

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA IGALA — katastarska parcela br 708/5



obrađivač:

"URBANPROJEKT" AD - Čačak

investitor:

Opština Herceg Novi

April 2009.god.

A. UVOD

Pravni osnov za pristupanje izradi Izmeni i dopuni Detaljnog urbanističkog plana Igala - katastarska parcela br. 708/5 sadržan je u:

- Odluci o izradi Izmene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Igala - katastarska parcela br. 708/5 broj 01-1-199/08 od 17.3.2008.god., koju je doneo Predsednik Opštine Herceg Novi.
- Programskom zadatku sa svim relevantnim uslovima u vezi sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora (Službeni list RCG, broj 28/05).
- GUP-u Herceg Novog

GUP-om Herceg Novog, predmetni prostor po nameni površina opredeljen je za stanovanje.

Osnovni cilj izrade Izmene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Igala - katastarska parcela br. 708/5 je unapređenje ambijenta, izgradnja u skladu sa uslovima prirode i graditeljskog nasleđa, zahtevima vremena i razvojnim programima opštine Herceg Novi.

Izradi plana prethodila je detaljna analiza postojeće planske dokumentacije, postojećeg stanja i formiranje dokumentacione osnove. Na terenu je konstatovano stanje građevinskog fonda, namena objekata i površina, opremljenost objekata, stanje vlasništva, socijalna struktura stanovništva, želje korisnika i dr.

Na osnovu međusobne usaglašenosti tri osnovna faktora prirodnih, stvorenih uslova i projektantskog stava zasnovan je koncept Izmene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Igala - katastarska parcela br. 708/5.

Plan sačinjavaju potrebna obrazloženja planskih rešenja i preporuka, kao i odgovarajući grafički prilozi, odnosno deo dokumentacije koji saglasno Zakonu o planiranju i uređenju prostora (Službeni list RCG, broj 28/05) sačinjavaju Urbanistički plan.

Tekstualni deo kao obrazloženje definisanih rešenja, predstavlja sintezni prikaz obavljenih analiza i izvedenih rezultata, definišući sve bitne elemente uslova potrebnih u postupku sprovođenja plana. Tekstualni deo plana je praćen odgovarajućim grafičkim priložima na kojima su grafički prezentirana usvojena rešenja. Izveštaj je formiran na osnovu podataka dobijenih od Naručioca, nadležnih organa Opštine, snimanja izvršenih na terenu i podataka dobijenih od komunalnih i drugih radnih organizacija. Ukupan elaborat nacrtu plana je formiran kao zbir funkcionalnih radova pojedinih oblasti prezentiranih tekstualno i grafički.

B. POSTOJEĆE STANJE

1. KARAKTERISTIKE PODRUČJA, PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA I VREDNOSTI

o Granica zahvata

Granica zahvata određena je čl.2 Odluke o pristupanju izradi Izmene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Igala - katastarska parcela br. 708/5 i Programskim zadatkom koji je sastavni deo odluke i prikazana je u grafičkom prilogu Topografsko katastarska podloga sa prikazom granice zahvata plana.

o Površina zahvata

Zahvat Izmena i dopuna se poklapa sa KP br.708/5 KO Topla i zauzima površinu od 1223.82m².

o Kontaktne zone

Predmetni prostor se nalazi u okviru jasno definisane stambene zone Igala a koja se oslanja na glavnu poprečnu saobraćajnicu kroz naselje, preko koje se ostvaruje komunikacija sa širim gradskim područjem.

Prostori u okruženju, uglavnom se razvijaju po sličnom principu sa sadržajima koji obuhvataju stanovanje koje je delimično i u funkciji turizma i sadržaje koji prate osnovnu namenu.

Pristup do same predmetne lokacije je ostvaren preko sekundarne gradske saobraćajnice koja je uvezana u osnovnu gradsku saobraćajnu mrežu.

o Topografija prostora

Geološki sastav terena , pa i zona koja je predmet obrade, je organogeni krečnjak, peskovita glina i aluvijalni nanosi. U ovoj zoni se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine u uslovima zemljotresa.

o Inženjersko - geološke karakteristike

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

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

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

Izmena i dopuna DUP-a Igala – katastarska parcela br.708/5

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

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

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

o Klimatske karakteristike

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

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

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

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

- Temperatura vazduha

Najniža srednja mesečna temperatura je u januaru je 8-9 stepeni, a najviša srednja temperatura je u avgustu 24-25 stepeni.

Prosečno godišnje ima 33-34 dana sa temperaturom preko 30°C, dok samo 3.3 dana se temperatura spušta ispod 0°C.

- Oblačnost

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

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

- *Insolacija*

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

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

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

- *Padavine*

Obilne padavine koje su poznata karakteristika ovog područja, rezultat su izraženih uslova reljefa. Prisustvo visokih planinskih venaca u neposrednom zaleđu, uslovljava izdizanje vazdušnih masa, 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 nivembru a minimum u julu. Srednja godišnja količina vodenog taloga iznosi 1990mm.

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

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

- *Vetrovitost*

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

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

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

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

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

Izmena i dopuna DUP-a Igala – katastarska parcela br.708/5

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

2. DOSADAŠNJI RAZVOJ, URBANIZACIJA, PROGRAMSKE SMERNICE

Predmetni prostor planski je razrađivan GUP-om Herceg Novog koji obuhvata planski period do 2000 god. Takođe za predmetni prostor je rađena i detaljna razrada i to DUP Igala koji je donet 1977. god. i za koji je 1999. god. rađena Izmena i dopuna za deo Centra i Gomile.

2.1 Osnovne postavke GUP-a Herceg – Novi do 2000.god.

o Ciljevi urbanog razvoja Herceg Novog

- savlađivanje prirodnih ograničenja prostora
- osiguranje prostornih uslova za planirani porast populacije
- optimizacija uslova života
- obnova stambenog fonda i poboljšanje uslova za stanovanje
- policentrični razvoj funkcija grada
- razvoj pomorski orijentisanog naučno - proizvodnog kompleksa
- razvoj izletišnog i stacionarnog turizma (visokog standarda) sa specifičnom ponudom i vanpansionskom potrošnjom
- iskorišćavanje potencijala mora
- rekonstrukcija infrastrukturnih sistema
- uređenje okoline, javnih, zelenih i priobalnih površina
- trajna zaštita graditeljske baštine
- zaštita od elementarnih nepogoda i seizmičkih rizika
- etapna izgradnja
- funkcionalno i harmonično uklapanje grada u društveno - ekonomske i prostorne tokove Primorja i Republike

o Podela na urbanističko - prostorne celine

Struktura Herceg Novog i okolnih naselja može se identifikovati kroz sedam elemenata « karika » lanaca strukture « Bokapolisa » na obali Herceg Novi :

I Prostor MZ Igalo do kontakta sa MZ Topla (« zatvoreni šav »), sa dubokim « slivom naselja » sve do MZ Prijedor

II MZ Topla, MZ Herceg Novi, sve do Meljina i « poluzatvorenog šava »

III MZ Meljine do « Lalovine », gde još postoji « otvoreni šav ». Meljine su « recipijent » velikog « sliva naselja » i MZ i to MZ Podi, pa preko Kameno- Žlijebi i čitavog severnog opštinskog reona.

