

NARUČILAC PLANA: OPŠTINA HERCEG NOVI



OBRAĐIVAČ PLANA: „RANKO“ d.o.o. Herceg-Novi



URBANISTIČKI PROJEKAT APARTMANSKO-POSLOVNOG KOMPLEKSA

**„BELKO“
BAOŠIĆI**

NACRT PLANA

RADNI TIM:

Odgovorni planer:

Ranko Kovačević, d.i.a. licenca broj: 10-2216/1

Planeri:

SAOBRAĆAJ: Edvard spahija, d.i.g. licenca broj: 05 -1355/6

ELEKTROENERGETIKA: Ljiljana Konjevc, di.i.e. licenca broj: 01-10795/1

TELEKOMUNIKACIJE: Željko Maraš, d.i.e. licenca broj: 01-1605/7

HIDROSISTEMI: Vojo Rajković, dipl.inž.građ. licenca broj: 05 - 4590/06

PEJZAŽNA ARH.: Milica Berberović, d.i.p.a. licenca broj: 01-1876/07

Herceg-Novi, jul 2011.

SADRŽAJ :

1. TEKSTUALNI DIO

1.opšti dio	4
1.1. pravni osnov	
1.2. planski osnov	
1.3. povod i cilj izrade plana	
1.4. granice obuhvata plana	
opšta dokumentacija	
2. postojeće stanje	6
2.1. postojeće korišćenje prostora	
2.2. demografske karakteristike	
2.3. inženjersko-geološke karakteristike	
2.4. stepen ugroženosti prirodnih vrijednosti	
2.5. kulturno-istorijsko naslijeđe	
3. stečene urbanističke obaveze	10
3.1. izvod iz prostornog plana herceg novog	
3.2. prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro	
3.3. detaljni planovi	
4. plansko rješenje	11
4.1. osnovna planerska opredjeljenja	
4.2. osnovna koncepcija rješenja	
4.3. saradnja sa korisnicima prostora	
5. urbanističko-tehnički uslovi za uređenje prostora	14
5.1. namjena objekata	
5.2. osnovni urbanistički parametri	
5.3. uslovi parcelacije i preparcelacije	
5.4. uslovi regulacije i nivelacije	
5.5. horizontalni i vertikalni gabariti objekata	
5.6. uslovi za izgradnju	
• urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju u zonama stanovanja niskih gustina - individualno porodično stanovanje	
• urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju u zonama stanovanja niskih gustina - individualno seosko stanovanje	
• urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju u zonama stanovanja srednjih gustina - višeporodično (gradsko) stanovanje	
• urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju individualnih objekata za povremeno korišćenje (kuće za odmor)	
• urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju turističkih objekata	
• urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata u zonama “mješoviti centri”	
• urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju pratećih centralnih i javnih sadržaja	
• uslovi za izgradnju pomoćnih, ekonomskih i manjih poslovnih objekata	
• urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju potkrovlja	
• vrste materijala i krovnog pokrivača	
5.7. uslovi priključenja objekata na saobraćajnice	
5.9. uslovi ograđivanja parcela	
5.10. uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica	
5.11. uslovi za racionalnu potrošnju energije	

- 5.12. uslovi i mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu zemlje
- 5.17. uslovi za etapnost realizacije
- 5.18. uslovi i smjernice za sprovođenje plana
- 5.19. pejzažno uređenje

6. urbanistički pokazatelji na nivou plana..... 21

7. infrastruktura 22

- 7.1. saobraćaj
- 7.2. hidrosistemi
- 7.3. elektroenergetika
- 7.4. telekomunikacije

2. GRAFIČKI DIO

01	geodetska podloga	1:500
02	geodetska podloga šireg područja	1:1000
03	izvod iz PPO	1:25000
03a	izvod iz PPO - legenda	
04	izvod iz DUPa šireg područja	1:1000
04a	izvod iz DUPa šireg područja – legenda	
05	POGODNOST za urbanizaciju	1:5000
05a	POGODNOST za urbanizaciju - legenda	
06	namjena površina	1:500
07	regulacija	1:500
08	parcelacija	1:500
09	uređajna osnova	1:500
10	kompozicioni plan	1:500
11	pejzažna arhitektura – postojeće stanje	1:500
12	pejzažna arhitektura – planirano stanje	1:500
13	saobraćaj po DUPu	1:500
14	saobraćaj po DUPu - poprečni profili	1:10
15	saobraćaj – privremeno rješenje	1:500
16	saobraćaj – privremeno rješenje – poprečni profili	1:10
17	hidrotehničke infrastrukture	1:500
18	plan mreže elektroenergetike	1:500
19	tt mreže – postojeće stanje	1:500
20	tt mreže – planirano stanje	1:500

3. IDEJNA RJEŠENJA

1. OPŠTI DIO

1.1. PRAVNI OSNOV

Ovaj Nacrt plana urađen je na osnovu:

- Odluke Predsjednika Opštine Herceg Novi br. 01-1-797/10 od 30.11.2010. godine i Odluke o izmjeni naslova odluke br: 01-1-223/11 od 07.04.2011. godine
- Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list CG" br. 51/08),
- Ugovora zaključenog između Opštine Herceg Novi i preduzeća „RANKO“ d.o.o., br. 01-2-285/11, od 11.05.2011. godine

1.2. PLANSKI OSNOV

Planski osnov za izradu ovog plana su sledeći dokumenti:

- Prostorni plan opštine Herceg Novi (2009.)
- Detaljni urbanistički plan Baošića ("Sl. list SRCG" o.p. br.23/88)

1.3. CILJ IZRADE PLANA

Odlukom Skupštine Opštine Herceg Novi (br. 01 3/75 -02 od 11.10.2002. godine) pristupilo se izradi DUP-a Baošića prema projektnom zadatku formiranom od strane lokalne uprave.

Osnovni zadatak ovog plana je provjera mogućnosti prenamjene površina na teritoriji Baošića u, prema lokalnoj upravi, ekonomičnije namjene u odnosu na dosadašnje plansko rješenje: turizam, mješoviti centri i stanovanje manjih gustina sa pratećim djelatnostima. Razlog i način da se premoste planska rešenja nastala u vreme kada vlasništvo nad zemljištem nije bilo dovoljno važno za proces sprovođenja, je da se provere lokacije na kojima nije sproveden plan, a postoji interes za izgradnjom. Međutim, izrada DUPa za Baošiće u cjelini traje već sedam godina bez izgleda da se skoro završi – jer je vraćena na početak – na ažuriranje geodetske podloge.

U cilju da se predmetna lokacija koja ima izraženu poziciju u naselju aktivira, za šta postoje zainteresovani investitori, Odlukom Predsjednika Opštine Herceg Novi br. 01-1-797/10 pristupilo se izradi Urbanističkog projekta za ovu lokaciju.

Prostornim planom Opštine Herceg Novi predmetno područje definisamo je kao urbano područje-područje sa mješovitim namjenama prostora gradskog karaktera. Planom se daju osnovni elementi i urbanističko tehnički uslovi za uređenje prostora i izgradnju objekata.

Obzirom da se radi o prostoru koji se nalazi neposredno uz more, kao i da je u pitanju složen objekat, izradom urbanističkog projekta daće se precizne smjernice i pravila za izgradnju i uređenje ovog područja u okviru urbanističkih parametara definisanih planovima višeg reda.

1.4. GRANICE I OBUHVAT PLANA

Teritorija koja je predmet izrade obuhvata katastarsku parcelu 563/1 K.O. Baošići, kontaktana zona za sagledavanje šireg područja obuhvata djelove katastarskih parcela 561, 549 i 550 u cilju definisanja buduće ulice.
Površina u okviru ove granice iznosi ukupno oko 3.308m².

2. POSTOJEĆE STANJE

2.1. POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA

Lokacija u okruženju

Šire područje Baošića proteže se longitudinalno uz more, od granice sa Đenovićima prema Bijeloj.

Zatečene prostorno urbanističke odlike Baošića mogu se svesti na sledeće:

- heterogene grupacije po vremenu nastanka sa svojim oblikovnim i istorijskim značenjem;
- opterećenje prostora uz obalu novom izgradnjom,
- opterećenje prostora uz magistralu
- nesređena saobraćajna situacija i time nedovoljna povezanost prostora u horizontalnom i vertikalnom smislu, kao i problematično mali kapacitet prostora za parkiranje.

Okruženje ove lokacije je centar mjesta jer se tu nalaze centar mjesne zajednice sa kancelarijom, pošta, improvizovana pijaca, zabavni centar, bazen itd. Planirana lokacija za tržni centar, za koji postoji projektna dokumentacija i jedini organizovani ali ne i parterno uređen parking, nalazi se baš u ovoj zoni. U ovoj zoni nastala je i najintenzivnija gradnja uz prilazni put od magistrale do mora i od nje započinje intenzivna gradnja uz more novih apartmanskih, stambenih i komercijalnih objekata.

