

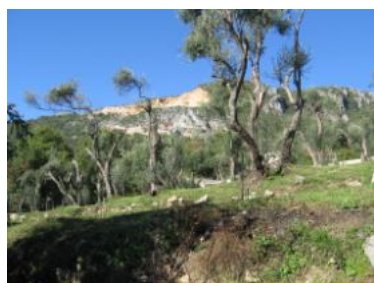
OPŠTINA HERCEG NOVI



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PODI

NACRT PLANA – April 2011

SVESKA 1 – tekstualni deo



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

Чачак, Ул. Жупана Стратишара 35/III

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

ТЕКУЋИ РАЧУН: 160-7120-56 "Делта банка" АД; 153-1501-66 "Чачанска банка" АД

OPŠTINA HERCEG NOVI



**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
PODI**

NACRT PLANA – Mart 2011

SVESKA 2 – grafički deo – postojeće stanje



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

Чачак, Ул. Жупана Стратишара 35/III

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

ТЕКУЋИ РАЧУН: 160-7120-56 "Делта банка" АД; 153-1501-66 "Чачанска банка" АД

OPŠTINA HERCEG NOVI



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PODI

NACRT PLANA – Mart 2011

SVESKA 3 – grafički deo – plansko rešenje

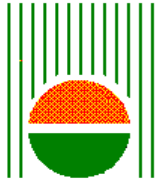


УРБАНПРОЈЕКТ · ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА КОНСАЛТИНГ,
УРБАНИЗАМ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ

Чачак, Ул. Жупана Стратишара 35/III

Телефони: 032/223-270; факс: 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**

Чачак, 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 "Чачанска банка" АД

INVESTITOR:	Opština Herceg Novi
VRSTA PLANSKE DOKUMENTACIJE:	Detaljni urbanistički plan Podi
OBRADIVAČ:	"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.
OZELENJAVANJE:	Jasminka Lazić, dipl.ing.pejz.arh.
SARADNICI:	Miloš Pantelić, dipl.ing.arh Snežana Gaborović, dipl.ecc.
	DIREKTOR Andreja Andrić, dipl.ing.građ.

SADRŽAJ:

SVESKA 1 - TEKSTUALNI DEO

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Potvrda o registraciji
- Odluka o pristupanju izradi DUP-a
- 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
- Uporedni pregled postojećih I planskih bilansa

5. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

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

SVESKA 2 - GRAFIČKI DEO – postojeće stanje

SVESKA 3 - GRAFIČKI DEO – plansko rešenje

SADRŽAJ:

SVESKA 1 - TEKSTUALNI DEO

SVESKA 2 - GRAFIČKI DEO – postojeće stanje

Overena Topografsko - katastarska podloga	R 1: 1000
2. Topografsko katastarska podloga sa prikazom granice plana	R 1: 1000
3. Izvod iz PPO-a – prirodni uslovi-hidrogeološka karta	R 1: 50000
4. Izvod iz PPO-a – prirodni uslovi-inženjersko-geološka karta	R 1: 50000
5. Izvod iz PPO-a – prirodni uslovi-seizmički rizik i seizmička nestabilnost	R 1: 50000
6. Izvod iz PPO-a – prirodni uslovi-pogodnost terena za urbanizaciju	R 1: 50000
7. Izvod iz PPO-a – namena prostora	R 1: 50000
8. Izvod iz PPO-a – putna i ulična mreža	R 1: 50000
9. Izvod iz PPO-a – privreda i turizam	R 1: 50000
10. Izvod iz PPO-a – društvene funkcije	R 1: 50000
11. Izvod iz PPO-a – razvoj infrastrukture	R 1: 50000
12. Izvod iz PPO-a – uticaj na životnu sredinu	R 1: 50000
13. Izvod iz GUP-a – plan namene površina	R 1: 5000
14. Izvod iz GUP-a – pogodnost terena	R 1: 5000
15. Izvod iz GUP-a – seizmička mikroneonizacija	R 1: 5000
16. Izvod iz GUP-a – slivna područja	R 1: 5000
17. Izvod iz GUP-a – zaštita prostora	R 1: 5000
18. Analiza postojećeg stanja - namena površina I način korišćenja-	R 1: 1000
19. Analiza postojećeg stanja - fizičke strukture-	R 1: 1000
20. Analiza postojećeg stanja - valorizacija -	R 1: 1000
21. Analiza postojećeg stanja - vlasništvo -	R 1: 1000
22. Analiza postojećeg stanja - hidrotehnička infrastruktura -	R 1: 1000
23. Analiza postojećeg stanja - elektroenergetska infrastruktura -	R 1: 1000
24. Analiza postojećeg stanja - telekomunikaciona infrastruktura -	R 1: 1000
25. Analiza postojećeg stanja - valorizacija zelenih površina -	R 1: 1000
26. Analiza postojećeg stanja - stanje organizacije, uređenja I korišćenja -	R 1: 1000

SVESKA 3 - GRAFIČKI DEO – plansko rešenje

SADRŽAJ:

SVESKA 1 - TEKSTUALNI DEO

SVESKA 2 - GRAFIČKI DEO – postojeće stanje

SVESKA 3 - GRAFIČKI DEO – plansko rešenje

27. Plan namene površina	R 1: 1000
28. Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije	R 1: 1000
29. Plan parcelecije, regulacije I UTU	R 1: 1000
30. Smernice za sprovođenje planskog dokumenta	R 1: 1000
31. Plan hidrotehničke infrastrukture	R 1: 1000
32. Plan elektroenergetske infrastrukture	R 1: 1000
33. Plan telekomunikacione infrastrukture	R 1: 1000
34. Plan zelenih I slobodnih površina	R 1: 1000
35. Plan organizacije, uređenja I korišćenja planskog područja	R 1: 1000

Granica zahvata

Granica zahvata DUP-a definisana je Odlukom o izradi Detaljnog urbanističkog plana „Podi,,.

Područje za koje se izrađuje DUP nalazi se u okviru katastarske opštine Podi, a unutar granica određenih topografsko – katastarskim elementima I koordinatnim tačkama na sledeći način:

Sa južne strane granica zahvata ide od tačke 1 duž granice kat.parcela 1982, 1983, 1598, 1599 (obuhvatajući iste), I dalje se preko tačke 2 nastavlja južnom granicom kat.parcela 1608/1, 1606, 1607, 1609/2, 1609/1, 1609/3, 1619, potom zapadnom granicom parcele 1621 I dalčje ide južnom ivicom puta (kat. Parcela 2008) sve do tačke 3.

Sa zapadne strane, od tačke tri zahvat ide granicom kat.parcela 1858/4, 1858/3, 1830, zatim se preko tačke 4 nastavlja zapadnom ivicom puta (k.p. 1775), do kat.parcele 1731, ide granicom iste I dalje granicom parcele 1722/1, preseca put Meljine – Kameno, te ide duž granica kat.parcela 1048/1, 1048/2, 1045/2, 1047, 1062, potom preko tačaka 5 I do tačke 7.

Sa severozapadne I severne strane granica zahvata se nastavlja od tačke 7 preko tačaka 8,9,10,11, 12, 13, 14, 15 I 16, a sa istočne strane dalje ide preko tačaka 17, 18, 19, 20, 21, 22, zatim duž granica kat. Parcela 1924, 1922, 1918 I 1917 (obuhvatajući iste) sve do tačke 23, odakle se preko tačke 24 nastavlja granicom kat.parcela 1944/1 i severnom ivicom puta (kat.parcela 2008) I ide sve do početne tačke 1 u kojoj se zahvat plana zatvara.

KOORDINATE TAČAKA GRANICE		
Br.	Y	X
1.	6546211.0700	4701901.7600
2.	6545652.7900	4701794.8400
3.	6545354.3700	4701721.2500
4.	6545279.9100	4701855.4500
5.	6545109.7500	4702233.7300
6.	6545061.2721	4702282.1276
7.	6545068.2600	4702337.8200
8.	6545183.2200	4702371.9200
9.	6545227.4900	4702394.1600
10.	6545287.5800	4702404.0400
11.	6545348.0600	4702449.1600
12.	6545406.0300	4702512.3300
13.	6545465.7600	4702558.2200
14.	6545557.6400	4702637.1200
15.	6545646.7996	4702625.4652
16.	6545686.9600	4702556.4600
17.	6545726.2200	4702530.8700
18.	6545730.3700	4702498.8400
19.	6545719.7700	4702398.9300

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

20.	6545730.8700	4702325.1300
21.	6545810.0200	4702243.2100
22.	6545766.2800	4702212.5700
23.	6545797.3500	4702117.5000
24.	6545831.1200	4702021.5300

Prilikom izrade plana granica je prilagođena katastarskom stanju kao I planskom rešenju I određena je koordinatama. U grafičkom prilogu Topografsko katastarska podloga sa prikazom zahvata plan prikzana je granica sa koordinatama.

Površina zahvata

Detaljnim urbanističkim planom obuhvaćen je prostor u ukupnoj površini od 48.46ha.

Pravni osnov za izradu plana

Pravni osnov za izradu Detaljnog urbanističkog plana „Podi,, sadržan je u:

- Odluci o izradi Detaljnog urbanističkog plana br. 01-1-462/10 od 18.06.2010. god. koju je doneo Predsednik opštine Herceg Novi.
- Programskom zadatku sa svim relevantnim uslovima u vezi sa Zakonom o uređenju prostora I izgradnji objekata (Službeni list CG, broj 51/08).

Programski zahtevi –

Prema Odluci o Izradi DUP-a I Programskom zadatku predmetni plan se donosi za period od pet godina.

Područje zahvaćeno ovim planskim dokumentom do sada nije bilo predmet izrade Detaljnog plana, pa ne postoji odgovarajuća regulative kojom bi se definisala I usmerila sve ubrzaniya I izraženija prostorna transformacija. Zahvaljujući tome, pojedini delovi prostora su već zahvaćeni devastacijom I upotrebom koja je u suprotnosti sa standardima urbanog kvaliteta, dok su drugi u opasnosti da to uskoro budu. U tom smislu se donošenje ovog DUP-a postavlja kao imperativ.

Pojedini delovi predmetnog područja su napadnuti nelegalnom izgradnjom, pa će se izradom ovog plana omogućiti pitanje privođenja objekata I prostora legalnoj nameni I korišćenju u skladu sa pozitivnim propisima. U tom smislu ovaj DUP ima sanacioni karakter.

Postoje izraženi zahtevi za gradnjom na ovom području, što će se razmotriti kroz izradu ovog DUP-a.

Izradom ovog planskog dokumenta potrebno je utvrditi rešenja, kojima će se definisati uslovi daljeg razvoja I izgradnje kao I urbanistička regulacija u zoni zahvata DUP-a sa ciljem stvaranja kvalitetnog prostora u funkcionalnom, fizičkom, ambijentalnom I u smislu kvaliteta životne sredine ovog područja.

Izradom ovog DUP-a utvrdiće se pravni osnov za regulisanje pravnog statusa objekata ili delova objekata koji su izgrađeni bez odgovarajućih dozvola.

Izradom ovog DUP-a će se predvideti adekvatan tretman I dati osnova za zaštitu pojedinih područja koja nisu registrovana kao zaštićena.

2. ANALITIČKI DEO

Prirodne karakteristike predmetnog područja

Područje Opštine Herceg-Novi, deo Boke Kotorske, pripada jugoistočnom delu jadranskog primorja.

Prostor zahvata DUP-a „Podi,, lociran je na padinama severno od grada uz postojeći put prema Trebinju. Tren je u nagibu i u zahvatu plana kreće se od kote 187m_{nv} do 262m_{nv}.

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 intenzivno 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.

Litostatigrafske jedinice odlikuju se različitim biostratigrafskim, faksijalnim 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.

Kod dalje razrade predmetnog prostora odnosno pre izrade tehničke dokumentacije neophodno je izvršiti geološka, geotehnička i hidrološka ispitivanja terena.

o Klimatske karakteristike

- Osobine klime

Pogodni klimatski uslovi Herceg Novog mediteranskog tipa sa toplim i dugim letima i kratkim i blagim zimama predstavljaju jedan od značajnijih prirodnih resursa područja. Temperature vazduha retko se spuštaju ispod 0° C, tako da je godišnje mali broj ledenih dana. Prosečna godišnja temeperatura na ovom području iznosi 15.8 ° C. Godišnje deset meseci ima temperaturu veću od 10° C, a četiri letnja meseca višu od 20° C. Zagrevanje tokom proleća je sporije od hlađenja tokom jeseni pa je prelaz iz leta u zimu brži. Područje Herceg Novog tokom leta ima malu oblačnost što povećava estetsku vrednost pejzaža i njegovu impresiju, ali omogućuje i da se u vedrim letnjim noćima boravi na otvorenom prostoru. Prosečna godišnja insolacija u Herceg Novom iznosi 2.417 časova. Maksimalna je u mesecu julu 345 a minimalna u decembru 99 časova. Prosečno godišnje na priobalnom delu područja padne 1940mm vodnog taloga, s tim što se povećanjem nadmorske visine količina taloga povećava. Najviše padavina se izluči tokom novembra, decembra i januara, a najmanje u junu, julu i avgustu. Vetrovi koji duvaju leti su blagi i prijatni pogodujući boravku na otvorenom prostoru. Tokom zime javljaju se hladni i neprijatni vetrovi kao što je bura od koje je Herceg Novi visokim zaleđem dobro zaštićen. Manje prijatno vreme donose i južni vetrovi koji u hercegnovskom zalivu stvaraju "teško more".

- **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 vedrih 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.

- **Padavine**

Obilne padavine koje su poznata karakteristika ovog područja, rezultat su Izraženih uslova reljefa. Prisustvo visokih planinski venaca u neposrednom Zaleđu, uslovljava izdizanje vazдушnih masa, kondezaciju 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 novembru a minimum u julu. Srednja godišnja količina vodenog taloga iznosi 1990mm. Sneg je retka pojava u ovom području, međutim na padinama Orjena i Subre visina snežnog pokrivača omogućuje razvoj zimskog turizma, zimskih sportova i rekreacije.

- **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. Jugo – je vlažan vetar, duva u toku hladnijeg dela godine iz pravca jugoistoka. Od svih ostalih vetrova, može se izdvojiti severozapadni vetar. U toplijem delu godine javlja se, za ovo područje veoma karakterističan vetar – maestral koji duva na kopno iz pravca zapad – jugozapad.

- **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

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-Nov), predstavlja najizrazitiju celinu ne samo u Crnogorskom, već i u Jadranskom primorju.