IV MZ Zelenika – Kutina sa lokalnim « slivovima » zaseoka po obodu Kuskog polja, sve do « otvorenog šava » prema MZ Kumbor.

V Konurbacija MZ Kumbor - Đenovići – Baošići sa podšavovima (potpuno zatvorenim) između njih. Zbog izrazito nepovoljne konfiguracije terena, nije se razvio nikakav « sliv ».

VI MZ Bijela sa ograničenim lokalnim « slivom » po dubini sve do rta Sv. Nedelja.

VII Od « otvorenog šava » prema Bijeloj, obuhvata MZ Kamenari do granice Opštine (« Verige »).

Svi kvantifikacioni pokazatelji na nivou GUP-a raščlanjeni su za navedene prostorne celine, te su za njih definisani i ulazni podaci za izradu planova nižeg reda. Prostor koji je predmet DUP-a zahvata deo urbanističke celine IV, MZ Zelenika – Kuti.

o Projekcija broja stanovništva

U ukupno 20 mesnih zajednica živi 23258 stanovnika, što je prosečno 1163 stanovnika po mesnoj zajednici.

Prostor koji je predmet GUP-a obuhvata 15 mesnih zajednica sa oko 22000 stanovnika, pri čemu planovi podrazumevaju projekciju od najviše 35000 stanovnika.

o Koncept stambene izgradnje

Na grafičkim prilogima su integrisane i zaokružene stambene zone, kako bi se daljom planskom razradom omogućio kreativniji pristup funkcionalnim razgraničenjima. Isto tako, sama zacrtana namena znači dominantnu zastupljenost, a ne isključivost, tj. ovim postupkom je smanjen pokazatelj gustine stanovanja u cilju fleksibilnije strukture.

Shodno planiranom reonskom razvoju, izvršen je raspored planiranog broja stanova uvažavajući smernice i ciljeve razvoja.

Pri projektovanju novih stambenih zona, vođeno je računa o sledećem:

- Utvrđivanje odnosa kolektivnih i individualnih stanova, za MZ sa intenzivnijim razvojem, utvrđena je obimnija kolektivna stambena izgradnja 60-75% (Igalo, Zelenika, Topla, Herceg Novi, Bijela), sa najvećom spratnošću P+4+Pk. Za priobalne MZ Rivijere, predviđeno je kompletiranje kolektivne izgradnje u okviru već delimično formiranih.
- U MZ Ratiševina-Sušćepan-Trebesin, planiran je specifičan tip kolektivne izgradnje stambene lamele P+2+(Pk) sa sadržajima mešovitog centra, kao i za MZ Sutorina i Mojdež.
- Zona kolektivnog stanovanja treba da zadovolji gustinu 150st/ha-200st/ha, a obzirom na pretežno pokrenute terene i limitiranu spratnost. Potrebnu neto površinu po stanovniku, treba normirati sa 17.5 na 22m².
- Individualna stambena izgradnja na prostoru GUP-a, predviđena je kroz rekonstrukciju i obnovu, interpolaciju u okviru oformljenih zona individualnog stanovanja, te pretežno zaokruživanjem i povezivanjem oformljenih zona.
- Turističko stanovanje treba da se uklapa i izgrađuje u okviru objekata za stalno stanovanje.

Projekcija po lokalitetima :

U priobalnim i kontaktnim mesnim zajednicama, planirano je povezivanje postojećih zona i proširenje istih na lokalitetima pogodnim za urbanizaciju:

17. Sutorina - zapadno i istočno od osnovne škole

05. Igalo - prostor od Babinog potoka do Sportskog centra na Toploj

Izmena i dopuna DUP-a Igalo – katastarska parcela 708/5

- proširenje zona od benzinske pumpe prema Barama
 - zaokruženje naselja zapadno između dve servisne zone
 - proširenje naselja Katići Žvinjama
20. Topla - kompletiranje do Sportskog centra i zona severno i zapadno od zone Španjole
19. Herceg Novi – kompletiranje zona na Savini
- povezivanje južnog dela Nemile i padina od Čela ka severoistoku i istoku
14. Podi - Sasovići
- formiranje kompaktnog naselja povezivanjem zatečenih zona od TS – 110/35 Podi, završno sa Kvekićima
 - kompletiranje naselja koje gravitira ka Čelima
 - intenziviranje oformljenih stambenih zona u Sasovićima
12. Meljine - kompletiranje naselja zapadno od tunela
14. Zelenika - kompletiranje naselja Zmijice-Ruljine sa učešćem kolektivne izgradnje
- kompletiranje iznad “Baterije”, istočno i ispod Dragomira
09. Kumbor - kompletiranje od odmarališta “Podunavlje” prema Đenovićima
- povezivanje središnjeg dela iznad magistrale
03. Đenovići i
01. Baošići - kompletiranje uz magistralu ispod brda Kulin
- kompletiranje iznad magistrale od Mirina ka Vrankovini
 - kompletiranje zaseoka Odalović
02. Bijela - kompletiranje iznad magistrale prema sportskom centru
- i to severno od kolektivne gradnje i paralelno magistrali do MZ Kamenari
06. Kamenari - zapadno i severno od šireg prostora Osnovne škole
- i kolektivnog stanovanja

o Koncept društveno ekonomskog razvoja

Društveno ekonomski razvoj Opštine Herceg Novi treba da se bazira na sopstvenim izvorima, iskorišćavanjem postojećih dobara, primenom novih saznanja i tehnologija i njihovo podsticanje. Mogućnosti koje objektivno postoje u sadašnjoj konstelaciji predstavljaju potencijalnu mešavinu zahvata.

Osnovne komponente razvoja opštine baziraju se na povećanju broja stanovnika uz najmanje migracije, povećanje broja radnih mesta, povećanje radne sigurnosti sa sledećim prioritetima: zdravstveni turizam, intenzivna poljoprivreda, kulturni i uslužni centar, celogodišnji turizam, proizvodne funkcije naročito vezane za brodogradilišta, proizvodno zanatstvo i stanovanje.

Privredne delatnosti

• *poljoprivreda, tehnički sistemi, usluge i turizam*

Ne predviđa se nikakav porast poljoprivrednog zemljišta usled ubrzane urbanizacije, čak se može očekivati i dalji pad. Obzirom na očekivanu strukturu potrošnje, predviđa se povećanje površina pod povrćem, voćem, vinogradima, maslinjacima, lekovitim biljem idr.

Prostorni plan Opštine Herceg Novi daje smernice za potpunu zaštitu Kuskog i Sutorinskog polja (preostale površine obradivog poljoprivrednog zemljišta). Nivo GUP-a daje smernice za MZ Zelenika i Sutorina, i definiše prostor za oranice. Ovi prostori isključuju svaku gradnju iz razloga potpune zaštite preostalog najkvalitetnijeg zemljišta, prema Zakonu o uslovima promene namene obradivog poljoprivrednog zemljišta (Sl.list SR Crne Gore, br.4/85).