Osim uz more i uz prilazni put, uočljiva je i gradnja uz magistralu i to stambenih objekata sa obavezno komercijalnim sadržajima, lokalima, za svakodnevno snabdevanje. Ova zona je praktično formirana kao centar i ovaj karakter bi trebalo da zadrži. Zbog toga se u ovoj zoni planira jedna od retkih saobraćajnih veza jasnijeg profila od magistrale do mora, uključujući i formiranje javnih parkinga.

Namena površina postojećeg stanja

Prostor lokacije koja je predmet ovog plana nije priveden nikakvoj namjeni ni planiranoj (rezervni prostor centra), niti tradicionalnoj (poljoprivreda). Trenutno stanje, koje je nažalost trenutno već godinama, je – potpuno neuređen, zarastao i zapušten prostor.

Karakteristike postojećeg saobraćajnog sistema

Okosnicu saobraćajne mreže u naselju Baošići predstavlja magistralni put M 2 (E 80 – E 65) poznatiji kao Jadranska magistrala, preko koje se ostvaruje komunikacija sadržaja unutar naselja a takođe i komunikacija u širem prostoru.

Neposredno uz obalu, cijelom dužinom naselja, pruža se stari, "obalski", put tehnički unapređen koji zadržava na sebi intenzivan saobraćaj.

Izgradnjom Jadranske magistrale, uglavnom udaljene od obale, izgrađena je I paralela starom putu. Urbanizacijom područja oko magistrale, magistrala sve više poprima karakter gradske saobraćajnice. Međutim, prostor između magistrale i

donjeg puta se neprekidno gradio i umjesto jedne »srednje« podužne saobraćajnice taj prostor se komunikaciono povezuje nizom porečnih neuslovnih saobraćajnica od kojih neke povezuju magistralu i donji put, a neke su samo slijepi ogranci ovih glavnih saobraćajnica.

Do predmetne lokacije se dolazi sa jednog od tih neuslovnih poprečnih puteva, polazeći sa donjeg puta.

2.2. DEMOGRAFSKE KARAKTERISTIKE

Na posljednjem popisu stanovništva, domaćinstava i stanova u 2003. godini zabilježeni su sljedeći rezultati:

	<u>naselje Baošići</u>	<u>opština Herceg Novi</u>
broj stanovnika	1.467	32.988
broj stanova	1.247	18.512
broj domaćinstava	492	11.361

Rezultati popisa iz 1991. godine:

	<u>naselje Baošići</u>	<u>opština Herceg Novi</u>
broj stanovnika	763	27.006
broj stanova	556	13.371
broj domaćinstava -		6.783

Ako se uporede rezultati dva popisa, uočava se izuzetno povećanje broja stanovnika na nivou naselja za 92% (na nivou opštine tek 22%), što ukazuje na privlačnost za naseljavanje Baošića kao bitnog dijela gradskog područja Herceg Novog, dok je broj stanova uvećan za 124% (na nivou opštine za 38%) iz čega se može zaključiti da je ovo naselje kao i većina primorskih naselja atraktivna na gradnju vikend stanova. Razlika između broja domaćinstava i broja stanova je gotovo 750, što govori o velikom građevinskom fondu koji nije u upotrebi tokom većeg dijela godine, već je reč o sezonskim stambenim jedinicima.

Ovogodišnji popis je nedavno završen, ali još nema zvaničnih rezultata. Očekuje se da se ti rezultati analiziraju prilikom izrade predloga plana. Ono što se svakako može zaključiti je da privlačnost naselja Baošići u cjelini nije umanjena – što pokazuje i interesovanje investitora za ovu lokaciju.

Ono što je bitno za izradu ovog plana jeste činjenica da se ovim objektom ostvaruje stambeni prostor za 80 – do 100 stanovnika, što se svakako uklapa u projekcije porasta broja stanovnika naselja Baošići.

2.3. INŽENJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Na terenima sa litološkim sastavom, kao što je to na na lokaciji Baošića, javlja se problem stabilnosti terena. Naime, flišni materijali predstavljaju izuzetno dobro tle za gradnju u uslovima male vlažnosti i dok su neporemećeni.

Degradirani fliš zajedno sa deluvijalno proluvijalnim materijalom na terenima sa nagibom predstavljaju potencijalno nestabilne terene, što se pokazalo u brojnim slučajevima.

Pri bilo kakvim građevinskim zahvatima u ovim terenima treba biti posebno oprezan i uslovima gradnje i održavanja sprečiti narušavanje prirodnog stanja.

Shodno rezultatima istraživanja terena, teren sa nagibom preko 10° može se svrstati u uslovno stabilne terene. Tereni sa nagibom ispod 10° (kakav je slučaj na ovoj lokaciji) mogu se svrstati u stabilne terene, mada i na njima treba biti oprezan pri izvođenju zemljanih građevinskih radova.

Ocena stabilnosti terena u ovom poglavlju zasniva se isključivo na uslovima koje pružaju fizičkomehantičke karakteristike i nagibi terena. Kompletna ocena terena daje se u posebnom poglavlju posle analize seizmičkih parametara.

Na osnovu rezultata ispitivanja izvedenih na lokaciji urbane zone Baošića, urađena je geotehnička reonizacija terena koja je predstavljala podlogu za izradu prvog DUP-a.

Prema dobijenim rezultatima i izvedenom zoniranju, ovo područje sa manjim izuzetkom pruža uslove za planiranje gradnje objekata različite namene.

Urađenom mikroneonizacijom izdvojene su zone određenih karakteristika koje definišu uslove za gradnju, te se na osnovu datih podataka može definisati vrsta objekata sa njihovim karakteristikama (spratnost, specifično opterećenje, razuđenost, namena i sl.).

Kao nepovoljna zona za gradnju izdvojeno je područje u uzanom priobalju (zona IVf na karti pogodnosti u geološkom elaboratu) te se na njemu ne preporučuje izgradnja objekata trajnog karaktera, mada je i to zona u kojoj je moguće graditi uz veće izdatke u fazi fundiranja objekata. Danas je ova zona u najvećoj meri izgrađena i pritisak za gradnju ne opada te su potrebna posebna geološka istraživanja i obezbeđenje svih objekata kroz valjanu projektnu dokumentaciju i izvođenje. Predmetna lokacija se nalazi u kontaktu sa IVf zonom i ulazi u zonu IIIf.

Seizmičke karakteristike terena

Na osnovu rezultata seizmičkih ispitivanja sprovedenih u okviru seizmičke mikroneonizacije opštine Herceg Novi, na ovoj lokaciji izdvajaju se 4 osnovne zone seizmičkih karakteristika sa posebnim podzonama u njima.

- Prvu zonu, sa oznakom B3 (na karti seizmičke mikroneonizacije) predstavljaju trijaski krečnjaci.
- Drugu zonu sa oznakom C predstavljaju flišni sedimenti sa svim svojim oblicima pojavljivanja u podzonama. Ovoj zoni – podzona **C2n** pripada i predmetna lokacija.
- Treću zonu sa oznakom D predstavljaju materijali kvartarnog nanosa.
- Četvrtu zonu predstavlja prostor sa dinamički nestabilnom lokalnom geotehničkom sredinom u uslovima zemljotresa.

2.4. STEPEN UGROŽENOSTI PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Prirodne i ambijentalne vrijednosti ove lokacije nisu ugrožene, ali nisu ni unaprijeđene, čak ni održavane.

Osim zagađenja od saobraćaja na ovom području nema drugih značajnijih zagađivača vazduha.

Buka se posebno javlja uz glavne saobraćajnice tako da je ova lokacija, za sada, pošteđena od negativnog uticaja buke..

2.5 KULTURNO-ISTORIJSKO NASLIJEĐE

Na ovoj lokaciji nisu identifikovani ostaci graditeljskog naslijeđa.

3. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

3.1 IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA HERCEG NOVOG

Prostorni plan Opštine Herceg-Novi iz 2009. godine tretira Baošiće, kao i ostala mjesta na rivijeri kao urbano područje umjerenog razvoja – u skladu sa smjernicama Prostornog plana Crne Gore.

Obzirom na činjenicu da je GUP izradjen 1989. godine, društveno ekonomski i svojinski uslovi su se bitno izmjenili, tako da GUP nije više pogodna osnova za izradu planova nižeg reda, pogotovo ako se uzme u obzir da je pokrenut postupak izmjena i dopuna GUP-a u cilju usklađivanja planske dokumentacije sa postojećim stanjem.

3.2 PROSTORNI PLAN PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO

Prostorni plan za područje posebne namjene Morskog dobra (2007) ne tretira direktno ovu lokaciju ali tretira njeno uticajno okruženje.

Prema PPPPNMD, područje Baošića, pripada zoni Boka Kotorska, istočni reon - Tivatski zaliv, **sektor 5**, gdje su predviđene slijedeće **namjene površina**:

Urbano izgradjena obala, Lučko-operativna obala i Kupališta.

3.3 DETALJNI PLANOVI

Detaljni urbanistički plan Baošića iz 1988. godine tretirao je ovu lokaciju kao „rezervni prostor centra”, čime je data potvrda kvaliteta položaja lokacije, a ujedno i ostavljena rezerva za planiranje budućim generacijama. Nakon više od dvadeset godina konačno je došao trenutak da se ova lokacija aktivira izgradnjom objekta koji odgovara centralnim sadržajima i daje ovom dijelu naselja gradski karakter.