- Površina kopnenog sliva HercegNovskog zaliva iznosi:

a) severoistočno zaleđe 76,4 km²

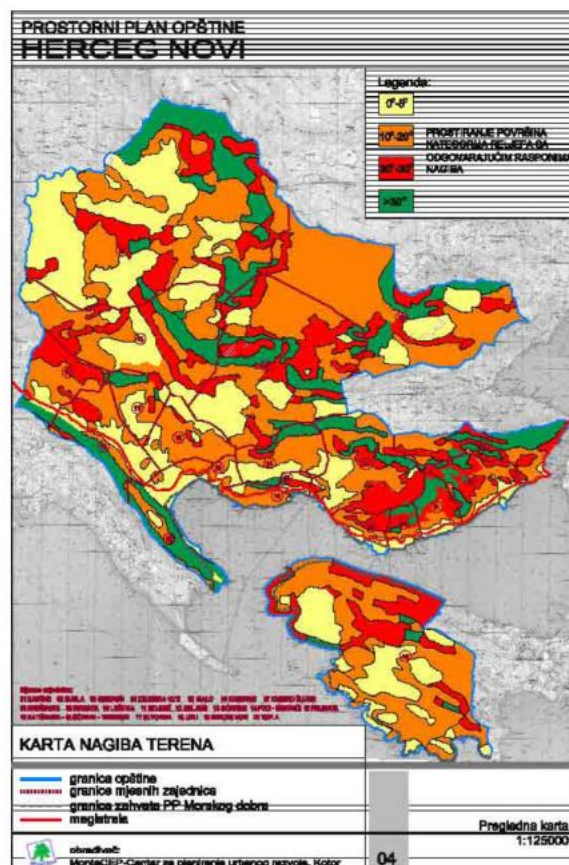
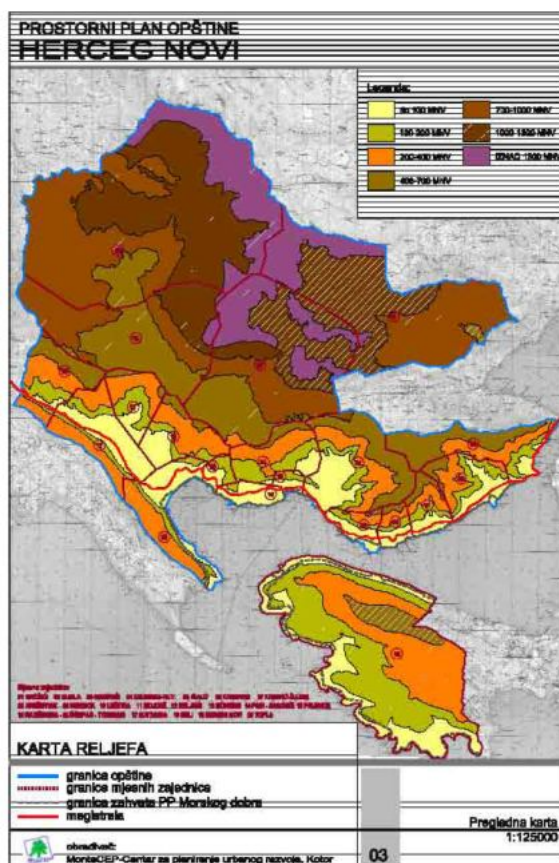
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

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



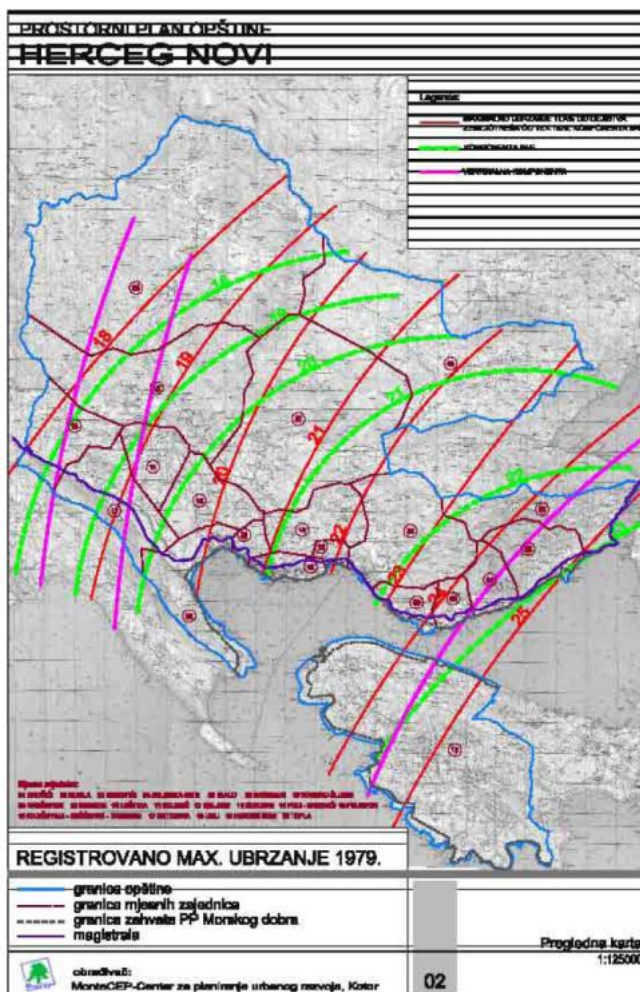
Inženjersko-geološke odlike terena

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.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,



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 mikrojejonizacije 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 mikrojejonizacije 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, odreneni 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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

Neophoda 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 HercegNovskog 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.

HercegNovski 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 HercegNovskom 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 Bokotorskog 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 posljedica 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.

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 nemene.

Namena površin i postojeće fizičke strukture

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

Predmetni prostor se može smatrati slabo izgrađenim s obzirom da su objekti u vidu grupacija razučeno raspoređeni u zahvatu plana, da se uz većinu objekata javljaju veće okućnice i da su u prostoru prepoznate veće slobodne neizgrađene površine u vidu različitih tipova vegetacije.

Kako do sada predmetni prostor nije planski razrađivan to su i objekti gađeni bez potrebne dokumentacije i zakonom propisanih dozvola za gradnju. U okviru predmetnog prostora izdvajaju se površine koje su u funkciji:

Stanovanja i to porodičnog. Porodično stanovanje je zastupljeno i egzistira uglavnom u objektima nove gradnje koji su neujednačene spratnosti, gabarita, kavaliteta i stepena završenosti, bez prepoznatljive arhitektonske forme i sa upotrebom materijala i oblikovnih elemenata koji nisu primereni ambijentu.



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,



U prostoru je prepoznat manji broj objekata i grupacija tradicionalnih kuća. Ovi objekti su većinom ruinirani i urešeni



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,



U malom broju objekata se stanuje



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

A intervencije koje su vršene uglavnom ne odgovaraju osnovnom tradicionalnom maniru.

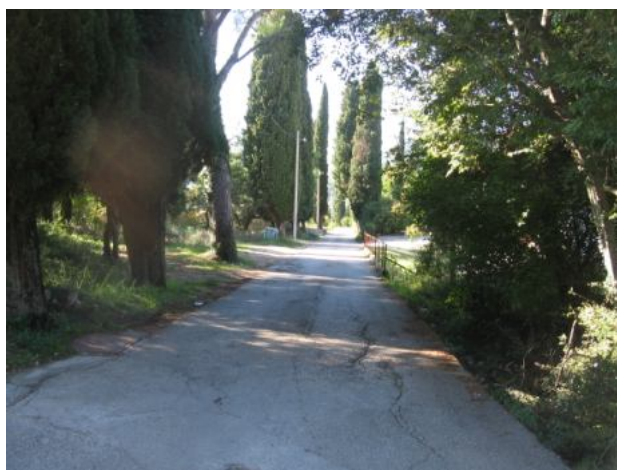


Centralnih delatnosti koje su kroz upravu i administraciju za potrebe mesne zajednice zastupljene u jednom objektu koji nije završen.



Školstva i socijalne zaštite koje je zastupljeno u vidu osnovnog obrazovanja. Škola je locirana u centralnom delu u blizini puta prema Trebinju ali sa pristupom sa naseljeske ulice, sa jasno opredeljenim dvorištem i kvalitetnim ozelenjenim površinama u kontaktu. Ambijentalno škola određuje prostor koji na potezu prema crkvi Sv. Sergija i Vakha uz koju se razvija prirodni ambijent Čipovina čini najznačajniji deo naselja.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,



Sporta i rekreacije koji je u vidu jednog terena organizovan u sklopu Čipovine sa nagoveštajem potrebe organizacije ove zone kao kvalitetnog prostornog i funkcionalnog ambijenta za odmor, rekreaciju, zabavu i sl.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,



Verskog objekta koji zajedno sa grobljem u kontaktu kao i ozelenjenim površinama poseduje osobine kulturnog pejzaža

Crkva Sv. Sergija i Vakha je iz 15.veka i prema registru nepokretnih spomenika kulture spada u II kategoriju – spomenici od velikog značaja.



Slobodnih i zelenih površina koje se u zahvatu plana javljaju u vidu livada, maslinjaka , bašti, šumske vegetacije i autohtonih zelenila koje je na pojedinim lokalitetima devastirano.

Opis vegetacije -

Na predmetnom području prepoznate su različite kategorije zelenila, kako po starosti, sastavu, tako i po kvalitetu, kako je to grafički i prikazano na karti “Analiza postojećeg stanja – valorizacija zelenih površina”.Kao što se vidi iz priloženih fotografija sa terena, uočava se vrlo raznolika i većim delom zapuštena vegetacija, u prilično podmaklom stadijumu degradacije.

Valorizacijom zelenih površina prepoznate su sledeće kategorije;

Maslinjaci – grupacije



Postojećim maslinjacima, odnosno grupacijama maslina, koje su prepoznate na terenu valorizovane su i prikazane grafički. Dalji tretman ovih površina zahteva taksaciju stabala, gde je to potrebno i revitalizaciju, kultivisanje i rekonstrukcija zasada , popunjavanje prostora novim sadnicama i zaštita, sve u skladu sa Zakonom o maslinarstvu (Sl.list RCG br. 55/03 od 1.10.2003.)

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

Na terenu su prepoznate i masline koje su se našle u drugoj kategoriji zelenila i one nisu valorizovane, jer to zahteva dodatno snimanje i drugačiji projekat, nego što je to DUP. Preporuka je da se svakako zadrži svako kvalitetno stablo masline.



Bašte



Bašte i okućnice su različitog stepena i načina uređenosti. Preporuka je da se intenzivira i stimuliše uređenje okućnica, čime će naselje dobiti na autentičnosti, a to nosi i druge dodatne prednosti u afirmaciji područja.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

Slobodni ažurni zasadi

Obodom plana nalazi se pojas zaštitnog zelenila koji naselju pruža prijatan ambijent. Ove površine nalaze se na nepristupačnom i strmom terenu, te dodatno štite zemljište od erozije i treba ih kao takve zadržati.



Livade

Kategorija livadske vegetacije ukazuje na uticaj naselja i aktivnosti čoveka, čime se izgubio prvobitni autohtoni sastav vegetacije, odnosno izostao je sprat drveća i žbunja i nekih tipičnih zeljastih vrsta..

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,



Autohtono zelenilo

Autohtono zelenilo je prepoznato sa različitih aspekata, bilo da je reč o vegetaciji duž saobraćajnih pravaca, zatim većih površina, gde je izostala čovekova delatnost, pa do parkovske površine, koja je vrlo zapuštena, prepuštena samoj sebi, bez dodatnog održavanja, ali sa prisutnim obrisima nekadašnje zelene oaze naselja..



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,



Nekadašnji park



Vegetacija u regresiji

Površine su prepoznate kao izuzetno zapuštene, bez sprata drveća, sa pojedinim formama žbunastih vrsta koje su van svog tipičnog oblika, koje bujaju i čiji se oblik prepoznaje kao šibljak, garig i dr. Može se konstatovati još progresivnije osiromašenje vegetacije, nakon čega će uslediti i druge promene, ukoliko se ove površine prepuste daljoj degradaciji.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,



Prostor naseljskog groblja sa crkvom



Prostor groblja je u solidnom stanju i treba ga oblikovati i zadržati, te ukoliko je moguće i dodatno zaštititi.

Saobraćajna povezanost I infrastrukturna opremljenost

Predmetni prostor koji se obrađuje DUP-om smešten je većim delom sa istočne strane lokalnog puta Meljine – Kameno. Sam prostor je delimično izgrađen i obrastao vegetacijom.

Pristup predmetnom prostoru ostvaruje se sa Jadranske magistrale Herceg Novi – Dubrovnik preko lokalnog puta Meljine-Kameno, koji dalje vodi prema Trebinju. Prostor je udaljen oko 3km od Meljina. Ova saobraćajnica kao najvažnija veza prostora sa širim okruženjem je sa poprečnim profilom koji se sastoji iz kolovoza širine oko 6.0m sa asfaltnim zastorom u dobrom stanju i lošim tehničko-eksploatacionim karakteristikama. Put Meljine-Kameno kao veza predmetne lokacije sa širim okruženjem ne omogućava bezbedno odvijanje saobraćaja imajući u vidu veoma nepovoljne priključke sa ostalih seoskih puteva te je neophodna njegova rekonstrukcija u svakom smislu. Ostali deo mreže puteva je sa minimalnim horizontalnim elementima, sa velikim usponima, lošom kolovoznom konstrukcijom, bez adekvatne putne opreme, sa izuzetno niskim stepenom održavanja.

Ekonomsko – demografska analiza

Prema podeli iz PPO Herceg Novi u zahvat DUP-a „Podi,, ulaze delovi mesnih zajednica Podi i Meljine. Po popisu iz 2003 god. u mesnoj zajednici Meljine živi 1 173 stanovnika a u mesnoj zajednici Podi 1 183 stanovnik.

U skladu sa PP-om datom procenom o broju stanovništva u okviru planskog perioda može se očekivati na području mesne zajednice Meljine 1 630 stanovnika a na području mesne zajednice Podi 1 992 stanovnika. Novoplanirane kapacitete podržaće infrastruktura u skladu sa smernicama planova višeg reda.

Dosadašnji planski razvoj

Osnov za izradu DUP-a „Podi,, predstavlja PPO Herceg Novi I GUP- Herceg Novog. Kako namena prostora definisana GUP-om podržava nemene opredeljene PPO (urbano područje – područje sa mešovitim namenama prostora gradskog karaktera I prošireno urbano područje) detaljna planska razrada predmetnog prostora zasnivaće se na

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

o Urbanistička pravila

- Katastarska parcela i urbanistička parcela

Katastarska 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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

urbanističko-tehničkih uslova, obavezno je predlog parcelacije za urbanističku parcelu na kojoj se predviđa izgradnja izraditi na osnovu geodetskog snimka postojećeg stanja i reambulirane katastarske 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) Direktna pristup sa javne površine kolske ulice, pješačke ulice ili stepeništa
- b) Omogućen direktna 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 sisetem 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, gde 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 najveće 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.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

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 registrima 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 promjenjljivi), 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 prioritetno 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 građvine i uređaje sve bez štetnih uticaja na okolinu

f) predeli za parkovske površine, sportsko-rekreativne površine, dečija 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.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

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 mešovite 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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI„

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 građevinske 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 obračun 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.