Tehnički sistemi (industrija, servisi, skladišta, radionice, građevinarstvo, komunalni kompleksi i dr.)

Prioritetna akcija je formiranje servisne zone u severoistočnim rubnim područjima Sutorinskog polja, oko 50ha bruto površine.

U servisnu zonu u prvim fazama treba dislocirati sve komunalne i druge tehničke sisteme koji ugrožavaju ruralne i urbane prostore svojom tehnologijom ili širenjem.

Pogoni male privrede takođe treba da budu u ovoj zoni.

Prostor brodogradilišta u Bijeloj se proširuje na najveći mogući prostor (do Jadranskog puta), kako bi se tehnološki zaokružio sa osnovnom linijom čelika i remonta brodova.

Planirati dograđivanje i izgradnju tehničkih sistema u funkciji realnog izmeštanja skladišno servisnih funkcija iz atraktivnih prostora (npr. Zelenike).

Ukupno bi površina zone tehničkih sistema trebala imati 80-90ha, sa koncepcijom smanjenja ove namene u Zelenici, ograničenog rasta u Bijeloj i "Nemiljoj", a ubrzanom dinamikom u novoj servisnoj zoni uz Sutorinsko polje.

Usluge

Trgovine

Usmeravanje trgovinskih centara je na dvostrukojoj osovini Herceg Novi i Zelenika, sa različitim asortimanom, dok su Topla i Bijela "bočni amortizeri" trgovinske frekvencije. Za svakodnevno i periodično snabdevanje sadržaje rasporediti disperzivno, a specifičnu potrošnju koncentrovano.

Zanatstvo i ugostiteljstvo

Raspored lokala zanatske i ugostiteljske delatnosti, razmatran je u odnosu na namene u okviru kojih se mogu pojavljivati, a to su: kolektivno stanovanje, individualno stanovanje, mešoviti centri, zaštićeni prostori i tehnički sistemi.

GUP-om su ovi sadržaji principijelno razvrstani u dve kategorije lokala i to: "stambeni" i "proizvodni".

"Stambeni", koje je moguće locirati u svim prizemljima kolektivnog i individualnog stanovanja, ukoliko zadovoljavaju uslove mikro lokacije. GUP-om nije ograničen asortiman, broj i raspored ovih sadržaja.

"Proizvodni", traže veću lokaciju, saobraćajnu opremljenost, mogu izazvati buku, mogu imati tehnologiju sa otpadnim vodama, lociraju se u zoni tehničkih sistema, bez ograničenja su sa aspekta asortimana i broja, dok se prostorni raspored rešava planskom dokumentacijom.

Turizam

U središnjem delu, kome pripada Zelenika GUP-om se predviđaju novi kapaciteti do 500 ležaja uz normativ kompleksa, barem 100m² sa pratećim sadržajima.

Društvene delatnosti

• obrazovanje

- reonizacija je izvršena prema projekciji školskog kontigenta 10.8% od 32000 stanovnika, tj. 3457 učenika i rasporedu po MZ
- racionalnost mreže će se ostvariti maksimalnim iskorišćenjem postojećih izgrađenih novih i definisanjem racionalnih područnih škola prema gravitacionom principu
- primeniti normative za školski prostor od 8.00m²/učeniku u jednoj smeni, a u odnosu na kompleks primeniti sledeće normative:
 - 15m²/učeniku za velike koncentracije (Igalu, Topla, Herceg Novi)
 - 20m²/učeniku za ostale Mesne zajednice

Rešenjem GUP-a obezbeđena je površina pod školskim kompleksima 24.04m² po učeniku.

- konceptom GUP-a) predviđa se širenje pojedinih kapaciteta Centra srednjih škola " Ivan Goran Kovačić", a što se naročito odnosi na sportske terene i slobodne površine.
- U konceptu GUP-a ,potrebe su za povećanjem prostora za odvijanje postdiplomskog studija i nastave više škole, a oslanjajući se na program razvoja ove institucije, to se odnosi na učionički prostor (amfiteatar) i na smeštajni prostor studenata.

• socijalna zaštita

- kapacitet postojećih vrtića iznosi 640 korisnika. Ukupna površina svih vrtića iznosi 3476m². Korisna dvorišna površina iznosi 16 249m²
- lokacije novih jedinica su u naseljima gradskog karaktera, gde je i prisutan najveći interes u planiranom periodu
- planirani kompleksi su po 120 dece kombinovane strukture (jaslice i vrtići), računajući 30m²/detetu
- u Mesnim zajednicama poluurbanog tipa (mešovite i obalne MZ) daje se mogućnost osnivanja samostalnih područnih jedinica predškolskih funkcija pri školama, objektima kulture, hotelima ili stambenim objektima, ukoliko se pokaže potreba
- Obzirom na velika ograničenja, koja su nastala dosadašnjom stambenom izgradnjom, mora se tražiti specifičan pristup projektovanju dečijih ustanova, kako bi se podmirili propisi i potrebe.

• zdravstvena zaštita

- u okviru zdravstvene delatnosti , obezbeđena su sva tri nivoa zdravstvene zaštite. Primarna zaštita je obezbeđena preko Doma zdravlja, a sekundarna i tercijarna se ostvaruje preko bolnica u Kotoru, Risnu, Vojnoj bolnici u Meljinama i dr.
- Na području Opštine radi renomirani Institut « Dr Simo Milošević » u Igalu
- Nisu planirana nova proširenja, već rekonstrukcija i dogradnja postojećih kapaciteta. U kompleksu bolnice u Meljinama, planira se dogradnja sa porodilištem.

• kultura i nauka

Izmena i dopuna DUP-a Igalo – katastarska parcela 708/5

- U sklopu rada kulturnih institucija na području Opštine Herceg Novi aktivne su organizacije : Arhiva, Zavičajni muzej i Galerija, Gradska biblioteka, Letnja pozornica, Gradska muzika i KUD « Sloga » Đenovići, Ansambl « Bokelji » Herceg Novi, Pevačko amatersko društvo « Stari kapetan » Baošići », Dom kulture u Đenovićima, Kumbora i dr. Posebno su izraženi specifični sadržaji u okviru programa « Praznik mimoza »
 - Informativna delatnost ostvaruje se preko IC Herceg Novi i novinsko izdavačke delatnosti (knjige, bilteni i dr.)
 - Potrebno je potencirati razvoj kulturne, umetničke i naučne delatnosti u svim reonima prema gravitacionom modelu stanovnika-korisnika
- *sport i rekreacija*
 - intezivni razvoj sportova na vodi se mogu organizovati na čitavoj obali, tj. u svakoj mesnoj zajednici
 - na teritoriji opštine postoje 4 zatvorena i 11 otvorenih sportskih objekata
 - udarne lokacije za sportske centre znače i bolji rang turističke ponude, a to su prvenstveno Igalo, Zelenika i Bijela.

2.2 Osnovne postavke Izmene i dopune DUP-a Igalo – Gomile

o Projekcija prostorno-funkcionalnog rešenja

Prostorna rešenja

U centralnom delu Igalu predviđa se, zbog svoje osnovne namene objekat "velikih gabarita" u svom prizemnom delu i podrumskim etažama, sa dve apartmanske kule spratnosti P+4. U ostalim delovima se predviđa interpolacija stambenih objekata u već zatečenu strukturu.

