

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikat,, - Meljine

A. UVOD

Pravni osnov za pristupanje izradi Detaljnog urbanisti~kog plana za lokaciju „SINDIKAT,, - Meljine sadr`an je u:

- Odluci o izradi Detaljnog urbanisti~kog plana za lokaciju „SINDIKAT,, - Meljine broj 01-1- 592/09 od 5.8.2009.god., koju je doneo Predsednik Op{tine Herceg Novi.
- Programskom zadatku sa svim relevantnim uslovima u vezi sa Zakonom o ure|enju prostora i izgradnji objekata
- GUP-u Herceg Novog I PPO Herceg Novi

PPO Herceg Novi predmetni prostor po nameni povr{ina opredeljen je za urbano podru~je – podru~je sa me{ovitim namenama prostora gradskog karaktera.

GUP-om Herceg Novog, predmetni prostor po nameni povr{ina opredeljen je za kolektivno stanovanje.

Osnovni cilj izrade Detaljnog urbanisti~kog plana za lokaciju „Sindikat,, je da u skladu sa zahtevima vremena i razvojnim programima op{tine Herceg Novi, kao i stvorenim legalnim i nelegalnim uslovima, preispita postoje}e planske smernice za ovaj prostor I stvori realne mogu}nosti za njegovo kori{}enje. Naime planski dokument koji je donet 1989 god. i ~ija je izmena i dopuna ra|ena 1992. god. dao je plansko re{enje koje neodgovara realnom stanju na terenu I koje kroz ovaj DUP treba postaviti u realne okvire.

Izradi plana prethodila je detaljna analiza postoje}e planske dokumentacije, postoje}eg stanja i formiranje dokumentacione osnove. Na terenu je konstatovano stanje gra|evinskog fonda, namena objekata i postoje}i na~in kori{}enja i ure|enja povr{ina, opremljenost infrastrukturom, `elje i potrebe korisnika i dr.

Na osnovu me|usobne usagla{enosti tri osnovna faktora prirodnih, stvorenih uslova i projektantskog stava zasnovan je koncept Detaljnog urbanisti~kog plana za lpokaciju „Sindikat,, - Meljine.

Plan sa~injavaju potrebna obrazlo`enja planskih re{enja i preporuka, kao i odgovaraju}i grafi~ki prilozi, odnosno deo dokumentacije koji saglasno Zakonu o ure|enju prostora i izgradnji objekata (Slu`beni list CG, broj 51/08) sa~injavaju Urbanisti~ki plan.

Tekstualni deo kao obrazlo`enje definisanih re{enja, predstavlja sintezni prikaz obavljenih analiza i izvedenih rezultata, defini}u}i sve bitne elemente uslova potrebnih u postupku sprovo|enja plana. Tekstualni deo plana je pra}en odgovaraju}im grafi~kim prilogima na kojima su grafi~ki prezentirana usvojena re{enja. Izve{taj je formiran na osnovu podataka dobijenih od Naru~ioca, nadle`nih organa Op{tine, snimanja izvr{enih na terenu i podataka dobijenih od komunalnih i drugih radnih organizacija. Ukupan elaborat nacрта plana je formiran kao zbir funkcionalnih radova pojedinih oblasti prezentiranih tekstualno i grafi~ki.

B. POSTOJEJE STANJE

1. KARAKTERISTIKE PODRU^JA, PRIRODNIH I STVORENIH USLOVA I VREDNOSTI

o Granica zahvata

Granica zahvata odre|ena je ~1.2 Odluke o pristupanju izradi Detaljnog urbanisti~kog plana za lokaciju „Sindikat,,- Meljine i Programskim zadatkom koji je sastavni deo odluke, u prilogu programskog zadatka prilo`ena je orijentaciona granica zahvata koja je kroz razradu korigovana i prilago|ena saobra}ajnom re{enju u kataktu. Tako definisana granica prikazana je u grafi~kom prilogu Topografsko katastarska podloga sa prikazom granice zahvata plana gde su dati I analiti~ko geodetski elementi.

o Povr{ina zahvata

Zahvat Izmena i dopuna obuhvata povr{inu od 6 298.04m².

o Kontaktne zone

Predmet razrade je prostor u okviru koga se nalaze izgra|ene tri zgrade u funkciji kolektivnog stanovanja sa slobodnim povr{inama u njihovom okru`enju a koji se oslanja na izrazito stambenu zonu koja se razvija u okru`enju.

Predmetni prostor se sa jugozapadne strane oslanja na gradsku ulicu preko koje je upu}en na {ire gradske prostore dok je sa isto~ne i severne strane opasan putem koji od Herceg Novog vodi prema Trebinju I koji je nivelacijski znatno vi{i od lokacije koja je predmet razrade.

o Topografija prostora

Prostor koji je predmet razrade ve}im delom je raven dok se sa severne strane u kontaktu sa putem prema Trebinju javlja nasip uz ovu saobra}ajnicu koji je mestimi~no podr`an potpornim zidom.

o In`enjersko - geolo{ke karakteristike

Teren Op{tine Herceg Novi je vrlo komplikovane geolo{ke gra|e, pa je to jedno od najsl`enijih podru~ja u jugoisto~nom delu spoljnih dinarida.

Zastupljene su naslage vrlo promenljivog litolo{kog sastava, a njihov je strukturni polo`aj intezivno poreme}en tektonskim pokretima. Regionalno posmatrano, podru~je pripada geotehni~koj jedinici Budva – Bar („Cukali Zona,,)a u zapadnom delu jadranske zone.

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikat,, - Meljine

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

Litostratigrafske jedinice odlikuju se razli~itim biostratigrafskim, fazijskim i litolo{kim osobinama. Unutar njih su ~este vertikalne i horizontalne promene, {to ukazuje na razli~ite uslove sedimentacije.

Za potrebe izrade Prostornog plana Op{tine Herceg Novi 2001god. ra|en je elaborat seizmo-geolo{ke i seizmi~ke mikro rejonizacija koji je zajedno sa podacima o morfologiji, morfometriji i klimi, kori{ten prilikom izrade ovog plana.

U grafi~kim prilo{ima data je karta seizmi~ke mikrorejonizacije kao i karta podobnosti terena za gradnju.

o Klimatske karakteristike

Bazen HercegNovskog zaliva, odvojen je od otvorene pu~ine karbonatnim grebenom u Njivicama i poluostrvomLu{tica sa vrhom Obosnik visine 590m.

Iznad Sutorinske doline i Kurskog polja, uzdi~u se grebeni Dobra{tica sa vrhovima do 1570m, a u zale|u je masiv Orijena sa vrhovima do 1850m. Od kumbora do kamenara, pru`a se karbonatni greben visine 700m.

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

Op{ta karakteristika ovog bazena su veoma izra`eni mikroklimatski uslovi sa pojavom velikog procenta ti{ina (41% prose~no godi{nje), visokim letnjim temperaturama (30°C), visokom srednjom godi{njom temperaturom (16°C), prose~nom dnevnom insolacijom od 7 sati i prose~nom godi{njom koli~inom vodenog taloga od 1990mm.

- Temperatura vazduha

Najni`a srednja mese~na temperatura je u januaru je 8-9 stepeni, a najvi{a srednja temperatura je u avgustu 24-25 stepeni.

Prose~no godi{nje ima 33-34 dana sa temperaturom preko 30°C, dok samo 3.3 dana se temperatura spu{ta ispod 0°C.

- Obla~nost

Prose~na godi{nja obla~nost je prili~no visoka, tako da srednja mese~na i godi{nja obla~nost u 1/10 pokrivenog neba iznosi 5.0/10.

Najvi{e obla~nih dana ima u novembru, a najmanje u avgustu. U~e{}e vedrih dana je suprotno obla~nosti, tako da imamo slede{i odnos prose~no godi{nje vedri 101.8 dana, obla~nih 102.8 dana.

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikat,, - Meljine

- Insolacija

Trajanje osun~anosti kre}e se oko 2430 sati u proseku godi{nje ili 6.6 sati na dan.

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

Ovo je izuzetno va`na fenolo{ka i klimatolo{ka pojava, koja uti~e na vegetaciju stasanja i doziranja plodova i na pove}anje kvaliteta i aroma vo}a i pvr}a, a posebno mediteranskih kultura.

- Padavine

Obilne padavine koje su poznata karakteristika ovog podru~ja, rezultat su izra`enih uslova reljefa. Prisustvo visokih planinskih venaca u neposrednom zale|u, uslovljava izdizanje vazdu{nih masa, kondenzaciju i obilne padavine, tako da su Crkvice poznate kao mesto sa najvi{e padavina u Evropi.

Broj dana sa padavinama ve}im od 1mm u Herceg – Novom, iznosi 128 godi{nje, maksimum je u nivemburu a minimum u julu. Srednja godi{nja koli~ina vodenog taloga iznosi 1990mm.

Sneg je retka pojava u ovom podru~ju, me|utim na padinama Orijena i Sbre visina sne`nog pokriva~a omogu}uje razvoj zimskog turizma, zimskih sportova i rekreacije.

Poznate su ~injenice da se zbog dugog perioda zadr`avanja sne`nog pokriva~a na Orijenu mo`e u jednom danu kupati u moru i skijati na Orijenskoj lokvi.

- Vetrovitost

U zavisnosti od distribucije vazdu{nog pritiska koji je ni{i u toku letnjeg perioda a znatno vi{i u zimskom periodu, na ovom podru~ju se javlja nekoliko vrsta vetrova.

Bura je hladan i suv severni vetar koji duva u zimskom periodu iz pravca severoistoka. To je naja~i vetar u ovom podru~ju ~iji prose~ni godi{nji intezitet mo`e da dostigne i snagu od 3-4 bofora. Me|utim, maksimalna ja~ina ovog vetra ~esto dostigne i 7 bofora, pa je to onda sna`ni olujni vetar sa brzinom i preko 26m/sec.

Me|utim, ovaj vetar u odnosu u odnosu na druge retke duva, tako da njegova u~estalost iznosi prose~no 6%.

Jugo je vla`an ju`ni vetar, duva u toku hladnijeg dela godine iz pravca jugoistoka. To je najdominantniji vetar sa 14% u~estalosti i ja~inom od 1.8-2.9 bofora.

Od svih ostalih vetrova, mo`e se izdvojiti severozapadni vetar sa 11% u~estalosti.

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikat,, - Meljine

U toplijem delu godine javlja se, za ovo podru~je veoma karakteristi~an vetar – maestral koji duva na kopno iz pravca zapad – jugozapad, me|utim njegova u~stalost iznosi prose~no godi{nje 6%.

2. DOSADA[NJI RAZVOJ, URBANIZACIJA, PROGRAMSKE SMERNICE

Predmetni prostor planski je razrađivan GUP-om Herceg Novog koji obuhvata planski period do 2000 god. Tako je za predmetni prostor je rađena i detaljna razrada i to DUP naselja Meljine, koji je donet 1989. god. Ili je Imena I dopuna rađena 1992.god. Tokom 2007.god. za tri područje obuhvaćeno navedenim DUP-om donele su odluke o izradi dva nova – zasebna planska dokumenta I to DUP-a „Meljine,“ (u delu od tunela do kružnog toka) I DUP-a „Nemila,“ (za deo od kružnog toka do Srbije). Izrada ova dva planska dokumenta je u toku, ali nijednim od njih nije obuhvaćen prostor koji je predmet razrade. U međuvremenu je usvojen i PPO.

Osnov za izradu DUP-a za lokaciju „SINDIKAT“, predstavlja PPO Herceg Novi I GUP- Herceg Novog. Kako namena prostora definisana GUP-om podržava nemene opredeljene PPO detaljna planska razrada predmetnog prostora zasnivaće se na

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

o Urbanistička pravila

- Katastarska parcela i urbanistička parcela

Katastarska parcela u građevinskom području nije odmah i urbanistička parcela. Ona će to postati samo planskom parcelacijom izvršenom planom nižeg reda, jer deo površina u okviru građevinskog područja mora biti namenjen ili će planom nižeg reda biti namenjen, saobraćajnicama, «zelenim površinama» i drugim slobodnim javnim površinama različitih namena, koje se pojavljuju u okviru naselja.

Parcelacija zemljišta u svrhu osnivanja urbanističkih parcela može se obavljati samo unutar građevinskog područja. U postupku pribavljanja rešenja o lokaciji i urbanističko-tehničkih uslova, obavezno je predlog parcelacije za urbanističku parcelu na kojoj se predviđa izgradnja izraditi na osnovu geodetskog snimka postojećeg stanja i reambulirane katastarske podloge za predmetnu parcelu.

- Urbanistička parcela i okućnica

1. Urbanističkom parcelom smatra se zemljište, koje po površini i obliku odgovara uslovima ovog Plana utvrđenim za izgradnju, a ima:

- a) Direktan pristup sa javne površine kolske ulice, pešačke ulice ili stepeništa
- b) Omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu
- c) Omogućen priključak na javnu vodovodnu mrežu, izuzetno rešenja snabdevanja vodom na higijenski način prema lokalnim prilikama
- d) Omogućen priključak na javnu mrežu za odvođenje otpadnih voda, izuzetno ako ne postoji mogućnost priključka:
 - d.1) za objekte veličine do 10 Ekvivalent Stanovnika predvideti izgradnju propisne, vodonepropusne sanitarno ispravne sabirne jame s osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistemu sa adekvatnim uređajem za prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda.
 - d.2) za objekte veličine veće od 10 Ekvivalent Stanovnika, otpadne vode potrebno je tretirati na licu mesta, adekvatnom uređaju za prečišćavanje pre ispuštanja u recipijent, zavisno od količine i

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikata,, - Meljine

karakteristika otpadnih voda i prijemnim mogu}nostima recipijenta (tlo putem upojih bunara, vodotok ili priobalno more putem li~nog podmorskog ispusta.)

2. Urbanisti~ke parcele se precizno defini}u planovima ni`eg reda. Van zahvata planova ni`eg reda i tamo gde nema obaveze izrade tih planova, Urbanisti~ka parcelacija se radi na osnovu postoje}e parcelacije zemlji}ta, odnosno uz maksimalno po}tovanje postoje}ih katastarskih parcela a sa ciljem obezbe}enja }to boljih preduslova za ve}u sprovodljivost plana. To zna}i da su postoje}e katastarske parcele postale urbanisti}ke ukoliko se :

- ne nalaze na planiranim saobra}ajnim i infrastrukturnim koridorima ili zonama namenjenim zelenim ili drugim javnim povr}inama
- ukoliko se radi o parcelama na kojima su ve} izgra}eni objekti i imaju obezbe}en kolski ili makar pe}a~ki pristup.

3. Ako se katastarska parcela svojim manjim delom nalazi na povr}ini na kojoj je gradnja dozvoljena, a izuzev ove povr}ine ima uslove iz stava 1 ovog ~lana, mo`e se osnovati urbanisti~ka parcela iz dela katastarske parcele koja se nalazi na povr}ini na kojoj gradnja nije dozvoljena, do ukupno veli~ine najmanje urbanisti~ke parcele propisane PPO (300m²). U tom slu~aju propozicije za izgradnju odre}uju se u skladu sa PPO i odnose se na celu urbanisti~ku parcelu.

4. Isto pravilo va`i kad se urbanisti~ka parcela osniva od vi}e katastarskih parcela ili njihovih delova.

5. Objekat na tako osnovanoj urbanisti~koj parceli postavi}e se na delu Urbanisti~ke parcele koji se nalazi na povr}ini na kojoj je gradnja dozvoljena.

6. Ako postoje}a katastarska parcela ve}im delom, koji je dovoljan za osnivanje Urbanisti~ke parcele propisane PPO, nalazi na povr}ini na kojoj je gradnja dozvoljena mo`e se zadr`ati kao katastarska parcela. U tom se slu~aju uslovi za gradnju odre}eni PPO odnose na deo parcele koji se nalazi na povr}ini na kojoj je gradnja dozvoljena.

7. Detaljno razgrani~enje izme}u pojedinih namena povr}ina datih ovim planom, granice koje se grafi}kim prikazom ne mogu utvrditi nedvosmisleno, odre}i}e se detaljnim planovima ili urbanisti~ko-tehni}kim uslovima odre}enim za zahvat u prostoru. U razgrani~enju prostora granice se odre}uju u korist za}tite prostora i ne smeju i}i na }tetu javnog prostora.

8. Detaljnim razgrani~enjem pojedinih namena povr}ina ne mo`e se osnovati urbanisti~ka parcela iza urbanisti~ke uz ulicu (drugi red gradnje).

9. Detaljno razgrani~enje izme}u povr}ina razli~itih namena obavlja se uz saglasnost nadle`nog Organa.

- Prilaz urbanisti}koj parceli

Kod dve, ili vi}e grupisanih urbanisti~kih parcela potrebno je priklju~ak na javni put re}iti ne pojedina~no ve} sabirnom (servisnom) ulicom ili po mogu}nosti sa jednim priklju~kom za vi}e urbanisti~kih parcela. Najmanja }irina priklju~ne-sabirne ulice iznosi 6,0m, osim u gusto izgra}enim delovima naselja, gdje nasle}eni uslovi to ne omogu}uju. U tom slu~aju, }irina priklju~ne kolske saobra}ajnice mo`e biti:

- kada se povezuju dve urbanisti~ke parcele }irine 3,0 m najvi}e du`ine 45,0m, odnosno 3,50 m najvi}e du`ine 70,0 m;

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikata,, - Meljine

- za povezivanje vi{e od dve urbanisti~ke parcele {irine 5,0 m najve}e du`ine 100,0 m, sa obaveznim okretima.

- Uslovi ure|enja prostora

1. Ure|enje prostora unutar zahvata Plana, kao {to je izgradnja objekata, ure|enje zemlji{ta kao i obavljanje drugih delatnosti iznad, na ili ispod povr{ine zemlje, mo`e se obavljati isklju~ivo u skladu sa ovim Planom, odnosno odredbama koje iz njega proizilaze, kao i na osnovu onih odredbi postoje}ih planova, koje nisu u suprotnosti sa ovim Planom.

