

**IZMJENE I DOPUNE
GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
OPŠTINE HERCEG NOVI**

za zonu Bijele

predlog plana

Naručilac:
SKUPŠTINA OPŠTINE HERCEG NOVI

Koordinatori:
Ranko Kovačević, dipl. inženjer arhitekture
Zorica Ilić, dipl. inženjer arhitekture

Obradivač:
MONTECEP DSD
Kotor, Benovo 36 (Poštanski fah 76)

Direktor:
Saša Karajović, dipl. prostorni planer

Radni tim:
Saša Karajović, dipl. prostorni planer (rukovodilac tima)
Dragana Čenić, dipl. inženjer arhitekture (urbanizam)
Djordjije Kalezić, dipl. inženjer arhitekture (urbanizam)
Snežana Dimitrijević, dipl. inženjer saobraćaja (saobraćaj)
Karmen Uljarević, dipl. inženjer hidrotehnike (hidrotehnički sistemi)
Ostoja Milošević, dipl. inženjer elektrotehnike (elektro i tt sistemi)
Jelena Franović, dipl. inženjer pejzažne arhitekture

Kotor – Herceg Novi, 2008. godine

Sadržaj:

PROJEKTNI ZADATAK

Dispozicija zona Izmjena i dopuna GUP-a

Dispozicija zona na šemi spoja listova GUP-a

1. OPŠTI DIO

1.1. Pravni osnov

1.2. Povod za izradu plana

1.3. Način izmjena i dopuna GUP-a

1.4. Postojeća dokumentacija

2. UVODNE NAPOMENE

3. IZVOD IZ VAŽEĆE PLANSKE DOKUMENTACIJE

3.1. Izvod iz Prostornog plana Crne Gore

3.2. Izvod iz Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro

3.3. Izvod iz Prostornog plana opštine Herceg Novi

3.4. Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Herceg Novog

4. IZMJENE ZA LOKACIJU BIJELA

4.1. Zahvat izmjena plana

4.2. Postojeće stanje

4.3. Stabilnost terena i pogodnost terena za urbanizaciju (Dokumentaciona osnova GUP-a)

4.4. Predlog rješenja

4.5. Saobraćaj

4.6. Hidrotehnički sistemi

4.7. Energetska mreža

4.8. TT mreža

4.9. Smjernice za realizaciju

4.10. Procjena uticaja na životnu sredinu

4.11. Smjernice za realizaciju

Grafički prilozi

1. OPŠTI DIO

Predlog plana je uradjen na osnovu primjedbi i zaključaka Komisije za stručnu ocjenu plana, a koji je zasnovan na pojedinačnim izvještajima članova Komisije i Izvještaju o sprovedenoj javnoj raspravi sa primjedbama gradjana MZ Bijela te sugestijama Sekretarijata za urbanizam i gradjevinarstvo Opštine Herceg Novi.

1.1. Pravni osnov

Izrada Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana opštine Herceg Novog u zoni Bijele /u daljem tekstu: *Izmjene i dopune GUP-a*/ je zasnovana na odluci o pristupanju izmjena i dopuna GUP-a br. 01-2-3/02 od 14.01.2002. godine.

Obradivač plana je »MonteCEP-Centar za planiranje urbanog razvoja« iz Kotora, a na osnovu ugovora sa Opštinom Herceg Novi br. 01-1-170/05 od 03. marta 2005. godine.

1.2. Povod za izradu plana

Generalni urbanistički plan Opštine Herceg-Novog koji je sada na snazi donijet je 1989. godine i u toku je procedura donošenja novog Prostornog plana i Generalnog urbanističkog plana opštine.

Sadašnji Generalni urbanistički plan je predvidio ravnomjernu gustinu stanovanja u svim stambenim zonama što je stvarnost opovrgla činjenicom da je naseljenost srazmjerna blizinicentra i ponudi centralnih funkcija.

Prema rezultatima poslednjeg popisa u opštini Herceg-Novog živi (sa izbjeglicama) blizu 38.000 lica. Na području Bijele popisom iz 2003. evidentirano je 3758 stanovnika što je u odnosu na GUP-om predviđenih 3075 porast od oko 22%. Ako se uzme u obzir broj izbjeglica i činjenica da je od popisa prošlo četiri godine, taj procenat sigurno prelazi 25%.

Ovakvo stanje ukazuje dovodi u pitanje primjenu sadašnjeg GUP-a zbog sljedećih razloga: 1. broj stanovnika se nepredviđeno povećao i njegov dalji rast se teško može pretpostaviti, 2. naseljavanje je srazmjerno količini centralnih funkcija, blizini mora – blizini turističkih i ostalih privrednih kapaciteta i infrastrukturnoj opremljenosti i 3. ne postoje, niti će u doglednom periodu biti mogućnosti za ulaganje u infrastrukturu kao aktivnost koja prethodi stambenoj izgradnji.

Rješenje se može postići izmjenama i dopunama važećeg Generalnog urbanističkog plana kroz pogušćavanje izgradnje na račun degradiranih šuma, sa iskorišćenjem postojećih prostornih i infrastrukturnih resursa, uz adekvatno očuvanje kvalitetnog zelenila.

1.3. Način izmjena i dopuna GUP-a

Kako se radi o manjim intervencijama koja ne utiču na osnovna planska rješenja i postavke GUP-a predloženo je donošenje ovih izmjena po skraćenom postupku.

Karakter i obim izmjena je bio takav da je obradivaču omogućio da priredi takav tekstualni i grafički dio koji bi se mogao veoma lako koristiti u praksi.

Naime, u tekstualnom dijelu ovog elaborata date su samo izmjene jer se najvećim dijelom važeći tekst zadržava uključujući i dokumentaciju.

I u pogledu grafike je primjenjen sličan princip - svi crteži u razmjeri 1:5000 se zadržavaju sa dodatkom po jednog lista A3 formata, na kojima su izvršene korekcije. To znači da se ovaj elaborat "Izmjena i dopuna GUP-a" koristi kao sastavni, amandmanski dio važećeg GUP-a.

Na kraju je dodat i list namjene površina u razmjeri 1:2.500 radi lakše primjene rješenja.

1.4. Postojeća dokumentacija

Obradivač je tokom izrade ovog plana koristio sledeću raspoloživu dokumentaciju:

- Prostorni plan Opštine Herceg Novi (Zavod za projektovanje i urbanizam, Herceg Novi) iz 1989.godine

- Generalni urbanistički plan Opštine Herceg Novi (Zavod za projektovanje i urbanizam, Herceg Novi) iz 1989.godine

- Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Opštine Herceg Novi – nacrt (Zavod za projektovanje i urbanizam, Herceg Novi) iz 2002.godine

2. UVODNE NAPOMENE

U skladu sa Projektnim zadatkom koji je dat od strane Naručioca kroz ove Izmjene i dopune GUP-a obradjen je dio zone Bijele, sagledavajući postojeće stanje na terenu, potrebne strukture koje se planiraju na predmetnim lokacijama, eventualnu legalizaciju bespravne gradnje, sanaciju zatečenog stanja i pretpostavke za rješavanje infrastrukturnih problema koje ove izmjene donose na terenu.

Kako je površina predmetne lokacije u odnosu na ukupnu površinu zahvata važećeg plana mala, odnosno ne može bitno uticati na bilanse površina cijelog plana, ovim elaboratom će biti iskazane samo osnovne prostorne i infrastrukturne potrebe ovih izmjena.

Ovim Izmjenama i dopunama ne mijenja se koncept postojećeg plana, već se omogućava zadovoljavanje potreba stanovništva srazmjerno njegovom porastu prije sve u pogledu rješavanja stambenih potreba, pri čemu se prenamjenjuju površine sa nekvalitetnim zelenilom, na kojima se legalizuje postojeća i planira ograničena stambena gradnja, čija se površina određuje malim stepenom pokrivenosti zemljišta.

Ukupna površina zahvata ovih izmjena i dopuna je oko 56 ha, što je 0,7% važećeg GUP-a koji ima površinu od 7.763 ha.