Stanovanje

Predloženom planskom dokumentacijom predviđene su zona individualnog stanovanja, zona kolektivnog stanovanja i zona stanovanja u uređenom zelenilu.

Hortikultura

Zelenilo

Problem funkcionalnog zelenila u Igalu je posebno izražen , zato što su okućnice dominantan oblik zelenila i njegovim rešavanjem bi se napravio kvalitetan pomak.

Pojas uličnog zelenila bi se nastavio unapređivati daljom planskom sadnjom uz saobraćajnice, posebno uz magistralu.

Vlasnike individualnih objekata treba motivisati na unapređivanje, kvalitetniju obradu i održavanje svojih okućnica.

Zona stanovanja u uređenom zelenilu - zaštitno zelenilo

U pojasu uz samu magistralu bi se dozvolila izgradnja objekata koji bi bili okruženi visokim zelenilom i taj deo bi se naslanjao na pojas planski zasadenog zelenila. Pošumljavanjem padine ispod Gomile stvorio bi se još jedan zeleni reper koji bi ublažio trenutno vizuelno zagađenje u Igalu.

o Saobraćaj

Planiranim rešenjem se predviđa izgradnja nove saobraćajnice u naselju Gomila i njome se ostvaruje veza između Jadranske magistrale i Mojdeškog puta. Potrebno je obezbediti rampu za desna skretanja.

Parking površine

Postojeći parkinzi se zadržavaju, a planiraju se novi uz sekundarne saobraćajnice. U svim dvorištima individualnih stambenih objekata planira se po jedno saobraćajno mesto ili garaža.

Pešačke komunikacije

Sve postojeće pešačke komunikacije se zadržavaju. Jadranska magistrala služi i za pešačka kretanja, pa se predviđa izgradnja trotoara sa jedne strane magistrale.

o Hidrosistemi

Vodovod

Postojeća distributivna mreža zadovoljava potrebe postojećih i planiranih potrošača u Igalu. U blizini svake lokacije za planirane objekte nalaze se vodovodne cevi većih profila i mogu pokriti traženu potrošnju. Da bi se moglo pristupiti realizaciji ovih objekata, potrebno je postojeće cevovode izmestiti u tresu trotoara.

Fekalna kanalizacija

Za odvođenje upotrijebljenih voda sa područja Igalu, izgrađen je primarni sistem kolektora sa priključkom na glavni gradski kolektor. Svi novoplanirani objekti imaju mogućnost da se direktno priključe na postojeću mrežu.

o Elektrosistemi

Energetska mreža

Planiranje nove energetske mreže u neposrednoj je vezi sa izgradnjom novih građevinskih objekata. Način priključenja svakog objekta biće rešen u el.energetskoj saglasnosti koju izdaje nadležna Elektrodistribucija.

Javna rasveta

Predviđa se za sve saobraćajnice koje ne poseduju javnu rasvetu u cilju bezbednosti učesnika u saobraćaju.

Telefonska instalacija

Predviđena je izgradnja nove digitalne telefonske centrale. U tom slučaju bi došlo do rasterećenja ATC u Herceg Novom za područje Igalu.

Razvoj nove mesne mreže mora biti baziran na izgradnji TT kanalizacije isključivo kablovskom priključku novih telefonskih pretplatnika, kao i potpunom ukidanju postojeće individualne vazdušne mreže.

3. ANALIZA GRAĐEVINSKOG FONDA I PROGRAMSKIH ZAHTEVA

o Postojeće stanje građevinskog fonda

Predmet Izmene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Igala - katastarska parcela br. 708/5, je lokacija na kojoj trenutno egzistira jedan objekat kolektivnog stanovanja spratnosti P+2. Objekat je građen kao montažni pa se svojim oblikovanjem i kvalitetom kao i organizacijom slobodne površine ne uklapa u okruženje. Takođe postojeća planska dokumentacija nepruža mogućnosti za kvalitetnije intervencije u okviru predmetne lokacije.

Na predmetnom prostoru potrebno je kroz Izmenu i dopunu plana stvoriti uslove za korišćenje tog prostora na racionalniji i kvalitetniji način, a u skladu sa uslovima GUP-a za namenu kolektivno stanovanje.

Bilans površina - postojeće stanje

NAMENA	Površina namene m ²	Površina pod objektima m ²	Bruto razvijena površina m ²	Slobodne površine u okviru lokacije m ²	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti
KOLEKTIVNO STANOVANJE	1223.82	141.80	425.4	1082.02	0.12	0.35

o Programski zahtevi i anketni pokazatelji

Programski zahtevi definisani su u Programskom zadatku za izradu Izmene i dopune DUP-a Igala – katastarska parcela br.708/5 koji se bazira na analizi smernica iz postojeće planske dokumentacije i primeni Zakona o planiranju i uređenju prostora ((Službeni list RCG, broj 28/05). sa posebnim osvrtom na infrastrukturu, sobračajne veze i likovni izraz predmetnog prostora.

Na osnovu sprovedene ankete na terenu, a što je i poslužilo kao osnov za donošenje Odluke o izradi Izmene i dopuna, može se zaključiti da su vlasnici zemljišta i objekta zainteresovani za kvalitetnije i funkcionalnije uređenje i korišćenje prostora.

o Foto dokumentacija

Izmena i dopuna DUP-a Igalo – katastarska parcela 708/5



C. PLAN

1. KONCEPT ORGANIZACIJE PROSTORA

o *Polazni stavovi i principi*

- GUP-om Herceg – Novi predmetni prostor po nameni površina opredeljen je za kolektivno stanovanje, DUP – om Igalo ovaj prostor je takođe definisan kao zona kolektivnog stanovanja ali sa parametrima gradnje koji neodgovaraju GUP-om zadatim parametrima. Trnutno je predmetni prostor takođe u funkciji kolektivnog stanovanja koje je organizovano u neuslovnom objektu.
- Rezultati provere osnovnih postavki GUP-a, analiza postojećeg stanja kao i anketiranje korisnika odredili su pristup izradi Izmena i dopuna DUP-a. Ovaj pristup je zasnovan na sledećim stavovima:
 - Uskladjivanju planiranih funkcija na predmetnom području sa programskim kapacitetima i prostornim strukturama, građevinskim objektima i infrastrukturom
 - Obezbedjenju odgovarajuće površine za smeštaj i izgradnju planiranog objekta i njegovo adekvatno povezivanje na infrastrukturu a u skladu sa važećim urbanističkim normativima i propisima
 - Formiranju odgovarajućeg ambijenta u skladu sa okruženjem i opštom slikom naselja
 - U okviru šireg prostora očuvanju i zaštiti životne sredine
 - Poštovanju potrebnih sanitarno – tehničkih uslova
 - Saobraćajnom povezivanju predmetne lokacije na gradsku saobraćajnu mrežu.

o *Model plana*

Na predmetnom prostoru prema postavkama GUP-a, potrebama i željama korisnika i društvenih subjekata formiran je model organizacije prostora i sadržaja sa željom da se ostvari što bolje funkcionisanje i zadovoljavanje potreba korisnika, uspostavi što efikasnija saobraćajna povezanost i ambijentalna ujednačenost prostora. Uz navedene faktore, poštovanje položaja predmetnog prostora u odnosu na grad stvorena je mogućnost za gradnju objekta koji prostorno i funkcionalno podržava kako predmetnu lokaciju tako i okruženje.

o *Prostorna organizacija*

Prostorna organizacija je zasnovana na racionalnom korišćenju predmetne lokacije u skladu sa njenim oblikom i položajem u odnosu na druge objekte.