4. PLANSKO RJEŠENJE

4.1. OSNOVNA PLANERSKA OPREDJELJENJA

Na osnovu smjernica iz PPO i opredjeljenja lokalne samouprave za određene pravce razvoja i bolje iskorišćenje terena u Baošićima, analize i ocjene postojećeg stanja i važeće planske dokumentacije, kao i podnijetog razvojnog programa – idejnog rješenja zahtjeva investitora – vlasnika zemljišta, određeni su pristup i ciljevi za izradu ovog urbanističkog projekta.

OSNOVNI PRINCIPI

Osnovni principi i zadaci prema kojima je ovaj plan urađen mogu se svesti na nekoliko navedenih:

- funkcionalna organizacija prostora treba da omogući odgovarajuću prostornu distribuciju sadržaja koji odgovaraju centru naselja, afirmaciju ambijentalnih i arhitektonskih vrijednosti naselja i posebno priobalja i davanje gradskog karaktera mjestu, uređenje i opremanje građevinskog fonda i komunikacionih površina ali i unapređenje neizgrađenih površina i pretvaranje jedne zapuštene lokacije u uređenu;
- plansko rješenje predstavlja odraz i provere sugestija i namera investitora i lokalne samouprave da na najefikasniji način uredi, zonira i valorizuje zemljište u obuhvatu plana;
- postojeća parcelacija se maksimalno poštuje a preparcelacija se predviđa samo zbog razloga proširenja sadašnjeg – izgradnje novog puta – ulice sa istočne strane lokacije. Cilj je da se uvažavaju interesi svih strana na lokaciji uz uslov da buduća izgradnja ispunjava minimalne propisane urbanističke uslove za određenu vrstu izgradnje i ne stvara probleme u sprovođenju;

OPERATIVNI CILJEVI

Predloženim planskim rješenjem kao primarni operativni ciljevi, a u skladu sa postavljenim projektnim zadatkom i interesima lokalne samouprave i investitora, realizovani su sledeći:

- razrada namjene površina zadate planovima šireg područja;
- regulacija površina i objekata u obuhvatu plana i definisanje pravila uređenja i izgradnje;
- definisanje saobraćaja u skladu sa postojećim kolsko-pješačkim ulicama, i novoplaniranim sadržajima kojima je neophodno obezbediti funkcionisanje kroz unapređenje saobraćajne dostupnosti i protočnosti datih lokacija i neposrednog okruženja;
- usklađivanje mreža i objekata infrastrukture sa kapaciteta prilagođenim povećanim potrebama;
- očuvanje i unapređenje zelenih površina, karakteristika pejzaža i identiteta zaliva.

4.2. OSNOVNA KONCEPCIJA RJEŠENJA

Osnovna koncepcija rješenja data ovim planom usmjerena je ka obezbjeđenju svih preduslova daljeg razvoja lokacije kao prepoznatljivog urbanog ambijenta sa ponudom poslovnih sadržaja i visokim kvalitetom uslova stanovanja. U tom kontekstu, koncept razvoja lokacije baziran je na nekoliko principa:

a - lokacija treba da se uklopi u tradicionalni karakter naselja pa je neophodno staviti veliki akcenat na:

- primjenu savremene - neutralne stambene arhitekture radi njenog uklapanja u urbanu matricu,
- činjenicu blizine lokalnog centra kulture, sporta, ugostiteljstva koji treba kroz izgradnju na ovoj lokaciji obogatiti komplementarnim sadržajima kako bi centar naselja funkcionisao tokom cijele godine, obezbediti im prilaze i učiniti ih atraktivnim i u novoj, savremenoj strukturi sadržaja i korisnika područja

b- lokacija poseduje brojne potencijale koje treba iskoristiti i na njima bazirati njegov dalji razvoj

Ovaj princip direktno proizilazi iz činjenice da je lokacija blizu obale iako ne zalazi u „prvi red“. Izgradnjom na ovoj lokaciji rasterećenje se priobalje (prvenstveno u prostorno-fizičkom smislu) i omogućava se ravnomernija distribuciju sadržaja odnosno korišćenje potencijala čitavog pojasa između magistrale i priobalja.

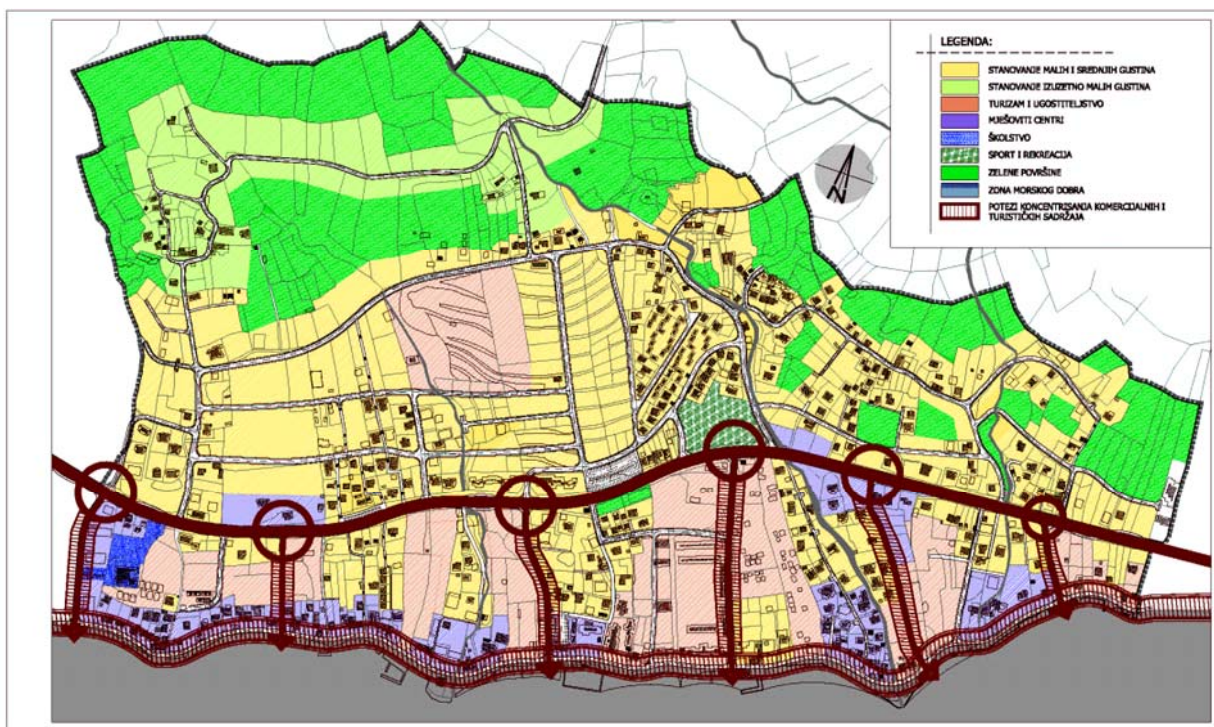
ZNAČAJ LOKACIJE U POJASU IZMEĐU MAGISTRALNE I PRIOBALJA

U postojećoj strukturi naselja, i prostorno-fizičkoj i funkcionalnoj, pojas između magistrale i obale je nedovoljno dostupan ne samo u pogledu kolskih i pješačkih pristupa već i po načinu distribucije sadržaja:

- svi sadržaji, i stambeni i komercijalni, koncentrisani su duž šetališta koje je time preopterećeno a kako su ulice i staze koje ga povezuju sa magistralom malobrojne i uzanih profila, ono se može okarakterisati i kao loše pristupačno – aktiviranjem ove lokacije operativno se omogućava razvoj „srednjeg“ pojasa.

- potez uz magistralu odlikuje se velikim intenzitetom saobraćaja (i svih negativnih uticaja poput buke i zagađenja), komercijalni i drugi nestambeni sadržaji zastupljeni su u malom procentu a profil magistrale je veoma uzan i bez trotoara. Iz tih razloga, ovaj potez nije podoban nijednom obliku pješačkog zadržavanja a ulice i pješačke staze koje vode do obale su rijetke, zapuštene, ničim naglašene i ne odaju utisak mogućeg bezbednog i komfornog silaza do mora. Razvojem ove lokacije obezbjeđuje se saobraćajni prodor ka moru koji treba naglasiti ne samo odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom već i vizuelno - oblikovanjem fizičke strukture i funkcionalno - razvojem komercijalnih sadržaja duž ulica koje vode do obale;

- izgradnjom na ovoj lokaciji iskorišćavaju se potencijali središnjeg pojasa. Reprezentativnom arhitekturom, uređenjem zelenih površina, razvojem i sadržaja koji bi imali javni karakter makar u povremenom režimu korišćenja, ovakvi kompleksi trebalo bi da grade manje ambijente po kojima bi ovaj dio mjesta bio prepoznatljiv i čime se postiže i raznovrsnost priobalnog pojasa u svakom pogledu.



c- očuvati i obogatiti zelenilo na lokaciji

Ova lokacija ima očuvano (iako zapušteno) zelenilo jedino u unutrašnjem pojasu – uz granice parcele. To zelenilo treba očuvati i obogatiti novim.

d- funkcionalno opremanje lokacije kroz uvođenje nestambenih aktivnosti i sadržaja

e- infrastrukturno opremanje prostora

4.3. SARADNJA SA KORISNICIMA PROSTORA

Sekretarijatu za urbanizam i građevinarstvo Opštine Herceg Novi obratio se vlasnik zemljišta – investitor : preduzeće „Belko“ i dostavio svoje idejno-programsko rješenje koje je ocijenjeno kao odgovarajuće za predmetnu lokaciju.

5. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

5.1. NAMJENA POVRŠINA

Definisanje namena površina urađeno je na osnovu:

- namjena površina PPO-a
- analize postojećeg stanja prostora, uslova terena, ograničenja i potencijala;
- podnetih zahtjeva korisnika prostora.

Lokacija se nalazi u urbanom području mješovitih namjena i ima namjenu stanovanja srednje gustine sa poslovanjem.

5.2. Za formiranje UT uslova, a u skladu sa PPO i pravilnikom određeni su uslovi za stanovanje srednjih gustina indeksa pokrivenosti 0,4, indeksa izgrađenosti 1,2 i spratnosti P+3 (četiri nadzemne etaže). Parkiranje se rješava garažom u podrumu.

5.3. USLOVI PARCELACIJE I PREPARCELACIJE

Čitav obuhvat plana je određen katastarskom parcelom 563/1. Odlukom o izradi navedene su parcele 563/1 i 563/4. Nakon odluke o izradi, vlasnik je katastarski objedinio te dvije parcele pod brojem 563/1. Nova urbanistička parcela u potpunosti prihvata katastarsku parcelaciju osim sa istočne strane gdje se od katastarske parcele izdvaja dio predviđen za budući put. Podaci o parceli dati su na grafičkom prilogu: plan preparcelacije.

5.4. USLOVI REGULACIJE I NIVELACIJE

Regulacione linije predstavljaju granicu između javnih i ostalih površina, drugih namjena i određene su detaljnim planom namjene površina. One osiguravaju sprovođenje mreže javnih komunikacija, javnog zelenila i drugih javnih namjena.

Građevinske linije predstavljaju minimalnu udaljenost objekta od javne površine, ili granice susednih parcela iste ili drugih namena.

Građevinske i regulacione linije prikazane su na grafičkom prilogu: regulacija. U konkretnom slučaju postavljanje osnovne građevinske linije je otežano činjenicom da je javna površina – ulica i trotoar geometrijski složeno postavljena – data je sa dvije krive linije različite zakrivljenosti i sa centrima zakrivljenosti postavljenim naizmjenično. U takvim okolnostima odstojanje se zasniva na srednjem razmaku od 1,5m između trotoara uz ulicu i trotoara uz objekat. Osnovna građevinska linija je izlomljena linija čiji jedan krak ima pravac istok-zapad, a drugi krak ima pravacsjever,sjeverozapad – jug,jugoistok. Krajnje i prelomne tačke građevinske linije date su koordinatama.

Udaljenost objekta od bočnih granice urbanističke parcele, odnosno suseda data je na osnovu opštih uslova iz PPO i iznosi 2,5m.

Kota ulaza u objekte – kota poda prizemlja je 7,90mnm.
Nivelacija je data u grafičkom prilogu: uređajna osnova.

5.5. HORIZONTALNI I VERTIKALNI GABARITI OBJEKATA

Na osnovu idejnog rješenja gabariti objekta su prikazani u svim priložima plana u razmjeri 1:500. Horizontalni gabarit je dimenzionalno definisan na grafičkom prilogu: uređajna osnova.

Vertikalni gabarit - Maksimalna spratnost objekta – određena je na osnovu opštih pravila iz PPO za stanovanje srednjih gustina – četiri nadzemne etaže – u ovom slučaju P+3. Ispod prizemlja nalazi se podrumaska etaža koja služi za garažiranje.

Prikazane bruto građevinske površine u obračunu indeksa pokrivenosti i izgrađenosti **ne** sadrže podrumsku etažu.

Pri naplati naknade za korišćenje građevinskog zemljišta izvedenih objekata ove površine se obračunavaju prema posebnim pravilnicima odnosno propisima za nivo državne odnosno lokalne uprave.

5.6. USLOVI ZA IZGRADNJU

- površina urbanističke parcele je 2.877m²
- maksimalna spratnost je P+3,
- dio garaže izgradiće se ispred objekta u vidu terasa prizemlja
- maksimalni procenat zauzetosti je **0.40**
- procenat zelenih i rekreativnih površina mora biti najmanje **50%**
- maksimalni koeficijent izgrađenosti je **1.2**
- poslovanje je predviđeno u prizemlju i to na maksimum 50% površine prizemne etaže
- parkiranje ili garažiranje vozila rešavati u okviru parcele, po normativu 1 parking mesto po stanu, ili 1 parking mesto na 80m² BGP poslovnog prostora;
- položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju da je na grafičkom prilogu: regulacija.
- minimalno udaljenje objekta od bočne granice urbanističke parcele je **2,5m**;
- princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima za ozelenjavanje
- vertikalna regulacija – maksimalna visina vijenca je 14,00m mjereno od poda prizemlja

VRSTE MATERIJALA I KROVNOG POKRIVAČA

Pošto se radi o novom objektu, kao i o okruženju koje nije izgrađeno u tradicionalnom duhu, preporučuje se primjena savremenih materijala. Veza sa graditeljskim nasljeđem ne treba da se zasniva na imitaciji oblika i materijala već na njihovoj savremenoj interpretaciji.

Preporučuje se da dio objekta bude obložen kamenom.

5.7. USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKATA NA SAOBRAĆAJNICE

5.8. Objekat se po pravilu priključuje na najbližu saobraćajnicu. Kako je izgradnja predviđene saobraćajnice dugoročni cilj, predviđa se izgradnja privremene – interne saobraćajnice do realizacije ulice predviđene DUPom.

5.9. USLOVI OGRADIVANJA PARCELA

Ograde se postavljaju na ili iza regulacione linije ili po granici parcele. Primjenjivati kamena ili betonska podnožja visine 60-80cm, a ostatak ograde od žičane mreže i tzv. žive ograde.

5.10. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Neophodno je obezbijediti prilaz prostorima u prizemlju invalidnim licima. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba maks. 15%.

5.11. USLOVI ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dve osnovne mere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.

Osnovna mera štednje koju ovaj plan predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijevanje dok u zimskom zadržava toplotu.

Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora uzimajući u obzir mikroklimatske uslove podneblja.

5.12. USLOVI I MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA I USLOVI OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list R CG br. 8/1993).

Uslovi za odbranu zemlje podrazumevaju zaštitu ljudi i materijalnih dobara u slučaju rata i neposredne ratne opasnosti. Osnovna mjera zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa pravilnikom ili predviđanje da se podrumске prostorije mogu adaptirati za sklonište.

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br. 52/90.)

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.

5.17. USLOVI ZA ETAPNOST REALIZACIJE

S obzirom da se radi o jednoj urbanističkoj parceli, ali složenom objektu, moguća je etapna (fazna) izgradnja po lamelama, s tim što, ako se prvo radi lamela **1** mora se izvesti cjelokupna podrumaska etaža.

Međutim, s obzirom na postojeću lošu saobraćajnu dostupnost pojasa uz obalu ali i izražen nedostatak i kolskih i pješačkih tokova u delu naselja iznad magistrale, obezbeđenje saobraćajne protočnosti područja i njegovo infrastrukturno opremanje nameću se kao osnovni preduslov svih većih intervencija u prostoru.

Očekuje se da se u prvim fazama razvoja naselja u cjelini najpre izgradi deo ispod magistrale – prema moru, za kojim je i ispoljen najveći interes. Međutim, kako realizaciju ulice u cjelini nije moguće očekivati u vremenu kraćem od pet godina, mora se obezbijediti funkcionisanje objekta privremenom saobraćajnicom.

5.18. USLOVI I SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

Uređivanje prostora, izgradnja objekata, korišćenje zemljišta, kao i obavljanje drugih radnji na području obuhvata ovog plana može se obavljati samo u skladu s ovim Planom, odnosno s postavkama koje iz njega proizilaze.

Uslovi su urađeni po namjenama planiranog prostora, što daje mogućnost jednostavnijeg tumačenja i primjene Plana.

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije mogu sagledati mogućnosti konkretnog prostora.

Da bi se dobila cjelovita slika o stanju lokacije iz plana, obavezno treba prostudirati grafičke priloge koji daju osnovne informacije o lokaciji.

Prilikom realizacije plana, moguće je odstupanje od broja, veličine i unutrašnje organizacije stanova ili poslovnih prostora datih idejnim rješenjem, ukoliko ne prekoračuju nijedan od definisanih parametara plana (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, zastupljenost zelenih površina...) i ukoliko su ispoštovani planom definisani UT uslovi vezani za minimalna rastojanja objekata i za rješavanje parkiranja.