Sprovedjenje ovih Izmjena i dopuna GUP-a predviđa se adekvatnom detaljnom razradom te direktnom primjenom svih smjernica i odrednica važećeg GUP-a koje ostaju na snazi kao i utvrdjenim pravilima za gradjenje u ovom planu.

3. IZVODI IZ PLANSKE DOKUMENTACIJE

Za potrebe ovih Izmjena i dopuna GUP-a izvršena je analiza važećeg Prostornog plana Crne Gore, Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro te Prostornog plana i Generalnog urbanističkog plana opštine Herceg Novi, koji su poslužili kao planski okvir za predložene izmjene i dopune važećih planskih rješenja.

3.1. Izvod iz Prostornog plana Crne Gore (2008)

Prvi prostorni plan Republike Crne Gore je usvojen 1986. godine, a u dva navrata, 1991. i 1997. rađene su izmjene i dopune. I novim Prostornim planom Crne Gore (2008) su definisana tri regiona – Južni, Središnji i Sjeverni region.

Južni region čine razvojne zone zaliv Boke Kotorske, centralno primorje i južno primorje. Relativno gusto naseljen, ovaj region ima privredu zasnovanu na tercijarnim djelatnostima, koja je obezbjeđivala najviši DP *per capita* u Republici, najvišu stopu naseljenosti i najveći životni standard. Većina aktivnosti distribuirana je linearno duž obale, a u kontinuirano formiranim naseljima, urbani centri snažnije se ne ističu.

Razvojne zone definisane su na bazi dosadašnjih trendova i obrazaca razvoja, a posebno na bazi lokalnih potencijala i ograničavajućih faktora. Za svaku zonu iskazani su vodeći prioriteti razvoja, ograničenja, konflikata, izazova okruženja, pragova i preduslova za razvoj. Problematika i komponente razvoja, koje su uobičajene za sva područja razvoja, kao na primjer: stanovanje, društvena i komunalna infrastruktura, usluge, redovna zaštita sredine, itd. nijesu predmet razmatranja izuzimajući one slučajeve gdje baš te komponente igraju vodeću strategijsku ulogu u globalnom procesu razvoja.

Razvojne zone Južnog regiona su: BOKA KOTORSKA, BUDVANSKO - PETROVAČKO PRIMORJE i BARSKO - ULCINJSKO PRIMORJE.

Razvojna zona BOKA KOTORSKA, homogena sa geografskog, ambijentalnog i kulturno-istorijskog stanovišta, obuhvata podzone **Herceg Novi**, Kotor i Tivat.

Podzona HERCEG NOVI

Sa područjima specifične problematike obuhvata: Njivice, Igalu i Sutorinsko polje (A), Herceg Novi (B), **Zelenika—Bijela (C)**, priobalje na otvorenom moru, poluostrvo Luštica (D), planinsko zaleđe (E).

Resursi i potencijali: Izgrađeni kapaciteti zdravstvenog centra i kompleks plodnog poljoprivrednog zemljišta, tehnički građevinski kamen (A); atraktivan gradski ambijent sa starim istorijskim jezgrom, spomenik prirode Savinska Dubrava, izgrađeni bolničko – medicinski rehabilitacioni kompleks Meljine (B); **slikoviti niz malih naselja duž obale, i izgrađeni kapaciteti brodogradilišta (C)**, slikoviti ambijenti lušičkih sela sa neizgrađenim prostorima za razvoj turizma visoke kategorije sa pratećim sadržajima (pjeskovite plaže i kamenite obale), tradicionalne poljoprivredne proizvodnje mediteranskog tipa, fortifikacijski objekti na Arzi i Lastavici, oslobođeni kompleksi koji se više ne koriste u vojne svrhe (D), tradicionalni ambijenti sela hercegnovskog zaleđa sa zastupljenom poljoprivredom (E).

Prioriteti razvoja: Funkcija turizma sa zdravstvenom komponentom i intenzivna poljoprivreda (A); funkcije kulturnog i uslužnog centra i cjelogodišnji turizam, zdravstveno rehabilitacioni turizam i funkcije bolničkomedicinskog centra (B); **proizvodne funkcije u vezi sa brodogradilištem, proizvodnim zanatstvom ii stanovanjem, nautičkim turizmom i turističkim kapacitetima u naseljenim mjestima duž rivijere (C)**, turizam visoke kategorije i specijalizovana poljoprivreda (D i E).

Ograničenja: U Njivicama, Igalu i Sutorinskom polju (A): strogo ograničiti bilo kakve industrijske funkcije i ograničiti dalju ekspanziju turizma; ograničiti sve programe razvoja (uključujući stanovanje) u zoni zdravstvenog centra; u Sutorini, sprovesti samo programe koji su strogo povezani sa obrađivanjem zemljišta i korišćenjem u sportsko-rekreativne svrhe, bez izgradnje objekata za stanovanje.

U Herceg Novom (B): ograničiti lociranje novih industrijskih postrojenja; izmjestiti postojeće aktivnosti industrijskog karaktera u područje E; ograničiti dalje povećanje gustine stambenom i turističkom izgradnjom.

Na potezu Zelenika – Bijela (C): ograničiti razvoj luke Zelenika na djelatnosti koje ne ugrožavaju elemente životne sredine i u istom smislu ograničiti dalji razvoj brodogradilišta u Bijelju.

Na poluostrvu Luštica (D): voditi računa i ograničiti izgradnju objekata i infrastrukture koji mogli ugroziti visoku vrijednost prirodnog i kulturnog pejzaža.

Ograničiti izgradnju objekata i infrastrukture koji bi ugrozili funkciju bolničko-medicinskog centra „Meljine“ (B);

Konflikti: U čitavoj podzoni postoji konflikt između izgrađenosti i nivoa koncentracije raznih funkcija, s jedne, i visokog seizmičkog hazarda, s druge strane, kao i konflikt između ograničenog prostora i potreba za ekspanzijom i modernizacijom saobraćajnog sistema (uključujući kontinuiranu pješačku komunikaciju od Igalu do Zelenike ugroženu sadržajima kupališta).

U Igalu i Sutorinskom polju prisutni su: konflikti između izuzetne privlačnosti područja za intenzivan, multifunkcionalan razvoj i zahtjeva zdravstvenog centra; konflikt između arhitektonskih ambicija i vrijednosti prirodnog pejzaža i konflikt interesa i prioriteta između zdravstvenog i ostalih vidova turizma. U Herceg Novom sagledani su: konflikt između već postojeće gustine izgrađenosti i očekivanja turista, u pogledu ambijentalnih vrijednosti i vrijednosti pejzaža; turistički smještajni kapaciteti i stambena izgradnja, nasuprot kapacitetu plaža; konflikt između trendova daljeg rasta i postojećeg ograničenja prostora; razni konflikti u svakodnevnom djelovanju prioritarnih funkcija, prouzrokovani preizgrađenošću na pojedinim lokalitetima. **U podzoni Zelenika i Bijela prepoznati su:** konflikt luke Zelenika sa naseljskom, saobraćajnom i turističkom infrastrukturom, kao i zaštitom životne sredine; **konflikti između već razvijenih funkcija brodogradilišta, zaštite životne sredine i turizma; konflikt između pejzaža i ambijenta Boke i razvoja industrije na obalnoj liniji i konflikt širokih razmjera između opštih potreba za zaštitom jedinstvenih kvaliteta sredine i štetnih industrija.**

Pragovi: U čitavoj podzoni, nedostatak zemljišta za razvoj i potreba da se dio planirane stambene izgradnje locira na nižim padinama brda, zahtijevaće suštinsko prestrukturiranje sistema komunalne infrastrukture. **Najkritičniji funkcionalni prag je vodosnabdijevanje, kao i neadekvatna putna mreža, uključujući tranzitnu saobraćajnu liniju - Jadransku magistralu. Dok se ne riješe saobraćajni problemi, treba razmotriti opravdanost realizacije svih važnijih projekata.**

Zahtjevi okruženja: Puna zaštita lokalne mikroklimе, do čije promjene može doći zbog veće gustine izgradnje, i promjene prostornih karakteristika Sutorinskog polja i zaštita lokalne sredine od zagađivanja vazduha i buke (A); zaštita i revitalizacija Starog grada i drugih kulturnih i arhitektonskih obilježja (B); **zaštita od buke i zagađenja od djelatnosti brodogradilišta i luke, kao i kontrola odlaganja otpadnih materija (C);** sanacija pejzaža – kamenolomi Podi i Đurići (E); formiranje nacionalnog parka Orjen uz odgovarajuću saradnju sa susjednim opštinama i državama; zaštita morske vode od zagađenja (A, B i C).

