

OPŠTINA HERCEG NOVI



**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ZA
LOKACIJU „SINDIKAT“ - Meljine**

PLAN – Jul 2011.

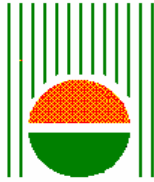


**УРБАНПРОЈЕКТ · ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА КОНСАЛТИНГ,
УРБАНИЗАМ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ**

Чачак, Ул. Жупана Страцимира 35/III

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

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



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

Чаџак, Ул. Жупана Страцимира 35/III

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

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

| | |
|---|---|
| INVESTITOR: | Opština Herceg Novi |
| VRSTA PLANSKE DOKUMENTACIJE: | Detaljni urbanistički plan za lokaciju "Sindikata" - Meljine |
| OBRAĐIVAČ: | "URBANPROJEKT"a.d. Čačak |
| RADNI TIM: | |
| RUKOVODILAC IZRADE PLANA: | Zorica Sretenović dipl.ing.arh |
| URBANIZAM: | Zorica Sretenović, dipl.ing.arh. |
| SAOBRAĆAJ: | Rajko Urošević dipl.ing.građ. |
| HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA | Dragan Jovašević dipl.ing.građ. |
| ELKTROENERGETIKA: | Aleksandar Ivanović, dipl.ing.el. |
| TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA | Aleksandar Ivanović, dipl.ing.el. |
| PEJZAŽNA ARHITEKTURA: | Jasminka Lazić, dipl.ing.pejz.arh. |
| | DIREKTOR Andreja Andrić, dipl.ing.građ. |

SADRŽAJ:

TEKSTUALNI DEO

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Potvrda o registraciji
- Odluka o pristupanju izradi Detaljnog urbanističkog plana
- Programski zadatak
- Licenca firme
- Licence odgovornog planera i planera

TEKSTUALNI DEO

1. UVODNI DEO

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

2. ANALITIČKI DEO

- Prirodne karakteristike predmetnog područja
- Namena površina I postojeće fizičke strukture
- Opis vegetacije
- Saobraćajna povezanost I infrastrukturna opremljenost
- Ekonomsko demografska analiza
- Dosadašnji planski razvoj
- Anketni zahtevi
- Sintezni prikaz ocene postojećeg stanja

3. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI

- Opšti ciljevi
- Posebni ciljevi

4. PLANSKO REŠENJE

- Koncept organizacije prostora
- Mreža i objekti infrastrukture
 - Saobraćaj
 - Elektroenergetika
 - Hidrotehnička infrastruktura
 - Telekomunikaciona infrastruktura
- Način faze i dinamika realizacije plana
- Ekonomska analiza i troškovi realizacije planiranih sadržaja u okviru plana
- Usporedni pregled postojećih i planskih bilansa

5. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

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

GRAFIČKI DEO

| | |
|---|-----------|
| Overena Topografsko - katastarska podloga | R 1: 1000 |
| 2. Topografsko katastarska podloga sa prikazom granice plana | R 1: 1000 |
| 3. Izvod iz PP-a Opštine Herceg Novi –namena površina 50000 | R 1: |
| 4. Izvod iz GUP-a Opštine Herceg Novi –namena površina | R 1: 5000 |
| 5. Analiza postojećeg stanja - namena površina- | R 1: 1000 |
| 6. Analiza postojećeg stanja - fizičke strukture sa valorizacijom- | R 1: 1000 |
| 7. Analiza postojećeg stanja - vlasništvo- | R 1: 1000 |
| 8. Analiza postojećeg stanja - hidrotehnička infrastruktura - | R 1: 1000 |
| 9. Analiza postojećeg stanja - elektroenergetska infrastruktura - | R 1: 1000 |
| 10. Analiza postojećeg stanja - telekomunikaciona infrastruktura - | R 1: 1000 |
| 11. Stanje organizacije, uređenja I korišćenja - | R 1: 1000 |
| 12. Plan namene površina | R 1: 1000 |
| 13. Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije | R 1: 1000 |
| 14. Plan parcelecije, regulacije i UTU | R 1: 1000 |
| 15. Smernice za sprovođenje planskog dokumenta | R 1: 1000 |
| 16. Plan hidrotehničke infrastrukture | R 1: 1000 |
| 17. Plan elektroenergetske infrastrukture | R 1: 1000 |
| 18. Plan telekomunikacione infrastrukture | R 1: 1000 |
| 19. Uređenje slobodnih I zelenih površina | R 1: 1000 |
| 20. Plan organizacije, uređenja I korišćenja planskog područja | R 1: 1000 |

- Opšta dokumentacija

-Tekstualni deo

- Grafički prilozi

1. UVODNI DEO

Granica zahvata

Granica zahvata određena je čl.2 Odluke o pristupanju izradi Detaljnog urbanističkog plana za lokaciju „Sindikata,, - Meljine i Programskim zadatkom koji je sastavni deo odluke, u prilogu programskog zadatka priložena je orijentaciona granica zahvata koja je kroz razradu korigovana i prilagođena saobraćajnom rešenju u kontaktu. Tako definisana granica prikazana je u grafičkom prilogu Topografsko katastarska podloga sa prikazom granice zahvata plana gde su dati i analitičko geodetski elementi.

Površina zahvata

Detaljnim urbanističkim planom obuhvaćen je prostor u ukupnoj površini od 6 298.04m².

Pravni osnov za izradu plana

Pravni osnov za pristupanje izradi Detaljnog urbanističkog plana za lokaciju „SINDIKAT,, - Meljine sadržan je u:

- Odluci o izradi Detaljnog urbanističkog plana za lokaciju „SINDIKAT,, - Meljine broj 01-1- 592/09 od 5.8.2009.god., koju je doneo Predsednik Opštine Herceg Novi.
- Programskom zadatku sa svim relevantnim uslovima u vezi sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata

Programski zahtevi

Prema Odluci o izradi Detaljnog urbanističkog plana i Programskom zadatku predmetni plan se donosi za period od pet godina.

Programski zahtevi definisani su u Programskom zadatku za izradu DUP-a za lokaciju „SINDIKAT,, - Meljine koji se bazira na analizi smernica iz planova višeg reda i primeni Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, broj 51/08) sa posebnim osvrtom na infrastrukturu, saobraćajne veze i likovni izraz predmetnog prostora.

Na osnovu inicijative valasnika kp.br.61/6 (Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju) i korisnika prostora (Opština Herceg Novi) može se zaključiti da su vlasnici zemljišta zainteresovani za kvalitetnije i funkcionalnije uređenje i korišćenje prostora.

2. ANALITIČKI DEO

Prirodne karakteristike predmetnog područja

Prostor koji je predmet razrade većim delom je ravan dok se sa severne strane u kontaktu sa putem prema Trebinju javlja nasip uz ovu saobraćajnicu koji je mestimično podržan potpornim zidom.

o Inženjersko - geološke karakteristike

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

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

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

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

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

U grafičkim priložima data je karta seizmičke mikrorejonizacije kao i karta podobnosti terena za gradnju.

o Klimatske karakteristike

- Osobine klime

Bazen HercegNovskog zaliva, odvojen je od otvorene pučine karbonatnim grebenom u Njivicama i poluostrvom Luštica sa vrhom Obosnik visine 590m.

Iznad Sutorinske doline i Kurskog polja, uzdižu se grebeni Dobraštice sa vrhovima do 1570m, a u zaleđu je masiv Orijena sa vrhovima do 1850m. Od kumbora do kamenara, pruža se karbonatni greben visine 700m.

Sve ovo daje posebno obeležje ovom bazenu koji se u klimatskom pogledu bitno razlikuje od lokacija na otvorenom delu Crnogorskog primorja, ali i Kotorskog i Tivatskog zaliva.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ZA LOKACIJU „SINDIKAT,, - MELJINE

Opšta karakteristika ovog bazena su veoma izraženi mikroklimatski uslovi sa pojavom velikog procenta tišina (41% prosečno godišnje), visokim letnjim temperaturama (30°C), visokom srednjom godišnjom temperaturom (16°C), prosečnom dnevnom insolacijom od 7 sati i prosečnom godišnjom količinom vodenog taloga od 1990mm.

- **Temperatura vazduha**

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

- **Oblačnost**

Prosečna godišnja oblačnost je prilično visoka, tako da srednja mesečna i godišnja oblačnost u 1/10 pokrivenog neba iznosi 5.0/10.

Najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u avgustu. Učešće vedrih dana je suprotno oblačnosti, tako da imamo sledeći odnos prosečno godišnje vedri 101.8 dana, oblačnih 102.8 dana.

- **Insolacija**

Trajanje osunčanosti kreće se oko 2430 sati u proseku godišnje ili 6.6 sati na dan.

Mesec juli ima najviši prosek sa 11.5 sati na dan, a decembar i januar najmanji sa 3.1 sati na dan.

Ovo je izuzetno važna fenološka i klimatološka pojava, koja utiče na vegetaciju stasanja i doziranja plodova i na povećanje kvaliteta i aroma voća i povrća, a posebno mediteranskih kultura.

- **Padavine**

Obilne padavine koje su poznata karakteristika ovog područja, rezultat su izraženih uslova reljefa. Prisustvo visokih planinskih venaca u neposrednom zaleđu, uslovljava izdizanje vazdušnih masa, kondenzaciju i obilne padavine, tako da su Crkvice poznate kao mesto sa najviše padavina u Evropi.

Broj dana sa padavinama većim od 1mm u Herceg – Novom, iznosi 128 godišnje, maksimum je u nivembru a minimum u julu. Srednja godišnja količina vodenog taloga iznosi 1990mm.

Sneg je retka pojava u ovom području, međutim na padinama Orijena i Subre visina snežnog pokrivača omogućuje razvoj zimskog turizma, zimskih sportova i rekreacije.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ZA LOKACIJU „SINDIKAT,, - MELJINE

Poznate su činjenice da se zbog dugog perioda zadržavanja snežnog pokrivača na Orijenu može u jednom danu kupati u moru i skijati na Orijenskoj lokvi.

- **Vetrovitost**

U zavisnosti od distribucije vazdušnog pritiska koji je niži u toku letnjeg perioda a znatno viši u zimskom periodu, na ovom području se javlja nekoliko vrsta vetrova.

Bura je hladan i сув severni vetar koji duva u zimskom periodu iz pravca severoistoka. To je najači vetar u ovom području čiji prosečni godišnji intezitet može da dostigne i snagu od 3-4 bofora. Međutim, maksimalna jačina ovog vetra često dostigne i 7 bofora, pa je to onda snažni olujni vetar sa brzinom i preko 26m/sec.

Međutim, ovaj vetar u odnosu u odnosu na druge retke duva, tako da njegova učestalost iznosi prosečno 6%.

Jugo je vlažan južni vetar, duva u toku hladnijeg dela godine iz pravca jugoistoka. To je najdominantniji vetar sa 14% učestalosti i jačinom od 1.8-2.9 bofora.

Od svih ostalih vetrova, može se izdvojiti severozapadni vetar sa 11% učestalosti.

U toplijem delu godine javlja se, za ovo područje veoma karakterističan vetar – maestral koji duva na kopno iz pravca zapad – jugozapad, međutim njegova učestalost iznosi prosečno godišnje 6%.

- **Reljef**

Specifične prirodno-geografske karakteristike, posebno, razuđeni reljef i dramatična konfiguracija terena sa dominantnim brdsko-planinskim ambijentom, naglašenog južno-jadranskog i bokokotorskog identiteta u kombinaciji sa morskim zalivom neposredno vrše uticaj na razvoj HercegNovskog područja. Razuđeni reljef sa velikim nagibima nad užim priobalnim pojasom karakterišu relativno prostrani pojasevi na višim nadmorskim visinama i ograničenim mogućnostima naseljavanja ljudi i njihove aktivnosti. Složenost reljefa i njegove osnovne karakteristike najjednostavnije ispoljava sledeća tabela visinskih zona opštine Herceg Novi izražene apsolutnim i relativnim pokazateljima.

Visinske zone područja opštine Herceg Novi

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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ZA LOKACIJU „SINDIKAT,, - MELJINE

Morfometrija

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

Na grafičkom prilogu izdvojene su četiri grupe različitog nagiba:

0° - 10°

10° - 20°

20° - 30°

preko 30°

Horizontalna i vertikalna razuđenost

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

- Površina kopnenog sliva HercegNovskog zaliva iznosi:

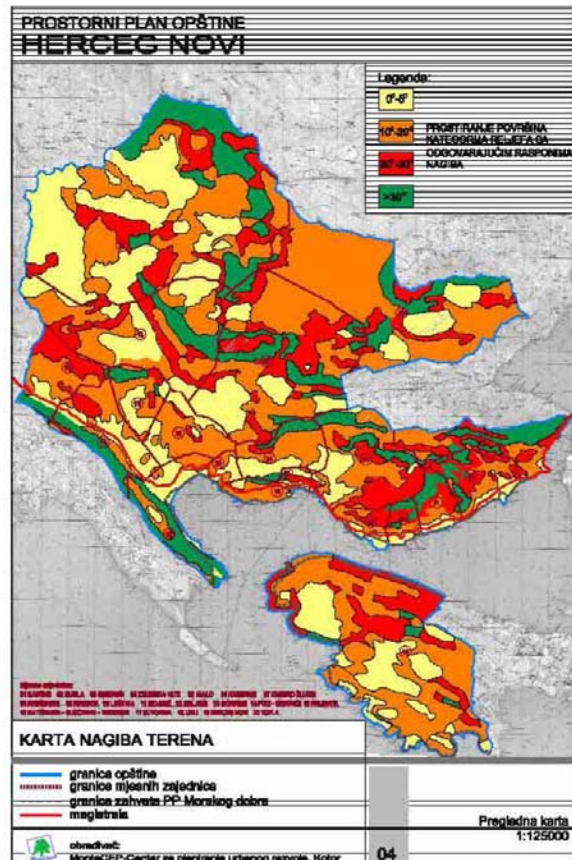
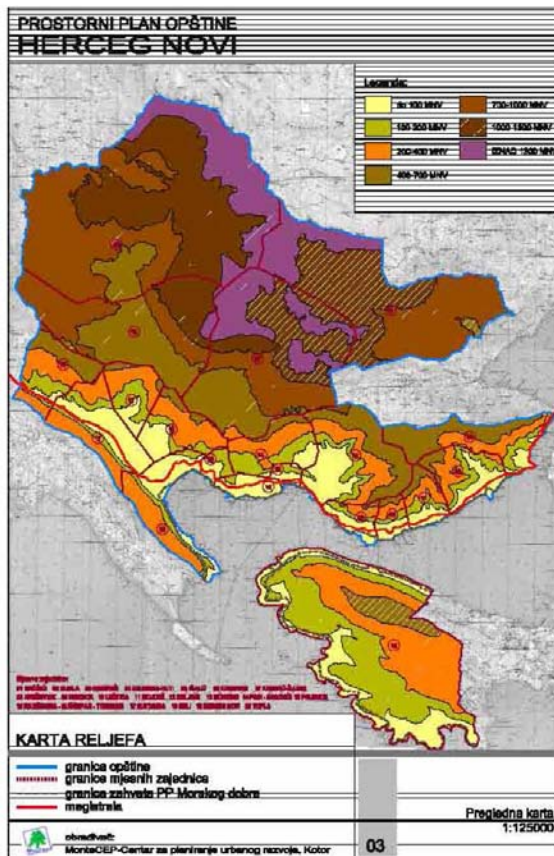
a) severoistočno zaleđe 76,4 km²