5.19. PEJZAŽNO UREĐENJE

Osnovne smjernice

Smjernice za izradu Urbanističkog projekta „Belko“ faza pejzažne arhitekture, nalazimo u planovima višeg reda (Prostorni plan Opštine Herceg Novi, GUP Herceg Novi), zatim u zakonskoj regulativi (Zakon o izgradnji objekata Sl RCG 51/08 od 22.08.2008., Zakon o zaštiti životne sredine Sl RCG 48/08 .08.2008., Evropska Konvencija o predjelima 24.0.2008.), kao i u projektnom zadatku.

Smjernice se odnose na očuvanje kulturnog pejzaža, zatim očuvanje postojećih uslova životne sredine i primjeni principa održivog razvoja.

Uređenje terena oko planiranih objekata treba da bude u skladu sa tradicionalnom arhitekturom mediteranskih naselja koja podrazumijeva specifične elemente uređenja vrtova i okućnica: „odrine“, „pižuli“, terasasta obrada imanja,..

Zaštita kulturnog pejzaža/predjela

Evropska konvencija o predjelu definiše ga kao: „Predio je područje, viđeno ljudskim okom, koji je nastao kao rezultat djelovanja prirode i/ili čovjeka.“

Izglasavanjem zakona o ratifikaciji Evropske konvencije o predjelima Crna Gora, kao država potpisnica se obavezuje da, između ostalog, zakonom prizna predio kao važan element čovjekovog okruženja, raznolikosti zajedničke kulturne i prirodne baštine, kao i da sprovodi predjelne politike koje imaju za cilj zaštitu predjela, upravljanje i planiranje i integriše predjele u politike regionalnog planiranja i planiranja grada.

Postojeće stanje

Problem uređenja terena i njegovog ozelenjavanja, zavisi od namjene planiranih objekata, ali i od prirodnih uslova na lokaciji koja je obuhvaćena ovim urbanističkim projektom i ne može se rješavati bez sagledavanja kulturnog pejzaža naselja u kom se nalazi predmetna lokacija i njegovih prirodnih karakteristika.

Predmetna lokacija se nalazi u naselju Baošić u vegetacijskoj zoni Orno-Quercetum ilicis – zajednici zimzelenog hrasta i jasena. To je kserotermna, zimzelena zajednica hrasta česmne i jasena koja ima strukturu sličnu tropskoj šumi: prostor ispod prvog sprata, koju izgrađuje uglavnom česmina, ispunjen sitnijim drvećem, krupnijim i sitnijim grmljem i gusto ispreplitan puzavicama. Njen osnovni floristički sastav je: Quercus ilex(česmina), Fraxinus ornus(jasen), Olea oleaster (maslina), Laurus nobilis(lovorika), Myrtus communis (merslin), Viburnum tinus(lemprika), Rosa sempervirens (divlja ruža), Carpinus orientalis(grabić), Ostrya carpinifolia(crni grab),Arbutus unedo(maginja), Pistacia lentiscus (tršlja),... .

Međutim, pod uticajem čovjeka prvobitna zajednica je uglavnom nestala te na lokaciji nalazimo samo travnatu, korovsku vegetaciju sastavljenu od autohtonih i alohtonih biljnih vrsta. Duž granice parcele nalazi se nekoliko stabala masline (Olea europaea), stablo mimoze (Acacia dealbata), i nekoliko mladih stabala agruma (Citrus sp.).

Planiranje izgradnje objekata treba da se kreće u pravcu zaštite postojećih stabala maslina i agruma i njihove inkorporacije u planirano ozelenjavanje.

Planirano stanje

Osnovne smjernice

Planom se predviđa:

- očuvanje i zaštita kulturnog pejzaža i uklapanje planiranih objekata u kulturni pejzaž
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih površina;

- uklapanje planiranih zelenih površina u pejzažno okruženje;
- usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina
- potrebu korištenja autohtonih biljnih vrsta otpornih na postojeće uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Zelenilo poslovno-stambenih objekata – zelena površina oko poslovno stambenog objekta neizostavan je dio marketinške strategije. Površina ispred objekta prva uspostavlja kontakt sa posmatračem i eventualnim korisnikom. S druge strane, ova kategorija zelenila ima veliki značaj za ukupan izgled prostora u kom se nalaze kao i ukupnoj slici naselja i grada.

Prilikom projektovanja zelenila oko ovih objekata posebnu pažnju treba posvetiti glavnom ulazu i prilaznim površinama, sa popločavanjem kvalitetnim, dekorativnim materijalima. Zelenilo riješavati parterno (perene, sezonsko cvijeće, nisko ukrasno žbunje) sa stvaranjem grupacija visoko dekorativnih, reprezentativnih vrsta biljaka uz eventualnu ugradnju fontana ili skulptura koje daju poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom.

Slobodne površine treba riješavati tako što će se u ambijent uređenog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni rekreaciji (pasivnoj i aktivnoj), zabavi i druženju. Za ozelenjavanje je potrebno koristiti visokodekorativne biljne vrste. Planirati grupacije, masive, travnjake. Posebnu pažnju obratiti na uređenje stepeništa, prolaze. Planirati izgradnju pergola i kolonada koje moraju biti usklađene sa materijalima korištenim za izgradnju objekata.

Površine pored planiranog bazena i terase planirati u slobodnom pejzažnom stilu. Visoke sadnice rasporediti duž granica parcele u cilju stvaranja intimnog, zaklonjenog prostora koji će omogućiti budućim stanarima neometano korišćenje. Pored bazena planirati travnu površinu dok se pored terase planiraju grupacije perena i niskog ukrasnog žbunja.

Linearno zelenilo (drvoređi) – podrazumijeva ozelenjavanje saobraćajnica, pločnika, pješačkih staza i parking prostora. Ova kategorija zelenila bitno utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika i vrijednosti.

Prilikom izbora biljnih vrsta koje bi se koristile za sadnju duž prilazne saobraćajnice, treba izabrati vrste otporne na aerozagađenja i prašinu, kao i vrste koje zahtijevaju najmanje ulaganja oko održavanja, čime bi bile ekonomski opravdana. Prilikom izrade projektne dokumentacije treba voditi računa o usklađivanju visine sadnica sa visinom planiranog objekta, kao i o tome da sadnice budu na dovoljnoj udaljenosti od objekta da svojim budućim rastom ne bi ugrozile podzemnu i nadzemnu infrastrukturu i sam objekat..

Vertikalno zelenilo – dio estetskog podsistema i namjena mu je isključivo dekorativna. Služi za ukrašavanje fasada, terasa i potpornih zidova. Dopunjava i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Ovaj tip zelenila planirati u okviru terasa poslovno-stambenog objekta. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvaćim dijelom penjačice i puzavice. **Parterno zelenilo** – takođe dio estetskog podsistema sa dekorativnom namjenom. Predlaže se na svim slobodnim površinama: duž prilaznog puta, oko objekata, oko planirane terase,... Za ozelenjavanje koristiti visoko dekorativne cvjetne vrste prilagođene na uslove sredine sa produženim periodom cvjetanja ili kombinovati vrste tako da se dobije kontinuitet cvjetanja kroz duži period.

Predlog biljnih vrsta koje se mogu koristiti u ozelenjavanju:

Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.

- Phoenix canariensis – kanarska datula
- Washingtonia filifera
- Chamaerops humilis
- Quercus ilex - česmina
- Olea europaea - maslina
- Laurus nobilis – lovorika
- Acacia dealbata - mimoza
- Citrus sp. – naranča, limun, mandarina
- Pittosporum tobira – pitospor
- Nerium oleander – oleander
- Arbutus unedo - maginja
- Lagerstroemia indica – lagerstremija
- Punica granatum – šipak, nar
- Cammelia japonica - kamelija
- Callistemon lanceolatus – kalistemon
- Cyacas revoluta - cikas
- Cordylina australis - kordilina
- Yucca gloriosa - juka
- Aucuba japonica - aukuba
- Agava americana – agava
- Opuntia sp. - kaktusi
- Bougainvillea spectabilis - bogumila
- Passiflora ceorulea - pasiflora
- Salvia officinalis – žalfija, kadulja
- Lavandula officinalis - lavanda
- Rosmarinus officinalis - rumarin
- Iris germanica - perunika
- Santolina sp. – santoline
- Lantana camara – lantana
- Itd....

6. URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU PLANA

Urbanistički pokazatelj	Brojni iskaz
Namjena parcele	Stanovanje sa poslovanjem
Površina katastarske parcele	3.309m ²
Površina urbanističke parcele	2.877m ²
Maksimalna spratnost	Po+P+3
BGP stanovanja	2.722,9m ²
BGP poslovanja	282,8m ²
BGP komunikacija	364,3m ²
BGP ukupno	3.370m ²
Broj stanova	42
Broj stanovnika	84
Broj poslovnih prostora	6
Broj zaposlenih	22
BGP osnove objekta	846,8m ²
Obračunska površina bazena	16,3m ²
Indeks pokrivenosti zemljišta	0,3
Indeks izgrađenosti zemljišta	1,18
Površina slobodnog dijela parcele	2.014m ²
Površina parcele pod zelenilom	935m ²
Površina za rekreaciju (bazen)	85m ²
Procenat zelenih i rekreativnih površina	51%
Procenat zelenih površina na parceli	46%

7. INFRASTRUKTURA

7.1. SAOBRAĆAJ

U okviru saobraćajnog rješenja ovog Urbanističkog projekta potrebno je obezbjediti kolski pristup planiranom objektu, kao i parking van objekta koji će koristiti posjetioci objekta.

