

IZMENA I DOPUNA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA IGALA — katastarska parcela br.469

PREDLOG PLANA



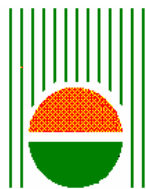
obrađivač:

"URBANPROJEKT" AD - Čačak

investitor:

Opština Herceg Novi

Jun 2009.god.



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

Чачак, Ул. Жупана Страцимира 35/III

Тел/факс: 032/223-270; тел: 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:	Izmena i dopuna detaljnog urbanističkog plana Igala – katastarska parcela br. 469 Predlog plana
OBRADIVAČ:	"URBANPROJEKT" AD - Čačak
RADNI TIM:	
RUKOVOĐILAC IZRADE PLANA:	Zorica Sretenović, dipl.ing.arh
URBANIZAM:	Zorica Sretenović, dipl.ing.arh. Ivana Cajić, dipl.p.planer
SAOBRAĆAJ:	Rajko Urošević, dipl.ing.građ. Nataša Ćirković, dipl.ing.saob.
HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE	Dragan Jovašević, dipl.ing.građ.
ELKTROENERGETIKA:	Aleksandar Ivanović, dipl.ing.el.
OZELENJAVANJE:	Jasminka Lazić, dipl.ing.pejz.arh.
	Direktor: Andreja Andrić, dipl.ing.građ.

SADRŽAJ PLANA:

A. UVOD

Pravni osnov za pristupanje izradi Izmeni i dopuni Detaljnog urbanističkog plana Igala - katastarska parcela br. 469 sadržan je u:

- Odluci o izradi Izmene i dopune detaljnog urbanističkog plana Igala - katastarska parcela br. 469 broj 01-1- 341/08 od 24.4.2008.god., koju je doneo Predsednik Opštine Herceg Novi.
- Odluci o Izmeni Odluke o Izradi Izmene i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Igala – katastarska parcela 469 broj 01-1-334/09 od 27.5.2009.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 mešovite centre.

Osnovni cilj izrade Izmene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Igala - katastarska parcela br.469 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 u kontaktu, namena objekata i postojeći način korišćenja i uređenja površina, opremljenost infrastrukturom, želje korisnika i dr.

Na osnovu međusobne usaglašenosti tri osnovna faktora prirodnih, stvorenih uslova i projektantskog stava zasnovan je koncept Izmene i dopune urbanističkog plana Igala - katastarska parcela br. 469.

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. 469 i Programskim zadatkom koji je sastavni deo odluke, u prilogu programskog zadatka priložena je orijentaciona granica zahvata koja je kroz razradu korigovana i prilagođena saobraćajnom rešenju u kataktu. Tako definisana granica prikazana je u grafičkom prilogu Topografsko katastarska podloga sa prikazom granice zahvata plana.

o Površina zahvata

Zahvat Izmena i dopuna obuhvata KP br.469 obuhvata površinu od 8 757.38m².

o Kontaktne zone

Predmetni prostor koji je neizgrađen i obrastao vegetacijom koja je jako zapuštena i neorganizovana, te se stiče utisak da je tu samonikla, oslanja se sa jedne strane na Jadransku magistralu i čini deo zone koja se razvija uz magistralu i koja prostrorno i funkcionalno sa sadržajima koji već egzistiraju na tom potezu (Institut Sima Milošević, sportska hala i sl.) treba što kvalitetnije da odredi ovaj prostor. Nalazi se na krajnjem severnom delu jasno određene stambene zone i neposredno kontaktira sa parcelom koja je u funkciji dečijeg vrtića. Konfiguracijom terena koja će odrediti i prostornu organizaciju predmetna zona je distancirana od vrtića tako da međusobnih ugrožavanja u daljoj realizaciji i korišćenju neće biti.

Saobraćajno je povezana preko Jadranske magistrale kako sa ostatkom grada tako i sa širim okruženjem. Već definisanim pešačkim komunikacijama uspostavlja se veza prema moru koju kroz ovaj plan treba podržati i uspostaviti njen kontinuitet prema stanovanju iznad magistrale.

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.

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.

Izmena i dopuna DUP-a Igala – katastarska parcela br.469

- 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 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 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.

Izmena i dopuna DUP-a Igala – katastarska parcela br.469

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 jačinomod 1.8-2.9 bofora.

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

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

2. DOSADAŠNJI RAZVOJ, URBANIZACIJA, PROGRAMSKE SMERNICE

Predmetni prostor planski je razrađivan GUP-om Herceg Novog koji obuhvata planski period do 2000 god. i Izmenom i dopunom GUP-a 2001. god. opštine Herceg Novi u delu Igalu za područje Šištet, Bare. Takođe za predmetni prostor je rađena i detaljna razrada i to DUP Igalu koji je donet 1977. god. i za koji je 1999. god. rađena Izmena i dopuna za deo Centar i Gomile.

2.1 Osnovne postavke Izmene i dopune GUP-a Herceg Novi

o Projekcija stambenih potreba

Na osnovu projekcije broja stanovnika Herceg Novi ce 2020.godine imati 18 700 domaćinstava. U odnosu na sadašnjih 12 000 stanova to znaci stambenu potrebu za 6 700 stanova, a to je više od polovine (56%) sadašnjeg stambenog fonda. Dodajuci tome i pretpostavku da ce rasti i potreba za vikend stanovima koja bi se mogla procjeniti na osnovu porasta broja vikend stanova 1991-1999 što iznosi oko 10% ili još oko 370 stanova. Ukupna potreba za stanovima time se zaokružuje na 7070 stanova.