Kontrola seizmičkog rizika, tehničkih akcidenata i elementarnih nepogoda zahtijeva ispunjenje određenih uslova: Poboljšanje pristupačnosti, organizovanje otvorenih prostora i izolacionih pojaseva, evakuisanje opasnih aktivnosti i skladišta zapaljivih materijala i eksploziva iz područja, **ograničavanje izgradnje novih objekata — bez istovremenog stvaranja susjednih otvorenih površina; projektovanje objekata i zgrada u skladu sa zahtjevima jednostavnosti i otpornosti na zemljotrese;** izradu planova pripremljenosti za slučaj zemljotresa i uspostavljanje sistema i mehanizma pripremljenosti, što je, s obzirom na povredljivost urbanog sistema cijele Boke Kotorske, posebno važno.

Preduslov: Definisane zone pod specijalnom zaštitom u zoni mineralnih izvora i blata (A); formiranje posebnog tijela koje će imati ovlaštenja da kontroliše razvojne aktivnosti i mjere zaštite.

3.2. Izvod iz Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro (2007)

Prostorni plan za područje posebne namjene Morskog dobra primjenjuje se adekvatnom razradom na nižim nivoima ili direktnom primjenom odredbi ovog plana.

Za svaki od 68 sektora Morskog dobra je dat:

- pregled osnovnih namjena prostora sa smjernicama i napomenama,
- smjernice za tipove kupališta
- smjernice zaštite i smjernice za sprovođenje ovog plana.

U zoni Morskog dobra prikazani su i zaštićeni prostori i pojedinačni objekti prirode i kulture i njihov status.

Zona BOKA KOTORSKA

Opština Herceg Novi

broj sektora: 6	Bijela - rt Sveta Nedjelja
osnovne namjene	kompleks brodogradilišta Bijela naseljska struktura Bijele izgradjena obala – lungo mare sa otvorenim bazenom i pristaništima stjenovita obala
smjernice za kupališta	javna i djelimično uredjena kupališta (lungo mare) na dijelu izgradjene obale kupališta za hotele u zaledju
smjernice za zaštitu	organizovanje službe za sprečavanje zagađenja mora očuvanje ritma vještačkih i prirodnih dijelova obale i pažljivije formiranje novih kupališta sa što manje nasipanja i betoniranja obale upotreba tradicionalnih tehnika i materijala
smjernice za sprovođenje	važeći DUP ili studija lokacije uslovi PPPNMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)

3.3. Izvod iz Prostornog plana opštine Herceg Novi (1989)

Opština Herceg Novi zahvata najzapadniji dio Crnogorskog primorja. Obuhvata dijelove teritorije u Boki Kotorskoj i dijelom na spoljnoj obali polusotrvu Luštica u ukupnoj površini od 235 km².

U priobalnom dijelu (longitudalne izgradjenosti živjelo i živi oko 90% ukupnog stanovništva opštine, tako da se velike razlike u ponašanju trenda raste između priobalnog dijela (obradjeno Generalnim urbanističkim planom) i čitave opštine (Prostorni plan opštine) ne mogu ni očekivati.

To se uklapa u procese nagle urbanizacije centralnih opštinskih naselja i jednosmjerne migracije od ruralnih ka urbanim prostorima. Brz društveno-ekonomski razvoj, posebno razvoj turizma, kao i povoljni klimatski uslovi i uredjenost prostora, bili su i ostali snažna privlačna snaga i motiv doseljavanja.

Pojedina naselja unutar opštine zahvatila je demografska erozija. Ovo se odnosi na seoska naselja, posebno ona koja su udaljena od obale. Zone koncentracije su u priobalnom, gradskom području.

Gustina naseljavanja po navedenim grupama naselja ukazuje na visok broj stanovnika na 1 ha na području zapadnog, središnjeg i istočnog reona. Ove tri lokacije vrlo su osjetljive na intenzivno naseljavanje, a naročito u obliku kolektivnih višespratnih rješenja.

Prostorna organizacija opštine

Pri definisanju prostornih jedinica, pošlo se od slijedećih kriterijuma:

- geomorfološki i drugi prirodni uslovi,
- postojeće i planirane specifičnosti funkcija,
- naslijeđeni "identitet" prostora,
- specifičnost prioriteta razvoja i potencijala.

U konceptu rejonske matrice u Opštini Herceg-Novi, predloženo je šest opštinskih rejonu i to pet kopnenih i jedan vodeni, tj. more koje gravitira opštini.

- I SJEVERNI REJON (nije u zoni GUP-a): Kameno - Žlijebi, Kruševica, Mokrine, Ubli
- II ZAPADNI REJON: Igalo, Mojdež, Prijedor, Ratiševina-Sušćepan-Trebesin, Sutorina
- III SREDIŠNJI REJON: Meljine, Podi-Sasovići, Herceg-Novi, Topla
- IV ISTOČNI REJON: Baošići, Bijela, Djenovići, Zelenika, Kamenari, Kumbor
- V JUŽNI REJON: Luštica

Koncept razvoja po rejonima

I - SJEVERNI REJON (nije u zoni GUP-a): Kameno-Žlijebi, Kruševica, Mokrine, Ubli

Prioriteti razvoja:

- poljoprivreda
- turizam (vezano za izgradnju i uvodjenje turističkog centra na "Orijetu" kao i nacionalnog park).

II - ZAPADNI REJON: Igalo, Mojdež, Prijedor, Ratiševina-Sušćepan-Trebesin, Sutorina

Prioriteti razvoja:

- zdravstveni turizam sa osnovnim prostornim kompleksom Instituta "Dr. Simo Milošević",
- tehnički sistem, lociran u prostoru Servisne zone na rubu Sutorinskog polja, dovoljno udaljeni od zdravstveno-turističkih funkcija sa strogim uslovima zaštite polja i potoka koji se ulivaju u rijeku Sutorinu,
- poljoprivreda, na regulisanom Sutorinskom polju, kao važan faktor intenzivne proizvodnje čitave Opštine.

III - SREDIŠNJI REJON: Meljine, Podi-Sasovići, Herceg-Novi, Topla

Prioriteti razvoja:

- turizam, sa povećanjem kapaciteta, izgradnjom i rekonstrukcijom uz obalu (Savinu), sa unapređivanjem kvantiteta i kvaliteta pomoćnih i sportskih prostora,
- kultura i nauka, razvijanje i organizacija ponude kvartarnih djelatnosti.
- obaveza zaštite urbanog centra i zaštita Savinske Dubrave.

IV - ISTOČNI REJON: Baošići, Bijela, Djenovići, Zelenika, Kamenari, Kumbor

Prioriteti razvoja:

- industrija, brodogradilište u Bijeloj sa proširenjem prostora prema mogućnostima i mjerama zaštite mora;
- turizam, sa izgradnjom linearno raspoređenih kapaciteta sa centralnom investicijom na Lalovini i uređenjem u funkciji svih prostora "Rivijere",
- trgovina, sa koncentracijom specifične ponude u Zelenici.

V JUŽNI REJON: Luštica

Prioritet razvoja:

- poljoprivreda, na bazi potencijala Luštice (masline, stočarstvo);
- turizam, revitalizacija sela i uređenjem prostora na potezu Žanjice-Arza-Mirište.