Razmatrana su dva rješenja:

1. Saobraćajno rješenje koje će imati privremeni karakter i trajaće do trenutka izgradnje saobraćajnice planirane DUP-om Baošići, a koja prolazi preko parcele obrađivane ovim Urbanističkim projektom
2. Saobraćajno rješenje koje će se uklopiti u pomenutu saobraćajnicu planiranu DUP-om Baošići

PRIVREMENO RJEŠENJE

Sa postojeće kolsko pješačke staze, planiranom saobraćajnicom „A“ širine 5,50m omogućen je pristup parking garaži planiranog objekta. Saobraćajnica „B“, širine 3,50m ima karakter interne saobraćajnice koja se odvaja od saobraćajnice „A“, vodi do glavnog ulaza u zgradu i završava okretnicom.

Parkiranje za stanare planiranog objekta je predviđeno u okviru parking garaže, dok je za posjetioce obezbjeđeno 5 parking mjesta ispred objekta.

Sve saobraćajnice su nivelaciono uklopljene u postojeći teren, a planirani nagibi nivelete kreću se u dozvoljenim granicama.

Kolovozna konstrukcija sastoji se od :

- tamponskog sloja debljine $d = 30 \text{ cm}$,
- bito nosećeg sloja BNS-22 debljine $d = 6.00 \text{ cm} = i$
- habajućeg sloja od asfalt betona AB-11s debljine $d = 4 \text{ cm}$.

U grafičkom prilogu prikazano je situaciono nivelaciono saobraćajno rješenje sa koordinatama tjemena i elementima krivina i dati su karakteristični poprečni profili saobraćajnica.

RJEŠENJE PO DUP-u

DUP-om „Baošići“ (obrađivač MonteCEP, Kotor, jul 2009.), koji je još u izradi, preko parcele obrađivane ovim Urbanističkim projektom planirana je saobraćajnica širine 6,00m sa obostranim trotoarima širine od po 1,50m.

Saobraćajnica „A“ je široka 5,50m i omogućava pristup do parking garaže. Ispred glavnog ulaza u objekat planirano je proširenje, odnosno manipulativni prostor, koje je povezano sa saobraćajnicom.

Isto kao i u prethodnoj varijanti, planirano je i 5 parking mjesta za posjetioce.

Kolovozna konstrukcija sastoji se takođe od :

tamponskog sloja debljine $d = 30 \text{ cm}$,
bito nosećeg sloja BNS-22 debljine $d = 6.00 \text{ cm} = i$
habajućeg sloja od asfalt betona AB-11s debljine $d = 4 \text{ cm}$.

U grafičkom prilogu prikazano je situaciono nivelaciono saobraćajno rješenje sa koordinatama tjemena i elementima krivina i dati su karakteristični poprečni profili saobraćajnica.

7.2. HIDROSISTEMI

1. OPIS POSTOJEĆEG STANJA

Kod izrade plana korišćene su podloge postojećeg stanja instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije dobijene od JP „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi.

Iz istih se vidi loše stanje razvijanosti distributivne mreže u ukupnoj zoni a naročito u neposrednoj zoni lokacije.

1.1. Vodovod

Osnovna vodovodna mreža nalazi se u zoni magistralnog puta sa distributivnim cjevovodima DN 300 i 200 mm i tranzitnim cjevovodom DN 600 mm /R.Zelenika-Kamenari/ radjenim za potrebe povezivanja na regionalno vodovodni sistem za crnogorsko primorje.

Cjevovod 300 služi za vodosnabdijevanje III visinske zone dok se cjevovod 200 mm koristi za pokrivanje II visinske zone. Na njega su neplanski povezani i neki objekti iz I visinske zone.

Duž obale postoji stari livenoželjezni cjevovod DN 200 mm koji bi trebao da pokriva potrebe I zone ,ali zbog njegovog lošeg stanja i velikih gubitaka stanje vodosnabdijevanja te zone je ugroženo.

U prostoru obrade plana ne postoje vodovodne instalacije

1.2. Fekalna kanalizacija

U zoni naselja postoji djelimično izvedena mreža fekalne kanalizacije koja je usmjerena na sabirni obalni krak i preko njega podmorskim ispustom se direktno ispušta u more. Na ovaj sistem je priključen manji dio objekata naselja ,dok veći dio objekata koristi septičke jame kao recipjent fekalnih voda. Ovakvo stanje je neprihvatljivo što je sagledano DUP-om Baošići gdje je dato konačno rješenje ovog sistema.

U neposrednoj zoni tretirane lokacije postoji kanalizacioni krak DN 200 mm u trasi lokalne staze koji se povezuje na obalni kanalizacioni krak

1.3. Atmosferske vode

U naselju ne postoji izgradjen sistem atmosferske kanalizacije koja bi prihvatila i odvela oborinske vode sa uredjenih i neuredjenih površina naselja. Stoga se ove vode slobodno slivaju a ozirom na konfiguraciju terena teku prema postojećem bujičnom potoku u naselju , prema šetalištu i dalje u more.

2. PLANIRANE HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

Za ukupni prostor naselja još 2009.godine donesen je DUP – Baošić gdje je sagledano postojeće stanje i dat koncept razvoja hidrotehničke infrastrukture.

Za buduće – planirano stanje u zoni izrade Urbanističkog projekta lokacije jasno je da se prostor mora opremiti sa sve tri uobičajne vrste hidroinstalacija. Za to postoje solidni uslovi uzimajući u obzir činjenicu da je stvorena solidna Urbanistička i ostala planska i projektna dokumentacija za razvoj ovih instalacija.

Postojeću primarnu vodovodnu mrežu neophodno razvijati u skladu sa usvojenim konceptom

razvoja ukupnog distributivnog sistema naselja ,a sekundarnu razviti duž planiranih saobraćajnica novim cjevovodima adekvatnih profila i od savremenog materijala

Fekalni kanalizacioni sistem takodje je neophodno dopuniti i razviti čime će se omogućiti da se na tehnički ispravan način priključe svi objekti odnosno prihvati svih upotrebljenih voda,njihov tretman i konačna dispozicija.

Propisno formiranje ulica i šetališta , sa ivičnjacima i trotoarima,zatim veća pokrivenost naselja sa krovovima,asfaltom,betonom i takvim nepropusnim površinama,dovesti će do znatnog povećanja koeficijenta oticanja odnosno koncentracije padavina i formiranja površinskih tokova. To se može riješiti jedino sa izgradnjom atmosferskih kanala sa kontrolisanom odvodnjom kišnih voda.

2.1. Vodovodna mreža

Shodno DUP-u Baošić a u skladu sa planom razvoja hercegnovskog vodovoda za područje Rivijere planira se :

- isključiti iz funkcije stari cjevovod DCI 200 mm duž obale
- postojeći cjevovod DN 200 duž magistralnog puta će se koristiti za potrebe I zone sa koga

će se razvijati prstenasta mreža I zone sve do obale.

- Postojeći cjevovod DN 300 duž magistrale će pokrivati potrebe II zone a sa njega će se

buster stanicama pokrivati potrebe III zone

- Raditi će se rezervoar zapremine 1000 m³ za potrebe distribucije I zone
- Minimalni profil distributivne mreže je planiran 100 mm,a za materijal je predviđen

Duktil i PEHD

Što se tiče same lokacije UP Belko planiran je cjevovod DN 100 mm duž planirane lokalne saobraćajnice sa gojeg će se obezbijediti potrebe u vodi planiranih objekata na toj lokaciji.

Procjena potreba u vodi

Shodno Master planu,DUP-u Baošić i Planu razvoja JP VIK Herceg Novi za planirane kapacitete u zoni UP Belko usvojene su sljedeće specifične norme potrošnje :

- | | | |
|---------------------|-------|---------------|
| - Stalni stanovnici | | 200 l/dan/st. |
| - Zaposleni | | 20 l/dan/z |

Za koeficijent dnevne neravnomjernosti predložen je $K_d = 1,25$, dok za časovnu neravnomjernost, prema kojem se dimenzioniše mreža distributivnog sistema preporučeno je koeficijent $K_c = 2,0$

Shodno navedenim normama i planiranom broju korisnika imamo:

$$P_{max} = 84 \times 200 + 22 \times 20 = 16.800 + 440,0$$

$$P_{max} = 17,24 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$q_{max} = 0,20 \text{ l/sec.}$$

Uzimajući u obzir navedene koeficijente neravnomjernosti potrošnje imamo:

$$q \text{ max dn} = 0,20 \times 1,25 = 0,25 \text{ l/s}$$

$$q \text{ max čas} = 0,25 \times 2,0 = 0,50 \text{ l/s}$$

Uzimajući u obzir potrebe protivpožarne zaštite objekta za gašenje požara unutar objekta treba obezbijediti rad dva hidranta kapaciteta 2,5 l/s što ukupno iznosi :

$$q \text{ pož.} = 2 \times 2,5 \text{ l/s} = 5,0 \text{ l/s}$$

Iz prethodnog se vidi da je mjerodavna količina vode, na koju treba dimenzionirati priključak objekta , protivpožarna potreba od 5,0 l/s

2.2. Fekalna kanalizacija

Rješenje odvodnje fekalnih voda za zonu Baošića definisano je usvojenim Master planom za područje H.Novog .U tom cilju se predviđa izgradnja kanalizacione mreže sa priključenjem na obalni kolektor koji se završava sa centralnim uređjajem za prečišćavanje otpadnih voda u Meljine.