2. PROGRAMSKI ELEMENTI I USLOVI ZA POVRŠINE I OBJEKTE U ZAHVATU IZMENE I DOPUNE DUP-a

Ovaj prostor planski karakteriše stvaranje mogućnosti za zamenu postojećeg objekta novim objektom koji će se prostorno i oblikovno uklopiti u okruženje.

Izmena i dopuna DUP-a Igalo – katastarska parcela 708/5

Ulaz na lokaciju je obezbeđen sa postojeće saobraćajnice sa severne strane parcele. Imajući u vidu nagib terena unutrašnji saobraćaj se uvodi tako da se sa donje južne strane obezbedi prístup garažama koje se mogu organizovati u suterenskoj odnosno podrumskoj etaži.

U skladu sa oblikom parcele opredeljena je površina za gradnju objekta. Ostale slobodne površine planirane su za organizaciju parkinga kao i za ozelenjavanje u skladu sa uslovima koji su dati u posebnom poglavlju ovog plana.

- Uslovi za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja

- objekat postaviti kao slobodnostojeći. U grafičkim priložima je definisana zona gradnje u okviru koje je moguće locirati objekat kao i nadzemna građevinska linija odnosno prepust koji objekat može imati na višim etažama a iznad interne saobraćajnice. U podzemnim etažama građevinska linija se može pomeriti na metar do granice susedne parcele odnosno regulacione linije a u cilju obezbeđenja većeg broja garažnih mesta.
- maksimalna spratnost objekata je Su+P+4+Pk, sa mogućnošću organizacije i podzemne etaže ukoliko je neophodno za obezbeđenje potrebnog broja garažnih mesta. Podzemne etaže formirati u skladu sa geomehaničkim uslovima terena. Pod suterenskom etažom se podrazumeva jedna delimično ukopana etaža. Visina nadzitka podkrovne etaže je 1.5m.
- maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 1.5
- parkiranje je planirano u okviru parcele a garažiranje isključivo u okviru objekta.
- objekat oblikovno treba uklopiti u okruženje pri čemu u oblikovanju na savremen način interpretirati iskustva graditeljskog nasleđa uz primenu savremenih materijala.

PREGLED MAKSIMALNIH OČEKIVANIH POVRŠINA I KAPACITETA U OKVIRU PREDMETNE LOKACIJE

	ukupna površina (m ²)	površina pod objektom (m ²)	BRGP (m ²)	saobraćajne površine (m ²)	ozelenjene površine i parkinzi (m ²)	indeks izgrađenosti	indeks zauzetosti
URBANISTIČKA PARCELA BR.1	1 202.19	300.55	1 803.28	252.3	649.34	1.5	0.25
JAVNA POVRŠINA U FUNKCIJI SAOBRAĆAJNICE	21.63	-	-	21.63	-	-	-
UKUPNO ZAHVAT IZMENE I DOPUNE DUP-a	1 223.82	300.55	1 803.28	273.93	649.34	1.47	0.25

3. SAOBRAĆAJ

o Postojeće stanje

Neposredno uz predmetnu lokaciju – katastarske parcele 708/5 na području Izmena i dopuna DUP-a "Igalo" pruža se pristupna ulica koja se vezuje na ulicu Nikole Ljubobratića, a preko nje na Jadransku magistralu. Pristupna saobraćajnica ima profil koji se sastoji iz kolovoza širine 4.0m i trotoara sa jedne strane širine 1.25m. Ulaz na predmetnu lokaciju ostvaren je direktno sa ulice. Duž ulice, kao i na samoj lokaciji nema uređenih površina za parkiranje.

o Plan

Saobraćajno rešenje na području plana je zasnovano na koncepciji saobraćajnog rešenja koje je dato u DUP – u "Topla III" za isti prostor i analizi postojećeg stanja.

Postojeća pristupna ulica se u potpunosti zadržava sa svojom trasom i poprečnim profilom koji se sastoji iz kolovoza širine 4m i trotoara širine 1.25m. Ova ulica svojom širinom od 4m obezbeđuje jednosmerni režim saobraćaja koji se i zadržava. Postojeća ulica se vezuje na Ulicu Nikole Ljubobratića, a preko nje na Jadransku magistralu.

Saobraćajnim rešenjem datim u Izmenama i dopunama DUP-a sa pristupne saobraćajnice je planiran priključak na predmetnu lokaciju sa širinom kolovoza od 5.0m i radiusima zaobljenja $R= 5 (4)m$, što bezbeđuje dvosmerni saobraćaj za putnički automobile kao merodavno vozilo. Ovom internom saobraćajnicom se obezbeđuje ulazak vozila u suterenski deo planiranog objekta. Na premetnoj parceli uz ulicu planirano je parkiranje pod uglom od 60° sa parking mestima standardnih dimenzija 2.5x4.8m.

Nova interna saobraćajnica je prilagođena terenu i kotama postojeće pristupne saobraćajnice i planirana je sa podužnim nagibom od 12%.

Parkiranje na nivou plana rešeno je u skladu sa namenom prostora, tako što je uz pristupnu saobraćajnicu predloženo parkiranje standardnih dimenzija, kapaciteta 7 parking mesta. Pored toga planirano je i garažiranje u suterenu novog objekta.

Broj parking mesta je planiran po normativu 1.1 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno $50m^2$ poslovnog prostora na jedno parking mesto.

o Uslovi

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

Ovim izmenama i dopunama DUP-a je predviđeno da novi objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na pripadajućoj parceli (ispod ili pored objekta) po normativima iz GUP-a 1,1PM po stanu i po jedno parking mjesto na $50 m^2$ delatnosti.

Tačan broj potrebnih parking mesta objekat (urbanističku parcelu) biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje već navedenog normativa od 1,1PM po stanu i po jedno parking mesto na $50 m^2$ delatnosti.

Ukoliko se u objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaža može biti jednoetažna ili višetažna, a može se izvesti kao klasična ili

mehanička. Rampe za ulazak u garažu ispod objekta projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max.12% a za pokrivene max.15%. Širina prave rampe po voznoj traci min.2.75(2.5)m, slobodna visina garaže min.2.30m, dimenzija parking mesta 5.0mx2.5ma širina prolaza 5.5m.

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

Vertikalno rešenje – niveletu interne saobraćajnice raditi na osnovu visinskih kota koje su date u grafičkom prilogu a služe kao orijentacija pri izradi glavnog projekta. Saobraćajnicu projektovati sa poprečnim nagibom kolovoza $ip=2\%(2.5\%)$.

Kolovoz kod interne saobraćajnice izvesti sa zastorom od asfalta. Ovičenje kolovoza raditi od baštenskih ivičnjaka 7/20cm.

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

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

4. ELEKTROENERGETIKA

o Postojeće stanje

Na lokaciji koja je predmet izmene i dopune DUP-a Igalo KP 708/5 od postojećih elektroenergetskih instalacija imamo podzemni 10kV-ni kabal koji je položen duž saobraćajnice koja je uz granicu predmetne lokacije. Neposredno uz granicu plana nalazi se postojeći samostojeći razvodni orman sa koga se podzemnim kablom napajaju postojeći objekti koji se nalaze na predmetnoj lokaciji. Na fasadi postojećih objekata postavljeni su kablovski priključni ormani(kutije) preko kojih su objekti povezani na niskonaponsku mrežu. U okviru granice plana nalazi se jedan postojeći objekat koji je spratnosti P+2 i površine oko 426m².

o Buduće stanje

Na lokaciji koja je predmet izmene i dopune DUP-a Igalo KP 708/5 predviđena je mogućnost promene gabarita objekta koa i spratnosti za jednu etažu tako da bi planirano povećanje snage bilo oko 1804m². Ukupno maksimalno povećanje površine objekta je oko 1378m². Objekat je namenjen kolektivnom stanovanju kakva je bila i dosadašnja namena. na osnovu kvadrature i bruto razvijene površine može se očekivati oko 21 stambene jedinice sa kvadraturom oko 90m² i instalisanom snagom oko 39.46kW. Na osnovu dijagrama 1 usvaja koeficijent 0.4 za koji se dobija jenovremena snaga stana od 15.8kW. Iz dijagrama broj 2 se usvaja koeficijent k_f koji iznosi 0.18. Za ovakav broj stanova a prema predviđenoj jednovremenoj snazi očekivana maksimalna jednovremena snaga objekta iznosiće oko 119kW. Na osnovu dobijenih podataka od nadležne elktrodistributivne organizacije priključenje novog objekta zbog znatnog povećanja snage nije moguće sa postojeće mreže. Ovim planom se predviđa izgradnja nove trafo stanice na predmetnoj lokaciji. Trafo stanica bi bila snage 630kVA. U ovom planu

trafo stanica je predviđena uslovno. Potrebno je da se investitor obrati nadležnoj elektrodistributivnoj organizaciji za dobijanje tehničkih uslova za priključenje novog objekta. Ukoliko bi nadležno elektrodistributivno preduzeće imalo rezerve u snazi u nekoj obližnjoj distributivnoj trafo stanici za priključenje novog objekta planirana trafo stanica se neće graditi.

Priključak nove trafo stanice izvesti presecanjem postojećeg 10kV-nog kabla i polaganjem novih 10kV-nih kablova do trafo stanice. Nove kablove sa postojećim 10kV-nim kablovima povezati odgovarajućim kablovskim spojnicama. Od nove TS položiti 1kV-ni kabal najmanjeg kapaciteta $4 \times 95 \text{mm}^2$ Cu ili $4 \times 150 \text{mm}^2$ Al do kablovskog priključnog ormara odnosno KPK. Niskonaponski kabal položiti u rovu uzemlji na dubini 0.6m. Rov treba da bude najmanje širine 0.4m i dubine 0.8m.

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

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

Trafo stanica je postavljena na trasi postojećeg 10kV-nog kabla.

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

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

Trafo stanice su povezane sa postojećim trafo stanicama 10kV-nim kablom a radi obezbeđenja sigurnog napajanja međusobno su povezane u prsten tako da se sve trafo stanice napajaju dvostrano odnosno sve su dva puta prolazne sa visokonaponske strane. Trafo stanice su povezane 10 kV-nim kablom tipa i preseka IPO 13A $3 \times 150 \text{mm}^2$. odnosno kompletnu planiranu 10kV-nu mrežu izvesti kablovima čiji će tip i presek odrediti stručna služba Elektrodistribucije-Herceg Novi.

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0.4x0.8m, a namestima prolaza kablova ispod saobraćajnica, kao i na svim onim mestima gde se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla (li kabal treba 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, tažnu dužinu trase i samog kabla, mesto njegovog ukrštanja, približavanje ili paralelno vođenje sa drugim podzemnim instalacijama, mesta položene kablovske kanalizacije sa brojem korišćenih i rezervnih cevi.

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

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim merama omogućiti odvajanje pešaškog 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 vodofova, kao i da obezbede tehničku kontrolu tih projekata. Investitori su dužni da obezbede potrebnu dokumentaciju za izdavanje građevinske dozvole kao i stručni nadzor nad izvođenjem radova. Nakon završetka radova, investitor je dužan zahtevati vršenje tehničkog pregleda i nakon njega podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

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 infrastrukturuom(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

5. HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

o Opšti deo

Za područje plana postoji izgrađen cevovod DCI 150mm, kao i cevovod AC 60mm. Postoji izgrađena fekalna kanalizacija DN 300mm.

o Vodovod

Postojeći cevovod DCI 150mm se zadržava a planira se cevovod DCI DN 125mm umesto cevovoda AC 60mm. 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. Za broj stanara 66 i specifične potrošnje do 2011 godine, za kategoriju domaćinstva $q=200l/st./dan$ i koeficijent dnevne i časovne neravnomernosti iznose $K1=1.5$: $K2=2.5$, maksimalna časovna potrošnja iznosi Q_{max} . $čas=0.57l/s$. Za broj stanara 66 i specifične potrošnje do 2021 godine, za kategoriju domaćinstva $q=230l/st./dan$ i koeficijent dnevne i časovne neravnomernosti iznose $K1=1.5$: $K2=2.5$, maksimalna časovna potrošnja iznosi Q_{max} . $čas=0.66l/s$. Dimenzionisanje vodovodne mreže računati na protivpožarnu vodu od $10l/s$. Vodovodne cevi postaviti u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje rova vršiti šljunkom u slojevima od 30cm sa potrebnim kvašenjem i nabijanjem.

o Fekalna kanalizacija

Planirano je izmeštanje fekalne kanalizacije DN 300mm na delu na kome je planiran budući objekat. Količine otpadnih voda se dobijaju kada se maksimalna časovna potrošnja pomnoži sa koeficijentom 0.8. Minimalni prečnik ulične kanalizacije iznosi $\varnothing 200mm$. Maksimalno rastojanje revizionih silaza iznosi 32m, a postavljaju se na horizontalnim i verikalnim lomovima trase kao i na priključcima. Kao cevni materijal koriste se cijevi od tvrdog PVC-a za uličnu fekalnu kanalizaciju. Minimalni poduzni nagibi iznose $i_{min} = 0,5\%$, a $i_{max}=6\%$. Kanalizacione cevi postaviti u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje rova vršiti šljunkom u slojevima od 30cm, sa potrebnim kvašenjem i nabijanjem.

o Atmosferska kanalizacija

Planirana je atmosferska kanalizacija DN 300mm koja se uliva u postojeću atmosfersku kanalizaciju na ulici. Minimalni prečnik kanalizacije iznosi $\varnothing 300mm$. Maksimalno rastojanje revizionih silaza iznosi 50m, a postavljaju se na horizontalnim i verikalnim lomovima trase. Kanalizacione cevi su od tvrdog PVC-a. Minimalni poduzni nagibi iznose $i_{min} = 0,5\%$, a $i_{max}=6\%$. Kanalizacione cevi postaviti u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje rova vršiti šljunkom u slojevima od 30cm, sa potrebnim kvašenjem i nabijanjem. Srednja godišnja količina padavina iznosi 1990mm. Računati sa kišom trajanja 15min. i povratnog perioda od 2 godine.