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 (mešovito)	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	Kao za stanovanje srednjih gustina (mešovito)		

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

hoteli i turistička naselja			
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 najsrodnijoj 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 namena 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: suteren 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 verikalno na zbatnoj 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) suteren koji se skraćeno označava sa «S»

c) prizemlje koje se skraćeno označava sa «P»

d) sprat (tipiski) koji se skraćeno označava sa arapskim 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, suteren 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.

- ***Suteren i podrum***

1. Suterenom 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 suterena može biti za garažiranje i za druge namene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat može imati samo jedan suteren. Površina suterenske etaže ne ulaze u obračun koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slučaju da se suteren koristi kao garaža ili prostorija za tehničke instalacije. Nije dozvoljena prenamena garaža u suterenu u druge namene.

2. Podrum je u potpunosti ukopani deo objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. 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 nadzlitka***

1. Potkrovlje je etaža ispod kosog krova, sa nazidkom u ravnim 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 naditka 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 naditka potkrovlja meri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog venca pročelja. Srednja visina naditka 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 naditka 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 rešenja 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 deo 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 tradicionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se deo preostalih neizgrađenih površina rezerviša 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 gde 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» stubiša (npr. «balustrada») na novim građevinama

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

- 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) primena dvorišta u najraznovrsnijim odnosima prema dispoziciji kuće i susedstva
- 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 izgradnja nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi» jednovodih, dvovodih i trovodih, bez upotrebe lučnih ili sličnih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodih 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 pročeljnih 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 smeštaj 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 drvoredi 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 susednih 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, odrediće 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 susedima. 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, koji 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, kao 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.

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

- Uslovi za objekte drumskog saobraćaja

Svi putevi utvrđeni 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-investigacione 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.

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,

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

- 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).

o ***Okvirni projektni kriterijumi za realizciju 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.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

- 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 rekreativni 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 $Q_{w,4\%}$.
- 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

Donošenju Odluke o izradi DUP-a „Podi,, prethodile su iskazane potrebe kako korisnika predmetnog prostora tako i opštine kao nosioca izrade plana i direktno zainteresovanog subjekta u postupku sprovođenja ciljeva razvoja opštine.

U okviru predmetnog prostora postoje već izgrađeni objekti koji su izgrađeni bez potrebne dokumentacije i zakonom propisanih odobrenja takođe postoji i interes za gradnjom na ovom prostoru pa je neophodan planski odgovor da bi se izašlo u

susret tom interesu, ali nikako po cenu ugrožavanja osnovnih vrednosti ovog prostora, a to su prirodni i antropogeni pejzaži.

Na osnovu sprovedene ankete na terenu a koja je sprovedena medju korisnicima predmetnog prostora može se zaključiti:

- Da su korisnici objekata i parcela u privatnom vlasništvu zainteresovani za:
 - rekonstrukciju postojećih kućišta,
 - za stvaranje mogućnosti za legalizaciju objekta izgrađenog bez građevinske dozvole
 - za izgradnju objekata u funkciji stanovanja
 - za izgradnju objekata poslovno stambenog karaktera koji bi se koristili i za potrebe turizma
- Da su postojeća kućišta uglavnom urušena
- Da je prostor saobraćajno i infrastrukturno nedovoljno opremljen
- Da je interes opštine da se stambena i ostala gradnja na predmetnom prostoru reguliše i tako stvore uslovi za komunalno uređenje.

Sintezni prikaz ocene postojećeg stanja

DUP-om „Podi,, se obrađuje zahvat u površini od 48.46m². Kako namena prostora definisana GUP-om podržava nemene opredeljene PPO (urbano područje – područje sa mešovitim namenama prostora gradskog karaktera I prošireno urbano područje) detaljna planska razrada predmetnog prostora zasnivaće se na Odredbama , pravilima I normativima za izradu urbanističkih planova a koji su definisani PPO Herceg Novi.

Kroz predmetni prostor trenutno se razvija put prema Trebinju koji i predstavlja osnovnu saobraćajnu vezu predmetnog prostora kako sa Herceg Novim tako i sa širim okruženjem. Takođe planovima višeg reda kroz predmetni prostor planirane su značajne saobraćajnice pre svega magistralni put koji od Zelenike vodi prema Trebinju i opršinski putevi prema Meljinama i Sasovićima a što će značajno uticati na planska rešenja.

Put Meljine-Kameno i dalje prema Trebinju, kao veza predmetne lokacije sa širim okruženjem ne omogućava bezbedno odvijanje saobraćaja imajući u vidu veoma nepovoljne priključke sa ostalih puteva te je neophodna njegova rekonstrukcija u svakom smislu. Ostali deo mreže puteva koja se razvija kroz predmetni prostor je sa minimalnim horizontalnim elementima, sa velikim usponima, lošom kolovoznom konstrukcijom, bez adekvatne putne opreme, sa izuzetno niskim stepenom održavanja, pa je planom u skladu sa funkcionalnom organizacijom potrebno uspostaviti adekvatan saobraćajni kontinuitet.

Predmetnim prostor odlikuje kvalitetan prirodni ambijent sa odlikama kulturnog pejzaža u zoni oko crkve Sv. Sergija i Vakha, vizure koje se pružaju prema moru sa velikog broja tačaka u zahvatu plana, mali broj objekat i to uglavnom urušenih i ruiniranih ostataka tradicionalne gradnje i nova izgradnja koja je neplanska, bez

potrebnih dozvola za gradnju, bez artikulirane arhitektonske forme sa velikim brojem nezavršenih objekata.

Rezultati provjere 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-Novi 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 činiooci održivosti razvoja za hercegrovsku 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

Posebni ciljevi su definisani Programskim zadatkom za izradu DUP-a „Podiu,, i odnose se na definisanje uslova za stambenu izgradnju, izgradnju objekata poslovanja, objekata društvenog standarda, uređenja javnih prostora, rešavanje pitanja saobraćaja i ostalih namena koje će proizaći iz analize postojećeg stanja i preuzimanja obaveza i smernica iz planova višeg reda. Izradom ovog plana storiće se uslovi da se stambena i ostale gradnje regulišu, te da se naselje Podi komunalno opremi.

4. PLANSKO REŠENJE

Koncept organizacije prostora

Prostorna organizacija je zasnovana na uspostavljanju oblikovnog i funkcionalnog reda u okviru predmetnog prostora u skladu sa njegovim prostornim mogućnostima uz primenu odgovarajuće zakonske regulative i planerskih, urbanističkih i projektantskih standarda, a sve u cilju obezbeđenja nesmetanog funkcionisanja u okviru predmetne zone kao i u zonama u kontaktu.

Plansko rešenje se zasniva na očuvanju prirodnog ambijenta, zaštiti prepoznatih kvalitetnih prostornih celina i stvaranju osnova za egzistiranje postojećih struktura uz novu gradnju kao popunu u okviru započetih celina a na površinama koje ne predstavljaju ograničenja.

Saobraćajna mreža je formirana u skladu sa planovima višeg reda uz uspostavljanje saobraćajnog kontinuiteta u okviru predmetnog prostora.

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

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

U okviru ovako određenog prostora izdvajaju se površine u funkciji

- Stanovanja malih gustina
- Mešoviti namena
- Centralnih delatnosti
- Školstva i socijalne zaštite
- Verskog objekta
- Zelenila
- Objekata komunalnog opremanja
- Saobraćajnih površina
- i vodotoka.

Stanovanje malih gustina definisano je kao pretežna namena. U skladu sa specifičnostima gradnje stanovanje je organizovano u okviru tri tipa i to: u okviru starih tradicionalnih kuća koje će se kroz obnovu i rekonstrukciju prilagoditi novim uslovima korišćenja, u okviru novoizgrađenih objekata koji će se graditi u tradicionalnom maniru i u okviru novih objekata.

Mešovite namene planirane su na površinama gde je u okviru većih kompleksa moguće pored stanovanja graditi i druge sadržaje poslovnog karaktera a pre svega u turističke svrhe.

Centralne delatnosti se planiraju na lokaciji na kojoj i sada egzistiraju uz mogućnost organizacije sadržaja u novom objektu čime će se i oblikovno prostor uskladiti sa opštim planskim konceptom.

Školstvo i socijalna zaštita se zadržavaju na postojećoj lokaciji. Na postojećem objektu moguće su intervencije u smislu tekućeg održavanja i poboljšanja uslova korišćenja.

Verski objekat Crkva Sv. Sergija i Vakha kao spomenik kulture II kategorije planom se zadržava i određuje prostor kome se kroz uređenje u kontaktu, kako zelenih tako i površina javne namene, planom daje poseban karakter. Sve intervencije u okviru ovog prostora koji obuhvata Crkvu i pripadajuću površinu u kojoj se nalazi groblje mogu se vršiti u skladu sa uslovima i pod kontrolom Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Zelenilo se planom definisano kroz više kategorija a način organizacije i uslovi korišćenja preciznije su dati u posebnom poglavlju plana.

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

Saobraćajne površine su u planu definisane u vidu kolovoza, trotoara i parkinga, kolsko pešačkih površina i pešačkih površina.

Pešačke staze se razvijaju kroz zone tradicionalne gradnje a zadržane su u izvornim površinama sa materijalizacijom na autentičan način.

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

Mreža I objekti infrastrukture

▪ Saobraćaj

Postojeće stanje

Predmetni prostor koji se obrađuje DUP-om smešten je sa severne strane magistralnog pravca – Jadranske magistrale (deonica Herceg Novi – Dubrovnik) na udaljenosti od nje oko 3km. Prostor je delimično izgrađen i obrastao vegetacijom. Teren se nalazi u oštrom nagibu od severa ka jugu sa nekoliko zaravnjenih površina u središnjem delu prostora. Prostor koji se obrađuje DUP-om smešten je većim delom sa istočne strane lokalnog puta Meljine – Kameno.

Pristup predmetnom prostoru ostvaruje se sa Jadranske magistrale Herceg Novi – Dubrovnik preko lokalnog puta Meljine-Kameno, koja dalje vodi prema Trebinju. Ova saobraćajnica kao najvažnija veza prostora sa širim okruženjem je sa poprečnim profilom koji se sastoji iz kolovoza širine oko 6.0m sa asfaltnim zastorom u dobrom stanju i lošim tehničko-eksploatacionim karakteristikama i to: minimalnim horizontalnim elementima, sa velikim usponima, sa putnom opremom koja ima relativno dobar stepen održavanja, kao i priključcima seoskih puteva koji ugrožavaju bezbednost učesnika u saobraćaju.

Put Meljine-Kameno kao najvažnija veza predmetne lokacije i susednih katastarskih opština sa Herceg Novim i širim okruženjem ne omogućava bezbedno odvijanje saobraćaja imajući u vidu pomenute tehničko-eksploatacione karakteristike. Ostatak mreže lokalnih puteva čine put Podi-Sasovići koji se pruža sredinom područja i još dva nekategorisana puta sa severne i južne strane prostora. Sve ove saobraćajnice su sa minimalnim horizontalnim elementima, sa velikim usponima, lošom kolovoznom konstrukcijom i izuzetno niskim stepenom održavanja.

Postojeći putevi, kao veza postojećih objekata sa širim okruženjem ne omogućavaju bezbedno odvijanje dvosmernog saobraćaja te je neophodna njihova rekonstrukcija i modernizacija, kao i dogradnja mreže i smislu izgradnje novih saobraćajnica kako bi se optimalno opslužili postojeći i planirani sadržaji.

Površina svih saobraćajnica na obrađivanom prostoru zajedno sa kolsko-pešačkim prilazima i stazama na obrađivanom području iznosi 20 703m² što je oko 4.5% od ukupne površine zahvata.

Plan

Saobraćajno rešenje na području plana je zasnovano na koncepciji saobraćajnog rešenja i smernicama koje su date u Prostornom Planu Herceg Novog za isti prostor i na analizi postojećeg stanja saobraćajne mreže.

Osnovu saobraćajne mreže čine postojeće saobraćajnice: lokalni put Meljine – Kameno, koji je u nadležnosti Sektora puteva i definisan je svojim poprečnim profilom i trasom.

Obzirom da je Prostornim planom Opštine Herceg Novi predviđena nova trasa brze saobraćajnice koja se pruža na potezu Debeli Brijeg- Kamenari u zaleđu Herceg Novog I Zelenike sa vezom na Jadransku magistralu u Zelenici. Ova veza brze saobraćajnice sa Jadranskom magistralom je novi magistralni pravac koji vodi preko naselja Podi ka Zelenici i predstavlja primarnu saobraćajnicu ovog prostora. Trasa novog magistralnog pravca je preuzeta iz PP Herceg Novi i jednim delom se poklapa

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

sa putem Meljine –Kameno. Predviđena je sa poprečnim profilom koji se sastoji iz kolovozne trake širine 6.5m, i bankina sa obe strane širine 1.5 m. Važne raskrsnice su predviđene za proširenje sa jasno definisanim svim saobraćajnim tokovima. Put Meljine-Kameno dobija karakter opštinskog puta koji se priključuje na magistralu na mestu postojeće oštre serpentine i deo je primarne mreže. Poprečni profil ove saobraćajnice se sastoji iz kolovoza širine 6.0m i trotoara sa obe strane širine 1.5m. Saobraćajnica - lokalni put Podi-Sasovići koja vodi sredinom prostora pravcem zapad – istok, planom prerasta u opštinski put i dobija karakter primarne saobraćajnice. Poprečni profil ove saobraćajnice je predviđen za proširenje i to na kolovoz širine 6.0m sa obostranim trotoarima širine 1.5m. Na kontaktu ove saobraćajnice sa novom magistralom predviđena je četvorokraka raskrsnica sa posebnim trakama za leva i desna skretanja i adekvatnim radijusima zaobljenja.

Što se tiče sekundarne ulične mreže, ona je rešena tako da omogući maksimalnu prilaznost stambenim i drugim objektima, s tim da su zadržane već formirane trase. Sekundarnu uličnu mrežu čine: stambene, kolsko-pešačke ulice i pešačke komunikacije (trotoari, panoramske staze, stepeništa).

Postojeći nekategorisani put sa severne strane plana, koji je imao direktnu, nebezbednu vezu na put Meljine – Kameno, sada dobija karakter lokalnog puta i planiran je sa profilom koji se sastoji od kolovoza širine 5.5m i jednosmernim priključkom na magistralni pravac preko ulivne trake. Drugi krak ove ulice planiran je jednim delom po postojećoj trasi a drugim se serpentiniski spušta kroz čist prostor prema predviđenim sadržajima iznad magistrale.

Ostale ulice iz mreže sekundarnih saobraćajnica planirane su za proširenje u okviru prostornih mogućnosti, tako da širina njihovog profila iznosi od 4.5m do 5.5m. Prilazi urbanističkim parcelama planirani su sa minimalnom širinom 3.5m.