2. Planom su odre|ena podru~ja sa slede}im uslovima ure|enja prostora i izgradnje.

a) uslovi u okviru vrednih urbanih ili ruralnih celina koje su registrovane (gradsko-seoskih obele`ja i seoskih obele`ja). Odre|ene su dve podkarakteristike:

a1) uslovi za zonu stroge za{tite – za sve izgradnje i rekonstrukcije je potrebna saglasnost Regionalnog zavoda za za{titu spomenika, a preporu~uje se pribavljanje mi{ljenja za celine vredne registracije.

a2) uslovi za zonu umerene za{tite – ovim Planom nala`e se ~uvanje matrice, izrazita uskla|enost volumena, uskla|enost sa tradicionalnim arhitektonskim oblicima (pri rekonstrukciji i izgradnji novih objekata)

b) uslovi za graditeljsko nasle|e-ambijentalne celine, grupacije objekata ili pojedina~ne objekte koji nose karakteristike tipi~ne za arhitekturu i organizaciju primorske ku}e ili ure|enje terena u naselju, koji nisu obuhva}eni registrima i zakonskom regulativom za{tite arhitektonskih i kulturnih spomenika, a imaju nesumnjive kulturne vrednosti i odra`avaju duh mesta, moraju se valorizovati, i na odgovaraju}i na~in tretirati u planskoj dokumentaciji i prilikom propisivanja urbanisti~ko tehni~kih uslova (separata). Pod elementima se podrazumevaju: kameni zidovi, tradicionalna konstrukcija/masivni kameni zidovi, drvene grede, prozori sa kamenim drvenim {embranama, drvenim kopcima, {kurama, volte, kapije, dvori{ta, kameni podovi i poplo~avanja, krovovi ~etvorovodni ili dvovodni sa }eramidom, dimnjaci, kameni pi`uli (klupe uz ku}u), |ardini, kameni parapeti, itd.

U slu~aju grupacija objekata ili ambijentalnih celina, u odgovaraju}oj planskoj dokumentaciji ili separatima sa urbanisti~ko tehni~kim uslovima, moraju se utvrditi granice podru~ja na koje se ove mera odnosi.

c) uslovi za sva ostala naselja Op{tine u izgra|enom i neizgra|enom delu gra|evinskog podru~ja (izvan alineje a i b ovog stava)

d) uslovi u okviru izdvojenih gra|evinskih podru~ja izvan gra|evinskog podru~ja naselja.

Tradicionalna ruralna naselja odnosno tradicionalna seoska arhitektura tipi~na za kra{ki predeo moraju biti valorizovana kao kulturno i graditeljsko nasle|e i na odgovaraju}i na~in tretirano. Nije dozvoljeno ru{enje ovakvih naselja ili objekata, ili menjanje njihovih oblikovnih i estetskih karakteristika kroz rekonstrukciju i dogradnju.

U slu~aju grupacija objekata ili ambijentalnih celina ili naselja kao celine, moraju se utvrditi granice podru~ja na koje se ova mera odnosi.

e) uslovi izvan gra|evinskog podru~ja: odgovaraju}om planskom dokumentacijom,

3. Gra|evinsko podru~je ne mo`e se planirati (nije planirano konzimirati) na podru~jima na kojima su utvr|eni slede}i faktori ograni~enja:

a) nepovoljni mikroklimatski uslovi za stanovanje

b) klizi{ta

c) polja za eksploataciju

d) zemlji{ta nedovoljne nosivosti

e) predeli ugro`eni elementarnim ili drugim nepogodama

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikat,, - Meljine

- f) {ume i {umska zemlji {ta
- g) intenzivno obra|ivana poljoprivredna zemlji {ta i druga vredna poljoprivredna zemlji {ta
- h) podru~ja zahvata zaga|enja odre|enim privrednim aktivnostima
- i) za {titna podru~ja i druga podru~ja pod za {titom (izuzetno uz dozvole nadle`nih institucija)
- j) strma zemlji {ta ~iji nagib prelazi odnos 1:1 (100% ili 45°) (osim u slu~aju da planovi ni`eg reda koji su stupili na snagu pre dono {enja ovog plana, planiraju ovakvo zemlji {te za izgradnju, u kom slu~aju je neophodno uz zahtijev za re{enje o lokaciji prilo`iti i geomehani~ki elaborat kojim se opravdava izgradnja na toj lokaciji i defini {u uslovi za takvu izgradnju)
- k) zemlji {te koje zbog njegovog polo`aja nije ekonomi~no komunalno opremiti.

4. Dozvoljava se izgradnja na kosom terenu (strmijem od 1:3 ili 33,33% ili 20,5°), uz posebne uslove koji }e se definisati planovima ni`eg reda ili separatom o urbanisti~ko tehni~kim uslovima.

- Osnovni kriterijumi za planiranje objekata u gra|evinskom podru~ju naselja

1. veli~ina, odnosno volumen prihvatljiv za sliku odre|enog ambijenta (a ne broj samostalnih stambenih jedinica, apartman, povr{ina poslovnog prostora i sl; jer su povr{ine, odnosno broj jedina promjenljivi), i
2. zadovoljavanje planskih kriterijuma ovog Plana (posebno u smislu pokrivenosti urbanisti~kih parcela, izgra|enosti urbanisti~kih parcela, veli~ine urbanisti~ke parcele i osiguravanja parking mesta na sopstvenoj urbanisti~koj parceli i sl.).

- Gra|evinsko podru~je naselja

1. Gra|evinsko podru~je naselja predstavlja onaj deo prostora unutar zahvata plana, koji je predvi|en za razvoj i ure|enje naselja. Gra|evinsko podru~je se sastoji od izgra|enog (postoje}eg) i neizgra|enog (pro {irenog) dela.
 - a) Izgra|enim podru~jem se smatra ure|eno gra|evinsko zemlji {te na kojem su izgra|ene urbanisti~ke parcele, izgra|ene infrastrukturne gra|evine i povr{ine, i privedene nameni ostale povr{ine (parkovi, igrali {ta, ure|ene pla`e, i sl.).U slobodnom prostoru izgra|enog dela gra|evinskog podru~ja naselja prioritno treba planirati gra|evine ili povr{ine dru {tvenih delatnosti i infrastrukturu.
 - b) Neizgra|eni deo gra|evinskog podru~ja je prostor predvi|en za pro {irenje izgra|enog dela, odnosno formiranje novog gra|evinskog podru~ja. Neizgra|eni deo gra|evinskog podru~ja mo`e biti neure|en i ure|en.
2. Gra|evinsko podru~je naselja na nivou ovog Plana predstavlja podru~je me {ovite namene, u kome preovladava stambena namena (primarna namena), a nalaze se i drugi sadr`aji, koji prate stanovanje (sekundarne namene).
3. U urbanom gra|evinskom podru~ju naselja nalaze se:
 - a) predeli za stanovanje, stambene i me {ovite funkcionalne namene zgrada (stanovanje ve}ih gustina, me {ovito stanovanje i porodi~no stanovanje)
 - b) predeli za poslovne, dru {tvene i sli~ne delatnosti
 - c) predeli za privredne, ugostiteljsko-turisti~ke, servisne, uslu`ne i sli~ne delatnosti, sve bez {tetnih uticaja na okolinu
 - d) saobra}ajna infrastruktura i pojasevi
 - e) predeli za infrastrukturne i komunalne gra|vine i ure|aje sve bez {tetnih uticaja na okolinu

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikata,, - Meljine

f) predeli za parkovske povr{ine, sportsko-rekreativne povr{ine, dje~ija igrali{ta i sli~ne povr{ine

g) i druge sli~ne namene koje nisu nespojive sa prethodno navedenim, pa se mogu planirati u naselju a {to se prostorno razra|uje planovima ni`eg reda.

4. Ruralno gra|evinsko podru~je ~ine povr{ine me{ovite namene u kojima preovladava stambena izgradnja niskih gustina zelene i poljoprivredne povr{ine, a nalaze se i svi sadr`aji naselja koji prate stanovanje (javni i dru{tveni sadr`aji, sportsko-rekreativni, poslovno-servisni, turisti~ko-ugostiteljski, kao i infrastrukturni i komunalni objekti i ure|aji bez {tetnih uticaja na okolinu). Naziv „ruralno“ odnosi se pre svega na arhitektonsko-urbanisti~ke karakteristike ambijenta.

5. Gra|evinska podru~ja naselja prikazana su i utvr|ena na grafi~kom prilogu.

6. Ovim Planom, gde se smatralo potrebnim, u okviru gra|evinskog podru~ja naselja razgrani~ene su i povr{ine ugostiteljsko-turisti~ke, sportsko-rekreativne i parkovske namene. One su posebno ozna~ene i ako im je namena posebno definisana, smatraju se delom gra|evinskog podru~ja naselja, a ne izdvojenim gra|evinskim podru~jem posebne namene (koja su ozna~ena na drugi na~in). re{avaju se planiranim prostornim planom ni`eg reda.

- Urbanisti~ka parcela u gra|evinskom podru~ju naselja

1. Urbanisti~kom parcelom se smatra zemlji{te parcelisano na osnovu:

a) prostornog plana (tamo gde nema obaveze izrade plana ni`eg reda), ili

b) detaljnog urbanisti~kog plana, lokalne studije lokacije ili urbanisti~kog projekta (tamo gde postoji obaveza njegove izrade) u skladu sa uslovima ovog plana.

2. Na jednoj urbanisti~koj parceli u gra|evinskom podru~ju naselja, po pravilu, Mo`e se graditi:

a) jedan osnovni objekat, te

b) pomo}ni i ekonomski objekat, koje ~ine stambenu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.

3. Urbanisti~ka parcela mora imati povr{inu koja omogu}ava njeno racionalno i funkcionalno kori{}enje i izgradnju u skladu sa odredbama ovog plana.

Minimalna povr{ina urbanisti~ke parcele iznosi:

a) 300,0m² za slobodnostoje}e objekte

b) 250,0m² za dvojne objekte

c) 150,0m² za izgradnju objekata u nizu (ugra|eni objekti)

- Regulaciona i gra|evinska linija, udaljenost od susednih parcela

1. Regulaciona linija odvaja javnu povr{inu od privatne i od povr{ina namenjenih za druge namene.

Gra|evinska linija odre|uje minimalnu udaljenost objekta od regulacione linije izuzev u kompaktno izgra|enim celinama gdje odr|uje poziciju na kojoj se objekat mora graditi .

a) za stambene objekte odre|uje se da udaljenost gra|evinske linije od regulacione linije bude 5,0m (izuzev u okviru vrednih urbanih, ili ruralnih celina ako se sledi uobi~ajena ili postoje}a izgra|enost u okviru istih);

b) za ostale objekte (kolektivne objekte, zgrade mje{ovite namene, zgrade dru{tvrne namene kao i za objekte drugih namena) udaljenost od regulacione linije jednaka je zoni uru{avanja,

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikata,, - Meljine

odnosno $1/2 H$, ali ne manje od 5,00m («H» je visina objekta merena od kona~no urejenog terena uz objekat do venca, ili do slemena zabatnog zida zgrade, pri ~emu je merodavna ona visina koja je orijentisana prema javnoj provr{ini).

2. Odredba iz prethodnog stava ovog ~lana ne primenjuje se, ako se gra|evinska linija planiranog objekta prilago|ava gra|evinskim linijama izgra|enih (bo~no susednih) objekata u izgra|enom delu naselja.

3. Izuzetno, ukoliko izgra|enost parcele ne dozvoljava druga~ije, izme|u gra|evinske i regulacione linije («u dvori{tu») mogu se smestiti prizemni objekti (gara`e, pomo}ne prostorije) do 3,0m visine.

4. Pri rekonstrukciji postoje}ih objekata (bo~ne dogradnje i nadogradnje) koji ne zadovoljavaju uslove regulacije propisane ovim planom, planirana dogradnja i nadogradnja mora biti u skladu sa uslovima regulacije (gra|evinska linija i udaljenost od granica parcele) propisane ovim planom.

- Udaljenost osnove objekta od granica parcele

1. Osnovni objekat mo`e se planirati i graditi u planiranim i izgra|enim delovima gra|evinskog podru~ja naselja:

- a) odmaknuto od bo~nih granica – slobodnostoje}i objekti
- b) na jednoj bo~noj granici – dvojni objekti
- c) na obadve bo~ne granice – ugra|eni objekti, objekti u nizu.

2. U neizgra|enim delovima gra|evinskog podru~ja minimalna udaljenost od bo~nih granica urbanisti~ke parcele iznosi 3,00 m.

3. U izgra|enim delovima gra|evinskog podru~ja minimalna udaljenost od bo~nih granica urbanisti~ke parcele iznosi 2,50 m, izuzetno 1,50 m uz jednu granicu parcele kada je to uslovljeno oblikom parcele a mogu}e je na taj na~in ispo{tovati normative i standarde za izgradnju slobodnostoje}ih objekata.

4. Ako dve susedne urbanisti~ke parcele nemaju uslove za izgradnju slobodnostoje}ih objekata u skladu sa va`e}im propisima i standardima (napr. veli~ina, {irina, oblik parcele i sli~no), tada se na njima mo`e graditi dvojna zgrada.

5. Izgradnja slobodnostoje}eg objekta na granici urbanisti~ke parcele mogu}a je Isklju~ivo u okviru vrednih urbanih, ili ruralnih celina i to je neophodno definisati planovima ni`eg reda {to nije uslov kada je re~o rekonstrukciji objekata u postoje}im gabaritima.

6. Dvojni objekti i objekti u nizu moraju se planirati i graditi u skladu sa va`e}im propisima i standardima gra|evinarstva i posebnim uslovima bezbednosti. Zid na granici parcele mora biti vatrootporan, a sleme krova obavezno okrenuto upravno na susednu granicu parcele na kojoj se objekat gradi i bez krovnog prepusta.

7. Udaljenost od bo~nih granica meri se od pro~elja zgrade prema bo~noj me|i i merodavna je manja vrednost (u slu~aju razli~itih vrednosti).

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikata,, - Meljine

- Ukupna bruto gra|evinska površina objekta (BGP), indeksi izgra|enosti i pokrivenosti

a. Obračun ukupne bruto grevinske povr{ine objekata na gra|evinskoj parceli («BGP»), obračun indeksa pokrivenosti (zauzetosti) gra|evinske parcele («Kp»), obra~un indeksa izgra|enosti urbanističke parcele («Ki») uskla|eni su zakonom propisanim na~inom obra~una.

b. Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obra|un BGP sa 20% pripadaju}e povr{ine prilikom obra~una propisanog indeksa izgra|enosti («Ki»), ali i propisanog indeksa zauzetosti («Kp»). Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, ura~unavaju se u propisne indekse.

c. U okviru gra|evinskih podru~ja za razvoj naselja zauzetost urbanisti~ke parcele i indeks izgra|enosti urbanisti~ke parcele u pozitivnoj su korelaciji sa njenom veli~inom.

d. U okviru razli~itih re`ima kori{}enja izgra|enih delova gra|evinskih podru~ja naselja planiraju se razli~iti indeksi izgra|enosti i razli~iti indeksi zauzetosti urbanisti~kih parcela, u skladu sa pojedina~nim ambijentom.

Maksimalni urbanisti~ki parametri unutar zona namene

Namena objekta	Indeks pokrivenosti	Indeks Izgra enosti	Broj eta`a
Stanovanje niskih gustina (porodično)	0,4	0,8	do 2 nadzemne
Stanovanje srednjih gustina (mješovito)	0,4	1,2	do 4 nadzemne
Stanovanje ve}ih gustina (gradsko)	0,4	2,4	Vi{e od 4 nadzemne
Turizam – hoteli	Prema pravilima ministarstva turizma		
Turizam – apart hoteli, kondo hoteli i turisti~ka naselja	Kao za stanovanje srednjih gustina (me{ovito)		
Turizam na prostoru Lu{tice, Orjena, Za{ti}enih urbanih I ambijentalnih celina	Do dono{enja odgovaraju}e planske dokumentacije za ova podru~ja primenjuju se indeksi kao za stanovanje niskih gustina.		
Poslovanje – manji objekti ili objekti sa manjim jedinicama	0,5	2,0	bez ograni~enja
Poslovanje – manji objekti ili objekti sa manjim jedinicama na prostoru Lu{tice, Orjena, za{ti}enih urbanih I ambijentalnih celina	Do dono{enja odgovaraju}e planske dokumentacije za ova podru~ja primenjuju se indeksi kao za stanovanje niskih gustina.		
Poslovanje – ve}i objekti ili veće jedinice kao delovi objekta ili kompleksa	0,3	0,5	2 nadzemne
Dru{tvne delatnosti	0,4	1,0	do 4 nadzemne
Ostali objekti	Prema najsvrodnijoj kategoriji		

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikata,, - Meljine

- Navedeni indeksi se odnose na urbanisti~ke parcele, a ne za komplekse i zone . Indeksi za komplekse i zone, koji u obra~un uzimaju bruto povr{inu kompleksa ili zone, izvode se iz datih indeksa uz uslov da osnovna namjena unutar kompleksa ili zone zauzima 50%-70% povr{ine.

- u starom gradu, podgra|ima, svim postoje}im vrednim ambijentalnim celinama i lokacijama od posebnog zna~aja, indeksi se odre|uju detaljnim urbanisti~kim planom ili urbanisti~kim projektom.

- ako se objekat nestambene namene nalje u zoni stanovanja, za njega se primenjuju indeksi te zone.

U nadzemne eta`e ra~unaju se: prizemlje, sprat i potkrovlje, a u podzemne eta`e: suteran i podrum. Utvrditi obavezu parkiranja ili gara`iranja u okviru urbanisti~ke parcele, ali uz uslov da 70% (u stambenim zonama) i 50% (u ostalim zonama) objektom nepokrivenog dela parcele bude zelenilo ili povr{ine za igru dece, sport i rekreaciju. Podrumske eta`e koje bi slu`ile za gara`iranje ne bi se uklju~ivale u obra~un koeficijenta izgra|enosti.

- *Visina*

Definicija visine i eta`a (spratova) objekta

1) Ukupna visina objekta meri se verikalno na zabatnoj strani objekta od kona~no zaravnatog i ure|enog terena na njegovom najni`em delu (delu koji je ispod slemena) do slemena krova

2) Visina venca objekta meri se uz objekat od kona~nog zaravnatog i ure|enog terena (uz objekat) na njegovom najni`em delu do visine venca. Visinom venca u ovom Planu smatra se kota donje ivice krovnog venca objekta.

3) Eta`e objekta su:

a) podrum koji se skra}eno ozna~ava sa «Po»

b) suteran koji se skra}eno ozna~ava sa «S»

c) prizemlje koje se skra}eno ozna~ava sa «P»

d) sprat (tipiski) koji se skra}eno ozna~ava sa arapskom brojem koji ozna~ava broj spratova («+1»: jedan sprat, «+2»: dva sprata itd.). Pod spratom se smatra deo objekta izme|u dva poda iznad prizemlja (P)

e) potkrovlje mo`e biti I nestambno (tavan) koje se ne ozna~ava i stambeno koje se ozna~ava «Pk»

U strukturi eta`a, podrum mo`e imati jednu ili vi{e eta`a, suteran mo`e imati samo jednu eta`u, prizemlje tako|e mo`e imati samo jednu eta`u, potkrovlje mo`e imati samo jednu eta`u koja mo`e biti smaknuta, a broj spratova se odre|uje prema urbanisti~kim i tehni~kim uslovima.

