korišćenje poljoprivrednog

zemljišta za druge namjene dozvoljeno je samo za podizanje zaštitnih šuma i drugog zelenila. Na poljoprivrednom zemljištu su dozvoljeni svi radovi koji doprinose povećanju njegove vrijednosti kao faktora poljoprivredne proizvodnje, pod uslovom strogog poštovanja ekoloških ograničenja za trajno očuvanje biokapaciteta ukupnog prostora.

U okviru planom predviđenih poljoprivrednih površina mogu se javiti:

- oranice i bašte (uključujući okućnice, plantaže lekovitog i cvišegodišnjeg bilja, voćno-lozne rasadnike, rasadnike cveća i ukrasnog šiblja, staklenike i plastenike, manje skupine šumskog drveća na oranicama, poljozaštitne pojaseve i sl.),
- višegodišnji zasadi (voćnjaci i vinogradi),
- trajni travnjaci (livade i pašnjaci),
- ribnjaci, trstici, bare i
- plastenici i staklenici.

3.9.6. Urbani mobilijar

Urbani mobilijar predstavlja važan element pejzažnog oblikovanja i da bi dali elemente urbanog, preporuka je da on bude savremenog dizajna sa elementima tradicionalnog u kombinaciji materijala metal-kamen-drvo.

Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih sistema (fontane, česme, vodoskoci i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoji, kante za otpatke, osvjetljenje). Osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.

3.9.7. Opšti prijedlog sadnog materijala

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora - izvođački projekat.

Vrste koje treba da posluže kao dopuna biološke osnove i za pojačanje učinka vegetacijskog potencijala su sljedeći:

Ukrasno drveće

- | | |
|-------------------------------|---------------------|
| • <i>Eucalyptus cinereo</i> | - Eukaliptus |
| • <i>Olea europea</i> | - Maslina |
| • <i>Quercus ilex</i> | - Česmina |
| • <i>Pinus halepensis</i> | - Alepski bor |
| • <i>Pinus pinea</i> | - Bor pinjol |
| • <i>Ficus carica</i> | - Smokva |
| • <i>Fraxinus ornus</i> | - Crni jasen |
| • <i>Pirus amygdaliformis</i> | - Badem |
| • <i>Magnolia grandiflora</i> | - Magnolija |
| • <i>Morus alba</i> | - Bijeli dud |
| • <i>Citrus aurantium</i> | - Narandža |
| • <i>C. nobilis</i> | - Mandarina |
| • <i>Aesculus carnea</i> | - Crveni kesten |
| • <i>Ficus carica</i> | - Smokva |
| • <i>Sorbus domestica</i> | - Oskoruša |
| • <i>Eucalyptus rostrata</i> | - Crveni eukaliptus |
| • <i>E. viminalis</i> | - Eukaliptus |
| • <i>Elaeagnus sp.</i> | - Dafina |

Ukrasno grmlje

- | | |
|-----------------------------|------------|
| • <i>Pittosporum tobira</i> | - Pitospor |
| • <i>Tamarix sp.</i> | - Tamaris |

- *Viburnum tinus* - Lemprika
- *Laurus nobilis* - Lovor
- *Rosa sp.* - Ruže
- *Rosmarinus officinalis* - Ruzmarin
- *Hibiscus syriacus* - Hibiskus
- *Juniperus oxycedrus* - Crvena kleka
- *Nerium oleander* - Oleander
- *Accacia sp.* - Akacije (mimoze)

Ljekovito bilje

- *Lavanda officinalis* - Lavanda
- *Salvia officinalis* - Žalfija
- *Pelargonium sp.* - Smrdljevak
- *Aster sp.* - Zvezdice
- *Armeria maritima* - Babina svila

Smjernice za uređenje ovih površina po tipovima zelenih površina dati su na grafičkom prilogu „Plan pejzažne arhitekture“.