6. TELEKOMUNIKACIONA INSTALACIJA

o Postojeće stanje

Na lokaciji koja je predmet izmene i dopune DUP-a Igalo od postojećih telekomunikacionih instalacija imamo telekomunikacionu kablovsku kanalizaciju duž saobraćajnice u kojoj su uvučeni telekomunikacioni kablovi TK59GM do samostojećih ormara koji se nalaze na predmetnoj lokaciji. Kapacitet ove kanalizacije nije poznat. Postojeća telekomunikaciona kanalizacija je rekonstruisana 2002 godine i postavljena na dubini 0.4 do 0.7m. Priključak objekata koji su zahvaćeni ovim planom kao i objektima oko granice plana na telekomunikacionu mrežu je preko samostojećih TK ormara.

o Buduće stanje

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

Priključenje novog objekta biće kablom TK59GM kapaciteta prema broju stambenih jedinica.

TK kanalizaciju koja je planirana u okviru ovog DUP-a, kao i tk okna izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti. Jednu PVC cev prečnika 110 mm. U novoplaniranoj tk kanalizaciji potrebno je predvidjeti za eventualno rešavanje pitanja kablovske distribucije TV signala.

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

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

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

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

Polaganje kablova uraditi prema važećem propisima iz ove oblasti.

7. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

• Postojeće stanje

Prostor zahvata plana obuhvata površinu od 0.12ha u okviru koje egzistira jedan objekat višeporodičnog stanovanja, spratnosti P+1, sa vegetacijom koja je jako zapuštena i neorganizovana, te se stiče utisak da je tu samonikla. Šire posmatrano područje odiše primorskim duhom, sa uređenim okućnicama i impozantnim stablima palmi, borova, čempresa i td.

Šire područje čini prostor u kome dominira prореđena vegetacija-šume hrasta medunca s crnim grabom i crnim jasenom sa primesama zimzelene vegetacije iz eumediteranskog pojasa-subas. *Rusco-Carpinetum orientalis typicum* Bleč.

• Potencijal prostora

Izmena i dopuna DUP-a Igalo – katastarska parcela 708/5

Područje raspolaže širokim potencijalom sa aspekta ekspozicije, prisustva autohtone vegetacije, prisustvo vode, vizura i sl.

Prepoznavanje vrednosti prostora, njegovih ambijentalnih karakteristika, predstavlja potencijal za isplative ekonomske aktivnosti. Prioritet treba dati razvijanju oblika visoko kvalitetnog i održivog stanovanja, koji zahteva temeljno poznavanje prostora kao prostorno-ekološke, stambene i kulturne celine.



- ***Planirano stanje***

Plan zelenila u okviru predmetnog DUP-a uslovljen je nasleđenom urbanom slikom, kao i namenom objekta. Položaj naselja sa vrlo povoljnom insolacijom uz dobro poznate uslove

izmene vazdušnih masa , kao i planirane zelene površine zajedničke namene obezbeđuju optimalne ekološke uslove stanovanja i rada.

Prilikom planiranja zelenih površina izvršena je podela po sledećim kategorijama zelenila, odnosno uređenje slobodnih površina:

➤ ZELENILO U OKVIRU VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA

Ova kategorija je slična po načinu uređenja sa aspekta ozelenjavanja i može se podvesti pod zelenilo blokovskog karaktera. Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki deo aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku.

Ova kategorija zelenila u planu zauzima značajno mesto u smislu stvaranja sanitarno-higijenskih, estetskih i humanih uslova za život. U najvećoj meri na ovom prostoru je planirano stanovanje, pa uređenje prostora podrazumeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta. Prilikom izgradnje zelenih površina, formirati grupacije četinarara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine, izbegavati vrste sa plitkim korenom. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rešenjima, ne treba primenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtevaju specijalne uslove održavanja.

➤ UREĐENE ZELENE POVRŠINE

Ova kategorija zelenila odnosi se na obodni deo predmetnog prostora, u okviru koga se mogu pojaviti različiti vidovi pejzažnih formi, takođe ovde se mogu pojaviti fontane, česme, a prema prostornim mogućnostima, imajući u vidu bliske vizure, odnos svetla i senke, osećaj udobnosti i druge bitne elemente. Sve ove površine opremiti neophodnim mobilijarom i neophodnom infrastrukturom.

OPŠTI PREDLOG BILJNIH VRSTA ZA OZELENJAVANJE

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

– Četinarsko i zimzeleno drveće

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

– Listopadno drveće-

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

-Palme-

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

-Šiblje-

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

-Penjačice-

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

Predlog biljnih vrsta služi samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora - izvođački projekat.

8. MERE ZAŠTITE

o Mere zaštite nasleđa i sredine

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

o Zaštita nasleđene urbane matrice

Planom je zadržana nasleđena urbana matrica definisana na širem potezu.

Nasleđena urbana matrica, položaj postojeće pristupne saobraćajnice i objekata u okruženju, oblik i veličina parcele bili su faktori koji su uticali na koncept organizacije i uređenja prostora u okviru predmetne lokacije.

9. SMERNICE ZA PRIMENU DELA LIKOVNIH UMETNOSTI

Pri rešavanju dispozicije dela iz oblasti likovnih i primenjenih umetnosti na predmetnom području težilo se da se zadovolje sledeći uslovi:

- Perceptivno sagledavanje u kretanju
- Položaj čoveka u prostoru

Organizacijom površina i ozelenjavanjem slobodnih površina dat je vizuelni doprinos područja u celini.

10. URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

U skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora Službeni list RCG, broj 28/05, 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

o Parcelacija i preparcelacija

Parcela koja je u funkciji kolektivnog stanovanja jasno je definisana ovim planom i dati su analitičko – geodetskim elementima za njeno obeležavanje.

Sastavni deo ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao I novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju bila je postojeća parcelacija kao I potrebna površina za nesmetano funkcionisanje saobraćajnice u kontaktu.

Regulacija i nivelacija

Regulacija i nivelacija je usklađena sa nivelacijom saobraćajnice u kontaktu, kotu poda prizemlja i suterena prilagoditi nivelaciji saobraćajnice u kontaktu kao i nivelaciji interne saobraćajnice na parceli.

o **Oblikovanje prostora i materijalizacija**

Pri izgradnji objekta naročitu pažnju treba posvetiti zaštiti zemljišta, voda, zaštiti od erozije i voditi računa da se ne narušavaju ambijentalne i pejzažne vrednosti, odnosno da se ne narušava životna sredina.

Rasvetu treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalnog funkcionisanja prostora.