- *Suteran i podrum*

1. Suteranom se smatra deo objekta ~iji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u kona~no ure|eni i zaravnani teren uz pro~elje objekta, odnosno da je jednim svojim pro~eljem iznad terena. Ure|eni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne mo`e biti od objekta odvojen potpornim zidom ({karpom). Namjena suterana mo`e biti za gara`iranje i za druge namene (stanovanje, poslovanje, i ostalo...). Objekat mo`e

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikat,, - Meljine

imati samo jedan suterren. Površina suterenske eta`e ne ulaze u obra~un koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti samo u slu~aju da se suterren koristi kao gara`a ili prostorija za tehni~ke instalacije. Nije dozvoljena prenamena gara`a u suterenu u druge namjene.

2. Podrum je u potpunosti ukopani deo objekta ~iji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat mo`e imati više podrumskih eta`a. Namena podruma mo`e biti isklju~ivo za gara`iranje, tehni~ke prostorije i pomo}ne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih eta`a ne ulaze u obra~un koeficijenta zauzetosti i Izgrađenosti.

3. Ukoliko se podrum koristi kao gara`ni prostor mogu}e je sa jedne strane podruma planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nu`no otkriva jedno podrumsko pro~elje sa najve}om dopuštenom svetlom širinom rampe do 8,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pe{a~ki saobra}aj, što je definisano posebnim propisima. Kod strmih terena mogu}e je osloboditi jedno podrumsko pro~elje za ulaz u gara`u, ali da ostala budu u potpunosti ukopana.

- Potkrovlje i visina nadzitka

1. Potkrovlje je eta`a ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pro~elja najve}e srednje visine 150cm, koja mo`e imati stambenu ili drugu namenu. Potkrovlje ulazi u obra~un koeficijenta izgrađenosti sa 85% od BGP. Ukoliko je srednja visina nazitka ve}a od 150cm potkrovlje ne mo`e imati oznaku „ PK“ , ve} oznaku sprata i ulazi u obra~un koeficijenta izgrađenosti sa 100% od BGP.

2. Tavan je prostor ispod kosog krova, sa nazidkom u ravni pro~elja najve}e visine do 60cm koji ne predstavlja eta`u građevine, osim ako nema stambenu, poslovnu ili drugu namenu.

3. Visina nadzitka potkrovlja meri se od gornje kote poda potkrovlja («Pk») do donje kote horizontalnog venca pro~elja. Srednja visina nazitka potkrovlja je srednja vrednost zbira visina nazidaka pro~elja ili njihovih projekcija (projekcija kose ravni krova) nad osnovnim gabaritom (eta`a ispod potkrovlja)

- Visina objekata

1. Apsolutna visina objekta je visina u metrima, koja se meri od najni`e kote zaravnatog ili ure|enog terena uz građevinu do gornje ivice krovnog venca, tj. slemena objekta.

2. Najve}a dozvoljena visina pro~elja objekta, meri se od kona~no zaravnatog i ure|enog terena uz pro~elje objekta na njegovom najni`em delu do donje ivice horizontalnog venca pro~elja, i iznosi prema broju nadzemnih eta`a:

- a) za (P) 4,00m
- b) za (P+Pk) 5,50m
- c) za (P+1) 8,00m
- d) za (P+1+Pk) 9,50m
- e) za (P+2) 12,00m,
- f) za (P+2+Pk) 13,50m

3. Najve}a dozvoljena visina do venca i broj eta`a moraju biti zadovoljene, ali spratne visine mogu biti razli~ite, naro~ito visina prizemlja.

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikat,, - Meljine

4. Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u zgradu mo`e biti smešten na bilo kojoj visini, ili eta`i objekta. Injenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili eta`i objekta, toj se visini, ili eta`i objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili eta`e ispod nje smatraju eta`ama suterena (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Razli~ita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne menja ovim odredbama odre`eni broj visina, ili broj eta`a objekta, niti njenu apsolutnu dozvoljenu visinu iskazanu u metrima.

5. Zabranjeno je smanjivanjem me`uspartnih visina omogu}iti ve}u visinu nadzitka stambenog potkrovlja od onog propisanog ovim Odredbama, jer time eta`a potkrovlja postaje puni sprat uprkos po{tovanju visine do horizontalnog venca. Time dolazi do neprimerenih oblikovnih rje{enja otvora na tako dobijenom spratu (eta`i) {to je oblikovno nedopustivo .

- Urbana oprema

1) U neizgra`enim delovima gra`evinskih podru~ja naselja planiranim za razvoj naselja, gra`evinske parcele detaljnim planovima (UP, DUP) treba planirati (parcelisati) na na~in da se osiguraju korektni koridori saobra}ajnica, da se osiguraju zelene povr{ine, da se obrati pa`nja da zna~ajan dio povr{ina zauzmu dvori{ta, vrtovi (i vo}njaci). Posebno treba obratiti pa`nju da se ne prekora~e zadani indeksi izgra`enosti i zauzetosti urbanisti~kih parcela. U izgra`enim delovima naselja, posebno u delovima koji su obuhva}eni uslovima za{tite, treba sa~uvati tradicionalne kompaktne (koncentrisane, gu}e) graditeljske strukture, ali na na~in da se deo preostalih neizgra`enih povr{ina rezervi{e i za otvorene i javne povr{ine.

2) Parkove, javna igrali{ra, vidikovce, odmarali{ta, staze i {etali{ta uz more treba ure}ivati na mestima gde }e biti najpristupa~nija ljudima, {to bli`e naselju, a tako}e i na udaljenim polo`ajima gdje }e ljudi rado dolaziti i ostvarivati neposredan dodir sa prirodom. Prilikom ure`enja takvih prostora treba maksimalno ~uvati karakteristike terena, urediti intenzivirati autohtonu vegetaciju, koristiti i ~uvati zna~ajne primerke vegetacije i geolo{kih fenomena.

- Oblikovanje objekata

1) Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postoje}em ambijentu. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejza`om i sa tradicionalnom slikom naselja.

2) Kao na~in tuma~enja za uspostavljene kriterijume preventivne za{tite ambijentalnih vrednosti sredine, odre}uju se slede}i preovladavaju}i tradicionalni oblici, kao i mere i postupci oblikovanja objekata i njihovih detalja:

a) puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih povr{ina

b) tradicionalna tipologija karakteristi~nih detalja ili logi~no i skladno prilago}avanje tih detalja – dimnjaka, oluka, zidnih istaka, konzolica, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.

c) uspravan prozor karakteristi~nih proporcija i manjih dimenzija {irine 0,8- 1,0 (1,1)m, visine 1,0-1,3 (1,6)m. Ovi prozori se uzimaju kao merodavna veli~ina tj proporcionalna baza prema kojoj se uskla}uju dimenzije ostalih otvora i elemenata pro~elja.

d) grilje ili {kure kao vanjski zatvori na prozorima i balkonskim vratima

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikat,, - Meljine

- e) terase, ogradni zidovi terasa u ravni pro~elja bez kori{}enja ogradnih «baroknih» stubi}a (npr. «balustrada») na novim gra|evinama
- f) oprezna primena lukova pogotovo ravni luk, plitki segmentni luk
- g) kamenom zidana pro~elja, kamenom obuhva}eni volumeni, a ne povr{ine
- h) omalterisana pro~elja sa kamenim okvirima otvora
- i) poravnano lice kamenih zidova pro~elja, slojni i mje{ani slojni vezovi
- j) poravnane fuge bez isticanja
- k) primjena dvori{ta u najraznovrsnijim odnosima prema dispoziciji ku}e i susedstva
- l) vrtovi i dvori{ta prema ulici u podru~ju naselja
- m) ujedna~enost strukture zidova prema nameni
- n) materijal za pokrivanje krova: kupa kanalice, mediteran crijep, kamene plo~e

- *Krov objekta*

1) Krovovi trebaju biti ravni, kosi, dvovodi, slo`eni nagiba do 30° u novoplaniranim podru~jima, a u starim celinama i do 40°, ali samo ako takvih u celini ve} ima. Sleme krova mora se postaviti po du`oj strani objekta, a na nagnutom terenu preporu~uje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno menjati nagib krovne ravni od venca do slemena, jer cela krovna ravan mora biti istovetnog nagiba. Krovna ravan te~e u kontinuitetu od slemena do venca osim u slu~ajevima iz stava 3 ovog ~lana.

2) Krov mora biti pokriven crepom: kupa kanalice ili mediteran crep. Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita u bilo kojoj boji i za pokrivanje bilo kojih povr{ina, osim na ve}im poslovnim, sportskim i javnim objektima. U okviru tradicionalnih sredina gde se jo{ zadr`ao pokriva~ kamenim plo~ama kao ~est, preporu~uje se kori{}enje takvog pokriva~a.

3) Nije dozvoljeno menjati nagib krovne ravni od venca do slemena, jer cela krovna ravan mora biti istovetnog nagiba. Mo`e se odstupiti samo u {irini krovnih nadozidanih prozora (tkz «belvederi») u kom slu~aju taj deo krovne ravni ima manji nagib, koji se mo`e zavr{iti, ili na slemenu krova ili pre njega. Dozvoljena je izgradnje nadozidanih krovnih prozora (tkz «belvederi») jednovodih, dvovodih i trovodih, bez upotrebe lu~nih ili sli~nih nepravilnih nadvoja i krovnih oblika. Nagib krovne ravni nadozidanih jednovodih krovnih prozora mo`e biti od 15° do 26°.

- *Istak venca objekta*

1) Ako se izvodi venac zbog odvo|enja krovne vode onda je on armiranobetnski, ili kameni sa uklesanim `ljbom na kamenim konzolama istaknut od 0,20m do 0,30m od ravni pro~eljnih zidova objekta. Venac je mogu}e izvesti i kao prepust crepa. U ovom slu~aju venac je minimalan. Preporu~uje se izvo|enje venca u skladu sa lokalnim tradicionalnim re{enjima.

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikata,, - Meljine

2) Krovni prepust na zabatu mo`e biti istaknut do 0,20m.

- Ure|enje parcele

1) Osnovni objekat po pravilu se na urbanisti~koj parceli postavlja prema ulici, a pomo}ni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini.

2) Mo`e se dozvoliti i druga~iji smje{taj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni na~in izgradnje dozvoljava izuzetak.

3) U ure|enju parcele treba primjenjivati autohtono rastinje. Autohtone pejza`ne ambijente valja ~uvati i omogu}iti nastajanje novih, kao {to su borici, {umarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredu` ulica, staza i sl.

4) Teren oko objekta, potporni zidovi, terase i sli~no moraju se izvesti tako da ne naru{avaju izgled naselja, te da se ne promeni prirodno oticanje vode na {tetu susednih parcela i objekata. Izgradnja potpornih zidova dozvoljava se samo prema postoje}im okolnim prilikama. Osnovni materijal je kamen. Ne preporu~uje se izgradnja potpornih zidova vi{ih od 2,00m.

5) Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu povr{inu, lice zida ne sme biti u betonu ve} se mora oblo`iti lomljenim kamenom u maniru suvome|e.

6) U uslovima ure|enja prostora za izgradnju objekata dru{tvenih delatnosti, objekata ugostiteljsko-turisti~ke namene u gra|evinskom podru~ju naselja, odredi}e se odgovaraju}i uslovi za ure|enje neizgra|enih delova parcele.

- Dvori{te, ograde, `ivice, vrtovi

1) Izgradnja ograda pojedina~nih urbanisti~kih parcela treba biti uskla|ena sa tradicionalnim na~inom gra|enja. Ograde se mogu izvoditi do 1,5 m visine prema regulacionoj liniji u kombinaciji kamena, betona i metala ili ograde od punog zelenila, tako|e to mogu biti kameni ili malterisani ogradni zidovi visine do 1,80m prema bo~nim susedima. Nisu dozvoljene monta`ne ograde od armiranog (prefabrikovanog) betona.

2) U starim trdicionalnim delovima naselja ograde dvori{ta mogu biti i do 3,0m visine, u skladu sa lokalnom tradicijom i potrebom formiranja dvori{ta.

3) U planiranim (neizgra|enim) delovima za razvoj naselja, UP-om je mogu}e definisati uslove koji odstupaju od stava 2 ovog ~lana te odrediti mogu}e ve}e maksimalne visine ograda, ali samo za segmente naselja gde je to uobi~ajeno (za specifi~ne tipologije izgradnje – nizovi, atijumska izgradnja i sl.)

- Odnos prema savremenom razvoju arhitektonskog oblikovanja

Slede}i savremeni razvoj arhitektonske i urbanisti~ke misli, uz odgovaraju}i Kriti~ki pristup, dozvoljena su i arhitektonska re{enja u kojima se polaze}i od izvornih vrednosti graditeljske ba{tine sredine, ne preuzimaju}i direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrednosti koje predstavljaju logi~an kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretiraju}i tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

- ***Kiosci i pokretne naprave***

- 1) Unutar granice zahvata Plana, na javnim povr{inama i privatnim urbanisti~kim parcelama mogu se postaviti kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obele`ja (reklamni panoi, oglasne table, reklamni stubovi i sl.) kao urbana oprema.
- 2) Za postavljanje kioska, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obele`ja iz stava 1 ovog ~lana izdaju se dozvole u skladu sa ovim Odredbama, Odlukom o rasporedu privremenih objekata na javnim povr{inama, te odgovaraju}im aktima za podru~je Op{tine. Preporu~uje se da Op{tina odabere jedinstven tip kioska koji }e se postavljati na prostoru Op{tine.
- 3) Kiosk se smatra, estetski oblikovani objekat lagane konstrukcije, povr{ine do 12m², koj se mo`e u celosti ili delovima prenositi i postavljati pojedina~no ili u grupama.
- 4) Pokretnim napravama smatraju se stolovi, klupe, stolice, tende, automati za prodaju napitaka, cigareta i sl. robe, fri`ideri za sladoled, ugostiteljska kolica, pe}i za pe~enje brze hrane, drvena spremi{ta za priru~ni alat i materijal komunalnih organizacija, sanduci za ~i{}enje obu}e, vage za vaganje ljudi, kontejneri za otpad i sli~ne naprave, pokretne ograde i sli~ne naprave, postavljane ispred objekata sa ugostiteljskom odnosno zanatskom namenom, ako i {atori u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska delatnost, delatnost cirkusa i sli~ne zabavne radnje, prenosni WC-i i sl.
- 5) Svaki pojedini kiosk, ili pokretna naprava, kao i grupa kioska, mora biti smje{tena tako da ni u kom pogledu ne umanjuju preglednost saobra}aja, ne ometaju saobra}aj pe{aka i vozila, ne naru{avaju izgled prostora, ne ote`ava odr`avanje i kori{}enje postojećih pe{a~kih, saobra}ajnih i i komunalnih objekata.

o ***Uslovi za izgradnju, ure|enje, kori{}enje I za{titu prostora objekata saobra}aja***

- ***Uslovi za objekte drumskog saobra}aja***

Svi putevi utvr{eni Planom su javni putevi i moraju se projektovati po propisima za javne puteve, uz primenu odgovaraju}ih standarda (popre~ni profil puta, situacioni i vertikalni elementi trase, elementi za odvodnjavanje, saobra}ajna oprema, signalizacija). Kako su u pitanju putevi razli~itih rangova i razli~itog zna~aja – parametri iz propisa koji se imaju primeniti, odre|ivaće se u svakom pojedina~nom slu~aju projektnim zadatkom.

Procedure izrade tehni~ko-investigacione dokumentacije, kao i samo graenje Saobra}ajne infrastrukture, mora se sprovoditi u svemu prema va`e}oj zakonskoj regulativi.

Procedure i akcije na projektovanju i graenju saobra}ajne infrastrukture, instalacija tehni~ke infrastrukture i regulacija vodotokova, moraju se objedinjavati.

Pored obaveznih uslova od nadle`nih institucija, zadu`enih na dr`avnom nivou za poslove saobra}aja, za sve radove na izgradnji i rekonstrukciji saobra}ajne infrastrukture na podru~ju

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikata,, - Meljine

Plana potrebno je pribaviti uslove za{tite prirode i kulturnih dobara od nadle`nih institucija, kao i saglasnost resornog ministarstva na studije procene uticaja na životnu sredinu.