3.9.8. Bilans zelenih površina

U sljedećoj tabeli dat je pregled planirane maksimalne zastupljenosti zelenih površina u obuhvatu LSL-e Grbalj I. Treba napomenuti da su u bilans zelenih površina uvrštene planirane zelene površine (šume, uređene zelene površine, površine za poljoprivredu) i zelenilo u okviru svih urbanističkih parcela (zelenilo uz stanovanje, turizam, sport i rekreaciju, centralne djelatnosti, poslovanje).

Tabela 51. – Bilans zelenih površina po planskim cjelinama

Vrsta zelenila		Zelene površine po planskim cjelinama							UKUPNO
		1	2	3	4	5	6	7	
		[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	
1	Zelenilo uz stanovanje	2,94	4,12	/	0,86	0,08	0,33	9,88	18,20
2	Zelenilo uz turizam	5,54	10,32	/	2,46	3,59	0,48	9,86	32,25
3	Zelenilo uz poslovne djelatnosti	2,79	0,52	2,45	3,55	3,87	7,78	13,06	34,02
4	Zelenilo uz površine za poljoprivredu	/	7,03	/	/	0,22	9,22	46,77	63,24
5	Zelene površine pejzažnog uređenja	3,45	5,93	1,00	11,52	9,11	1,85	5,38	38,24
6	Zelenilo uz vjerske objekte	/	0,04	/	/	/	/	/	0,04
7	Šume	21,93	7,56	54,57	96,21	37,18	11,73	59,23	288,41
UKUPNO		36,65	35,52	58,02	114,60	54,05	24,38	144,18	467,41

3.10. PRAVILA I USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE, ZAŠTITE PRIRODNIH I NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA, ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH RAZARANJA

Sistem zaštite na području LSL treba da bude cjelovit, odnosno, da objedini mjere očuvanja predela (ekološkog i oblikovnog), održavanja spomenika i autohtonih stvorenih ambijenata, zaštitu od elementarnih nepogoda, kao i preduslove za uspješno organizovanje opštenarodne odbrane. Sve navedene mjere ne treba da se ograniče na uspostavljanje zabrana, već treba da su takve prirode da stanovnici neposredno učestvuju u njihovom sprovođenju.

3.10.1. Zaštita prirodnih i nepokretnih kulturnih dobara

Zaštita graditeljske baštine mora se odvijati sa ciljem da se uspostave izvorne karakteristike i vrijednosti prostora, nastajalog u simbiozi mnogostrukih ljudskih djelatnosti i prirodnog okruženja.

Izgled Grblja, odnosno, ono što ovaj prostor čini privlačnim je njegova izvornost, njegova uronjenost u prirodu. Iz tog razloga rad na ovom Planu mora biti shvaćen pre svega kao postizanje balansa između očuvanja ispoljenih vrijednosti i razvoja uglavnom neiskorišćenih potencijala.

Mjere zaštite prirodnih dobara odnose se na očuvanje prirodnog ekosistema naselja i podrazumijevaju:

- primjenu planskog dokumenta,
- izradu Studije o procjeni uticaja na životnu sredinu pri izgradnji infrastrukturnih objekata,
- formiranje svih kategorija naseljskog zelenila i zaštitnog zelenila duž saobraćajnica, oko komunalnih objekata i ostalim površinama u skladu sa propisanim uslovima u fazi pejzažne arhitekture ovog plana, u svemu prema uslovima datim u planskom rješenju, dio „Koncept pejzažnog uređenja“,
- prilikom izrade Glavnog građevinskog projekta potrebna je izrada geomehaničkog elaborata.

Osim navedenog, treba težiti očuvanju zatečenog biljnog i životinjskog svijeta, prirodnih karakteristika terena, vizura i ostalog što ovaj ambijent čini posebnim.

Dozvoljeno je:

- unošenje samo autohtonih vrsta biljaka i životinja u cilju poboljšanja struktura životnih zajednica,
- upuštanje vode propisanog kvaliteta u more,
- zaštita obale od ambrozije i erozije,
- sportsko rekreativne i turističko-ugostiteljske aktivnosti,
- održavanje i uređivanje zelenih površina (plaža, parkova, drvoreda, rekreativnih površina i sl.)