Glavni veći zahvati u prostoru su sledeći:

- disperzija usmjerene stambene izgradnje prema istočnim djelovima opštine (Zelenika i Bijela) čime se raterećuje pritisak na Igalo, Toplu i Herceg Novi
- formiranje servisne zone u zaledju Igala, kao osnovnog prostora tehničkih sistema (uz zaokruženje zone Nemile i Brodogradilišta u Bijeloj)
- ravnomerniji raspored novih turističkih kapaciteta duž "Rivijere" i zadovoljenje normativa potrebnih prostora

Ova tri poteza izazivaju znatne promjene u odnosima u prostoru kako fizičkih struktura, tako i sistema infrastrukture. Kao glavna prateća posljedica se ogleda u intenzivnijem prostornom razvoju mesnih zajednica poluurbanog mješovitog tipa (potez oko nove servisne zone i Sušćepan-Ratiševina, Mojdež i Sutorina) te poluurbanog priobalnog tipa (Kumbor-Kamenari).

3.4. Izvod iz Generalnog urbanističkog plana opštine Herceg Novi (1989)

Prostorni sistem Herceg Novog spada u vrstu linearnih gradova kao modela spontanog razvoja uzrokovanog gravitacijom obale mora sa svojim posebnim karakteristikama.

Konurbacija koja je na prostoru Boke zatvorena skoro 70% obale, a u Opštini Herceg Novi 95% nastala je obostranim razvojem prvobitnih "embriona" naselja koja su se izgradnjom uz obalu postepeno približila i negdje i potpuno spojila.

Kontakt zona između dva naselja se može smatrati šavom.

Šavovi "Igalo - Herceg Novi", "Herceg Novi - Meljine", "Kumbor - Djenovići - Baošići - Bijela" su potpuno zatvoreni, dok su se zadržali uglavnom nerealizovani na prirodnim manje pogodnim preprekama za izgradnju.

Tip "Bokapolis" se može razviti u prostorima prostornih i dubokih zaliva, kao što je Boka Kotorska. To uslovljava ambijentalnu strukturu uz obalu, koja ima izlaz na pučinu, tj. "poluotvoreni" tip (za razliku od "zatvorenog" tipa na jezerima ili "otvorenog" na obalama direktnog uticaja mora).

Uzan pojas sa relativnim pogodnostima za izgradnju, između obale mora i stranih obronaka planinskih masiva u pozadini, čime je ostvarena visoka gradjevinska koncentracija pogodnijih uskih prostora.

Širina fronta izlaska na more do "susreta" sa susjednim segmentima iznosi 2-5 km.

Model razvoja Bokapolisa bi mogao imati slijedeće karakteristike na području Herceg-Novog:

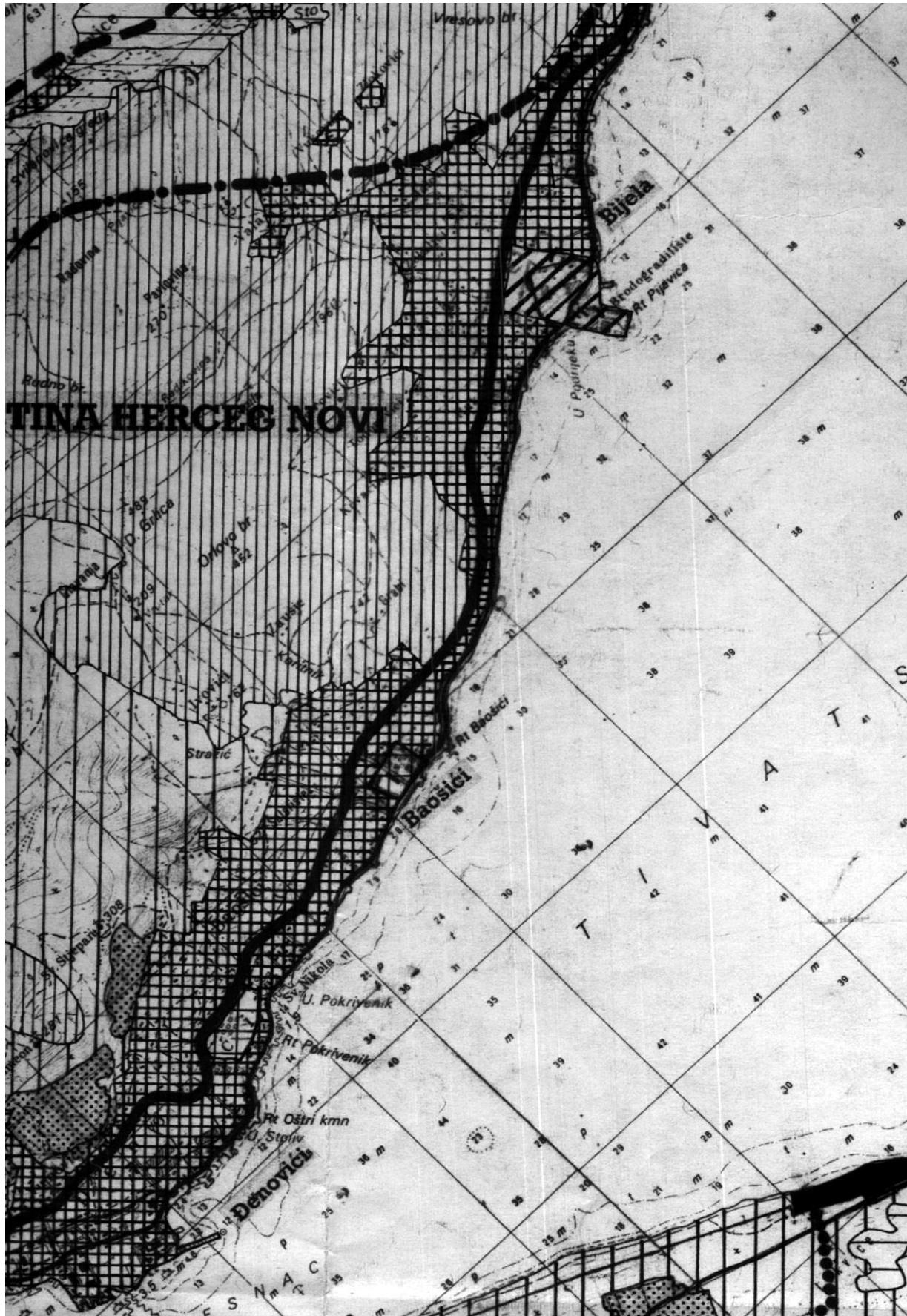
Funkcionalni zoning

- Priobalna područja treba privoditi turističkoj ponudi;
- Drugi pojas namijeniti stalnom i povremenom stanovanju, prema morfološkim mogućnostima ili prodorom prema "slivovima naselja" zaledja;
- Saobraćajna diferencijacija mora biti u namijeni priobalne trase pješacima srednjih trasa i nivoa lokalnom gradskom i naseljskom saobraćaju, a izvan naselja i na višim kotama tranzitna saobraćajnica sa povremenim vezama sa srednjim nivoima.
- Mješoviti društveni centri će se formirati također u toj kontakt zoni u cilju opsluživanja obilja dominantne funkcije.
- Industrija, odnosno tehnički sistemi, bi se mogli locirati u zaledju stanovanja i to u obodnim zonama iznad "šavova".
- Zaledje svega toga je poljoprivreda i šume.

Fizičke karakteristike:

- Povoljnost prodora u dubinu je relativna, jer se povećava nadmorska visina, a u nižim delovima gubi kontakt sa resursom mora,
- Seizmičnost i geološke podloge, diktiraju nižu spratnost u priobalnim djelovima i eventualno veću u podnožjima i na obroncima planinskih kompleksa.

U ambijentalnom i arhitektonskom smislu (zbog izraženog seizmičkog hazarda), forme moraju biti jednostavne i pravilne, bez komplikovanih struktura i kombinacija, što diktira i izbor aseizmičkih konstrukcija.



Zoning namenjen komercijalnom turizmu je prostor ispod srednjeg nivoa longitudinalnih ulica od Igala preko Herceg Novog, te ispod Jadranskog puta.

Srednji prostor između Jadranskog puta i navedenih međunivoa, je zona mješovitih funkcija, da bi iznad Jadranskog puta moralo dominirati stanovanje.