b) jugoistočno zaleđe 13,8 km²

- Površina mora – HercegNovskog zaliva iznosi 28,6 km²

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

- Ukupna dužina obale HercegNovskog zaliva iznosi 45,235 km



Inženjersko-geološke odlike terena

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

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

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

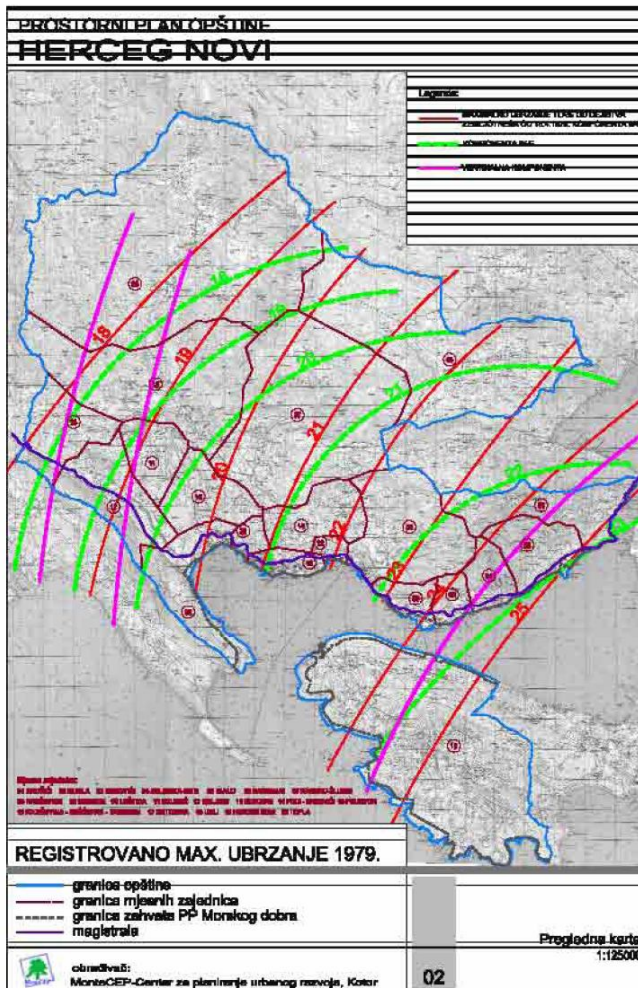
Litostratigrafske jedinice odlikuju se različitim biostratigrafskim, facijalnim i litološkim osobinama. Unutar njih su česte vertikalne i horizontalne promene, što ukazuje na različite uslove sedimentacije.

Seizmičke osobine

Imajući u vidu specifične lokalne geološke i inženjersko – geološke uslove, za urbano područje Opštine Herceg-Novi, urađene su karte seizmičke mikrorejonizacije prema analitičkoj metodi, a za iste geotehničke modele paralelno je urađen tabelarni prikaz seizmičkih parametara prema empirijskoj formuli prof. Nedvedera.

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

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



Hidrogeološke karakteristike i pojave

Površinske vode

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

Rečni tokovi su kratki i po pravilu buičavi, sa obilnijim vodama tokom zime, a sa

deficitom vode u letnjoj sezoni kada je najpotrebnija. Rečna korita, sem par izuzetaka u toku leta presuše.

Celo područje može se podeliti u sedam većih bujičnih slivova i niz manjih slivnih područja sa različitim hidrauličkim i hidrološkim karakteristikama: reka Sutorina, Potok "Igalo", "Ljuti" potok, Potok "Nemila", Reke "Sopot" i "Zelenika", Potok "Baošić" i Potok "Pijavica" u Bijeloj.

Podzemne vode

Neophodo je pomenuti dva izdašnja izdana koja omogućuju bar minimalno letnje snabdevanje vodom stanovništva ,a to su Opačica u

Kutskom polju i Lovac u Mojdežu.

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

More

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

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

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

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

Pedološke karakteristike

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

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

Od obale ka planini nalaze se različiti tipovi zemljišta: mediteranska crvenica (tera rosa), planinske crvenice tipa Buavica, plitka skeletna crvenica, odnosno Buavica, dok u depresijama taloženje materijala sa viših terena je usloviła stvaranje srednje dubokog i dubokog zemljišta.

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

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

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

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

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

Vegetacija

Na području opštine Herceg Novi, zastupljena je eumediteranska zimzelena vegetacija, sa kontakt zonom koju čine termofilne submediteranske listopadne šume. Dominira klimatogena zajednica zimzelenog hrasta crnike (česmine – Quercus ilex i crnog jasena Fraxinus ornis), koja je slabo očuvana. U okviru pomenute zajednice, jako su prisutni njeni degradacioni oblici: makije, garizi i kamenjari, kao krajnji stadijum degradiranosti.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ZA LOKACIJU "SINDIKAT" - Meljine

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

- niži submediteranski pojas,
- viši submediteranski pojas.

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

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

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

Namena površina i postojeće stanje prostora

U okviru predmetnog prostora locirane su tri zgrade u funkciji višeporodičnog stanovanja. Slobodne površine oko objekta su neuređene bez jasno definisanih pristupa, površina za parkiranje, ozelenjenih površina I sl. Veće slobodne površine su severno I zapadno od postojećih zgrada.



Katastarsko stanje ne podržava adekvatno u predmetnom prostoru izgrađene objekte, odnosno jedna od stambenih zgrada je izgrađena na katastarskoj parceli gde je korisnik zemljišta AD za građevinarstvo I usluge „Novi prvoborac,, I koja je znatno veća od parcele potrebne za egzistiranje same zgrade a prostorom I oblikom veći deo je u potpuno drugoj zoni koja je delimično u zahvatu ovog plana a delimično je van zone zahvata. Druge dve zgrade su na zajedničkoj katastarskoj parceli čiji korisnik je opština Herceg Novi koja je nepravilnog oblika i gde se granica parcele poklapa sa granicom jednog od objekata.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ZA LOKACIJU "SINDIKAT" - Meljine

Na predmetnom prostoru potrebno je kroz izradu Plana stvoriti uslove za racionalno i kvalitetnije korišćenje tog prostora uz poštovanje vlasničkih odnosa i zatečenih struktura.

Opis vegetacije



Uvidom u predmetno područje može se konstatovati sledeće: područje je obraslo vegetacijom koja je neuređena, jako zapuštena i u poodmaklom stadijumu degradacije. S druge strane postoje zahtevi korisnika područja koji žele racionalnije korišćenje prostora. Imajući sve ovo u vidu neophodno je da se kategorija zelenila implementira kroz ozelenjavanje stambenog bloka, zatim oplemenjivanjem kroz zelenilo žardinjera, a sve u cilju što bolje optimizacije zelenih i izgrađenih površina.

- **Ocena prirodnih karakteristika kao potencijala i resursa razvoja**

Brojni razvojni i prostorno-ekološki problemi Herceg Novog nameću potrebu da se što pre pristupi traženju odgovora i pristupanju konkretnim aktivnostima za njihovo rešavanje.

- Velika sezonska antropopresija prostora, potencirana uskošću primorskog pojasa i njegovom lošom komunikacijskom povezanošću sa zaleđem, jedan je od glavnih

problema. Sledi preterana izgrađenost. Intenzitet izgradnje u pojedinim delovima već dobija sve odlike tzv. „zaziđivanja” obale, što bi, nastavi li se dosadašnjim intenzitetom, vodilo konačnom gubitku atraktivnosti obalnog područja. Teškoće u očuvanju mediteranskog biogeodiverziteta, u prvom redu zbog nekontrolisane izgradnje objekata, kao i nedozvoljene seče vegetacije u pojedinim delovima opštine, koja mora biti isključivo u okvirima sanitarne i/ili ekološki prihvatljive granice;

- Krivolov na moru, naročito najkvalitetnijih vrsta, dobija preteće razmere (gubljenje dela biološkog diverziteta akvatorija). Neophodno je hitno preduzimanje zakonom predviđenih sankcija i drugih mera, sa jedne, kao i stimulativnih mera usmerenih ka promeni strukture izlova, sa druge strane;

- Visok seizmički rizik, koji iziskuje preduzimanje mera predviđenih za njegovo smanjivanje;

- Nedostatak pijaće i tehničke vode (tj. vode za komunalne i tehnološke potrebe), u uslovima visoke zapuštenosti sistema za vodosnabdevanje, velikog gubitka vode na mreži;

- Nedovoljan tretman kanalisanih otpadnih voda i problemi zagađivanja akvatorija.

- Opasnost i rizik od šumskih požara, koji nalažu održavanje, odnosno uvođenje sistema zaštite koja bi bila znatno efikasnija od postojeće, a naročito na najugroženijim područjima (brdsko-planinsko područje i Luštica);

Ako ne budu preduzete odgovarajuće prostorno-planske, urbanističke i mere zaštite životne sredine, treba očekivati sledeće konflikte u prostoru ovog područja:

Svi ovi navedeni problemi u međusobnoj korelaciji utiču na celokupno područje opštine.

Za predmetno područje ne može se reći da raspolaže potencijalom sa aspekta pejzažnog oblikovanja. Položaj naselja, njegova ekspozicija, pedološki potencijal, vizure i dr. Iz tih razloga planirane intervencije u prostoru treba da doprinesu kvalitetnijim ambijentalnim karakteristikama.

Saobraćajna povezanost I infrastrukturna opremljenost

Pristup predmetnom prostoru ostvaruje se sa Jadranske magistrale Herceg Novi – Dubrovnik preko gradske ulice sekundarnog karaktera. Prostor je planiran za kolektivno stanovanje, a nalazi se na lokaciju „Sindikat,- Meljine na raskrsnici lokalnih puteva. Lokacija se sa jugozapadne strane oslanja na gradsku ulicu preko koje je povezana sa centrom i širim gradskim područjem dok je sa istočne i severne strane tangira lokalni put koji preko kružne raskrsnice vodi od Herceg Novog prema Trebinju. Ova saobraćajnica je nivelacijski znatno viša od same lokacije čak i do 6.0m, pa se sa nje ne može ostvariti direktan pristup.

Put prema Trebinju, kao primarna saobraćajnica ima kolovoz sa asfaltnim zastorom širine oko 5.0m, bez trotoara.

Gradska ulica, takođe, je sa kolovozaom sa asfaltnim zastorom maksimalne širine 6.0m bez trotoara.

Infrastrukturno predmetni prostor je dobro opremljen i planom treba stvoriti uslov za povezivanje novih objekata na infrastrukturnu mrežu.

Ekonomsko – demografska analiza

U postojećim objektima trenutno živi 108 stanovnika, prema planskim pretpostavkama u okviru predmetnog prostora može se očekivati maksimalno 261 stanovnika. Iz prikazanog se može zaključiti da će predmetni prostor biti opterećen sa novih 153 stanovnika a što će podržati infrastrukturna mreža planirana u skladu sa planovima višeg reda.

Dosadašnji planski razvoj

Predmetni prostor planski je razrađivan GUP-om Herceg Novog koji obuhvata planski period do 2000 god. Takođe za predmetni prostor je rađena i detaljna razrada i to DUP naselja Meljine, koji je donet 1989. god. I čija je Izmena I dopuna rađena 1992.god. Tokom 2007.god. za šire područje obuhvaćeno navedenim DUP-om donešene su odluke o izradi dva nova – zasebna planska dokumenta I to DUP-a „Meljine,, (u delu od tunela do kružnog toka) I DUP-a „Nemila,, (za deo od kružnog toka do Srbije). Izrada ova dva planska dokumenta je u toku, ali nijednim od njih nije obuhvaćen prostor koji je predmet razrade. U međuvremenu je usvojen i PPO.

Osnov za izradu DUP-a za lokaciju „SINDIKAT ,, predstavlja PPO Herceg Novi I GUP-Herceg Novog. Kako namena prostora definisana GUP-om podržava nemene opredeljene PPO detaljna planska razrada predmetnog prostora zasnivaće se na

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

▪ Urbanistička pravila

- Katstarska parcela i urbanistička parcela

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

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

- Urbanistička parcela i okućnica

1. Urbanističkom parcelom smatra se zemljište, koje po površini i obliku odgovara uslovima ovog Plana utvrđenim za izgradnju, a ima:

a) Direktan pristup sa javne površine kolske ulice, pešačke ulice ili stepeništa

- b) Omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu
 - c) Omogućen priključak na javnu vodovodnu mrežu, izuzetno rešenja snabdevanja vodom na higijenski način prema lokalnim prilikama
 - d) Omogućen priključak na javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, izuzetno ako ne postoji mogućnost priključka:
 - d.1) za objekte veličine do 10 Ekvivalent Stanovnika predvideti izgradnju propisne, vodonepropusne sanitarno ispravne sabirne jame s osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistemu sa adekvatnim uređajem za prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda.
 - d.2) za objekte veličine veće od 10 Ekvivalent Stanovnika, otpadne vode potrebno je tretirati na ličnom, adekvatnom uređaju za prečišćavanje pre ispuštanja u recipijent, zavisno od količine i karakteristika otpadnih voda i prijemnim mogućnostima recipijenta (tlo putem upojih bunara, vodotok ili priobalno more putem ličnog podmorskog ispusta.)
2. Urbanističke parcele se precizno definišu planovima nižeg reda. Van zahvata planova nižeg reda i tamo gde nema obaveze izrade tih planova, Urbanistička parcelacija se radi na osnovu postojeće parcelacije zemljišta, odnosno uz maksimalno poštovanje postojećih katastarskih parcela a sa ciljem obezbeđenja što boljih preduslova za veću sprovodljivost plana. To znači da su postojeće katastarske parcele postale urbanističke ukoliko se :
- ne nalaze na planiranim saobraćajnim i infrastrukturnim koridorima ili zonama namenjenim zelenim ili drugim javnim površinama
 - ukoliko se radi o parcelama na kojima su već izgrađeni objekti i imaju obezbeđen kolski ili makar pešački pristup.
3. Ako se katastarska parcela svojim manjim delom nalazi na površini na kojoj je gradnja dozvoljena, a izuzev ove površine ima uslove iz stava 1 ovog člana, može se osnovati urbanistička parcela iz dela katastarske parcele koja se nalazi na površini na kojoj gradnja nije dozvoljena, do ukupno veličine najmanje urbanističke parcele propisane PPO (300m²). U tom slučaju propozicije za izgradnju određuju se u skladu sa PPO i odnose se na celu urbanističku parcelu.
4. Isto pravilo važi kad se urbanistička parcela osniva od više katastarskih parcela ili njihovih delova.
5. Objekat na tako osnovanoj urbanističkoj parceli postaviće se na delu Urbanističke parcele koji se nalazi na površini na kojoj je gradnja dozvoljena.
6. Ako postojeća katastarska parcela većim delom, koji je dovoljan za osnivanje Urbanističke parcele propisane PPO, nalazi na površini na kojoj je gradnja dozvoljena može se zadržati kao katastarska parcela. U tom se slučaju uslovi za gradnju određeni PPO odnose na deo parcele koji se nalazi na površini na kojoj je gradnja dozvoljena.
7. Detaljno razgraničenje između pojedinih namena površina datih ovim planom, granice koje se grafičkim prikazom ne mogu utvrditi nedvosmisleno, određiće se detaljnim planovima ili urbanističko-tehničkim uslovima određenim za zahvat u prostoru. U razgraničenju prostora granice se određuju u korist zaštite prostora i ne smeju ići na štetu javnog prostora.