Zabranjeno je :

- upuštanje zagađenih otpadnih voda u more ,
- unošenje alohtonih biljaka i životinja,
- otvaranje divljih plaža,
- neplansko uklanjanje vegetacije,
- kretanje vozila izvan za to predviđenih staza,
- uništavanje i uznemiravanje prostora posebno u reproduktivnom ciklusu određenih grupa životinja.

Mjere zaštite nepokretnih dobara podrazumijevaju sljedeće:

- Na prostoru obuhvata LSL-a nema evidentiranih spomenika kulture od strane Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture već pomenuta nadležna institucija propisuje, za potrebe izrade ovog LSL-a, očuvanje objekata koji su van granica planskog obuhvata.
- Plan mora posebno tretirati staro jezgro naselja, u smislu zaštite izvorne arhitekture i urbanističkog sklopa.

- Oblikovanje prostora na kome se planom predviđa izgradnja mora biti u skladu sa izvornom arhitekturom ovog područja i jasne smjernice po ovom pitanju date su u „Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje“.

3.10.2. Zaštita od elementarnih nepogoda

Područje u granicama obuhvata LSL, kao i neposredno okruženje, sa svojim stanovništvom, materijalnim dobrima – prirodnim i stvorenim, postojećim i predviđenim fizičkim strukturama izloženo je opasnosti od zemljotresa, poplava i bujica, atmosferskih nepogoda (olujni vjetrovi), odronjavanja i klizanja zemljišta, suše, požara i eksplozija, saobraćajnih nezgoda, epidemija, zaraznih bolesti i pojava štetočina. Navedene pojave većih razmjera, a prema Zakonu o zaštiti od elementarnih i drugih većih nepogoda, mogu da ugroze živote i zdravlje ljudi ili prouzrokuju velike materijalne štete.

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprečavaju nepogode ili ublažava njihovo dejstvo, mjere koje se podrazumjevaju u slučaju neposredne opasnosti od elementarne nepogode, mjere zaštite kada nastupe nepogode, kao i mjere ublažavanja i otklanjanja neposrednih posledica nastalih dejstvom nepogoda.

3.10.2.1. Mjere zaštite od zemljotresa

Područje u granicama obuhvata LSL, kao i cijela zona priobalnog pojasa opštine Kotor duž Jadranskog mora, je jako tektonizovana, tako da se mjere zaštite od zemljotresa sprovode:

- kod projektovanja i gradnje objekata moraju se primenjivati adekvatne mjere za obezbjeđenje stabilnosti terena (padine) i susjednih objekata;
- na visokom stjenovitim odsjecima ili na prostoru sa nagibom terena većim od 20% pri projektovanju i gradnji objekata neophodni su posebni uslovi izgradnje koji se definišu za svaki novoplanirani objekat posebno u skladu sa Detaljnim geološkim istraživanjima, izrađenim posebno za svaku lokaciju za izgradnju. Primjenom odgovarajućih sanacionih mjera, nivelacijom terena i orijentacijom objekta - zgrada niz padinu, odnosno upravno na izohipse, padinu je moguće privesti predviđenoj namjeni;
- saobraćaj na dijelu terena sa nagibom većim od 20% prilagoditi terenu uz, što je moguće više, poštovanje izohipsi. Prilikom izgradnje saobraćajnica drobina koja se nalazi na površini terena može se koristiti kao posteljica saobraćajnica uz adekvatnu primjenu podtla. Kolovoznu konstrukciju planirati u skladu sa seizmičkim rizikom, koji se može očekivati;
- prilikom projektovanja komunalne infrastrukturne mreže na terenima sa nagibom većim od 20% zbog visokog seizmičkog rizika zahtijeva, i to: kod vodovodnih i kanizacionih mreža, da se snabdijevanje i odvođenje vrši gravitaciono, da se za izradu infrastrukturnih vodova koriste fleksibilne veze, koje mogu da izdrže deformacije u tlu, da se za postavljane glavnih vodova komunalne infrastrukturne mreže izbjegava nasut i nestabilan teren, kao i da se iskopi dublji od 1,0m moraju obavezno podgrađivati.
- pri izradi tehničke dokumentacije obavezna je izrada geomehaničkog elaborata koji mora biti u skladu sa seizmičkim parametrima dejstva zemljotresa za urbanističko planiranje, izdatih od strane instituta za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju.