U zoni UP Belko planira se izgradnja kanalizacionog kraka 250 mm duž planirane lokalne saobraćajnice na koji će se priključiti planirani objekti u zoni lokacije.

Proračun količina otpadnih voda

Jedinični rashodi otpadne vode su detaljno analizirani u brojnim prethodnim elaboratima i projektima kanalizacija gradova na crnogorskom primorju . Preporučuju se norme 10-15 % niže od normi vode za piće što bi za stalno stanovništvo iznosilo oko 180 l/dan. a za zaposlene oko 18 l/dan kao dnevni maksimum.

Shodno planiranoj strukturi korisnika specifična količina otpadnih voda :

$$Q \text{ max.dan} = 84 \times 180 + 22 \times 18 = 15,12 + 0,40 = 15,52 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$q \text{ max dan} = 0,18 \text{ l/s}$$

Uključujući koeficijente dnevnih i časovnih protoka , Kd 1,5 i Kč = 2,0 imamo:

$$q \text{ max dn} = 0,18 \times 1,5 = 0,27 \text{ l/s}$$

$$q \text{ max. čas} = 0,27 \times 2,0 = 0,54 \text{ l/s}$$

2.3. Atmosferska kanalizacija

DUP-om Baošić rješenje prihvata i odvodnje atmosferskih voda sa krovova objekata,saobraćajnih i drugih uređenih površina planirana je izgradnja sistema atmosferske kanalizacije duz svih postojećih i planiranih saobraćajnica u naselju. Smjerovi i podužni padovi kanala prilagodjeni su projektovanim podužnim padovima saobraćajnica. Minimalni profil kanala planiran je DN 300 mm . Voda se sa površina prihvata kišnim uličnim

slivnicima sa priključenjem na kanalizaciju u revizionim kanalizacionim šahtama. Oborinske vode iz kanalizacije usmjeravaju se u postojeći bujični tok ili u more. Za bujični tok predviđaju se određeni hidrotehnički radovi u smislu njihovog regulisanja.

U zoni lokacije UP Belko planira se opremanje lokacije mrežom atmosferske kanalizacije koja treba da prihvati vode sa krovova i uredjenih površina. Takođe se predviđa priključenje voda iz garažnog dijela objekta koje prethodno trebaju proći određeni tretman.

Sve ove vode će se priključiti na planirani krak atmosferske kanalizacije duž planirane lokalne saobraćajnice

2.4. Razmještaj instalacija

Kao neki načelan raspored za polaganje hidrotehničkih instalacija može se prihvatiti :

- postavljanje atmosferskih kanala shodno saobraćajnom rješenju u samom trupu saobraćajnice a prema poprečnom padu saobraćajnice
- vodovodnu mrežu polagati uglavnom u trotoarima sa jedne ili druge strane ulice
- fekalnu kanalizaciju polagati po mogućnosti u trotoarima a istu prilagoditi postojećim fekalnim izlazima iz objekata, odnosno omogućiti priključenje svih objekata.

Detaljna analiza položaja instalacija svakako će se sagledavati kod izrade glavnih projekata saobraćajnica ,kada će se uzeti u obzir svi parametri bitni za adekvatni raspored svih instalacija.

7.1. ELEKTROENERGETIKA

Opšti dio

Od priloga u Urbanističkom projektu „Belko“ Baošići dati su :

- opis postojećeg stanja energetske mreže
- planirano stanje energetske mreže

Postojeće stanje energetske mreže

U okviru posmatranog zahvata koji se obrađuje Urbanističkim projektom “BELKO” – Baošići ne postoje energetske objekti.

U granicama zahvata DUP Baošići što se tiče srednjenaponske mreže nalaze se sledeći energetske objekti :

- Trafostanica MBTS 10/0,4 kV ; 630 kVA » Deli Radivoje »
- Trafostanica MBTS 10/0,4 kV ; 630 kVA » Trebjesa »
- Trafostanica MBTS 10/0,4 kV ; 2 x 630 kVA » Crveni krst »
- Trafostanica MBTS 10/0,4 kV ; 630 kVA » Norveško naselje »
- Trafostanica DTS 10/0,4 kV ; 630 kVA » Baošići »
- Trafostanica MBTS 10/0,4 kV ; 250 kVA » Vila Margot »
- Trafostanica BTS 10/0,4 kV ; 250 kVA » Deli Radivoj»
- Trafostanica TS 10/0,4 kV ; 400 kVA » Kula Baošići »

Trafostanica MBTS 10/0,4 kV ; 630 kVA » Trebjesa » se nalazi na oko 200 m udaljenosti od posmatranog kompleksa i prema preporukama službe razvoja ED HN može se sa nje izvršiti napajanje kompleksa “ Belko” .

Trafostanica » Trebjesa » građevinski je izvedena kao tip » D » što znači da se u istoj trafostanici može ugraditi još jedan transformator snage 630 kVA.

Planirano stanje energetske mreže

Za predloženi plan elektroenergetskih objekata na području koje je obuhvaćeno ovom UP “BELKO” razmatrani su sledeći faktori:

- Potrebe u snazi i dispozicija elektroenergetskih objekata
- Sigurnost snabdijevanja električnom energijom
- Savremena tehnička rješenja
- Važeći propisi, standardi i preporuke

Potrebe u električnoj snazi

U području koje se obrađuje planskom dokumentacijom Urbanističkog projekta “BELKO” – Baošići predviđena je izgradnja stambeno-poslovnog kompleksa od cca 4000 m² :

- Objekat sa sastoji od dvije lamele sa po 21 stanom i 2 poslovna prostora i podzemnom garažom od oko 1200m² .

Usvajajući da je po jednom stanu potrebnu snagu od 5500 W dobijamo da je:

$$P_{vh} = 42 \times 2500W = 231 \text{ kW}$$

Potrebna snaga za parking garažu od cca 10W/ m² dobijamo da je:

$$P_{vpg} = 1200 \times 10W = 12 \text{ kW}$$

Ukupna potrebna snaga za posmatrani kompleks iznosi:

$$P_{vk} = 243 \text{ kW}$$

Ova snaga obezbjediće se iz postojeće trafostanice MBTS 10/0,4 kV ; 630 kVA “ Trebjesa “ tako što će se opremiti sa još jednim transformatorom od 630kVA . Iz trafostanice MBTS 10/0,4 kV ; 630 kVA “ Trebjesa “ dovesti dva kabla do KRO koji se nalazi u blizini ulaza u objekte(kao što je prikazano u grafičkom prilogu). .

Što se tiče primarne N.N. mreže, ista je predviđena isključivo kablovska, izvedena kablovima PP 41 ili PPO0 položenim u zemlji u kablovskom rovu dubine 0,8 m i širine u zavisnosti od broja elektroenergetskih vodova, od trafo stanica do slobodnostojećeg ormara koji je izveden od armiranog poliestera i ugrađeni na terenu. Iz ovog ormara predviđen je kablovski priključak objekata.

Način priključenja objekata biće riješen kroz izdavanje el.energetskih saglasnosti od strane nadležne službe u Elektrodistribuciji, posebno za svaki objekat i izradom glavnih projekata energetskih priključaka posebno za svaki objekat.

Planirane NN kablove položiti u trotoarskom prostoru ili zelenom pojasu planiranih saobraćajnica.

Kablovi će biti definisani kada se urade glavni projekti svih objekata koji su planirani u sklopu posmatranog kompleksa.

Javnu rasvjetu kompleksa treba izvesti lampama (izvor svjetlosti-metal halogena sijalica od 70W) na stubovima visine H = 4,0 m i na međusobnom rastojanju od cca 15 m što će detaljno biti razrađeno u sklopu glavnog projekta uređenja terena. Elektroenergetske vodove javnog osvetljenja postaviti podzemno u rovu dubine 0,8 m i širine 0,4m .

Na mestima gde se očekuju veća mehanička naprezanja elektroenergetske vodove postaviti u kablovsku kanalizaciju.

Nakon polaganja, a prije zatrpavanja kabla, investitor je dužan obezbijediti katastarsko snimanje tačnog položaja kabla u skladu sa zakonskim odredbama. Na tom snimljenom grafičkom prilogu trase kabla, treba označiti tip i presjek kabla, tačnu dužinu trase i samog kabla, mjesto njegovog ukrštanja, približavanje ili paralelnog vođenja sa drugim podzemnim instalacijama, mjesta položene kablovske kanalizacije sa brojem korišćenih I rezervnih cijevi.