Izgradnja i rekonstrukcija saobra}ajne infrastrukture vr{i}e se u skladu sa Slede}im pravilima:

- na postoje}im putevima primarne putne mre`e, tamo gde je to potrebno, neophodno je izvr{iti revitalizaciju i modernizaciju tehni~ko-eksploatacionih karakteristika,
- minimalna {irina kolovoza na postoje}im i planiranim magistralnim putevima van naselja je 7,5 m. Minimalna {irina kolovoza na postoje}im i planiranim op{tinskim putevima 5,5 m a na lokalnim 5 m,
- minimalna {irina panoramskih staza: biciklisti~kih, pe{a~kih, rekreativnih i sl. iznosi 2,5 m.
- put koji prolazi kroz naselje, a koji je istovremeno i ulica u naselju, mo`e se na zahtev nadle`nog organa op{tine, razradom kroz odgovaraju}u urbanisti~ku i tehni~ku dokumentaciju, izgraditi kao ulica sa elementima koji odgovaraju potrebama naselja ({irim kolovozom, trotoarima i sl.) kao i sa putnim objektima na tom putu koji odgovaraju potrebama tog naselja,
- na delu magistralnog puta koji prolazi kroz naselje, a koji je istovremeno i ulica u naselju, nije dozvoljeno parkiranje vozila u uli~nom profilu,
- pored puteva, (izvan urbanizovanog podru~ja) u naseljima ili van naselja ne mogu se graditi objekti, postavljati postrojenja, ure|aji i instalacije na odre|enoj udaljenosti od tih puteva tj. u delu puta koji se zove za{titni pojas, a prema va`em Zakonu o putevima,
- izgradnjom dela puta ili putnog objekta ne sme se naru{iti kontinuitet trase tog puta i saobra}aja na njemu,
- {irina za{titnog pojasa javnog puta iznosi: pored magistralnog puta 25 m, pored regionalnog puta 15 m, a pored op{tinskog puta 10 m,
- u za{titnom pojasu pored javnog puta zabranjena je izgradnja gra|evinskih i drugih objekata, kao i postavljanje postrojenja, ure|aja i instalacija osim izgradnje saobra}ajnih povr{ina prate}ih sadr`aja javnog puta, kao i postrojenja, ure|aja i instalacija koji slu`e potrebama javnog puta i saobra}aja na javnom putu,
- u za{titnom pojasu javnih puteva mogu da se grade, odnosno postavljaju, vodovod, kanalizacija, toplovod, `elezni~ka pruga i drugi sli~an objekat, kao i telekomunikacioni i elektro vodovi, instalacije, postrojenja i sl. prema saobra}ajno-tehni~kim uslovima i saglasnosti upravlja~a javnog puta,
- parcele koje izlaze na magistralni put ne mogu svaka za sebe pojedina~no da imaju direktan izlaz na put već se pristup takvih parcela mora ostvariti preko servisne saobra}ajnice, a {to se u svakom slu~aju re{ava pribavljenjem saglasnosti upravlja~a puta,
- prilikom rekonstrukcije dr`avnog puta, javno preduzeće nadle`no za odr`avanje puta, du`no je da smanji broj raskrsnica ili priklju~aka op{tinskih ili nekategorisanih puteva na dr`avni put, na najmanji mogu}i broj, a u cilju pove}anja kapaciteta i pove}anja nivoa bezbednosti saobra}aja na dr`avnom putu,
- u za{titnom pojasu sa direktnim pristupom na magistralni put dozvoljeno je graditi stanice za snabdevanje motornih vozila gorivom, objekte za privremeni sme{taj onesposobljenih vozila, autobaze za pru`anje pomo}i i informacija u~esnicima u saobraćaju, a sve to na osnovu planskog dokumenta za navedene tipove objekata sagledanih, ako je potrebno, i u {irem regionu od obuhvata predmetnog Plana,
- radovi na putevima ili u za{titnom pojasu (prekopavanje, potkopavanje, bu{enje, obaranje drve}a, odno{enje drvene gra|e i drugog materijala i sl.) mogu se izvoditi samo uz dozvolu preduze}a koje upravlja putevima,
- priklju~ivanje prilaznog na javni put vr{i se prvenstveno njegovim povezivanjem sa drugim prilaznim ili nekategorisanim putem koji je već priklju~en na javni put, a na podru~jima

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikata,, - Meljine

na kojima ovo nije mogu}e priklju~ivanje prilaznog puta vr{i se neposredno na javni put i to prvenstveno na put ni`eg reda,

- zemljani i {umski putevi koji se ukr{taju ili priklju~uju na magistralne i regionalne puteve, moraju se izgraditi sa tvrdom podlogom ili sa istim kolovoznim zastorom kao i put na koji se priklju~uje ili sa njim ukr{ta, u {irini od najmanje 5 m i u du`ini od najmanje 40 m za magistralni put, 20 m za regionalni put i 10 m za op{tinski put, ra~unaju}i od ivice kolovoza javnog puta,

- trajno i privremeno deponovanje drvene graje nije dozvoljeno na javnim putevima. Lokacije na kojima se organizuje trajno ili privremeno deponovanje drvene graje sa javnim putevima moraju biti povezane nekategorisanim ili {umskim putevima, a prema pravilima iz prethodnog stava i utvr|ene osnovama gazdovanja,

- radi za{tite puteva od spiranja i odronjavanja, potrebno je, ako priroda zemlji{ta dopu{ta, obezbediti kosine useka, zaseka i nasipa, kao i druge kosine u putnom zemlji{tu tzv. "bioarmiranjem", tj. ozeleniti travom, {ibljem i drugim autohtonim rastinjem koje ne ugro`ava preglednost puta,

- ograde, drve}e i zasadi pored puteva podi`u se tako da ne ometaju preglednost puta i ne ugro`avaju bezbednost saobra}aja. Ograde, drve}e i zasadi pored puteva se moraju ukloniti ukoliko se, prilikom rekonstrukcije ili rehabilitacije puta, doje do zaklju~ka da negativno uti~u na preglednost puta i bezbednost saobra}aja,

- na svim javnim putevima potrebno je postaviti saobra}ajnu signalizaciju o zabrani prevoza i ispu{tanja opasnih i {etnih materija, kao i drugih materija u koli~inama koje mogu trajno i u zna~ajnom obimu da ugroze prirodna dobra (more, izvori{ta vode, floru, faunu i sl.),

- du` javnih puteva potrebno je obezbediti infrastrukturu za prikupljanje i kontrolisano odvojenje atmosferskih voda,

- putevi trajnog karaktera, koji se grade i ure|uju za potrebe {umske privrede, koristi}e se i za potrebe lokalnog saobra}aja,

- reklamne table i panoi, oznake kojima se obele`avaju turisti~ki objekti, natpisi kojima se obele`avaju kulturno-istorijski spomenici i spomen obele`ja i drugi sli~ni objekti, mogu se postavljati na magistralne i regionalne puteve, odnosno pored tih puteva, na udaljenosti od 7 m od ivice kolovoza, odnosno pored op{tinskog puta na udaljenosti od 5 m od ivice kolovoza,

- prate}i putni objekti kao {to su stanice za snabdevanje gorivom, servisi za putni~ka vozila i autobuse i sl. moraju da zadovoljavaju higijensko-tehni~ke zahteve (neometan prilaz, protivpo`arna za{tita) i dr.

- Uslovi za objekte pomorskog saobra}aja

Ve}a mula i pristani{ta raditi u skladu sa propisanim tehni~kim re{enjima i uslovima plovidbe, pri ~emu rubove tj. ivicu horizontalne hodne povr{ine i vertikalne koja uranja u more predvideti od blokova kamena sa zaobljenim rubom. Sve vidne povr{ine poplo~ati kamenim plo~ama u betonskoj podlozi. Sa ciljem o~uvanja karakteristi~nih izgleda postoje}ih ponti i mandra}a kao i pro{irenjem povr{ine obale a kako bi svojim polo`ajem kao i ukupnim izgledom bila uskla}ena sa konzervatorskim principima, planirane intervencije mogu se prihvatiti pod slede}im uslovima:

- dogradnju ili izgradnju ponte predvideti u skladu sa prostornim mogu}nostima mikro lokacije a u svemu podra`avaju}i tradicionalne oblike (naj~e}e nepravilne izlomljene linije upravno i paralelno obali).

- obradu ponte tj zidove predvideti sa upotrebom krupnih blokova priklesanog kamena nepravilnih oblika, uz stvaranje utiska izvornog na~ina zidanja «usuvo».

- obradu zavr{ne, gornje povr{ine ponte predvideti u svemu prema postoje}em tj. kamenim blokovima u ~vrstoj zemljanoj podlozi ili poplo~avanjem krupnim priklesanim

kamenim plo~ama nepravilnog sloga u betonskoj podlozi (isklju~uje se beton za zavr{nu obradu).

o Okvirni projektni kriterijumi za realizaciju objekata za{tite buji~nih vodotoka i ki{nih voda

- Imaju}i u vidu velike podu`ne padove malih vodotoka, regulaciju treba obaviti uz kori{}enje kaskada pri prolasku kroz urbane zone ili pre i nakon presecanja saobra}ajnice.
- Kod ure|enja vodotoka koji proti~u kroz urbane zone treba imati u vidu i estetske, a ne samo funkcionalne zahteve, tako da se regulacija obavlja po principima tzv. urbane regulacije. To podrazumeva kori{}enje prirodnih materijala, pre svega kamena za realizaciju obaloutvrda.
- Major korito za veliku vodu treba iskoristiti da se du` njega realizuju rekreacioni i parkovski sadr`aji.
- Pri prolasku manjih vodotoka kroz naselja, dopu{ta se njihovo pretvaranje u zatvorene kolektore, radi racionalnijeg kori{}enja povr{ina, pod uslovom da je propusna sposobnost kolektora prilagojena zna~ajnosti objekata koji bi bili ugro`eni u uslovima izlivanja. Okvirno, trebalo bi obezbediti kapacitet zatvorenih korita za propu{tanje $Q_{vv,4\%}$.
- Dimenzionisanje ki{ne kanalizacije izvr{iti prema analizi verovatnoće intenziteta ki{e i primeriti zna~aju podru~ja koje se njome {titi i veli~ini potencijalnih {teta od plavljenja delova naselja i saobra}ajnica. Kapaciteti ne bi trebalo da budu manji od onih koji su potrebni za prihvatanje tzv. Dvogodi{nje ki{e, niti ve}i od tzv. Desetogodi{nje ki{e. Okvirno, u urbanim zonama mo`e se usvojiti intenzitet tzv. ~etvorogodi{nje ki{e ($q_{25\%}$), dok se u zonama saobra}ajnica mo`e i}i na povratni period intenziteta dvogodi{nje ki{e ($q_{50\%}$).
- Radi {to efikasnije za{tite mora, neophodno je odgovaraju}im veznim objektima u sistemu omogu}iti da se vode iz ki{ne kanalizacije, one koje se javljaju na po~etku ki{a, koje spiraju gradske povr{ine i saobra}ajnice, odvedu prema PPOV, odnosno, u prvoj fazi, da se zajedno sa otpadnim vodama upuste podvodnim kolektorima u more.
- Dopu{ta se uvo|enje izliva ki{nih kolektora u more, ali se ispusti moraju tako locirati da ne ugro`avaju pla`e i druge vrednosti morskog dobra. Nije dozvoljeno ispu{tanje ki{nih kolektora u zoni pla`a i drugih rekreativnih povr{ina u zoni morskog dobra.
- Slivove vodotoka koji svojim buji~nim nailascima ugro`avaju naselja treba antieroziono urediti, kombinacijom tehni~kih mera (buji~ne pregrade u koritima, pragovi) i biolo{kih mera za{tite.
- Eksploatacija gra|evinskog materijala ({ljunka, peska) iz korita vodotoka dozvoljena je samo uz odgovaraju}u projektnu dokumentaciju, kojom se projekat eksploatacije usagla{ava sa projektima regulacije reka i ure|enja njihovog priobalja.
- Zabranjuju se bilo kakve neplanske intervencije na pla`ama (odno{enje peska i {ljunka, ili dono{enje i deponovanje nekih drugih materijala).

3. ANALIZA POSTOJEJEG STANJA I PROGRAMSKIH ZAHTEVA

o Postoje}e stanje

U okviru predmetnog prostora locirane su tri zgrade u funkciji kolektivnog stanovanja. Slobodne povr{ine oko objekta su neure|ene bez jasno definisanih pristupa, povr{ina za parkiranje, ozelenjenih povr{ina I sl. Ve}e slobodne povr{ine su severno I zapadno od postoje}ih zgrada.



Katastarsko stanje ne podr`ava adekvatno u predmetnom prostoru izgra|ene objekte, odnosno jedna od stambenih zgrada je izgra|ena na katastarskoj parceli gde je korisnik zemlji{ta AD za gra|evinarstvo I usluge „Novi prvoborac,, I koja je znatno ve}a od parcele potrebne za egzistiranje same zgrade a prostorom I oblikom ve}I deo je u potpuno drugoj zoni koja je delimi~no u zahvatu ovog plana a delimi~no je van zone zahvata. Druge dve zgrade su na zajedni~koj katastarskoj parceli ~I korisnik je op{tina Herceg Novi koja je nepravilnog oblika I gde se granica parcele poklapa sa granicom jednog od objekata.

Na predmetnom prostoru potrebno je kroz izradu Plana stvoriti uslove za racionalno i kvalitetnije kori{}enje tog prostora uz po{tovanje vlasni~kih odnosa i zate~enih struktura.

Bilans povr{ina i kapaciteta - postoje}e stanje

NAMENA	Povr{ina namene m ²	Povr{ina pod objektima m ²	Bruto razvijena povr{ina m ²	indeks zauzetosti	indeks izgra enosti
Kolektivno stanovanje	450.61	450.61	1802.44	1	4
Kolektivno stanovanje sa delatnostima	221.55	221.55	1 107.75	1	5
Slobodna povr{ina	4 696.76	-	-	-	-

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikata,, - Meljine

Postoje}a ulica	929.12	-	-	-	-
UKUPNO ZAHVAT PLANA	6 298.04	672.16	2 910.19	0.1	0.46

o *Programski zahtevi*

Programski zahtevi definisani su u Programskom zadatku za izradu DUP-a za lokaciju „SINDIKAT,, - Meljine koji se bazira na analizi smernica iz planova vi{eg reda i primeni Zakonu o ure|enju prostora i izgradnji objekata (Slu`beni list CG, broj 51/08) sa posebnim osvrtom na infrastrukturu, sobra}ajne veze i likovni izraz predmetnog prostora.

Na osnovu inicijative valasnika kp.br.61/6 (Crnogorski fond za solidarnu stambenu izgradnju) i korisnika prostora (Op{tina Herceg Novi) mo`e se zaklju~iti da su vlasnici zemlji{ta zainteresovani za kvalitetnije i funkcionalnije ure|enje i kori{}enje prostora.

C. PLAN

1. KONCEPT ORGANIZACIJE PROSTORA

o *Polazni stavovi i principi*

- GUP-om Herceg – Novi predmetni prostor po nameni povr{ina opredeljen je za kolektivno stanovanje. a što odgovara na~inu organizacije urbanog podru~ja prema PPO Herceg Novi,
- Rezultati provere osnovnih postavki Izmene i dopune GUP-a, analiza postoje}eg stanja kao i inicijativa korisnika odredili su pristup izradi DUP-a. Ovaj pristup je zasnovan na slede}im stavovima:
 - Uskladjivanju planiranih funkcija na predmetnom podru~ju sa programskim kapacitetima i prostornim strukturama, gradjevinskim objektima i infrastrukturom
 - Obezbedjenju odgovaraju}e povr{ine za sme{taj i izgradnju planiranih sadr`aja i njihovo adekvatno povezivanje na infrastrukturu a u skladu sa va`e}im urbanisti~kim normativima i propisima
 - Formiranju odgovaraju}eg ambijenta u skladu sa okru`enjem i op{tom slikom naselja
 - U okviru {ireg prostora o~uvanju i za{titi `ivotne sredine
 - Po{tovanju potrebnih sanitarno – tehni~kih uslova
 - Saobra}ajnom povezivanju predmetne lokacije na gradsku saobra}ajnu mre`u.

o *Model plana*

Na predmetnom prostoru prema postavkama planova vi{eg reda, potrebama i `eljama korisnika i dru{tvemih subjekata formiran je model organizacije prostora i sadr`aja sa `eljom da se ostvari {to bolje funkcionisanje i zadovoljavanje potreba korisnika, uspostavi {to efikasnija saobra}ajna povezanost i ambijentalna ujedna~enost prostora. Uz navedene faktore, po{tovanje polo`aja

predmetnog prostora u odnosu na grad i zate~ne strukture formiran je prostor u funkciji kolektivnog stanovanja.

o Prostorna organizacija

Prostorna organizacija je zasnovana na uspostavljanju oblikovnog i funkcionalnog reda u okviru predmetnog prostora, a u skladu sa njegovim prostornim mogu}nostima a sve u cilju obezbe|enja nesmetanog funkcionisanja u okviru predmetne zone kao I u zonama u kontaktu.

2. MERE ZA URBANISTI^KO I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE PROSTORA

o Parcelacija i preparcelacija

^itav prostor zahva}en ovim planom izdelfen je na urbanisti~ke parcele kao osnovne urbanist~ke celine.

Sastavni deo ovog planskog akta su grafi~ki prilozi Plan saobra}aja, nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadr`avaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju predstavlja postoje}e katastarsko stanje, vlasni}tvo u okviru predmetnog prostora, polo`aj izgra|enih objekata i mre`a novoplaniranih saobra}ajnica. Svakom postoje}em objektu je opredeljena pripadaju}a parcela.

Kada se urbanisti~ka parcela, koja je ve} odre|ena ovim planom, ne podudara sa postoje}om katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i u drugim opravdanim slu~ajevima kada je potrebno izvr}iti uskla|ivanje urbanisti~ke parcele sa zemlji}no knji`nim ili katastarskim stanjem ili kada nije mogu}e izvr}iti kompletiranje urbanisti~ke parcele kako je to u planu dato, op}tinski organ uprave nadle`an za poslove ure|enja prostora mo`e izvr}iti uskla|ivanje urbanisti~ke parcele sa zemlji}no knji`nim ili katastarskim stanjem, odnosno trenutnim mogu}nostima prilikom izdavanja urbanisti~ko - tehni~kih uslova ali uz po}tovanje datog planskog re{enja.

Parcelaciju treba sprovoditi prema grafi~kom prilogu i analiti~ko – geodetskim elementima datim u planu.

o Regulacija i nivelacija

Horizontalna regulacija postoje}ih objekata predvi|enih za intervencije vezana je za sam objekat.

Regulaciju u smislu visine objekta, naziva I tretmana eta}a, podkrovlja sprovoditi u skladu sa Urbanisti~kim pravilima datim u PPO Herceg Novi.

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikata,, - Meljine

Spratnost novoplaniranih objekata u funkciji je indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti s tim {to mo`e biti vi{e od 4 nadzemne eta`e.

o *Oblikovanje prostora i materijalizacija*

Re{avanjem zahteva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postoje}im objektima, uz striktnu kontrolu tehni~ke dokumentacije i realizacije, doprine}e se unapre}enju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pa`ljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja uz maksimalno po{tovanje urbanisti~kih pravila definisanih PPO Herceg Novi.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obra}eni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pa`njom.

Rasvetu prostora kolskih i pe{a~kih komunikacija treba izvesti pa`ljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Eventualnu etapnost gra}enja objekta treba predvideti tehni~kom dokumentacijom, uz odgovaraju}e odobrenje urbanisti~ke slu`be.

Oblikovanje krova i krovni pokriva~ moraju biti u skladu sa Urbanisti~kim pravilima datim u PPO Herceg Novi.

U okviru predmetnog prostora nije planirano ograjivanje. S obzirom da se radi o maloj i prostorno jedinstvenoj celini, slobodne povr{ine oko objekta moraju se tretirati kao parterna celina.

Sve priklju~ke raditi prema UTU iz plana i uslovima priklju~ka dobijenim od nadle`nih komunalnih organizacija.

Svi objekti moraju biti izgra}eni prema va`e}im propisima za gra}enje u seizmi~kim podru~jima.