U narednom planskom periodu broj domacinstava u opštini Herceg-Novog povećace se za blizu 6000 novih, što predstavlja znacajnu potrebu za stambenom izgradnjom. Na osnovu sadašnjih društveno-ekonomskih prilika može se očekivati da ce buduca stanogradnja biti finansirana uglavnom ličnim učešćem i da opština neće biti u stanju da ni ove postojece, a kamoli nove izgradjene površine opremi valjanom infrastrukturom i potrebnim centralnim sadržajima. Sve to može dovesti do ozbiljnog pada kvaliteta stanovanja. Da se to ne bi desilo potrebno je svim sredstvima ostvariti sljedece :

rekonstruisati postojeće gradsko tkivo, stimulisati izgradnju u prigradskim i seoskim naseljima i insistirati da nova stambena izgradnja poštuje nacela zdravog života, poštovanja prirode i graditeljskog nasljedja.

o Turizam

Smještajni kapaciteti na podrucju opštine Herceg Novi ucestvuju sa 23,9 % u ukupnim smještajnim kapacitetima Crne Gore u 1998.g. Rangirajuci destinacije obimom smještajnih kapaciteta u Crnoj Gori u 1997.g., Herceg Novi zauzima drugo mjesto iza Budve Turisticka funkcionalnost smještajnih kapaciteta izražena brojem ležaja po m² (u 1998.g.) na podrucju Herceg Novog iznosi 91,6 lež/km².

Realizacija konkurentske prednosti u razvoju hercegnovskog turistickog proizvoda može se ostvariti slijedecim podstrateškim aktivnostima i projektima razvoja:

- Poticati razvoj odmarališnog (godišnjeodmorskog) tzv. ljetnjeg turizma
- Kongresno-poslovni turizam usmjeriti na postojece ali novokategorisane osnovne kapacitete,
- Sportsko-rekreativni turizam razvijati na podrucju Igalu, korištenjem postojećih i ovokategorisanih hotelskih kapaciteta, i novoizgradjene sportske-rekreativne strukture,
- Planinski turizam, posebno u formi mini ski centra, razvijati na lokaciji Orjenska lokva kroz izgradnju pansiona,
- Nauticki turizam lociran u medjunarodnoj luci Zelenika i u marinama Meljine i Škver (gradska luka), smještajno podržati postojećim, novokategorisanim, kapacitetima,
- Razviti preduslove za lovni turizam korištenjem postojećih i planiranih smještajnih kapaciteta,

- Postaviti marketing koncept planiranja razvoja turističke destinacije Herceg Novi, objedinjavanjem osnovnih marketing funkcija,
- Osnovom bogatog kulturno-istorijskog naslijeđa i raznovrsnih cjelogodišnjih kulturno-zabavnih programa revitalizovati postojeće gradske sadržaje i omogućiti produženje turističke sezone uz privlačenje specifičnih turističkih segmenata,
- Razviti seoski turizam kroz revitalizaciju izuzetno atraktivnog hercegnovskog zaledja i Lušice.

o Društvene funkcije

• obrazovanje

- reonizacija je izvršena prema projekciji školskog kontigenta 10.8% od 56500 stanovnika, tj. 6102 učenika i rasporedu po MZ
- racionalnost mreže će se ostvariti maksimalnim iskorišćenjem postojećih izgrađenih novih i definisanjem racionalnih područnih škola prema gravitacionom principu
- 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 820 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 kapaciteti su za 2136 dece kombinovane strukture (jaslice i vrtići), odnosno 64080 m² ,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
- S obzirom da se sve više ispoljava tešnja za decentralizacijom zdravstvene zaštite, planira se otvaranje više zdravstvenih punktova s apotekama što bi znatno poboljšalo zdravstvenu situaciju u poluurbanim i ruralnim Mjesnim zajednicama. Rad ovih zdravstvenih punktova bi se organizovao prema ukazanim potrebama s tendencijom prerastanja u instituciju porodičnog ljekara. U okviru Doma zdravlja planira se izgradnja novog objekta u kojem ce biti smešteno porodilište, dječije odjeljenje...

- mešoviti centri

U postojećem stanju Opštine ovakve strukture nalazimo u centru Igala, Bijele i Herceg Novog (zona Starog grada i Podgrada). Prostornim planom predviđen je razvoj ovih struktura u citavom priobalnom dijelu. Mješoviti centri su polifunkcionalne strukture. Smještene su atraktivnim gradskim „centrima”. Karakteristični su po raznovrsnosti ponude, sastava i potražnje. U mješovitim centrima treba zadržati i razvijati sve funkcije osim onih koje zagaduju životnu sredinu.

- kultura i nauka

- 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.
- Pored velikih objekata (sportskih hala, stadiona...), potrebno je planirati uređenje sportskih terena za male sportove (mali fudbal, tenis, mini golf...) i to u svim naseljenim zonama gdje za to postoje mogućnosti.

- objekti PT saobraćaja

Ovim konceptom predviđa se izgradnja novih objekata Pošte i otvaranje novih poštanskih šaltera što bi pokrilo sve potrebe stanovništva naselja u zaleđu. Novi objekti Pošte planiraju se na Debelom brijegu, Njivicama, Podima, Kumboru, Djenovicima, Baošićima, Kamenarima i na Luštici. Poštanski šalteri su predviđeni u naseljima: Gomila, Topla, Savina, Vrbanj, Kruševica, Mokrine, Kameno, Ubli i Mojdeš.