3.10.2.2. Mjere zaštite od poplava i bujica

Mjere zaštite od poplava i bujica sprovode se na sljedeći način:

- uređenjem vodotokova predviđeno ovom studijom, odnosno realizacijom zacjvljenja povremenih vodotokova;
- redovnim održavanjem korita povremenih vodotokova;

- zabranom bacanja čvrstog komunalnog otpada u korita povremenih vodotokova.

3.10.2.3. Mjere zaštite od požara i eksplozija

Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode:

- poštovanjem propisanih udaljenja između objekata različitih namjena;
- izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i objekata na njima, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok;
- izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata;
- uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja i povezivanjem sa šumskim zelenilom, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privremjene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju stanovništva i kretanje operativnih jedinica.

3.10.3. Uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu

U cilju zaštite, otkrivanja i sprječavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, požara, tehničkotehnoloških nesreća, hemijskih, bioloških, nuklearnih i radioloških kontaminacija, posljedica ratnog razaranja i terorizma, epidemija, epizootija, epifitotija i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara ugroženih njihovim djelovanjem postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list RCG“ 13/2007) i podzakonskim aktima koja prizlaze iz ovog zakona.

Obavezno je poštovanje svih zakonskih propisa, pravilnika, standarda i normativa i predviđenih za aseizmičko projektovanje i građenje objekata.

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani („Službeni list RCG“ 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

3.10.4. Uslovi za racionalnu potrošnju energije

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ova Studija predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi predmetnog područja omogućuju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.

4. SPROVOĐENJE LSL-a I PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

4.1. Smjernice za primjenu i sprovođenje LSL

Ovaj plan je pravni i planski osnov za izdavanje **rešenja o lokaciji** za izgradnju, zamjenu, dogradnju i rekonstrukciju objekata u granicama LSL.

Donošenjem LSL, kao i urbanističkih projekata na način propisan zakonom za lokacije definisane ovom LSL, **utvrđuje se javni (opšti) interes** za izgradnju planiranih objekata i uređenje prostora.

Ovim planom predviđena je **realizacija u dve faze**.

U I **FAZI** izgradnje planirano je proširenje Jadranske magistrale na 2+1-zaustavna traka u oba smjera i izgradnja objekata samo u područjima koja su infrastrukturno opremljena (saobraćajnica, vodovod, kanalizacija i sl.). Dominira stambena i poslovna namjena. I faza realizacije prikazana je tabelarno (Bilans planirane namjene površina- I faza realizacije) i grafički (na svim grafičkim prilogima planirane namene).

Tabela 52. – Bilans planirane namjene površina – I faza realizacije

Namjena		Plansko rješenje - I faza							UKUPNO
		1	2	3	4	5	6	7	
		[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	
1	Površine za stanovanje	3,93	5,49	/	1,15	0,11	0,43	13,18	24,29
2	Površine za turizam	/	4,53	/	/	/	/	/	4,53
3	Površine za poslovne djelatnosti	3,92	1,29	6,11	8,87	7,63	1,95	28,84	58,60
4	Površine za poljoprivredu	/	0,43	/	/	/	/	1,29	1,72
5	Površine za pejzažno uređenje naselja	0,17	1,48	/	0,22	0,20	0,18	3,07	5,33
6	Šume	/	/	/	/	0,16	/	/	0,16
7	Vodene površine	/	/	/	/	0,10	/	0,28	0,38
8	Površine za saobraćajnu infrastrukturu	2,71	3,06	2,14	3,23	2,00	0,83	8,51	22,48
9	Površine ostale infrastrukture	/	0,003	/	/	/	0,003	0,01	0,01
10	Površine za vjerke objekte	/	0,05	/	/	/	/	/	0,05
UKUPNO		10,73	16,33	8,25	13,47	10,20	3,39	55,18	117,55

U II FAZI realizacije planirana je izgradnja poslovnih objekata i turističkih naselja. II faza realizacije prikazana je tabelarno (Bilans planirane namjene površina-II faza realizacije).