Koncept razvoja hotela u priobalnoj zoni je ostvaren planiranjem kapaciteta na potezu od Savine do Baošića u ravnomjernom rasporedu, kao i namijene neizgrađenih prostora u funkciji turizma, sporta ili zelenila.

Priobalno šetalište je uglavnom definisano i treba ga regulisati na potezu od Meljina do Kumbora fizički, a funkcionalno od Kumbora do Kamenara.

Brodogradilišna industrija u Bijeloj, je determinantna zbog svoje delatnosti vezane za more.

Sprovođenje GUP-a

Generalni urbanistički plan Herceg-Novog, kao sredstvo ostvarivanja zajedničkih interesa i ciljeva prostornog razvoja grada, ostvarivaće se i sprovođiti:

- izradom i donošenjem regulacionih planova pojedinih blokova na gradskom građevinskom zemljištu i izradom ostale urbanističko-tehničke dokumentacije.
- kontinuiranim praćenjem sprovođenja GUP-a i permanentnim planskim zahvatima primjenjivanje novih saznanja u odnosu na prostor;
- sistemskim formiranjem informacione osnove za potrebe prostornog planiranja (geodetske podloge, zemljišne knjige i dr.), kao i priprema za organizovanje informacionog centra za prostorno planiranje.

Režimi korišćenja prostora

Način korišćenje prostora utvrđen je namjenom površina (grafički prilog - namjena površina u razmjeri 1:5000) i to:

- kolektivno stanovanje,
- individualno stanovanje,
- turistički kompleksi i zone,
- tehnički sistemi (industrija, servisi, skladišta, građevinarstvo, komunalni kompleksi),
- društvene djelatnosti (mješoviti centri, kultura, obrazovanje, zdravstvo, sportski centri, socijalna zaštita).
- sportski centri i površine za rekreaciju,
- saobraćaj i infrastruktura,
- zelenilo i zaštićene prirodne vrijednosti,
- poljoprivredne površine,
- rezervisana površina i
- druge namjene.

Realizacija postavki GUP-a i privođenje površina utvrđenoj namjeni odvijace se prema sledećim režimima:

- režim izgradnje na slobodnim površinama;
- režim intenzivne rekonstrukcije izgrađenih površina;
- režim djelimične rekonstrukcije izgrađenih površina;

- režim adaptacije objekata;
- režim promjene načina korišćenje prostora;
- režim zabrane građenja (u cilju zaštite graditeljskog nasleđa, prirodnih vrijednosti ili zaštitnih koridora saobraćajnica i infrastrukturnih vodova) i
- režim privremenog korišćenje prostora.

Režim izgradnje na slobodnim površinama primjenjuje se za izgradnju novih objekata u cilju privođenja određenih površina namjenama utvrđenih GUP-om.

Režim intenzivne rekonstrukcije se primjenjuje na površinama na kojima je započeta izgradnja objekata sa namjenom iz GUP-a.

Na ovim površinama će se vršiti dogradnja i adaptacija postojećih objekata, izgradnja novih objekata na slobodnim površinama kao i izgradnja infrastrukturnih objekata, a u cilju završavanja navedenih cjelina.

Režim djelimične rekonstrukcije se primjenjuje na površinama koje su izgradnjom objekata i infrastrukture privedene namjeni određenoj Planom.

Režim adaptacije objekata primjenjuje se na već završenim područjima izgradnje urbanističkih cjelina u skladu sa namjenama iz GUP-a.

Režim promjene načina korišćenja se primjenjuje u urbanističkim cjelinama u kojima će postojeći objekti, promjenom načina korišćenja, biti privedeni namjenama određenim u GUP-u.

Režim zabrana građenja se primjenjuje u cilju zaštite prirodnih i radom stvorenih vrijednosti, a ostvarivaće se na područjima koja se Planom i ovom Odlukom odrede.

Režim privremenog korišćenja se utvrđuje za obezbjeđenje zatečenog načina korišćenja onih područja kojima se mijenja namjena, kao i za određivanje privremenih namjena, a do privođenja površina namjenama u GUP-u.

4. IZMJENE PLANA U DIJELE BIJELE

4.1. Zahvat izmjena plana

Zahvat Izmjena i dopuna GUP-a u zoni Bijele nalazi se od Brodogradilišta Bijela do granice naselja prema Baošićima.

Obuhvat plana je oko 56 ha i prikazan je na grafičkom prilogu Projektnog zadatka i na crtežu 1.

4.2. Postojeće stanje

U važećem GUP-u ovaj prostor je namjenjen za kolektivno stanovanje (4,4 ha), individualno stanovanje (21,35 ha), mješovite centre (2,8 ha), obrazovanje i socijalnu zaštitu (2,4 ha), sport (4,2 ha), gradsko zelenilo (6,35), degradirane šume – makiju (8,5) i puteve (4,5 ha). Postojeće stanje na terenu djelimično odgovara planiranoj namjeni iz GUP-a, s obzirom da je na jednom dijelu planiranog zelenila i makije, naročito pored puta, već izgrađen (ili je izgradnja u toku) izvjestan broj individualnih stambenih objekata.

4.3. Stabilnost terena i pogodnost terena za urbanizaciju

Pogodnost terena za urbanizaciju predstavlja završni dokument elaborata seizmičke rejonizacije sa preporukama za urbanističko planiranje i projektovanje.

Glavni kriterijumi za ovo zoniranje su bili: nagib terena, dubina, do maksimalnog nivoa podzemne vode, stabilnost, nosivost i seizmičnost terena.

Ovi elementi u različitim odnosima formiraju četiri osnovne kategorije pogodnosti terena za urbanizaciju.

Uvidom u grafički i tekstualni dio elaborata koji se odnosi na »Pogodnost terena za urbanizaciju« može se zaključiti da:

- predmetna zona Bijele pripada kategorijama Ib, I Ib, I Ic i I Id pogodnosti terena, odnosno seizmičkim zonama C1 i C2 sa intenzitetom zemljotresa od IX stepeni MCS skale.

Navedeni elementi treba da posluže kao ulazni podatak za tehnička rješenja i projektovanje.

4.4. Koncept rješenja

1. U skladu sa porastom broja stanovnika od 25%, srazmjerno se povećavaju i površine u koje je uključeno stanovanje.

2. Potrebne površine obezbjeđuju se u dijelu zone degradiranih šuma promjenom namjene u individualno stanovanje.

3. U skladu sa konceptom „Bokapolisa“, uz jadransku magistralu sa gornje strane uvodi se koridor za namjene mješovitih centara i kolektivnog stanovanja.

4. U cilju obezbjeđenja zelenih površina povećava se uobičajeni stepen pokrivenosti zemljišta .

5. Stambeno zelenilo po svom kvalitetu je odgovarajuća zamjena za prenamjenjenu površinu degradiranih šuma.

4.5. Urbanistički parametri

Planirane površine za degradirane šume se dijelom prenamjenjuju u stambene površine za oko 283 nova stanovnika u individualnim stambenim objektima, a površine za individualno stanovanje i degradirane šume uz magistralu sa sjeverne strane prenamjenjuju se u mješovite centre i kolektivno stanovanje za novih 325 stanovnika.

Postojeće stanje ukazuje na mogućnosti da se ova obodna lokacija uz postojeću urbanu cjelinu iskoristi za stanovanje niskih gustina. Promjena namjene definisane GUP-om iz 1989. godine omogućila bi da se za ovaj prostor, koji je već napadnut neplanskom stambenom izgradnjom, definišu adekvatna pravila uređenja i građenja.

Obzirom na činjenicu da je GUP izradjen 1989. godine, društveno ekonomski i svojinski uslovi su se bitno izmjenili, a to se naročito odnosi na parcele u privatnom vlasništvu za koje postoji interes za gradnju individualnih objekata a koje su planom predviđene za javne zelene površine ili degradirane šume i makije. Te površine u individualnim stambenim zonama su zapuštene, što se sigurno može spriječiti definisanjem subjekta koji ih na adekvatan način koristi i o njima brine. Zato bi trebalo dozvoliti individualnu gradnju nižih gustina uslovljenu zadržavanjem kvalitetnog zelenila, ograničavanjem bruto izgrađene površine i maksimalne zauzetosti parcele pod strožijim uslovima.