- **Saobraćaj**

Generalnim urbanističkim planom 2001 za opštinu Herceg Novi tretira se u saobraćajnom rješenju i problem lokacije za izgradnju nove autobuske stanice. Novim rešenjem se planirana autobuska stanica locira u zoni naselja "Gomila" u Igalu.

Ova autobuska stanica ima karakteristike međugradske stanice. Prilaz autobuskoj stanici predviđen je direktnim pristupom sa magistrale preko servisne saobraćajnice

Mirujući saobraćaj

U zonama mešovityh centara predviđena su podzemna parking mjesta kao i otvoreni parkinzi koji su raspoređeni uz saobraćajnicu. U zonama individualnog stanovanja treba obezbediti parkiranje u okviru parcela i to tako da broj parking mesta odgovara broju vila u granicama jedne parcele.

Pešacki saobraćaj

Ovaj saobraćaj odvijaće se uz trotoare koji su planirani uz Jadransku magistralu i ostale saobraćajnice kompleksa. Potrebno je planirati pasarelu u zoni raskrsnice, koja se odvaja prema autobuskoj stanici, kojom će se obezbediti kretanje pešaka iz naselja »Gomila« ka Igalu. Ova pasarela omogućiće potpuno razdvajanje pešackog i motornog saobraćaja.

o *Elektrosistemi*

Energetska mreža

Planiranje nove energetske mreže u neposrednoj je vezi sa izgradnjom novih građevinskih objekata. Od novih potrošaca , tu su:

- Nova autobuska stanica sa pratećim sadržajima (auto-salon, lokali, restoran, perionica)
- Mešoviti centri A,B,C
- Škola za 300 učenika
- Zona individualnog stanovanja-stambeni objekti
- Zona zdravstvenog turizma – apartmani
- Kolektivno
- Energoprojekt.
- Kolektivno stanovanje
- Sportska dvorana

Napajanje objekata u granicama plana izvodi se iz novoplaniranih TS. Napajanje ovih trafostanica izvešće se nakon rešavanja problematike elektronapajanja kompletnog područja Igalu , gde je republičkom studijom predviđena izgradnja nove TS.

Javna rasveta

Za svaku saobraćajnicu potrebno je izraditi projekat javne rasvjete sa svim potrebnim proračunima iz kojih bi bilo vidljivo da su ispoštovani svetlotehnički parametri javne rasvete saobraćajnica.

Napajanje stubova javne rasvete izvoditi isključivo kablovski sa polja javne rasvete najbliže trafostanice.

Telefonska instalacija

Planiranim stanjem telefonske mreže, predviđena je izgradnja nove digitalne telefonske centrale u okviru nove stanicne zgrade. Ova centrala bi radila kao izdvojeni stepen digitalne centrale u Herceg Novom.

o *Hidrotehnička infrastruktura*

Vodovod

Prema zahtevima i planiranih potreba sistema za vodosnabdevanje pokazuje, da sistem sa postojećim rezervoarima odgovara za normalan rad u sistemu, posebno u istočnom i južnom rejonu. Na bazi prikazanog postojećeg vodovodnog sistema za razvoj ovog naselja,

novoprojektovana razvodna mreža razvijaće se iz postojeće vodovodne mreže sa postojećim rezervoarima vode.

Fekalna kanalizacija

Fekalna kanalizacija u ovoj zoni je prema konfiguraciji terena planirana sa dva glavna kolektora: Prva trasa kolektora predviđena je za višu zonu kompleksa i prolazi od zadnjeg šahta postojeće fekalne kanalizacije iz individualnog stambenog naselja u severnom delu. Za donji deo kompleksa, koji se nalazi na nižim kotama, se priključuju horizontalni i vertikalni ogranci nove kanalizacije iz individualnog stambenog naselja ispod autobuske stanice, kao i planirani kolektivni i individualni stambeni objekti iznad saobraćajnice, levo od autobuske stanice.

Atmosferska kanalizacija

Odvod atmosferske kanalizacije rešen je u skladu sa konfiguracijom terena, pravcem saobraćajnica i prema mogućnosti izliva u najbliži postojeći potok i dalje do reke Sutorine ili u more. Deo zone se priključuje na postojeću uličnu kišnu kanalizaciju. U planu se predviđa sistem odvodnje atmosferskih voda u dva pravca: prva zona je teren sa nagibom prema postojećem potoku pored starog servisa automobila sa izlivom u more, a drugu grupaciju predstavlja sistem kolektora u pravcu Igala sa priključkom na postojeće gradske kolektore ili sa novim kolektorom do mora.

o Zelenilo

Započetom sportskom dvoranom je već narušen planski koncept gradskog zelenila time što je dvorana sa pratećim sadržajima već zauzela veći deo zone gradskog zelenila. Takođe, zona je napadnuta sa severne strane individualnom gradnjom. Trenutno, na terenu na lokaciji dominira šiblje, makija, gariga i kamenjar, tj. uglavnom degradacioni stadijumi biljne zajednice. Orno-Quercetum ilicis, potpuno nuredjeni nasipi zemlje, kao i divlja deponija smeća. Realizacijom predloženog koncepta bi se zeleni fond unapredio, gradnja nije niukoliko intenzivna, a njome bi se zaustavio talas sitne parcelizacije i divlje gradnje sa sjeverozapadne strane. Obavezno je formiranje zelenog tampona (visokog drveca) prema magistrali od 40-50 metara od cijelog kompleksa, svo zelenilo bi se kultivisalo, individualna gradnja je na velikim parcelama 400-450 m², malog koeficienta izgradjenosti, sa obaveznim zelenim površinama 60%. Svaki pojedinačni primjerak autohtone vegetacije treba sacuvati. Na prostoru gdje se predviđa izgradnja apartmana

(lokacija Šištet, ili stara meteorološka stanica) ocuvala se manja grupacija autohtone vegetacije koju bi trebalo zaštititi i prilikom izgradnje novih objekata sacuvati u što vecoj mjeri. Pored ocuvanja postojećeg zelenog fonda potrebno je zasaditi i nove sadnice kako bi se podigao ukupni

nivo kvaliteta zelenila.