Obzirom da se radi o specifi~nom prostoru, ostavlja se mogu}nost da u re{avanju mogu}ih problema, nastalih u procesu sprovo}enja plana, nadle`ni organ zadu`en za sprovo}enje plana mo`e formirati stru~no telo ~iji ~lan obavezno mora biti i Obra}iva~, odnosno autor plana.

o *Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti*

Potrebno je u projektovanju i izvo}enju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, tako}e nivelaciju svih pe{a~kih staza i prolaza raditi u skladu sa va`e}im Pravilnikom o bli`im uslovima i na~inu prilago}avanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG 2/09).

o *Uslovi za odvoz i distribuciju sme}a*

Odlaganje sme}a je planirano u zajedni~kim kontejnerima za svaki od objekata po normativu 0.08m³ posude po doma}instvu. Lokacija se mora precizirati kroz tehni~ku dokumentaciju. Odvoz i krajnja distribucija sme}a vr{i}e se u skladu sa op{tinskom odlukom.

3. URBANISTI^KO TEHNI^KI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I URE|ENJE PROSTORA U DUP-u za lokaciju “Sindikat” - Meljine

^itav prostor zahvata plana je tretiran kao jedinstvena funkcionalna celina u okviru koje se izdvajaju povr{ine u funkciji stanovanja, saobra}ajnih povr{ina i ostalih javnih povr{ina.

Stanovanje

Stanovanje je u planu dato kao prete`na namena i to kao stanovanje velikih gustina koje }e se organizovati u novoplaniranim objektima i stanovanje koje se zadr`ava u objektima u kojima i sada egzistira.

Postoje}i objekti se u potpunosti zad`avaju u svojim horizontalnim gabaritima i na njima su dozvoljene intervencije u smislu teku}eg odr`avanja s tim {to je na objektima na UP 4 i 5 mogu}a nadgradnja jedne eta`e u cilju ukrovljenja i saniranja proki{njanja postoje}eg ravnog krova.

Stanovanje je definisano kao prete`na namena. U okviru objekta u suterenskim odnosno prizemnim eta`ama mogu se organizovati i sadr`aji prate}i stanovanju (trgovina, ugostiteljstvo, usluge). Organizaciju i ure|enje slobodnih povr{ina oko zgrada posebno UP 2,5 i 6 tretirati kao celinu u cilju formiranja jedinstvenog funkcionalnog i oblikovnog ambijenta.

- Maksimalni indeks zauzetosti 0.4
- Maksimalni indeks izgra}enosti 2.4 (više od 4 nadzemne eta`e)
- U objektu je mogu}a izgradnja suterenske ili podrumskih eta`a i to u svemu prema Urbanisti}kim pravilima definisanim u PPO Herceg Novi koja se moraju poštovati i kod formiranja podkrovnih eta`a. Ukoliko je u suterenskoj odnosno podrumskoj eta`i organizovano gara`iranje ili tehni}ka prostorija ista ne ulazi u obra}un indeksa izgra}enosti.
- Delatnosti koje podzumevaju sadr`aje u funkciji stanovanja i koje moraju biti kompatibilne sa njim mogu}e je organizovati u prizemnim ili suterenskim eta`ama objekta. Odnos stanovanje - delatnosti u okviru objekta maksimalno 80/20%.
- U grafi~kim prilozima dati su grafi~ki i numeri~ki podaci. U okviru opredljenih parcela definisana je zona u okviru koje je mogu}e postaviti novi objekat uz obavezu postavljanja objekta na gra|evinsku liniju sa jugozapadne strane.
- Gara`iranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta a parkiranje na parceli van javnog zemlji{ta. Ukoliko se u okviru objekta organizuju i delatnosti u objektu ili na parceli treba obezbediti parkiranje i za automobile u njihovoj funkciji. Podzemne gara`e se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih povr{ina van objekata, a u skladu sa tehni~kim i geolo{kim uslovima terena bez ograni~enja ete`a pod zemljom.

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikata,, - Meljine

- Parcele nisu planirane za ograni~avanje ve} se u parternom oblikovanju prostor mora tretirati i to UP br. 2,5 i 6 i javna povr}ina izme|u njih kao jedna celina a UP 1.3 i 4 kao druga celina u okviru kojih }e zelenilo biti zastupljeno u vidu zelenila u okviru parking prostora, platoa, trotoara, pergola, kolonada, kontejnerskog zelenila, `ardinjera i ostalih zelenih povr}ina.

PREGLED MAKSIMALNO O^EKIVANIH POVR}INA I KAPACITETA U OKVIRU ZAHVATA PLANA

	ukupna povr}ina (m ²)	povr}ina pod objektom (m ²)	BRGP (m ²)	saobra}ajne povr}ine (m ²)	slobodne povr}ine ozelenjene i urejene (m ²)	indeks izgra enosti	indeks zauzetosti	broj stambenih jedinica	broj stanovnika
URBANISTI^KA PARCELA BR.1	404.13	161.6	969.91	-	242.53	2.4	0.4	11	37
URBANISTI^KA PARCELA BR.2	1099.21	360	2160	-	739.21	1.96	0.33	23	78
URBANISTI^KA PARCELA BR.3	1499.9	599.96	3 599.76	-	899.94	2.4	0.4	40	136
URBANISTI^KA PARCELA BR.4	487.21	225.77	1128.85	-	261.44	2.31	0.46	12	40
URBANISTI^KA PARCELA BR.5	356.46	224.83	1124.15	-	131.63	3.15	0.63	12	40
URBANISTI^KA PARCELA BR.6	655.50	221.55	1107.75	-	439.95	1.68	0.33	12	40
OSTALE JAVNE POVR}INE	239.37	-	-	-	-	-	-	-	
SAOBRA}JNE POVR}INE (ulice, trotoari parkinzi)	1556.25	-	-	1 556.25	-	-	-	-	
UKUPNO DUP	6298.04	1793.71	10090.42	1556.52	2714.7	1.6	0.28	110	371

4. SAOBRA}AJ

o Postoje}e stanje

Predmet razrade je prostor u okviru koga se nalaze izgra|ene tri zgrade u funkciji kolektivnog stanovanja sa slobodnim povr{inama u njihovom okru`enju.

Predmetni prostor se sa jugozapadne strane oslanja na gradsku ulicu preko koje je povezan sa {irim gradskim podru~jem dok je sa isto~ne i severne strane opasan putem koji preko kru`ne raskrsnice vodi od Herceg Novog prema Trebinju i koji je nivelacijski znatno vi{i od lokacije koja je predmet razrade ~ak i do 6.0m.

Put prema Trebinju, kao primarna saobra}ajnica, ima popre~ni profil koji se sastoji iz kolovoza sa asfaltnim zastorom {irine oko 5.0m, bez trotoara.

Gradska ulica ima popre~ni profil koji se sastoji od kolovoza sa asfaltnim zastorom maksimalne {irine 6.0m bez trotoara.

Prostor koji je predmet razrade ve}im delom je ravan dok se sa severne strane u kontaktu sa putem prema Trebinju javlja nasip uz ovu saobra}ajnicu koji je mestimi~no podr`an potpornim zidom.

Du`ina postoje}e uli~ne mre`e je 145m.

Ukupna povr{ina pod saobra}ajnicama je 930m² {to iznosi oko 15% od ukupne povr{ine zahvata plana.

o Plan

Saobra}ajno re{enje na podru~ju plana je zasnovano na koncepciji saobra}ajnog re{enja i smernicama koje su date u PP-u I GUP-u za isti prostor kao i analizi postoje}eg stanja.

Osnovu saobra}ajne mre`e ~ini postoje}a saobra}ajnica: Put Herceg Novi- Trebinje koji se se vezuje za Jadransku magistralu M-2 preko kru`ne raskrsnice u blizini predmetnog prostora. Popre~ni profil puta za Trebinje planiran je sa kolovozom {irine 6.0m sa pro{irenjem u krivinama na 8.0m i trotoarima sa obe strane {irine 2.0m.

Gradska ulica koja tangira predmetni prostor sa ju`ne strane je planirana za pro{irenje kolovoza na 6.0m sa trotoarima sa obe strane {irine 1.5m i 2.0m, {to omogu}uje dvosmerni saobra}aj. Radijusi zaobljenja na raskrsnici ove dve saobra}ajnice, zaobljeni su krivim radijusa R=6.0m i 8.0m.

U okviru samog predmetnog prostora planirane su pristupne ulice {irine 4.0m i 5.0m za prilaz postoje}im i budu}im sadr`ajima. Radijusi zaobljena na njima su R=6m i R=4m.

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikat,, - Meljine

Uz gradsku ulicu je planiran parking za budu}e potrebe na predmetnom prostoru sa 5 parking mesta za putni~ke automobile. U okviru predmetnog prostora mogu}e je obezbediti gara`iranje ispod novih-planiranih objekta.

Parkiranje na nivou plana re{eno je u skladu sa namenom prostora. Shodno planiranim sadr`ajima za postoje}e i planirane objekte (kolektivno stanovanje) mogu}e je ispod novih objekata ostvariti gara`iranje.

Broj parking mesta je planiran po normativu 1 parking ili gara`no mesto po stambenoj jedinici za postoje}e stanovanje ili 1.4 parking ili gara`no mesto za budu}e stanovanje, odnosno 60m² poslovnog prostora na jedno parking mesto. Po{to za postoje}e objekte kolektivnog stanovanja ne postoje prostorne mogu}nosti za zadovoljenje potrebnog broja parking mesta, potrebne povr{ine za parkiranje treba obezbediti u neposrednom kontaktu, a {to }e se definisati posebnim programima op{tine.

Pe{a~ki tokovi su obezbejeni trotoarima uz primarne saobra}ajnice koje tangiraju podru~je plana kao i trotoarima oko objekata.

Du`ina novoplanirane uli~ne mre`e je 175m.

Ukupna povr{ina pod javnim saobra}ajnicama (ulice, parkinzi, trotoari) je 1556.25m² {to iznosi oko 25% od ukupne povr{ine zahvata plana.

o Uslovi

Situaciono re{enje – geometriju svih saobra}ajnica raditi na osnovu grafi~kog priloga gde su dati svi elementi za obele`avanje: koordinate ukrasnih ta~aka, radijusi krivina, radijusi i popre~ni profili. Prilikom izvo|enja interne saobra}ajnice mo`e do}i do manjih odstupanja u odnosu na geometriju datu u planu, zbog uklapanja u postoje}e stanje.

Primarnu i sekundarnu mre`u saobra}ajnica projektovati za ra~unsku brzinu $V_r = 50$ (40)km/h, sa popre~nim profilima koji su prikazani u grafi~kom prilogu.

Pristupne saobra}ajnice projektovati za ra~unsku brzinu $V_r \leq 30$ km/h. Prilikom izrade glavnih projekata sastavni deo je i projekat saobra}ajno - tehni~ke opreme.

Vertikalno re{enje – niveletu saobra}ajnica raditi na osnovu visinskih kota koje su date u grafi~kom prilogu a slu`e kao orijentacija pri izradi glavnih projekata. Zato je potrebno za novoprojektovane saobra}ajnice gde du` njih nema izgra|enih objekata a predvi|eni su planom, prvo uraditi glavne projekte ulica a zatim odrediti kote prizemlja objekata. Saobra}ajnice projektovati sa popre~nim nagibom kolovoza $i_p = 2\%$ (2.5%).

Kolovoz kod svih saobra}ajnica izvesti sa zastorom od asfalta. Oivi~enje kolovoza svih saobra}ajnice raditi od ivi~njaka 18/24cm, a oivi~enje trotoara raditi od ba{tenskih ivi~njaka 7/20cm.

Parkinge raditi sa zastorom od betonskih elemenata ili betona a oivi~enja od betonskih ivi~njaka 18/24cm.

Ovim DUP-om je predvi|eno da novi objekti koji bi se gradili treba da zadovolje svoje potrebe za stacioniranjem vozila na pripadaju}oj parceli (ispod ili pored objekta) po normativima iz GUP-a 1,1PM po stanu i po jedno parking mjesto na 50 m² delatnosti.

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikat,, - Meljine

Ukoliko se u objektu ili na lokaciji planira gara`a obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Gara`a mo`e biti jednoeta`na ili vi{eeta`na, a mo`e se izvesti kao klasi~na ili mehani~ka. Rampe za ulazak u gara`u ispod objekta projektovati sa podu`nim nagibom za otkrivene max.12% a za pokrivene max.15%. [irina prave rampe po voznoj traci min.2.75(2.5)m, slobodna visina gara`e min.2.30m, dimenzija parking mesta 5.0mx2.5ma {irina prolaza 5.5m.

Prilikom projektovanja i izgradnje gara`e pridr`avati se pravilnika o tehni~kim zahtevima za za{titu gara`a za putni~ke automobile od po`ara i eksplozija.

Trotoari i pe{a~ke staze, pe{a~ki prelazi, mesta za parkiranje i druge povr{ine u okviru lokacije po kojima se kre`u lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su me|usobno povezani i prilago|eni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti ve}i od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Najvi{i popre~ni nagib trotoara i pe{a~kih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%. Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima {irina trotoara i pe{a~kih staza iznosi min 1.5m.

5. ELEKTROENERGETIKA

o Postoje}e stanje

Na lokaciji koja je predmet izmene i dopune DUP-a imamo nekoliko 1kV-nih kablova kojima se napajaju postoje}i stambeni objekti kao i 10kV-ni kabal tipa XHP 81 3x95mm² koji se prostire od trafo stanice BTS "MEHANIZACIJA-PRVOBORAC" 10/0.4kV/kV snage 400kVA. Jedn NN kabal je polo`en du` dela puta Kameno-Meljine i napaja jedan od postoje}ih objekata. ostali kablovi prolaze sa ju`ne strane zahvata plana i jedan kabal napaja druga dva postoje}a objekta po sistemu ulaz izlaz.

Pored ove instalacije sa ju`ne strane zahvata plana u z Radni~ku ulicu postoji instalacija javne rasvete koja se sastoji od kabla PP00 4x16mm², metalni -pocin~ani stubovi svetiljke visine 5m sa svetiljom Opalo 1/150W u kojoj je predvi|en izvor svetlosti natrijum visokog pritiska snage 150W.

o Budu}e stanje

• Analiza potro{nje elektri~ne energije

U sredini gde se vr{i prognoziranje potro{nje elektri~ne energije za naredni period, potrebno je izvr{iti analizu energetskog kretanja u predhodnom periodu utvrditi odre|ene zakonitosti kretanja potro{nje elektri~ne energije, vr{nog optere}enja i vremena kori{}enja energetskih postrojenja, kako po pojedinim zonama tako i za celo naselje ili podru~je.

Radi lak{eg i adekvatnijeg analiziranja konzuma po pojedinim zonama, potrebno je izvr{iti podelu potro{a~a po kategorijama, i to:

- doma}instva
- tercijalne delatnosti (ostali mali potro{a~i)
- javna rasveta

U grupu "tercijalne delatnosti" treba uvesti potro{a~e na naponu 0.4kV, i to:

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikata,, - Meljine

- kulturno-prosvetne i zdravstvene ustanove
- poslovne i dru{tvene prostorije
- turisti~ke objekte, razne lokale, prodavnice
- manje zanatske radnje

Detaljnou analizom potro{nje u proteklou periodu, po navedenim kategorijama potro{a~a i dovoljenjem te potro{nje u odre|eni odnos, mo`e se kod prognoziranja do}i do ta~njih podataka o konzumu po pojedinim delovima razmatranog podru~ja. Vremenski period u kome se vr{i analiziranje potro{nje elektri~ne energije trebao bi biti {to je mogu}e du`i a dovoljno ta~ni pokazatelji mogu se dobiti prou~avanjem 20-to godi{nje potro{nje.

Osnovni podaci koje treba analizirati u posmatrano vremenskom periodu su:

- potro{nja elektri~ne energije(kWh) kako ukupna tako i po kategorijama potro{a~a
- vr{na optere}enja(kW) i
- vreme trajanja vr{nih optere}enja

Analizom navedenih podataka odre|uje se zakonitost njihove potro{nje a samim tim i godi{njeg prirastaprocentualnog prirasta(p%) potro{nje elektri~ne energije. Pored ustanovljenih funkcionalnih zavisnosti potro{nje elektri~ne energije, snage i vremena trajanja vr{nih optere}enja, u posmatranom periodu mogu}e je uspostaviti i njihove me|usobne funkcionalne zavisnosti.

Utvr|ene zakonitosti ($P= f(W)$; $T= f(W)$) predstavljale bi obavezu za sve planere i budu}a planiranja kako na urbanom tako i ruralnom prostoru.

- ***Prognoza konzuma uz kori{enje urbanisti~kih podloga***

Polaze}i od analiti~ke obrade statisti~kih podataka o potro{nji elektri~ne energije, vr{nih optere}enja, broja stanova i njihovog porasta, utvr|uju se ulazni podaci za prognozu potro{nje elektri~ne energije. kao najrealnija metoda prognoziranja potro{nje elektri~ne energije jeste: “metoda zavisnosti godi{njeg porasta potro{nje elektri~ne energije od potro{nje po stanovniku”.

Ova metoda daje najrealnije rezultate o odre|ivanju konzuma, posebno kada se koriste elementi urbanisti~kog programa razvoja. Vrednost ove metode je u tome {to je zasnovana na porastu potro{nje elektri~ne energije po stanovniku(specifi~na potro{nja).

Kada na podru~ju elektrodistributivnih preduze}a ne postoje podaci o potro{nji elektri~ne energije u funkciji porasta broja stanovnika, nije mogu}e po{tovati osnovne kriterijume navedene metodom prognoziranja, pa se iz tog razloga koristi Analiti~ka metoda, koja se zasniva na proceni potro{nje stanovanja i tercijalnih delatnosti(mali potro{a~i), kao i na standardu elektrificiranosti stana.

Prognoza potreba za elektri~nom energijom zasnovana na Analiti~koj metodi podrazumeva odre|ivanje vr{nih optere}enja stanovanja i tercijalnih delatnosti kao i njihovu me|usobnu povezanost.

Vr{no optere}enje stanovanja:

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikat,, - Meljine

U ~itavom kompleksu u najve}em delu je predvi}eno porodi~nio stanovanje, manjim delom vi{eporodi~no stanovanje i porodi~no stanovanje gde se u objektima predvi}a obavljanje tercijalne delatnosti, jednim delu objekti za obavljanje tercijalnih delatnosti i objekti javne namene.

Kao osnovni element prognoze, uzima se standard elektrificiranosti stana.

U cilju {to realnijeg planiranja, doma}instva (stanovi) }a biti, pri izradi osnova plana podeljeni u dve kategorije, a sve u zavisnosti od na~ina grejanja stambenih prostorija:

- I (prva) kategorija, doma}instva koje za zagrevanje prostorija koriste elektri~nu energiju;
- II (druga) kategorija, doma}instva koja za zagrevanje prostorija koriste ~vrsta, te~na ili gasovita goriva (drvo, ugalj, gas, lo` ulje).

Podaci o standardu elektrificiranosti stana (opremljenost stana elekti~nim potro{a~ima i broj priklju~nih mesta), dati su u tabelama 1 i 1'.