Izgradnju treba ograničiti sljedećim uslovima:

1. Za zonu **mješovitih centara** treba poštovati sledeće parametre:

- minimalna površina parcele – **300 m²**
- maksimalna zauzetost parcele - **0,4**
- maksimalna bruto površina osnove objekta – **200 m²**
- maksimalna izgrađenost parcele – **1,2**
- maksimalna spratnost objekata : (Po)+**P+2+Pk**, odnosno **S+P+2** (na terenima čiji je nagib > 25°)
- maksimalna površina parcele pod stazama, terasama na terenu i sl.- **0,2**
- minimalna površina uređenog zelenila na parceli -**0,5**
- minimalna udaljenost objekta od granica parcele je **2,5 m**.

Za svaku stambenu ili poslovnu jedinicu **obezbjediti minimum jedno parking mjesto** u okviru parcele.

Zona mješovitih centara uz magistralu obuhvata pojas u širini od **25m**.

Pored magistralnog puta planom definiše se zaštitni pojas u širini od **7m** od ivice puta (prikazano na karti br. 14 razmjere 1: 2500).

2. U zoni **individualnog stanovanja** treba poštovati sledeće parametre:

- minimalna površina parcele – **300 m²**
- maksimalna zauzetost parcele - **0,4**
- maksimalna bruto površina osnove objekta – **200 m²**
- maksimalna izgrađenost parcele – **0,8**
- maksimalna spratnost objekata : (Po)+**P+1+Pk**, odnosno **S+P+1+Pk** (na terenima čiji je nagib > 25°)
- maksimalna površina parcele pod stazama, terasama na terenu i sl.-**0,2**
- minimalna površina uređenog zelenila na parceli -**0,5**
- minimalna udaljenost objekta od granica parcele je **2,5 m**.

Za svaku stambenu ili poslovnu jedinicu **obezbjediti minimum jedno parking mjesto** u okviru parcele.

Pored magistralnog puta planom definiše se zaštitni pojas u širini od **7m** od ivice puta (prikazano na karti br. 14 razmjere 1: 2500).

3. U zoni **kolektivnog stanovanja** treba poštovati sledeće parametre:

- minimalna površina parcele – **500 m²**
- maksimalna zauzetost parcele - **0,45**
- maksimalna bruto površina osnove objekta – **250 m²**
- maksimalna izgrađenost parcele – **1,5**
- maksimalna spratnost objekata : (Po)+**P+3**, odnosno **S+P+3** (na terenima čiji je nagib > 25°)
- maksimalna površina parcele pod stazama, terasama na terenu i sl.-**0,25**
- minimalna površina uređenog zelenila na parceli -**0,4**
- minimalna udaljenost objekta od granica parcele je **2,5 m**.

Za svaku stambenu ili poslovnu jedinicu **obezbjediti minimum jedno parking mjesto** u okviru parcele.

Pored magistralnog puta planom definiše se zaštitni pojas u širini od **7m** od ivice puta (prikazano na karti br. 14 razmjere 1: 2500).

4. **Lokacije namjenjene za turizam** predviđene su za izgradnju hotela ali planom nije precizirano koji tip hotela treba da se gradi na određenoj lokaciji, već se kao prioritet

postavlja da hotelski kompleks bude usklađen sa prostornim i ambijentalnim karakteristikama date lokacije i u svemu urađen prema „Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“, Sl. list CG, 03/2007

Za ove namjene treba ispoštovati sledeće parametre:

- maksimalna izgrađenost parcele - **1,2**,
- maksimalna zauzetost parcele -**0,3**,
- maksimalna spratnost objekata: (Po)+**P+3**, odnosno **S+P+3** (na terenima čiji je nagib >25)

Takodje, ovim Planom se definiše sledeće:

- **Suterenom** se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren oko objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom).Objekat može imati samo jedan suteren.

- **Podrum** je u potpunosti ukopani dio objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja. Objekat može imati samo jedan podrum,a namjena podruma može biti isključivo garaža.

- **Površina podruma ili suterena** koja se koristi za garažiranje vozila ne obračunava se prilikom obračuna ukupnog koeficijenta izgrađenosti.

Ovdje date vrijednosti za maksimalnu izgrađenost parcele u okviru određenih zona odgovaraju koeficijentima izgrađenosti kako su definisani Generalnim urbanističkim planom Opštine Herceg Novi („Sl.list RCG“ op. propisi 1/89), obzirom da je ovaj Plan Izmjena i dopuna pomenutog GUPa. Indeksi izgrađenosti kako su definisani Zakonom, izvode se iz datih vrijednosti.

Planirani kapaciteti, na osnovu predloženog rješenja:

namjena	P (ha) postojeći GUP	P (ha) izmjena GUP-a	broj stanovnika postojeći GUP	broj stanovnika izmjena GUP-a
kolektivno stanovanje (200 st/ha)	4,4ha	5,50ha	880 stanovnika	1.100 stanovnika
individualno stanovanje (50 st/ha)	21,35ha	27,00ha	1067 stanovnika	1.350 stanovnika
mješoviti centri (150 st/ha)	2,80ha	3,50ha	420 stanovnika	525 stanovnika
turizam (1g/120m ²)	-	1,20ha	-	100 ležaja
obrazovanje	1,00ha	1,00ha		
socijalna zaštita	1,40ha	1,40ha		
gradsko zelenilo	6,35ha	3,30ha		
makija	8,50ha	4,40ha		
sport	5,70ha	4,20ha		
putevi	4,50ha	4,50ha		
ukupno	56,00ha	56,00ha	2.367 stanovnika	2.975 stanovnika

4.6. Saobraćaj

Postojeće stanje saobraćajne mreže karakteriše nedovoljan broj veza između Jadranskog i priobalnog puta i nerazgranata mreža sekundarnih saobraćajnica iznad magistrale. Jadranska magistrala sada predstavlja putnu dionicu ali će prerasti u gradsku saobraćajnicu a njen profil će sadržavati trake za kontinualnu vožnju i trake za prestrojavanje vozila.

Planirana je vertikalna veza između Priobalnog i jadranskog puta na lokaciji Grabi kod stambene zgrade "Bijela".

Tako će osim postojeće četvorokrake raskrsnice (kod restorana "Panorama"), biti oformljena još jedna takva raskrsnica.

U zonama ovih raskrsnica i novoprojektovanih trokrakih raskrsnica poprečni profil magistrale imaće tri saobraćajne trake, na tim ukrštanjima ostvaruje se veza saobraćajnica iznad magistrale sa Jadranskom magistralom. Mreža tih sekundarnih saobraćajnica detaljno je prikazana u grafičkom prilogu.

Mreža sekundarnih saobraćajnica vezana je sa sekundarnim saobraćajnicama iz zone Baošića.

4.7. Hidrotehnički sistemi

VODOVOD

Uz Jadransku magistralu položen je glavni distributivni čelični cjevovod Ø600mm iz Plata, koji je položen uz gornju ivicu magistrale. Ovaj cjevovod se u drugom dijelu ove zone spušta preko magistrale i produžuje se u Rivijeru sa donje strane magistrale. Paralelno sa ovim cjevovodom je iz pravca Kumbor položen i drugi cjevovod Ø300mm. Pored magistrale je izveden i treći cjevovod Ø200mm, koji snabdjeva donju zonu Bijele. Cjevovod

Za područje Bijele je već izveden rezervoar vode »Bijela«, zapremine V=500m³, na koti AK 68.00 m.n.m. On se do skora punio sa cjevovoda Ø300mm. Novi potisni cjevovod za rezervoar vode »Bijela« je sada izveden sa glavnog distributivnog cjevovoda Ø600m.n.m. Potisni cjevovod je Ø300mm. Cjevovod, koji je prije punio rezervoar »Bijela« je sada van funkcije i cjevovod je blindiran na granici Baošići. Razvodni cjevovod iz rezervoara je profila Ø200mm. On prati gornju ivicu magistrale u pravcu Bijele do PS Gložun, a zatim se spušta prema Bijeloj brodogradilištu. Kod pošte je cjevovod blindiran.