Oko autobuske stanice predviden je zaštitni pojas zelenila radi ublažavanja negativnih posljedica po životnu sredinu sa ovog prostora (buka, prašina...).

3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA I PROGRAMSKIH ZAHTEVA

o *Postojeće stanje*



Predmetni prostor je neizgrađen u smislu postojanja objekata visokogradnje. Uglavnom je obrastao vegetacijom koja je jako zapuštena i neorganizovana, te se stiče utisak da je tu samonikla.





U okruženju su površine koje su uglavnom izgrađene i uvezane u celokupnu naseljsku sliku.

o Programski zahtevi

Programski zahtevi definisani su u Programskom zadatku za izradu Izmene i dopune DUP-a Igala – katastraska parcela br.469 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 inicijative valasnika i korisnika prostora, a koja je prezentirana kroz idejno rešenje koje je poslužilo kao osnov za donošenje Odluke o izradi Izmene i dopuna, može se zaključiti da su vlasnici zemljišta zainteresovani za kvalitetnije i funkcionalnije uređenje i korišćenje prostora.

C. PLAN

1. KONCEPT ORGANIZACIJE PROSTORA

o *Polazni stavovi i principi*

- Izmenom i dopunom GUP-a Herceg – Novi predmetni prostor po nameni površina opredeljen je za mešovite centre, DUP – om Igalo koji je rađen pre izmene i dopune GUP-a ovaj prostor je planiran za gradnju Osnovne škole što ukazuje na naslaganja DUP-a sa planom višeg reda.
- Rezultati provere osnovnih postavki Izmene i dopune GUP-a, analiza postojećeg stanja kao i inicijativa korisnika odredili su pristup izradi Izmene 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
 - Obezbeđenju odgovarajuće površine za smeštaj i izgradnju planiranih sadržaja i njihovo 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 Izmene i dopune 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 formiranje mešovitog centra u okviru koga će biti organizovani sadržaji različitog karaktera koji će činiti funkcionalnu celinu uvezanu sa sadržajima u kontaktu.

o *Prostorna organizacija*

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

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

Ovaj prostor planski karakteriše stvaranje mogućnosti za formiranje centra sa sadržajima koji će egzistirati samostalno i upotpuniti sadržaje koji su u neposrednom kontaktu a u funkcionalnoj su organizaciji čitavog naselja. U okviru predmetne lokacije moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, usluga, ugostiteljstva, turizma (hotel, apartmani), poslovanja i sl. Formiranjem komunikacija pre svega pešačkih uvezani su svi značajni stambeni, turistički kao i poslovni sadržaji na nivou šireg okruženja. Za organizaciju planiranih sadržaja opredeljena je jedinstvena urbanistička parcela. U ovako opredeljenom prostoru a u skladu sa idejnom razradom koja je prethodila izradi plana moguće je organizovati 90 apartmana koje će podržati sadržaji u okviru hotela kao i sadržaji poslovanja, rekreacije i odmora.

Ulaz na lokaciju je obezbeđen sa pristupne ulice neposredno uz raskrnicu sa Jadranskom magistralom gde je formiran i ulaz u podzemne garaže. Kolski saobraćaj kroz lokaciju je jednosmeran i razvija se paralelno sa magistralom. Uz internu saobraćajnicu formirani su parkinzi. Peščki tokovi koji su ranijom planskom razradom naglašeni ovim planom se zadržavaju i pešačka staza kojom se uspostavlja veza naselja iznad magistrale sa morem je locirana u istočnom delu predmetnog prostora kao granica prema vrtiću. Takođe kroz dalju tehničku razradu obezbediti pešačku komunikaciju sredinom lokacije kojom će se kako novi sadržaji tako i okruženje najkraće povezati sa morem.

U skladu sa prostornim mogućnostima parcele opredeljena je površina za organizaciju planiranih sadržaja kao i mesta povezivanja objekta na interni saobraćaj. Ostale slobodne površine planirane su za ozelenjavanje i organizaciju drugih sadržaja na otvorenom pre svega bazena, pešačkih komunikacija i platoa.

Sadržaji se u okviru opredeljene površine mogu organizovati pre svega u jedinstvenom objektu ili u više funkcionalnih jedinica koje moraju biti parterno uvezane i činiti celinu odnosno kompleks.

Sadržaje nivelacijski maksimalno vezati za teren uz poštovanje planom datih kota pri čemu težiti manjim spratnostima u zoni prema vrtiću.

Organizaciju predmetnog prostora dati kroz idejno rešenje koje će služiti kao provera zadatih uslova.