Kao prose~an stan u urbanoj zoni uzet je trosoban stan, povr{ine 90m², sa dnevnom sobom, trpezarijom, kuhinjom, kupatilom, tri spava}e sobe, hodnikom i ostavom.

Podaci o potro{a~ima su dati tabelarno (tabele 1 i 1')a pri izradi plana ra~una se da }e odnos I i II kategorije doma}instava biti 40% : 60%.

Podaci dati u tabelama 1 i 1' podrazumevaju primenu elektri~ne energije za grejanje prostorija, kuvanje i pripremu tople vode kao i u letnjem periodu potro{nja elektri~ne energije za ure|aje namenjene hla|enju prostorija.

Tabela 1. Instalirano optere}enje i broj priklju~nih mesta(zimski period) za stanove koji koriste elektri~no grejanje

Prostorija	Dn.soba	Sp.soba	Trpezarija	Kuhinja	Kupatilo	Hodnik	Ostava
Potro{a~i	Instalirano optere}enje(W)/broj priklju~nih mesta						
rasveta	300/1	300/3	100/1	200/1	200/2	100/1	60/1
grejanje	4000/1	4500/3	2500/1	1500/1	1500/1		
{poret				8000/1			
bojler				2000/1	2500/1		
ve{.ma{.					2500/1		
ma{.za.su				2500/1			
d. fri`ider				1000/2			
pegla			1500/1				
RTV	400/2						
uti~nice	900/3	2100/9	500/1	1500/3		500/1	500/1
UKUPNO	5600/7	6900/15	4600/4	16700/10	6700/5	600/2	560/2
:	Instalirano optere}enje: Pi= 41060W, broj priklju~nih mesta n=45						

Detaljni urbanistički plan za lokaciju „Sindikata“, - Meljine

Tabela 1'. Instalirano opterećenje i broj priključnih mesta (zimski period) za stanove koji koriste druge vidove grejanja (nafta, gas, vrsto gorivo...)

Prostorija	Dn.soba	Sp.soba	Trpezarija	Kuhinja	Kupatilo	Hodnik	Ostava
Potrošnja	Instalirano opterećenje (W)/broj priključnih mesta						
rasveta	300/1	300/3	100/1	200/1	200/2	100/1	60/1
grejanje	0	0	0	0	1400/1		
štetnik				8000/1			
bojler				2000/1	2500/1		
vešerica					2500/1		
mašina za sušenje				2500/1			
frizider				1000/2			
pegla			1500/1				
RTV	400/2						
utišnice	900/3	2100/9	500/1	1500/3		500/1	500/1
UKUPNO	1600/7	2400/15	2100/4	15200/10	6600/4	600/2	560/2
:	Instalirano opterećenje: $P_i = 29060$ W, broj priključnih mesta $n = 39$						

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

Za očekivati je da će u domaćinstvima koja se nalaze van ulog gradskog jezgra kao i u graničnim područjima plana instalirana snaga biti niža, a u ovom planu je proračun potrošnje električne energije vršen prema sledećoj instaliranoj snazi.

$$P_{is} = 41.060 \times 0,6 + 29.060 \times 0,4 = \mathbf{36.260 \text{ W}}$$

Vršno opterećenje po stanu uz faktor jednovremenosti $f_p = 0,41$ (sa dijagrama broj 1 izraženog na osnovu analize određivanja faktora potražnje u visoko razvijenim zemljama) iznosi :

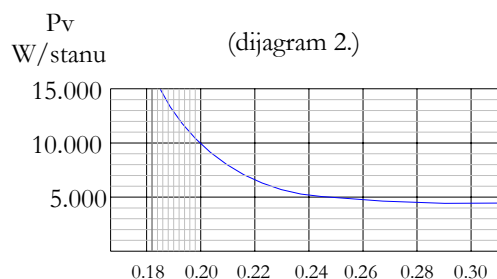
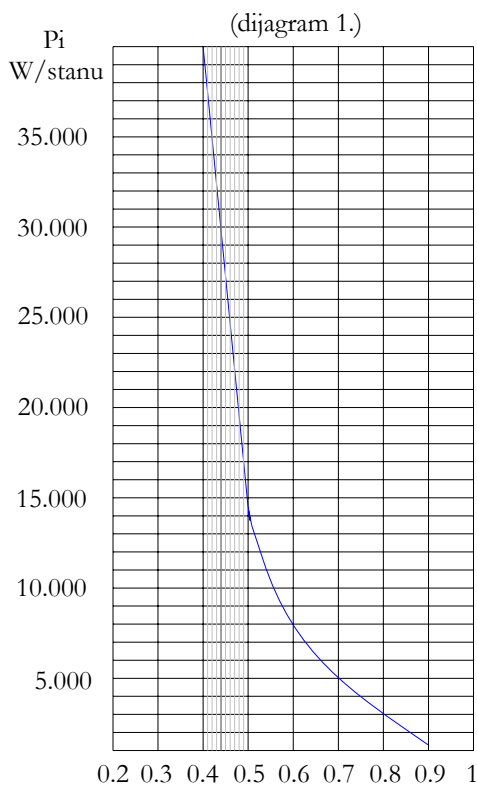
$$P_{v1s} = f_p \times P_{is} = 0,41 \times 36\ 260 = \mathbf{14\ 866 \text{ W}}$$

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikata,, - Meljine

- stanovi sa rel.grejanjem: za $P_1 = 36260W$, $f_p=0.41$ odnosno $P_v = 14866W$: dok se dijagrama 2 dobija za $P_v = 14866W$, $k_1 = 0.185$.

dijagram 1 - odnos instalisane snage po stanu i faktora potra`nje

dijagram 2 - odnos faktora beskona~nosti i vr{nog optere}enja



Vr{no optere}enje, primenom Analiti~ke metode, odre|uje se prema relaciji:

$$P_v = P_{vs} \times n \times k_n$$

gde su;

P_{vs} - vr{no optere}enje jednog stana (W),

k_n - faktor istovremenosti grupe stanova, i

n - broj stanova

Vr{no optere}enje jednog stana dobija se na osnovu instalisanog optere}enja (tabela 1 i 1'), i faktora istovremenosti(dijagram – sl.1) dok se istovremenosti grupe stanova odre|uje relacijom;

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

k_1 – faktor istovremenosti zavisano od vrednosti srednjeg vr{nog optere}enja stana(dijagram sl.3)

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikata,, - Meljine

Na osnovu napred navedenog primenom analiti~ke metode dobija se vr{no optere}enje stanova za zimski period prikazano u tabelama 2

Tabela 2. Vr{no optere}enje stanova(zimski period)

PLAN	broj stanova	$P_{vs}(kW)$	k_1	k_n	$P_v(kW)$
	90	14.866	0.185	0.271	362.13

Vr{no optere}enje tercijalnih delatnosti:

Vr{no optere}enje tercijalnih delatnosti odre|uje se na osnovu povr{ine prostora i specifi~nog vr{nog optere}enja (W/m^2). Specifi~no vr{no optere}enje podrazumeva u sebi primenu elektri~ne energije za sve potrebe prostora (grejanje, priprema tople vode klima ure|aji za hla|enje prostora,...). na podru~ju predmetnog plana predvi|ene su tercijalne delatnosti tipa trgovine pru`anja raznih usluga za koje specifi~no vr{no optere}enje iznosi 90-100W po metru kvadratnom za ove vrste delatnosti za zimski period odnosno 60W po metru kvadratnom za letnji period. Rezultati prora~una dati su u tabelama 3.

Tabela 3. Vr{no optere}enje tercijalnih delatnosti

Plan	Bruto povr{ina (m^2)	Namena prostora	Specifi~no optere}enje W/m^2	Vr{no optere}enje $P_{vt}(W)$
	100	trgovina i usluge	100	10000

Na osnovu rezultata prora~una odre|ena su vr{na optere}enja zone usled stanova i tercijalnih delatnosti a prema njihovoj prostornoj pripadnosti i me|usobnoj istovremenosti.. Koeficijent istovremenosti stanova i tercijalnih delatnosti odre|en je svo|enjem vr{nih optere}enja tercijara na fiktivni broj stanova. Na taj na~in vr{no optere}enje trafo reona dobijeno je kao rezultat ukupnog broja stanova (stvarni i fiktivni). Na osnovu tako odre|enih vr{nih optere}enja reona, a saglasno specifi~noom prostornom optere}enju, definisan je broj i prostorni raspored trafo stanica.

Prora~uni su ura|eni za zimski period a rezultati su dati u tabeli

Tabela 4. Vr{na optere}enja bloka prema prostornoj pripadnosti(zimski period)

Plan	Planiran broj stanova n_s	Fiktivni broj stanova n_f	Ukupan broj stanova	Faktor k_1	Faktor k_n	Vr{no optere}enje bloka $P_v(kW)$
	90	2	922	0.185	0.196	369.1

Vr{no optere}enje javne rasvete

Vr{no optere}enje javne rasvete u ukupnom vr{nom optere}enju zone(bloka) ili naselja, kre}e se po preporukama do 5% od ukupnog vr{nog optere}enja. za na{ slu~aj je usvojeno da iznosi 3% ukupnog vr{nog optere}enja.

Dakle, imamo:

$P_{vjr} = 0.03(P_{vbloka})$ izra`eno u kW {to za na{ slu~aj iznosi

$P_{vjr} = 11.1kW$ izra~unato za zimski period kada je optere}enje elektroenergetskog sistem ve}e za celo podru~je DUP-a

Ukupno vr{no optere}enje kompleksa dobija se zbirom optere}enja javne rasvete, tercijalnih delatnosti i stanovanja i to zavrednosti u zimskom periodu kada je kriti~nije za planirani prostor sa stanovi{ta snabdevanja elektri~nom energijom

Tabela 5. Vr{na optere}enja kompleksai(zimski period)

DUP	Vr{no optere}enje javne rasvete kW	Vr{no optere}enje bloka(stan.i terci.) kW	Vr{no optere}enje zone $P_v(kW)$	Rezerva+ optere}enje ($P_v+10\%$) kW	Faktor snage $\cos\phi$	Vr{no optere}enje zone $S_v(kVA)$
DUP	11.1	369.1	380.2	420.42	0.95	442.6

o Plan

Ovim DUP-om je predvi~en vi{eporodi~no stanovanje-objekti sa vi}e stanova, kao i umanjem delu vi{eporodi~na stanovanja sa delatnostima pa je za potrebe napajanja elektrinom energijom istih a na osnovu gore pomenutih parametara planirano slede}e:

Kako vr{no optere}enje kompleksa iznosi na osnovu podataka datih u tabeli 4 uzimaju}i u obzir pove}anje snage za 10%(rezerva+gubici), prikazano u tabeli 5 snaga po trafo reonima iznosi:

Tabela 6. Vr{no optere}enje zona; broj transformatora;ukupan broj trafo stanica

plan	vr{no optere}enje zone $P_v(kW)$	vr{no optere}enje zone $S_v(kVA)$	Postoje}i broj trafo stanica snage kVA	Planirani broj trafo stanica snage kVA	Ukupan broj i snaga trafo stanica u kVA	stepen optere}enja trafo stanica u bloku
DUP	420.42	442.6	1x(1x400)	pove}anje snage za 250kVA	1x(1x630)	0.7

Prostor koji je predmet ovog plana napaja se elektri~nom energijom iz postoje}e trafostanice 10/0.4kV BTS "MEHANIZACIJA-PRVOBORAC" snage 1x400kVA. Da bi se planirani konzum napajao elektri~nom energijom potrebno je u postoje}oj trafo stanici zameniti

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikata,, - Meljine

transformator snage 400kVA novim najmanje snage 630kVA u zavisnosti od prate}e opreme u trafo stanici.

Na osnovu tabele broj 6 i na osnovu prora~una za predmetni konzum prerdvi}ena je dovoljana snaga.. Ukupna potro{nja planirana je na 442.6kVA a ukupna snaga trafo stanica je 630kVA.

Trafo stanica 10/0.4kV/kV je u gra|evinskom smislu monta`no-betonska. Tip budu}ih transformatora }e odrediti nadle`na elektrodistributivna organizacija koja je i vlasnik ve}ine novih transformatorskih trafo stanica.

Polo`aj trafo stanica je izabran kako prema potro{a~ima tako i prema mogu}em mestu na osnovu urbanisti~kih re{enja. Pri izboru lokacije vodilo se ra~una da:

- trafo stanice budu {to bli`e te`i{tu optere}enja
- priklju~ni vodovi visokog i niskog napona budu {to kra}i, a njihov rasplet {to jednostavniji
- da do trafostanica postoji lak prilaz radi monta`e gra|evinskog dela, energetskih transformatora i ostale opreme

Raspored opreme i polo`aj energetskog transformatora moraju biti takvi da obezbede {to racionalnije kori{}enje prostora, jednostavnost rukovanja, ugradnje i zamene pojedinih elemenata i blokova i omogu}i efikasnu za{titu od direktnog dodira delova pod naponom. Kod izvo|enja, izvo|a~ je du`an uskladiti svoje radove sa ostalim gra|evinskim radovima na objektu, kako ne bi dolazilo do o{te}enja ve} izvedenih radova i poskupljenja gradnje. Za sve trafo stanice projektima ure|enja terena obezbediti kamionski pristup, najmanje {irine 3.m. Opremu trafo stanice predvideti u skladu sa preporukama donesenim od strane Sektora za distribuciju-"Elektroprivrede Crne Gore",a.d. Nik{i}. Oprema u trafo stanici je tipizirana i sastoji se od 10kV-nog postrojenja, jednog transformatora snage 630kVA i 0.4V-nog postrojenja.

Investitori su du`ni da obezbede projektnu dokumentaciju za gra|enje planiranih trafo stanica, kao i da obezbedi tehni~ku kontrolu(reviziju) tih projekata. Investitori su du`ni da obezbede potrebnu dokumentaciju za izvo|enje gra|evinske dozvole, kao i stru~ni nadzor nad izvo|enjem radova. Nakon zavr{etka radova, investitor je du`an zahtevati vr{enje tehni~keog pregleda i nakon njega njega podneti zahtev za upotrebne dozvole.

Trafo stanice su povezane sa postoje}im trafo stanicama 10kV-nim kablom a radi obezbe|enja sigurnog napajanja me|usobno su povezane u prsten tako da se sve trafo stanice napajaju dvostrano odnosno sve su dva puta prolazne sa visokonaponske strane. Trafo stanice su povezane 10 kV-nim kablom tipa i preseka XHP 81 3x95mm², odnosno kompletnu planiranu 10kV-nu mre`u izvesti kablovima ~iji }e tip i presek odrediti stru~na slu`ba Elektrodistribucije-Herceg Novi.

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu,dimenzija 0.4x0.8m, a namestima prolaza kablova ispod saobra}ajnica, kao i na svim onim mestima gde se mo`e o~ekivati pove}ano mehani~ko optere}enje kabla(ili kabal terba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kroz kablovsku kanalizaciju, sme{tenu u rovu dubine 1m.

Nakon polaganja, a pre zatrpavanja kabla, investitor je du`an obezbediti katastarsko snimanje ta~nog polo`aja kabla, u skladu sa zakonskim odredbama. Na tom snimljenom grafi~kom prilogu trase kabla treba ozna~iti tip i presek kabla, ta`nu du`inu trase i samog kabla, mesto njegovog ukr{tanja, pribli~avanje ili paralelno vo|enje sa drugim podzemnim instalacijama, mesta polo`ene kablovske kanalizacije sa brojem kori{}enih i rezervnih cevi.

Ukoliko to zahtevaju tehni~ki uslovi stru~ne slu`be Elektrodistribucije-Herceg Novi, zajedno sa kablom na oko 0.4m dubine u rov polo`iti i traku za uzemljenje,FeZn 25x4mm.

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikat,, - Meljine

Du` trase kablova ugraditi standardne oznake koje ozna~avaju kabl u rovu, opremanju pravca trase, mesta kablovskih spojnica, po~etak i kraj kablovske kanalizacije, ukr{tanje, pribli`avanje ili paralelno vo|enje kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama i sl. Eventualna izme{tanja postoje}ih kablova, zbog novih urbanisti~kih re{enja, vr{iti uz obavezno prisustvo predstavnika Elektrodistribucije - Herceg Novi i pod njegovom kontrolom. U tim slu~ajevima, otkopavanje kabla mora biti ru~no, a sam kabal mora biti u beznaponskom stanju. Pri izvo|enju radova preduzeti sve potrebne mere za{tite radnika, gra|ana i vozila, a za{titnim merama omogu}iti odvajanje pe{a~kog i motornog saobra}aja. Na mestima gde je, radi polaganje kablova, izvr{iti isecanje regulisanih povr{ina, iste dovesti u prvobitno stanje. Investitori su du`ni da obezbede projektnu dokumentaciju za izvo|enje kablovskih 10kV-nih vodova, kao i da obezbede tehni~ku kontrolu tih projekata. Investitori su du`ni da obezbede potrebnu dokumentaciju za izdavanje gra|evinske dozvole kao i stru~ni nadzor nad izvo|enjem radova. Nakon zavr{etka radova, investitor je du`an zahtevati vr{enje tehni~kog pregleda i nakon njega podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

Od postoje}ih i novopro{irenih trafo stanica se pola`u niskonaponski 1kV-ni kablovi za napajanje elektri~nom energijom potro{a~a tako i za osvetljenje ulica(saobra}ajnica). Presek kablova niskonaponskih potro{a~a kao i uli~ne rasvete bi}e odre|en uslovima nadle`ne elektrodistributivne organizacije i glavnim projektima objekata na osnovu stvarnih jednovremenih snaga objekata. Ovim planom se predvi|a da 1kV-ni razvod od trafo stanica pretripi izmene i iz vazdu{ne niskonaponske mre`e postepeno pre|e u pozemnu niskonaponsku mre`u.

Postoje}a niskonaponska mre`a perspektivno bi}e zamenjena podzemnim 1kV-nim kablovima tako da se priklju~enje korisnika predvi|a podzemnim kablovima. Za priklju~ak postoje}ih i novih objekata predvi|eno je postavljanje samostoje}ih niskonaponskih razvodnih ormara sa 8 izvoda sa kojih se priklju~uju objekti na NN mre`u. Za podzemni priklju~ak objekata predvideti na fasadama objekata kablovske priklju~ne kutije(ormane) koji }e sadr`ati visokou~inske no`aste osigura~e. Kablovski priklju~ni ormari treba da budu tipa ulaz-izlaz za priklju~enje vi{e objekata u nizu na NN mre`u. presek priklju~nih kablova za objekte odredi}e glavni projekti i Uslovi za priklju~enje objekata na NN mre`u koji }e biti izdati od nadle`nog elektrodistributivnog preduze}a.