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima I u skladu sa geomehničkim ispitivanjima u zoni građenja.

o **Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica**

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup koji mogu da koriste lica sa ograničenim mogućnostima kretanja.

11. TROŠKOVI OPREMANJA PREDMETNE PARCELE

Troškovi komunalnog opremanja podrazumevaju troškove izgradnje komunalne infrastrukture i to:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- troškovi izgradnje vodovoda:

cevi prečnika Ø125mm – 90m x 130 = 11 700,00€

- troškovi izgradnje kanalizacije za otpadne vode

cevi prečnika Ø300mm – 50m x 220 = 11 000,00€

- troškovi izgradnje kanalizacije za atmosferske vode

cevi prečnika Ø300mm – 100m x 220 = 22 000,00€

UKUPNO TROŠKOVI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE: 44 700,00 €

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

VN mreža:

- troškovi izgradnje trafo stanice 10/0.4kV,1x630kV, komplet građevinski i elektoenergetski deo

Izmena i dopuna DUP-a Igalo – katastarska parcela 708/5

kom.1x35 000= 35 000 Eura

- troškovi izgradnje novog kablovskog 10kV-nog voda 3x150mm², sa iskopom rova i polaganjem kabela

km.0.1x45 000 = 4 500 Eura

- Ostali troškovi: izrada projektne dokumentacije, saglasnosti
paušalno oko 5% = 1 500 Eura

UKUPNO TROŠKOVI IZGRADNJE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE:

Ukupno: 41 000 Euro

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA - orijentacioni troškovi izgradnje

Izrada kablovske kanalizacije (iskop rova i polaganje cevi, izrada okna sa poklopcima, TK kablovi)

PROCENA UKUPNIH TROŠKOVA IZGRADNJE TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

Ukupno: 10 000 Eura

UKUPNO TROŠKOVI IZRADE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE: ZA OPREMANJE ZEMLJIŠTA

2.106.00 €

UKUPNO TROŠKOVI OPREMANJA ZEMLJIŠTA
--

72 306.00 €

12. OPŠTI I PRAVNI ASPEKTI

o Razlozi i pokretanje inicijative

Namene kojima treba privesti prostor koji zahvata Izmena i dopuna detaljnog urbanističkog plana Igala - katastarska parcela br. 708/5 dosada su bile utvrdene.

Izmena i dopuna DUP-a Igalo – katastarska parcela 708/5

- GUP-om Herceg Novog i DUP-om Igala kao i Izmenom i dopunom DUP-a za Centar i Gomile..

Razlozi praktične prirode, kao i potreba formiranja kvalitetnijeg ambijenta u skladu sa planom višeg reda, uzrokovali su potrebu pokretanja inicijative koja je rezultirala donošenjem Odluke broj 01-1-199/08 od 17.3.2008.god. o pristupanju izradi Izmene i dopune detaljnog urbanističkog plana Igala - katastarska parcela br. 708/5 od 17.3.2008.god. (u daljem tekstu Odluke).

o Normativna uređenost

Pravni ambijent u kome se pristupa operacionalizaciji napred opisane inicijative i realizaciji citirane Odluke čine pre svega:

- Zakon u planiranju i uređenju prostora
- Zakon o finansiranju i izgradnji investicionih objekata
- Zakon o građevinskom zemljištu i odgovarajuće odluke o gradskom građevinskom zemljištu
- Statut Skupštine opštine Herceg Novi
- Propisi o zaštiti životne sredine

- Donošenje i sadržina odluke

Na temelju pokrenute inicijative, Predsednik Opštine Herceg Novi doneo je odluku o pristupanju izradi Izmene i dopune detaljnog urbanističkog plana Igala - katastarska parcela br. 708/5. Navedenom odlukom određeni su

Vrsta dokumentacije: Izmene i dopune detaljnog urbanističkog plana Igala - katastarska parcela br. 708/5

Područje: Granica zahvata Izmene i dopune detaljnog urbanističkog plana Igala - katastarska parcela br. 708/5 definisana je u grafičkim priložima

Način finansiranja: Sredstva obezbeđuje Opština Herceg Novi

Ustanova za staranje

o pripremnim poslovima: Sekretarijat za urbanizam i građevinarstvo SO Herceg Novi

- Izrada i donošenje plana

Predstavnik SO koji je određen da se stara o pripremnim poslovima, pripremio je Projektni zadatak utvrđen od strane izvršnog odbora organa SO Herceg Novi i dokumentaciju za izradu plana, a zatim zaključio Ugovor, kojim je izradu plana ustupio "Urbanprojektu" iz Čačka čija je delatnost izrada prostorno planske dokumentacije.

Izmena i dopuna DUP-a Igalo – katastarska parcela 708/5

Pored navedenog, u okviru pripremnih poslova: prati izradu plana, pribavlja propisane saglasnosti i mišljenja na plan, saraduje sa preduzećima, ustanovama i organima u skladu sa Zakona o planiranju i uređenju prostora, organizuje i pregleda elaborate, priprema odluke za donošenje plana i dr.

- Ugovor o izradi plana zaključen je sa „Urbanprojektom,, ad iz Čačka. a predmet je izrada Izmene i dopune detaljnog urbanističkog plana Igala - katastarska parcela br. 708/5 sve u skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora, programskom zadatku Naručioca i ponudom Obradivača.
- Planski dokument je dostavljen na stručnu ocenu tela koje imenuje odnosno određuje izvršni organ jedinice lokalne samouprave.
- Po utvrđivanju Nacrta plana od strane izvršnog organa jedinice lokalne samouprave isti je stavljen na javnu raspravu. Postupkom javne rasprave obezbeđeno je da građani, a posebno oni koji gravitiraju području za koje se plan donosi, davanjem svojih primedbi i predloga, ostvare svoje pravo na učešće u donošenju, a kasnije i u realizaciji plana.
- Izveštaj o javnoj raspravi zajedno sa utvrđenim Nacrtom plana i mišljenjem stručnog tela dostavljen je Obradivaču plana radi izrade Predloga urbanističkog plana. Predloge iz mišljenja stručnog tela, koji su prethodno usaglašeni, Obradivač je ugradio u Predlog plana.

Urađeni Predlog plana obradivač će u ugovorenom broju primeraka dostaviti Investitoru

- Predlog plana sa stručnim mišljenjem komisije biće dostavljen izvršnom organu SO na razmatranje i utvrđivanje, a ovaj Skupštini Opštine radi donošenja plana.

- Sprovođenje plana

Nakon usvajanja plana, svi subjekti i fizička i pravna lica, organizacije i udruženja, u sprovođenju plana, odnosno realizaciji izgradnje objekata na području zahvata plana, u skladu sa odredbama Zakona o finansiranju i izgradnji investicionih objekata, dužni su poštovati planska rešenja utvrđena usvojenim planskim dokumentom. Za ona lica koja se u realizaciji i sprovođenju plana ponašaju suprotno njegovim rešenjima, slede zakonske posledice o čemu se staraju nadležni inspekcijski organi i sami građani sa područja pokrivenog planom, odnosno sva pravna i fizička lica koja za to imaju pravni interes.

April 2009.god.