- Uslovi za izgradnju

- sadržaje organizovati u okviru jedinstvenog objekta ili posebnih lamela prostorno povezanih.
- maksimalna spratnost P+4+Pk. Kota prizemlja je vezana za kotu pristupne saobraćajnice. U skladu sa nagibom terena formirati suterenske etaže do kontakta sa terenom. U podzemnim odnosno suterenskim etažama organizovati garažiranje. Broj podzemnih etaža nije ograničen i mora se realizovati u skladu sa geomehničkim svojstvima terena. U obračun BRGP ne ulaze etaže koje su u funkciji garažiranja.
- Maksimalni Indeks zauzetosti 0.5

Izmena i dopuna DUP-a Igala – katastraska parcela br.469

- Maksimalni indeks izgrađenosti 2.2
- Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta a parkiranje u okviru slododnih površina lokacije.
- Slobodne površine kao i platee između objekta urediti u skladu sa posebnim uslovima ovog plana datim u poglavnju pejzažna arhitektura. Potrebne zelene površine osim na slobodnim površinama oko objekta obezbediti kroz ozelenjene ravne krovove, platee u sklopu objekta atrijume između pojedinih delova objekata i sl.
- Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su deo parternog uređenja i to u skladu sa potrebama investitora.
- U grafičkom prilogu plan parcelacije regulacije i nivelacije dat je položaj građevinske linije koja određuje zonu u okviru koje je moguće vršiti gradnju.
- Prostor oblikovno tretirati kao celinu, koristiti savremene materijale i oblikovne elemente usklađene sa pojedinim delovima kompleksa i okruženjem.
- Zbog specifičnosti terena pri izradi tehničke dokumentacije investitor je u obavezi da izvrši geotehnička ispitivanja terena.

PREGLED MAKSIMALNO OČEKIVANIH POVRŠINA I KAPACITETA U OKVIRU ZAHVATA PLANA

	ukupna površina (m ²)	površina pod objektom (sa dopunskom zelenom površinom) (m ²)	BRGP (m ²)	saobraćajne površine (m ²)	slobodne površine ozelenjene i uređene (m ²)	indeks izgrađenosti	indeks zauzetosti
URBANISTIČKA PARCELA BR.1	8 621.30	4 310.65	18 966.86	1 876.99	2 433.66	2.2	0.5
JAVNA POVRŠINA U FUNKCIJI PEŠAČKE STAZE	136.08	-	-	136.08	-	-	-
UKUPNO ZAHVAT IZMENE I DOPUNE DUP-a	8 757.38	4310.65	18 966.86	2 013.07	2 433.66	2.16	0.49

Napomena – dopunske zelene površine u orijentacionoj površini od 2000m² na nivou zahvata plana obezbediće se u okviru objekata i međuprostora objekata u vidu atrijuma, ozelenjenih platoa, ozelenjenih ravnih krovova i terasa.

3. SAOBRAĆAJ

o Postojeće stanje

Duž predmetne lokacije – katastarske parcele br.469 KO Topla pruža se magistralni put M-2 (Jadranska magistrala) koja se u ovom delu sastoji iz kolovoza promenljive širine od 7.0 do 9.m bez trotoara. Magistralni put je u ovom delu sa dobrim kolovoznim zastrorom. Nedostatak trotoara utiče na bezbednost kretanja pešaka.

Sa južne strane predmetnu lokaciju tangira pristupna ulica koja se vezuje na magistralu. Ova saobraćajnica ima profil koji se sastoji od kolovoza širine oko 5.0m.

o Plan

Saobraćajno rešenje na području plana je zasnovano na koncepciji saobraćajnog rešenja i smernicama koje su date u GUP-u i DUP-u "Igal-Gomila" za isti prostor i analizi postojećeg stanja.

Osnovu saobraćajne mreže čini postojeća saobraćajnica: Jadranska magistrala M-2 čija se trasa zadržava, s tim što je predviđena rekonstrukcija u smislu proširenja u zoni raskrsnice sa ulicom koja vodi ka Novoj autobuskoj stanici i pristupnom ulicom. Geometrija ove raskrsnice je preuzeta iz Idejnog rešenja Nove autobuske stanice. U zoni raskrsnice formirane su trake za sva skretanja, kao i trotoari sa obe strane magistrale, tako da se njen profil u ovom delu proširuje. Poprečni profil magistrale u zoni raskrsnice planiran je sa kolovozom širine 13.5m i trotoarima 2.0m.

Pristupna ulica je planirana za proširenje kolovoza sa 5.0m na 5.5m, što omogućuje dvosmerni saobraćaj. Radijusi zaobljenja na raskrsnici magistrale, kao primarnog pravca i ulice ka Novoj autobuskoj stanici kao sekundarnoj zaobljeni su trocentričnim krivim centralnog radijusa $R=12m$ planirani za prohodnost autobusa kao merodavnog vozila. Pristupna ulica je sa magistralom zaobljena radijusima $R=15m$ -ulazni i $R=8m$ -izlazni radijus.

Ulaz na predmetnu lokaciju je predviđen preko pristupne ulice i interne servisne saobraćajnice u zoni raskrsnice. Interna servisna saobraćajnica planirana je sa širinom 6m paralelno sa magistralom uz sam trotoar. Uz ovu saobraćajnicu je planiran parking za buduće potrebe na predmetnoj lokaciji. Sa servisne saobraćajnice je predviđen je jednosmerni priključak - izlaz na Jadransku magistralu bez ulivne trake za ubrzanje jer na ovom delu Jadranska magistrala ima tretman gradske saobraćajnice pa je priključak prilagođen gradskom režimu saobraćaja.

U okviru same lokacije moguće je obezbediti garažiranje ispod planiranog objekta. Planirana su dva kolska pristupa garaži. Sa južne strane, sa pristupne ulice, data je mogućnost ulaza-izlaza u garažu sa širinom od 6.0m (dvosmeran), a sa severne strane je preko spiralnog pristupa širine 4.5m moguć samo ulaz u garažu. (jednosmerni).