Trase novih saobraćajnica su prilagođene terenu, a priključci kotama izvedenih saobraćajnica.

Nedostupni prostori povezani su pešačkim komunikacijama kako bi se ostvario prilaz svakoj parceli i objektu.

Parkiranje na nivou plana rešeno je u skladu Prostornim planom Opštine Herceg Novi, sa namenom prostora, i važećim standardima i normativima tako što je uz pristupne saobraćajnice na javnim površinama predloženo javno parkiranje standardnih dimenzija 2.5x5.0m.

Veliki deo plana zauzima individualno stanovanje koje i u postojećem stanju rešava parkiranje vozila na svojim parcelama što je osnovni polaz i za planirano stanje.

U zonama stanovanja sa delatnostima i kolektivnog stanovanja parkiranje je planirano tako da je za objekte koji imaju pripadajuću parcelu parkiranje organizovano u okviru objekta u suterenskim etažama ili u okviru same parcele.

Broj parking mesta za postojeće objekte je planiran po normativu 1 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m² poslovnog prostora na jedno parking mesto

Broj parking mesta za nove objekte je planiran po normativu 1.4 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m² poslovnog prostora na jedno parking mesto.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

Ovim planom je ostvareno ukupno 11 javnih parking mesta na izdvojenom parking prostoru naspram Osnovne škole uz pristupnu saobraćajnicu. Takođe je, na prostoru namenjenom centralnim sadržajima, između škole i crkve planiran parking za putničke automobile kapaciteta 17 parking mesta sa pristupnom saobraćajnicom.

Sva pešačka kretanja na području DUP-a odvijaju se uglavnom kolovozom postojećih saobraćajnica i uz put Meljine-Kameno koji prihvata najveće pešačke tokove.

Da bi se rešio problem bezbednosti pešaka, planom je predviđena izgradnja pešačkih komunikacija, odnosno pešačkih staza kroz stambene zone i kroz zelene površine i kolsko-pešačkih komunikacija koje omogućavaju prilaz stambenim i drugim objektima

Sve ovo čini jedinstvenu mrežu pešačkih komunikacija koje će zadovoljiti potrebe stanovništva i turista za ovim vidom kretanja.

Ukupna saobraćajna površina (ulice, staze i parkinzi) je 75 858m².

Ukupna površina pod saobraćajnicama (ulice, staze i parkinzi) iznosi oko 16% od ukupne površine zahvata plana.

o **Uslovi**

Na osnovu podataka iz DUP-a uraditi glavne projekte.

Situaciono rešenje – geometriju saobraćajnica raditi na osnovu grafičkog priloga gde su dati svi elementi za obeležavanje: radijusi krivina, radijusi na raskrsnicama i poprečni profili, osim koordinata ukrasnih tačaka (biće date u predlogu plana). Prilikom izvođenja pristupnih saobraćajnica može doći do manjih odstupanja u odnosu na geometriju datu u planu, zbog uklapanja u postojeće stanje.

Saobraćajnice primarne mreže projektovane za računsku brzinu $V_r = 60\text{km/h}$ (40km/h). Pristupne ulice projektovati za $V_r \leq 30\text{km/h}$ sa minimalnom širinom 5.5m, kao dvosmerne, ili 4.5m kao jednosmerne. Sve pristupne ulice koje su duže od 100m planirati obavezno sa okretnicom. Prilaze urbanističkim parcelama projektovati sa min. širinom 3.0m za dužine do 45m a 3.5m za dužine do 75m.

Prilikom izrade glavnih projekata saobraćajnica sastavni deo je i projekat saobraćajne signalizacije i opreme.

Parkiranje i garažiranje putničkih vozila u okviru javnih parking površina rešiti prema grafičkom prilogu gde su obeležena javna parking mesta dimenzija 2.5/5m. U okviru posebnih urbanističkih parcela gde je predviđeno stanovanje sa centralnim delatnostima, rešiti parkiranje u pripadajućim parcelama, dok za garažiranje u suteranima objekata treba predvideti rampe. Parkiranje u okviru plana treba da zadovolje normative date Prostornim planom Opštine Herceg Novi i to:

Postojeće stanovanje: 1 PM/stan

Planirano stanovanje: 1.4 PM/stan

Turizam (hoteli): 1 PM na 2 do 4 sobe

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

Turizam (hoteli apartmanskog tipa): 1.5 PM na 2 apartmana
Ugostiteljstvo: 1 PM na četiri stolice
Trgovina: 1 PM na 30m² BRGP
Pijace: 1 PM na 3 tezge
Poslovanje i administracija: 1 PM na 60m² BRGP
Škole: 1 PM na svaku učionicu
Sport: 1 PM/ 12 sedišta
Dom zdravlja, ambulanta, apoteka: 1 PM na 30 do 55m² BRGP

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 dužnjih nema izgrađenih objekata a predviđeni su planom, prvo uraditi glavne projekte ulica a zatim tačnije odrediti kote niveleta koje su u planu takođe date orijentaciono. Na delovima gde nema dovoljno visinskih kota potrebno je pre izrade glavnih projekata snimiti teren i projektovati niveletu. Saobraćajnice sekundarne mreže projektovati sa poprečnim nagibima kolovoza i trotoara $i_p=2\%(2.5\%)$. Rampe za ulazak u garaže ispod objekata projektovati sa maksimalnim podužnim nagibom 12%, a maksimalno 15% kada su rampe pokriveno.

Kolovoz kod svih saobraćajnica izvesti sa zastorom od asfalta. Oivičenje kolovoza raditi od betonskih ivičnjaka 20/24cm. Na pešačkim prelazima oivičenja raditi od upuštenih (oborenih) ivičnjaka ili bez oivičenja i rampama po propisima za hendikepirana lica.

Trotoare, posebne pešačke staze i platee raditi sa zastorom nekog prirodnog materijala po izboru projektanta.

Parkinge raditi sa zastorom od betonskih elemenata ili betona a oivičenja od betonskih ivičnjaka 18/24cm ili 20/24cm.

Kolovoznu konstrukciju za sve saobraćajnice sračunati na osnovu ranga saobraćajnice, odnosno pretpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 god. i geološko-geomehaničkog elaborata iz kojeg se vidi nosivost posteljice prirodnog terena.

Pre izvođenja saobraćajnica izvesti sve potrebne ulične instalacije koje su predviđene planom a nalaze se u poprečnom profilu.

Uslovi za objekte drumskog saobraćaja

_ širina zaštitnog pojasa javnog puta, prema Prostornom Planu iznosi:
pored magistralnog puta 25 m, pored regionalnog puta 15 m, a pored opštinskog puta 10 m. Međutim, imajući u vidu nepovoljnu topografiju terena sa veoma velikim nagibima, zaštitni pojas može iznositi :

uz magistralni put 15 m, pored regionalnog puta 10 m, a pored opštinskog puta 5 m, računajući spoljnu ivicu putnog pojasa (u skladu sa Zakonom o putevima, Službeni list Crne Gore br. 42/2004).

_ 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,

_ 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 5 m od ivice kolovoza, odnosno pored opštinskog puta na udaljenosti od 3 m od ivice kolovoza

▪ **Elektroenergetika**

Postojeće stanje

Za lokaciji koja je predmet ovog plana na osnovu podataka dobijenih od nadležne elektrodistributivne organizacije imamo sledeće: preko lokacije prelazi 110kV-ni dalekovod koji povezuje Podgoricu i Herceg Novi. na samoj lokaciji nema podzemnih kablova već je celokupna mreža niskog napona kao i 10kV urađena kao vazдушna. Na samoj lokaciji postoji stubna trafo stanica STS 10/0.4kV/kV Daković snage 160kVA. od ove trafo stanice odlazi 10kV-ni dalekovod kojim se ista trafo stanica priključuje na 10kV-ni napon. U blizini predmetnog prostora nalazi se prva veća MBTS i to MBTS 10/0.4kV/kV snage 400kVA. Niskonaponska mreža je vazдушna i sa nje se postojeći objekti priključuju na elektroenergetski sistem odnosno na NN mrežu.

Buduće stanje

- **Analiza potrošnje električne energije**

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

U sredini gde se vrši prognoziranje potrošnje električne energije za naredni period, potrebno je izvršiti analizu energetskeg 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 analizou potrošnje u proteklou 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.

Utvrdene 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:

Kao osnovni element prognoze, uzima se standard elektrificiranosti stana. Podaci o standardu elektrificiranosti stana (opremljenost stana električnim potrošačima i broj priključnih mesta), dati su u tabelama 1 i 1'.

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

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 dnevnom sobom, trpezarijom, kuhinjom, kupatilom, tri spavaće sobe, hodnikom i ostavom.

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

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

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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

Prostorija	Dn.sob a	Sp.sob a	Trpezarij a	Kuhinja	Kupatil o	Hodnik	Ostava
Potrošači	Instalisano opterećenje(W)/broj priključnih mesta						
rasveta	300/1	300/3	100/1	200/1	200/2	100/1	60/1
grejanje	4000/1	4500/3	2500/1	1500/1	1500/1		
šporet				8000/1			
bojler				2000/1	2500/1		
veš.maš.					2500/1		
maš.za.su d.				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
Instalisano opterećenje: Pi= 41660W, 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.sob a	Sp.sob a	Trpezarij ja	Kuhinja	Kupatil o	Hodnik	Ostava
Potrošači	Instalisano opterećenje(W)/broj priključnih mesta						
rasveta	300/1	300/3	100/1	200/1	200/2	100/1	60/1
grejanje	0	0	0	0	1400/1		
šporet				8000/1			
bojler				2000/1	2500/1		
veš.maš.					2500/1		
maš.za.s ud.				2500/1			
frižider				1000/2			
pegla			1500/1				
RTV	400/2						
utičnice	900/3	2100/9	500/1	1500/3		500/1	500/1
UKUPNO :	1600/7	2400/15	2100/4	15200/10	6600/4	600/2	560/2
Instalisano opterećenje: Pi= 29060W, broj priključnih mesta n=39							

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

$$P_{is} = 41.060 \times 0,4 + 29.060 \times 0,6 = \mathbf{33.860 W.}$$

Vr{no opterećenje po stanu uz faktor jednovremenosti $f_p = 0,41$ (sa dijagrama izraženog na osnovu analize određivanja faktora potražnje u visoko razvijenim zemljama) iznosi :

$$P_{v1s} = f_p \times P_{is} = 0,41 \times 33\ 860 = \mathbf{13\ 833 W.}$$

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

- stanovi sa rel.grejanjem: za $P_i = 33860W$, $f_p=0.41$ odnosno $P_v = 13833W$: dok se dijagrama(sl.3) dobija za $P_v = 13833W$, $k_1 = 0.195$.

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;

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

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 kako za zimski tako i za letnji period prikazano u tabeli 2.

Tabela 2. Vršno opterećenje stanova(zimski period)

urbanistička celina	broj stanova	$P_{vs}(kW)$	k_1	k_n	$P_v (kW)$
1	980	13,833	0.195	0.221	2992.1

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 od 100W po metru kvadratnom za ove vrste delatnosti za zimski period odnosno 70W po metru kvadratnom za letnji period. Rezultati proračuna dati su u tabelama 3 i 3'

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

Tabela 3. Vršno opterećenje tercijalnih delatnosti(zimski period)

Blok	Bruto površina (m ²)	Namena prostora	Specifično opterećenje W/m ²	Vršno opterećenje P _v (W)
1	207,76	škola	100	20776
2	2500	trgovina i usluge	70	175000

Na osnovu rezultata proračuna za zimski period 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 tabelama 4

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

Blok	Planiran broj stanova n _s	Fiktivni broj stanova n _f	Ukupan broj stanova	Faktor k ₁	Faktor k _n	Vršno opterećenje bloka P _v (W)
1	980	45	1025	0.195	0.22	3121383

Vršno opterećenje javne rasvete

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

Dakle, imamo:

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

BLOK 1

$P_{vj} = 93641W$

Vršno opterećenje javne rasvete izračunato je za zimski period kada je opterećenje elektroenergetskog sistema veće.

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 kompleksai(zimski period)

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

DUP	Vršno opterećenje javne rasvete kW	Vršno opterećenje bloka(stan.i terci.) kW	Vršno opterećenje bloka P_v (kW)	Rezerva+ opterećenje $(P_v+10\%)$ kW	Faktor snage $\cos\phi$	Vršno opterećenje bloka S_v (kVA)
blok	93.6	3121.4	3215	3536.5	0.95	3723

Plan

Ovim DUP-om je predviđen višeporodično stanovanje-objekti sa više stanova, kao i višeporodična stanovanja sa delatnostima sa objektima do 10 etaža i podzemnim garažama u dva nivoa, pa je za potrebe napajanja električnom energijom istih a na osnovu gore pomenutih parametara planirano sledeće:

Kako vršno opterećenje kompleksa(zona) nastupa u zimskom periodu to je na osnovu podataka datih u tabeli 4 uzimajući u obzir povećanje snage za 10%(rezerva+gubici), prikazano u tabeli 5 određen broj trafo stanica 10/0.4kV, Snaga trafo stanice kao i broj trafo stanica određiće se na osnovu glavnih projekata i usvojenog idejnog rešenja u kome će biti nayačen broj objekata. Potrebno je postaviti najmanje 7 trafo stanica svaka sa transformatorom snage 1000kVA ili kombinacijom manjeg broja trafo stanica od kojih su pojedine sa dva transformatora svaki snage 1000kVA.

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

urbanistička celina	vršno opterećenje zone P_v (kW)	vršno opterećenje zone S_v (kVA)	Postojeći broj trafo stanica snage u kVA	Planirani broj trafo stanica snage do 1000kVA	Ukupan broj i snaga trafo stanica u KVA	stepen opterećenja trafo stanica u bloku
1	3215	3723	1x160	1x(2x1000kVA) + 2x(1x1000kVA)	2x(1x1000) +1x(2x1000) +1x160	0.89
DUP	3215	3723	1x160	1x(2x1000kVA) + 2x(1x1000kVA)	2x(1x1000) +1x(2x1000) +1x160	0.76

Postojećih trafo stanice snage 160kVA se zadržava a ako se izgrade svi planirani kapaciteti može se demontirati i ostaviti samo kao 10kV stub na koji će se priključiti nove trafo stanice.

U proračunu maksimalne potrebne snage korišćeni supodaci u kojima su uzete u obzir maksimalne površine za gradnju. Snaga transformatora u planiranim trafo

stanicama se može menjati i odrediće je nadležna elektrodistributivna organizacija u zavisnosti od stvarnih potreba za novoplanirane objekte.

Na ovoj lokaciji dobijena je ukupna potrebna snaga 3723kVA pa je potrebna snaga planiranih trafo stanica najmanje 4160kVA odnosno ovim planom je predvižena izgradnja jedne trafo stanice sa dva transformatora svaki snage 1000kVA i dve trafo stanice svaka snage 1x1000kVA.

polo,aj trafo stanica je određen prema gustini planirane izgrađenosti objekata kao i prema lokacijama koje su od javnog interesa. jedna od trafo stanica je postavljena u delu prostora gde je već na osnovu podataka od nadležne elektrodistributivne organizacije planirana trafo stanica.