U zoni Bijela postoji i treći cjevovod Ø200mm, koji je položen između magistrale i priobalnog puta. Ovaj cjevovod se mora rekonstruirati i budući cjevovod je planiran u trasi sjevernom stranom priobalnog puta do osnovne škole »Orjenski Bataljon«.

Da bi vodosnabdjevanje u ovom dijelu urednije planom razvoja vodovoda planira se novi rezervoar »Bijela II« na AK 125.00m.n.m., koji će biti povezan sa distributivnim cjevovodom Ø600mm preko potisnog cjevovoda Ø150mm. Novi razvodni cjevovod se iz rezervoara spušta prema cjevovodu Ø200mm i povezuje se postojećim cjevovodom u dijelu Glažun. Dio cjevovoda između magistrale i prema Glažunu se ukida. Iz novog cjevovoda planirana je i nova veza prema Žageru sa PVC cijevima Ø110mm. Stari cjevovod, koji je vezan u putu se blindira.

Za novu vodovodnu mrežu duž priobalnog puta koristiti PEHD cijevi zbog utjecaja morske vode, a drugu mrežu od dactil liva. Kompletnu postojeću i novu vodovodnu mrežu uskladiti sa protivpožarnim propisima. Ugraditi nadzemne hidrante Ø 80mm na razmaku 80-100m.

FEKALNA KANALIZACIJA

Fekalna kanalizacija pokriva oko 95% naselja Bijela. Prva trasa je naselje »Žager«, gdje je izvedena fekalna kanalizacija od PVC cijevi Ø200-250mm sa ispustom u more od AC cijevi Ø300mm. Druga trasa je izvedena od Doma kulture sa ogrankom od Brodogradilišta od PVC cijevi Ø200mm te se ispušta u more sa AC cijevima Ø300mm.

U toku 1997.g. izrađen je dio kolektora od Baošića do Bijele, do Dečjeg doma od PVC cijevi Ø 400mm sa ispustom u more, kao privremeno rešenje do izgradnje kompletne trase.

Konačno rješenje fekalne kanalizacije predstavlja definitivna izgradnja kompletnog priobalnog gradskog kolektora na trasi Jošice –Kumbor sa gravitacionim i kombinacijom potisnog cjevovoda preko PS i PK. Kako se izgradnja cijele trase još ne može realizovati predlažemo privremena rešenja sa ispustom u more prema pojedinim grupacijama objekta. a lokalne odvode koristiti ispuste u more, koji predstavljaju havarne ispuste u konačnom rješenju fekalne kanalizacije.

Svuda gdje konfiguracija terena dozvoljava je potrebno postojeću fekalnu kanalizaciju proširiti. Tamo gdje se novi kolektori ne mogu gravitaciono priključiti na postojeću mrežu pratiti planirane saobraćajnice i odabrati najpovoljnije trase do priključka na postojeću mrežu.

KIŠNA KANALIZACIJA

Odvod atmosferskih voda odvesti po svim saobraćajnicama u najpovoljnijim trasama sa ispustima u more. Planirati kišne kolektore od PVC cijevi Ø300-500mm.

Na granicama ovog plana nalazi se veći potok u centralnom dijelu naselja. Ovaj potok je ispod magistrale već uređen, a u gornjoj zoni planirati regulaciju korita u kombinaciji beton- obložen sa kamenom, u skladu sa okolinom.

4.8. Energetska mreža

U predviđenoj zoni izmjena i dopuna GUP-a postoje sledeći energetske objekti:

- Trafostanica BTS 10/0,4 kV "Brodogradilište" (12-6)
- Trafostanica BTS 10/0,4 kV "Mjesna zajednica" (02-5)
- Trafostanica MBTS 10/0,4 kV "Osnovna škola"(02-4)
- Trafostanica STS 10/0,4 kV "Kovač" (02-3)
- Trafostanica BTS 10-04 kV "Žager" (02-2)
- Trafostanica TS 10/0,4 kV "Dječiji dom" (02-1)
- Trafostanica MBTS 10/0,4 kV "Margot" (02-0)
- Vazdušni dalekovod 35 kV izveden na željezno rešetkastim stubovima
- Vazdušni dalekovod 10kV izveden na željezno rešetkastim stubovima

Nabrojane trafostanice povezane su međusobno kablovski i napojene iz postrojenja TS 35/10 kV "Bijela" snage 8MVA, ali nijesu povezane u energetski prsten što znatno smanjuje njihov sigurnosni stepen eksploatacije.

NN mreža je mješovita izvedena ili kao kablovska, kablovima većih presjeka ili vazдушna izvedena samonosivim kablovskim snopom Elkalex.

Što se tiče javne rasvjete ovog područja može se reći da je i nema, a iako je ima to je samo jedna vrsta improvizacije. Rasvjeta je izvedena živinim svjetiljkama na postojećim drvenim stubovima NN mreže. Ovako izvedena rasvjeta ne zadovoljava ni najminimalnije svjetlotehničke rasvjete komunikacija.

U području izmjena i dopuna plana predviđena je izgradnja novih 85 ležaja "A" kategorije i većeg individualnog naselja iznad magistrale, kao i veći broj individualnih objekata koji su razmješteni u prostoru.

Usvajajući iskustveno da je po jednom ležaju potrebna snaga od 1100W potrebna snaga za 85 ležaja iznosi: $P = 85 \times 1100 = 93,5 \text{ kW}$.

Ova snaga obezbijediće se iz planirane trafostanice MBTS 10/0,4 kV "Žager" (02-x1) koja se radi u SF6 izradi snage 2 x 630 kVA. Ova trafostanica preuzela bi i potrošače postojećih trafostanica BTS 10/0,4kV "Žager" (02-2) i stubne trafostanice STS 10/0,4 kV "Kovač" (02-3).

Potrošnju individualnog naselja iznad magistrale preuzela bi planirana trafostanica MBTS 10/0,4 kV "Rijeka" (02-x2) koja se radi u SF6 izradi snage 2x630 kVA.

Ostala izgradnja predviđena je u vidu individualnih objekata koji obzirom na njihovu razbacanost u prostoru ne opterećuju znatnije postojeće energetske objekte iz kojih će i biti napojeni.

Veza postojećih i planiranih trafostanica data je u prilogu planiranog stanja iz kojeg se vidi da su sve trafostanice povezane u 10 kV-ni prsten čime je postignuta njihova puna energetska sigurnost napajanja.

Priključak svih novih objekata mora biti isključivo kablovski, a način i mjesto priključenja biće definisani u sklopu pribavljene elektroenergetske saglasnosti.

Što se tiče rasvjete saobraćajnica za svaku je potrebno uraditi javnu rasvjetu. Ovaj dio će se riješiti u sklopu izrade glavnog projekta saobraćajnice u sklopu koga će kao poseban elaborat figurisati projekat javne rasvjete sa svim potrebnim parametrima i proračunima i usvojenim stubovima i rasvjetnim tijelima.

4.9. TK mreža

Ovo područje telefonskih pretplatnika napaja se sa postojeće digitalne telefonske centrale Bijela koja radi kao izdvojeni stepen centrale u Herceg Novom i povezana je na postojeći optički kabal koji je položen u jednoj od cijevi TT kanalizacije, koja je urađena neposredno uz Jadransku magistralu sa lijeve strane gledano u smjeru Bijele.

Pretplatnički kablovi su uglavnom tipa TKOO-V i TK10 direktno polagani u zemlji, dotrajali sa odrađenim vijekom eksploatacije.

Shodno planiranim sadržajima u granicama izmjena i dopuna GUP-a potrebno je od centrale u Bijeloj kroz slobodnu cijev postojeće TT kanalizacije položiti kabal TK59GM određenog

kapaciteta koji će obezbijediti dva direktna telefona za svako individualno domaćinstvo i određen broj telefona za ostale potrošače shodno njihovoj potrebi i funkciji. Postojeće pretplatničke kablove treba zanemariti jer je njihov vijek eksploatacije istekao i mrežu treba modernizovati.