Tabela 53. – Bilans planirane namjene površina – II faza realizacije

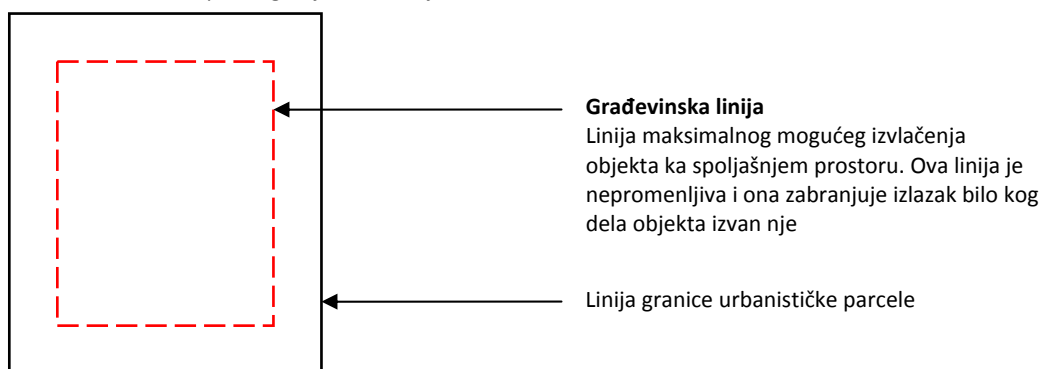
Namjena	Plansko rješenje - II faza								
	1	2	3	4	5	6	7	UKUPNO	
	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	
1	Površine za stanovanje	/	/	/	/	/	/	/	/
2	Površine za turizam	7,39	9,23	/	3,27	4,79	0,64	13,14	38,47
3	Površine za poslovne djelatnosti	3,05	/	/	/	2,05	/	3,82	8,92
4	Površine za poljoprivredu	/	6,60	/	/	0,22	9,22	45,48	61,52
5	Površine za pejzažno uređenje naselja	3,27	4,45	1,00	11,30	8,91	1,66	2,31	32,90
6	Šume	21,93	7,56	54,57	96,21	37,03	11,73	59,23	288,26
7	Vodene površine	0,12	/	/	/	0,16	0,47	1,91	2,66
8	Površine za saobraćajnu infrastrukturu	1,76	0,98	/	0,53	1,57	0,78	5,39	11,01
9	Površine ostale infrastrukture	0,006	0,006	/	/	0,006	/	0,01	0,03
10	Površine za vjerke objekte	/	/	/	/	/	/	/	/
	UKUPNO	37,53	28,83	55,57	111,32	54,74	24,50	131,29	443,77

4.1.1. Smjernice urbanističkog oblikovanja gradnje na parceli

Cilj smernica za urbanističko oblikovanje je da formulišu način, postupak i pravila formiranja urbanističkih sklopova po urbanističkim uslovima definisanim planom.

Spoljašnja regulacija je data građevinskom linijom, kao što je prikazano na sljedećoj slici i ona se ne može narušiti tj. van njenog okvira se ne može izaći.

Slika 28. – Šematski prikaz građevinske linije



4.1.2. Smjernice arhitektonskog oblikovanja

Primarni pravac djelovanja je prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse.

Karakteristični elementi su masivni kameni zidovi i kosi dvovodni krovovi nagiba 16° - 25°.

Sugeriše se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi.

Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd.

Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

4.1.2.1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl, potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja.

Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnom objektu, izmišljanje nove fasade i sl.

4.1.2.2. Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

4.1.2.3. Sprečavanje kiča

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

4.1.2.4. Upotreba korektivnog zelenila

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

4.1.2.5. Upotreba materijala i boja

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

4.1.2.6. Uljepšavanje javnih prostora

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

5. PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA PO PLANSKIM CJELINAMA I PARCELAMA