Trafo stanica je u građevinskom smislu ovim planom predvižena za postavljanje u posebnom delu novih stambeno poslovnih objekata a ukoliko se zahteva može biti samostojeća montažno-betonska. Tip budućih transformatora je odrediti nadležna elektrodistributivna organizacija koja je i vlasnik većine novih transformatorskih trafo stanica. Stvarni tip transformatora odrediće nadležna elektrodistributivna organizacija u čijem sastavu održavanje istih.

Položaj trafo stanica je potrebno 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

Novoplanirane trafo stanice TS 10/0.4kV se postavljaju u namenski projektovanom prostoru u novim objektima, u ravni terena do kojih je moguć kolski i kamionski pristup. 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 izvojenja, izvolač 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 trafostanice projektima uređenja terena obezbediti kamionski pristup, najmanje širine 3.m. Opremu trafo stanice predvideti u skladu sa preporukama donesenim od strane Sektora za distribuciju-Podgorica"Elektroprivrede Crne Gore",a.d. Nikšić. Oprema u trafo stanici je tipizirana i sastoji se od 10kV-nog postrojenja, transformatora snage do 1000kVA 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 dobijanje 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.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

Napajanje 10kV-nim naponom ovog dela plane je predviđeno od postojeće trafo stanice Topovi kako je i dato u predlogu nadležne elektrodistributivne organizacije. Od ove planirane trafo stanice položen je 10kV kabal do ostalih planiranih trafo stanica a od poslednje kabal je položen do postojeće stubne trafo stanice. Na ovaj način je obezbeženo dvostrano napajanje svih trafo stanica. Ovim planom se predviđa da se napajanje novih trafo stanica ostvari polaganjem kablova 10kV a delom polaganjem tipa XHE 49-A 3x1x240mm² Al.

Od trafo stanica se polažu 10kV-ni kablovi duž trotoara gde god je to moguće i na mestima gde nema trotoara u meki teren. Sve novoplanirane trafo stanice su najmanje dva puta prolazne sa visokonaponske strane tako da se ostvaruje dvostrano napajanje svih transformatorskih stanica odnosno sve nove trafo stanice su povezane sa postojećim u prsten. Na ovaj način je obezbeđeno sigurno napajanje trafo stanica sa 10kV-ne strane. Pojedine trafo stanice predviđene su za najmanje tri vodna polja..10kV-ni kablovski vodovi su preseka 240mm² Al tako da se na ovaj način povećanje snage ovog područja može obezbediti. .

Trafo stanice su povezane 10 kV-nim kablom tipa i preseka XHE 49-A 3(1x240mm²). odnosno kompletnu planiranu 10kV-nu mrežu izvesti kablovima čiji je tip i presek odrediti stručna služba nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.

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

Ukoliko to zahtevaju tehnički uslovi stručne službe nadležne Elektrodistribucije 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 spojnika, 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 - Podgorica 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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

zahtevati vršenje tehničkog pregleda i nakon njega podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

Od novih 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..

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

- Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanji horizontalni razmak je 0.5m za kablove 1kV,10kV, odnosno 1m za kablove 35kV.Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla vrši se na razmaku od 0.5m. Energetski kabal se polaže na većoj dubini od telekomunikacionog kabla. Ukoliko se razmaci ne mogu postići energetske kablove na tim mestim a provesti kroz cev. Pri ukrštanju energetskih kablova sa telekomunikacionim kablovima potrebno je daugao 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 kanalizacionom infrastrukturom(cevi) najmanji razmak iznosi 0.4m. Energetski kabl se pri ukrštanju polaže iznad vodovodne ili kanalizacione cevi na najmanjem rastojanju od 0.3m. Ukoliko se ovi razmaci ne mogu postići na tim mestima energetski kabl položiti kroz zaštitnu cev.
- Pri paralelnom vođenju kablova i toplovoda najmanje rastojanje između kablova i 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 fasdi objekata. Kablovski priključni orman kao i napojni kabal biće definisani u glavnim

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

projektima elektroinstalacija novih objekte a uvod kablova u objekte mora se obezbediti polaganjem PVC cevi prečnika 110mm.

Postojeću NN mrežu gde god je moguće zameniti podzemnim priključcima. Postojeći stubovi NN mreže koji padaju u buduće saobraćajnice izmestiti. Za sva izmeštanja NN mreže uraditi projektnu dokumentaciju i usaglasiti sa tehničkim rešenjima i uslovima nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.

Za izvojenje 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. a težeći da da instalacije osvetljenja postane integralni element urbane sredine. Pri planiranju osvetljenja saobraćajnica i ostalih površina mora se osigurati minimalni osvetljaj koji je obezbediti kretanje uz što veću sigurnost i konfor svih učesnika u nožnom 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

Po važećim preporukama CIE (Publikation CIE 115, 1995. god.), sve saobraćajnice za motorni i mešoviti saobraćaj su svrstane u pet svetlotehničkih klasa, M1 do M5, a u 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.

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

Kod 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 natrijum visokog pritiska 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.

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 ormarijima 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 Podgorice.

ZAKLJUČAK

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

1. Uraditi nove trafo stanice 10/0.4kV najmanjeg broja da zadovolje snagu od 3723kVA predvižena je izgradnja jedne trafo stanice snage 2x1000kVA i dve trafo stanice svaka snage 1x1000kVA.
2. Kablovsku 10kV-nu mrežu uraditi prema planu.
3. Niskonaponsku mrežu uraditi kablovski sa unificiranim presecima kablova, a polaganje je u zemlju na način predvižen tehničkim propisima
4. Spoljnu rasvetu uraditi za saobraćajnice prema kategoriji saobraćajnica

▪ **Hidrotehnička infrastruktura**

Vodovodna mreža

Na severnom delu plana nalazi se rezervoar R20 Podi zapremine 250m³. Iz njega se gravitaciono snabdeva vodom niža zona. Viša zona se snabdeva iz rezervoara pumpanjem u mrežu. Vodovodna mreža je delimično izgrađena. Planirana je sekundarna vodovodna mreža koja sa postojećom čini jednu celinu. 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. Specifična potrošnja vode za stanovništvo iznosi $q=300l/st./dan$. Koeficijenti dnevne i časovne neravnomernosti iznose $k_1=1.3$ i $k_2=1.6$. Vodovodne cevi postaviti u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje rova vršiti šljunkom u slojevima od 30cm sa potrebnim kvašenjem i nabijanjem. Dubina ukopavanja cevi iznosi 1.0m.

Fekalna kanalizacija

Na ivici plana postoji fekalna kanalizacija PEHD DN250mm. Na većem području obuhvaćenim planom nema izgrađene fekalne kanalizacije. Planirana je sekundarna mreža fekalne kanalizacije. Količine otpadnih voda se dobijaju kada se maksimalna časovna potrošnja pomnoži sa koeficijentom 0.8. Minimalni prečnik ulične kanalizacije iznosi Ø200mm. Maksimalno rastojanje revizionih silaza iznosi 50m. Kanalizacione cevi su od PEHD materijala. Cevi postaviti u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje rova vršiti šljunkom u slojevima od 30cm sa potrebnim kvašenjem i nabijanjem. Dubina ukopavanja cevi iznosi 1.0m.

Atmosferska kanalizacija

Na području plana nema izgrađene atmosferske kanalizacije. Planirana je atmosferska kanalizacija u ulici sa trotoarima. Maksimalno rastojanje revizionih silaza iznosi 50m. Kanalizacione cevi su od PEHD materijala. Cevi postaviti u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje rova vršiti šljunkom u slojevima od 30cm sa potrebnim kvašenjem i nabijanjem. Dubina ukopavanja cevi iznosi 1.0m. Računati sa inenzitetom padavina od 200l/s/ha i povratnog perioda od 2 godine.

Svi dobijeni prečnici su aproksimativni, a tačni će se dobiti prilikom izrade Idejnih i Glavnih projekata.

▪ **Telekomunikaciona infrastruktura**

Postojeće stanje

Na lokaciji koja je predmet ovog plana imamo sledeću postojeću TK infrastrukturu. Na osnovu dobijenih podataka od preduzeća Crnogorski Telekom u okviru ovog plana postoji istureni pretplatnički stepen PODI. Ova IPS je povezana optičkim kablom za matičnu telekomunikacionu centralu. Od ove telekomunikacione centrale izgrađena je telekomunikaciona kablovska kanalizacija koja se sastoji od PVC cevi prečnika 110mm i određenim brojem telekomunikacionih okna. Ove centrale-IPS kroz postojeću kablovsku kanalizaciju položena su dva kabla, jedan tipa i kapaciteta TK59GM 300x4 i drugi tipa i kapaciteta TK59GM 250x4. Postojeća telekomunikaciona mreža je rekonstruisana i izgrađena u maju 2004 godine i u relativno je dobrom stanju. kroz ovu kanalizaciju postavljeni su uvlačni kablovi ktipa TK59GM kapaciteta u zavisnosti od korisnika u datom prostoru.. Van granica plana postoji kablovska kanalizacija i kablovska mreža kojom se susedni objekti povezuju na TK mrežu. Uz postojeću TK kablovsku kanalizaciju postavljen je određen broj samostojećih i vazdišnih TK koncentracija od kojih se postojeći objekti priključuju na telekomunikacionu mrežu.

Buduće stanje

na opsnovu rečenog u opisu postojećeg stanja mreža je rekonstruisana i izgrađena u maju 2004 godine, i relativno je dobrom stanju. Na predmetnoj lokaciji se planira izgradnja novih objekata i povećanja kapaciteta odnosno potreba za priključcima na TK mrežu. U cilju daljeg poboljšanja TK mreže i njenog proširenja ovim planom se predviđa izgradnja novi delova TK kanalizacije koja je predviđena od najmanje dve PVC cevi prečnika 110mm a glavnim projektima TK infrastrukture može se odrediti tačan broj PVC cevi koji može biti veći od predviđenog minimuma od dve PVC cevi. Planiranu kablovsku kanalizaciju izgraditi u predhodno iskopan rov u zenlji dimenzija 0.8x0.4m i PVC cevi postaviti u odgovarajućim nosačima za cevi. Uz planiranu TK kanalizaciju predviđena je izgradnja telekomunikacionih okna dimenzija koje će odrediti nadležno telekomunikaciono preduzeće Crnogorski Telekom. Planiranu TK infrastrukturu povezati sa postojećom TK kanalizacijom tako da čine jednu funkcionalnu celinu. Ovim planom se predviđa izgradnja nove TK kanalizacije gdeim u trotoaru i u mekom terenu. TK okna su planirana u trotoaru ili mekom terenu sa lakim poklopcima. Kroz planiranu TK kanalizaciju predviđeno je polaganje kablova TK59GM.

Priključak objekata izvesti prema uslovima za priključenje objekta na TK infrastrukturu a koje će izdati preduzeće za telekomunikacije Crnogorski Telekom. Tačan priključak biće definisan i glavnim projektom TK instalacija za planirane objekte.

Unutrašnju telekomunikacionu instalaciju izvoditi u svemu prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda - ZJPTT i važećih propisa i standarda iz ove oblasti. Spoljni priključni kabal kao i veza sa postojećom najbližom telekomunikacionom infrastrukturom biće data posebnim uslovima Preduzeća CG Telekom. Na mestima

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

gde se TK kablovska kanalizacija izvodi u kolovozu ili u parking prostoru izvesti ojačavanja TK kanalizacije. Poklopci za TK okna su uglavnom laki sem na mestima gde je potrebno postaviti TK okno a da preko njega prolazi saobraćajnica ili parking gde se mora TK okno izvesti sa teškim poklopcem.

TK kablovsku kanalizaciju izraditi u predhodno iskopanom rovu. Sve građevinske radove izvoditi u skladu sa važećim propisima i standardima iz ove oblasti.

Kablovsku kanalizaciju treba predvideti do novih telekomunikacionih koncentracionih ormana postavljenih u objektima.

Instalaciju u zgradama izvesti telefonskim kablovima u odgovarajućim PVC cevima a broj telefonskih priključnica biće određen glanim projektima a predlog ovog plana je najmanje dve telefonske priključnice u stambenim jedinicama a najmanje 4 u poslovnim prostorima.

Jednu planiranu PVC cev u telekomunikacionoj kanalizaciji treba predvideti za potrebe kablovske televizije i u skladu sa propisima uraditi kućnu instalacija. Za nove stambene objekte planirane su privodne PVC cevi prečnika 40mm za uvod kablovske televizije kao i PVC cev za priključenje na telekomunikacionu mrežu.

U objektima funkcionalne namene predvideti mogućnost montaže javnih telefonskih govornica.

Kapacitet telekomunikacionih kablova koje se polažu kroz telekomunikacionu kablovsku kanalizaciju biće određen glavnim projektima objekata kojie se priključuju na telekomunikacionu podzemnu mrežu odnosno prema stvarnim potrebama i nameni svakog objekta ponaosob kao i i na osnovu potreba za telekomunikacionim priključcima i uslugama u odnosu na broj stanovnika i društvenih subjekata ovog dela grada..

Planom je predviđeno da se trasa telekomunikacionih instalacija gradi sa jedne strane saobraćajnica u trotoaru ili mekom terenu dok se sa druge strane saobraćajnica predviđa polaganje energetske visokonaponskih i niskonaponskih kablova gde god je to moguće a TK okna grade u istom ili na parking prostoru. Ukoliko se trasa ove instalacije vodi paralelno ili ukršta sa drugim instalacijama (vodovod, elektroenergetska...) treba ostvariti propisna rastojanja a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

Za pojedinačna priključenja objekata na telekomunikacionu mrežu satavni deo biće i uslovi nadležnog preduzeća za telekomunikacije "Crnogorski Telekom".

Način, faze i dinamika realizacije plana

Prva faza realizacije plana traba da bude infrastrukturno opremanje predmetnog prostora što podrazumeva izgradnju saobraćajnica i uspostavljenje veze sa gradskom infrastrukturnom mrežom.

Kako se radi o prostoru gde su korisnici uglavnom privatna lica dalja realizacija plana je direktno vezana za njihove potrebe.

Ekonomska analiza i troškovi realizacije planiranih sadržaja u okviru plana

Troškovi realizacije u okviru predmetnog prostora obuhvataju:

- Troškove pripremanja zemljišta
- Troškove opremanja zemljišta

Troškovi I cene pojedinih radova na opremanju predmetnom području svedeni su na cene iz mart meseca 2011. godine na teritoriji Opštine Herceg Novi.

1) Troškovi pripremanja zemljišta

Troškovi pripreme zemljišta obuhvataju troškove eksproprijacije zemljišta I objekata i troškove rušenja objekata koji su u zoni novoplaniranih javnih površina.