Parkiranje na nivou plana rešeno je u skladu sa namenom prostora, tako što je uz internu servisnu saobraćajnicu planirano parkiranje standardnih dimenzija 2.5x5.0m, kapaciteta 36 parking mesta. Shodno planiranim sadržajima unutar predviđenog objekta (apartmani. poslovni prostor, trgovina, zabava) moguće je ispod samog objekta ostvariti garažiranje kapaciteta do 164 garažna mesta.

Broj parking mesta je planiran po normativu 1.1 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 50m² poslovnog prostora na jedno parking mesto.

Planom je predviđena pešačka staza, širine 2.5m koja povezuje postojeću saobraćajnicu sa jugoistočne strane predmetne lokacije sa Jadranskom magistralom.

○ *Uslovi*

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

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 m² delatnosti.

Tačan broj potrebnih parking mesta za objekat (urbanističku parcelu) biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje već navedenog normativa od 1,1PM po apartmanu i po jedno parking mesto na 50 m² poslovnog prostora.

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 interne saobraćajnice raditi od ivičnjaka 18/24cm, a ovičenje trotoara raditi od baštenskih ivičnjaka 7/20cm.

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

Trotoari i pešačke staze, pešački prelazi, mesta za parkiranje i druge površine u okviru lokacije po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Najviši poprečni nagib trotoara i pešačkih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%. Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima širina trotoara i pešačkih staza iznosi min 1.5m.

4. ELEKTROENERGETIKA

o *Postojeće stanje*

Na lokaciji koja je predmet izmene i dopune DUP-a Igalu KP 469 nema postojećih elektroenergetskih instalacija i objekata. U neposrednoj blizini granice plana nalazi se distributivna trafo stanica koja je povezana u prsten sa dva 10kV-na kabla. Jedan od postojećih kablova položen je neposredno uz saobraćajnice koja je uz granicu predmetne lokacije.

o *Buduće stanje*

Na lokaciji koja je predmet izmene i dopune DUP-a Igalu KP 469 predviđena je izgradnja mešovitog centra sa sledećim sadržajem. U okviru kompleksa predviđeni su apartmani čija kvadratura iznosi oko 6000m² a ukupna broj apartmana je oko 103 i to 84 sa kvadraturom između 59m² i 69m², devet sa kvadraturom između 40m² i 50m² kao i 10 apartmana sa kvadraturom od 29m². Za potrebe oavkvog naselja predviđeno je 4.5kW po apartmanu jednovremene snage tako da se očekuje potrebna snaga od 465kW. U kompleksu je predviđen hotelski sadržaj površine oko 2692m² i za koji je očekivanu jednovremenu snaga 140W/m² odnosno oko oko 380kW. U kompleksu se očekuje poslovni prostor oko 360m² kao i kancelariski prostor od oko 1850m². Za ove delatnosti predviđena je očekivana jednovremena snaga od 120W/m², tako da se očekuje ukupna jednovremena snaga oko 266kW. U kompleksu se predviđa garaže u površini od 2113m² sa potrebnom snagom od oko 20W/m². što je očekivana snaga od 43kW kao i paking prostor sa osvetljenjem kompleksa od 80kW. Ostali prostor koga čine natkrivena i nenadkrivena terasa na krovu je oko oko 2000m² sa očekivanom jednovremenom snagom od 60W/m² odnosno očekivanom ukupnom snagom od 120kW. Ovaj kompleks čini jednu celinu pa se očekuje klimatizacija prostora sa snagom od oko 450kVA. Na osnovu ovako predviđenih parametara potrošnje električne energije ukupna snaga kompleksa koji je predmet ove izmene i dopune DUP-a Igalu je oko 1804kW. Sa predviđenim faktorom jednovremenosti od 0.8 dobija se očekivana jednovremena snaga od 1445kW a očekivana potrebna snaga transformatora uz koeficijent $\cos\phi$ od 0.98 iznosi oko 1475kVA. Na osnovu dobijenih podataka predviđena je izgradnja nove trafo stanice u kojoj se postavljaju dva transformatora 10/0.4kV/kV svaki snage 1000kVA. Ova trafo stanica biće izgrađena u okviru kompleksa u objektu a sve prema budućem idejnom rešenju..

Stvarnu snagu trafo stanice biće određena na osnovu bilansa snaga koje će odrediti glavni projekat elektrotehničkih instalacija za ovaj kompleks.

Kako je rečeno u opisu postojećeg stanja u blizini granice ovog plana položeni su 10kV-ni kablovi kojima se napaja trafo stanica najbliža predmetnom prostoru. Da bi se izvelo dvostrano napajanje nove trafo stanice potrebno je izvršiti presecanje postojećeg 10kV-nog kabla i polaganje novog 10kV-nog kabla do nove trafo stanice.

Nove kablove sa postojećim 10kV-nim kablovima povezati odgovarajućim kablovskim spojnica.

Novoplanirane trafo stanice TS 10/0.4kV se postavljaju u namenski projektovanom prostoru. 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 omogućiti 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, 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 izvođenje 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 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 3x150mm² ili 3x240mm² a kako odredi nadležna elektrodistributivna organizacija, 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 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 tačnogf 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, pribličavanje 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 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 - 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 vodfova, 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 najamanje 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 energetske 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.

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 će obezbediti kretanje uz što veću sigurnost i konfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i u tome da instalacija osvetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. zato se pri rešavanju uličnog osvetljenja mora voditi računa o sve četiri osnovna merila kvaliteta osvetljenja:

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

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

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

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

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

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 fotometričkom proračunu.

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

5. HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

o Opšti deo

Na području plana postoje izgrađeni cevovodi ST 600mm, PVC 200mm, DCI 200mm, , DCI 100mm i AC 100mm.

Izgrađena fekalna kanalizacija DN 350mm, DN 300mm i DN 200mm.

o Vodovod

Potrebno je na jednom delu izmestiti i cevovod DCI 200mm. 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 korisnika od 600, prosečnu normu potrošnje za 2011 od

570l/tur./dan i koeficijente dnevne časovne neravnomernosti $k_1=1.5$ i $k_2=2.5$, maksimalna časovna potrošnja iznosi 14.84l/s. Za broj korisnika od 600, prosečnu normu potrošnje za 2025 od 600l/tur./dan i koeficijente dnevne časovne neravnomernosti $k_1=1.5$ i $k_2=2.5$, maksimalna časovna potrošnja iznosi 15.62l/s. Vodovodne cevi postaviti u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje rova vršiti šljunkom u slojevima od 30cm sa potrebnim kvašenjem i nabijanjem. Kao cevni materijal koristiti DCI DN200 mm.

o Fekalna kanalizacija

Planirano je izmeštanje fekalne kanalizacije DN 300mm na jednom delu. Količine otpadnih voda se dobijaju kada se maksimalna časovna potrošnja pomnoži sa koeficijentom 0.8. Minimalni prečnik ulične kanalizacije iznosi $\varnothing 200$ mm. Maksimalno rastojanje revizionih silaza iznosi 50m, a postavljaju se na svim horizontalnim i vertikalnim lomovima trase, kao i na priključcima objekata. Kanalizacione cevi su od tvrdog PVC-a. Kanalizacione cevi postaviti u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje rova vršiti šljunkom u slojevima od 30cm, sa potrebnim kvašenjem i nabijanjem.

o Atmosferska kanalizacija

Atmosferske vode koje dolaze izvan lokacije obuhvaćene DUP-om se posle propusta prihvataju zatvorenim armiranobetonskim koritom širine 2m sa padom od 1.5%. Dubina zatvorenog korita biće određena Idejnim i Glavnim projektom te hidrauličkim proračunom. Radi savladavanja visinske razlike i umirenja buji;nog toka, predvideti Krigerove prelive. Minimalni prečnik atmosferske kanalizacije iznosi $\varnothing 300$ mm. Maksimalno rastojanje revizionih silaza iznosi 50m. Kanalizacione cevi su od tvrdog PVC-a. Kanalizacione cevi postaviti u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje rova vršiti šljunkom u slojevima od 30cm, sa potrebnim kvašenjem i nabijanjem.

6. TELEKOMUNIKACIONA INSTALACIJA

o Postojeće stanje

Na lokaciji koja je predmet izmene i dopune DUP-a Igalala na katastarskoj parceli broj 469 od postojećih telekomunikacionih instalacija imamo telekomunikacionu kablovsku kanalizaciju duž dela granice ovog plana. Sva telekomunikaciona infrastruktura na području ovog plana rekonstruisana je 2001 godine i postavljena na dubini 0.4 do 0.7m. u kojoj su uvučeni telekomunikacioni kablovi tipa TK59GM. Kroz postojeću kablovsku kanalizaciju koja prolazi delom lokacije ovog plana položen je optički kabal. Ova kablovska kanalizacija sastavljena je od 4 PVC cevi prečnika 110mm.

o Buduće stanje

Na lokaciji koja je predmet ove izmene DUP-a predviđeno je postavljanje nove TK kablovske kanalizacije i to sa najmanje 4 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 oko 8 757.28m². Šire posmatrano na strmim padinama naselja izgrađeno je uglavnom stambeno naselje sa svim pratećim sadržajima koji ga opslužuju. Naselje koje se oslanja na navedene saobraćajnice odiše primorskim duhom, sa uređenim okućnicama i impozantnim stablima palmi, borova, čempresa i td.

Na strmom terenu, u značajnom delu zahvata, razvilo se naselje. Okućnice individualnog stanovanja su u najvećoj meri bašte sa voćnjacima, sa različitim procentom učešća funkcionalnog zelenila. Prostor DUP-a čini prostor u kome dominira proređena i jako zapuštena vegetacija-šume hrasta medunca s crnim grabom i crnim jasenom sa primesama zimzelene vegetacije iz eumediteranskog pojasa- subas. *Rusco-Carpinetum orientalis typicum* Bleč.

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

- ***Potencijal prostora***

Područje raspolaže širokim potencijalom za razvoj turizma, njegove glavne privredne grane. Značajni turistički reprezent su njegove prirodne lepote. Sa aspekta pejzažnog oblikovanja prostora kao potencijali prostora zahvata DUP-a su:

- ekspozicija,
- vizure prema moru,
- prisustvo autohtone vegetacije,
- prisustvo vode

Izmena i dopuna DUP-a Igala – katastraska parcela br.469

Iz tog razloga planirane intervencije u prostoru se moraju izvesti veoma pažljivo sa tendencijom uklapanja i što većeg očuvanja navedenih potencijala. Prepoznavanje vrednosti prostora, njegovih ambijentalnih karakteristika, predstavlja potencijal za isplative ekonomske aktivnosti, pre svega turizam. Prioritet treba da se da razvijanju oblika visoko kvalitetnog i održivog turizma, koji zahteva temeljno poznavanje prostora kao prostorno-ekološku, turističku i kulturnu celinu.



• *Planirano stanje*

Plan zelenila u okviru predmetnog DUP-a uslovljen je nasleđenom urbanom slikom, kao i samim ambijentom naselja. 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.

-Maksimalno očuvanje ambijenta, uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila i pojedinačnih stabala i grupacija na prostoru zahvata plana.