Kapaciteti planiranih kablova biće određen od strane službe razvoja TK centra Herceg Novi a njime će biti obuhvaćeni pretplatnici kako u granicama zahvata plana tako i potrošači koji se graniče sa područjem zahvata plana ili njemu gravitiraju.

Način priključenja svakog novog objekta mora biti kablovski i određen u uslovima izdatim kroz TT saglasnost posebno za svaki novi objekat.

4.10. Procjena uticaja na životnu sredinu

4.10.1. Postojeće stanje

Analiza stanja

Rješenje neusklađenosti GUPa sa stvarnim potrebama i prevazilaženje površno obrađene problematike stambene izgradnje u sadašnjem GUP-u, a u vremenu kada nadležno ministarstvo pokušava da riješi osnovne probleme planiranja i uređenja prostora, može se postići jedino izmjenama i dopunama važećeg Generalnog urbanističkog plana uz uvažavanje dostignuća savremene urbanističke nauke.

Posljednjih godina, počinje sve više da se prihvata „compact city“ koncept planiranja i uređenja gradova, koji za polazište ima racionalnost u korišćenju prostora kroz pogušćavanje izgradnje do maksimalnog racionalnog iskorišćenja prostornih i infrastrukturnih resursa. Sa takvih polazišta se predviđaju i ove izmjene i dopune, jer je svakako realnije i racionalnije domaćinski iskoristiti prostor i infrastrukturu kojima se raspolaže nego zauzimati nove teritorije uz velike troškove komunalnog opremanja i uz istovremeno uništavanje prirodnih zelenih površina.

Zatečeni konflikti u životnoj sredini

- Saobraćaj spada u nezanemarljivog zagađivača vazduha i zato što naselje leži između glavnih gradskih putnih vena, i zbog same gustine naseljenosti i broja vozila.
- Deponije otpada se stvaraju uz kontejnere za smeće,
- Nedostatak prostora za mirujući saobraćaj izaziva parkiranje vozila duž saobraćajnica te smanjenu bezbjednost vozila i pješaka duž saobraćajnica.



4.10.2. Planirano rješenje

Analiza planiranog stanja po rješenju GUP-a

Po osnovnim postavkama GUP –a u pogledu zaštite životne sredine treba da ide ka smanjenju koeficijenta zagađenja, sa 13 na 4. To pitanje se rješava dugoročnim zahvatima u planskoj dokumentaciji i njihovom realnom sprovođenju, u praksi.

Emisija zagađenja vazduha će se smanjiti podizanjem ekološke svijesti i savjesti, a u tom smislu je od značaja i upotreba dotrajalih vozila, koja su već zakonom zabranjena u zemljama Evropske unije.

Mjere zaštite životne sredine

- Potrebno je očuvati postojeći zeleni fond u što većoj mjeri prilikom izgradnje novih objekata, i pretvoriti postojeće nekvalitetno zelenila u kvalitetno i visoko kvalitetno.
- Uz Jadransku magistralu neophodan je zeleni pojas radi zaštite od buke, prašine i izduvnih gasova.
- Objektima hidrotehničke infrastrukture (voda, kanalizacija) upotpunjavaju se javne mreže u jedinstvene sisteme snabdjevanja vodom i kanalisanja otpadnih i atmosferskih voda.

Voda. Instalacije za snabdjevanje vodom postavljaju se iznad kanalizacionih cijevi. Za zaštitu površinskih, oticajnih voda od zagađenja potrebno je ugraditi separatore masti, ulja i deterdženata, uz restorane i hotele, te frizerske radnje.

Tlo. Vegetacija je najbolji zaštitnik tla, kako protiv erozije, tako i zato što zelenilo akumulira štetne materije, produkte saobraćaja, te se preporučuje prirodna zaštita načinjena od nižeg i višeg rastinja. Sama gradnja objekata treba da bude strogo poštovana po tehničkim normativima.

Vazduh. Protiv zagađenja vazduha osnovna mjera je ugradnja filtera na automobilima protiv emisije izduvnih gasova.

Elaborati procjene uticaja na životnu sredinu treba da budu urađeni za svaki budući objekat koji potencijalno narušava prirodnu okolinu.

4.11. Smjernice za sprovođenje plana

Realizacija ovog plana je predviđena adekvatnom detaljnom razradom, kojom prvenstveno treba riješiti: parcelaciju (definisati urbanističke parcele) kao i interni saobraćaj u zonama stanovanja. Do donošenja detaljnog urbanističkog plana za neizgrađene cjeline – komplekse veće od 5000 m² obavezna je izrada urbanističkog projekta.

Prilikom izdavanja rješenja o lokaciji na osnovu GUP-a moraju se poštovati normativi i opšti uslovi određeni u tekstualnom dijelu ovog plana. Način izdavanja i sadržaj određeni su Zakonom o planiranju i uređenju prostora.

Prilikom izdavanja rješenja o lokaciji treba poštovati i odredbe Zakona o životnoj sredini koje se odnose na mjere zaštite i unapređenja životne sredine.

Izgradnja mreže i objekata infrastrukture se može obavljati u skladu sa rješenjima ovog GUP-a.

Prilikom lociranja objekata voditi računa o položaju infrastrukturnih koridora, kako bi se postavili na dozvoljenoj udaljenosti. U cilju zaštite infrastrukturnih objekata i vodova određuju se zaštitne zone:

- za saobraćajnice, računajući sa spoljne ivice puta: magistralni put 20m, regionalni put 10m, lokalni put 5m
- za dalekovode: 5m sa obje strane trase dalekovoda.
- za cjevovode (vodovod i kanalizacija): 5m sa obje strane cjevovoda
- u zaštitnim zonama infrastrukturnih objekata vodovoda utvrđuje se režim zabrane građenja.

Parcelacija i preparcelacija zemljišta u svrhu stvaranja građevinskih parcela može se vršiti tako da one moraju imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje u skladu sa uslovima utvrdjenim ovim planom. Za svaku urbanističku parcelu se mora obezbijediti pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.

Nižim stepenom zauzetosti parcele pod objektima (do 30%) treba obezbijediti stroge uslove zaštite zelenila (naročito tamo gdje još postoje elementi šume), koji bi podrazumjevali i obavezu čuvanja svakog kvalitetnog stabla, održavanje vrta kao i formiranje novog zelenila, ukoliko dođe do ugrožavanja postojećeg (kroz princip restitucije). Sve navedene radnje bi osim očuvanja zelenila, bile i funkciji očuvanja stabilnosti terena.

GRAFIČKI PRILOZI

- B 0 - Namjena površina (linijski prikaz) - izvod iz važećeg GUP-a (1:5.000)**
- B 1 - Namjena površina (linijski prikaz) - izmjene i dopune 2008. (1:5.000)**
- B 2 - Namjena površina - izvod iz važećeg GUP-a (1:5.000)**
- B 3 - Namjena površina - izmjene i dopune 2008. (1:5.000)**
- B 4 - Rješenje saobraćajnih površina - izvod iz važećeg GUP-a (1:5.000)**
- B 5 - Rješenje saobraćajnih površina - izmjene i dopune 2008. (1:5.000)**
- B 6 - Vodovod - izvod iz važećeg GUP-a (1:5.000)**
- B 7 - Vodovod - izmjene i dopune 2008. (1:5.000)**
- B 8 - Kanalizacija - izvod iz važećeg GUP-a (1:5.000)**
- B 9 - Kanalizacija - izmjene i dopune 2008. (1:5.000)**
- B 10 - Energetska mreža - izvod iz važećeg GUP-a (1:5.000)**
- B 11 - Energetska mreža - izmjene i dopune 2008. (1:5.000)**
- B 12 - TT mreža - izvod iz važećeg GUP-a (1:5.000)**
- B 13 - TT mreža - izmjene i dopune 2008. (1:5.000)**
- B 14 - Namjena površina - izmjene i dopune 2008. (1:2.500)**