Troškovi eksproprijacije zemljišta u funkciji saobraćajnih površina

$$45\,132\text{m}^2 \times 20\text{€} = 902\,640\text{€}$$

UKUPNO TROŠKOVI PRIPREMANJA ZEMLJIŠTA	902 640€
--	-----------------

Cene su dobijene I potvrđene od strane Investitora.

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

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

	m ²	cena	ukupno
- troškovi rekonstrukcije saobraćajnica	8 098	x 30€ =	242 940€
- troškovi izgradnje saobraćajnica sa zastorom od asfalta	63 142	x 50€ =	3 157 100€
- troškovi izgradnje parkinga	350	x 40€ =	14 000€
- troškovi izgradnje trotoara	3150	x 40€ =	126 000€
- troškovi izgradnje pešačkih staza	1118	x 40€ =	44 720€

UKUPNI TROŠKOVI IZGRADNJE SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA: 3 584 760 €

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Vodovodna mreža

cevi prečnika Ø 80mm 250m x 100€/m¹ = 25 000€

cevi prečnika Ø 110mm 2880m x 120€/m¹ = 345 600€

Fekalna kanalizacija

cevi prečnika Ø 200mm 2480m x 200€/m¹ = 496 000€

cevi prečnika Ø 250mm 840m x 210€/m¹ = 176 400€

cevi prečnika Ø 300mm 350m x 220€/m¹ = 77 000€

Atmosferska kanalizacija

cevi prečnika Ø 400mm 350m x 230€/m¹ = 80 500€

cevi prečnika Ø 500mm 340m x 240€/m¹ = 81 600€

UKUPNO TROŠKOVI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE: 1 282 100 €

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

VN mreža:

- troškovi izgradnje trafo stanice 10/0.4kV,1x1000kV,komplet građevinski i elektroenergetski deo

kom.2x35 000 = 70 000 €

- troškovi izgradnje trafo stanice 10/0.4kV,2x1000kV,komplet građevinski i elektroenergetski deo

kom.1x55 000 = 55 000 €

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

- troškovi izgradnje kablovskog 10kV-nog voda XHE-A 49 3x1x240mm²,sa iskopom rova i polaganjem kabla
m1600x44 = 70 400 €
- ostali troškovi:izrada projektne dokumentacije,saglasnosti
pau{alno 5% = 9 600 €

UKUPNO VN mreža:

205 000 €

UKUPNO TROŠKOVI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE: 205 000 €

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA - orijentacioni troškovi izgradnje

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

PROCENA UKUPNIH TROŠKOVA IZGRADNJE TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

UKUPNO TROŠKOVI TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE: 25000 €

PEJZAŽNO UREĐENJE

APROKSIMATIVNA VREDNOST NA PEJZAŽNOM UREĐENJU JAVNIH POVRŠINA					
Red. br.	Opis	Jed. mere	površina	jed.cena/€	Ukupna cena/€
URBANO ZELENILO-intezivno održavanje					
1.	Zelenilo uz saobraćajnice	m ²	3973.50	20	79470.00
2.	Skverno zelenilo	m ²	3672.55	20	73451.00
3.	Park - dopuna	m ²	21836	10	218 360.00
Ukupno					

UKUPNI TROŠKOVI PEJZAŽNOG UREĐENJA 365 281.00 €

UKUPNO TROŠKOVI IZRADE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE: 163 386.2 €

UKUPNI TROŠKOVI OPREMANJA ZEMLJIŠTA 005.23 €	5 626
---	--------------

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

UKUPNI TROŠKOVI REALIZACIJE PLANIRANIH SADRŽAJA NA TERITORIJI DUP--a			
UKUPNO ZEMLJIŠTA	TROŠKOVI PRIPREMANJA		902 640.00€
UKUPNO ZEMLJIŠTA	TROŠKOVI OPREMANJA		5 626 005.23€
UKUPNO			6 528 645.23€

Uporedni pregled postojećih I planskih bilansa

Bilans površina I kapaciteti postojećeg stanja

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

Namena	Površina namene	Površina pod objektima m ²	Bruto razvijena površina m ²	Indeks izgrađenosti	indeks zauzetosti
STANOVANJE					
Porodično stanovanje – tradicionalna kuća	4 513.06	785.39	883.29	0.19	0.17
Porodično stanovanje – nov izgrađeni objekti	73 276.29	10 194.91	16 793.45	0.23	0.14
Tradicionalna kuća – urušeni objekti	3 871.19	482.28	647.54	0.17	0.12
MEŠOVITA NAMENA					
MEŠOVITA NAMENA	739.44	194.11	194.11	0.26	0.26
CENTRALNE DELATNOSTI	77.97	77.97	77.97	1.0	1.0
ŠKOLSTVO I SOCIJALNA ZAŠTITA	1 488.49	103.88	207.76	0.14	0.070
POVRŠINE U IZGRADNJI	6 817.17	751.23	1 008.07	0.15	0.11
SPORT I REKREACIJA - igralište	1 035.57	-	-	-	-
VERSKI OBJEKTI					
Crkva Sv. Sergija i Vahha	187.84	187.84	187.84	1.0	1.0
Groblje	1 859.94	-	-	-	-
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA					
Objekat telekomunikacione infrastrukture	65.17	65.17	65.17	1.0	1.0
Površina hidrotehničke infrastrukture	1 202.14	-	-	-	-
SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE					
SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE	293 082.5	-	-	-	-
NEIZGRAĐENE POVRŠINE UZ SAOBRAĆAJNICE	75 182.4	-	-	-	-
POVRŠINSKE VODE	492.63	-	-	-	-
SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA	20 703.21	-	-	-	-
UKUPNA POVRŠINA ZAHVATA PLANA					
UKUPNA POVRŠINA ZAHVATA PLANA	484 595.03	12 842.78	20 065.2	0.041	0.027

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

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	ostale površine u funkciji parternog uređenja i ozelenjavanja m ²	indeks izgrađenosti	Indeks zauzetosti
POVRŠINE ZA STANOVANJE MALIH GUSTINA							
PORODIČNO STANOVANJE							
Tradicionalna kuća (obnova i rekonstrukcija)	6 424.97	P+1	1 306.49	2 612.98	5 118.48	0.4	0.2
Nov a gradnja u tradicionalnom maniru	54 420.35	P+1	12 444.14	24 888.28	41 976.21	0.46	0.23
Nov a gradnja	139 515.03	P+1	39 614.92	79 229.84	99 900.11	0.57	0.28
POVRŠINE ZA MEŠOVITU NAMENU							
POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI	992.72	P+1	496.36	992.72	496.36	1.0	0.5
POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOC.ZAŠTITU-- Osnovna škola	2 700.2	P+1	103.88	207.76	2 596.32	0.08	0.04
POVRŠINA ZA VERSEKE OBJEKTE- Crkva Sv .Sergija i Vakha i groblje	2 056.17	P	187.84	187.84	1 868.33	0.09	0.09
POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU							
Površine elektroenergetske infrastrukture	439.56	P	75.0	75.0	364.56	0.17	0.17
Površine telekomunikacione infrastrukture	123.53	P	25.0	25.0	98.53	0.2	0.2
Površine hidrotehničke infrastrukture	1 211.48	P	99.13	99.13	1 112.35	0.08	0.08
POVRŠINE KOPNENIH VODA- Potok	770.87	-	-	-	-	-	-
POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE	89 284.92	-	-	-	89 284.92	-	-
DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	88 715.1	-	-	-	88 715.1	-	-
POVRŠINE ZA DRUMSKI	75 857.77	-	-	-	-	-	-

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

SAOBRAĆAJ							
UKUPNO ZAHVAT PLANA	484 595.03	-	23 570.78	55 587.54	344 780.7	0.11	0.05

U tabelama su dati maksimalni kapaciteti koji se teoretski mogu očekivati u okviru predmetnog prostora a u skladu sa opredeljenim površinama i zadatim parametrima gradnje. To znači da bi novoizgrađeni objekti porodičnog stanovanja mogli imati 88 406.82m² BRGP. Imajući u vidu oblik i veličinu parcele, ograničenja u okviru parcele u smislu položaja građevinske linije, konfiguracije terena i potrebe organizacije parkiranja u okviru parcele, u okviru predmetnog prostora realno se može izgraditi 60% planiranih površina odnosno 53 044.1m² BRGP. Ako se pri tome ima u vidu da se u okviru porodičnog stanovanja mogu maksimalno izgraditi 4 stambene jedinice to znači da bi se u okviru ovog prostora moglo organizovati maksimalno 530 novih stanova i to pod pretpostavkom da se plan realizuje u potpunosti u navedenom planskom periodu a što apsolutno nije realno. Kako je Prostornim planom za predmetno područje planiran porast broj stanovnika od približno 1100 i da je predmetno područje planirano za širenje Herceg Novog kao i da je prema anketnim zahtevima potreba za gradnjom vikend stanova kao i prostora za izdavanje znatno veća od gradnje stanova za stanovanje onda su planske pretpostavke za navedeni planski period u skladu sa smernicama i pretpostavkama Prostornog plana.

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 rekonstrukciju postojećih objekata i celina, formiranje novih zona kroz izgradnju u tradicionalnom maniru kao i potpuno novu izgradnju kao popunu na prostorima koji ne predstavljaju ograničenja i u okviru kojih postoje izgrađeni objekti.

Smernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturne baštine

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mera kojim se deluje u pravcu očuvanja, unapređivanja i sprečavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioriteta i osnovna mera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gde će se štiti njihove osnovne prirodne vrednosti, a time i pejzaž. Kod planiranja upravljanja područjem utvrđen je odgovarajući ekološki model, kojim je sprečena znatnija izmena pejzažnih vrednosti, tj. težilo se ka zadržavanju autentičnih oblika pejzaža, a budući razvoj baziran je na principu "održivog razvoja".

Posebno se vodilo računa o:

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

- racionalnijem korišćenju, već zauzetog prostora,
- što manjem zauzimanju novih prostora,
- korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža,
- zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura,
- očuvanju vrednih grupacija zelenila,
- zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rešenja kao delova autohtonog kulturnog pejzaža,
- zadržavanju autentičnosti prostora u celini
- zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje ugrožava ili može ugroziti sredinu.

SISTEM ZELENILA URBANOG NASELJA „Podi“, predviđa sledeće kategorije zelenih površina:

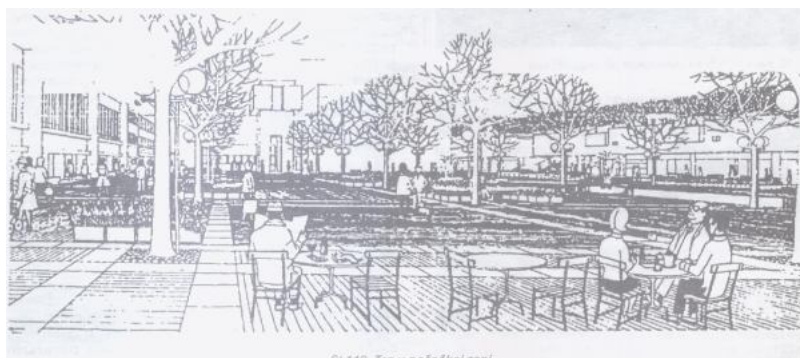
Objekti pejzažne arhitekture javne namene

- Zona kulturnog pejzaža

U okviru ove namene prepoznate su dve kategorije zelenila.:skverno i parkovsko. Način uređivanja skvera dato je u daljem tekstu. Što se tiče parkovske površine, ona se dopunjuje neophodnim sadržajima, zadržavajući sva postojeća stabla koja su kvalitetna. Preporučuje se ugradnja klupa, korpi za otpatke, zatim formiranje dodatnih programa, npr.dečijeg sektora sa svim pratećim elementima, mini botanička bašta i sl.

- Skver /S

Ova kategorija zelenila zastupljena je u okviru zone kulturnog pejzaža, kao veza između različitih sadržaja, koja treba da oplemeni ovaj prostor i učini ga interesantnijim. U konkretnom slučaju ovaj tip skvera treba da ispuni funkciju rekreativnog prostora i predstavlja svojevrsno predvorja na otvorenom. U kompoziciji ovakvih skverova kao glavni faktor njegove organizacije je neophodnost jasnog određivanja prilaza objektu obezbeđivanje najatraktivnijeg vizuelnog sagledavanja, jasnost kompozicionog sagledavanja. Preporuka je da to bude uređenje po formi trga, sa neophodnim platom i proširenjima za sedenje ukomponovanim u zelene kolonade.



- Zelenilo uz saobraćajnice / ZUS

Ozelenjavanje duž *saobraćajnica, parking prostora i razdelnih traka*, sprovodi se tzv. *linearnom sadnjom*. U kompozicionom smislu, ovo zelenilo se rešava tako da predstavlja "kičmeni stub" zelenih površina i služi za povezivanje naselja u jedinstven sistem zelenila.Ova

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

kategorija zelenila pored estetske funkcije utiče na poboljšanje komfora tokom vožnje, sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova.

Prilikom ozelenjavanja obavezan uslov je:

- rastojanje između drvodrednih sadica od 5-10m,
- min. visina sadnice 2,5-3m,
- min. obim sadnice na visini 1m od 10-15cm,
- min. visina stabla do krošnje, bez grana, min. 2-2,2m ,
- otvori na pločnicima za sadna mesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima),
- obezbediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu (za sadnju na pločnicima),
- pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da osim dekorativnih svojstava budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, prašinu, gasove i sl).
- predvideti osvetljenje zelene površine,
- predvideti hidrantsku mrežu,
- predvideti održavanje zelene površine.

Na mestima gde je predviđena ova kategorija zelenila, a gde prostorne i organizacione mogućnosti ne dozvoljavaju postavljanje drvodrednih sadnica, ozelenjavanje vršiti u parteru na sledeći način:

- parternim zelenilom, perenama i nižim vrstama čija visina ne prelazi visinu od 50cm, koje ne ometaju saobraćajne vizure,
- unošenjem vrtno-arhitektonskih elemenata (skulptura, fontana i td) u kombinaciji sa zelenilom i sl..

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namene

- Zelenilo individualnih stambenih objekata / **ZO**
- Zelenilo verskih objekata / **ZVO**
- Zelenilo objekata prosvete/ **ZOP**
- Zelenilo poslovnih objekata/ **ZPO**

- Zelenilo individualnih stambenih objekata

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, koje su i glavni turistički reprezent Herceg-Novog, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osveže novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti na prednjem ili zadnjem delu okućnice. Moguće je koristiti živice umesto čvrstih ograda i pergola sa puzavicama. Zadnji deo okućnice može se koristiti i za voćnjake ili povrtnjake. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju ne može se značajno uticati, ali je preporuka da ona bude prilagođena tradicionalnom stilu .

- Zelenilo objekata prosvete

Pri uređenju i ozelenjavanju ove kategorije kao najčešći stilski oblik je kombinacija geometrijskog i pejzažnog stila. Dvoršte, sportski tereni i staze se rešavaju u geometrijskom, a ostalo u pejzažnom stilu. Zelene površine postavljati obodno, gde imaju funkciju izolacije od okolnih saobraćajnica i suseda. Ovaj tampon treba da bude dovoljno širok i gust, sastavljen od četinarskog i listopadnog drveća i šiblja, delimično ublažavajući buku i smanjujući prašinu sa okolnih saobraćajnica. Zelene površine ispred same školske zgrade potčinjene su arhitekturi objekta, i najčešće su obrađene dekorativnim šibljem i cvetnjacima. Uz glavni prilaz objektu često

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

se postavlja skulptura, bista ili neki drugi element. Pri izboru biljnih vrsta voditi računa da one nisu otrovne, da nemaju bodlje i da odgovaraju uslovima staništa.

- Zelenilo u okviru verskog objekta

Ova kategorija je već formirana, tako da se planira samo tekuće održavanje, eventualna zamena dotrajalih sadnica, kao i dopuna sadržajima za koje se ukaže potreba i dr. Uređenje vršiti u skladu sa važećim planskim dokumentom i odgovarajućim propisima crkve i verske zajednice.

- Zelenilo poslovnih objekata

Ova kategorija zelenila treba da artikuliše i oplemeni prostor, da naglasi arhitekturu objekta, prema položaju i okolnim namenama, moguće je napraviti zelenu traku u formi drvoreda ili postavljanje grupnih aranžmana od lišćara i četinarara, takođe cvetni aranžmani tipa perenjaka vrlo su efektni za male prostore, ulaze u objekte I sl.

Zelene površine specijalne namene

- Zelenilo infrastrukture/ **ZIK**

Ova kategorija zelenih površina u direktnoj je zavisnosti od organizacije parcele i objekta na parceli, kao i preostale slobodne površine koja se najčešće uređuje kao zelena travna površina.

- Zaštitni pojasevi/ **ZP**

Kako se radi o postojećoj vegetaciji na vrlo strmim stranama, nepristupačnim za gradnju, ova kategorija zelenila je prepoznata kao zaštitni pojas, koji ovo područje štiti od vetra, pruža prijatan ambijent naselju, a i štiti zemljište od erozije.

Drugo poljoprivredno zemljište (maslinjaci, autohtona vegetacija, livade, voćnjaci i potkutnjice – tradicionalne bašte)

Ova kategorija namenjena je prvenstveno poljoprivrednoj proizvodnji ili svojim prirodnim i ekonomskim osobinama može da se koristi za poljoprivrednu proizvodnju.

Sve kvalitetne površine iz ove kategorije, kao i zasadi maslina koji su prepoznati na terenu treba sačuvati uz sve intervencije koje su u skladu sa važećim zakonima i propisima.

Kulturni pejzaž predmetnog prostora čine kultivisana obradiva imanja, sa podzidama, ograđena zidovima i starim zasadima, razvijene stambene celine ruralnog karaktera, sa starim komunikacijama i popločanim kamenom. Deo ovog pejzaža čine autohtona vegetacija, potoci i stenoviti teren.

Zbog izrazitih vrednosti kulturnog pejzaža neophodno je sačuvati kako amorfne elemente tako i ostale zelene kategorije (maslinjake i dr.),

Autohtona vegetacija

Neotuđivi deo naselja je i prirodni predeo koji ga kristalizuje i bliže određuje, te kao takav predstavlja sastavni element identiteta područja. Neophodno je da se ova područja zaštite od moguće nelegalne gradnje i da se neguju kao posebni predeoni elementi – biotopi.

Smernice za zaštitu životne sredine

Obzirom na specifičnost namene područja razvoj mora biti kompatibilan s ekološkim uslovima i zasnovan na očuvanju kvaliteta životne sredine.

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

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

Predmetni prostor svojim heterogenim prostornim, antropografskim, geofizičkim, klimatološkim i drugim karakteristikama predstavlja prostor na kome je u velikoj meri ugrožena i osiromašena prirodna sredina.

Zakonske mere za zaštitu životne sredine

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno: Zakon o životnoj sredini, ("Sl. list RCG", br. 48/08), kao i Uredba o zaštiti od buke (Sl. list RCG", br.24/95), Zakon o inspekcijskoj kontroli ("Sl. list RCG", br.50/1992), Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 20/07), a od 1. januara 2008: Zakon o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05), Zakon o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05), Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađenja ("Sl. list RCG", br. 80/05) i dr.

Prilikom odobravanja intervencije u prostoru stručne službe opštine treba da se rukovode sledećim:

- Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbedne sa aspekta zagađenja životne sredine
- Poštovati sve propise i parametre date u planu , naročito principe ozelenjavanja prostora
- Regulisati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje
- Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije
- Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetske svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.)

Za sve objekte koji podležu izradu 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 za zaštitu nasleđa I urbane matrice

Problemi zaštite graditeljskog nasleđa i životne sredine su sagledani i rešavani u samom procesu rada, kako kroz analizu rezultata istraživanja obavljenih tokom radova na dokumentacionoj osnovi, tako i na samom planu, kao i kroz definisanje prostorno funkcionalne organizacije sadržaja utvrđenih planom.

Pri izradi plana od Ministarstva kulture dobijene su smernice za izradu predmetnog plana koje su pri izradi plana maksimalno ispoštovane. Naime zona oko Crkve Sv.Segija i Vakha kao spomenika kulture planom, kroz način uređenja, dobija poseban karakter I predstavlja ambijentalni reper u zahvatu plana.

Postojeći objekti tradicionalne gradnje planom se zadržavaju uz predviđene posebne mere za očuvanje, uklapanje i rekonstrukciju kao i za gradnju u kontaktima u cilju formiranja jedinstvenih grupacija. Postojeća parcelacija je maksimalno ispoštovana a kvalitetne zelene površine planom su podržane uz uslove za njihovo dalje korišćenje i organizaciju. Na ovaj način zaleđa Herceg Novog može funkcionisati kao poljoprivreda podrška turizmu.

Adekvatnom kontrolom nove gradnje kao i završetka započetih objekata a u skladu sa smernicama plana moguće je čitav ambijent oblikovno ublažiti i približiti osnovnom prostornom karakteru kulturnog pejzaža. U tom cilju neophodno je za sve intervencije na postojećim objektima u skladu sa zakonskom regulativom, izraditi kvalitetnu i kompletnu tehničku dokumentaciju.

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)

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).

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

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:

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

- 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 predgrejavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

Urbanističko tehnički uslovi i smernice za izgradnju objekata

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, broj 51/08). 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 izdvojen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke celine.

Sastavni deo ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja i 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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

predmetnog prostora i mreža novoplaniranih saobraćajnica. Postojeća parcelacija je maksimalno zadržana a preparcelacija je uglavnom vršena u cilju obezbeđenja pripadajuće površine svakom postojećem objektu ili na izuzetno velikim parcelama u cilju stvaranja uslova za novu gradnju.

Minimalna novoformirana parcela na kojoj se može graditi slobodnostojeći objekat je 300 m². Postojeće parcele koje su manje od 300m² a na kojima postoji izgrađen objekat kao takve su zadržane uz uslov za tretiranje postojećih objekata. Takođe manje parcele od 300m² su formirane uz postojeće objekte u cilju zadovoljenja uslova jedan objekat na parceli. Tamo gde se zbog položaja objekta na parceli ili zbog oblika parcele nije mogla izvršiti parcelacija u cilju formiranja propadajuće parcele svakom postojećem objektu zadržano je više objekata uz uslov za njihovo dalje tretiranje. Na postojećim katastarskim parcelama u koje su manje od 300m² a opredeljene su za porodično stanovanje – nova gradnja nije moguća gradnja slobodnostojećeg objekta već se one radi gradnje mogu udružiti sa parcelama u kontaktu. Na parcelama koje su manje od 300m² a opredeljene su za porodično stanovanje – tradicionalna kuća ili nova gradnja u tradicionalnom maniru u cilju očuvanja ambijenta moguća je gradnja u skladu sa uslovima plana.

Minimalna širina parcele za postavljanje slobodnostojećeg objekta je 12m, na parcelama koje su uže od 12m postavljaju se dvojni objekti (jednostrano ugrađeni) ili objekti u nizu (obostrano ugrađeni objekti) pri čemu nije potrebna posebna saglasnost suseda. Dvojne i objekte u nizu graditi i postavljati (izgradnja ili rekonstrukcija) prema svim 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 (ili rekonstruiše) i bez krovnog prepusta. Ne dozvoljavaju se bilo kakvi otvori na zidovima koji su postavljeni na granici parcele. U slučaju da se parcela koja zadovoljava uslove za postavljane slobodnostojećeg objekta graniči sa parcelom koja je uža od 13m na istoj je dozvoljeno postavljanje objekta do granice sa parcelom užom od 13m bez saglasnosti suseda (to znači da se na ovakvoj parceli može graditi slobodnostojeći objekat, dvojni objekat ili objekat u nizu).Ukoliko parcela u unutrašnjosti pruža bolje mogućnosti za gradnju (šira je od uličnog fronta) objekat se može povući unutra, iza građevinske linije i graditi prema uslovima parcele u tom delu.

Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela radi izgradnje jedinstvenog objekta i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa uslovima plana.

Ukoliko se površina urbanističke parcele koja je poklopljena sa katastarskom neslaže sa površinom iz vlasničkog lista (zbog eventualnih grešaka u računanju, odnosno prevođenja katastarskog plana iz analognog u digitalni oblik) obavezujući su vlasnički podaci iz vlasničkog lista.

Parcelaciju je definisana Planom parcelacije.

Pomoćne objekte postavljati u skladu sa opštinskom odlukom o Pomoćnim objektima.

▪ **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 zadata je kao maksimalna uslovima plana.

▪ **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 uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprede ambijent pre svega u nasleđenom tradicionalnom maniru. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu 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 osvetljajem 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.

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.

U okrađivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.

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).

○ **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**

○ **Stanovanje male gustine**

Porodično stanovanje je kao dominantna namena zastupljeno u zahvatu plana. Zavisno od specifičnosti planirano je kroz tri tipa:

Porodično stanovanje – tradicionalna kuća (obnova I rekonstrukcija)

- Ovaj tip podrazumeva organizaciju sadržaja u okviru starih tradicionalnih grupacija gde će se kroz obnovu stare tradicionalne kuće, održavanje obnovljene kuće, rekonstrukciju kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare stvoriti uslovi za njihovo korišćenje. Na neizgrađenim parcelama u okviru ovog tipa odnosno na parcelama na kojima nema objekta ili nema podataka o postojanju starog objekta moguća je izgradnja novog objekta u tradicionalnom maniru.
Intervencije koje ulaze u pojam obnove –
 - obnova i očuvanje parterne zone kuće (dvorište, zidovi, ograde, podziti i sl.);
 - konstrukcijska sanacija kuće (temelji, stubovi, zidovi, serklaži, međuspratne konstrukcije itd);
 - *zamenu i popravku propalih delova kuće* (zidovi, pregrade, krov, stolarija itd.);
 - *modernizaciju kuće* (izgradnja sanitarnih prostorija, uvođenje savremenih instalacija i sl.);
 - *dogradnju aneksa* (soba, kuhinja, pomoćne prostorije, sanitarne prostorije i sl.), kao i
 - *nadgradnja kuće* (podizanje spratne visine u potkrovlju, ili izgradnja još jednog sprata ako je kuća visine prizemlja i ako zadovoljava i druge uslove).
 - *kombinacija prethodnog.*
- Objekti u okviru ovog tipa mogu biti u funkciji stanovanja, stanovanja sa poljoprivredom, stanovanja kombinovanog sa turističkim aktivnostima, turističkih sadržaja u vidu porodičnih hotela, aktivnih eko – hotela, porodičnog odmora, ostalih turističkih, ugostiteljskih, rekreativnih I drugih sadržaja pod uslovom da se ne narušava graditeljsko nasleđe, ne stvaraju ambijentalna oštećenja, ne ugrožavaju kultivisani eko sistemi sela, ne remeti mir koji seoska sredina nudi niti zatvaraju vizure.
- Objekti se na parceli zadržavaju u postojećem položaju, ukoliko se gradi novi objekat na slobodnoj parceli isti mora da prati formu I položaj objekata grupacije (niz ili grozd) I da ne ugrožava susedne objekte (slivanje vode sa krova novog objekta, vizure, stabilnost I dr.)
- Maksimalna spratnost u okviru ovog tipa može biti Su+P+1
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele (u slučajevima dogradnje) do 0.4
- Maksimalni indeks izgrađenosti parcele (ukoliko se vrši dogradnja ili nadgradnja) do 0.8
- Maksimalna površina pod objektom 250m².
- Svi postojeći objekti sa parametrima većim od zadatih mogu se kao takvi zadržati uz intervencije date uslovima ali bez dogradnje I nadgradnje.

- Kod obnove stare tradicionalne kuće obavezno je zadržavanje postojećeg gabarita. Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumeva da se tokom obnove mora zadržati postojeći *oblik kuće* (kubus kuće, postojeći aneksi itd.), zatim postojeće *dimenzije kuće* (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih površina i otvora i sl.) *oblik i nagib krova*.

Nadgradnja novog sprata je dozvoljena u okviru postojećeg horizontalnog gabarita kuće ukoliko je kuća prizemna i ukoliko se dogradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti njihove vizure i sl. Dograđeni sprat može da ima formu potkrovlja (plafon položen po kosoj krovnoj konstrukciji), ili može da ima ravan plafon iznad koga je tavanski prostor koji može da se koristi kao pomoćni prostor. Novi sprat mora da ima spratnu visinu istu kao što su i one ispod njega. Materijal novog sprata mora da bude kamen u istom ili srodnom slogu kao i stara fasada tako da novi sprat po svom izgledu bude isti kao i ostali deo kuće. Novi sprat ne sme da ugrožava susede objekte.

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

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

U slučajevima rekonstrukcije starog kućišta izgradnjom nove kuće u tradicionalnom maniru potrebno je prilikom nove izgradnje da se poštuje stari gabarit kako bi se sačuvala autentičnost čitavog ambijenta i grupacije kao kulturno arhitektonsko građevinsko vrednog nasleđa (odnos prema susjednim objektima, parter, suvomeđe isl.)

Horizontalni gabarit nove kuće treba da poštuje gabarit temelja ili zidina stare kuće kao i da vertikalni gabarit novog objekta takođe poštuje nekadašnji gabarit starog. Ukoliko on nije poznat potrebno je držati se uslova za vertikalne elemente slobodnostojeće kuće.

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

- U materijalizaciji koristiti kamen kao dominantan materijal kako prilikom obnove postojeće kuće tako i prilikom izgradnje nove na mestu postojeće. Pod tim se podrazumeva da se na delovima fasade koji su vidni sa javnih površina i ulica, a koji se popravljaju ili zamenjuju koristi vrsta kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog koji su isti kao i na postojećoj zdravoj fasadi. Malter kao fasani materijal je dozvoljen za delove fasade koji nisu udarno vidni sa ulice i javnih površina jer su zaklonjeni drugim građevinama, trajnim zelenilom, odrinama ili su orijentisani ka dvorišnim stranama koje se ne vide sa ulica.

Kupa-kanalica i mediteran crep su pokrivači za krov koji se obavezno moraju koristiti prilikom rekonstrukcije ili prepokrivanja. Isključena je upotreba drugih pokrivača (ter, tegola, lim, valovit lim, biber crep, ravan crep i sl.). Isključena je upotreba druge boje krovnog pokrivača izuzev raznih nijansi terakote. Upotreba boja je ograničena. Sve boje koje će se primenjivati moraju da budu prigušene. Za stolariju i srodne detalje dolaze u obzir tirkizna, golubiji kobalt, maslinasto zelena, ili viridijan zelena. Za malterisane delove fasade dolaze u obzir što svetlije, prigušene, zemljane nijanse sive, okera i terakora, kako bi se dobile boje koje su srodne bojama iz prirode, kao što je boja kamena, sivog i crvenkastog, muline, peska, i sl. Isključuje se upotreba bele boje za fasade, kao i upotreba lakova i premaza koji imitiraju stolarije od natur drveta. Isključena je upotreba drečavih i fluorescentnih boja za bilo koje delove zgrade. Tercijarni arhitektonski elementi (pragovi oko prozora i vrata, konzole iznad i ispod prozora, stubovi za krevete za loze, podovi u dvorištima i terasama, i sl) bolje je da budu izrađeni od kamena nego od betona. Tercijarni arhitektonski elementi mogu da budu izrađeni od betona, ali ne prefabrikovani, već moraju da budu rađeni posebno za konkretan slučaj obnove. Ploče za podove mogu da budu prefabrikovane. Isključena je upotreba betonske galanterije (balusteri, ukrasne figurice, stubovi klasičnih stilova, žardinijere, i sl.)

- Objekti u okviru ovih zona koji su obnovljeni mogu se zadržati ukoliko ispunjavaju uslove date u planu, ukoliko su na njima izvršena odstupanja od planom zadatih principa obavezne su intervencije u smislu njihovog uklapanja u ambijent.
- Postojeća arhitektura partera (denivelacija terena, suvomeda, stepenica, popločanih i kaldrmisanih delova dvorišta, ograda, kapija i sl.) obavezno se mora očuvati tokom obnove kuće. Parter je sastavni deo tradicionalne arhitekture i verovatno njen najatraktivniji motiv. Tokom obnove je moguće da se izvrši i dopuna delova i zona partera, njegovo prilagođavanje savremenim

potrebama i sl., ali se ne sme odstupiti od manira ili stila u kome je parter izgrađen, odnosno koji je važeći za područje.

- Parkiranje se mora obezbediti u okviru parcele

Porodično stanovanje – nova gradnja u tradicionalnom maniru

- Ovaj tip podrazumeva izgradnju novih objekata u tradicionalnom maniru
- Objekti u okviru ovog tipa mogu biti u funkciji stanovanja, stanovanja sa poljoprivredom, stanovanja kombinovanog sa turističkim aktivnostima, turističkih sadržaja u vidu porodičnih hotela, aktivnih eko – hotela, porodičnog odmora, stambeno rezidencijalnih objekata – vila, ostalih turističkih, ugostiteljskih, rekreativnih i drugih sadržaja pod uslovom da se ne narušava graditeljsko nasleđe, ne stvaraju ambijentalna oštećenja, ne ugrožavaju kultivisani eko sistemi, ne remeti mir koji sredina nudi niti zatvaraju vizure.
- Za izgradnju objekata ovog tipa planom je definisana urbanistička parcela. Objekti se mogu postavljati na ili iza zadate građevinske linije kao slobodnostojeći ili objekti u grupacijama ali svojim položajem nesmeju da ugroze susedne kuće ili javne površine i objekte infrastrukture. Voda sa krova nove kuće ne sme da lije u susedno dvorište. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište. Vidik iz susedne kuće, koja je prethodno bila podignuta, ne sme da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće. Lociranjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti pogled sa prozora druge etaže (I sprat) susedne kuće na glavni vizuelni motiv - more. Prozori nove kuće ka susedu mogu da se otvaraju ako je razmak do susedne kuće veći od 2,5 m. Ako je razmak od 1,5 m do 2,5 m mogu da se otvaraju samo mali prozori 60/60 cm sa parapetom od 1,8 m. Ako je razmak manji od 1,5 m ne mogu da se otvaraju prozori, već samo ventilacioni otvori.
- Nova kuća treba da bude u stilu tradicionalne kuće. Pod ovim se ne podrazumeva doslovna imitacija, već pridržavanje izvesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtevima. Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Pod tim se podrazumeva da teren ne sme da bude zasecan više od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno za rešavanje nivelacije kuće potrebno je primeniti denivelaciju osnove.
- Maksimalna spratnost u okviru ovog tipa može biti Su+P+1
- Maksimalan indeks zauzetosti parcele do 0.4
- Maksimalni indeks izgrađenosti parcele (ukoliko se vrši dogradnja ili nadgradnja) do 0.8
 - Maksimalna površina pod objektom 250m².
 - Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar što je dozvoljeno komponovanje većeg broja osnovnih kubusa i aneksa.
 - Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su vertikalni i da po površini budu u skladu sa otvorima susednih objekata. Ukoliko to usklađivanje

nije moguće otvori treba da zauzimaju 1/20 delova površine fasade. Raspored otvora treba da je u duhu tradicionalne arhitekture.

- Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Moguće je da se zid fasade radi i u kombinaciji kamena i maltera.
Krov kuće može da bude jednovodan ili dvovodan i treba da bude paralelan sa nagibom terena. Streha širine 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gde su venčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Nije dozvoljeno usecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja.
- Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno. Pod tim se podrazumeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Računa se na primenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sl. elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim delovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rašene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora.
- Postojeće kuće koje su u izgradnji a koje se nalaze u okviru ovog tipa mogu se završiti na osnovu tehničke dokumentacije koja će biti izrađena u skladu sa uslovima datim u planu.
- Parkiranje za potrebe novih objekata se mora obezbediti u okviru parcele.
- Ograđivanje parcela je moguće u tradicionalnom maniru pri čemu će ograde predstavljati sastavni deo parternog uređenja parcele.

Porodično stanovanje – nova gradnja

- Ovaj tip stanovanja zastupljen je u već definisanim zonama porodičnog stanovanja gde je moguće u okviru slobodnih neizgrađenih parcela planirati gradnju u cilju definisanja prostorne celine.
- Pored stanovanja kao pretežne namene u okviru ovog tipa stanovanja moguća je organizacija i delatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem i neugrožavaju isto. Takođe je moguća organizacija i sadržaja koji su u funkciji turizma.
- Objekte postavljati kao slobodno stojeće eventualno dvojene ukoliko su parcele male površine ili su uske.
Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat može biti 12m.
- Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ovog tipa stanovanja je 0.4 (odnosno 250m² pod objektom)
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.8 (odnosno 2. nadzemne etaže)
- 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 etaži

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti i zauzetosti.

- U okviru objekta moguće je organizovati do tri stambene jedinice koje mogu biti i u funkciji izdavanja.
- Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele i javnog prilaza za koji nije precizirana građevinska linija a s obzirom na izgrađenost prostora i oblike parcela je 2.5m, izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa zelenilom ili površinom na kojoj nije planirana izgradnja objekata.
- U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Građevinska linija je uglavnom na 5m od regulacione linije izuzev na potezima gde su već izgrađeni objekti ili gde oblik parcele ne dozvoljava veće odstojanje od regulacione linije, u ovim slučajevima građevinska linija je na 3m od regulacione. Nove objekte postavljati na ili iza zadate građevinske linije. Uz magistralni putu građevinska linija je planirana na 15 m od regulacione linije.
- Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a prikazani su u grafičkom prilogu postojeće fizičke strukture, mogu se kao takvi zadržati. Ukoliko postoji zahtev ili potreba korisnika ovi objekti pod uslovom da nisu prekoračili ni jedan od zadatah parametara (spratnost, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, građevinska linija, minimalna udaljenost od granica parcele) mogu se nadograditi ili dograditi do maksimalno zadatah parametara. Svi evidentirani postojeći objekti, izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, gabarita većih od zadatah, spratnosti veće od maksimalne, postavljeni na manjem odstojanju od suseda od planom zadatah i zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju zadatah na nivou bloka (objekti sa prekoračenim maksimalnim zadatah urbanističkim parametrima) kao takvi se mogu zadržati bez mogućnosti intervencija osim u smislu tekućeg održavanja i rekonstrukcije u postojećim vertikalnim i horizontalnim gabaritima. Svi postojeći objekti mogu pretrpeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi za izgradnju novog objekta, odnosno mora se poštovati zadatah građevinska linija, odnos prema susednim parcelama kao i zadatah urbanistički parametri.
- Postojeći objekti koji su planom evidentirani, bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a prikazani su u grafičkom prilogu postojeće fizičke strukture, a zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju i nenarušavaju planiranu regulativu, kao takvi se mogu zadržati s tim ukoliko se ruše i gradi novi objekat pri postavljanju novog objekta mora se poštovati zadatah građevinska linija. Ukoliko postojeći objekat zadire u novoplaniranu građevinsku liniju zadatah na nivou bloka a neugrožava planiranu regulativu isti, ukoliko nije prekoračio zadatah parametre gradnje, može se dograditi odnosno nadgraditi do maksimalno zadatah parametara. Nadgradnja se može izvršiti nad čitavom osnovom a dogradnju objekta vršiti iza zadate građevinske linije.
- Ukoliko postojeći objekat ne zadovoljava uslov u smislu minimalne udaljenosti od susedne parcele nadogradnja nad takvim postojećim gabaritom moguća je

isključivo uz saglasnost suseda. Prilikom bočne dogradnje ovi objekti moraju poštovati propisanu minimalnu udaljenost.

- Objekte položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent. U oblikovanju se oslanjati na tradiciju u primenu navedenih arhitektonskih pristupa i postupaka. Za postojeće objekte koji su u izgradnji kroz izradu tehničke dokumentacije za završetak radova oblikovanje i materijalizaciju maksimalno uklopiti u u slove za novu gradnju kako bi se poboljšao kvalitet ambijenta.
- Uređenje i ozelenjavanje slobodnih delova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju ovog plana pri čemu se svakako oslanjati na tradiciju kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u celokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina. Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom.
- Parkiranje je planirano u okviru parcele a garažiranje isključivo u okviru objekta. Potrebe za parkiranjem zadovoljiti prema normativima datim u okviru poglavlja Saobraćaj. Ovi uslovi važe za nove objekte, objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole a kod kojih izgrađenost parcele ne dozvoljava organizaciju parkiranja na parceli kao takvi se mogu zadržati a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine, a što će biti definisano kroz međusobne ugovore.
- Ograđivanje parcela je moguće u tradicionalnom maniru pri čemu će ograde predstavljati sastavni deo parternog uređenja parcele.

o Mešovite namene

- U okviru ove namene pored stanovanja moguća je organizacija i drugih sadržaja poslovnog karaktera a pre svega sadržaja koji su u funkciji turizma.
- Sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.
- Dati uslovi važe za izgradnju novih objekata, svi postojeći objekti koji su evidentirani na terenu kao takvi se mogu zadržati i funkcionalno i prostorno, dopunom sadržaja uklopiti u okruženje. Postojeći objekti bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole, a prikazani su u grafičkom prilogu postojeće fizičke strukture mogu se zadržati bez obzira da li su prekoračili zadate urbanističke parametre i na njima su moguće intervencije u smislu tekućeg održavanja ili završetka prema tehničkoj dokumentaciji po kojoj je objekat započet. Postojeći objekti koji su prepoznati kao objekti tradicionalne arhitekture mogu se rekonstruisati u skladu sa uslovima za rekonstrukciju objekta tradicionalne gradnje a funkcionalno uklopiti u kompleks u okviru koga egzistiraju.
- Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli ili formirati kompleks ukoliko se radi o većim parcelama. Komplekse sa (depandansima)

apartmanima tretirati kao kompozicione celine(vezane objekte) prekinuti niz objekata terasastog tipa uklopljene u bogatu vegetaciju, sa zasebnim smeštajnim jedinicama, koje se terasasto spuštaju i povlače po terenu, ka centralnim sadržajima i prostorima. Na ravnim delovima terena preporučuju se lamele u prekinutom nizu.

- Prilikom organizacije lokacije slobodne površine organizovati u skladu sa smernicama za ozelenjavanje i pejzažno uređenje a koje prati zadatak namenu. Kao prateći mogu se organizovati sadržaji u funkciji odmora, rekreacije i zabave (bazeni, barovi, tereni za tenis, parkovi, fontane idr.)
- Maksimalni Indeks zauzetosti parcele 0.4
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 1.2
- 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 etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun koeficijenta izgrađenosti i zauzetosti.
- Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta a parkiranje u okviru slobodnih površina lokacije. Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja etaža pod zemljom.
- Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su deo parternog uređenja i to u skladu sa potrebama investitora.
- U grafičkim priložima date su zone gradnje u okviru kojih se mogu postavljati objekti ili organizovati kompleksi.
- Objekte položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent. U oblikovanju se oslanjati na tradiciju u primenu navedenih arhitektonskih pristupa i postupaka. Za postojeće objekte koji su u izgradnji kroz izradu tehničke dokumentacije za završetak radova oblikovanje i materijalizaciju maksimalno uklopiti u u slove za novu gradnju kako bi se poboljšao kvalitet ambijenta.
- Uređenje i ozelenjavanje slobodnih delova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju ovog plana pri čemu se svakako oslanjati na tradiciju kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u celokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina. Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom.

o **Centralne delatnosti**

- Centralne delatnosti planirane su na lokaciji gde trenutno egzistira objekat koji je u funkciji mesne zajednice. Ovaj objekat je planiran za zamenu i za izgradnju novog kako bi se na potezu od škole do Crkve obuhvatajući i površine u kontaktu formirao kvalitetan ambijent. U okviru objekta moguće je organizovati

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PODI,,

sadržaje u funkciji poslovanja, administracije, kulture i sl.sadržaja koji će podržati funkcionisanje naselja.

- Objekat postaviti kao slobodnostojeći na parceli u okviru zadate zone gradnje pri čemu se parterno uređenje mora tretirati kao jedinstveno sa javnom površinom u kontaktu.
- Maksimalni Indeks zauzetosti parcele 0.5
- Maksimalna spratnost objekta P+1
- Objekat položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent. U oblikovanju i materijalizaciji se oslanjati na tradiciju.
- Parkiranje za potrebe ovog objekta planirano je na parking u okviru javne površine u kontaktu.

April 2011.god.