-Usklađivanje kompozicionog rešenja sa namenom (kategorijom) slobodnih površina.

-Izborom adekvatnog biljnog materijala zadovoljiti biološke , estetske i funkcionalne kriterijume.

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



UREĐENE ZELENE POVRŠINE

Ova kategorija zelenila osdnosi se na obodni deo predmetnog prostora, u okviru koga se mogu pojaviti različiti vidovi pejzažnih formi, takođe ovde se mogu pojaviti fontane, česme, bazeni, igrališta za decu, naravno prema prostornim mogućnostima, imajući u vidu bliske vizure, odnos svetla i senke, osećaj udobnosti i druge bitne elemente. Sve ove površine opremiti neophodnim mobilijarom (klupe za sedenje, korpe za otpatke i sl), kao i neophodnom infrastrukturom.

ZELENILO U OKVIRU POSLOVNO KOMERCIJALNIH FUNKCIJA

Ova kategorija zelenila u planu zauzima značajno mesto u smislu stvaranja sanitarno-higijenskih, estetskih i humanih uslova za život, ali i kratkotrajan odmor i predah korisnika ovog prostora. Kako su na ovom prostoru planirani poslovno komercijalni sadržaji, stoga i uređenje prostora podrazumeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadam. Prilikom izgradnje zelenih površina, formirati grupacije četinara 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. Planirati grupacije odn.masive zelenila, po verikali i horizontali. Posebnu pažnju obratiti i na uređenje duž stepeništa, podesta i platoa dekorativnim zasadam u žardinjerama. Planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju kompleksa. Na manjim površinama, duž stepeništa, na podestima i platoima prostor oplemeniti žardinjerama i saksijama. Takođe, ovi prostori mogu biti oplemenjeni i kontejnerskim zelenilom.

OPŠTI PREDLOG BILJNIH VRSTA ZA OZELENJAVANJE

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

– Četinarsko i zimzeleno drveće

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

– Listopadno drveće-

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

-Palme-

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

-Šiblje-

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

-Penjačice-

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

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

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, Jadranske magistrale i objekata u okruženju, oblik i veličina parcele kao i pešačke komunikacije bili su faktori koji su uticali na koncept organizacije i uređenja prostora u okviru predmetne lokacije.

o Zaštita životne sredine

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

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

Parcele koje su u funkciji mešovitog centra i pešačke staze jasno su definisane ovim planom i dati su analitičko – geodetskim elementima za njihovo 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 površine u funkciji javnih površina u kontaktu.

Regulacija i nivelacija

Regulacija i nivelacija je usklađena sa nivelacijom saobraćajnice u kontaktu, kotu poda prizemlja prilagoditi nivelaciji interne saobraćajnice i terenu na koji se objekt postavlja.

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 osvetljenjem za potrebe normalnog funkcionisanja prostora.

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim 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 PREDMETNOG PROSTORA

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

SAOBRAĆAJNICE

troškovi izgradnje saobraćajne infrastrukture:

	m ²	cena	ukupno
- troškovi izgradnje pešačke staze	200	x 40€	= 8 000€

UKUPNO TROŠKOVI IZGRADNJE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE: 8 000 €

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

- troškovi izgradnje vodovoda:
cevi prečnika Ø200mm – 55m x 160 = 8 800,00€
- troškovi izgradnje kanalizacije za otpadne vode:
cevi prečnika Ø300mm – 40m x 220 = 8 800,00€
- troškovi izgradnje zatvorenog AB korita:
zatvoreno AB korito - 70m x 550 = 38 500,00€

UKUPNO TROŠKOVI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE: 56 100,00 €

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

VN mreža:

- troškovi izgradnje trafo stanice 10/0.4kV,1x1000kV,komplet građevinski i elektroenergetski deo
kom.1x39 000= 39 000 Eura
- troškovi izgradnje novog kablovskog 10kV-nog voda 3x240mm²,sa iskopom rova i polaganjem kabla
km.0.6x45 000 = 27 000 Eura
- Ostali troškovi:izrada projektne dokumentacije,saglasnosti
paušalno oko 5% = 3 300 Eura

UKUPNO TROŠKOVI IZGRADNJE ELEKTROENERGETSKIE INFRASTRUKTURE:

Ukupno: 69 300 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: 30 000 Eura

UKUPNO TROŠKOVI IZRADE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE: ZA OPREMANJE ZEMLJIŠTA

4 197.00 €

UKUPNO TROŠKOVI OPREMANJA ZEMLJIŠTA	144 097.00 €
--	---------------------

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. 469 dosada su bile utvrđene.

- Izmenom i dopunom GUP-a 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- 341/08 o Izradi Izmene i dopune detaljnog urbanističkog plana Igala - katastarska parcela br. 469 od 24.4.2008.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. 469. Navedenom odlukom određeni su

Vrsta dokumentacije: Izmene i dopune detaljnog urbanističkog plana Igala - katastarska parcela br. 469

Područje: Granica zahvata Izmene i dopune detaljnog urbanističkog plana Igala - katastarska parcela br. 469 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 "Urbanprojekt"-u iz Čačka čija je delatnost izrada prostorno planske dokumentacije.

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. 469 sve u skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora, programskom zadatku Naručioca i ponudom Obradivača.
- Planski dokument biće 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 će biti 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 biće dostavljen Obradivaču plana radi izrade Predloga urbanističkog plana. Predloge iz mišljenja stručnog tela, koji su prethodno usaglašeni, Obradivač će ugraditi 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.

Jun 2009.god.