Presek niskonaponskih kablova za napajanje niskonaponskih samostoje}ih ormara je od 95mm² do 120mm² tipa PP41 u zavisnosti od jednovremene snage objekata koji }e se napajati sa niskonaponskog samostoje}eg ormara.

U trotoaru ili mekom terenu predvi|eno je polaganja 1kV-nih kablova kao i novih 10kV-nih kablova. Kablovi se pola`u na propisnim dubinama u proseku na 0.8m i pri polaganju se mora voditi ra~una o me|usobnom rastojanju sa drugim instalacijama ili paralelnom vo|enju istih. Pri prelasku kablova ispod saobra}ajnica predvi|eno je polaganje najmanje dve PVC cevi pre~nika 110mm.

Polaganje svih kablova izvesti prema va`e}im tehni~kim uslovima za ovu vrstu delatnosti. Na mestima gde se energetske kablovi vode paralelno ili ukr{taju sa drugim vrstama instalacija voditi ra~una o minimalnom rastojanju koje mora biti slede}e za razne vrste instalacija:

- Pri paralelnom vo|enju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanji horizontalni razmak je 0.5m za kablove 1kV, 10kV, odnosno 1m za kablove 35kV. Ukr{tanje energetskog i telekomunikacionog kabla vr{i se na razmaku od 0.5m. Energetski kabal se pola`e na ve}oj dubini od telekomunikacionog kabla. Ukoliko se razmaci ne mogu postii energetske kablove na tim mestim a provesti kroz cev. Pri ukr{tanju energetskih kablova sa

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikata,, - Meljine

telekomunikacionim kablovima potrebno je daugao bude {to bli`i pravom uglu. Ugao ukr{tanja treba da bude najmanje 45 stepeni. Pri ukr{tanju kablova za napone 250V najamanje vertikalno rastojanje mora da iznosi najmanje 0.3 a za ve}e kablove 0.5m.

- Pri horizontalnom vo|enju energetskog kabla sa vodovodnom ili kanalizacionom infrastrukturom(cevi) najmanji razmak iznosi 0.4m. Energetski kabl se pri ukr{tanju pola`e iznad vodovodne ili kanalizacione cevi na najmanjem rastojanju od 0.3m. Ukoliko se ovi razmaci ne mogu posti}i na tim mestima energetski kabl polo`iti kroz za{titnu cev.
- Pri paralelnom vo|enju kablova i toplovoda najmanje rastojanje izme|u kablova i spoljne ivice toplovoda mora da iznosi 0.3m odnosno 0.7m za 10kV-ni kabal. Nije dozvoljeno polaganje kablova iznad toplovoda. Pri ukr{tanju energetskih kablova i sa kanalima toplovoda minimalno vertikalno rastojanje mora da iznosi 0.6m. Energetskie kablove pri ukr{tanju polo`iti iznad tiplovoda. na ovim mestima obezbediti toplotnu izolaciju od izolacionog materijala(penu{avi beton) debljine 0.2m. Pri paralelnom vo|enju i ukr{tanju energetskog kabla za javno osvetljenje i toplovoda najmanji razmak je 0.1m

Priklju~enje novih potro{a~a na niskonaponsku mre`u vr{i}e se polaganjem podzemnih 1kV-nih kablova do kablovskih priklju~nih ormana postavljenih na fasdi objekata. Kablovski priklju~ni orman kao i napojni kabal bi}e definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekte a uvod kablova u objekte mora se obezbediti polaganjem PVC cevi pre~nika 110mm.

Za izvo|enje niskonaponskih vodova, priimenjuju se uslovi ve} navedeni pri izgradnji kablovskih 10kV-nih vodova.

OSVETLJENJE JAVNIH POVR|INA

Ovim planom se delom defini}e javno osvetljenje kao sastavni deo urbanisti~ke celine tako da ga treba i izgraditi u skladu sa urbanisti~kim i saobra}ajno-tehni~kim zahtevima.a te`e}i da da instalacije osvetljenja postane integralni element urbane sredine. Pri planiranju osvetljenja saobra}ajnica i ostalih povr{ina mora se osigurati minimalni osvetljaj koji }e obezbediti kretanje uz {to ve}u sigurnost i konfor svih u~esnika u no}nom saobra}aju, kao i u tome da instalacija osvetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. zato se pri re{avanju uli~nog osvetljenja mora voditi ra`una o sve ~etiri osnovna merila kvaliteta osvetljenja:

- novo sjajnosti kolovoza
- podu`na i op{ta ravnomernost sjajnosti
- ograni~avanje zaslepljivanja(smanjenje psiholo{kog blje{tanja)
- vizuelno vo|enje saobra}aja

Po va`e}im preporukama CIE(Publikation CIE 115,1995. god.), sve saobra}ajnice za motorni i me{oviti saobra}aj su svrstane u pet svetlotehni~kih klasa, M do M5, au zavisnosti od kategorije puta i gustine i slo`enosti saobra}aja kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobra}aja(semafora, saobra}ajnih znakova) i sredstava za odvajanja pojedinih u~esnika u saobra}aju. Slede}a tabela daje vrednosti pobrojanih svetlotehni~kih parametara koje jo{ uvek obezbe|uju dobru vidljivost dobar vidni konfor:

Svetlotehni~ka klasa	Lsr minimalno (cd/m ²)	U ₀ minimalno (Lmin/Lsr)	U ₁ minimalno (Lmin/Lmax)	T1 minimalno (%)	SR minimalno (E _{ex} /E _{in})
M1	2.00	0.40	0.70	10	0.50
M2	1.50	0.40	0.70	10	0.50
M3	1.00	0.40	0.50	10	0.50

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikata,, - Meljine

M4	0.75	0.40	nema zahteva	15	nema zahteva
M5	0.50	0.40	nema zahteva	15	nema zahteva

[to se ti~e vizuelnog vo|enja saobra}aja, ne postoje numeri~ki pokazatelji za njegovo vrednovanje.

Pri izradi glavnih projekata osvetljenja saobra}ajnica ulice }e biti svetlotehni~ki klasifikovane a na raskrscima svih saobra}ajnica posti}i svetlotehni~ku klasu za jedan stepen ve}u od samih ulica koje ~ine raskrsnicu.

Koid pe {a~kih staza i parkinga, unutar podru~ja plana, obezbediti srednju osvetljenost od 20lx, uz minimalnu osvetljenost od 7.5lx..

Rasveta saobra}ajnica definisana je u zavisnosti od kategorije saobra}ajnica na slede}i na~in:

Glavne saobra}ajnice su osvetljenje postavljanjem metalnih stubova visine 10-12m sa svetiljkama ~iji izvor svetlosti je natrijum visokog pritiska(NaVT) snage prema fotometriskom prora~unu.

Osvetljenje svih internih saobra}ajnica kao i parkinga, pe {a~kih staza i {etali}ta je planirano sa kandelaberskim i metalnim stubovima visine 5m sa svetiljkom ~iji je izvor svetlosti `iva visokog pritiska(VTFE) ili metalhalogenih izvora svetlosti snage prema fotometriskom prora~unu. Broj svetiljki bi}e odre|en glavnim projektima kao i ta~an tip. Pri izboru stubova i svetiljki potrebno je voditi ra~una da se deonice ovih sobra}ajnica uz podru~je plana ne mogu posmatrati nezavisno od ostalog dela tih saobra}ajnih pravaca. Napajanje svetiljki je po trasi koja je nazna~ena za 1kV-ne kablove iz niskonaponskog polja u trafostanicama a upravljanje(uklju~enje-isklju~enje) rasvete je predvi|eno foto }elijom. Presek kabla za javnu rasvetu bi}e odre|en glavnim projektom na osnovu pada napona i drugih parametara.

ZA[TITNE MERE

Za {tita niskog napona

Mre`u niskog napona treba {tititi od struja kratkog spoja sa NN visokou~inskim osigura~ima, ugra|enim u NN polju pripadaju}e TS 10/0.4kV. U priklju~nim kablovskim ormari}ima za {tititi ogranke za objekte odgovaraju}im osigura~ima.

Za {tita TS 10/0.4kV

U TS10/0.4kV za za {titu transformatora predvi|ena je Buholcov relej. Za za {titu od kvarova izme|u 10kV i 0.4kV slu`e primarni prekostrujni releji, kao i NN prekida~i sa termi~kom i prekostrujnom za {titom.

Za {tita od visokog napona dodira

Kao za {tita od visokog napona dodira predvi|aju se uzemljenja svih objekata elektroenergetskog kompleksa, tako da se dobije sisitem zajedni~kog uzemljiva~a. Prilikom izrade uzemljenja voditi ra~una da napon dodira mestu ne bude ve}i od 50V.

Za {tita mre`e visokog napona

Za {tita mre`e visokog napona re{ava se u sklopu ~itave mre`e 10kV, na podru~ju grada Herceg Novi.

ZAKLJU^AK

U ovom kompleksu radi njegovog kvalitetnog snabdevanja elektri~nom energijom , potrebno je uraditi slede}e:

1. Uraditi pro{irenje postoje}e trafo stanice 10/0.4kV/kV zamenom postoje}eg transformatora snage 400kVA transformatorom najmanje snage 630kVA
2. Kablovsku 10kV-nu mre`u uraditi prema planu, a postoje}u zadr`ati
3. Niskonaponsku mre`u uraditi kablovski sa unificiranim presecima kablova, a polaganje je u zemlju na na~im predvi|en tehni~kim propisima
4. Spoljnu rasvetu uraditi za saobra}ajnice prema kategorizaciji saobra}ajnica.

6. HIDROTEHNI^KE INSTALACIJE

o Op{ti deo

Na podru~ju plana postoje izgra|eni cevovodi PEHD DN100, PEHD DN150 i PEHD DN80. Izgra|ena fekalna kanalizacija DN 250mm, DN 200mm.

Vodovod

Potrebno je cevovod PEHD DN80 zameniti sa cevovodom PEHD DN100mm. Vodovodna mre`a je prstenasta. Kriterijum za dimenzionisanje vodovodne mre`e jeste potrebna koli~ina vode za sanitarne i protivpo`arne potrebe. Protivpo`arne hidrante postaviti na raskrsnicama i na rastojanju od 80m gde su centralne funkcije a u preostalim ulicama gde je planirano individualno stanovanje na rastojanju od 150m. Prose~nu normu potro{nje za 2011 je 570l/tur./dan i koeficijenti dnevne ~asovne neravnomernosti $k_1=1.5$ i $k_2=2.5$, potro{nja iznosi 14.84l/s. Vodovodne cevi postaviti u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje rova vr{iti {ljunkom u slojevima od 30cm sa potrebnim kva{enjem i nabijanjem.

o Fekalna kanalizacija

Koli~ine otpadnih voda se dobijaju kada se maksimalna ~asovan potro{nja pomno`i sa koeficijentom 0.8. Minimalni pre~nik uli~ne kanalizacije iznosi $\varnothing 200\text{mm}$. Maksimalno rastojanje revizionih silaza iznosi 50m, a postavljaju se na svim horizontalnim i vertikalnim lomovima trase, kao i na priklju;cima objekata. Kanalizacione cevi su od tvrdog PVC-a. Kanalizacione cevi postaviti u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje rova vr{iti {ljunkom u slojevima od 30cm, sa potrebnim kva{enjem i nabijanjem.

o Atmosferska kanalizacija

Atmosferske vode koje dolaze zacevljenim kanalom se kanali{u AB kolektorom DN800mm i odvoje prema najbli`oj atmosferskoj kanalizaciji Dubina zatvorenog korita bi}e odre|ena Idejnim i Glavnim projektom te hidrauli~kim prora~unom. Minimalni pre~nik atmosferske kanalizacije iznosi $\varnothing 300\text{mm}$. Maksimalno rastojanje revizionih silaza iznosi 50m. Kanalizacione cevi su od armiranog betona. Kanalizacione cevi postaviti u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje rova vr{iti {ljunkom u slojevima od 30cm, sa potrebnim kva{enjem i nabijanjem.

7. TELEKOMUNIKACIONA INSTALACIJA

o Postoje}e stanje

Na lokaciji koja je predmet izmene i dopune DUP-a od postoje}ih telekomunikacionih instalacija imamo telekomuniakcioniu kablovsku kanalizaciju du` puta Kamenovo-Meljine. sa odre|enim brojem TK okna u kojima se kablovska kanalizacija deli prema postoje}im objektima. Kroz kablovsku kanalizaciju polo`eni su kablovi TK59GM kapaciteta potrebnog za priklju~enje postoje}ih objekata.. Sva katelekomunikaciona infrastruktura na podru~ju ovog plana rekonstrisana je 2004 godine i postavljena na dubini 0.4 do 0.7m. u kojoj su uvu~eni telekomunikacioni kablovi tipa TK59GM. Ova kablovska kanalizacija sastavljena je od 2 PVC cevi pre~nika 110mm.

o Budu}e stanje

Na lokaciji koja je predmet ove izmene DUP-a predvi|eno je postavljanje nove TK kablovske kanalizacije i to sa najmanje 2 PVC cevi pre~nika 110mm du` saobra}ajnice u trotoaru. Za priklju~enje novog objekta predvi|ena je izgradnja privodne TK kanalizacije od najmanje dve PVC cevi pre~nika 110mm i PE cevi pre~nika 40mm. Za potrebe nove TK kanalizacije predvi|ena je izgradnja novih TK okna. Priklju~enje novog objekta bi}e kablom TK59GM kapaciteta prema broju stambenih jedinica.

TK kanalizaciju koja je planirana u okviru ovog DUP-a, kao i tk okna izvoditi u svemu prema va`e}im propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti. Jednu PVC cev pre~nika 110 mm. U novoplaniranoj tk kanalizaciji potrebno je predvidjeti za eventualno re{avanje pitanja kablovske distribucije TV signala.

Planirano je da se kroz PVC cijevi provuku uvla~ni kablovi tipa TK 59GM odgovaraju}eg kapaciteta i izvr{i njihovo dovo|enje do kablovskih izvoda u objektima i izvr{i delimi~no uklapanje postoje}ih tk kablova.

Obaveza budu}ih investitora planiranih objekata u zoni ovog DUP-a jeste da, u skladu sa Tehni~kim uslovima koje izdaje preduze}e "Crnogorski Telekom", od postoje}ih i novoplaniranih tk okana, projektom objekta u zoni obuhvata, defini}u na~in priklju~enja svakog pojedina~nog objekta.

Ku}nu instalaciju treba planirati sa tipskim ormari}ima ITO LI , lociranim na ulazima u objekte na propisanoj visini.

Na isti na~in treba planirati i ormari}e za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala, sa opremom za poja~avanje TV signala.

Polaganje kablova uraditi prema va`e}em propisima iz ove oblasti.

8. PEJZA@NA ARHITEKTURA I MERE ZA ZA[TITU PEJZA@NIH VREDNOSTI I REALIZACIJU PROJEKATA PEJZA@NE ARHITEKTURE

Na podru~ju op{tine Herceg Novi, zastupljena je eumediteranska zimzelena vegetacija, sa kontakt zonom koju ~ine termofilne submediteranske listopadne }ume. Dominira klimatogena zajednica zimzelenog hrasta crnike (~esmine – Quercus ilex i crnog jasena Fraxinus ornus), koja

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikat,, - Meljine

je slabo očuvana. U okviru pomenute zajednice, jako su prisutni njeni degradacioni oblici: makije, garizi I kamenjari, kao krajnji stadijum degradiranosti. Od eumediteranske zone dublje ka kopnu i na većim nadmorskim visinama prostire se listopadna submediteranska vegetacija koju čine dva pojasa:

- ni`i submediteranski pojas,
- vi{i submediteranski pojas.

Ni`i submediteranski pojas zalazi 3 do 4 km, duboko u kopno i penje se do 400 –500 mnv. ^ine ga biljne zajednice bjelograbi}a (*Carpinus orientalis*) i kostrike(*Ruscus aculeatus*). Najveći deo {ume je degradiran, pa dominiraju {ikare I {ibljadi. U zaleju se mogu uočiti monokulturne sastojine {uma alpskog i crnog bora.

Vi{i mediteranski pojas ide 5 do 6 km u kopno i penje se do 800 – 900 mnv. Zbog ja~eg uticaja kontinentalne klime ovde se javljaju listopadne hrastove i grabove {ume i {ikare, kamenjari, pa{njaci i livade.

Urbano zelenilo na podru~ju op{tine ~ine: zelene povr{ine op{te namene, linearno zelenilo – drvoređi, zelene povr{ine ograničene nemene, blokovsko zelenilo i zelene povr{ine specijalne nemene.

• *Postoje}e stanje*



Uvidom u predmetno podru~je mo`e se konstatovati slede}e: podru~je je obraslo vegetacijom koja je neure|ena, jako zapu{tena i u poodmaklom stadijumu degradacije. S druge strane postoje zahtevi korisnika podru~ja koji `ele racionalnije kori{}enje prostora. Imaju}i sve ovo u vidu

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikat,, - Meljine

neophodno je da se kategorija zelenila implementira kroz ozelenjavanje stambenog bloka, zatim oplemenjivanjem kroz zelenilo `ardinjera, a sve u cilju {to bolje optimizacije zelenih i izgra|enih povr{ina.

- ***Potencijal prostora***

Za predmetno podru~je ne mo`e se re}i da raspola`e potencijalom sa aspekta pejsa`nog oblikovanja. Polo`aj naselja, njegova ekspozicija, pedolo{ki potencijal, vizure i dr. Iz tih razloga planirane intervencije u prostoru treba da doprinesu kvalitetnijim ambijentalnim karakteristikama.

- ***Planirano stanje***

Plan zelenila u okviru predmetnog DUP-a uslovljen je nasle|enom urbanom slikom, kao i samim ambijentom naselja i planiranim sadr`ajima. Polo`aj naselja sa vrlo povoljnom insolacijom uz dobro poznate uslove izmene vazdu{nih masa , kao i planirana zelena povr{ina stambenog bloka obezbe|uju optimalne ekolo{ke uslove stanovanja.

U okviru predmetnog prostora definisana je kategorija “zelenilo u okviru kolektivnog stanovanja”.

- ZELENILO STAMBENOG BLOKA

Ova kategorija zelenila u planu zauzima malu povr{inu, ali značajnu u smislu stvaranja sanitarno-higijenskih, estetskih i humanih uslova za život, ali i kratkotrajan odmor i predah korisnika ovog prostora. Kako su na ovom prostoru planirani stambeni objekti, stoga i uređenje prostora podrazumeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadam. Prilikom izgradnje zelenih površina koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine, izbegavati vrste sa plitkim korenom. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rešenjima, ne treba primenjivati mno{tvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtevaju specijalne uslove.

Planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju kompleksa. Na manjim površinama, du` stepeni{ta, na podestima i platoima prostor oplemeniti `ardinjerama i saksijama. Tako|e, ovi prostori mogu biti oplemenjeni i kontejnerskim zelenilom.

Koncept otvorenih povr{ina tj. izgradnja “zelenog bloka” daje op{tu atmosferu naselju i predstavlja okosnicu slike naselja.

U okviru OSTALIH JAVNIH POVR[INA mogu}a je kontejnerska sadnja, sadnja u `ardinjerama i dr. a sve u zavisnosti od dalje organizacije prostora i mogu}nosti za ovim na~inom ozelenjavanja.

Smernice za realizaciju projekata pejsa`ne arhitekture:

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikat,, - Meljine

- Kod parternog i pejza`nog ure|enja parcele koje su u grafi~kom prilogu numerisane brojevima 2, 5 i 6 tretirati kao jedinstvenu prostornu celinu
- sadnju vr{iti u manjm grupama ili u vidu solitera
- koristiti visokodekorativne biljne vrste
- prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovnja voditi ra~una o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata
- formiranje kvalitetnog travnjaka otpornog na su{u i ga`enje
- na svim manjim slobodnim povr{inama koristiti parterno zelenilo
- za parterno zelenilo koristiti visokokvalitetne trave, jednogodi{nje cve}e, perene, dekorativne `bunaste vrste razli~itog kolorita i habitusa (od polegkih do piramidalnih)
- za ozelenjavanje popolo~anih povr{ina (platoi) koristiti zelenilo u `ardinjerama ili sadnju vr{iti u otvore za sadnice, mogu}e je i sezonskim cve}em, perenama ili drugim autohtonim dendro materijalom.
- za sadnju u `ardinjerama (kontejnerima) koristiti nisko drve}e (*Lagerstroemia indica*, *Crataegus oxycantha 'Rubra Plena'*, *Laurus nobilis*, *Ligustrum japonicum*, i sl.), razli~ite `bunaste vrste kao i dekorativne puzavice (*Tecoma radicans*, *Wisteria sinensis*), tako|e je mogu}a sadnja sezonskim cve}em, perenama i sl.

Du` trotoara, platoa i staza postaviti klupe za odmor i kante za otpatke savremenog dizajna

OP[TI PREDLOG BILJNIH VRSTA ZA OZELENJAVANJE

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

– Āetinarsko i zimzeleno drveće

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

– Listopadno drveće-

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

-Palme-

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

-Šiblje-

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

-Penjačice-

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

Predlog biljnih vrsta služi samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora - izvodački projekat. Svakako da to mogu biti i druge vrste koje ovde nisu pobrojane, a koje su se dobro pokazale na {irem prostoru sa aspekta fungicidnih svojstava, koji uni{tavaju {tetne mikroorganizme i {teto~ine.

9. MERE ZA[TITE KUTURNE I PRIRODNE BA[TINE

o Mere I re`im za{tite kulturne ba{tine

Problemi za{tite graditeljskog nasle|a i `ivotne sredine su sagledani i re{avani u samom procesu rada, kako kroz anlizu rezultata istra`ivanja obavljenih tokom radova na dokumentacionoj osnovi, tako i na samom planu, kao i kroz definisanje prostorno funkcionalne organizacije. Predmetni prostor predstavlja novi ambijent bez vrednosti kuturne ba{tine kojih nema ni u neposrednom kontaktu.

Planom je zadr`ana nasle|ena urbana matrica definisana na {irem potezu.

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikat,, - Meljine

Nasle|ena urbana matrica i polo`aj objekata koji se zadr`avaju bila je jedan od faktora koji su uticali na koncept organizacije i ure|enja prostora i planiranu urbanu strukturu.

Ovo se posebno odnosi na urbanu sliku u okru`enju i nasle|enu mre`u obodnih ulica. Planom su predvi|ene posebne mere za o~uvanje, uklapanje i rekonstrukciju postoje}ih objektima. Na objektima na kojima se predvi|a dogradnja treba oceniti stabilnost i nosivost postoje}ih konstruktivnih elemenata i predvideti mere za njihovo saniranje. Svi novi objekti u zahvatu plana treba da slede koncept savremene gradnje i karakter novoplaniranog ambijenta. Neophodno je za sve intervencije na postoje}im objektima u skladu sa zakonskom regulativom, izraditi kvalitetnu i kompletnu tehni~ku dokumentaciju.

o Zaštita `ivotne sredine

Pod životnom sredinom se podrazumeva sistem koga čine priroda, društvo i privreda / ekonomija. Pod uticajem na životnu sredinu podrazumijevaju se uticaji na prirodu, uticaji na društvo i uticaji na ekonomski razvoj. Uticaj na prirodu ne može biti ni pozitivan ni negativan. Radi se samo o uticaju, čiji je neizbežni rezultat smanjenje biološke raznolikosti. Ekonomski i društveni uticaj može biti pozitivan i negativan, zavisno od postavljenih kriterijuma. Na kraju, za neke kategorije društva uticaj može biti pozitivan, a za neke negativan. Pod održivim razvojem podrazumeva se takav razvoj gde gubitak biološke raznolikosti i ekosistema opravdava društvenu i ekonomsku dobrobit stanovnika države i lokalnog stanovništva i gde uticaji na prirodu ne prelaze određene granice. Ceokupan postupak se osigurava u prvoj fazi, usklađivanjem društvenih, ekonomskih i prirodnih faktora i zaheva, a u drugoj fazi minimiziranjem uticaja.

Problemi `ivotne sredine

Brojni razvojni i prostorno-ekolo{ki problemi name}u potrebu da se {to pre pristupi tra`enju odgovora i pristupanju konkretnim aktivnostima za njihovo re{avanje.

- Velika sezonska antropopresija prostora, potencirana usko{ću primorskog pojasa i njegovom lo{om komunikacijskom povezano{ću sa zale|em, jedan je od glavnih problema. Sledi preterana izgrađenost. Intenzitet izgradnje u pojedinim delovima već dobija sve odlike tzv. „zazi|ivanja” obale, {to bi, nastavi li se dosada{njim intenzitetom, vodilo konačnom gubitku atraktivnosti obalnog područja. Te{koće u očuvanju mediteranskog biogeodiverziteta, u prvom redu zbog nekontrolisane izgradnje objekata, kao i nedozvoljene seče vegetacije u pojedinim delovima op{tine, koja mora biti isključivo u okvirima sanitarne i/ili ekolo{ki prihvatljive granice;

- Krivolov na moru, naročito najkvalitetnijih vrsta, dobija preteće razmere (gubljenje dela biolo{kog diverziteta akvatorija). Neophodno je hitno preduzimanje zakonom predvi|enih sankcija i drugih mera, sa jedne, kao i stimulativnih mera usmerenih ka promeni strukture izlova, sa druge strane;

- Visok seizmički rizik, koji iziskuje preduzimanje mera predvi|enih za njegovo smanjivanje;

- Nedostatak pijaće i tehničke vode (tj. vode za komunalne i tehnolo{ke potrebe),u uslovima visoke zapu{tenosti sistema za vodosnabdevanje, velikog gubitka vode na mre`i;

- Nedovoljan tretman kanalisanih otpadnih voda i problemi zaga|ivanja akvatorija.

- Opasnost i rizik od {umskih po`ara, koja nala`e odr`avanje, odnosno uvo|enje sistema za {tite `ivotne

Ako ne budu preduzete odgovarajuće prostorno-planske, urbanističke i mere za {tite `ivotne sredine, treba očekivati sledeće konflikte u prostoru ovog podru~ja:

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikat,, - Meljine

- Dalje degradiranje akvatorija i delova obale, kao posledica ulivanja netretiranih komunalnih otpadnih voda, industrijskih otpadnih voda i otpadnih voda iz hotelskih kompleksa, ekolo {ki {tetnih postupaka , nekontrolisanog bacanja ~vrstog otpada, neizgra|enosti lu~ke infrastrukture (luka Zelenika) za prihvatanje balastnih i ostalih otpadnih voda i ~vrstog otpada i roba u transportu sa brodova koje mogu ugroziti `ivotnu sredinu;
- Izgra|enost gra|evinskih objekata (kolektivnih ili individualnih, turisti~kih i ostalih), posledično nastavlja veliku antropopresiju na prostor u ljetnjim mesecima i prouzrokuje izostajanje regulisanja zaga|ivanja vode, tla i vazduha, neprilago|enost izgradnje seizmi~kom riziku poja~ava opasnost od nereguliranih klizi {ta;
- ^istoća kao javna slu`ba na podru~ju Herceg Novog kao i evakuacija otpadnih voda predstavlja jedan od klju~nih na~ina o~uvanja prirodne i `ivotne sredine.

Problemi ~istoće posebno su aktuelni tokom turisti~ke sezone du` celokupnog priobalnog pojasa i glavnih putnih pravaca.

Prirodne osobine na teritoriji op {tine su veoma povoljne {to je i rezultiralo visoko kvalitetnim ambijentom, ali se taj kvalitet zbog neodgovarajuće za {tite i nerazumnog kori {ćenja i uni {tavanja dovodi u opasnost. Zaga|enjem vazduha, voda i tla i uni {tavanjem flore i faune doći će do promene klime – rascvetala zima će se pretvoriti u hladan i vla`an period, a prijatna, provetrena leta će se pretvoriti u doba nesnosnih vrućina. Reljef kome vegetacija daje slikovitost – bez nje će samo biti zastra {ujuća prepreka svakoj komunikaciji i razvoju.

Zaklju~ak:

Podru~je Herceg Novog je u pogledu prisutnosti i stvaranja ekolo {kih poreme}aja, a posebno eksceniranih pojava izlo`eno u većem stepenu tokom visoke turisti~ke sezone. Velika masa turista uz nekontrolisano pona {anje u interakciji sa neodgovarajućom opremljeno {ću i izgra|eno {ću vitalnih infrastrukturno komunalnih sistema tokom sezone u~estalije izazivaju ekolo {ke ekscese. Van turisti~ke sezone, ekolo {ki poremećaji svedeni su na manju meru u okvirima moguće, ali ne i potpuno efikasne kontrole i otklanjanja. Moguće je sa stanovi {ta pojave i delovanja ekolo {kih poremećaja i ekscesa celokupno podru~je Herceg Novog posmatrati kroz pet prostornih segmenata, u stalnoj me|uuslovljenosti sa većim ili manjim povratnim efektima i ekolo {kim implikacijama. Ekolo {ki najugro`eniji prostorni segment je (1) morski akvatorijum, prvenstveno onaj u zalivskom delu. Drugi po redu ugro`enosti je (2) urbani segment u kome su koncentrisane dominantne privredne i neprivredne delatnosti, odnosno veliki deo stanovni {tva op {tine, iza njega sledi segment koji ima (3) periurbani karakter, te (4) poluostrvo Lu {tica i na kraju najprostraniji segment koji zahvata (5) ruralno zale|e.

Smernice za dalju razradu prostora

Kod planiranja upravljanja podru~jem morskog dobra neophodno je utvrditi odgovarajući ekolo {ki model, sprečiti znatnije izmene pejza`nih vrednosti, tj. te`iti ka zadr`avanju autenti~nih odlika pejza`a, a budući privredni i turisti~ki razvoj bazirati na principu ”odr`ivog razvoja”.

Posebno treba voditi ra~una o:

- racionalnijem kori {ćenju već zauzetog prostora,
- što manjem zauzimanju novih prostora,
- kori {ćenju o~uvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno o~uvanje prirodnog pejza`a,
- za {tititi mediteranske vegetacije, maslinjaka i {umskih kultura,
- o~uvanju vrednih grupacija egzota, naro~ito uz obalne saobraćajnice, {etali {ta i pristane,

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikat,, - Meljine

- zadr`avanju tradicionalnih arhitektonskih re{enja kao delova autohtonog kulturnog pejza`a,

- zadr`avanju autenti~nosti pristana,

- zabrani izgradnje objekata ~ije funkcionisanje zaga|uje sredinu.

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih povr{ina treba da bude zasnovan na ekolo{kim karakteristikama podru~ja i kategoriji buduće zelene povr{ine.

Samo se tako mogu pravilno odabrati one biljne vrste koje će u datim uslovima postići najbolju funkcionalnost i harmonično se uklopiti u okru`enje.

Ključne smernice odr`ivog razvoja na podru~ju Herceg Novog globalno posmatrano odnose se na:

A EKOLO[KU ZA[TITU

B EKONOMSKO-EKOLO[KI ODR@IVI RAZVOJ

C PROSTORNU INTEGRISANOST

D INFRASTRUKTURNU IZGRA^ENOST I OPREMLJENOST

E KULTURNO-ISTORIJSKU PREPOZNATLJIVOST

Respektujući ambijentalne vrednosti Hercegnovskog podru~ja, nu`nost ekolo{ke za{tite, te specifične razvojne potencijale, programi razvoja zadr`avajući prethodne op{te odrednice moraju se usmeriti na interaktivno re{avanje razvojnih potencijala i problema prostornih delova jedinstvene Hercegnovske celine.

Za sve objekte koji podle`u izradi Elaborata o proceni uticaja na `ivotnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema va`em Zakonu o `ivotnoj sredini (Slu`beni list Crne Gore br.48/08, od 11.08.2008.g) i Zakonu o strate{koj proceni uticaja na `ivotnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05 od 28.12.2005.g), kao i svim va`im pravilnicima vezanim za ovu oblast.

10. KRITERIJUMI ZA PRIMENU ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
- Energetsku efikasnost zgrada
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Detaljni urbanisti~ki plan za lokaciju „Sindikat,, - Meljine

- Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mesecima

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosečne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m² energije za grejanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosečnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrejati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrevavanja prostora leti. Posledice su oštećenja konstrukcije, nekonformno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrevanje takvih prostora zahteva veću količinu energije što dovodi do povećanja cene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboľšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosečno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće
- Применiti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrejavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

11. FAZE I DINAMIKA RELIZACIJE PLANA

Prva faza realizacije plana treba da obuhvati infrastrukturno i komunalno opremanje predmetnog prostora kao i realizaciju objekta na UP br.2. Dalja dinamika se bazira na potrebama pojedinih korisnika u okviru predmetnog prostora.

Pri realizaciji plana neophodno stalno prisustvo i kontrola nadle`nih slu`bi a sa ciljem da se prostor u potpunosti privede planiranoj nameni.

Za sve objekte predvi|ene ovim urbanisti~kim planom shodno ~lanu 17 Zakona o za{titi `ivotne sredine (Sl.list RCG br.12/96), koji mogu da dovedu do zaga|ivanja `ivotne sredine, odnosno koji predstavljaju rizik po `ivotnu sredinu, obavezna je izrada procene uticaja zahvata na `ivotnu sredinu.

12. EKONOMSKA ANALIZA I TRO[KOVI REALIZACIJE PLANIRANIH SADR@AJA U OKVIRU PLANA

1) Tro{kovi pripremanja zemlji{ta

Tro{kovi pripreme zemlji{ta obuhvataju tro{kove pribavljanja zemlji{ta.

Tro{kovi pribavljanja zemlji{ta u funkciji saobra}ajnih povr{ina $79.20m^2 \times 20\text{€} = 1\,584\text{€}$

UKUPNO TRO[KOVI PRIPREMANJA ZEMLJI[TA	1 584€
---------------------------------------	---------------

2) Tro{kovi opremanja zemlji{ta

Tro{kovi komunalnog opremanja podrazumevaju tro{kove izgradnje javnih povr{ina i komunalne infrastrukture i to:

SAOBRA]AJNICE

tro{kovi izgradnje saobra}ajne infrastrukture:

	m ²	cena	ukupno
- tro{kovi rekonstrukcije sekundarne mre`e (kolovoz)	845	x 30€	= 25 350€
- tro{kovi izgradnje sekundarne mre`e (kolovoz)	247	x 50€	= 12 350€
- tro{kovi izgradnje trotoara	438	x 40€	= 17 520€
- tro{kovi izgradnje parkinga	62.5	x 40€	= 2 500€

UKUPNO TRO[KOVI IZGRADNJE SAOBRA[AJNE INFRASTRUKTURE: 57 550

HIDROTEHNI^KA INFRASTRUKTURA

- tro{kovi izgradnje vodovoda:
cevi pre~nika Ø100mm – 230m x 110 = 25 300,00€
- tro{kovi izgradnje atmosfereke kanalizacije:
cevi pre~nika Ø800mm – 145m x 250 = 36 250,00€
- tro{kovi izgradnje zatvorenog AB korita:
zatvoreno AB korito - 45m x 550 = 24 750,00€

UKUPNO TRO[KOVI HIDROTEHNI^KE INFRASTRUKTURE: 86 300,00

€

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

VN mre`a:

- tro{kovi pro{irenja postoje}e trafo stanice 10/0.4kV,1x400kVA zamenom postoje}eg transformatora snage 400kVA novim najmanje snage 630kVA,komplet gra|evinski I elektoenergetski deo
kom.1x20 000= 20 000 Eura

NN mre`a:

- tro{kovi izgradnje novog kablovskog 1kV-nog voda 4x120mm² ,sa iskopom rova i polaganjem kabela
km.0.6x45 000 = 27 000 Eura
- Ostali tro{kovi:izrada projektne dokumentacije,saglasnosti
pau{alno oko 5% = 2 350 Eura

UKUPNO TRO[KOVI IZGRADNJE ELEKTROENERGETSKIE INFRASTRUKTURE:

Ukupno: 49 350 Euro

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA - orijentacioni tro{kovi izgradnje

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

PROCENA UKUPNIH TRO[KOVA IZGRADNJE TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

Ukupno: 10 000 Eura

UKUPNI TRO[KOVI URE\ENJA ZELENIH POVR[INA - PAU[ALNO 7200€

UKUPNO TRO[KOVI IZRADE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE: ZA OPREMANJE ZEMLJI[TA

6 312.00 €

UKUPNO TRO[KOVI OPREMANJA ZEMLJI[TA 712.00 €	216
---	------------

UKUPNI TRO[KOVI REALIZACIJE PLANIRANIH SADR@AJA NA TERITORIJI DUP--a	
UKUPNO TRO[KOVI PRIPREMANJA ZEMLJI[TA	1 584.00€
UKUPNO TRO[KOVI OPREMANJA ZEMLJI[TA	216 712.00€
UKUPNO	218 296.00€

April 2010.god.