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

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

- **Prilaz urbanističkoj parceli**

Kod dve, ili više grupisanih urbanističkih parcela potrebno je priključak na javni put rešiti ne pojedinačno već sabirnom (servisnom) ulicom ili po mogućnosti sa jednim priključkom za više urbanističkih parcela. Najmanja širina priključne-sabirne ulice iznosi 6,0m, osim u gusto izgrađenim delovima naselja, gdje nasleđeni uslovi to ne omogućuju. U tom slučaju, širina priključne kolske saobraćajnice može biti:

- kada se povezuju dve urbanističke parcele širine 3,0 m najviše dužine 45,0m, odnosno 3,50 m najviše dužine 70,0 m;
- za povezivanje više od dve urbanističke parcele širine 5,0 m najviše dužine 100,0 m, sa obaveznim okretištem.

- **Uslovi uređenja prostora**

1. Uređenje prostora unutar zahvata Plana, kao što je izgradnja objekata, uređenje zemljišta kao i obavljanje drugih delatnosti iznad, na ili ispod površine zemlje, može se obavljati isključivo u skladu sa ovim Planom, odnosno odredbama koje iz njega proizilaze, kao i na osnovu onih odredbi postojećih planova, koje nisu u suprotnosti sa ovim Planom.

2. Planom su određena područja sa sledećim uslovima uređenja prostora i izgradnje.

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

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

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

b) uslovi za graditeljsko nasleđe-ambijentalne celine, grupacije objekata ili pojedinačne objekte koji nose karakteristike tipične za arhitekturu i organizaciju primorske kuće ili uređenje terena u naselju, koji nisu obuhvaćeni registrirama i zakonskom regulativom zaštite arhitektonskih i kulturnih spomenika, a imaju nesumnjive kulturne vrednosti i odražavaju duh mesta, moraju se valorizovati, i na odgovarajući način tretirati u planskoj dokumentaciji i prilikom propisivanja

urbanističko tehničkih uslova (separata). Pod elementima se podrazumevaju: kameni zidovi, tradicionalna konstrukcija/masivni kameni zidovi, drvene grede, prozori sa kamenim drvenim šembranama, drvenim kopcima, škurama, volte, kapije, dvorišta, kameni podovi i popločavanja, krovovi četvorovodni ili dvovodni sa ćeramidom, dimnjaci, kameni pižuli (klupe uz kuću), đardini, kameni parapeti, itd.

U slučaju grupacija objekata ili ambijentalnih celina, u odgovarajućoj planskoj dokumentaciji ili separatima sa urbanističko tehničkim uslovima, moraju se utvrditi granice područja na koje se ove mera odnosi.

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

d) uslovi u okviru izdvojenih građevinskih područja izvan građevinskog područja naselja.

Tradicionalna ruralna naselja odnosno tradicionalna seoska arhitektura tipična za kraški predeo moraju biti valorizovana kao kulturno i graditeljsko nasleđe i na odgovarajući način tretirano. Nije dozvoljeno rušenje ovakvih naselja ili objekata, ili menjanje njihovih oblikovnih i estetskih karakteristika kroz rekonstrukciju i dogradnju.

U slučaju grupacija objekata ili ambijentalnih celina ili naselja kao celine, moraju se utvrditi granice područja na koje se ova mera odnosi.

e) uslovi izvan građevinskog područja: odgovarajućom planskom dokumentacijom,

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

a) nepovoljni mikroklimatski uslovi za stanovanje

b) klizišta

c) polja za eksploataciju

d) zemljišta nedovoljne nosivosti

e) predeli ugroženi elementarnim ili drugim nepogodama

f) šume i šumska zemljišta

g) intenzivno obrađivana poljoprivredna zemljišta i druga vredna poljoprivredna zemljišta

h) područja zahvata zagađenja određenim privrednim aktivnostima

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

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

k) zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekonomično komunalno opremiti.

4. Dozvoljava se izgradnja na kosom terenu (strmijem od 1:3 ili 33,33% ili 20,5°), uz posebne uslove koji će se definisati planovima nižeg reda ili separatom o urbanističko tehničkim uslovima.

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

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

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

- **Građevinsko područje naselja**

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

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

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

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

3. U urbanom građevinskom području naselja nalaze se:

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

b) predeli za poslovne, društvene i slične delatnosti

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

d) saobraćajna infrastruktura i pojasevi

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

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

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

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

5. Građevinska područja naselja prikazana su i utvrđena na grafičkom prilogu.

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

- **Urbanistička parcela u građevinskom području naselja**

1. Urbanističkom parcelom se smatra zemljište parcelisano na osnovu:
 - a) prostornog plana (tamo gde nema obaveze izrade plana nižeg reda), ili
 - b) detaljnog urbanističkog plana, lokalne studije lokacije ili urbanističkog projekta (tamo gde postoji obaveza njegove izrade) u skladu sa uslovima ovog plana.
2. Na jednoj urbanističkoj parceli u građevinskom području naselja, po pravilu, Može se graditi:
 - a) jedan osnovni objekat, te
 - b) pomoćni i ekonomski objekat, koje čine stambenu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.
3. Urbanistička parcela mora imati površinu koja omogućava njeno racionalno i funkcionalno korišćenje i izgradnju u skladu sa odredbama ovog plana.
Minimalna površina urbanističke parcele iznosi:
 - a) 300,0m² za slobodnostojeće objekte
 - b) 250,0m² za dvojne objekte
 - c) 150,0m² za izgradnju objekata u nizu (ugrađeni objekti)

- **Regulaciona i građevinska linija, udaljenost od susednih parcela**

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

- **Udaljenost osnove objekta od granica parcele**

1. Osnovni objekat može se planirati i graditi u planiranim i izgrađenim delovima građevinskog područja naselja:
 - a) odmaknuto od bočnih granica – slobodnostojeći objekti
 - b) na jednoj bočnoj granici – dvojni objekti
 - c) na obadve bočne granice – ugrađeni objekti, objekti u nizu.
2. U neizgrađenim delovima građevinskog područja minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi 3,00 m.
3. U izgrađenim delovima građevinskog područja minimalna udaljenost od bočnih granica urbanističke parcele iznosi 2,50 m, izuzetno 1,50 m uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele a moguće je na taj način ispoštovati normative i standarde za izgradnju slobodnostojećih objekata.
4. Ako dve susedne urbanističke parcele nemaju uslove za izgradnju slobodnostojećih objekata u skladu sa važećim propisima i standardima (napr. veličina, širina, oblik parcele i slično), tada se na njima može graditi dvojna zgrada.
5. Izgradnja slobodnostojećeg objekta na granici urbanističke parcele moguća je isključivo u okviru vrednih urbanih, ili ruralnih celina i to je neophodno definisati planovima nižeg reda što nije uslov kada je reč o rekonstrukciji objekata u postojećim gabaritima.
6. Dvojni objekti i objekti u nizu moraju se planirati i graditi u skladu sa važećim propisima i standardima građevinarstva i posebnim uslovima bezbednosti. Zid na granici parcele mora biti vatrootporan, a sleme krova obavezno okrenuto upravno na susednu granicu parcele na kojoj se objekat gradi i bez krovnog prepusta.
7. Udaljenost od bočnih granica meri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i merodavna je manja vrednost (u slučaju različitih vrednosti).

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

- a. Obračun ukupne bruto grevinske površine objekata na građevinskoj parceli («BGP»), obračun indeksa pokrivenosti (zauzetosti) građevinske parcele («Kp»), obračun indeksa izgrađenosti urbanističke parcele («Ki») usklađeni su zakonom propisanim načinom obračuna.
- b. Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obrađun BGP sa 20% pripadajuće površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti («Ki»), ali i propisanog indeksa zauzetosti («Kp»). Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisne indekse.
- c. U okviru građevinskih područja za razvoj naselja zauzetost urbanističke parcele i indeks izgrađenosti urbanističke parcele u pozitivnoj su korelaciji sa njenom veličinom.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ZA LOKACIJU "SINDIKAT" - Meljine

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

Maksimalni urbanistički parametri unutar zona namene

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

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

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

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

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

- **Visina**

Definicija visine i etaža (spratova) objekta

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

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

3) Etaže objekta su:

a) podrum koji se skraćeno označava sa «Po»

b) suteran koji se skraćeno označava sa «S»

c) prizemlje koje se skraćeno označava sa «P»

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

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

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

- **Suteran i podrum**

1. Suteranom se smatra deo objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterana može biti za garažiranje i za druge namene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteran. Površina suteranske etaže ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteran koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamena garaža u suteranu u druge namjene.

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

3. Ukoliko se podrum koristi kao garažni prostor moguće je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pešački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena moguće je osloboditi jedno podrumsko pročelje za ulaz u garažu, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.

- **Potkrovlje i visina nadzitka**

1. Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće srednje visine 150cm, koja može imati stambenu ili drugu namenu. Potkrovlje ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka veća od 150cm potkrovlje ne može imati oznaku „ PK“ , već oznaku sprata i ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.

2. Tavan je prostor ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pročelja najveće visine do 60cm koji ne predstavlja etažu građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namenu.

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

- **Visina objekata**

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

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

- a) za (P) 4,00m
- b) za (P+Pk) 5,50m
- c) za (P+1) 8,00m
- d) za (P+1+Pk) 9,50m
- e) za (P+2) 12,00m,
- f) za (P+2+Pk) 13,50m

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

4. Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu može biti smešten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, toj se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne menja ovim odredbama određeni broj

visina, ili broj etaža objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

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

- **Urbana oprema**

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

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

- **Oblikovanje objekata**

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

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

- a) puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina
- b) tradicionalna tipologija karakterističnih detalja ili logično i skladno prilagođavanje tih detalja – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.
- c) uspravan prozor karakterističnih proporcija i manjih dimenzija širine 0,8- 1,0 (1,1)m, visine 1,0-1,3 (1,6)m. Ovi prozori se uzimaju kao merodavna veličina tj proporcionalna baza prema kojoj se usklađuju dimenzije ostalih otvora i elemenata pročelja.
- d) grilje ili škure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima
- e) terase, ogradni zidovi terasa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih «baroknih» stubića (npr. «balustrada») na novim građevinama

- f) oprezna primena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk
- g) kamenom zidana pročelja, kamenom obuhvaćeni volumeni, a ne površine
- h) omalterisana pročelja sa kamenim okvirima otvora
- i) poravnano lice kamenih zidova pročelja, slojni i mješani slojni vezovi
- j) poravnane fuge bez isticanja
- k) primjena dvorišta u najraznovrsnijim odnosima prema dispoziciji kuće i susjedstva
- l) vrtovi i dvorišta prema ulici u području naselja
- m) ujednačenost strukture zidova prema nameni
- n) materijal za pokrivanje krova: kupa kanalica, mediteran crijep, kamene ploče

- ***Krov objekta***

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

2) Krov mora biti pokriven crepom: kupa kanalica ili mediteran crep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih površina, osim na većim poslovnim, sportskim i javnim objektima. U okviru tradicionalnih sredina gde se još zadržao pokrivač kamenim pločama kao čest, preporučuje se korišćenje takvog pokrivača.

3) Nije dozvoljeno menjati nagib krovne ravni od venca do slemena, jer cela krovna ravan mora biti istovetnog nagiba. Može se odstupiti samo u širini krovnih nadozidanih prozora (tkz «belvederi») u kom slučaju taj deo krovne ravni ima manji nagib, koji se može završiti, ili na slemenu krova ili pre njega. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi») jednovodnih, dvovodnih i trovodnih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodnih krovnih prozora može biti od 15° do 26°.

- ***Istak venca objekta***

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

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

- ***Uređenje parcele***

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

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

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

4) Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se ne promeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postojećim okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporučuje se izgradnja potpornih zidova viših od 2,00m.

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

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

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

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

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

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

- **Odnos prema savremenom razvoju arhitektonskog oblikovanja**

Sledeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući Kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rešenja u kojima se polazeći od izvornih vrednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

- **Kiosci i pokretne naprave**

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

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

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

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

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

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

- **Uslovi za objekte drumskog saobraćaja**

Svi putevi utvršeni Planom su javni putevi i moraju se projektovati po propisima za javne puteve, uz primenu odgovarajućih standarda (poprečni profil puta, situacioni i vertikalni elementi trase, elementi za odvodnjavanje, saobraćajna oprema, signalizacija). Kako su u pitanju putevi različitih rangova i različitog značaja – parametri iz propisa koji se imaju primeniti, određivaće se u svakom pojedinačnom slučaju projektnim zadatkom.

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

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

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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ZA LOKACIJU "SINDIKAT" - Meljine

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

- na postojećim putevima primarne putne mreže, tamo gde je to potrebno, neophodno je izvršiti revitalizaciju i modernizaciju tehničko-eksploatacionih karakteristika,
- minimalna širina kolovoza na postojećim i planiranim magistralnim putevima van naselja je 7,5 m. Minimalna širina kolovoza na postojećim i planiranim opštinskim putevima 5,5 m a na lokalnim 5 m,
- minimalna širina panoramskih staza: biciklističkih, pešačkih, rekreativnih i sl. iznosi 2,5 m.
- put koji prolazi kroz naselje, a koji je istovremeno i ulica u naselju, može se na zahtev nadležnog organa opštine, razradom kroz odgovarajuću urbanističku i tehničku dokumentaciju, izgraditi kao ulica sa elementima koji odgovaraju potrebama naselja (širim kolovozom, trotoarima i sl.) kao i sa putnim objektima na tom putu koji odgovaraju potrebama tog naselja,
- na delu magistralnog puta koji prolazi kroz naselje, a koji je istovremeno i ulica u naselju, nije dozvoljeno parkiranje vozila u uličnom profilu,
- pored puteva, (izvan urbanizovanog područja) u naseljima ili van naselja ne mogu se graditi objekti, postavljati postrojenja, uređaji i instalacije na određenoj udaljenosti od tih puteva tj. u delu puta koji se zove zaštitni pojas, a prema važećem Zakonu o putevima,
- izgradnjom dela puta ili putnog objekta ne sme se narušiti kontinuitet trase tog puta i saobraćaja na njemu,
- širina zaštitnog pojasa javnog puta iznosi: pored magistralnog puta 25 m, pored regionalnog puta 15 m, a pored opštinskog puta 10 m,
- u zaštitnom pojasu pored javnog puta zabranjena je izgradnja građevinskih i drugih objekata, kao i postavljanje postrojenja, uređaja i instalacija osim izgradnje saobraćajnih površina pratećih sadržaja javnog puta, kao i postrojenja, uređaja i instalacija koji služe potrebama javnog puta i saobraćaja na javnom putu,
- u zaštitnom pojasu javnih puteva mogu da se grade, odnosno postavljaju, vodovod, kanalizacija, toplovod, železnička pruga i drugi sličan objekat, kao i telekomunikacioni i elektro vodovi, instalacije, postrojenja i sl. prema saobraćajno-tehničkim uslovima i saglasnosti upravljača javnog puta,
- parcele koje izlaze na magistralni put ne mogu svaka za sebe pojedinačno da imaju direktan izlaz na put već se pristup takvih parcela mora ostvariti preko servisne saobraćajnice, a što se u svakom slučaju rešava pribavljenjem saglasnosti upravljača puta,
- prilikom rekonstrukcije državnog puta, javno preduzeće nadležno za održavanje puta, dužno je da smanji broj raskrsnica ili priključaka opštinskih ili nekategorisanih puteva na državni put, na najmanji mogući broj, a u cilju povećanja kapaciteta i povećanja nivoa bezbednosti saobraćaja na državnom putu,
- u zaštitnom pojasu sa direktnim pristupom na magistralni put dozvoljeno je graditi stanice za snabdevanje motornih vozila gorivom, objekte za privremeni smeštaj onesposobljenih vozila, autobaze za pružanje pomoći i informacija učesnicima u saobraćaju, a sve to na osnovu planskog dokumenta za navedene tipove objekata sagledanih, ako je potrebno, i u širem regionu od obuhvata predmetnog Plana,
- radovi na putevima ili u zaštitnom pojasu (prekopavanje, potkopavanje, bušenje, obaranje drveća, odnošenje drvene građe i drugog materijala i sl.) mogu se izvoditi samo uz dozvolu preduzeća koje upravlja putevima,

- priključivanje prilaznog na javni put vrši se prvenstveno njegovim povezivanjem sa drugim prilaznim ili nekategorisanim putem koji je već priključen na javni put, a na područjima na kojima ovo nije moguće priključivanje prilaznog puta vrši se neposredno na javni put i to prvenstveno na put nižeg reda,
 - zemljani i šumski putevi koji se ukrštaju ili priključuju na magistralne i regionalne puteve, moraju se izgraditi sa tvrdom podlogom ili sa istim kolovoznim zastorom kao i put na koji se priključuje ili sa njim ukršta, u širini od najmanje 5 m i u dužini od najmanje 40 m za magistralni put, 20 m za regionalni put i 10 m za opštinski put, računajući od ivice kolovoza javnog puta,
 - trajno i privremeno deponovanje drvene građe nije dozvoljeno na javnim putevima. Lokacije na kojima se organizuje trajno ili privremeno deponovanje drvene građe sa javnim putevima moraju biti povezane nekategorisanim ili šumskim putevima, a prema pravilima iz prethodnog stava i utvrđene osnovama gazdovanja,
 - radi zaštite puteva od spiranja i odronjavanja, potrebno je, ako priroda zemljišta dopušta, obezbediti kosine useka, zaseka i nasipa, kao i druge kosine u putnom zemljištu tzv. "bioarmiranjem", tj. ozeleniti travom, šibljem i drugim autohtonim rastinjem koje ne ugrožava preglednost puta,
 - ograde, drveće i zasadi pored puteva podižu se tako da ne ometaju preglednost puta i ne ugrožavaju bezbednost saobraćaja. Ograde, drveće i zasadi pored puteva se moraju ukloniti ukoliko se, prilikom rekonstrukcije ili rehabilitacije puta, dođe do zaključka da negativno utiču na preglednost puta i bezbednost saobraćaja,
 - na svim javnim putevima potrebno je postaviti saobraćajnu signalizaciju o zabrani prevoza i ispuštanja opasnih i štetnih materija, kao i drugih materija u količinama koje mogu trajno i u značajnom obimu da ugroze prirodna dobra (more, izvorišta vode, floru, faunu i sl.),
 - duž javnih puteva potrebno je obezbediti infrastrukturu za prikupljanje i kontrolisano odvođenje atmosferskih voda,
 - putevi trajnog karaktera, koji se grade i uređuju za potrebe šumske privrede, koristiće se i za potrebe lokalnog saobraćaja,
 - reklamne table i panoi, oznake kojima se obeležavaju turistički objekti, natpisi kojima se obeležavaju kulturno-istorijski spomenici i spomen obeležja i drugi slični objekti, mogu se postavljati na magistralne i regionalne puteve, odnosno pored tih puteva, na udaljenosti od 7 m od ivice kolovoza, odnosno pored opštinskog puta na udaljenosti od 5 m od ivice kolovoza,
 - prateći putni objekti kao što su stanice za snabdevanje gorivom, servisi za putnička vozila i autobuse i sl. moraju da zadovoljavaju higijensko-tehničke zahteve (neometan prilaz, protivpožarna zaštita) i dr.
- **Uslovi za objekte pomorskog saobraćaja**

Veća mula i pristaništa raditi u skladu sa propisanim tehničkim rešenjima i uslovima plovidbe, pri čemu rubove tj. ivicu horizontalne hodne površine i vertikalne koja uranja u more predvideti od blokova kamena sa zaobljenim rubom. Sve vidne površine popločati kamenim pločama u betonskoj podlozi. Sa ciljem očuvanja karakterističnih izgleda postojećih ponti i mandrača kao i proširenjem površine obale a kako bi svojim položajem kao i ukupnim izgledom bila usklađena sa konzervatorskim principima, planirane intervencije mogu se prihvatiti pod sledećim uslovima:

- dogradnju ili izgradnju ponte predvideti u skladu sa prostornim mogućnostima mikro lokacije a u svemu podražavajući tradicionalne oblike (najčešće nepravilne izlomljene linije upravno i paralelno obali).
- obradu ponte tj zidove predvideti sa upotrebom krupnih blokova priklesanog kamena nepravilnih oblika, uz stvaranje utiska izvornog načina zidanja «usuvo».
- obradu završne, gornje površine ponte predvideti u svemu prema postojećem tj. kamenim blokovima u čvrstoj zemljanoj podlozi ili popločavanjem krupnim priklesanim kamenim pločama nepravilnog sloga u betonskoj podlozi (isključuje se beton za završnu obradu).

▪ **Okvirni projektni kriterijumi za realizaciju objekata zaštite bujičnih vodotoka I kišnih voda**

- Imajući u vidu velike podužne padove malih vodotoka, regulaciju treba obaviti uz korišćenje kaskada pri prolasku kroz urbane zone ili pre i nakon presecanja saobraćajnice.
- Kod uređenja vodotoka koji protiču kroz urbane zone treba imati u vidu i estetske, a ne samo funkcionalne zahteve, tako da se regulacija obavlja po principima tzv. urbane regulacije. To podrazumeva korišćenje prirodnih materijala, pre svega kamena za realizaciju obaloutvrda.
- Major korito za veliku vodu treba iskoristiti da se duž njega realizuju rekreacioni i parkovski sadržaji.
- Pri prolasku manjih vodotoka kroz naselja, dopušta se njihovo pretvaranje u zatvorene kolektore, radi racionalnijeg korišćenja površina, pod uslovom da je propusna sposobnost kolektora prilagođena značajnosti objekata koji bi bili ugroženi u uslovima izlivanja. Okvirno, trebalo bi obezbediti kapacitet zatvorenih korita za propuštanje $Q_{vv,4\%}$.
- Dimenzionisanje kišne kanalizacije izvršiti prema analizi verovatnoće intenziteta kiše i primeriti značaju područja koje se njome štiti i veličini potencijalnih šteta od plavljenja delova naselja i saobraćajnica. Kapaciteti ne bi trebalo da budu manji od onih koji su potrebni za prihvatanje tzv. Dvogodišnje kiše, niti veći od tzv. Desetogodišnje kiše. Okvirno, u urbanim zonama može se usvojiti intenzitet tzv. četvorogodišnje kiše ($q_{25\%}$), dok se u zonama saobraćajnica može ići na povratni period intenziteta dvogodišnje kiše ($q_{50\%}$).
- Radi što efikasnije zaštite mora, neophodno je odgovarajućim veznim objektima u sistemu omogućiti da se vode iz kišne kanalizacije, one koje se javljaju na početku kiša, koje spiraju gradske površine i saobraćajnice, odvedu prema PPOV, odnosno, u prvoj fazi, da se zajedno sa otpadnim vodama upuste podvodnim kolektorima u more.
- Dopušta se uvođenje izliva kišnih kolektora u more, ali se ispusti moraju tako locirati da ne ugrožavaju plaže i druge vrednosti morskog dobra. Nije dozvoljeno ispuštanje kišnih kolektora u zoni plaža i drugih rekreativnih površina u zoni morskog dobra.
- Slivove vodotoka koji svojim bujičnim nailascima ugrožavaju naselja treba antieroziono urediti, kombinacijom tehničkih mera (bujične pregrade u koritima, pragovi) i bioloških mera zaštite.

- Eksploatacija građevinskog materijala (šljunka, peska) iz korita vodotoka dozvoljena je samo uz odgovarajuću projektnu dokumentaciju, kojom se projekat eksploatacije usaglašava sa projektima regulacije reka i uređenja njihovog priobalja.
- Zabranjuju se bilo kakve neplanske intervencije na plažama (odnošenje peska i šljunka, ili donošenje i deponovanje nekih drugih materijala).

Anketni zahtevi

Pristupanje izradi predmetnog plana proizašlo je iz zahteva Crnogorskog fonda za solidarnu stambenu izgradnju d.o.o. Podgorica. Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju d.o.o. Podgorica uputio je zahtev Opštini Herceg Novi da pokrene inicijativu za izradu DUP-a s obzirom da je u okviru predmetnog prostora u postupku realizacije došlo do odstupanja od važećeg plana i da oni kao korisnici na parceli 61/6 nisu u mogućnosti da sprovedu gradnju po postojećem planu.

Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju d.o.o. Podgorica u svom zahtevu prema Opštini naveo je da u okviru svoje parcele želi da izgradi stambeni objekat spratnosti Su+P+4+Pk za potrebe rešavanja stambenih pitanja zaposlenih u opštini Herceg Novi.

Sintezni prikaz ocene postojećeg stanja

DUP-om se obrađuje zahvat u površini od 6 298.04m². Predmetni prostor se nalazi u zahvatu PPO Herceg Novi i do sada je razrađivan GUP-om Herceg Novog. Ovim planskim aktima je opredeljen za građevinsko područje sa mešovitim namenama odnosno GUP-om Herceg Novog za kolektivno stanovanje.

Položajno predmetni prostor predstavlja značajno mesto na samom ulasku u grad i u okviru njega su već izgrađeni objekti višeporodičnog stanovanja. Ovi objekti nisu postavljeni u skladu sa dosadašnjim planskim rešenjima pa se javlja potreba nove organizacije a prema planovima višeg reda, prostornim mogućnostima, vlasničkim odnosima i zahtevima korisnika prostora. Slobodne površine u okviru predmetnog prostora su neuređene bez jasno diferenciranih zelenih površina i površina za parkiranje pri čemu nisu jasno ni definisana razgraničenja u okviru vlasništva.

Saobraćajno predmetnom prostoru je obezbeđen pristup sa već formiranih gradskih saobraćajnica.

Ovakav prostor pruža mogućnosti za ostvarenje Programskim zadatkom definisanih ciljeva odnosno organizaciju kolektivnog stanovanja na kvalitetan i racionalan način uz poštovanje smernica planova višeg reda.

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

- Organizovanju sadržaja
- Uklapanju objekata i sadržaja u šire okruženje
- Poštovanju potrebnih sanitarno – tehničkih uslova
- Obezbeđivanju kvalitetnih saobraćajno manipulativnih tokova i povezivanje na širu saobraćajnu mrežu.
- Obezbeđivanju infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska i tt mreža), kako bi se stvorili potrebni preduslovi za nesmetani razvoj predviđene namene.

3. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI

Opšti ciljevi

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

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

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

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

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

okruženje doživljava kao prijateljsko može dati puni doprinos i privrednom i svakom drugom razvoju.

- Racionalna organizacija prostora i korišćenje prostora, kao i skladan razvoj područja ili zona sa sličnim ili zajedničkim razvojnim mogućnostima podrazumeva raspored korišćenja i povezivanja prostora u skladu sa potrebama i ciljevima, a prema pogodnostima položaja raspoloživih resursa i potencijala, kao i procenjenih efekata na kvalitet sredine, uslove održanja i zaštite okruženja, prirodnih dobara i nasleđenih vrednosti kulturne osobenosti i kulturnog nasleđa.

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

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

Posebni ciljevi

Poseban cilj je definisan i Programskim zadatkom gde je ukazano na činjenicu da predmetni prostor nije obuhvaćen planovima koji se rade u kontaktu, da je od donošenja postojećeg plana do danas proteklo 15 godina i da rešenja iz tog plana ne odgovaraju realnom stanju na terenu.

Imajući navedeno u vidu kao i inicijativu korisnika prostora Programskim zadatkom je ukazano na potrebu drugačijeg planiranja predmetnog prostora uz poštovanje uslova i smernica planova višeg reda.

4. PLANSKO REŠENJE

Koncept organizacije prostora

Na predmetnom prostoru prema postavkama planova višeg reda, potrebama i željama korisnika i društvenih subjekata formiran je model organizacije prostora i sadržaja sa željom da se ostvari što bolje funkcionisanje i zadovoljavanje potreba korisnika, uspostavi što efikasnija saobraćajna povezanost i ambijentalna ujednačenost prostora. Uz navedene faktore, poštovanje položaja predmetnog prostora u odnosu na grad i zatečene strukture formiran je prostor u funkciji stanovanja većih gustina.

Prostorna organizacija je zasnovana na uspostavljanju oblikovnog i funkcionalnog reda u okviru predmetnog prostora, a u skladu sa njegovim prostornim mogućnostima a sve u cilju obezbeđenja nesmetanog funkcionisanja u okviru predmetne zone kao I u zonama u kontaktu.

Postojeći objekti kolektivnog stanovanja se zadržavaju s tim što je nad objektima na UP br. 4 i 5 planirana nadgradnja i to u cilju poboljšanja uslova stanovanja. Svakom postojećem objektu opredeljena je pripadajuća parcela u skladu sa vlasništvom i načinom korišćenja. Za gradnju novih objekata planom su opredeljene urbanističke parcele. Svakoju planom opredeljenoj parceli obezbeđen je adekvatan pristup odnosno veza sa saobraćajnicama u naselju.

Mreža I objekti infrastrukture

▪ Saobraćaj

Postojeće stanje

Predmet razrade je prostor u okviru koga se nalaze izgrađene tri zgrade u funkciji kolektivnog stanovanja sa slobodnim površinama u njihovom okruženju.

Predmetni prostor se sa jugozapadne strane oslanja na gradsku ulicu preko koje je povezan sa širim gradskim područjem dok je sa istočne i severne strane opasan putem koji preko kružne raskrsnice vodi od Herceg Novog prema Trebinju i koji je nivelacijski znatno viši od lokacije koja je predmet razrade čak i do 6.0m.

Put prema Trebinju, kao primarna saobraćajnica, ima poprečni profil koji se sastoji iz kolovoza sa asfaltnim zastorom širine oko 5.0m, bez trotoara.

Gradska ulica ima poprečni profil koji se sastoji od kolovoza sa asfaltnim zastorom maksimalne širine 6.0m bez trotoara.

Prostor koji je predmet razrade većim delom je ravan dok se sa severne strane u kontaktu sa putem prema Trebinju javlja nasip uz ovu saobraćajnicu koji je mestimično podržan potpornim zidom.

Dužina postojeće ulične mreže je 145m.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ZA LOKACIJU "SINDIKAT" - Meljine

Ukupna površina pod saobraćajnicama je 930m² što iznosi oko 15% od ukupne površine zahvata plana.

Plan

Saobraćajno rešenje na području plana je zasnovano na koncepciji saobraćajnog rešenja i smernicama koje su date u PP-u I GUP-u za isti prostor kao i analizi postojećeg stanja.

Osnovu saobraćajne mreže čini postojeća saobraćajnica: Put Herceg Novi- Trebinje koji se se vezuje za Jadransku magistralu M-2 preko kružne raskrsnice u blizini predmetnog prostora. Poprečni profil puta za Trebinje planiran je sa kolovozom širine 6.0m sa proširenjem u krivinama na 8.0m i trotoarima sa obe strane širine 2.0m.

Gradska ulica koja tangira predmetni prostor sa južne strane je planirana za proširenje kolovoza na 6.0m sa trotoarima sa obe strane širine 1.5m i 2.0m, što omogućuje dvosmerni saobraćaj. Radijusi zaobljenja na raskrsnici ove dve saobraćajnice, zaobljeni su krivim radijusa R=6.0m i 8.0m.

U okviru samog predmetnog prostora planirane su pristupne ulice širine 4.0m i 5.0m za prilaz postojećim i budućim sadržajima. Radijusi zaobljenja na njima su R=6m i R=4m.

Uz gradsku ulicu su planirani parkinzi za buduće potrebe na predmetnom prostoru i sa 5 i 14 parking mesta za putničke automobile. U okviru predmetnog prostora moguće je obezbediti garažiranje ispod novih-planiranih objekata.

Parkiranje na nivou plana rešeno je u skladu sa namenom prostora. Shodno planiranim sadržajima za postojeće i planirane objekte (kolektivno stanovanje) moguće je ispod novih objekata ostvariti garažiranje.

Broj parking mesta je planiran po normativu 1 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici za postojeće stanovanje ili 1.4 parking ili garažno mesto za buduće stanovanje, odnosno 60m² poslovnog prostora na jedno parking mesto. Pošto za postojeće objekte kolektivnog stanovanje ne postoje prostorne mogućnosti za zadovoljenje potrebnog broja parking mesta, potrebne površine za parkiranje treba obezbediti u neposrednom kontaktu, a što će se definisati posebnim programima opštine.

Pešački tokovi su obezbeđeni trotoarima uz primarne saobraćajnice koje tangiraju područje plana kao i trotoarima oko objekata.

Dužina novoplanirane ulične mreže je 175m.

Ukupna površina pod javnim saobraćajnicama (ulice, parkinzi, trotoari) je 1766.40m² što iznosi oko 28% od ukupne površine zahvata plana.

Uslovi

Situaciono rešenje – geometriju svih saobraćajnica raditi na osnovu grafičkog priloga gde su dati svi elementi za obeležavanje: koordinate ukrasnih tačaka, radijusi krivina, radijusi i poprečni profili. Prilikom izvođenja interne saobraćajnice može doći do manjih odstupanja u odnosu na geometriju datu u planu, zbog uklapanja u postojeće stanje.

Primarnu i sekundarnu mrežu saobraćajnica projektovati za računsku brzinu $V_r = 50$ (40)km/h, sa poprečnim profilima koji su prikazani u grafičkom prilogu.

Pristupne saobraćajnice projektovati za računsku brzinu $V_r \leq 30\text{km/h}$. Prilikom izrade glavnih projekata sastavni deo je i projekat saobraćajno - tehničke opreme.

Vertikalno rešenje – niveletu saobraćajnica raditi na osnovu visinskih kota koje su date u grafičkom prilogu a služe kao orijentacija pri izradi glavnih projekata. Zato je potrebno za novoprojektovane saobraćajnice gde duž njih nema izgrađenih objekata a predviđeni su planom, prvo uraditi glavne projekte ulica a zatim odrediti kote prizemlja objekata. Saobraćajnice projektovati sa poprečnim nagibom kolovoza $i_p=2\%(2.5\%)$.

Kolovoz kod svih saobraćajnica izvesti sa zastorom od asfalta. Oivičenje kolovoza svih saobraćajnica raditi od ivičnjaka 18/24cm, a oivičenje trotoara raditi od baštenskih ivičnjaka 7/20cm.

Parkinge raditi sa zastorom od betonskih elemenata ili betona a oivičenja od betonskih ivičnjaka 18/24cm.

Ovim DUP-om je predviđeno da novi objekti koji bi se gradili treba da zadovolje svoje potrebe za stacioniranjem vozila na pripadajućoj parceli (ispod ili pored objekta) po normativima iz GUP-a 1,1PM po stanu i po jedno parking mjesto na 50 m² delatnosti.

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

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

Trotoari i pešačke staze, pešački prelazi, mesta za parkiranje i druge površine u okviru lokacije po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Najviši poprečni nagib trotoara i pešačkih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%.

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

▪ **Elektroenergetika**

Postojeće stanje

Na lokaciji koja je predmet DUP-a imamo nekoliko 1kV-nih kablova kojima se napajaju postojeći stambeni objekti kao i 10kV-ni kabal tipa XHP 81 3x95mm² koji se prostire od trafo stanice BTS "MEHANIZACIJA-PRVOBORAC" 10/0.4kV/kV snage 400kVA. Jedn NN kabal je položen duž dela puta Kameno-Meljine i napaja jedan od postojećih objekata. ostali kablovi prolaze sa južne strane zahvata plana i jedan kabal napaja druga dva postojeća objekta po sistemu ulaz izlaz.

Pored ove instalacije sa južne strane zahvata plana u z Radničku ulicu postoji instalacija javne rasvete koja se sastoji od kabla PP00 4x16mm², metalni -pocinčani

stubovi svetiljke visine 5m sa svetiljom Opalo 1/150W u kojoj je predviđen izvor svetlosti natrijum visokog pritiska snage 150W.

- **Analiza potrošnje električne energije**

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

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

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

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

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

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

Osnovni podaci koje treba analizirati u posmatrano vremenskom periodu su:

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

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

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

- **Prognoza konzuma uz korišćenje urbanističkih podloga**

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

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

Kada na području elektrodistributivnih preduzeća ne postoje podaci o potrošnji električne energije u funkciji porasta broja stanovnika, nije moguće poštovati osnovne kriterijume navedene metodom prognoziranja, pa se iz tog razloga koristi Analitička metoda, koja se zasniva na proceni potrošnje stanovanja i tercijalnih delatnosti (mali potrošači), kao i na standardu elektrificiranosti stana.

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

Vršno opterećenje stanovanja:

U čitavom kompleksu u najvećem delu je predviđeno porodično stanovanje, manjim delom višeporodično stanovanje i porodično stanovanje gde se u objektima predviđa obavljanje tercijalne delatnosti, jednim delu objekti za obavljanje tercijalnih delatnosti i objekti javne namene.

Kao osnovni element prognoze, uzima se standard elektrificiranosti stana.

U cilju što realnijeg planiranja, domaćinstva (stanovi) će biti, pri izradi osnova plana podeljeni u dve kategorije, a sve u zavisnosti od načina grejanja stambenih prostorija:

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

Podaci o standardu elektrificiranosti stana (opremljenost stana električnim potrošačima i broj priključnih mesta), dati su u tabelama 1 i 1'.

Kao prosečan stan u urbanoj zoni uzet je trosoban stan, površine 90m², sa dnevnim sobom, trpezarijom, kuhinjom, kupatilom, tri spavaće sobe, hodnikom i ostavom.

Podaci o potrošačima su dati tabelarno (tabele 1 i 1') a pri izradi plana računa se da će odnos I i II kategorije domaćinstava biti 40% : 60%.

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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ZA LOKACIJU "SINDIKAT" - Meljine

Tabela 1. Instalirano opterećenje i broj priključnih mesta(zimski period) za stanove koji koriste električno grejanje

| Prostorija | Dn.soba | Sp.soba | Trpezarija | Kuhinja | Kupatilo | Hodnik | Ostava |
|---|--|----------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|--------------|
| Potrošači | Instalirano opterećenje(W)/broj priključnih mesta | | | | | | |
| rasveta | 300/1 | 300/3 | 100/1 | 200/1 | 200/2 | 100/1 | 60/1 |
| grejanje | 4000/1 | 4500/3 | 2500/1 | 1500/1 | 1500/1 | | |
| šporet | | | | 8000/1 | | | |
| bojler | | | | 2000/1 | 2500/1 | | |
| veš.maš. | | | | | 2500/1 | | |
| maš.za.s | | | | 2500/1 | | | |
| frižider | | | | 1000/2 | | | |
| pegla | | | 1500/1 | | | | |
| RTV | 400/2 | | | | | | |
| utičnice | 900/3 | 2100/9 | 500/1 | 1500/3 | | 500/1 | 500/1 |
| UKUPNO: | 5600/7 | 6900/15 | 4600/4 | 16700/10 | 6700/5 | 600/2 | 560/2 |
| Instalirano opterećenje: Pi= 41060W, broj priključnih mesta n=45 | | | | | | | |

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

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

Iz tabela se vidi da je instalirano opterećenje I kategorije **41.060 W**, odnosno **29.060 W** II kategorije, što u proseku iznosi :

Za očekivati je da će u domaćinstvima koja se nalaze van užeg gradskog jezgra kao i u graničnim područjima plana instalirana snaga biti niža, a u ovom planu je proračun potrošnje električne energije vršen prema sledećoj instaliranoj snazi.

$$P_{is} = 41.060 \times 0,6 + 29.060 \times 0,4 = \mathbf{36.260 \text{ W.}}$$

Vršno opterećenje po stanu uz faktor jednovremenosti $f_p = 0,41$ (sa dijagrama broj 1 izrađenog na osnovu analize određivanja faktora potražnje u visoko razvijenim zemljama) iznosi :

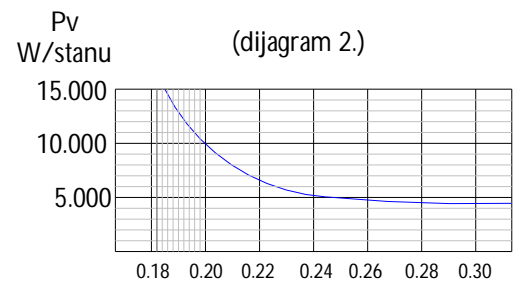
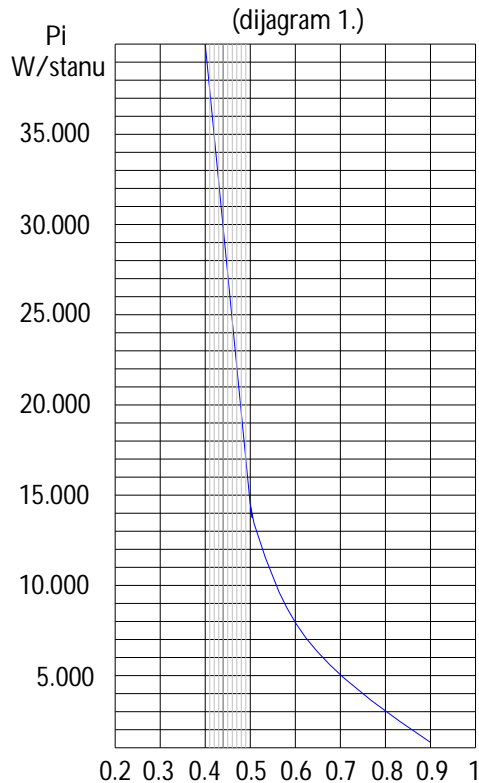
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ZA LOKACIJU "SINDIKAT" - Meljine

$$P_{v1s} = f_p \times P_{is} = 0,41 \times 36\,260 = \mathbf{14\,866\,W.}$$

- stanovi sa rel.grejanjem: za $P_i = 36260W$, $f_p=0.41$ odnosno $P_v = 14866W$: dok se dijagrama 2 dobija za $P_v = 14866W$, $k_1 = 0.185$.

dijagram 1 - odnos instalisane snage po stanu i faktora potražnje

dijagram 2 - odnos faktora beskonačnosti i vršnog opterećenja



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

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

gde su;

P_{vs} - vršno opterećenje jednog stana (W),
 k_n - faktor istovremenosti grupe stanova, i
 n - broj stanova

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

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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ZA LOKACIJU "SINDIKAT" - Meljine

k_1 – faktor istovremenosti zavisan od vrednosti srednjeg vršnog opterećenja stana(dijagram sl.3)

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

Tabela 2. Vršno opterećenje stanova(zimski period)

| PLAN | broj stanova | $P_{vs}(kW)$ | k_1 | k_n | $P_v (kW)$ |
|------|--------------|--------------|-------|-------|------------|
| | 90 | 14.866 | 0.185 | 0.271 | 362.13 |

Vršno opterećenje tercijalnih delatnosti:

Vršno opterećenje tercijalnih delatnosti određuje se na osnovu površine prostora i specifičnog vršnog opterećenja (W/m^2). Specifično vršno opterećenje podrazumeva u sebi primenu električne energije za sve potrebe prostora (grejanje, priprema tople vode klima uređaji za hlađenje prostora,...). na području predmetnog plana predviđene su tercijalne delatnosti tipa trgovine pružanja raznih usluga za koje specifično vršno opterećenje iznosi 90-100W po metru kvadratnom za ove vrste delatnosti za zimski period odnosno 60W po metru kvadratnom za letnji period. Rezultati proračuna dati su u tabelama 3.

Tabela 3. Vršno opterećenje tercijalnih delatnosti

| Plan | Bruto površina (m^2) | Namena prostora | Specifično opterećenje W/m^2 | Vršno opterećenje $P_{vt} (W)$ |
|------|--------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | 100 | trgovina i usluge | 100 | 10000 |

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

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

| Plan | Planiran broj stanova n_s | Fiktivni broj stanova n_f | Ukupan broj stanova | Faktor k_1 | Faktor k_n | Vršno opterećenje bloka $P_v (kW)$ |
|------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------|--------------|--------------|------------------------------------|
| | 90 | 2 | 922 | 0.185 | 0.196 | 369.1 |

Vršno opterećenje javne rasvete

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

Dakle, imamo:

$P_{vj} = 0.03(P_{vbloka})$ izraženo u kW što za naš slučaj iznosi

$P_{vj} = 11.1kW$ izračunato za zimski period kada je opterećenje elektroenergetskog sistem veće za celo područje DUP-a

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

Tabela 5. Vršna opterećenja kompleksa (zimski period)

| DUP | Vršno opterećenje javne rasvete kW | Vršno opterećenje bloka(stan.i terci.) kW | Vršno opterećenje zone $P_v(kW)$ | Rezerva+ opterećenje ($P_v+10\%$) kW | Faktor snage $\cos\phi$ | Vršno opterećenje zone $S_v(kVA)$ |
|-----|------------------------------------|---|----------------------------------|--|-------------------------|-----------------------------------|
| DUP | 11.1 | 369.1 | 380.2 | 420.42 | 0.95 | 442.6 |

Plan

Ovim DUP-om je predviđeno višeporodično stanovanje-objekti sa više stanova, kao i umanjem delu višeporodična stanovanja sa delatnostima pa je za potrebe napajanja elektrinom energijom istih a na osnovu gore pomenutih parametara planirano sledeće: Kako vršno opterećenje kompleksa iznosi na osnovu podataka datih u tabeli 4 uzimajući u obzir povećanje snage za 10%(rezerva+gubici), prikazano u tabeli 5 snaga po trafo reonima iznosi:

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

| plan | vršno opterećenje zone $P_v(kW)$ | vršno opterećenje zone $S_v(kVA)$ | Postojeći broj trafo stanica snage kVA | Planirani broj trafo stanica snage kVA | Ukupan broj i snaga trafo stanica u kVA | stepen opterećenja trafo stanica u bloku |
|------|----------------------------------|-----------------------------------|--|--|---|--|
| DUP | 420.42 | 442.6 | 1x(1x400) | povećanje snage za 250kVA | 1x(1x630) | 0.7 |

Prostor koji je predmet ovog plana napaja se električnom energijom iz postojeće trafostanice 10/0.4kV BTS "MEHANIZACIJA-PRVOBORAC" snage 1x400kVA. Da bi se planirani konzum napajao električnom energijom potrebno je u postojećoj trafo stanici zameniti transformator snage 400kVA novim najmanje snage 630kVA u zavisnosti od prateće opreme u trafo stanici.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ZA LOKACIJU "SINDIKAT" - Meljine

Na osnovu tabele broj 6 i na osnovu proračuna za predmetni konzum prerdviđena je dovoljana snaga. Ukupna potrošnja planirana je na 442.6kVA a ukupna snaga trafo stanica je 630kVA.

Trafo stanica 10/0.4kV/kV je u građevinskom smislu montažno-betonska. Tip budućih transformatora će odrediti nadležna elektrodistributivna organizacija koja je i vlasnik većine novih transformatorskih trafo stanica.

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

- trafo stanice budu što bliže težištu opterećenja
- priključni vodovi visokog i niskog napona budu što kraći, a njihov rasplet što jednostavniji
- da do trafostanica postoji lak prilaz radi montaže građevinskog dela, energetskih transformatora i ostale opreme

Raspored opreme i položaj energetskog transformatora moraju biti takvi da obezbede što racionalnije korišćenje prostora, jednostavnost rukovanja, ugradnje i zamene pojedinih elemenata i blokova i omogući efikasnu zaštitu od direktnog dodira delova pod naponom. Kod izvođenja, izvođač je dužan uskladiti svoje radove sa ostalim građevinskim radovima na objektu, kako ne bi dolazilo do oštećenja već izvedenih radova i poskupljenja gradnje. Za sve trafo stanice projektima uređenja terena obezbediti kamionski pristup, najmanje širine 3.m. Opremu trafo stanice predvideti u skladu sa preporukama donesenim od strane Sektora za distribuciju-"Elektroprivrede Crne Gore",a.d. Nikšić. Oprema u trafo stanici je tipizirana i sastoji se od 10kV-nog postrojenja, jednog transformatora snage 630kVA i 0.4V-nog postrojenja.

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

Trafo stanice su povezane sa postojećim trafo stanicama 10kV-nim kablom a radi obezbeđenja sigurnog napajanja međusobno su povezane u prsten tako da se sve trafo stanice napajaju dvostrano odnosno sve su dva puta prolazne sa visokonaponske strane. Trafo stanice su povezane 10 kV-nim kablom tipa i preseka XHP 81 3x95mm², odnosno kompletnu planiranu 10kV-nu mrežu izvesti kablovima čiji će tip i presek odrediti stručna služba Elektrodistribucije-Herceg Novi.

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

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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ZA LOKACIJU "SINDIKAT" - Meljine

Ukoliko to zahtevaju tehnički uslovi stručne službe Elektrodistribucije-Herceg Novi, zajedno sa kablom na oko 0.4m dubine u rov položiti i traku za uzemljenje, FeZn 25x4mm.

Duž trase kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, opremanju pravca trase, mesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanje, približavanje ili paralelno vođenje kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama i sl. Eventualna izmeštanja postojećih kablova, zbog novih urbanističkih rešenja, vršiti uz obavezno prisustvo predstavnika Elektrodistribucije - Herceg Novi i pod njegovom kontrolom. U tim slučajevima, otkopavanje kabla mora biti ručno, a sam kabal mora biti u beznaponskom stanju.

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

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

Od postojećih i novoprosirenih trafo stanica se polažu niskonaponski 1kV-ni kablovi za napajanje električnom energijom potrošača tako i za osvetljenje ulica(saobraćajnica). Presek kablova niskonaponskih potrošača kao i ulične rasvete biće određen uslovima nadležne elektrodistributivne organizacije i glavnim projektima objekata na osnovu stvarnih jednovremenih snaga objekata. Ovim planom se predviđa da 1kV-ni razvod od trafo stanica pretrpi izmene i iz vazdušne niskonaponske mreže postepeno pređe u pozemnu niskonaponsku mrežu.

Postojeća niskonaponska mreža perspektivno biće zamenjena podzemnim 1kV-nim kablovima tako da se priključenje korisnika predviđa podzemnim kablovima. Za priključak postojećih i novih objekata predviđeno je postavljanje samostojećih niskonaponskih razvodnih ormara sa 8 izvoda sa kojih se priključuju objekti na NN mrežu. Za podzemni priključak objekata predvideti na fasadama objekata kablovske priključne kutije(ormane) koji će sadržati visokoučinske nožaste osigurače. Kablovski priključni ormari treba da budu tipa ulaz-izlaz za priključenje više objekata u nizu na NN mrežu. presek priključnih kablova za objekte odredište glavni projekti i Uslovi za priključenje objekata na NN mrežu koji će biti izdati od nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.

Presek niskonaponskih kablova za napajanje niskonaponskih samostojećih ormara je od 95mm² do 120mm² tipa PP41 u zavisnosti od jednovremene snage objekata koji će se napajati sa niskonaponskog samostojećeg ormara.

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

Polaganje svih kablova izvesti prema važećim tehničkim uslovima za ovu vrstu delatnosti. Na mestima gde se energetski kablovi vode paralelno ili ukrštaju sa drugim

vrstama instalacija voditi računa o minimalnom rastojanju koje mora biti sledeće za razne vrste instalacija:

- Pri paralelnom vođenju energetske i telekomunikacionih kablova najmanji horizontalni razmak je 0.5m za kablove 1kV,10kV, odnosno 1m za kablove 35kV.Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla vrši se na razmaku od 0.5m. Energetski kabal se polaže na većoj dubini od telekomunikacionog kabla. Ukoliko se razmaci ne mogu postići energetske kablove na tim mestim a provesti kroz cev. Pri ukrštanju energetskih kablova sa telekomunikacionim kablovima potrebno je da ugao bude što bliži pravom uglu. Ugao ukrštanja treba da bude najmanje 45 stepeni. Pri ukrštanju kablova za napone 250V najmanje vertikalno rastojanje mora da iznosi najmanje 0.3 a za veće kablove 0.5m.
- Pri horizontalnom vođenju energetskog kabla sa vodovodnom ili kanizacionom infrastrukturom(cevi) najmanji razmak iznosi 0.4m. Energetski kabl se pri ukrštanju polaže iznad vodovodne ili kanizacione cevi na najmanjem rastojanju od 0.3m. Ukoliko se ovi razmaci ne mogu postići na tim mestima energetski kabl položiti kroz zaštitnu cev.
- Pri paralelnom vođenju kablova i toplovoda najmanje rastojanje između kablova i spoljne ivice toplovoda mora da iznosi 0.3m odnosno 0.7m za 10kV-ni kabal. Nije dozvoljeno polaganje kablova iznad toplovoda. Pri ukrštanju energetskih kablova i sa kanalima toplovoda minimalno vertikalno rastojanje mora da iznosi 0.6m. Energetske kablove pri ukrštanju položiti iznad tiplovoda. na ovim mestima obezbediti toplotnu izolaciju od izolacionog materijala (penušavi beton) debljine 0.2m. Pri paralelnom vođenju i ukrštanju energetskog kabla za javno osvetljenje i toplovoda najmanji razmak je 0.1m

Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiće se polaganjem podzemnih 1kV-nih kablova do kablovskih priključnih ormana postavljenih na fasadi objekata. Kablovski priključni orman kao i napojni kabal biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekte a uvod kablova u objekte mora se obezbediti polaganjem PVC cevi prečnika 110mm.

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

OSVETLJENJE JAVNIH POVRŠINA

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

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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ZA LOKACIJU "SINDIKAT" - Meljine

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

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

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

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

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

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

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

Osvetljenje svih internih saobraćajnica kao i parkinga, pešačkih staza i šetališta je planirano sa kandelaberskim i metalnim stubovima visine 5m sa svetiljkom čiji je izvor svetlosti živa visokog pritiska(VTFE) ili metalhalogenih izvora svetlosti snage prema fotometriskom proračunu. Broj svetiljki biće određen glavnim projektima kao i tačan tip. Pri izboru stubova i svetiljki potrebno je voditi računa da se deonice ovih saobraćajnica uz područje plana ne mogu posmatrati nezavisno od ostalog dela tih saobraćajnih pravaca. Napajanje svetiljki je po trasi koja je naznačena za 1kV-ne kablove iz niskonaponskog polja u trafostanicama a upravljanje(uključenje-isključenje) rasvete je predviđeno foto ćelijom. Presek kabla za javnu rasvetu biće određen glavnim projektom na osnovu pada napona i drugih parametara.

ZAŠTITNE MERE

Zaštita niskog napona

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

Zaštita TS 10/0.4kV

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

Zaštita od visokog napona dodira

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

Zaštita mreže visokog napona

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

ZAKLJUČAK

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

1. Uraditi proširenje postojeće trafo stanice 10/0.4kV/kV zamenom postojećeg transformatora snage 400kVA transformatorom najmanje snage 630kVA
2. Kablovsku 10kV-nu mrežu uraditi prema planu, a postojeću zadržati
3. Niskonaponsku mrežu uraditi kablovski sa unificiranim presecima kablova, a polaganje je u zemlju na način predviđen tehničkim propisima
4. Spoljnu rasvetu uraditi za saobraćajnice prema kategorizaciji saobraćajnica.

▪ **Hidrotehnička infrastruktura**

Na području plana postoje izgrađeni cevovodi PEHD DN100, PEHD DN150 i PEHD DN80.

Izgrađena fekalna kanalizacija DN 250mm, DN 200mm.

Vodovod

Potrebno je cevovod PEHD DN80 zameniti sa cevovodom PEHD DN100mm. Vodovodna mreža je prstenasta. Kriterijum za dimenzionisanje vodovodne mreže jeste potrebna količina vode za sanitarne i protivpožarne potrebe. Protivpožarne hidrante postaviti na raskrsnicama i na rastojanju od 80m gde su centralne funkcije a u

preostalim ulicama gde je planirano individualno stanovanje na rastojanju od 150m. Prosečnu normu potrošnje za 2011 je 570l/tur./dan i koeficijenti dnevne časovne neravnomernosti $k_1=1.5$ i $k_2=2.5$, potrošnja iznosi 14.84l/s. Vodovodne cevi postaviti u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje rova vršiti šljunkom u slojevima od 30cm sa potrebnim kvašenjem i nabijanjem.

Fekalna kanalizacija

Količine otpadnih voda se dobijaju kada se maksimalna časovan potrošnja pomnoži sa koeficijentom 0.8. Minimalni prečnik ulične kanalizacije iznosi $\varnothing 200\text{mm}$. Maksimalno rastojanje revizionih silaza iznosi 50m, a postavljaju se na svim horizontalnim i vertikalnim lomovima trase, kao i na priključcima objekata. Kanalizacione cevi su od tvrdog PVC-a. Kanalizacione cevi postaviti u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje rova vršiti šljunkom u slojevima od 30cm, sa potrebnim kvašenjem i nabijanjem.

Atmosferska kanalizacija

Atmosferske vode koje dolaze zacevljenim kanalom se kanališu AB kolektorom DN800mm i odvede prema najbližoj atmosferskoj kanalizaciji Dubina zatvorenog korita biće određena Idejnim i Glavnim projektom te hidrauličkim proračunom. Minimalni prečnik atmosferske kanalizacije iznosi $\varnothing 300\text{mm}$. Maksimalno rastojanje revizionih silaza iznosi 50m. Kanalizacione cevi su od armiranog betona. Kanalizacione cevi postaviti u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje rova vršiti šljunkom u slojevima od 30cm, sa potrebnim kvašenjem i nabijanjem.

▪ Telekomunikaciona infrastruktura

Postojeće stanje

Na lokaciji koja je predmet izmene i dopune DUP-a od postojećih telekomunikacionih instalacija imamo telekomunikacionu kablovsku kanalizaciju duž puta Kamenovo-Meljine. sa određenim brojem TK okna u kojima se kablovska kanalizacija deli prema postojećim objektima. Kroz kablovsku kanalizaciju položeni su kablovi TK59GM kapaciteta potrebnog za priključenje postojećih objekata. Sva telekomunikaciona infrastruktura na području ovog plana rekonstruisana je 2004 godine i postavljena na dubini 0.4 do 0.7m. u kojoj su uvučeni telekomunikacioni kablovi tipa TK59GM. Ova kablovska kanalizacija sastavljena je od 2 PVC cevi prečnika 110mm.

Buduće stanje

Na lokaciji koja je predmet ove izmene DUP-a predviđeno je postavljanje nove TK kablovske kanalizacije i to sa najmanje 2 PVC cevi prečnika 110mm duž saobraćajnice u trotoaru. Za priključenje novog objekta predviđena je izgradnja privodne TK kanalizacije od najmanje dve PVC cevi prečnika 110mm i PE cevi prečnika 40mm. Za potrebe nove TK kanalizacije predviđena je izgradnja novih TK okna. Priključenje novog objekta biće kablom TK59GM kapaciteta prema broju stambenih jedinica.

TK kanalizaciju koja je planirana u okviru ovog DUP-a, kao i tk okna izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti. Jednu PVC cev

prečnika 110 mm. U novoplaniranoj tk kanalizaciji potrebno je predvidjeti za eventualno rešavanje pitanja kablovske distribucije TV signala.

Planirano je da se kroz PVC cijevi provuku uvlačni kablovi tipa TK 59GM odgovarajućeg kapaciteta i izvrši njihovo dovođenje do kablovskih izvoda u objektima i izvrši delimično uklapanje postojećih tk kablova.

Obaveza budućih investitora planiranih objekata u zoni ovog DUP-a jeste da, u skladu sa Tehničkim uslovima koje izdaje preduzeće "Crnogorski Telekom", od postojećih i novoplaniranih tk okana, projektom objekta u zoni obuhvata, definišu način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

Kućnu instalaciju treba planirati sa tipskim ormarićima ITO LI , lociranim na ulazima u objekte na propisanoj visini.

Na isti način treba planirati i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala, sa opremom za pojačavanje TV signala.

Polaganje kablova uraditi prema važećim propisima iz ove oblasti.

Način, faze i dinamika realizacije plana

Prva faza realizacije plana treba da obuhvati infrastrukturno i komunalno opremanje predmetnog prostora kao i realizaciju objekta na UP br.2. Dalja dinamika se bazira na potrebama pojedinih korisnika u okviru predmetnog prostora.

Pri realizaciji plana neophodno stalno prisustvo i kontrola nadležnih službi a sa ciljem da se prostor u potpunosti privede planiranoj nameni.

Za sve objekte predviđene ovim urbanističkim planom shodno članu 17 Zakona o zaštiti životne sredine (Sl.list RCG br.12/96), koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, odnosno koji predstavljaju rizik po životnu sredinu, obavezna je izrada procene uticaja zahvata na životnu sredinu.

Ekonomska analiza i troškovi realizacije planiranih sadržaja u okviru plana

Troškovi realizacije u okviru predmetnog prostora obuhvataju:

- Troškove pripremanja zemljišta

Troškovi pribavljanja zemljišta u funkciji saobraćajnih površina
 $292.50\text{m}^2 \times 20\text{€} = 5\ 848\text{€}$

- **UKUPNI TROSKOVI PRIPREMANJA ZEMLJISTA : 1 584 €**

- Troškove opremanja zemljišta

Troškovi komunalnog opremanja podrazumevaju troškove izgradnje javnih površina i komunalne infrastrukture i to:

- **Troškovi izgradnje planirane saobraćajnice i prateće infrastrukture**

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

| | m ² | cena | ukupno |
|---|----------------|-------|----------------|
| - troškovi rekonstrukcije sekundarne mreže (kolovoz) | 845 | x 30€ | = 25 350€ |
| - troškovi izgradnje sekundarne mreže (kolovoz) | 247 | x 50€ | = 12 350€ |
| - troškovi izgradnje trotoara | 438 | x 40€ | = 17 520€ |
| - troškovi izgradnje parkinga | 237.5 | x 40€ | = 9 500€ |
| UKUPNI TROŠKOVI IZGRADNJE SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA: | | | 64 720€ |

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- troškovi izgradnje vodovoda:
cevi prečnika Ø100mm – 230m x 110 = 25 300,00€
- troškovi izgradnje atmosferske kanalizacije:
cevi prečnika Ø800mm – 145m x 250 = 36 250,00€
- troškovi izgradnje zatvorenog AB korita:
zatvoreno AB korito - 45m x 550 = 24 750,00€

UKUPNO TROŠKOVI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE: 86 300,00 €

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

VN mreža:

- troškovi proširenja postojeće trafo stanice 10/0.4kV,1x400kVA zamenom postojećeg transformatora snage 400kVA novim najmanje snage 630kVA, komplet građevinski i elektroenergetski deo
kom.1x20 000= 20 000 Eura

NN mreža:

- troškovi izgradnje novog kablovskog 1kV-nog voda 4x120mm² ,sa iskopom rova i polaganjem kabla
km.0.6x45 000 = 27 000 Eura
- Ostali troškovi:izrada projektne dokumentacije,saglasnosti
paušalno oko 5% = 2 350 Eura

UKUPNO TROŠKOVI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE: 49 350 €

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA - orijentacioni troškovi izgradnje

Izrada podzemnih kablovskih vodova, TK kablovske kanalizacije sa obezbeđenim priključkom za objekte

PROCENA UKUPNIH TROŠKOVA IZGRADNJE TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

UKUPNO TROŠKOVI TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE: 10 000€

PEJZAŽNO UREĐENJE

| APROKSIMATIVNA VREDNOST NA PEJZAŽNOM UREĐENJU JAVNIH POVRŠINA | | | | | |
|---|--------------------------------------|----------------|----------|-----------|----------------|
| Red. br. | Opis | Jed. mere | površina | jed.cena€ | Ukupna cena/€ |
| | URBANO ZELENILO-intezivno održavanje | | | | |
| | Skver | m ² | 223.13 | 30 | 6693.90 |
| Ukupno | | | | | 6693.90 |

UKUPNI TROŠKOVI PEJZAŽNOG UREĐENJA 6694.00 €

UKUPNO TROŠKOVI IZRADE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE: 6 512.00€

| | |
|--|--------------------|
| UKUPNI TROŠKOVI OPREMANJA ZEMLJIŠTA | 223 576.00€ |
|--|--------------------|

| UKUPNI TROŠKOVI REALIZACIJE PLANIRANIH SADRŽAJA NA TERITORIJI DUP--a | |
|--|--------------------|
| UKUPNO TROŠKOVI PRIPREMANJA ZEMLJIŠTA | 1 584.00€ |
| UKUPNO TROŠKOVI OPREMANJA ZEMLJIŠTA | 223 576.00€ |
| UKUPNO | 239 359.92€ |

Uporedni pregled postojećih I planskih bilansa

Bilans površina i kapaciteti postojećeg stanja

| Namena | Površina namene m ² | Površina pod objektima m ² | BRP m ² | Indeks zauzetosti | Indeks izgrađenosti |
|--|-----------------------------------|--|-----------------------|-------------------|---------------------|
| STANOVANJE | | | | | |
| Višeporodično stanovanje | 450.61 | 450.61 | 1802.44 | 1 | 4 |
| Višeporodično stanovanje sa delatnostima | 221.55 | 221.55 | 1 107.75 | 1 | 5 |
| Slobodna površina | | | | | |
| Slobodna površina | 4 696.76 | - | - | - | - |
| Postojeća ulica | 929.12 | - | - | - | - |
| UKUPNA POVRŠINA ZAHVATA PLANA | | | | | |
| | 6 298.04 | 672.16 | 2 910.19 | 0.1 | 0.46 |

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ZA LOKACIJU "SINDIKAT" - Meljine

Pregled maksimalno mogućih površina i kapaciteta u okviru predmetnog prostora

| Namena | površina m ² | max. spratnost | max. P pod objektima m ² | max. BRP m ² | slobodne površine ozelenjene i uređene m ² | indeks izgrađenosti | Indeks zauzetosti | Br. stambenih jedinica | Br. stanovnika |
|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------|--|-------------------------------|---|------------------------|----------------------|---------------------------|----------------|
| STANOVANJE VEĆE GUSTINE | | | | | | | | | |
| UP 1 | 404.13 | Su+P+3 | 161.65 | 646.6 | 161.6 | 1.6 | 0.4 | 8 | 24 |
| UP 2 | 1 099.21 | Su+P+4+Pk | 439.68 | 2638.08 | 659.53 | 2.4 | 0.4 | 23 | 69 |
| UP 3 | 1 295.80 | Su+P+4+Pk | 518.32 | 3109.92 | 777.48 | 2.4 | 0.4 | 28 | 84 |
| UP 4 | 487.21 | P+4 | 225.77 | 1128.85 | 261.44 | 2.31 | 0.46 | 15 | 45 |
| UP 5 | 356.47 | P+4 | 224.83 | 1124.15 | 131.63 | 3.15 | 0.63 | 15 | 45 |
| UP 6 | 655.50 | P+4 | 221.55 | 1107.75 | 439.95 | 1.68 | 0.33 | 12 | 36 |
| POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE | | | | | | | | | |
| Površine javne namene | 233.32 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| DRUMSKI SAOBRAĆAJ | | | | | | | | | |
| Kolovozi, trotoari i parkinzi | 1 766.39 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| UKUPNO ZAHVAT PLANA | 6 298.04 | Su+P+4+ Pk | 1791.8 | 9755.35 | 2431.63 | 1.55 | 0.28 | 101 | 303 |

U okviru predmetnog prostora uz poštovanje maksimalno zadatih parametara moguće je organizovati 101 stambenu jedinicu gde bi u skladu sa PPO živelo 303 stanovnika. Imajući u vidu uslove lokacije mogućnost postavljanja objekata, ograničenja u smislu odnosa prema susednim parcelama i uslov za obezbeđenje potrebnog broja parking mesta na parcelama za gradnju novih objekata, kao i mogućnost organizacije delatnosti u okviru objekata, u okviru predmetnog prostora može se realno očekivati 87 stambenih jedinica odnosno 261 stanovnik. Pri ovako ostvarenim uslovima gustina stanovanja u okviru predmetnog prostora bila bi 414st/ha što je u skladu sa PPO Herceg Novi i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima a za stanovanje većih gustina.

5. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

Smernice za dalju plansku razradu

Predmetni prostor je planski tretiran kao celina i ovim planskim dokumentom su definisani svi neophodni uslovi za njegovo dalje sprovođenje, tako da nije potreba dalja planska razrada u okviru predmetnog prostora. Intervencije u prostoru obuhvataju: zadržavanje postojećih objekata uz mogućnost nadgradnje u cilju poboljšanja uslova stanovanja i izgradnju novih objekata uz obezbeđenje potrebnih planom zadatih uslova.

Smernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturne baštine

Plan zelenila u okviru predmetnog DUP-a uslovljen je nasleđenom urbanom slikom, kao i samim ambijentom naselja i planiranim sadržajima. Položaj naselja sa vrlo povoljnom insolacijom uz dobro poznate uslove izmene vazdušnih masa, kao i planirana zelena površina stambenog bloka obezbeđuju optimalne ekološke uslove stanovanja.

Opšti koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa:

- uslovima sredine,
- planiranoj nameni površina,
- normativima za površine pod zelenilom (stepen ozelenjenosti i nivo ozelenjenosti),
- usklađivanju zelenog obrasca naselja sa namenom površina,
- funkcionalnom zoniranju površina pod zelenilom,
- uspostavljanju optimalnog odnosa između izgrađenih i površina pod zelenilom,
- usklađivanju ukupnih površina pod zelenilom sa brojem stanovnika,
- upotrebom biljnih vrsta, rasadnički odnegovanih i otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtevima.

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

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

I URBANO NASELJSKO ZELENILLO

I SISTEM ZELENILA URBANOG NASELJA ZA LOKACIJU „SINDIKAT“, Meljine, predviđa sledeće kategorije:

1. Zelene površine javnog korišćenja

- Skver

Smernice za uređenje skvera

Skver predstavlja važnu kompozicionu dopunu mreži zelenih površina grada. Locira se oko javnih i administrativnih objekata, na trgovima, ispred objekata kulture i stambenih objekata. Osnovna namene skvera je kompoziciono regulaciona i dekorativna.

Planska struktura skvera se stvara kao rezultat rešavanja kompleksa saobraćajnih, funkcionalnih i arhitektonsko kompozicionih pitanja. širina glavnih staza može da bude 4-6m, i više u zavisnosti od intenziteta protoka pešačkog saobraćaja.

Preporuka je da zelene površine zauzimaju 60 – 65%, staze i platoi do 35% i pod objektima 0 – 5%..

U konkretnom slučaju radi se o poluotvorenom tipu skvera , gde se preporučuje uređenje identično blokovskom zelenilu, jer je ova javna površina između stambenih objekata, te je već i prostorno određena za ovaj vid korišćenja i uređenja..

Površina koja je pod planom predviđena za „skver“, zauzima površinu od 223.13m².

2. Zelene površine ograničenog korišćenja

- Zelenilo stambenih objekata i blokova

Ova kategorija zelenila u planu zauzima malu površinu, ali značajnu u smislu stvaranja sanitarno-higijenskih, estetskih i humanih uslova za život, ali i kratkotrajan odmor i predah korisnika ovog prostora. Kako su na ovom prostoru planirani stambeni objekti, stoga i uređenje prostora podrazumeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadam. Prilikom izgradnje zelenih površina koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine, izbegavati vrste sa plitkim korenim. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rešenjima, ne treba primenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtevaju specijalne uslove.

Planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju kompleksa. Na manjim površinama, duž stepeništa, na podestima i platoima prostor oplemeniti žardinjerama i saksijama. Takođe, ovi prostori mogu biti oplemenjeni i kontejnerskim zelenilom.

Koncept otvorenih površina tj. izgradnja "zelenog bloka" daje opštu atmosferu naselju i predstavlja okosnicu slike naselja.

Smernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture:

- Kod parternog i pejzažnog uređenja parcele koje su u grafičkom prilogu numerisane brojevima 2, 5 i 6 tretirati kao jedinstvenu prostornu celinu
- sadnju vršiti u manjim grupama ili u vidu solitera
- koristiti visokodekorativne biljne vrste
- prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata
- formiranje kvalitetnog travnjaka otpornog na sušu i gaženje
- na svim manjim slobodnim površinama koristiti parterno zelenilo
- za parterno zelenilo koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cveće, perene, dekorativne žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa (od polegatih do piramidalnih)

- za ozelenjavanje popločanih površina (platoi) koristiti zelenilo u žardinjerama ili sadnju vršiti u otvore za sadnice, moguće je i sezonskim cvećem, perenama ili drugim autohtonim dendro materijalom.
- za sadnju u žardinjerama (kontejnerima) koristiti nisko drveće (*Lagerstroemia indica*, *Crataegus oxyantha 'Rubra Plena'*, *Laurus nobilis*, *Ligustrum japonicum*, i sl.), različite žbunaste vrste kao i dekorativne puzavice (*Tecoma radicans*, *Wisteria sinensis*), takođe je moguća sadnja sezonskim cvećem, perenama i sl.

Duž trotoara, platoa i staza postaviti klupe za odmor i kante za otpatke savremenog dizajna

OPŠTI PREDLOG BILJNIH VRSTA ZA OZELENJAVANJE

Prilikom izbora biljnog materijala koristiti biljne vrste, koje pored biološke treba da ispune i dekorativnu funkciju.

– Četinarsko i zimzeleno drveće

1. Cedrus sp.
2. Cupressus sp.
3. Taxus baccata
4. Acacia longifolia
5. Quercus ilex
6. Ligustrum japonica
7. Magnolia grandiflora
8. Pinus sp.
9. Olea europea
10. Laurus nobilis
11. Cinnamomum canphora
12. Eucaliptus sp.

– Listopadno drveće-

1. Paulownia tomentosa
2. Lagerstremia indica
3. Cercis siliquastrum
4. Celtis australis
5. Albizia julibrisin
6. Robinia pseudoaccacia
7. Fraxinus sp.
8. Quercus pubescens

-Palme-

1. Chamaerops humilis
2. Chamaerops excelsa
3. Cycas revoluta
4. Cycas circinatis
5. Phenix canariensis
6. Washingtonia sp.
7. Agave sp.
8. Yucca sp

-Šiblje-

1. Callistemon sp
2. Pittosporum sp.
3. Photinia sp.
4. Feioja selloviana
5. Camelia japonica
6. Prunus laurocerassus
7. Punica granatum
8. Lagerstroemia indica
9. Spartium junceum
10. Myrtis communis

-Penjačice-

1. Bougainvillea sp.
2. Hedera sp.
3. Wisteria sp.
4. Clematis sp.
5. Rhyncospermum jasminoides

Predlog biljnih vrsta služi samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora - izvođački projekat. Svakako da to mogu biti i druge vrste koje ovde nisu pobrojane, a koje su se dobro pokazale na širem prostoru sa aspekta fungicidnih svojstava, koji uništavaju štetne mikroorganizme i štetočine.

Smernice za zaštitu životne sredine

Pod životnom sredinom se podrazumeva sistem koga čine priroda, društvo i privreda / ekonomija. Pod uticajem na životnu sredinu podrazumijevaju se uticaji na prirodu, uticaji na društvo i uticaji na ekonomski razvoj. Uticaj na prirodu ne može biti ni pozitivan ni negativan. Radi se samo o uticaju, čiji je neizbežni rezultat smanjenje biološke raznolikosti. Ekonomski i društveni uticaj može biti pozitivan i negativan, zavisno od postavljenih kriterijuma. Na kraju, za neke kategorije društva uticaj može biti pozitivan, a za neke negativan. Pod održivim razvojem podrazumeva se takav razvoj gde gubitak biološke raznolikosti i ekosistema opravdava društvenu i ekonomsku dobrobit stanovnika države i lokalnog stanovništva i gde uticaji na prirodu ne prelaze određene granice. Ceokupan postupak se osigurava u prvoj fazi, usklađivanjem društvenih, ekonomskih i prirodnih faktora i zaheva, a u drugoj fazi minimiziranjem uticaja.

Problemi životne sredine

Brojni razvojni i prostorno-ekološki problemi nameću potrebu da se što pre pristupi traženju odgovora i pristupanju konkretnim aktivnostima za njihovo rešavanje.

- Velika sezonska antropopresija prostora, potencirana uskošću primorskog pojasa i njegovom lošom komunikacijskom povezanošću sa zaleđem, jedan je od glavnih problema. Sledi preterana izgrađenost. Intenzitet izgradnje u pojedinim delovima već dobija sve odlike tzv. „zaziđivanja” obale, što bi, nastavi li se dosadašnjim intenzitetom, vodilo konačnom gubitku atraktivnosti obalnog područja. Teškoće u očuvanju

mediteranskog biogeodiverziteta, u prvom redu zbog nekontrolisane izgradnje objekata, kao i nedozvoljene seče vegetacije u pojedinim delovima opštine, koja mora biti isključivo u okvirima sanitarne i/ili ekološki prihvatljive granice;

- Krivolov na moru, naročito najkvalitetnijih vrsta, dobija preteće razmere (gubljenje dela biološkog diverziteta akvatorija). Neophodno je hitno preduzimanje zakonom predviđenih sankcija i drugih mera, sa jedne, kao i stimulativnih mera usmerenih ka promeni strukture izlova, sa druge strane;

- Visok seizmički rizik, koji iziskuje preduzimanje mera predviđenih za njegovo smanjivanje;

- Nedostatak pijaće i tehničke vode (tj. vode za komunalne i tehnološke potrebe), u uslovima visoke zapuštenosti sistema za vodosnabdevanje, velikog gubitka vode na mreži;

- Nedovoljan tretman kanalisanih otpadnih voda i problemi zagađivanja akvatorija.

- Opasnost i rizik od šumskih požara, koja nalaže održavanje, odnosno uvođenje sistema zaštite koja bi bila znatno efikasnija od postojeće, a naročito na najugroženijim područjima

Ako ne budu preduzete odgovarajuće prostorno-planske, urbanističke i mere zaštite životne sredine, treba očekivati sledeće konflikte u prostoru ovog područja:

- Dalje degradiranje akvatorija i delova obale, kao posledica ulivanja netretiranih komunalnih otpadnih voda, industrijskih otpadnih voda i otpadnih voda iz hotelskih kompleksa, ekološki štetnih postupaka, nekontrolisanog bacanja čvrstog otpada, neizgrađenosti lučke infrastrukture

(luka Zelenika) za prihvatanje balastnih i ostalih otpadnih voda i čvrstog otpada i roba u transportu sa brodova koje mogu ugroziti životnu sredinu;

- Izgrađenost građevinskih objekata (kolektivnih ili individualnih, turističkih i ostalih), posledično nastavlja veliku antropopresiju na prostor u ljetnjim mesecima i prouzrokuje izostajanje regulisanja zagađivanja vode, tla i vazduha, neprilagođenost izgradnje seizmičkom riziku pojačava opasnost od nereguliranih klizišta;

- čistoća kao javna služba na području Herceg Novog kao i evakuacija otpadnih voda predstavlja jedan od ključnih načina očuvanja prirodne i životne sredine.

Problemi čistoće posebno su aktuelni tokom turističke sezone duž celokupnog priobalnog pojasa i glavnih putnih pravaca.

Prirodne osobine na teritoriji opštine su veoma povoljne što je i rezultiralo visoko kvalitetnim ambijentom, ali se taj kvalitet zbog neodgovarajuće zaštite i nerazumnog korišćenja i uništavanja dovodi u opasnost. Zagađenjem vazduha, voda i tla i uništavanjem flore i faune doći će do promene klime – rascvetala zima će se pretvoriti u hladan i vlažan period, a prijatna, provetrena leta će se pretvoriti u doba nesnosnih vrućina. Reljef kome vegetacija daje slikovitost – bez nje će samo biti zastrašujuća prepreka svakoj komunikaciji i razvoju.

Zaključak:

Područje Herceg Novog je u pogledu prisutnosti i stvaranja ekoloških poremećaja, a posebno ekscenčnih pojava izloženo u većem stepenu tokom visoke turističke sezone. Velika masa turista uz nekontrolisano ponašanje u interakciji sa neodgovarajućom opremljenošću i izgrađenošću vitalnih infrastrukturno komunalnih sistema tokom sezone učestalije izazivaju ekološke ekscese. Van turističke sezone, ekološki poremećaji svedeni su na manju meru u okvirima moguće, ali ne i potpuno efikasne

kontrole i otklanjanja. Moguće je sa stanovišta pojave i delovanja ekoloških poremećaja i ekscesa celokupno područje Herceg Novog posmatrati kroz pet prostornih segmenata, u stalnoj međuslovljenosti sa većim ili manjim povratnim efektima i ekološkim implikacijama. Ekološki najugroženiji prostorni segment je (1) morski akvatorijum, prvenstveno onaj u zalivskom delu. Drugi po redu ugroženosti je (2) urbani segment u kome su koncentrisane dominantne privredne i neprivredne delatnosti, odnosno veliki deo stanovništva opštine, iza njega sledi segment koji ima (3) periurbani karakter, te (4) poluostrvo Luštica i na kraju najprostraniji segment koji zahvata (5) ruralno zaleđe.

Smernice za dalju razradu prostora

Kod planiranja upravljanja područjem morskog dobra neophodno je utvrditi odgovarajući ekološki model, sprečiti znatnije izmene pejzažnih vrednosti, tj. težiti ka zadržavanju autentičnih odlika pejzaža, a budući privredni i turistički razvoj bazirati na principu "održivog razvoja".

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,
- zaštititi mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura,
- očuvanju vrednih grupacija egzota, naročito uz obalne saobraćajnice, šetališta i pristane,
- zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rešenja kao delova autohtonog kulturnog pejzaža,
- zadržavanju autentičnosti pristana,
- zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu.

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama područja i kategoriji buduće zelene površine.

Samo se tako mogu pravilno odabrati one biljne vrste koje će u datim uslovima postići najbolju funkcionalnost i harmonično se uklopiti u okruženje.

Ključne smernice održivog razvoja na području Herceg Novog globalno posmatrano odnose se na:

A EKOLOŠKU ZAŠTITU

B EKONOMSKO-EKOLOŠKI ODRŽIVI RAZVOJ

C PROSTORNU INTEGRISANOST

D INFRASTRUKTURNU IZGRAĐENOST I OPREMLJENOST

E KULTURNO-ISTORIJSKU PREPOZNATLJIVOST

Respektujući ambijentalne vrednosti Herceg Novog područja, nužnost ekološke zaštite, te specifične razvojne potencijale, programi razvoja zadržavajući prethodne opšte odrednice moraju se usmeriti na interaktivno rešavanje razvojnih potencijala i problema prostornih delova jedinstvene Herceg Novog celine.

Za sve objekte koji podležu izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini (Službeni list Crne Gore br.48/08, od 11.08.2008.g) i Zakonu o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05 od 28.12.2005.g), kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.

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

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

▪ **Zaštita od potresa**

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

▪ **Zaštita od požara**

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

Planskim rešenjem objekti su locirani tako da je svakom objektu obezbeđen pristupni put za vatrogasna vozila, shodno Pravilniku za pristupne puteve. Zone gradnje su definisane tako da ne postoji međusobna ugroženost objekata.

Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom za elektroinstalacije niskog napona ("Sl.list SRJ", br.28/95) I Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ",br.11/96).

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

▪ **Mere zaštite od epidemije**

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

▪ **Mere za obezbeđenje potreba odbrane**

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

Smernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

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

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
- Energetsku efikasnost zgrada
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mesecima

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosečne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m² energije za grejanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene

niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosečnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrejati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

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

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

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrevavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

Urbanističko tehnički uslovi i smernice za izgradnju objekata

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, broj 51/08). urbanističko tehnički uslovi su dati u sklopu Lokalne studije kroz više grafičkih i tehničkih priloga:

- Plan saobraćaja nivelacije i regulacije

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

▪ **Parcelacija i preparcelacija**

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

Sastavni deo ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju predstavlja postojeće katastarsko stanje, vlasništvo u okviru predmetnog prostora, položaj izgrađenih objekata i mreža novoplaniranih saobraćajnica. Svakom postojećem objektu je opredeljena pripadajuća parcela.

Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem ili kada nije moguće izvršiti kompletiranje urbanističke parcele kako je to u planu dato, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, odnosno trenutnim mogućnostima prilikom izdavanja urbanističko - tehničkih uslova ali uz poštovanje datog planskog rešenja.

Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima datim u planu.

▪ **Regulacija i nivelacija**

Horizontalna regulacija postojećih objekata predviđenih za intervencije vezana je za sam objekat.

Regulaciju u smislu visine objekta, naziva I tretmana etaža, podkrovlja sprovoditi u skladu sa Urbanističkim pravilima datim u PPO Herceg Novi.

Spratnost novoplaniranih objekata u funkciji je indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti s tim što može biti više od 4 nadzemne etaže.

▪ **Oblikovanje prostora i materijalizacija**

Rešavanjem zahteva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja uz maksimalno poštovanje urbanističkih pravila definisanih PPO Herceg Novi. Kako se radi o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprede ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN ZA LOKACIJU "SINDIKAT" - Meljine

namenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi moraju biti projektovani kao kosi pokriveni mediteran crepom a u skladu sa uslovima PPO.

Ha postojećem objektu koji se u potpunosti zadržava moguće su intervencije u smislu tekućeg održavanja a nadgradnja nad postojećim objektima može se vršiti uz prethodnu proveru statičke stabilnosti. Prilikom nadgradnje mora se uspostaviti oblikovno jedinstvo čitavog objekta. Nadgrađeni deo I postojeći objekat moraju predstavljati oblikovnu celinu kao I celinu u smislu materijalizacije. Na donjim etažama izvršiti sve intervencije koje su neophodne u postizanju jedinstvenog objekta.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom.

Rasvetu prostora kolskih i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljenjem za potrebe normalne funkcije prostora.

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

Oblikovanje krova I krovni pokrivač moraju biti u skladu sa Urbanističkim pravilima datim u PPO Herceg Novi.

U okviru predmetnog prostora nije planirano ograđivanje. S obzirom da se radi o maloju I prostorno jedinstvenoj celini, slobodne površine oko objekta moraju se tretirati kao parterna celina.

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

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

Obzirom da se radi o specifičnom prostoru, ostavlja se mogućnost da u rešavanju mogućih problema, nastalih u procesu sprovođenja plana, nadležni organ zadužen za sprovođenje plana može formirati stručno telo čiji član obavezno mora biti i Obrađivač, odnosno autor plana.

▪ **Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti**

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG 2/09).

o **Uslovi za odvoz i distribuciju smeća**

Odlaganje smeća je planirano u zajedničkim kontejnerima za svaki od objekata po normativu 0.08m³ posude po domaćinstvu. Lokacija se mora precizirati kroz tehničku dokumentaciju. Odvoz i krajnja distribucija smeća vršće se u skladu sa opštinskom odlukom. a uz poštovanje Zakona o upravljanju otpadom („Sl.list RCG,, broj 80/05 i „Sl.list CG,, broj 73/08).

▪ **Uslovi za izgradnju objekata**

o **Stanovanje većih gustina**

Čitav prostor zahvata plana je tretiran kao jedinstvena funkcionalna celina u okviru koje se izdvajaju površine u funkciji stanovanja, saobraćajnih površina i ostalih javnih površina.

Stanovanje je u planu dato kao pretežna namena i to kao stanovanje većih gustina koje će se organizovati u novoplaniranim objektima i stanovanje koje se zadržava u objektima u kojima i sada egzistira.

Postojeći objekti se u potpunosti zadžavaju u svojim horizontalnim gabaritima i na njima su dozvoljene intervencije u smislu tekućeg održavanja s tim što je na objektima na UP 4 i 5 moguća nadgradnja jedne etaže u cilju ukrovljenja i saniranja prokišnjavanja postojećeg ravnog krova.

Stanovanje je definisano kao pretežna namena. U okviru objekta u suterenskim odnosno prizemnim etažama mogu se organizovati i sadržaji prateći stanovanju (trgovina, ugostiteljstvo, usluge). Organizaciju i uređenje slobodnih površina oko zgrada posebno UP 2,5 i 6 tretirati kao celinu u cilju formiranja jedinstvenog funkcionalnog i oblikovnog ambijenta.

Novi objekti:

- Maksimalni indeks zauzetosti 0.4
- Maksimalni indeks izgrađenosti 2.4
- Maksimalna spratnost Su+P+4+Pk a u skladu sa grafičkim prilogom gde je za svaku parcelu definisana maksimalna spratnost.
- U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža i to u svemu prema Urbanističkim pravilima definisanim u PPO Herceg Novi koja se moraju poštovati i kod formiranja podkrovnih etaža. Ukoliko je u suterenskoj odnosno podrumskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun indeksa izgrađenosti.
- Delatnosti koje podrazumevaju sadržaje u funkciji stanovanja i koje moraju biti kompatibilne sa njim moguće je organizovati u prizemnim ili suterenskim etažama objekta. Odnos stanovanje - delatnosti u okviru objekta maksimalno 80/20%.
- U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci. U okviru opredljenih parcela definisana je zona u okviru koje je moguće postaviti novi objekat uz obavezu postavljanja objekta na građevinsku liniju sa jugozapadne strane.

- Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta a parkiranje na parceli van javnog zemljišta. Ukoliko se u okviru objekta organizuju i delatnosti u objektu ili na parceli treba obezbediti parkiranje i za automobile u njihovoj funkciji. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja eteža pod zemljom.
- Parcele nisu planirane za ograđivanje već se u parternom oblikovanju prostor mora tretirati i to UP br. 2,5 i 6 i javna površina između njih kao jedna celina a UP 1.3 i 4 kao druga celina u okviru kojih će zelenilo biti zastupljeno u vidu zelenila u okviru parking prostora, platoa, trotoara, pergola, kolonada, kontejnerskog zelenila, žardinjera i ostalih zelenih površina.