Ukoliko to zahtijevaju tehnički uslovi stručne službe Elektrodistribucije Herceg – Novi, zajedno sa kablom na oko 0,4 m dubine u rov položiti i traku za uzemljenje FeZn 25x4mm.

Duž trase kablova ugraditi standarne oznake koje označavaju kabl u rovu, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanje, približavanje ili paralelno vođenje kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama i sl. Eventualna izmještanja postojećih kablova, zbog novih urbanističkih rješenja, vrši uz obavezno prisustvo elektrodistribucije i pod njihovom kontrolom. U tim slučajevima, otkopavanje kabla mora biti ručno, a sam kabl mora biti u beznaponskom stanju.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, vozila i građana, a zaštitnim mjerama omogućiti odvajanje pješackog i motornog saobraćaja. Na mjestima gdje je, radi polaganja kablova, izvršeno isjecanje regulisanih površina, iste dovesti u prvobitno stanje.

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

Niskonaponska mreža

Od novih trafo stanica se polažu niskonaponski 1kV-ni kablovi za napajanje električnom energijom potrošača kao i za osvijetljenje ulica (saobraćajnica). Presjek kablova niskonaponskih potrošača kao i ulične rasvjete biće odrađen uslovima nadležne elektrodistributivne organizacije u glavnim projektima objekata na osnovu stvarnih jednovremenih snaga objekta.

Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiće se polaganjem podzemnih kablova do kablovskih priključnih ormara postavljenih na fasadi objekta. Kablovski priključni ormar kao i napojni kabal biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekata a uvod kablova u objekte mora se obezbijediti polaganjem PVC cijevi prečnika 110mm.

Za izvođenje niskonaponskih vodova, primjenjuju se uslovi već navedeni ranije u tekstu.

Javno osvijetljenje

Duž saobraćajnica, prilaza i trotoara, parking prostora potrebno je izvesti javnu rasvjetu. Planom nije definisan sistem javne rasvjete, već će se isto riješiti u sklopu rješenja uređenja kompleksa. Ovim planom se samo postavlja uslov da prilikom izrade projekta instalacija javne rasvjete budu ispoštovani svjetlotehnički kriterijumi dati u preporukama CIE (Publication CIE 115,1995.god).

Planom se dijelom definiše javno osvijetljenje kao sastavni dio urbanističke cijeline tako da ga treba i izgraditi u skladu sa urbanističkim i saobraćajno-tehničkim zahtijevima, a težeći da instalacija osvijetljenja postane integralni element urbane sredine. Pri planiranju osvijetljenja saobraćajnica i ostalih površina mora se osigurati minimalni osvijetlaj koji će obezbijediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i u tome instalacija osvijetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rješavanju uličnog osvijetljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna parametra kvaliteta osvijetljenja:

- Nivo sjajnosti kolovoza
- Podužna i opšta ravnomjernost sjajnosti
- Ograničavanje zaslijepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja)
- Vizuelno vođenje saobraćaja

Napajanje instalacije javne rasvjete predviđeno je sa NN polja u trafostanicama, kao i upravljanje istom sa fotorelejom ili uklopnim satom.

Zaštitne mjere

Zaštita niskog napona

Mrežu niskog napona treba štititi od struje KS sa NN visokoučinskim osiguračima, ugrađenim u NN polju pripadajuće TS 10/0,4 kV. U priključnim kablovskim ormarićima zaštititi ogranke za objekte odgovarajućim osiguračima.

Zaštita TS 10/0,4 kV

U TS 10/0,4 kV za zaštitu transformatora snage 630 kVA predviđen je Buholcov relej. Za zaštitu od kvarova između 10 kV i 0,4 kV služe primarni prekostrujni releji, kao i NN prekidači sa prekostrujnom i termičkom zaštitom.

Zaštita od visokog napona dodira

Uzemljenje instalacija svih objekata povezaće se na zaštitno uzemljenje trafostanica i javne rasvjete, tako da se dobije sistem zajedničkog uzemljivača i da se pri tom postigne jedan od sistema zaštite (TN-C-S, TN-S ili TT), a uz saglasnost nadležne Elektrodistribucije.

Radi postizanja uslova iz tehničkih propisa i izjednačenja potencijala svih uzemljenja ovih TS 10/0,4 kV, objekata i javne rasvjete međusobno povezati.

Zaštita mreže visokog napona

Pitanje zaštite mreže VN treba riješiti u sklopu čitave mreže 10 kV na području TS 35/10 kV “Herceg – Novi”

7.1. TELEKOMUNIKACIJE

Postojeće stanje

Upravo u posmatranoj zoni naselja Baošići u Herceg Novom, dominantni operater fiksne telefonije, Crnogorski Telekom ,je 1999/2000.godine, u skladu sa svojim razvojnim planovima, montirao novi telekomunikacioni cvor Baošići, sa koje se napajaju pretplatnici sa ovog podrucja, a u okviru glavnog telekomunikacionog cvora Herceg Novi .

Telekomunikacioni cvor Baošići je povezan optickim kablom sa glavnim telekomunikacionim cvorom Herceg Novi .

Telekomunikacioni cvor Baošići je tako lociran da veci dio naselja Baošića ,imajuci u vidu duzinu pretplatnicke petlje – rastojanje od tk cvora do pretplatnika, u odnosu na nove standarde u pružanju savremenih tk servis da ,kao sto su ADSL, ADSL 2+ , VDSL , EXTRA TV i dr. moze da snadbijeva navedenim servisima .

Cjelokupna telekomunikaciona mreza na ovom tk cvoru izgradjena je 1999/2000.godine ,kablovima tipa TK 59GM i TK00V, provucenim kroz PE i PVC cijevi u tk kanalizaciji ,tako da karakteristike i kapaciteti izgradjene tk mreze zadovoljavaju potrebe za novim prikljucima i novim tk servisima .

Stanje postojece tk mreze u naselju Baošići, generalno govoreci , zadovoljavajuće .

U zoni zahvata UP Belko nalazi se postavljena postojeća tk infrastruktura vlasništvo Crnogorskog Telekom, a,

cijev PE 3” i kroz istu uvučen kabal TK00V 75x4x0,4, tako da je istu potrebno izmjestiti uz saglasnosti i dozvole Crnogorskog Telekom.

Na obuhvacenom podrucju prisutan je signal sva tri mobilna operatera (T Mobile, Telenor i M Tel), kao i signal operatera za prenos TV signala, BBM Montenegro.

Planirano stanje

Kako je receno u opisu postojećeg stanja ,u posmatranoj zoni ovog UP-a , postoji novoizgradjena tk kanalizacija , novoizgradjena tk mreza i novoizgradjeni telekomunikacioni cvor Baošići .

Dodjela novih prikljucaka i savremenih servisa , sa izgradnjom dijela nove tk kanalizacije i nove tk mreze , je lako ostvarljiva , jer je rastojanje od postojećeg tk cvora do najudaljenijih pretplatnika u zadovoljavajucim granicama .

Pri planiranju se moraju u obzir uzeti podaci o planiranim gradjevinskim površinama, površinama namijenjenim stambenim, poslovnim i uslužnim djelatnostima ,broju stanovnika unutar zone i dr .

Zbog toga je, u skladu sa naprijed iznijetim cinjenicama ,uz podatke o postojecoj tk kanalizaciji na ovom terenu, dobijenih od TK Centra Herceg Novi , predvidjena izgradnja nove tk kanalizacije na svim potezima gdje je to neophodno , sa 3 PVC cijevi 110mm .

U zoni UP-a , radice se sa tk kanalizacija sa 3 PVC cijevi 110 mm u ukupnoj duzini od oko 176 metara.

Planirano je i da se urade i 5 tk okana sa lakim poklopcem .

Planiranim rjesenjima u dijelu tk kanalizacije, ona se logicno veze na postojecu tk kanalizaciju u naselju Baošići, tako da objedinjene cine cjelinu tk kanalizacije na tk cvoru Baošići .

Trasu planirane tk kanalizacije potrebno je , gdje god je to moguće , uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina , jer bi se u slučaju da se tk okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora , morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje okana , što bi bilo neekonomično .

Tk kanalizaciju koja je planirana u okviru ovog UP-a , kao i tk okna , izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti .

Jedna PVC cijev o 110 mm u novoj tk kanalizaciji planirana je isključivo za potrebe KDS operatera i provlacenja njihove infrastrukture .

Od postojećih i UP-om planiranih tk okana , Projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata , potrebno je definisati plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta

Tk kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata .

Kućnu tk instalaciju u kolektivnim stambenim objektima , treba izvoditi u tipskim ormaricama ITO LI , lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini .

Na isti način izvesti i ormarice za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala , sa opremom za pojačavanje TV signala .

Kućnu tk instalaciju u svim prostorijama izvoditi UTP kablovima ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlaciti kroz PVC cijevi,sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija,s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 tk instalacije,a u stambenim jedinicama minimalno po 2 tk instalacije.

U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja , a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti .