

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ОПШТИНЕ БУДВА

Редакција: Трг Сунца бр. 3 Телефон: 086/451-943	Година XXIII Број 0101- 356/2 Будва, 04. септембар 2008. год.	Број 11 Аконт. год. прет. 10 ЕУРА Цијена по примјерку 1 ЕУРО Главни рачун трезора општине Будва 525-0000000000948-13
---	---	---

ДЕТАЉНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН "ПОДКОШЉУН"

132.

На основу члана 34. став 2. и 36. Закона о планирању и уређењу простора ("Службени лист РЦГ", бр. 16/95), а у вези члана 83. Закона о планирању и уређењу простора ("Службени лист РЦГ", број 28/05) и члана 39. став 1. тачка 4. Статута општине Будва ("Службени лист општине Будва ", бр. 4./05), Скупштина општине Будва, на сједници одржаној дана 14. августа 2008. године донијела је

О Д Л У К У
О ДОНОШЕЊУ ДЕТАЉНОГ
УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА
"ПОДКОШЉУН"

Члан 1.

Доноси се **Детаљни урбанистички план "Подкошљун"**, (у даљем тексту: ДУП). ДУП је урађен од стране Завода за изградњу "Будва" а.д. Будва.

Члан 2.

ДУП се састоји из текстуалног дијела и графичких прилога.

Текстуални дио се састоји од слиједећих сегмената: Општи дио, Постојеће стање, Стечене урбанистичке обавезе, Рјешења ДУП-а, Заштита градитељског наслеђа, Услови за уређење простора, Урбанистички показатељи, Инфраструктура, Услови и мјере заштите, Прелазне и завршне одредбе и Документација.

Графички дио се састоји од графичких прилога Постојећег стања, Планираног стања, Инфраструктуре и Документације.

Члан 3.

ДУП обухвата простор ограничен како слиједи:

- **са сјеверне стране:** правцем запад-исток сијече кат. парцеле 93/1 и 3065 КО Будва у њиховим јужним дјеловима, а затим до

сјевероисточног дијела иде границом између катастарских општина Будва и Маине.

- **са источне стране:** границом између кат. парц. 300 са једне и кат. парц. 941 са друге стране, затим сијече кат. парц. 942/4, 942/3 и 942/2 у њиховим западним дјеловима све до изнад кат. парц. 1100, одакле се пење до пута Будва-Цетиње (кат. парц. 4607/1) чијом западном ивицом иде у дужини од око 100 метара све до границе између кат. парц. 942/2 и 942/1 којом наставља на југозапад у дужини од око 1 000м, да би послје тога скренула према југоистоку и пружала се паралелно са магистралом (Котор-Јадрански пут-Бар) у дужини од око 120 м, послје чега скреће на југозапад и сијекући к. п. 942/1 пружа се усправно на кат. парц. 3074/1 (магистрала Котор-Јадрански пут-Бар).

- **са јужне стране:** граница иде сјеверном страном кат. парц. 3074/1 (магистрала) све до кат. парц. 1105 код раскрснице са кружним током, одакле наставља сјеверном ивицом тротоара новосаграђеног градског булеvara- магистрале (Котор-Јадрански пут-Бар) и пресеца кат. парц. 3066/1 (ријека Грђевица) у њеном јужном дијелу.

- **са западне стране:** источном страном ријеке Грђевице, затим сијече кат. парц. 3122 у њеном западном дијелу и даље се пружа јужном границом кат. парц. 97, а на сјеверозападу сијече кат. парц. 96 и 95 правцем сјевер-југ да би дошла на почетак (граница са сјевера).

ДУП обухвата простор укупне површине 108,84 ha.

Члан 4.

ДУП се доноси на период од 5 година.

Члан 5.

Простор обухвата ДУП-а уређиваће се према урбанистичко-техничким условима датим у текстуалном и графичком дијелу.

Члан 6.

За спровођење ДУП-а надлежни су органи државне и локалне управе за послове уређења простора.

Члан 7.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу ЦГ- општински прописи", а објавиће се и у "Службеном листу општине Будва".

Број: 0101-338/1

Будва, 14. август 2008.године

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БУДВА
ПРЕДСЈЕДНИК СКУПШТИНЕ,
Крсто Љубановић**

Детаљни урбанистички план

ПОДКОШЉУН

Будва, јул 2008.

1. ОПШТИ ДИО

1.1. ПРАВНИ ОСНОВ

Овај план је урађен на основу:

- Одлуке о приступању изради измјена и допуна ДУП-а "Поткошљун" по скраћеном поступку, бр. 0101-753/1-2001, од 15.06. 2001.године ("Сл. лист општине Будва" бр. 4/2001);
- Пројектног задатка за израду измјена и допуна ДУП-а Подкошљун по скраћеном поступку, бр. 0104-932/1 од 02.08.2001.год.;
- Допуне Пројектног задатка за израду измјена и допуна ДУП-а Подкошљун по скраћеном поступку, бр. 0104-1448/1 од 12.12.2002.год.;
- Допунског Програмског задатка за израду ДУП-а Подкошљун, бр. 003-2965/2 од 17.08.2006.год.;
- Одлуке о измјени Одлуке о приступању изради измјена и допуна ДУП-а „Подкошљун“ по скраћеном поступку бр. 1-74/1 од 20.03.2008.;
- Уговора о изради наведеног ДУП-а потписаног од стране Наручиоца - Општине Будва, бр. 0104-1034/1 од 24.08.2001. и Обрађивача - Завода за изградњу "Будва" а.д. Будва, бр. 2-132/3 од 24.08.2001. године, Анекса уговора бр. 2-132/3 од 24.08.2001.год.
- Закона о планирању у уређењу простора ("Сл. лист РЦГ" бр.16/95),
- Закона о изградњи објеката ("Сл. лист РЦГ" бр. 55/00),
- Генералног урбанистичког плана приобалног појаса општине Будва за сектор: Будва – Бечићи ("Сл. лист РЦГ" бр. 30/07)

1.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Последњи важећи план за предметно подручје - Измјене и допуне ДУП "Подкошљун", су усвојене још 1995. године ("Сл. лист општине Будва" бр. 5/95). Интензивни развој Будве је учинио да је овај плански документ, у овом тренутку, недовољно примјењив. Одлука о приступању изради Измена и допуна ДУП Поткошљун је донијета да би се санирао и комунално опремио простор који није изграђен по претходном плану.

Главне смјернице овог плана су:

- Уклапање нове саобраћајне матрице у постојећу урбану структуру, усклађеност са планом вишег реда (ГУП приобалног појаса општине Будва за сектор: Будва – Бечићи).
- Провјера и усклађивање саобраћајне и инфраструктурне мреже претходног ДУП са стањем на терену.
- Санација непланске градње у мјери у којој је то могуће, без употребе радикалних планерских метода.
- Стварање урбанистичких услова за усмјеравање изградње нових физичких структура у циљу формирања стамбеног насеља у комбинацији једнопородичног, вишепородичног и вишестамбеног становања.
- Комплексан приступ рјешавању свих функција стамбеног насеља.

1.3. ОБУХВАТ И ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Подручје за које се израђује план граничи се:

- са јужне стране: лијевог страном булевара кроз Будву на потезу ријека Грђевица-хотел „Парк“;
- са запада и сјеверозапада: ријеком Грђевицом;
- са сјеверне стране: изохипсом 125;
- са источне стране: дијелом кат. парцеле 942/1 КО Будва, затим границом исте са једне и кат.

парцеле 942/2 КО Будва са друге стране те у правцу сјевера сијече кат. парцеле 942/2, 942/3 и 942/4 КО Будва по изохипси 80 и 120 до границе кат. парцеле 941 и 300 КО Будва.

План обухвата простор укупне површине 108,84 ха.

Граница плана је дефинисана у графичком прилогу – лист 03. Топографско-катастарски план са зоном захвата.

Планом су обухваћене следеће цијеле катастарске парцеле и дијелови катастарских парцела, а све у К.о. Будва:

93/1 дно, 95 дно, 96 дно, 97, 100 дно, 101, 102, 103, 104, 105, 109/1, 109/2, 109/3, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119/1, 119/2, 119/3, 119/4, 119/5, 119/6, 119/7, 120/1, 120/2, 121, 122/1, 122/2, 123, 124, 125, 126, 127, 128/1, 128/2, 129, 130/1, 130/2, 131, 132, 133/1, 133/2, 133/3, 133/4, 133/5, 133/6, 133/7, 133/8, 133/9, 133/10, 133/11, 133/12, 133/13, 133/14, 133/15, 133/16, 133/17, 134/1, 134/2, 134/3, 134/4, 134/5, 135, 136, 137/1, 137/2, 137/3, 138, 139, 140/1, 140/2, 140/3, 140/4, 141/1, 141/2, 141/3, 142, 143, 144/1, 144/2, 144/3, 144/4, 144/5, 144/6, 144/7, 145/1, 145/2, 145/3, 145/4, 145/5, 145/6, 145/7, 145/8, 145/9, 145/10, 145/11, 145/12, 146/1, 146/2, 146/3, 146/4, 146/5, 147/1, 147/2, 147/3, 147/4, 147/5, 147/6, 147/7, 147/8, 147/9, 147/10, 148, 149/1, 149/2, 149/3, 150/1, 150/2, 151, 152, 153, 154, 155/1, 155/2, 156, 157, 158, 159, 160/1, 160/2, 160/3, 160/4, 160/5, 160/6, 160/7, 160/8, 160/9, 160/10, 160/11, 161, 162/1, 162/2, 163/1, 163/2, 164/1, 164/2, 165/1, 165/2, 166/1, 166/2, 166/3, 166/4, 166/5, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175/1, 175/2, 176, 177, 178, 179/1, 179/2, 180/1, 180/2, 181/1, 181/2, 181/3, 181/4, 181/5, 182, 183/1, 183/2, 184/1, 184/2, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209/1, 209/2, 209/3, 210, 211, 212, 213/1, 213/2, 213/3, 213/4, 214/1, 214/2, 214/3, 214/4, 215/1, 215/2, 215/3, 215/4, 216/1, 216/2, 216/3, 216/4, 216/5, 216/6, 216/7, 218/1, 218/2, 218/3, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226/1, 226/2, 226/3, 226/4, 226/5, 226/6, 226/7, 226/8, 226/9, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254/1, 254/2, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326/1, 326/2, 326/3, 326/4, 326/5, 327, 328, 329, 330, 331/1, 331/2, 331/3, 332/1, 332/2, 333, 334, 335, 336/1, 336/2, 337/1, 337/2, 338, 340/1, 340/2, 341/1, 341/2, 341/3, 341/4, 341/5, 341/6, 342, 344/1, 344/2, 344/3, 344/4, 344/5, 345/1, 345/2, 345/3, 345/5, 346/1, 346/2, 347/1, 347/2, 347/3, 348, 349/1, 349/2, 349/3, 350/1, 350/2, 350/3, 350/4, 350/5, 350/6, 351/1, 351/2, 351/3, 351/4, 351/5, 351/6, 352, 353, 354/1, 354/2, 355, 356, 357/1, 357/2, 358, 359, 360, 361, 362/1, 362/2, 363, 364/1, 364/2, 365, 366/1, 366/2, 366/3, 367, 368/1, 368/2, 369, 370, 371/1, 371/2, 371/3, 372/1, 372/2, 372/3, 372/4, 372/5, 373/1, 373/2, 373/3, 373/4, 374/1, 374/2, 374/3, 374/4, 375/1, 375/2, 375/3, 376/1, 376/2, 377, 378, 379/1, 379/2, 379/3, 379/4, 379/5, 379/6, 379/7, 379/8, 379/9, 379/10, 379/11, 379/12, 379/13, 380/1, 380/2, 380/3, 380/4, 380/5, 380/6, 380/7, 381/1, 381/2, 382, 383, 384, 385, 386, 387/1, 387/2, 388/1, 388/2, 388/3, 388/4, 388/5, 389/1, 389/2, 390/1, 390/2, 390/3, 390/4, 390/5, 390/6, 391, 392, 393/1, 393/2, 393/3, 393/4, 393/5, 393/6, 393/7, 393/8, 393/9, 393/10, 393/11, 394/1, 394/2, 394/3, 394/4, 394/5, 394/6, 394/7, 394/8, 394/9, 394/10, 394/11, 394/12, 394/13, 394/14, 394/15, 394/16, 394/17, 394/18, 394/19, 394/20, 394/21, 394/22, 394/23, 394/24, 394/25, 394/26, 394/27, 394/28, 394/29, 394/30, 394/31, 395, 396, 397, 398/1, 398/2, 399/1, 399/2, 400, 401/1, 401/2, 401/3, 402, 403, 404, 405, 406/1, 406/2, 406/3, 406/4, 406/5, 406/6, 407/1, 407/2, 407/3, 407/4, 407/5, 407/6, 407/7, 407/8, 407/9, 407/10, 407/11, 407/12, 408/1, 408/2, 409/1, 409/2, 410, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584/1, 584/2, 585, 586, 587, 588, 589, 591, 592, 593, 594, 595/1, 595/2, 595/3, 595/4, 596, 597/1, 597/2, 597/3, 597/4, 597/5, 597/6, 597/7, 597/8, 598/1, 598/2, 598/3, 598/4, 598/5, 599, 600/1, 600/2, 600/3, 600/4, 601, 627/1, 627/2, 628/1, 628/2, 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 630/5, 631, 632, 633/1, 633/2, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641/1, 641/2, 641/3, 641/4, 641/5, 642/1, 642/2, 643/1, 643/2, 643/3, 644, 645, 646/1, 646/2, 646/3, 647, 648/1, 648/2, 648/3, 648/4, 648/5, 649, 650, 651, 652, 653, 654/1, 654/2, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663/2, 663/3, 664/1, 664/2, 665/1, 665/2, 666/1, 666/2, 666/3, 667/1, 667/2, 668, 669, 670/1, 670/2, 671, 672, 673/1, 673/2, 673/3, 673/4, 673/5, 673/6, 674, 675, 676, 677, 678/1, 678/2, 679, 680/1, 680/2, 680/3,

681, 682, 683, 684/1, 684/2, 685, 686, 687/1, 687/2, 688/1, 688/2, 688/3, 689/1, 689/2, 689/3, 689/4, 689/5, 689/6, 690/1, 690/2, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702/1, 702/2, 703/1, 703/2, 703/3, 703/4, 704/1, 704/2, 704/3, 704/4, 705, 706, 707, 708, 709, 710/1, 710/2, 710/3, 710/4, 710/5, 710/6, 710/7, 710/8, 710/9, 710/10, 711/1, 711/2, 711/3, 711/4, 711/5, 711/6, 711/7, 711/8, 711/9, 711/10, 711/11, 711/12, 712/1, 712/2, 713, 714/1, 714/2, 714/3, 714/4, 714/5, 714/6, 714/7, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726/1, 726/2, 726/3, 727, 728, 729, 730/1, 730/2, 731, 732, 733, 734, 735, 736/1, 736/2, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749/1, 749/2, 749/3, 749/4, 749/5, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 760, 761, 762, 763, 764/1, 764/2, 764/3, 764/4, 764/5, 764/6, 764/8, 765, 766/1, 766/2, 766/3, 766/4, 766/5, 766/7, 766/8, 766/9, 766/10, 768, 769/1, 769/2, 769/3, 769/4, 769/5, 769/6, 769/7, 769/8, 769/9, 769/10, 769/11, 770/1, 770/2, 770/3, 770/4, 770/5, 770/6, 770/7, 770/8, 770/9, 770/10, 770/13, 770/14, 770/15, 770/16, 771, 772/2, 773, 774/1, 774/2, 774/3, 774/4, 775, 776/1, 776/2, 776/3, 777, 778/1, 778/2, 779/1, 779/2, 779/3, 779/4, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 790, 793, 794, 795, 797, 800, 801/1, 801/3, 802/1, 802/2, 802/4, 803/1, 803/2, 803/3, 805, 806/1, 806/2, 807/2, 807/3, 807/4, 808/1, 808/2, 809, 810, 811, 812, 813, 814/1, 814/2, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833/1, 833/2, 833/3, 834, 835, 836, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 852, 853, 854, 855, 856, 857/1, 857/2, 859, 860/1, 860/2, 861, 862/1, 862/2, 863, 864, 865/1, 865/2, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885/1, 885/2, 885/3, 885/4, 886, 887, 888, 889/1, 889/2, 890, 891, 892, 893/1, 893/2, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901/1, 901/2, 901/3, 901/4, 901/5, 901/6, 901/7, 901/8, 902/1, 902/2, 902/3, 902/4, 902/5, 902/6, 902/7, 903/1, 903/2, 903/3, 903/4, 904/1, 904/2, 904/3, 904/4, 904/5, 904/6, 904/7, 904/8, 905/1, 905/2, 905/3, 905/4, 905/5, 905/6, 905/7, 905/8, 905/9, 905/10, 905/11, 906/1, 906/2, 906/3, 907, 908, 909/1, 909/2, 910, 911, 912/1, 912/2, 913, 914, 915/1, 915/2, 916, 917, 918, 919, 920, 921/1, 921/2, 921/3, 921/4, 921/5, 921/6, 921/7, 921/8, 921/9, 921/10, 921/11, 922, 923/1, 923/2, 925/1, 925/2, 925/3, 925/4, 926, 927, 928/1, 928/2, 928/3, 929, 930/1, 930/2, 931, 932, 933/1, 933/2, 934, 935, 939/1, 939/2, 940, 942/1 дио, 942/2 дио, 942/3 дио, 942/4 дио, 942/19, 942/20, 942/21, 942/22, 942/23, 942/24, 942/25, 942/26, 943, 944/1, 944/2, 945, 947, 948, 949, 950/1, 950/2, 951, 952, 953, 954/1, 954/2, 955/1, 955/2, 955/3, 956, 957, 958, 959/1, 959/2, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986/1, 986/2, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011/1, 1011/2, 1011/3, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017/1, 1017/2, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023/1, 1023/2, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030/1, 1030/2, 1031/1, 1031/2, 1032, 1033/1, 1033/2, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043/1, 1043/2, 1044/1, 1044/2, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050/1, 1050/2, 1051, 1052, 1053/1, 1053/2, 1054/1, 1054/2, 1054/3, 1055, 1056, 1057/1, 1057/2, 1058, 1059, 1060/1, 1060/2, 1060/3, 1060/4, 1060/5, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071/1, 1071/2, 1071/3, 1071/4, 1072, 1073/1, 1073/2, 1073/3, 1074/1, 1074/2, 1075, 1076/1, 1076/2, 1077, 1078, 1079/1, 1079/2, 1079/3, 1081, 1082, 1083/1, 1083/2, 1083/3, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090/1, 1090/2, 1090/3, 1091, 1092/1, 1092/2, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110/1, 1110/2, 1110/3, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131/1, 1131/2, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143/1, 1143/2, 1144, 1145, 1146, 1147/1, 1147/2, 1147/3, 1148/1, 1148/2, 1149, 1150, 1152, 1153, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163/1, 1163/2, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192/1, 1192/2, 1193/1, 1193/2, 1193/3, 1193/4, 1193/5, 1194/1, 1194/4, 1194/5, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202/1, 1202/2, 1206, 1207/1, 1207/2, 1208, 1209, 1210, 1211/1, 1211/2, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1220, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227/1, 1227/2, 1228/1, 1228/2, 1228/3, 1229, 1232, 1234/1, 1234/2, 1234/3, 1234/4, 1234/5, 1235, 1236/1, 1236/2, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242/1, 1242/2, 1243/1, 1243/2, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248/1, 1248/2, 1248/3, 1249/1, 1249/2, 1250, 1251, 1252, 1254, 1255, 1257, 1258, 1259, 1260/2, 1260/3 дио, 1260/5, 1260/6, 1260/7, 1261/1 дио, 1261/2, 1261/7, 1272/1, 1272/2, 1273/1, 1273/2, 1273/3, 1274, 1275, 1276/1, 1276/3, 1277/1, 1277/2, 1277/3, 1278/1, 1278/2, 1279, 1280, 1281, 1284, 1285/1, 1285/2, 1286/1, 1286/2, 1287, 1288/1, 1288/2, 1288/3, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293/1, 1293/2, 1293/3, 1294, 1295, 1296, 1297/1, 1297/2, 1297/3, 1297/4, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302/1, 1302/2, 1302/3, 1303/1, 1303/2,

1303/3, 1303/4, 1303/5, 1303/6, 1303/7, 1304/1, 1304/2, 1306, 1307, 1308/1, 1308/2, 1308/3, 1308/4, 1308/5, 1308/6, 1308/7, 1308/8, 1312/1, 1312/2, 1312/3, 1312/4, 1313/1, 1315, 1316/1, 1316/2, 1317/1, 1317/2, 1317/3, 1317/5, 1317/6, 1317/7, 1317/8, 1317/9, 1317/10, 1317/11, 1318/1, 1318/2, 1318/3, 1319/1, 1319/2, 1319/3, 1319/4, 1319/5, 1319/6, 1320, 1321/1, 1321/2, 1322, 1325, 1328/1, 1328/2, 1329, 1330/1, 1330/3, 1330/4, 1331/1, 1331/2, 1331/3, 1331/4, 1331/5, 1331/6, 1333, 1334, 1335/2, 1336/1, 1336/2, 1336/3, 1336/4, 1336/5, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341/1, 1341/2, 1342, 1343, 1344, 1345/1, 1345/2, 1346, 1347, 1348/2, 1349, 1350/1, 1350/2, 1350/3, 1350/4, 1351/1, 1351/2, 1352, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1360/1, 1360/2, 1361/1, 1361/2, 1362/1, 1362/2, 1363, 1364, 1365/1, 1365/2, 1367/1, 1367/2, 1367/3, 1367/4, 1367/5, 1368/1, 1368/2, 1371/1, 1371/2, 1371/3, 1371/4, 1371/5, 1371/6, 1371/7, 1371/8, 1371/9, 1372, 1373/1, 1373/2, 1374/1, 1374/2, 1374/3, 1375, 1376, 1377/1, 1377/3, 1378/1, 1378/2, 1378/3, 1378/4, 1378/5, 1379, 1380, 1381/1, 1381/2, 1381/3, 1382/1, 1382/2, 1382/3, 1382/4, 1383/1, 1383/2, 1383/3, 1383/4, 1384/1, 1384/2, 1384/3, 1384/4, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390/1, 1390/2, 1391/1, 1391/2, 1392/1, 1392/2, 1393/1, 1393/2, 1393/4, 1393/5, 1394/1, 1394/2, 1394/3, 1395/1, 1395/2, 1396/1, 1396/2, 1397/1, 1397/2, 1397/3, 1397/4, 1397/5, 1397/6, 1397/7, 1397/8, 1398/1, 1398/2, 1398/3, 1398/4, 1399/1, 1399/2, 1400/1, 1400/2, 1401/1, 1401/2, 1402, 1403, 1404/1, 1404/2, 1404/3, 1404/4, 1404/5, 1404/6, 1404/7, 1404/8, 1404/9, 1404/10, 1404/11, 1404/12, 1404/13, 1404/14, 1404/15, 1404/16, 1404/17, 1405, 1406, 3065 дио, 3066/1 дио, 3067/1, 3067/2, 3067/3, 3067/4, 3067/5, 3067/6, 3074/1 дио, 3076, 3077/1, 3077/2, 3077/3, 3078, 3079/1, 3079/2, 3080, 3081, 3082, 3083, 3084, 3085 и 3122 дио.

У случају неслагања текстуалног и графичког дјела, важе подаци са графичког прилога - лист 03. Топографско-катастарски план са зоном захвата.

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

2.1. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

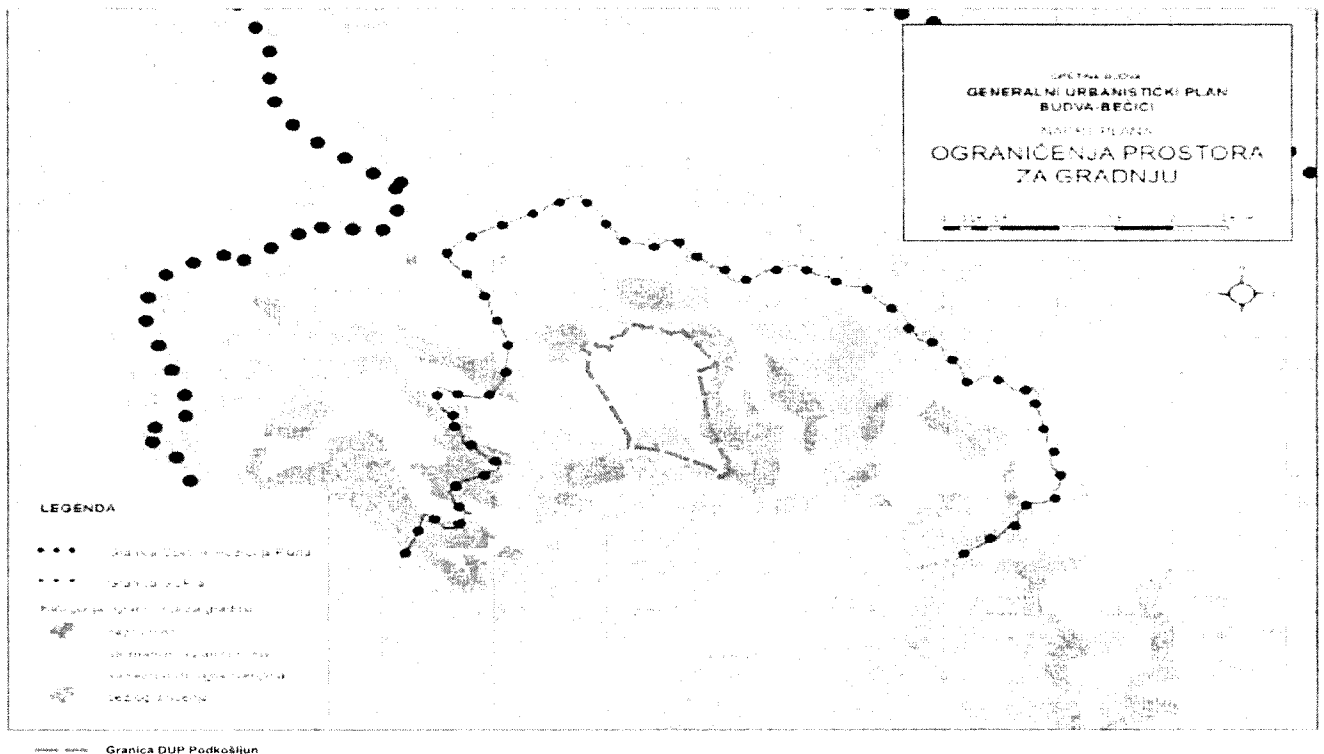
2.1.1. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ И СЕИЗМИЧКА МИКРОРЕЈОНИЗАЦИЈА

УВОД

Посљедице катастрофалног земљотреса од 15. априла 1979. године довеле су до низа законских и других рјешења ка побољшању услова за управљање сеизмичким ризиком у просторном и урбанистичком планирању, као и за асеизмичко пројектовање и грађење објеката. Поред важеће националне регулативе у овим областима перманентно се прате и инострана искуства и прописи, а ради се и на њиховом усаглашавању са стандардима Европске уније.

У периоду послије наведеног земљотреса Републички фонд за обнову и изградњу подручја пострадалиог од катастрофалног земљотреса наручио је инжењерско-геолошке и сеизмичке елаборате који би служили са доношење што квалитетнијих планерских и урбанистичких одлука и смањили сеизмички ризик. Тако су за простор општине Будва направљене **Сеизмогеолошке подлоге и сеизмичка микрорејонизација урбаног подручја СО Будва** које су урадили Завод за геолошка истраживања Црне Горе, ООУР Инжењерска геологија и хидрогеологија и „Геоинжењеринг“ – Сарајево, ООУР Институт за геотехнику и испитивања грађевинских материјала. У оквиру тог пројекта сачињене су **Карта стабилности терена и Карта подобности терена за урбанизацију** у размјери 1:5000. Овај документ је коришћен при изради Просторног плана општине Будва и Генералног урбанистичког плана приобалног подручја општине Будва за сектор Будва – Бечићи.

Просторним планом Републике Црне Горе обрађени су геосеизмички, инжењерско-геолошки услови и управљања сеизмичким ризиком. Сви напријед наведени документи коришћени су и при изради ДУП-а Подкошљун.



Слика 1: Извод из ГУП-а – ограничење простора за градњу

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Морфолошке особине терена

Подручје обухваћено ДУП-ом Подкошљун се налази на лијевој страни долине ријеке Грђевице, у већем доњем току, у долини Подкошљунског потока и на западним падинама брда Кошљун.

У хипсометријском погледу апсолутне коте крећу се од 3,70 м н.в. у близини раскрснице Јадранске магистрале и Улице Кањоша Мацедоновића до око 120 м н.в. уз сјеверну границу Плана, односно до око 126 м н.в. на падинама брда Кошљун уз сјевероисточну границу Плана.

Нагиби терена у правцу сјевер-југ крећу се у распону од 0° до 5° на простору јужно од „Обилазнице“ (Улице Жртава фашизма и Кањоша Мацедоновића), преко 5° до 10° у непосредној близини „Обилазнице“ сјеверно и источно од ње, од 10° до 30° у већем дијелу насеља Лази и Подострог, као и на падинама Кошљуна у источном дијелу Плана, све до преко 30° на малом дијелу простора уз сјеверну, сјевероисточну и источну границу Плана.

Геолошке особине терена

Простор општине Будва, а тиме и подручје обухваћено Детаљним урбанистичким планом Подкошљун налази се у оквиру структурно-тектонске јединице Будва-Цукали.

Тектонска јединица Будва-Цукали обухвата уски појас и може се пратити на потезу од Суторине, преко Верига, у правцу Будве. На потезу од Будве до Бара, чело навлачења ове јединице преко Парааутохтона налази се у мору, а од Бара ова јединица скреће у правцу истока. Зона Будва је навучена преко Парааутохтона дуж реверсне дислокације.

Склоп ове тектонске јединице је изузетно сложен. Генерално посматрано, пружање слојева и оса набора је динарско, мада постоје повијања која знатно одступају од овог правца. Интензитет поремећености такође се мијења по пружању. У сјеверозападном дијелу развијена су два моноклина појаса мезозојских и палеогених седимената, који су међу собом одвојени реверсним расједом. У сјевероисточној навлаци наведеног појаса нема пликативних деформација, док се у југозападном појасу запажају преврнута синклинала и антиклинала са ЈЗ вергенцом, које по пружању ишчезавају. Око Будве мезозојски и палеогени седименти су убрани у више паралелних преврнутих антиклинала и синклинала, које су навучене једна преко друге према југозападу. Од Будве у правцу Бара такође се запажају наборни и разломни тектонски облици. Укратко, цијело подручје ове тектонске јединице има изразиту краљушасту грађу, са ЈЗ вергенцом аксијалних равни и краљушти.

У грађи тектонска јединица Будва-Цукали учествују карбонатне и еруптивне стијене мезозонка, анизијски и палеогени флиш.

Тријаске творевине, које заузимају знатно пространство ове геотектонске јединице, фацијално и литолошки су веома разноврсне. Палеонтолошки су утврђени доњи тријас, анизијски и ладински кат средњег тријаса и горњи тријас. Поред седиментних присутне су и вулканске стијене.

Анизијски кат средњег тријаса представљен је флишом, кречњацима и вулканским стијенама. Флишне седименте, откривене у простору од Бијеле до Чања и узаним зонама скоро цијелом дужином ове геотектонске јединице, изграђује серија флиша, у којој су заступљени конгломерати, пјешчари, пјесковито-глиновити кречњаци, алевролити, лапораци и калцилутити. Кречњаци, констатовани у околини Бара и Сутомора, Петровца и Будве, леже нормално преко анизијског флиша, а преко њих су кречњаци ладинског ката. То су слојевити, банковити до масивни, једри, детритични, органогено-детритични и бречастии кречњаци.

Ладински кат средњег тријаса, који се јавља у виду узаних зона, представљен је фацијом вулканогено-седиментне серије и фацијом карбонатних седимената са прослојцима и муглама рожнаца. Вулканогено-седиментна серија нађена је у подручју Будве и Бечића. У њен састав улазе: дијабази и порфирити, туфови и туфити, вулканске брече, рожнаци, лапорци, пјешчари и плочастии кречњаци у највишим дијеловима. Сви ови чланови се навише наизменично смјењују, а изливање дијабаза и порфирита је синхронно са таложењем седиментних чланова ове серије.

У неким дијеловима ове геотектонске јединице није било могуће издвојити седименте ладинског ката од седимената горњег тријаса, па су исти заједно третирани као једна стратиграфска јединица, под називом средњи-горњи тријас. Ова серија карбонатних седимената, развијена у дугачком непрекиданом појасу од Херцег Новог до залива Чања, лежи нормално преко анизијског флиша, анизијских кречњака, вулканогено-седиментне серије ладинског ката или је пак реверсно навучена преко палеогених творевина. Серију изграђују слојевити до банковити сиви кречњаци, често у смјени са банцима доломита, бреча и биокалкаренита. Јављају се и рожнаци, као прослојци, мугле, мања сочива или као танке зоне у кречњацима.

Кредни седименти, констатовани у подручјима гдје су развијени и јурски седименти, јављају се у виду зона, али мјестимично и релативно дугих појасева, правца пружања СЗ-ЈИ. Седименти доње креде се одликују знатним присуством силицијумских стијена, у чијем саставу учествују рожнаци са сочивима органогено-детритичних кречњака или органогених бреча и микробреча. На подручју Будве, Светог Стефана и Петровца доња креда је развијена у фацији радиоларита, а дјелимично јој припадају и фини лапоровити кречњаци са прослојцима и муглама рожнаца. Дебљина седимената износи око 30 м. Седименти горње креде издвојени су у три групе локација дуж читавог залеђа Црногорског приморја и то: на потезу од Будве до Чања, на ширем простору Верига и сјевероисточних падина Врмца, као и на дијелу терена између Чања и Бара. Седименти на овим локалитетима имају карактер кластично-кречњачко-силицијумске серије. Представљени су пелашким кречњацима са прослојцима калкаренита,

микробреча и бреча, који садрже бројне орбитолитне, а млађи дјелови орбитолитско-сидеролитску асоцијацију.

Седименти кредне и еоценске или кредно-палеогене старости, у околини Морињског залива, на сјевероисточним падинама Врмца, као и у залеђу Будве, Светог Стефана и Петровца постепено се развијају из седимената горњекредне (сенонске) старости, па су дански кат, палеоцен и еоцен издвојени као једна геолошка јединица. Данском кату припада неколико метара лапоровитих седимената.

Квартарне творевине развијене су на цијелој територији Црногорског приморја, независно од простора издвојених геотектонских јединица. Заузимајући значајно пространство, представљене су алувијалним и делувиијалним творевинама, као и пјесковима плажа.

Алувијални седименти заступљени су у долинама доњих токова сталних и повремених водотока. Посебно се истичу простори Тиватског и Мрчевог поља, Будванско, Барско и Улцињско поље, у којима је нанос изграђен од шљунка, пијеска, муља и пјесковите глине, односно од материјала који изграђују сливно подручје појединих водотока.

Делувијум се јавља скоро на свим планинским падинама, обично испод стрмих кречњачких остењака. Материјал који га изграђује састоји се претежно од карбонатних стијена. Одваљени комади ових стијена нијесу заобљени и доста варирају по величини.

Наноси плажа су релативно чести на читавој дужини обале Црногорског приморја. Ове претежно пјесковите, а често и шљунковито-пјесковите плаже настале су на мјестима гдје је море продрло у мекше стијене и изградило погодан простор за акумулацију продуката свог ерозионог рада.

Са **инжењерско-геолошког аспекта** подручје ДУП-а Подкошљун граде сљедећи типови стијена:

- **везане стијене** - еруптивни и кречњаци са рожнацима - ове стијене су добре носивости,
- **слабије везане стијене** - флиш, лапорци, глинци, пјешчари, конгломерати и рјеђе танкоплочасти кречњаци - стијене овог типа су нестабилне и подложне ерозији, а имају малу носивост,
- **невезане стијене** - пијескови, шљункови, глиновити шљункови и глине који формирају алувијалну раван, поље и рјечна корита - и мале су носивости.

Детаљнији подаци о геолошкој грађи и инжењерско-геолошким карактеристикама простора Плана приказани су на графичком прилогу – лист 07. Постојеће стање - Стабилност терена.

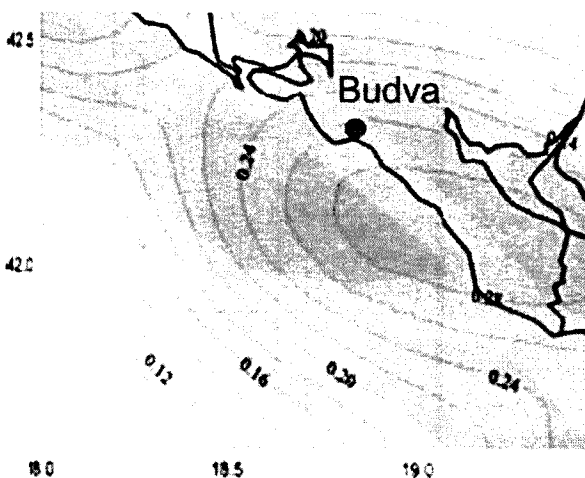
У **хидрогеолошком погледу** треба напоменути да се у алувијалним седиментима Будванског поља налазе збијене издани на дубини до 1 м. Разбијене издани су у кречњачком терену. Подземне воде формирају збијене и разбијене издани, а површински водотоци су у флишној зони. Флишна зона изграђена је од мекших вододржљивих стијена: шкриљаца, глинаца, пјешчара, лапорца, трошних еруптива и туfoва.

Геосеизмичке карактеристике

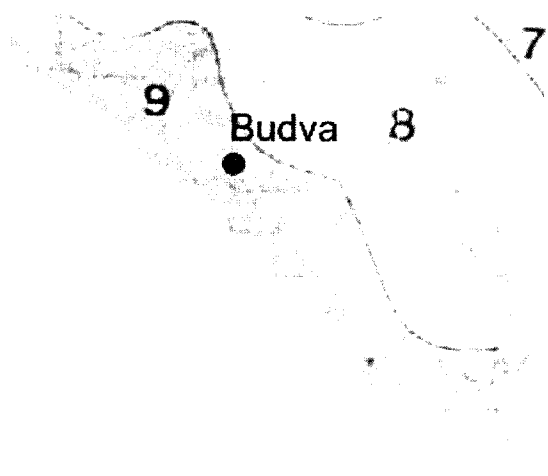
Подаци везани за статистичку обраду земљотреса, на територији Црне Горе, указују на врло изражену сеизмичку активност простора Црногорског приморја. Та активност је генетски везана не само за еволуцију различитих структура, већ и за физичка својства геолошких средина, односно положаје дубоких разлома. На Сеизмотектонској карти Црне Горе, са положајем сеизмогених зона, истиче се пет дубоких регионалних расједа. За простор Црногорског приморја од значаја је расјед који се од Улциња пружа приобалним дијелом у правцу сјеверозапада. Сјевероисточно од овог расједа дебљина земљине коре је од 34 до 40 км, све до границе према зетско-никшићком расједу. Утврђено је да је сеизмичност приморског појаса генетски повезана са покретима блокова у овом дијелу коре, који су формирани послје главне фазе убирања Динарида (ларамијска тектонска фаза), као последица перманентне

субдукционе активности јадранске масе у граничној зони према Динаридима. При томе су сеизмички најактивнији тектонски шавови, односно зоне дубоких расједа, које су активне у дужем периоду времена.

Са аспекта сеизмичке рејонизације, приморски регион је активни сеизмогени појас, а обухвата: будванску, бококторску и улцињско-скадарску сеизмогену зону.



Слика 2: Сеизмички хазард



Слика 3: Сеизмичка регионализација

На слици 2. је прегледна карта сеизмичког хазарда гдје се види да се на подручју града Будве, а тиме и на простору ДУП-а Подкошљун могу очекивати максимална хоризонтална убрзања тла већа од 0,26 дјеловима силе теже, у оквиру повратног периода времена од 100 година, са параметром очекиваног максималног убрзања тла и са вјероватноћом од 70% непревазилажења догађаја.

На прегледној карти сеизмичке регионализације слика 3., види се да се Будва налази у зони могућег максималног интензитета земљотреса, у условима средњег тла, од 9° EMC98.

Чињеница да је највећи дио простора Плана великим дијелом изграђен од флишних, претежно кластичних седимената и квартарних творевина алувијалних, пролувијалних и делувијалних наноса (глине, пијесак, шљунак), који су у водозасићеном стању или са подземном водом на нивоу мањем од 5 м, упозорава да могу представљати сеизмички изразито неповољну средину, имајући у виду евентуалне појаве ликвифакције (течење тла), какве су се манифестовале при земљотресу од 15. априла 1979. године.

У Сеизмогеолошким подлогама и сеизмичкој микрорејонизацији урбаног подручја СО Будва, дата је сљедећа сеизмичка микрорејонизација:

Табела 1: Сеизмичка микрорејонизација

ЗОНА	a_{\max} (g) $t = 50lj$	K_s	ИНТЕНЗИТЕТ	КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ОСОБИНЕ СЕИЗМИЧКИХ ЗОНА И ПОДЗОНА	V_p (m/s)	V_s (m/s)	γ (kN/m^3)
B_3	0,14	0,07	VIII	<ul style="list-style-type: none"> Тријаски и јурски кречњаци и доломити, слојевито масивне и банковите текстуре, високе отпорности на механичка и ерозивна дејства са ослабљеном зоном до дубине 5 - 20 метара. 	3750-5000 3000-3750	1750-2500 1100-1750	25-27
C_1	0,16	0,08	IX	<ul style="list-style-type: none"> Тријаски порфирити и дијабази, вулканогени седименти комплекси туфова. туфита и силификованих лапораца. Тријаски, јурски и кредни комплекси кречњака и рожнаца и рожнаци подложни ерозији и распадању праћени са дебљом зоном распадања. Тријаски еоценски флишни комплекси (лапорци, глинци, пјешчари. кречњаци, конгломерати) веома подложни деградацији и распадању са зоном распадања 10 - 20 метара. 	3200-4200 2350-3200	1400-2200 1100-1400	25-27
C_2	0,20	0,10	IX	<ul style="list-style-type: none"> Алувијално-делувијални падински комплекси заглињених дробина. блокова. детритуса, бреча и глине, дебљине 5-15 метара. Алувијално-пролувијални материјали шљунковито-глиновитог и глиновитог - дробинског састава, дебљине веће од 110 метара (Буљарница). 	900-1600 2200-2400	300-550 600-700	17-20 20-22

C ₃	0,24	0,12	IX	<ul style="list-style-type: none"> • Пролувијално-алувијални и алувијални материјали: пјесковито-глиновите дробине, суглине, пјескови, шљункови и глине, депоновани у приобалама и равницама дебљине 50 - 70 метара. 	1000-2000 2000-2400	200-550 550-650	18-20 19-21
				<ul style="list-style-type: none"> • Делувијални комплекси глиновито-дробинског састава дебљине 15 - 25 метара. 	1000-2000	350-650	18-21
D	0,30	0,15	IX	<ul style="list-style-type: none"> • Алувијални и пролувијално-алувијални материјали: шљункови, пијескови, глине, суглине, глиновите дробине, мјестимично измијешани са морским муљевитим седиментима, депоновани у приобалама и равницама, најчешће дебљине 20 – 45, а мјестимично до 50 - 70 метара (Јаз, Буљарица). 	1300-2400	300-650	19-21
				<ul style="list-style-type: none"> • Делувијални комплекси, глиновито-дробинског састава дебљине 25 - 40 метара. 	600-800	1800-2000	20-22
N	<ul style="list-style-type: none"> • Зона са динамички нестабилном локалном геотехничком средином у условима земљотреса. 						
$\begin{matrix} n & n \\ B_3 & C_1 \\ n & n & n \\ C_2 & C_3 & D \end{matrix}$	<ul style="list-style-type: none"> • Зона гдје се очекује парцијална појава динамичке нестабилности локалне геотехничке средине у условима земљотреса. • Могућности и услове изградње објеката. на појединим локацијама потребно је дефинисати детаљним истраживањима. 						

Према истом елаборату са становишта стабилности терена издвојене су слjedeће категорије:

Табела 2: Стабилност терена

СТАБИЛАН ТЕРЕН	терен на коме природни чиниоци и дјелатност човјека не могу изазвати поремећај стабилности терена
УСЛОВНО СТАБИЛАН ТЕРЕН	терен стабилан у природним условима, али који при извођењу инжењерских радова или при изразитој промјени природних чинилаца може постати нестабилан
НЕСТАБИЛАН ТЕРЕН А	терен нестабилан у природним условима, а при извођењу инжењерских радова махом се интензивирају инжењерскогеолошки и хидрогеолошки процеси који су и условили помјерање терена
НЕСТАБИЛАН ТЕРЕН Б	изразито нестабилан терен са врло израженим инжењерскогеолошким и хидрогеолошким процесима који условљавају интензивно клизање и течење тла без икакве људске дјелатности, обично су то подручја у нестабилним теренима

На простору ДУП-а Подкошљун заступљене су само прве двије категорије:

- **Стабилан терен** обухвата највећи дио подручја Плана, скоро цијелу територију.
- **Условно стабилан терен** је идентификован само на мањој површини (0.95% од површине Плана) у сјеверном дијелу Плана, на простору који заузимају објекти сјеверно од манастира Подострог.

На основу врсте стијена, носивост тла, сеизмичност, нагиб терена, дубина до нивоа подземне воде и стабилности терена, дефинисане су и категорије **подобности терена за урбанизацију** урбаног подручја Будве, а тиме и територије коју обухвата ДУП Подкошљун:

Табела 3: Подобност терена за урбанизацију

КАТЕГОРИЈА ПОДОБНОСТИ		
I	ТЕРЕНИ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА ЗА УРБАНИЗАЦИЈУ	a1 нагиб терена од 1-5° b1 дубина до НПВ (ниво подземне воде) преко 4,0 м c1 носивост преко 200 кН/м ² d1 стабилни терени e1 носивост преко 200 кН/м ² f1 сеизмичност: Кс=0,12 (односно А, Б, Ц)
II	ТЕРЕНИ СА НЕЗНАТНИМ ОГРАНИЧЕЊИМА ЗА УРБАНИЗАЦИЈУ, ТРЕБА РАЧУНАТИ НА НЕКЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ У ТЛУ МАЊЕГ ОБИМА	a2 нагиб терена од 5-10° b2 дубина до НПВ од 1,5-4,0 м c2 двије групе стијена: <ul style="list-style-type: none"> • везане камените и полукамените • и носивости од 120-200 кН/м² d1,d2 стабилан дијелимично лабилан са ријетким мањим облицима нестабилности e2 носивост од 120-200 кН/м ² f1,f2 А,Б,Ц и Д
III	ТЕРЕНИ СА ЗНАТНИМ ОГРАНИЧЕЊЕМ ЗА УРБАНИЗАЦИЈУ НА ТЛУ И ТЕРЕНУ	a3 нагиб терена од 10-30° b2 дубина до НПВ од 1,5-4,0 м c3 носивост од 70-120 кН/м ² d2,d3 условно стабилни терени са чешћим мањим, или рјеђим већим појавама нестабилности, или инжењерско-геолошким процесима и појавама e3 носивост од 70-120 кН/м ² f2 Д
IV	ТЕРЕНИ НЕПОВОЉНИ ЗА УРБАНИЗАЦИЈУ	a4 нагиб терена преко 30° b3 дубина НПВ 0,0-1,5 м c3 носивост до 120 кН/м ² d3 нестабилни терени e3 носивост до 120 кН/м ² f3 Н

Табела 4: Критеријуми за оцјену степена подобности

КРИТЕРИЈУМИ ЗА ОЦЈЕНУ СТЕПЕНА ПОДОБНОСТИ											
Нагиб терена		Дубина до нивоа подземне воде (м)		Литогенетска врста		Стабилност терена		Носивост гла (кН/м ²)		Сеизмичност терена	
а	б	в	г	д	е	ж	з	и	к	л	
а1	0-5°	в1	преко 4,0	д1	шљункови, пијескови и њихове комбинације, глине, мале пластичности, везане камените и полукамените стијене	д1	стабилни терени	е1	преко 200	ф1	А, Б, Ц – граница 9° МЦС сеизмичности
а2	5-10°	в2	1,5-4,0	д2	разне везане дробине, прашинасти шљунак, глиновити шљунак, ситнозрни пијесак, неорганске глине мале до средње пластичности, полувезане и невезане дробине	д2	условно стабилни терени	е2	120-200	ф2	Д – изнад 9° МЦС сеизмичности
а3	10-30°	в3	0,0-1,5	д3	неорганске прашине, неорганске глине високе пластичности, органска прашина и органске глине средње до високе пластичности	д3	нестабилни терени и терени са активним инжењерско геолошким појавама и процесима	е3	70-120	ф3	Н – сеизмички недефинисани терени
а4	преко 30°										

У обухвату ДУП-а налазе се категорије II, III и IV од оних датих у сљедећој табели:

Терен са незнатним ограничењима за урбанизацију обухвата највећи дио (73,7%) подручја Плана.

Терен са знатним ограничењем за урбанизацију је идентификован у јужном дијелу Плана, на простору који заузимају објекти вишестамбеног становања у насељу „Вељко Влаховић“ и у сјеверном дијелу Плана, на простору од манастира Подострог преко Улице Вука Дојевића па све до највишег дијела Београдске улице и заузимају 20,5% простора ДУП-а.

Терен неповољан за урбанизацију захвата само један уски појас у источном дијелу простора Плана, односно 5,9% од његове површине.

Због очигледнијег схватања опасности и последица које земљотрес може изазвати презентујемо скраћени облик Европске макросеизмичке скале (ЕМС-98) у којој смо истакли VII, VIII и IX степен интензитета:

Табела 5: Ефекат земљотреса

СТЕПЕН	ЕФЕКАТ ЗЕМЉОТРЕСА
I	Не осјећају га људи, региструју га само сеизмографи.
II	Реагују само врло осјетљиве особе у стању мировања.
III	Осјети га више људи у унутрашњости зграда.
IV	У кућама га осјети већи дио становника, а на отвореном само појединци. Посуђе и прозори звецкају. Појединци се буде из сна.
V	Осјете га многи и на отвореном простору. Предмети који слободно висе, зањишу се. Код појединаца изазива мању панику.
VI	Осјете га све особе и бјеже из кућа. Сlike падају са зидова. На слабије грађеним зградама настају прва оштећења.
VII	Настају рушења дијелова намјештаја у становима. Оштећења се јављају и на квалитетнијим кућама: мање пукотине на зидовима. Руше се дијелови димњака на кућама, падају прјепови. На слабијим објектима су могућа већа оштећења.
VIII	Већина људи отежано остаје на ногама. Јављају се оштећења на 25% кућа, неке слабије се руше. У влажном тлу и на падинама јављају се мање пукотине.
IX	Општа паника. Око 50% кућа знатно је оштећено, многе се руше, а већина је неупотребљива за даље становање.
X	Тешка оштећења јављају се на око 75% објеката, а већина њих се руши. У тлу настају пукотине ширине до неколико центиметара. Са падина се одроњавају стијене, стварају се велика клизишта у тлу.
XI	Руше се све зидане зграде. У тлу настају широке пукотине из којих продире вода са пијеском и муљем. Јављају се велики одрони.
XII	Ниједан вјештачки објекат не може опстати. Тло и рељеф мијењају изглед, зарушавају се језера, док ријеке мијењају своја корита.

Услед геоморфолошких, геолошких, климатских и хидролошких особености, виши дијелови подручја Плана захваћени су средњом ерозијом на теренима већег нагиба и слабом ерозијом на равним и теренима са благим нагибом, која се манифестује спирањем површинског слоја стијена и дјеловањем бујичних токова. На мјестима гдје ток ових бујица нагло мијења правац јављају се плавине, које угрожавају саобраћајнице, изграђене објекте и преостале пољопривредне површине.

Треба скренути пажњу на још један моменат који може утицати на стабилност објеката. Наиме, један број објеката је изграђен на насутом терену некадашњег корита Подкошљунског потока, који је највећим дијелом зацвијелен у свом доњем току, од комплекса Електродистрибуције па све до Словенске плаже, гдје тече у затвореном кориту, а чак је у насељу „Вељко Влаховић“ један објекат саграђен изнад самог затвореног корита потока.

Детаљнији подаци о геолошкој грађи, стабилности терена, подобности за урбанизацију и микросеизмичкој рејонизацији простора Плана приказани су у графичким прилозима – лист 07. Постојеће стање - Стабилност терена и лист 08. Постојеће стање - Подобност терена за урбанизацију.

ОЦЈЕНА СТАЊА

Стабилност терена

Геотехничка средина подручја ДУП-а Подкошљун се са становишта стабилности терена, носивости тла и дубине нивоа подземне воде може оцијенити као релативно погодна за градњу. Међутим, изразита сеизмичност терена са високим интензитетом могућих земљотреса и висок ниво сеизмичког хазарда, уз остале карактеристике геотехничке средине умањују већ наведену погодност.

Интензивну изградњу у вишим дијеловима насеља Лази и Подострог није пратила изградња комуналне инфраструктуре, прије свега канализације, тако да отпадне воде из низа септичких јама, од којих је највећи број оних са пропусним дном, погоршавају геотехничке карактеристике терена.

Заштита од земљотреса

Непланска изградња у претходном периоду довела је до сукоба између потребе да се обезбиједи минимални услови за неопходна растојања објекта због сеизмичких захтјева и потребе индивидуалних власника да сваки дио слободног простора изграде како би остварили приходе од продаје станова или од издавања соба и апартмана. Непримјерено густа изграђености није у складу са захтјевима обезбјеђења простора од зарушавања објеката. Очигледно су атрактивност изградње на појединим локацијама и могућност остваривања високих зарада јачи од страха од земљотреса и да су битније тренутне од дугорочних користи и интереса локалне заједнице.

Сеизмичка сигурност постојећих објеката и асеизмичко пројектовање и грађење

Сеизмичка сигурност већег дијела постојећих објеката може се оцијенити као недовољна стога што су:

- многи објекти надзиђивани, реконструисани или дограђивани без претходне стручне провјере да ли те интервенције угрожавају сеизмичку сигурност објеката,
- поједини новији објекти неплански изграђени, без пројектне документације, углавном по нахођењу самих власника, без стручно провјерене пројектне документације и без одговарајућег надзора, па је њихова сеизмичка отпорност проблематична,
- бројни објекти пројектовани и изграђени без сазнања о геомеханичким карактеристикама тла, а обимнији и дубљи ископи и засијецања терена који је у нагибу, врше се без обезбјеђења од зарушавања или клизања.

Није утврђиван вулнерабилитет постојећих зграда и других изграђених структура, нити је дефинисан прихватљив ниво сеизмичког ризика, као и обезбјеђење потребне сеизмичке сигурности код постојећих објеката.

Колективна друштвена свијест о постојању сеизмичког ризика није развијана кроз образовање у циљу ублажавања посљедица, информисање јавности, обуку за понашање у случају катастрофе и сл., нити су уочене економске добити од мјера и акција за ублажавања посљедица сеизмичког хазарда, кроз смањење штете по основу изгубљених живота и повријеђених, смањење цијене отклањања оштећења и друге трошкове.

Треба истаћи да се није довољно радило на адекватној институционалној и кадровској изграђености и обавијештености, односно компетитивности низа субјеката укључених у процесе просторног и урбанистичког планирања, пројектовања, изградње, надзора и доношење одлука на управљачком и власничком нивоу.

Генерална је оцјена да се обзиром на висок ниво сеизмичности простора недовољно водило рачуна о заштити од земљотреса, јер се грађење у протеклој деценији одвијало стихијски, углавном без адекватних урбанистичких и пројектантских рјешења. Ситуација је у извјесној мјери повољна, јер је највећи дио простора обухваћеног ДУП-ом Подкошљун или 99.05% представљају стабилни терени, односно 73,7% су терени са незнатним ограничењима за урбанизацију. Терен са знатним ограничењима за урбанизацију у јужном дијелу планског простора је већ у потпуности изграђен на основу ранијих урбанистичких планова, док је простор са наведеним ограничењима на сјеверном дијелу Плана, са рјеђом изграђеношћу и објектима претежно нижих спратности. Неповољна је околност што су то махом објекти чија сеизмичка стабилност је сумњива. Терен неповољан за урбанизацију у источном дијелу Плана који захвата само 5,9% простора, оцијењен је као неповољан због нагиба терена, али је у потпуности изграђен од кречњака који представља повољну геотехничку средину за фундарање

објеката, а дефинисан је и као стабилан терен. Овај простор тренутно није изграђен, а ГУП-ом приобалног подручја општине Будва за сектор Будва – Бечићи предвиђен је за становање мање густине.

2.1.2. ХИДРОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Ниво подземне воде у нижим дијеловима подручја Плана, креће се углавном од 1.5 м до 4.0 м, а повремено, у вријеме великих киша кад наиђу потоци, подземна вода се мјестимично јавља на самој површини.

2.1.3. КЛИМАТСКИ УСЛОВИ

Непосредна близина мора условљава релативно мала годишња колебања температуре ваздуха – годишња температура амплитуда износи само 16,4°C. Ипак, истиче се висока температура љетњих мјесеци, у току којих се јавља просјечно 25 дана са жегама (30°C и више).

Табела 6: Средње температуре ваздуха у °C

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Ср. год.
7,7	8,0	10,5	13,8	17,6	21,8	24,1	23,4	20,7	16,5	13,3	10,5	15,8

Годишња сума падавина је релативно висока, јер износи у просјеку 1,578 мм кише (снијег се може готово потпуно занемарити).

Табела 7: Средње мјесечне и годишње суме падавина у мм

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Ср. год.
166	174	152	119	97	62	26	35	116	173	242	217	1,57

У погледу годишње расподјеле падавина могу се у основи издвојити двије сезоне: влажна и сушна, јер у периоду IV-IX падне 455 мм тј. 28% од годишње суме, док у периоду X-III падне 1,123 мм што представља 1,2% годишње суме.

Табела 8: Средњомјесечно и годишње осунчање у часовима

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год. сума
102,3	105,4	146,9	181,9	242,5	285,3	332,4	332,4	238,8	169,5	101,5	89,9	2.304,2

ВЈЕТРОВИ

У Будви дувају типично приморски вјетрови те је и овај простор изложен истим утицајима. Маестрал дува са југозапада, углавном од априла до новембра, а готово свакодневно у љетњим мјесецима, када доноси освјежење. Није ријетко да маестрал дува и у зимском периоду по лијепом времену, јер он је најпоузданији знак стабилизације временских прилика.

Југо је вјетар који дува са мора, доносећи кишу. Формира се у Средоземљу. Иако је слабијег интензитета, проузрокује веће таласе, те онемогућава, односно знатно омета пловидбу. Овај вјетар

понекад дува и љети, али је најинтензивнији на прелазу из јесени у зиму и из зиме у прољеће. Падавине које доноси су врло обилне, а понекад је киша и прљава услед прашине која се диже чак у Африци.

Бура је хладан сјеверни вјетар који дува углавном у зимском периоду. Врло је јаког интензитета (достигне брзину од 80 км/час). Дува по неколико дана, растјерујући облаке и тако стабилизује временске прилике. Најниже температуре на овом подручју проузроковане су управо дувањем овог вјетра.

2.1.4. ОЦЈЕНА С АСПЕКТА ПРИРОДНИХ УСЛОВА

Са аспекта природних услова, ово подручје има низ повољности за изградњу и урбанизацију.

Терен у већем дијелу у благом нагибу, као и добра стабилност терена су карактеристике које иду у прилог градње.

Климатски услови су, као и на целој територији града, повољни за градњу током цијеле године. При изградњи, односно планирању објеката треба водити рачуна о неповољним условима вјетра, сунца и кише, као и о високом нивоу подземних вода и одводњавању површинских вода у одређеном дијелу године.

Сеизмички ризик који је на овом подручју врло изражен, при планирању и изградњи треба свести на прихватљив ниво.

2.1.5. ЖИВОТНА СРЕДИНА

2.1.5.1. Постојеће стање

Постојеће стање животне средине представља синтетизован материјал настао обиласком простора ДУП Подкошљун и коришћењем државних докумената: годишњих извјештаја о стању животне средине, извода из појединих планских докумената.

Животна средина обухвата природно окружење: ваздух, земљиште, воде, биљни и животињски свијет, појаве и дјеловања: клима, бука и вибрације, јонизујућа и нејонизујућа зрачења, појаве у геотехничкој средини, као и окружење које је створио човјек: градови, насеља, културно историјска баштина, инфраструктурни, индустријски и други објекти, особине предјела, и др.

Праћење стања основних сегмената животне средине које спроводи Министарство туризма и заштите животне средине, а који се односе на ваздух, земљиште, биолошки диверзитет као и ниво радиоактивности у животној средини, даје слику стања квалитета највећег дијела области животне средине, али не омогућава да се повежу узроци, притисци, стање, последице и мјере (ДПСИР) што је захтјев Европске агенције за животну средину (ЕЕА).

Тренутна сазнања и расположиви подаци о стању природних услова на подручју ДУП Подкошљун наводе на закључак да су основни елементи природних потенцијала овог простора (ваздух, земљиште, биодиверзитет и предјели - пејсажи) у одређеној мјери и даље очувани, иако су интензивном урбанизацијом и изградњом објеката у посљедње вријеме претријели значајне утицаје. Они су, с једне стране, измјенили природну физиономију подручја (промијењено је природно стање терена, природна стањшта су у највећем дијелу замијениле зграде, саобраћајнице, инфраструктуре мреже и објекти), а с друге стране због активности које су се у њему одвијале, узроковали загађење извјесног дијела природних потенцијала на овом подручју. Овакво стање је последица лошег урбаног планирања

(плански документи) и неконтролисане непланске изградње који су били веома агресивни за природне потенцијале простора ДУП-а.

Имајући у виду претходне активности на подручју ДУП-а због сагледавања укупних посљедица тих и планираних активности на животну средину (кумулятивни ефекат), даје се опис постојећег стања предметне локације по одговарајућим сегментима животне средине.

2.1.5.1.1. Стање квалитета ваздуха

Основне специфичне загађујуће материје у ваздуху

У Извјештају о испитивању квалитета ваздуха у Црној Гори 2007. на жалост нема Будве као мјеста у коме су вршена испитивања ваздуха. Стога су у разматрању стања квалитета ваздуха, имајући у виду сличан географски положај, ниво урбаног развоја, број и положај индустријских објеката, положај мјерних станица и друге карактеристике, разматрани подаци из сусједних градова у којима су та испитивања вршена. У обзир су узети Херцег Нови, Котор и Бар. Мјерна мјеста су одабрана тако да репрезентују потенцијално најоптерећеније и најзагађеније дјелове градских насеља зависно од њихове класе утицаја.

Стационарна станица за контролу квалитета ваздуха у **Бару** лоцирана је у “Дому здравља”, поред главне саобраћајнице. Прегледом добијених вриједности емисије основних загађујућих материја може се констатовати слиједеће:

- Концентрације сумпор диоксида, укупних азотних оксида и дима и чађи не прелазе законом прописане норме, ни као средње ни као максималне мјесечне концентрације (Csr. и Стах.), нити као Csr., Стах. и C 95 на годишњем нивоу и далеко су ниже од прописаних GVZ.
- Концентрација приземног озона, Стах, у августу мјесецу прелази GVZ.
- Садржај лебдећих честица, на годишњем нивоу, у свим мјерењима је био испод GVZd .
 - Садржај тешких метала у лебдећим честицама и таложним материјама у свим испитивањима је био испод GVZd.
 - Садржај полицикличних аромарских угљоводоника PAH-s у лебдећим честицама и као Csr. и Стах. значајно прелази GVZd.

Концентрације специфичних загађујућих материја, амонијака, у свим испитивањима на овој локацији је био значајно испод GVZd.

На основу резултата годишњег мониторинга квалитета ваздуха у Бару може се закључити да је квалитет ваздуха задовољавајући. Високе концентрације полицикличних ароматичних угљоводоника-PAHs, указују на висок степен загађености ваздуха у свим насељеним мјестима у Црној Гори првенствено од издувних гасова од моторних возила која су већином веома стара и без неопходних катализатора, као и на веома лош квалитет бензина и других нафних деривата. С обзиром на високу токсичност PAH-s и могућу канцерогеност, неопходно је предузети додатне мјере на регулацији саобраћаја, првенствено у јавном превозу у насељеним мјестима.

Овај коментар односи се на сва градска насеља у Црној Гори.

Стационарна станица за мјерење емисије основних и специфичних загађујућих материја у **Котору** је лоцирана у просторијама робне куће „Камелија“ непосредно поред главне саобраћајнице на путу за Доброту. На основу емисије основних загађујућих материја закључак је следећи:

- Резултати свих мјерења сумпор диоксида, укупних азотних оксида и дима и чађи на овој локацији били су испод GVZd.
- Концентрација приземног озона у августу као Стах. прелази GVZd, а такође и у осталим љетњим мјесецима су измјерене високе вриједности приземног озона.

- Вриједности лебдећих честица прелазе законом прописане норме као Смах. на локацији у Котору.
- Садржај тешких метала у лебдећим честицама и таложним материјама у току свих испитивања је био знатно испод законом прописаних норми.
- Садржај РАН-s у лебдећим честицама и као Csr. и Смах. прелази GVZd.

Концентрације специфичних загађујућих материја, амонијака, у свим испитивањима током 2007.год. су биле испод GVZd.

Као и у случају коментара резултата у Бару, квалитет ваздуха оцјењиван на основу основних и специфичних загађујућих материја је задовољавајући, осим лебдеће прашине и гасова који су последица непотпуног сагорјевања издувних гасова и енергената, као што је РАН-s, односно секундарних загађивача, приземног озона.

Мјерно мјесто за узорковање квалитета ваздуха у **Херцег Новом** налази се у центру града, изван великих саобраћајница, и утицаја индустријског загађења.

Средње и максималне мјесечне вриједности основних загађујућих материја, односно Csr., Смах. и С 95 вриједности садржаја сумпор диоксида, укупних азотних оксида и дима и чађи у Х. Новом на локацији Скупштина општине, током 2007.год. биле су ниже од прописаних норми:

- Максимална вриједност таложних материја била је изнад GVZd.
- Максималне вриједности приземног озона у љетњим мјесецима су прелазиле GVZd.
- Укупне лебдеће честице, садржај тешких метала у њима и у таложним материјама у свим мјерењима је био испод GVZd.
- Садржај РАН-s представљен и као Csr. и Смах. био је изнад GVZd.

У свим мјерењима садржај специфичних, амонијака, на локацији Скупштина општине у Х. Новом, био је знатно испод GVZd.

Садржај фенолних материја, није прелазно GVZ ни у једној урбаној средини током године.

На основу добијених података, квалитет ваздуха у Херцег Новом може се оцијенити као веома добар.

Упоредни преглед Csr. и Смах. сумпор диоксида, укупних азотних оксида, укупних лебдећих честица, дима и чађи у Бару у периоду 1999. – 2007. генерално показује ниске вриједности и углавном опадајући тренд па је вјероватно да је таква ситуација и у Будви.

Остале загађујуће материје у ваздуху и видови загађења

Карактеристичан извор загађења ваздуха су пожари четинарских шума и другог медитеранског растиња, чести у љетњем периоду године, а погодили су и вегетацију на брду Кошљун.

Током грађевинске сезоне, која осим у љетњем периоду, траје мање више током цијеле године присутно је загађивање ваздуха прашином која се диже приликом ископа земљишта и и од расипања грађевинског материјала и шута. Ваздух се при овим радовима загађује и издувним гасовима из грађевинских машина и возила која довозе грађевински материјал.

Дешавају се и загађења ваздуха са удаљених области, као на примјер пустињским сахарским пијеском, донесеним вјетром циклонских фронтава и сталоженим кишом која их прати. Наведени извори загађења нису забрињавајућег обима, иако није утврђена величина емисије полутаната. Њихов ефекат на стање квалитета ваздуха је веома мали, због велике моћи самопречишћавања атмосфере овог простора.

Садржај тешких метала и РАН-с у укупним лебдећим честицама

Испитивања тешких метала у лебдећим честицама, приказаних као средње и максималне измјерене годишње вриједности, указују да садржај олова ни у једном испитивању чак ни као максимална вриједност на мјерним станицама не прелази GVZd ни у једном насељеном мјесту.

Садржај кадмијума није нађен ни у једном насељеном мјесту.

Садржај живе која је такође испитивана у лебдећим честицама није нађена ни у једном узорку.

Вриједност садржаја арсена, никла, бакра, цинка и мангана у лебдећим честицама ни у једном од испитивања, ни на једној од локација није прелазила GVZd.

Садржај РАН-с као средње годишње вриједности су значајно прелазиле прописану вриједност за GVZd од 0,1нг/м³ (рачуната за Бенз -а- пурен- норма преузета из правилника РС) на свим мјерним мјестима.

Садржај тешких метала у таложним материјама

Нађени садржај средњих и максималних концентрација кадмијума у лебдећим честицама значајно је нижи од прописаних GVZd у свим насељима у Црној Гори.

Максимална концентрација олова је на Приморју испод GVZd.

Таложне материје су анализиране и на садржај арсена, живе, никла, бакра, цинка и мангана. Измјерене вриједности су ниске, али вазно је напоменути да у Црној Гори не постоје норме за ове тешке метале.

Квалитет падавина

Падавине се сакупљају и анализирају као мјесечни узорци. То је један од разлога што се у узорцима ни у једном случају не јављају "кисјеле"падавине.

Нађене ниске концентрације тешких метала указују на релативно чисту атмосферу Црне Горе, тиме у подручја Будве.

Минерализација је нешто повећана у односу на просјек континенталних киша, што је у највећој мјери последица утицаја близине морске воде на мјерна мјеста.

2.1.5.1.2. Стање квалитета земљишта

У Извјештају о испитивању садржаја опасних и штетних материја у земљишту-2007. у општини Будва су вршена испитивања на четири локације. Двије су у близини фреквентних саобраћајница (једна на самој раскрсници, а друга 200 м од ње), а двије су у близини трафостаница (једна поред трафостанице, а друга на 200 м удаљености). Испитиван је садржај неорганских полутаната – токсичних метала (олово, цинк, бор, кадмијум, бакар, никл, хром, жива, кобалт, молибден, арсен, укупни флуориди, лало приступачни флуориди) и органских токсиканата (конгенери РСВ – полихлоровани бифенили, полихлоровани трифенили, РАН – полициклични ароматични угљоводоници, органокалајна једињења, пестициди). Уз саобраћајнице је констатован садржај никла, док је садржај испитиваних органских органских једињења испод MDK. На локацији уз трафостаницу концентрација РСВ – ароцлора 1260 превазилази MDK од 0.004 mg/kg .

Велики број градилишта захтијева присуство значајног броја грађевинских машина и возила за допремање грађевинског материјала и одвоз ископане земље и шута.. Уочено је да из појединих возила цуре мазива и гориво, а има и појава испуштања потрошеног моторног уља на самом градилишту, као и бацања амбалаже од мазива, што доводи до продирања штетних и опасних материја у земљиште.

2.1.5.1.3. Стање квалитета површинских вода

Обрађивачу није познато да су вршена испитивања квалитета површинских бујичних токова на подручју ДУП Подкошљун (ријеке Грђевице и Подкошљунског потока).

Прегледом ових водотокова може се констатовати да се њиховим коритима налазе дивље депоније чврстог комуналног отпада, грађевинског шута, различите врсте пластичне и металне амбалаже (од боја, мазива, прехранбених производа и др.).

Површинским отицањем и спирањем са околних површина и саобраћајница у Грђевицу и Подкошљунски поток доспијевају различите материје: мазива и гориво, потрошено моторно уља, различите штетне и опасне материје наталожене на саобраћајницама настале из издувних гасова моторних возила, хабањем пнеуматика и површинског слоја саобраћајница.

Постоје индиције да се у Грђевицу и Подкошљунски поток испуштају и фекалне воде.

Право хидролошко стање Грђевице и Подкошљунског потока није познато. Микробиолошки и хемијски параметри, квалитета ових вода се на испитују. У горњим дјеловима углавном протичу кроз ненастањене предјеле и вјероватно су чисти, да би тек низводно, кроз насељени дио Будве, ближе ушћу, примили оптерећења отпадним водама, тако да ови водотокови учествују у загађењу приобалног мора.

Бујични токови са копна, сами по себи, не могу се сматрати загађивачима мора. Они су сезонског карактера и јављају се у периоду јаких киша и наглог топлеења снијега. У тим периодима претварају се у загађиваче морске воде, с обзиром на неконтролисано и прекомјерно одношење самоникле вегетације са њихових обода, разноразног баченог отпада и испуштених отпадних вода у њихова корита.

2.1.5.1.4. Стање квалитета подземних вода

Тешко је дати било какве податке о стању квалитета подземних вода. Није познато да постоје испитивања квалитета подземних вода на простору ДУП-а, али постојањем загађења земљишта извјесно је да постоји и загађење подземних вода процјеђивањем из загађеног тла.

У сјеверном дијелу подручја плана постоји низ објеката који нијесу прикључени на јавну канализациону мрежу, већ се одвођење фекалних вода врши преко септичких јама. Извјесно је да је један број њих изграђен као пропусне. На тај начин загађујуће материје доспијевају и у подземне воде.

Подземне воде отичу према мору и на тај начин загађења могу доспјети у море, свакако један од најважнијих природних ресурса Будве. Повољну околност представља геолошки састав терена јер омогућује извјестан степен филтрације.

2.1.5.1.5. Бука и вибрације

Обрађивач нема сазнаја о томе да се на подручју ДУП-а врше испитивања нивоа буке или вибрација. Стога је у разматрању коришћена аналогија са насељима и локацијама сличних урбаних и саобраћајних карактеристика.

Најзначајнији извори буке на простору плана су од превозних средстава у друмском и ваздушном саобраћају, од водених скутера и од рада грађевинских машина. Бука потиче од рада мотора са унутрашњим сагорјевањем и од непрописне употребе звучних сигнала. Повећан број возила током туристичке сезоне доводи до виших нивоа буке чак и у ноћним сатима. У саобраћају још увијек

учествује значајан број старијих возила која стварају већу буку од возила новије генерације. У лџетњем периоду повећан је ниво буке од музичких уређаја из угоститељских објеката.

Најбитније вибрације потичу од кретања тешких моторних возила и грађевинских машина и од рада грађевинских машина. Тешка моторна возила се по правилу крећу булеваром (јадранска магистрала) и обилазницом. У осталим дијеловима подручја ДУП-а тешка моторна возила се крећу најчешће због допремања грађевинског материјала и одвожења ископане земље и шута. При ископу полувезаних и везаних стијена грађевинске машине поред велике буке стварају и интензивне вибрације. Оне се највише осјете у најближим објектима.

2.1.5.1.6. Стање радионуклида

У Извјештају о испитивању садржаја радионуклида у Црној гори у 2007. констатује се да је садржај у ваздуху, падавинама, морској води, води Скадарског језера, у морским индикаторским организмима, земљишту, води за пиће, сточној храни и грађевинском материјалу не прекорачују максимално дозвољене вриједности.

Када су у питању радионуклиди у земљишту вишегодишњи резултати испитивања садржаја указују да је садржај радионуклида у Црној гори и даље на нивоу природних вриједности, чак и за ^{137}Cs , радионуклид поријеклом из чернoбилске катастрофе, који има вриједности међу најнижима у окружењу, нарочито ако се посматра у европским оквирима.

Ниво природног зрачења је на таквом нивоу да сви статистички показатељи указују да се вриједности апсорбоване дозе гама зрачења одржавају на истом нивоу већ низ година, са варијацијама које су уобичајене, те да не постији ни један показатељ који би упућивао на било какву битнију промјену глобалног или локланог карактера.

Радиолошко оптерећење становништва, као посљедица излагања радону у боравишним просторијама (стамбени и радни простори), битно испод нивоа за који се сматра да носи повећани ризик.

Садржај радионуклида у узорцима грађевинског материјала, поријеклом од домаћих и страних произвођача, стално се испитује и он је на задовољавајућем нивоу. У појединим случајевима ранијих година појавили су се изузеци, што говори о потреби сталног испитивања

2.1.5.1.7. Стање биодиверзитета, станишта и предјела

Биодиверзитет на подручју ДУП-а карактеришу услови већ полуприродног станишта са елементима флоре и фауне која је измијењена и адаптирана урбаним условима живота. Урбанизацијом и изградњом простора настањиване нове не-аутохтоне дрвенасте и жбунасте биљне врсте чиме је створено измијењено природно станиште. Урбанизацијом и мање више сталним присуством човјека на дошло је и до промјена у фауни. Нека станишта животињских врста су нестала, нека су пресељена, поједине, али је овако промијењено станиште створило и нов биодиверзитет привукавши неке друге животињске врсте.

Флора

Од некада бујног комплекса шумске састојине *Orno – Quercetum ilicis* данас су остали само њени фрагменти у близини Маинског гробља и узводно уз ријеку Грђевицу или макија у разним степенима деградације. Поред ове састојине значајни чиниоци биодиверзитета флоре су комплекс борове културе са чемпресом и макијом на падинама брда Кошљун и маслине, очуване у неколико маслињака и као појединачни примјерци и мале групе. Непроходан или врло тешко проходан терен у сјевероисточном и

источном дијелу подручја плана онемогућили су увид у евентуално постојање заштићених, ријетких и угрожених врста флоре.

Фауна

У доступним дијеловима подручја плана, уочено је присуство појединих заштићених врста (слијепи мишеви, корњаче, неке врсте птица) за које би требало утврдити евентуална станишта, бројност јединки и друге податке од значаја за биодиверзитет и испитати које све заштићене врсте постоје на овом подручју.

Предјели

Територија ДУП Подкошљун са контактним зонама представља простор у коме се континуално врши промјена предјела, од првобитног преко култивисаног руралног пејсажа са баштама, виноградима и маслињацима и касније семиурбаног, до скоро потпуно урбаног предјела са одређеним карактеристикама медитеранског предјела. У овом сегменту животне средине на овом простору дешавају се и највеће промјене.

2.1.5.1.8. Стање геодиверзитета

На простору плана нису констатоване ријетке геолошке појаве и формације, фосилни остаци или спелеолошки објекти који би били од значаја за геодиверзитет.

2.1.5.2. ОЦЈЕНА СТАЊА

Загађења ваздуха на подручју ДУП-а везана су за комуналне проблеме и саобраћај, који издувним гасовима значајно загађује атмосферу.

У готово свим насељима Црне Горе уочава се и значајно повећање концентрације приземног озона-оксиданаса који је директна последица фотохемијског смога, односно последица утицаја УВ радијације на смог који се ствара због повећане фреквенције саобраћаја. То управо потврђује констатацију да слика о квалитету ваздуха није потпуно реална, посебно не у централним дијеловима градова поред фреквентних саобраћајница.

Због изостанка мјерења у Будви током 2007. године, а на основу аналогије са сусједним Котором, Баром и Херцег Новим генерално се може оцијенити да је квалитет ваздуха у Будви добар.

Концентрације тешких метала у таложним материјама испод прописаних GVZd па је са овог аспекта стање животне средине добро.

Иста констатација важи и када је у питању квалитет падавина.

Утврђени садржај конгенера РСВ, полихлорованог бифенила (ароцлора 1260) који је у близини једне трафостанице изнад МДК, доспијевање у земљиште потрошеног моторног уља, материја из издувних гасова моторних возила, али и других опасних и штетних материја због неадекватног одлагања чврстог и течног отпада указују на то да земљиште, нарочито оно у јужној половини простора плана, већ трпи одређена загађења. Вјероватно је у сјеверном дијелу простора плана који је мање изграђен и саобраћајно оптерећен ситуација повољнија.

Површинске и подземне воде као и земљиште већ трпе притисак од одређених загађења. Како подручје ДУП-а представља контактну зону приобалног појаса и мора загађења ових вода доспијевају и у најосјетљивији и највреднији природни ресурс Будве, море. Стога је врло хитно предузимање превентивних мјера у овом сегменту животне средине неопходно.

Ниво буке и вибрација вјероватно прелази граничне вриједности у појединим дијеловима дана, а има и годишње осцилације имајући у виду повећање током туристичке сезоне. Може се оцијенити да је генерално на подручју ДУП-а ниво буке и вибрација низак, уз повремена прекорачења дозвољеног нивоа.

Са аспекта радиолошке исправности стање у Црној Гори, тиме и у Будви и на подручју ДУП-а је повољно.

Стање биодиверзитета и станишта и предјела указује на потребу проучавања биодиверзитета живог свијета Будве као важног елемента животне средине, али и важног фактора у туристичкој промоцији Будве.

Предјели су дио животне средине у коме се на овом простору дешавају се и највеће промјене. Промјене се догађају већ дуги низ година и оне су неминовне јер се дешавају у непосредном окружењу градског простора. Предео који обухвата подручје ДУП-а полако али сигурно поприма особине урбаног предјела, али са акцентима претходних фаза. Поједине веће дјелове ранијих предјела треба свакако сачувати и то се односи на простор Дубове шуме и падине брда Кошљун.

Стање животне средине сумарно посматрано може се оцијенити као повољно, али се учачавају одређени притисци и негативне појаве које указују на ургентно рјешавање проблема који доводе до ових појава и на обавезно успостављање мониторинга животне средине, како због њеног очувања за садашње и будуће становнике овог простора тако и због туризма јер угрожена животна средина неповољно утиче и на развој туризма.

2.2. УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Основне одлике предметног простора су карактеристичне за средине спонтано насталих, непланских насеља: неравномјерна густина изграђености, недефинисана, неповезана, хаотична и спонтано настала саобраћајна мрежа и утисак опште урбане неуређености.

Основна специфичност овог подручја је у томе што је туризам, као главна функција, свеприсутан и што је скоро цијели простор њиме прожет. Доминира спонтана изградња, заједно са тзв. "домаћом" радиношћу у туризму. Скоро да нема "чистих" стамбених насеља у смислу њихове стамбене функције. Преовлађујућа намјена је једнопородично и вишепородично становање типа самостојећих објеката (често са комерцијалним и пословним дјелатностима у приземљима или сутеренима објеката), затим вишестамбено становање у слободностојећим објектима са пословним и комерцијалним дјелатностима у приземљима или сутеренима. Квалитет изграђеног фонда је највећим дијелом добар, с обзиром да је већина објеката новијег датума.

Парцеле једнопородичних и вишепородичних стамбених објеката су најчешће од 300-500м², али структура није хомогена и има малих парцела чија је површина испод стандарда. Уз раније изграђене објекте вишепородичног становања су донекле остварени стандарди слободних и зелених површина, док су уз новије објекте и оне који су у изградњи знатно нарушени стандарди становања, јер није обезбијеђено довољно зелених површина око објеката, нити довољан број паркинг мјеста на парцелама корисника. Растојања између ових објеката су у великом броју случајева испод урбанистичких минимума.

Код вишестамбене изградње, која је концентрисана у двије групације између интерне обилазнице и булевара, станови и сви остали пратећи елементи (саобраћајнице, паркинзи и слободне површине) грађени су према прихватљивим стандардима и нормативима са уређеним слободним и пјешачким

површинама и доброг су квалитета. Ови објекти су реализовани на основу ранијих планских докумената.

Међутим, посљедњих десетак година на већем броју локација граде се појединачни стамбени објекти са већим бројем ситних стамбених јединица, тзв. "апартмана" површине од 20 до 45 м². Ово удвостручује потребу за паркинзима.

Вишестамбено становање са комерцијалним и пословним дјелатностима у приземљу се углавном налази уз булевар, обилазницу и друге фреквентније улице. Ови објекти су новије изградње или су у изградњи и солидног су квалитета.

Од туристичких дјелатности на подручју плана се издвајају комплекс апарт-хотела ЕПС, хотели "Адмирал", "Шајо", "Подострог", "Кангароо", "Aquamarin", виле "Prestige", „Перовић“ и друге, као и неколико мањих одмаралишта и ауто камп.

Од вјерских објеката посебно је значајан комплекс манастира Подострог са црквом Успења Богородице из 12.вијека, који је заштићен и као непокретни споменик културе од великог значаја (II категорије). У комплексу постојећег Маинског гробља налази се црква Св. Петке.

Од осталих намјена, на простору плана се налазе комплекс Електродистрибуције, објекат основне школе у изградњи (између Улице Маински пут и обилазнице) и старо Маинско гробље. Од већих комерцијалних објеката, на подручју плана се налази пословни центар БИП (спратности П+4) и продајни објекат "Славија".

У оквиру изграђеног подручја има доста неуређених зелених и слободних површина. Од посебног значаја су и простори под боровом шумом и макијом на падинама брда Кошљун у источном дијелу плана, као и фрагменти хрстових шума. У сјеверном дијелу подручја плана налазе се раштркани остаци некадашњих пољопривредних површина (њива, пашњака, воћњака и башта-поткуњица) које у дужем периоду нијесу обрађиване, па су стога обрасле ниском вегетацијом, што доприноси побољшању еколошких услова микролокација.

Од већих саобраћајница, изграђене су интерна обилазница и градски булевар. Интерна обилазница се током љета претвара у једно велико паркиралиште са обје стране пута, чиме се смањује саобраћајни профил и онемогућава нормално одвијање саобраћаја. Околни стамбени блокови немају довољно квалитетних приступних саобраћајница, а поготово немају довољно паркинг мјеста.

Саобраћајнице планиране претходним ДУП-ом су или изведене према том плану или су коридори (у принципу) очувани, са појединачним случајевима заузећа непланском градњом. Посебан проблем у овом дијелу града је недостатак саобраћајних веза дјелова Подкошљуна, на простору између магистрале и обилазнице. У Лазима је мрежа саобраћајница неразвијена, спонтано настала и са неодговарајућим техничким карактеристикама. Изградња секундарне саобраћајне мреже често касни у односу на изградњу објеката, тако да изграђене саобраћајнице у неким дијеловима одступају од плански предвиђене трасе, прилагођавајући се изграђеним објектима и условима терена. Специфичан проблем је и непостојање дефинисаних регулационих линија па се не оставља довољно простора за тротоаре између пута и објеката, што на појединим мјестима не омогућава сепарацију колског и пјешачког саобраћаја, колски саобраћај се успорава и угрожава се безбједност пјешака.



Слика 4: Панорама насеља Подкошљун са границом плана

Катастарско стање парцела у катастарско-топографском плану, који је достављен Обрађивачу плана, не одговара стварном стању и овакво недовољно ажурно катастарско стање не омогућава јасно дефинисање парцела у плану.

Спратност објеката у зони од обилазнице до булеvara креће се од П до Су+П+4+Пк. Већи стамбени објекти су углавном лоцирани у насељима АДОК, Св. Петка и код хотела "Адмирал". Виши објекти који су у изградњи су углавном у непосредној близини обилазнице.

Сјеверно од обилазнице преовлађујућа спратност објеката је од П до П+3, са неколико објеката који су веће спратности.

Мада су објекти солидног квалитета, у визуелном смислу насеље пружа утисак хетерогености и комуналне неуређености. У архитектури објеката је заступљено доста стилова и псеудо-стилова блиских кичу. Велике су диспропорције у величини како парцела тако и објеката. Ријеч је углавном о квалитетнијим објектима у приватном власништу, који су грађени за коришћење у туризму. Ови објекти до крајњих граница оптерећују све постојеће комуналне системе у насељу, тј., водовод, канализацију, електро-инсталације, а паркирана возила смањују проходност саобраћајница. Капацитети појединих техничких и других система могу се повећати, тако да задовоље веће оптерећење, али ће то бити најтеже са одвођењем отпадних вода, а скоро и немогуће у погледу саобраћајних површина, поготово за паркирање возила. На појединим мјестима је превелика густина изграђености, без минимума стандарда слободних и зелених површина.

Површине под зеленилом на парцелама већег дијела стамбених објеката су уређене и одржаване, док јавне површине под зеленилом уз саобраћајнице по правилу нијесу уређене. Слободне површине, гдје

их има у насељеним зонама, су углавном девастиране и служе за паркирање. Уочен је недостатак спортских терена, мјеста за окупљање, тргова и пјачета.

2.3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И ОЦЈЕНА СА АСПЕКТА ПОСТОЈЕЋЕГ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

У подручју ДУП-а Подкошљун се гради стално и интензивно тако да се и подаци о реалном постојећем стању мјењају из мјесеца у мјесец. Приказани подаци обрађени су на основу катастарских података о културама (коришћењу земљишта), који су стари око три године.

Табела 9 : Постојеће коришћење земљишта

Број	Намјена површина	м ²	% од УКУПНОГ
1	Баште, поткуњице, воћњаци	42530	3,91
2	Маслињаци	9924	0,91
3	Травнате површине	113161	10,40
4	Водно земљиште (Грђевица, Подкошљунски поток)	37981	3,49
5	Шумско земљиште (шуме, макија, гариге)	215187	19,77
6	Крш, камењар, неплодно земљиште	3249	0,30
7	Неуређене зелене и слободне површине	48691	4,47
Неизграђено земљиште		470723	43,25
8	Уређене слободне површине	6711	0,62
9	Уређене зелене површине	718	0,07
10	Гробља	900	0,08
Изграђено земљиште без објеката		8329	0,77
11	Путеви (јавни путеви, некатегорисани путеви)	132365	12,16
Саобраћајнице		132365	12,16
12	Становање	333325	30,62
13	Становање са комерцијалним дјелатностима	69640	6,40
14	Комерцијалне дјелатности	9242	0,85
15	Туризам (апартмани и хотели)	25087	2,30
16	Кампови	6051	0,56
17	Образовање	19998	1,84
18	Комунални објекти и површине	3818	0,35
19	Објекти водоснабдијевања	358	0,03
20	Гараже	529	0,05
21	Вјерски објекти	8955	0,82
Изграђено земљиште са објектима		477003	43,83

Слободне и зелене површине - уређене и неуређене - (1-10)	479053	44,01
---	--------	-------

ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	1088420	100,00
-----------------------	----------------	---------------

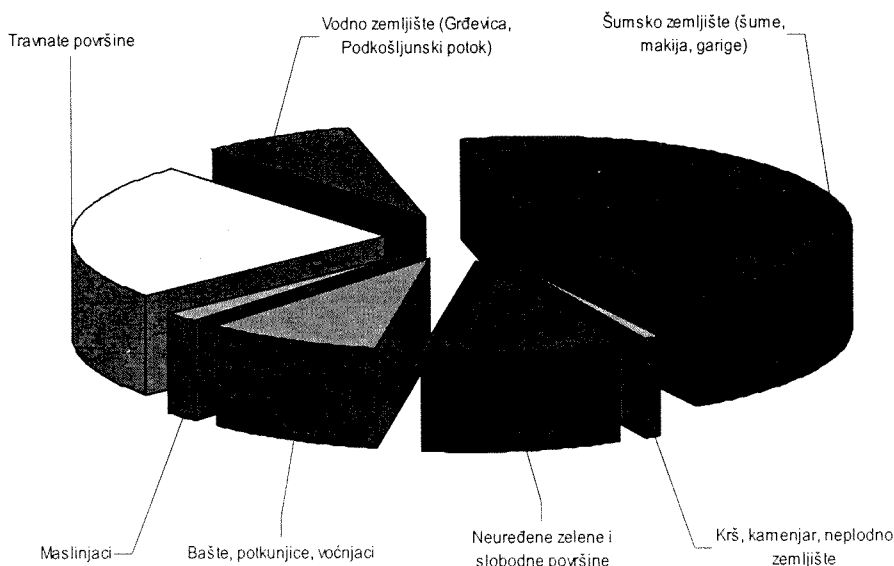
Неизграђено земљиште	470723	43,25
Израђено земљиште	617697	56,75

Под објектима	160432
Укупна БРГП	556234
Индекс заузетости	0,15
Индекс изграђености	0,51

НЕИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ

Иако простор плана генерално дјелује да је врло изграђен, он реално није. Од неизграђених површина значајно распрострањање имају храстове шуме и борови засади, које заузимају око 1/5 површине плана, слиједе травнате површине у виду остатака запуштених ливада и пашњака. Неизграђено земљиште чини нешто мање од 1/2 простора ДУП-а. Графикон приказује расподјелу намјена у оквиру неизграђеног земљишта.

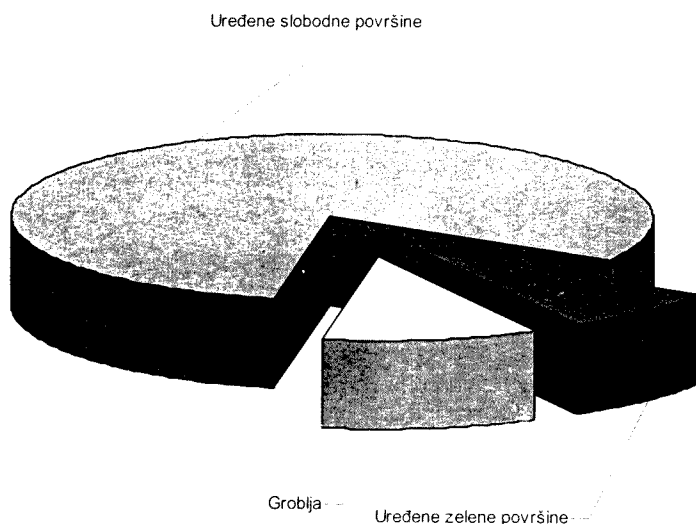
НЕИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ



ИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ БЕЗ ОБЈЕКТА

Од изграђеног земљишта без објеката, највећи дио чине уређене слободне површине. Нажалост, паркова практично нема, а површине гробља имају мало заузеће. На графикону су типови намјена у оквиру ове категорије коришћења земљишта.

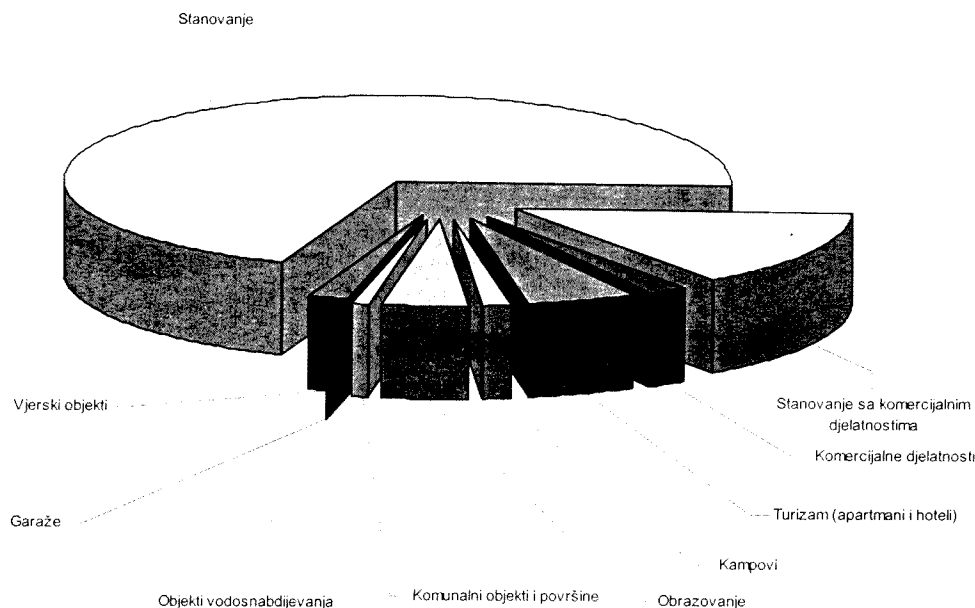
IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE BEZ OBJEKATA



IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE SA OBJEKTIMA

Код изграђеног земљишта са објектима које чини 43,25 % простора ДУП-а највеће заузеће имају површине које се користе за становање.

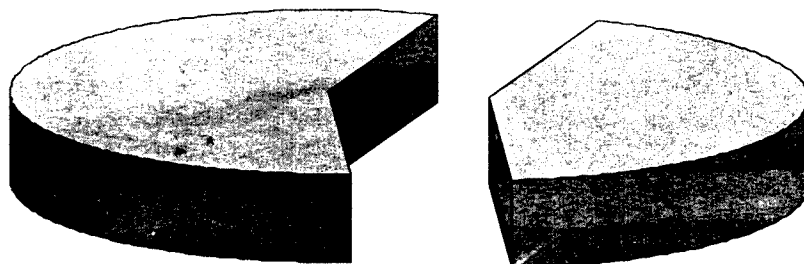
IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE SA OBJEKTIMA



ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА НА НИВОУ ПЛАНА

У ДУП-у Подкошљун неизграђено земљиште заузима мало мање од 1/2 простора, што уз индекс заузетости од 0,15 и индекс изграђености од 0,51 указује на мањи ниво изграђености подручја. Велики број помоћних објеката, указује на традиционалну организацију објеката на парцели, односно на субурбани карактер простора, као и релативно мало учешће саобраћајница са свега 12,16 % површине плана (недовољно развијена мрежа улица и мале ширине попречних профила).

**DUP PODKOŠLJUN
POSTOJEĆE KORIŠĆENJE ZEMLJIŠTA**



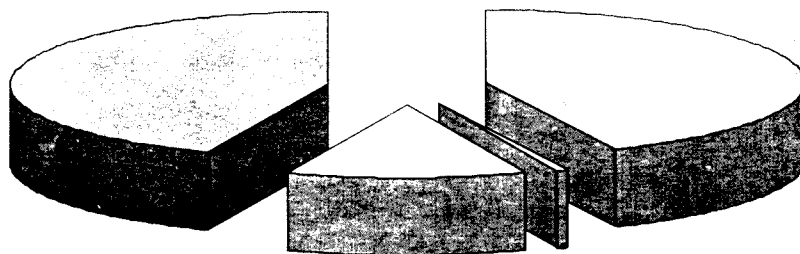
Izgrađeno zemljište

Neizgrađeno zemljište

DUP PODKOŠLJUN POSTOJEĆE KORIŠĆENJE ZEMLJIŠTA

Izgrađeno zemljište sa
objektima

Neizgrađeno zemljište



Saobraćajnice

Izgrađeno zemljište bez
objekata

На простору плана на основу коришћења земљишта, односно постојеће намјене издвајају се двије цјелине. Прву чини подручје од магистрале (булевара) до обилазнице, укључујући и простор уз њену сјеверну страну гдје је изграђеност простора већа, док другу обухвата простор сјеверно од прве, код које је изграђеност изразито мања.

3. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

3.1. ИЗВОД ИЗ ГУП ПРИОБАЛНОГ ПОЈАСА ОПШТИНЕ БУДВА ЗА СЕКТОР: БУДВА - БЕЧИЋИ ИЗ 2007. ГОДИНЕ

Генералним урбанистичким планом приобалног појаса општине Будва за сектор: Будва - Бечићи обухваћени простор је подијељен на двије урбанистичке цјелине: Будву са 14 подцјелина и Бечиће са 4 поцјелине. Простор ДУП "Подкошљун" се налази у урбанистичкој цјелини Будва и обухвата три подцјелине: Вељи Виногради, дио Лази и Подкошљун, укупно 108,84 ha.

3.1.1. СТАНОВНИШТВО И ДРУГИ КОРИСНИЦИ ПРОСТОРА

Табела 10: Пројекције сталног становништва и броја корисника простора који своје потребе задовољавају у становима

	Будва	
	2011.	2021.
1. Стално становништво	14200	17200
2. Станови за издавање	4535	5075
3. Станови за одмор и рекреација	13140	14830
4. Станови за обављ. дјелатности	1700	2230
Свега	33575	39335

Опредјељење ГУП за временски хоризонт за који се ради план је 2015. година, тако да је превиђено да у Будви 2015. буде смјештено 35.000 корисника простора са номенклатуром датом у горњој табели.

"На основу досадашњег искуства и бројних истраживања на ову тему, опредјељујемо се за слиједеће величине (ово се односи на колективну стамбену изградњу средњих и високих густина):

- Просјечна породица – 3,5 члана
Без обзира што према попису из 2003. величина просјечне породице износи 3,09 за општину Будва, због распрострањеног коришћења станова за туристичку дјелатност, опредјељујемо се за већу просјечну породицу, поред осталог и због повећања стандарда становања.
- Просјечан стан
Овдје се параметри исказују у бруто површини, која поред нето стамбених површина садржи и заједничке просторије, комуникације и техничке просторије. Тако добијени нето корисни простори зграде морају се увећати за око 10% што чини унутрашње конструктивне елементе и омотач зграде, да бисмо дошли до бруто стамбених површина.
Зависно од жељеног стандарда, који се обично исказује у три категорије (нижи, средњи и виши), просјечна бруто површина стана, за просјечну породицу од 3,5 члана, износила би:
 - за нижи стандард становања – 81,0 м² БРГП
 - за средњи стандард становања – 95,0 м² БРГП
 - за виши стандард становања – 110,0 м² БРГП".

3.1.2. ТИПОВИ СТАНОВАЊА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Табела 11: Тип становања на подручју Будве

Тип становања	Будва	Проц. учешћа
1. Индивидуална-ниска стамб. изградња	од 100 – 140 ст/ha	10%
2. Прелазни типови-средња густина	од 160 -220 ст/ha	40%
3. Колект. ст. изгр.-веће густине	од 240 ст/ha-400 ст/ha	40%

Развој Будве у последњих двадесетак година текао је, бар у сфери становања (а индиректно и сфери неких видова туризма), потпуно другачије него што је то препоручивано нормативима из урбанистичких планова. То је и разлог да се кроз препоруке за израду планова нижег реда (ДУП-ови, УП-ови и др.), као и кроз препоруке за даљу изградњу, **морају преиспитати сви урбанистички нормативи који уобичајено важе и примјењују се за већину градских насеља.**

Табела 12: Основни урбанистички параметри који ће се примјењивати кроз израду планске и пројектне документације (ДУП-ови, УП-ови и сл.)

бр.	намјена простора у плану	индекс заузетости парцеле (plot ratio) ип	индекс изграђености (иг)=брпп/ ип	тип насеља (напомене)
1.	куће за одмор	до 0,2	0,3 – 0,4	шира сеоска зона и сл.
2.	сеоске зграде у групацији	до 0,3	0,6 – 0,9	села у залеђу
3.	амбијентална изградња - становање (виле) - туризам	до 0,2 до 0,25	до 0,4 до 0,75	зоне амбијенталне изградње
4.	становање малих густина (СМ)	до 0,4	1,0 - 1,2	градска насеља
5.	становање средњих густина (СС)	до 0,5	1,6 – 1,8	градска насеља
6.	становање већих густина (СВ)	до 0,6	3,0 – 3,5	градска насеља
7.	мјешовите зоне (СМН): - становање - комерцијални садржаји	до 0,6	4,0 – 4,5	градска насеља
8.	мјешовите зоне туристичко-резиденцијалне	тур. до 0,4 рез (ст) до 0,5	1,2 – 1,4 1,6 – 1,8	градска насеља и урбанизоване зоне
9.	централне градске зоне: пословање и хотели	до 0,6	4,0 – 4,5	градска насеља (за хотеле консултовати Правилник)
10.	зоне реконструкције и обнове	до 0,6	3,0 – 3,5	градска насеља

Важне напомене:

- Наведени параметри обухватају типичне случајеве намјене простора у градским и сеоским насељима као и изградњу у новоформираним амбијенталним цјелинама. Параметри се односе на појединачне урбанистичке парцеле и не обухватају колске саобраћајнице и заједничко блоковско зеленило. У свим случајевима треба поштовати и остале услове који важе за

постављање објеката на парцели, као што су: однос према сусједу, инсолација стамбених објеката и просторија, заклањање погледа и сл.

- За остале, нетипичне случајеве, потребна је одређена анализа од стране обрађивача планске документације (ДУП, УП и сл.) која ће се ослањати на Пројектни задатак и на горе наведене показатеље.
- За специфичне објекте и комплексе посебних намјена, као што су: школе, дјечје и здравствене установе, затим хотели и туристичка насеља, треба користити и одговарајуће прописе којима се регулише изградња наведених садржаја.

3.1.3. САОБРАЋАЈ

Рангирање мреже улица дато је у пет категорија: магистрални путеви, обилазнице, интерне обилазнице, сабирне улице, стамбене улице, пјешачке стазе и шеталишта уз обалу.

На јужној граници овог подручја налази се значајни магистрални правац Котор-Бар који је у подручју насеља Будва изграђен као градски булевар са четири траке. На блиском одстојању садашњој периферији градског насеља Будва, до 200 м, ГУП предвиђа обилазницу. Истовремено са обилазницом планиран је прикључак за Будву код Подostroга. Дужина прикључнице је око 1100 м и дијелом се налази у граници Плана. Ова прикључна саобраћајница се уклапа у новопроектвану саобраћајницу, која преко корита потока Грђевице, средиштем Будванског поља, иде до Јадранске магистрале. Постојећа интерна обилазница је изведена са двије коловозне траке, док профил нове саобраћајнице (у дружини од око 1300 м) има двије коловозне траке са обостраним подужним паркирањем или укупно око 12,0 м, без тротоара, који се подразумијевају.

Поред нових саобраћајница, планира се изградња нових саобраћајних праваца, који су паралелни магистралаи. Циљ ове реконструкције је боља повезаност појединих дјелова града, а истовремено и жеља да се побољшају (створе) услови за изградњу паркинга и гараже, веома потребних овом дијелу града.

Табела 13: Саобраћајне површине и профили саобраћајница (У ЗОНИ ГУП, сектор: Будва-Бечићи)

ВРСТА САОБРАЋАЈНИЦЕ	БУДВА			ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦЕ КРОЗ БУДВУ
	Дужина	Ширина	Површина	
ИНТЕРНЕ ОБИЛАЗНИЦЕ				
а. Постојеће	3302 м	10,5 м	34671 м ²	1,5 + 7,0 + 2,0 = 10,5 м (тротоар + двије коловозне траке)
б. Планиране (у Будви "Грђевица")	2186 м	10,5 м	22953 м ²	
САБИРНЕ УЛИЦЕ				
а. Постојеће	5600 м	10 м	56000 м ²	
б. Планиране	3356 м	10 м	33560 м ²	
СТАМБЕНЕ УЛИЦЕ				
а. Постојеће	6706 м	9 м	60354 м ²	
б. Планиране	4764 м	9 м	42876 м ²	
ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ	1252 м	4 м	5008 м ²	

"Већ је у "Стратешким одређењима..." наведено да магистралне саобраћајнице кроз Будву и Бечиће треба проширити на 3-4 траке, а трећу траку градити свуда гдје је то потребно и могуће."

3.1.4. ТРГОВИНА И УСЛУЖНО ЗАНАТСТВО

Табела 14: Нормативи за трговину и услужно занатство

Структура	БПП	Пкомп.
- трговина - продајни простор	1,2 м ² /ст *	2,8 м ² /ст.
- трговина - складишта	0,4 - " -	1,6 - " -
- услужно занатство	0,3 - " -	0,6 - " -

(*) односи се на стално становништво

Значајан разлог што се при димензионисању трговинских капацитета иде на показатељ површине по сталном становнику је велика разлика у потребама између зимског и љетњег периода, па се препоручује да се љетњи капацитет трговине повећа продуженим радним временом, и ангажовањем сезонске радне снаге, гдје је то могуће. Иначе су и примијењени нормативи нешто већи него што је то уобичајено, да би се и на тај начин повећали капацитети због сезонског притиска.

3.1.5. ПРЕДШКОЛСКО И ШКОЛСКО ОБРАЗОВАЊЕ

Дјечје установе

1. Број полазника:
 - узраст до 3 год. (јасле) - 4% становника.
 - узраст од 3 - 7 година (обданиште) - 6 % становника.
2. Потребан простор (БПП)
 - а) објекти: 8 м²/1 полазник
 - б) комплекс: 25 м²/1 полазник

Школство

1. Број ученика укупно:
 - основне школе 15 %
 - средње школе 7 %
2. Потребан простор (БПП)
 - а) објекти (рад у једној смени)
 - 7 м²/1 уч. у основним школама
 - 9 м²/1 уч. у средњим школама
 - б) комплекс: 20 - 25 м²/1 ученик

Поред школских објеката потребан је и интернат за око 100 ђака. Површина 2500 м² БПП, а површина комплекса 0,25 ха.

3.1.6. АДМИНИСТРАЦИЈА И УПРАВА

Потребна површина објекта намјењеног администрацији и управи је нормирана са 15 м² по запосленом (укључујући и сале за састанке).

3.1.7. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

За ову функцију, значајну за стално становништво, као и за туризам треба обезбиједити слиједеће врсте простора:

1. Спортско-рекреативне и парковске површине са спортским игралиштима;
2. Спортска игралишта-терени разних врста (унутар површина под 1),
3. Затворени објекти

Нормативи су слиједећи:

1. Спортско - рекреативне и парковске површине
- 4м² по 1 становнику или туристи
2. Спортски терени - игралишта

Табела 15: Нормативи за спортске терене и игралишта

Врста	1 норматив	број (n)	Површина	
			1 x	n x
а) тенис	1/2000	20	800	1,8 ha
б) одбојка	1/2000 туриста	7	800	0,56 ha
ц) мали фудбал	1/4000 туриста	3	1500	0,45 ha
д) мини голф	1/4000 туриста	3	400	0,12 ha
е) боћање	1/4000	3	400	0,12 ha
ф) куглање	- у оквиру турист. обј.			
г) остали објекти	- по потреби			
			Свега	3,05 ha

Спортски терени се димензионишу према туристима којих је много више него сталног становништва. То значи да ће ови капацитети задовољити и потребе сталног становништва, с тим да највише 1/3 ових терена треба градити у стамбеним насељима, а 2/3 у туристичким зонама.

3. Затворени објекти

Могући објекти су: гимнастичке сале, универзална сала за мале спортове и затворени базени.

а) гимнастичке сале (теретане, treat кабинети и сл.)

- 30 м² на 1000 становника
- 70 м² на 1000 туриста

б) универзална хала

- за 1500 гледалаца

ц) затворен базен (олимпијски)

- са гледалиштем (500)

Усваја се слиједећи програм затворених објеката:

- а) гимнастичке сале - 2 x 480 м² уз основне школе, у Будви .

3.1.8. УРБАНИСТИЧКИ НОРМАТИВИ И СТАНДАРДИ ЗА ИЗГРАДЊУ ТУРИСТИЧКИХ КАПАЦИТЕТА

Урбанистички нормативи и стандарди за изградњу туристичких капацитета прописани су "Правилником о класификацији, минималним условима и категоризацији угоститељских објеката" ("Сл. лист РСГ", бр. 23/2005). У члану 4. Правилника наведени су објекти за пружање услуга смјештаја, и они представљају цјелокупну структуру капацитета који се могу јавити на простору Плана: хотели, апартмански хотели, туристичка насеља, мотели, пансиони, виле, приватни смјештај - куће, апартмани и собе за изнајмљивање, организовани кампови, планински и ловачки домови и омладински хотели и одмаралишта.

3.1.9. ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

Будући развој будванске пољопривреде засниваће се на искоришћавању локалних погодности за повећање производње и тржишне конкурентности квалитетних пољопривредно-прехранбених производа, предузимањем диференцираних мјера подршке, у складу с природним, функционалним и социоекономским карактеристикама специфичних просторних цјелина.

Подручје Плана већим дјелом припада **приобалном насељско-рекреативном појасу**, у коме су пољопривредни садржаји сведени на појединачна стабла воћака и чокота винове лозе и по неку леју поврћа по двориштима и окућницама. Ову маргиналну пољопривредну производњу треба подржавати, не толико због одређеног доприноса задовољавању прехранбених потреба локалног становништва, колико са становишта заштите препознатљивих пејзажних одлика приобалних насеља, очувања и повећања биолошке разноврсности у оквиру изграђеног насељског ткива и других позитивних утицаја на животну средину. Приоритетно је да се на нивоу појединих насеља донесу правила по питању естетског уређења дворишта и окућница, уз обавезу заштите старих стабала маслина, смокава и других вриједних примјера пољопривредних култура.

Сјеверни и сјеверноисточни дио Плана дјелом припада **зони побрђа** у коју улазе пољопривредне површине, већим дијелом с беспримјерно запуштеним засадима маслина, смокава, винове лозе и других медитеранских култура. Приоритетно је да се на локалном нивоу утврде обавезе власника појединих парцела у погледу њиховог уређења и привођења пређашњој, односно планираној намјени, што укључује и потребу доношења и досљедног санкционисања одговарајућих подстицајних, односно казних мјера.

3.1.10. КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ: ГРОБЉА

Након престанка коришћења постојећих гробаља, у складу са расположивим капацитетом, треба извршити њихову конзервацију. Задржавају се постојећа гробаља уз сакралне објекте. Ова гробаља траже додатно уређивање. На подручју ГУП-а треба формирати једно ново гробље: а) за сјеверни (горњи) дио општине, проширењем постојећег гробаља у Будванском пољу.

Код формирања нових гробаља, треба се држати свих хигијенских и санитарних прописа, а у погледу поближег одређивања локације, треба спровести стандардну локациону евалуацију која се примјењује на објекте/комплексе ове врсте. Уз то, неопходно је обезбиједити да најмање 20% укупне површине буде заузето зеленилом, и формирати додатни заштитни зелени појас/зону, шире од 250 до 300 м. При том, примјењује се стандард од 0,4 ha на 1000 становника, уз одговарајуће смањење овог параметра (полазећи од претпоставке да се гробно мјесто може обнављати, у просјеку 4 пута у 100 година).

3.1.11. ОСТАЛЕ ПРИВРЕДНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

У свим развојним плановима се инсистира да се Будви омогући развој привредних дјелатности мањег обима које својом активношћу не производе велики отпад, поготово загађујући, нити су бучни и да њихове еманиције уопште не загађују тло, ваздух и водотокове. Исто тако није пожељан ни велики транспорт. То би били мањи погони еколошки прихватљивих карактеристика из области "чисте" индустрије, услуга и производног занатства. Локације за ове погоне су најповољније уз комуникације, на периферији насеља.

3.1.12. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА¹

Треба напоменути да намјене површина у плановима, а још чешће у реалном животу нису никада чисте, и да се због тога у плановима често биљеже само доминантне намјене (ако је то око 2/3 простора). Уколико се ради о двије и три намјене са приближно истим пропорцијама, то би се у плану означило као простор са мјешовитим функцијама како је то иначе предвиђено одговарајућим Правилником (који се припрема као подзаконски акт).

Примјера ради:

¹ ГУП, поглавље IV ПРИМЈЕНА И ОСТВАРИВАЊЕ ППО И ГУП-а, 2. Услови уређења и коришћења простора, стр. 160

1. а) становање или б) туризам, значи да су ове двије функције доминантне на означеном простору са учешћем од око 2/3 површине и садржаја;
2. Мјешовити садржаји означавају функције, на примјер: јавни садржаји, комуналне површине, сервис итд. са подједнаким учешћем наведених функција;
3. Зеленило са скоро стопроцентним учешћем не може се другачије означити већ према правилу из тачке 1. То ипак не значи да се у оквиру ове функције не могу појавити и неки други садржаји као пунктови незнатних површина, као објекти или површине друге намјене, уколико за то постоји потреба. Ово правило важи и за све друге функције, уколико није у супротности са општим или неким посебним интересима.

3.1.13. ПРОГРАМСКЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ОСНОВЕ ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ДЕТАЉНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА

Већи дио простора обухваћеног Планом, ГУП дефинише као зону урбане реконструкције²:

- Дио насеља "Вељи Виногради" источно од корита Грђевице, и
- Дио насеља "Лазини" сјевероисточно од обилазнице

Под појмом „урбана реконструкција“ се мисли на зоне које су изграђене без контроле и са нижим стандардом комфора, функционисања и узиданих техничких система него што је то потребно за насеља гдје се ове зоне налазе. То су углавном објекти мјешовите намјене, стамбено-туристичке, мада има и објеката чисто стамбених, чисто туристичких са апартманима или мањих хотела пансионског типа. Тиме је, кроз специфичну транзицију извршена и дисперзија туристичких капацитета по цијелом градском простору Будве. Стандард ових насеља је посебно угрожен недостатком саобраћајница, паркиралишта и зелених површина.

Слиједи закључак да нормативе, као препоруку за изградњу (не само становања) треба урадити истовремено, али и посебно³:

- (1) за поправку, реконструкцију и санацију оних дјелова Будве који су грађени супстандардно (прије свега Будванско поље изнад магистрале), и
- (2) за будућу изградњу стамбених и мјешовитих садржаја (туристичко-стамбени) и свих тзв. комплементи становања (пратећих садржаја).

Што се тиче туристичких капацитета⁴, треба извршити урбанистичку и грађевинску санацију Будванског поља (на основу посебног санационог програма), којом треба створити услове за реструктурисање капацитета у домаћинствима и викендицама и њихову конверзију у савремене туристичке објекте основног смјештаја. Поред општих услова за изградњу у насељеним мјестима којима се утврђује локација за изградњу, њено уклапање у просторно-функционалну структуру, саобраћајна повезаност, као и њена природна погодност за изградњу туристичких садржаја, за све туристичке капацитете важе и одговарајући републички прописи који се односе на квалификацију објеката и на услове које треба да задовоље да би добили жељену категорију, а самим тим и потребну конкурентност на тржишту која је верификована.

На простору Будве је дошло до драстичног недостатка простора за стационарањем возила у централној зони. За рјешавање овог проблема, предвиђена је изградња укопане гараже на улазу у Будву⁵ са горње стране идући од Бечића, са 500 мм.

² ГУП, поглавље 3. РАЗВОЈНЕ МЕТОДЕ У РЕАЛИЗАЦИЈИ ПЛАНОВА - Урбана реконструкција, стр.126

³ ГУП, поглавље 4.3. СТАНОВАНЈЕ - Потребне урбанистичке површине и типологије изградње, стр. 132

⁴ ГУП, поглавље 4.1. ТУРИЗАМ, стр. 128

⁵ ГУП, поглавље 4.5. САОБРАЋАЈ, стр. 144

3.1.14. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ ДЕТАЉНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА⁶

Општи услови

Законом о планирању и уређењу простора („Сл. лист РЦГ“, број 28/05) прописани су услови за израду детаљних урбанистичких планова. У чл. 26. дати су услови за њихову израду. Цитирам став 1. чл. 26: "Детаљним урбанистичким планом одређују се услови за изградњу, односно реконструкцију објеката и извођење радова у насељима на подручју просторног плана јединице локалне самоуправе и генералног урбанистичког плана, на начин који обезбјеђује спровођење тих планова." (подвукли обрађивачи ГУП-а).

У ставу 3. истог члана (26) прописује се садржај Детаљног урбанистичког плана и поред осталог исти треба да садржи и „...нацрт урбанистичке парцелације...“. Ово тумачимо да овај нацрт парцелације полази од власничке парцелације и да даје план урбанистичке парцелације којом ће се обезбиједити задовољење заједничких и приватних интереса на подручју плана, као и одређени урбанистички ред. Тиме би се обезбиједила и правичност у партиципацији власника парцела у задовољењу заједничких потреба на простору ДУП-а.

Посебни услови

Неопходно је при формирању пројектног задатка за израду ДУП-а додати и слиједеће:

- Извршити стручну процјену да ли ће бити потребно да се као посебан дио, заправо његов финални дио, уради план парцелације и препарцелације простора за изградњу;
- Претпоставка је да ће у свим урбаним зонама независно од намјене бити неопходно урадити овај план, прије свега на почетку се морају раздвојити јавне и приватне површине. Јавне површине служе свим грађанима стамбеног блока насеља као и гостима. То су прије свега опште саобраћајнице и јавно зеленило, спортски терени (уколико их има). Да би се задовољиле одређене норме (опште урбанистичке или прописане планом вишег реда) потребна је препарцелација свих површина независно од власништва земљишта;
- Препарцелација мора бити двојака:
 - а) У првој фази мора се извршити функционална парцелација цијелог простора (односно и блокова појединачно ако је простор који се планира тако подијељен) његовим дијелењем на јавне и "приватне просторе" према свим важећим принципима функционалне организације простора;
 - б) У другој фази врши се препарцелација тзв. приватног простора намијењеног прије свега за стамбене а и друге намјене. Примјењени метод мора максимално да обезбиједи равноправан третман свих власника, водећи рачуна да свака парцела има саобраћајни приступ прије свега и да општа позиција новоформиране урбанистичке парцеле буде што ближа позицији претходне власничке парцеле; посебно не смију се погоршати услови (природни и функционални);
- Уколико у оквиру површине која је предмет плана не постоји довољно простора у друштвеном власништву чиме би се задовољиле потребе за јавним просторима, потребна површина би се морала добити изузимањем дијела приватних површина, пропорционално величини сваког посједа;
- Препоручује се да се у случају да није могуће на јавним површинама обезбиједити површине за стационирање возила на паркинзима или јавним гаражама према прописаним стандардима, да се предвиди изградња гаража у свим објектима на подручју плана;
- Све претходно изнијето су правила која важе за подручја нове стамбене или стамбено резиденцијалне изградње;

⁶ ГУП, поглавље IV ПРИМЈЕНА И ОСТВАРИВАЊЕ ППО И ГУП-а , 4.1 Општи и посебни услови за израду детаљних урбанистичких планова, стр. 170-172

- Исти принципи се могу примијенити (а и препоручују се) за блокове чија се реконструкција предвиђа у Будванском пољу, с тим што би се за објекте који би се рушили морало изнаћи рјешење да сви власници пропорционално учествују уколико за то не постоје друге правне сметње.

Детаљније препоруке за нову стамбену изградњу

Основни показатељи којима се одређује просторни стандард становања су синтезни и садрже у себи бројне утицаје и међузависности. Стандард се обично исказује густином становања што у првом реду значи да мања густина даје виши стандард јер је прије свега више слободних простора, односно зеленила. Уобичајено је да се мања густина остварује када су објекти индивидуални (појединачни) али не мора да истовремено значи да су то објекти ниске спратности, јер су познати одређени типови ниских објеката са којима се могу постићи знатне густине становања.

Препоруке за реконструкцију

За подручја гдје се планира реконструкција и санације постојеће стамбене изградње, треба поћи од циља да се побољша општи квалитет живота у овим насељима, а мирења са чињеницом да није могуће остварити жељене стандарде за нова насеља. Због тога су најбитније слиједеће двије операције:

- Побољшање грађевинског фонда које се остварује било поправком постојећег или његовим рушењем па потом изградњом нових објеката;
- Рјешење проблема саобраћајних површина, и то изградњом улица чиме би побољшали саобраћајну проточност, и склањањем возила (паркиралишта са улица) било у гараже испод стамбених објеката или у објекте спратних гаража.

Треба очекивати да ће се овим плановима добити и одређена површина зелених и других слободних простора.

3.2. АНАЛИЗА КОНТАКТНИХ ЗОНА И УЗАЈАМНИХ УТИЦАЈА

Захват ДУП "Подкошљун" припада густо изграђеном, али не и довољно урбанизованом простору Будве у дијелу од градског булеvara – магистрале до обилазнице, чије су заједничке карактеристике велика изграђеност уз недовољну и незавршену саобраћајну инфраструктуру, мјешање планираних, уређених потеза вишестамбених објеката са спонтано насталим групама објеката једнопородичног и вишепородичног становања. Подручје ДУП "Подкошљун" сјеверно од обилазнице представља релативно неизграђен простор у коме се одвија интензивна непланска и морфолошки врло неуједначена изградња, са спонтано насталом саобраћајном мрежом уских улица.

Са западне стране ДУП "Подкошљун", на другој страни ријеке Грђевице, контактни ДУП-ови, односна насеља су "Розино" и "Дубовица". Ова два плана захтијевају ревизију или детаљне измјене, тако да су донијете и одговарајуће Одлуке о изради планова на том простору.

Са сјеверне и сјевероисточне стране се налазе површине које су на основу ППО Будва у ГУП приобалног појаса општине Будва за сектор: Будва - Бечићи намијењене за изградњу и за зеленило. Ове површине припадају К.о. Маине и, пошто нису обухваћене границом ни једног детаљног урбанистичког плана, односно локалне студије локације, и за њих је потребно донијети посебну Одлуку о изради одговарајућег планског документа.

Са јужне стране ДУП "Подкошљун" се налази подручје ДУП-а "Будва центар", гдје су углавном реализовани туристички садржаји уз обалу. Услијед потребе за квалитативном реконструкцијом хотелских, комуналних и стамбених структура, за ово подручје је донијета Одлука за израду новог ДУП који је у завршној фази израде.

3.3. ПОСТОЈЕЋИ ПЛАН: ПЛАНИРАНО И РЕАЛИЗОВАНО

Постојећи Детаљни урбанистички план насеља "Подкошљун" обрађен је 1995. године од стране Завода за пројектовање и урбанизам – Херцег Нови и Завода за изградњу "Будва" из Будве.

Како је централни дио подручја већ тада био густо и неплански изграђен, планом је покушано да се тај тренд сузбије тако што је максимално поштовано постојеће стање и извршена санација постојеће саобраћајне мреже. Планирано је стамбено насеље са просторима погодним за изградњу стамбених, туристичких и пословних садржаја које треба да егзистира као мања цјелина, што је у принципу и остварено према плану, са појединачним случајевима одступања у хоризонталном габариту и у спратности. Кичму насеља, као урбанистичку замисао, чинила је пјешачка комуникација са пословно-стамбеним и туристичким објектима, која се протезала од магистрале до насеља "Лазе". Ова комуникација је потпуно формирана у дијелу насеља јужно од интерне обилазнице, док је у дијелу сјеверно од обилазнице, уз саму саобраћајницу дјелимично у изградњи, док је неплански изграђеним објектима даље, на сјевер ова концепција прилично нарушена. Планом није извршено тачно дијељење стамбених зона на зоне различитих густина, јер објекти нијесу изграђени према зонама, већ према жељама њихових инвеститора, тако да су једни поред других неправилно измијешани ниски објекти једнопородичног и вишепородичног становања са високим објектима вишестамбеног становања.

Од централних функција били су предвиђени дјечји вртић и основна школа у површини од 1,8 ха. Предшколска установа, чија је локација била предвиђена у склопу раније изграђеног насеља вишестамбеног становања није подигнута, док је објекат основне школе у изградњи. Од комуналних објеката и површина, предвиђено је проширење комплекса гробља за потребе читаве Будве, на укупну површину од 2,15 ха, што је дјелимично и реализовано.

Планом је било предвиђено спајање већих површина квалитетних шума са уређењем стаза, са настојањем да се споје зелене и парковске површине од сјеверног дијела плана све до магистрале. Овај континуитет површина под зеленилом није у потпуности реализован зато што је на више локација прекинут и угрожен непланском изградњом.

Реализована је изградња Јадранске магистрале - булевара са четири саобраћајне траке, док планирана вишеспратна гаража, БРГП око 6.500м², није изграђена.

Основни урбанистички показатељи постојећег ДУП "Поткошљун" из 1995. године су:

Број корисника:	21.676
Густина насељености:	
• индивидуално становање	60-80 ст/ха
• прелазни тип становања	120-150 ст/ха
• колективно становање	190-220 ст/ха
Максимална спратност	
• индивидуално становање на равном терену	П+2+Пк
• индивидуално становање на терену у нагибу	Су+П+1+Пк
• колективно становање	Су+П+3+Пк
Бруто развијена грађевинска површина (м ²)	
• индивидуално становање	100490
• прелазни тип становања	87840
• колективно становање	62842
• туристички објекти	22717
• пословни простор	19566
• јавни садржаји	9500

Главни проблем при реализацији је била неусклађеност динамике изградње планираног и брзине непланске градње (која није одговарајуће санкционисана), као и потреба за повећањем капацитета изградње на цијелом простору, који су излазили из планског оквира.

Код индивидуалног становања неплански је изграђено око 85% објеката, са разним одступањима од претходног плана, углавном не поштујући регулацију и спратност. У зонама средње густине евидентирани су објекти који прелазе границу спратности за ту зону, и достижу спратност П+5 па и више у појединим случајевима. Индекс заузетости код значајног броја изграђених парцела је и до 0,80.

Досадашња изградња на простору ДУП "Подкошљун" се углавном одвијала са врло малим поштовањем планом прописаних урбанистичких стандарда и услова, тако да индекс заузетости парцеле и спратност објеката, односно њихова висина превазилазе параметре дате планом, што је довело до смањења површина предвиђених за зеленило и за паркирање. На више мјеста саобраћајни коридори предвиђени за нове улице су смањени или прекинути изградњом непланских објеката. Неријетка појава је и изградња објеката на површинама, односно парцелама предвиђеним за зеленило.

3.4. РЕЗУЛТАТИ АНКЕТЕ КОРИСНИКА ПРОСТОРА

Анкета становништва није рађена паралелно са детаљним снимањем терена већ је спроведена писаним путем кроз захтјеве корисника и власника парцела. Обрађивачу је достављено преко 600 захтјева који се односе на учртавање, препарцелацију, доградњу, а највише на повећање спратности, легализацију, пренамјену у пословне просторе или туризам и рјешавање прилаза објектима.

3.5. СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ У ФОРМИРАЊУ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Стечене обавезе у формирању саобраћајних површина представљају трасе саобраћајница предвиђене ДУП "Подкошљун" из 1995. године, дате у аналогном облику са дефинисаним аналитичко-геодетским елементима и саобраћајни правци предвиђени Генералним урбанистичким планом приобалног појаса општине Будва за сектор: Будва – Бечићи. Планом је обухваћен и простор предвиђен за вишеспратну гаражу предвиђен истим ГУП-ом.

За један број планираних али и изграђених саобраћајница на подручју ДУП "Подкошљун" Обрађивач је прибавио трасе и аналитичко-геодетске елементе из главних пројеката у аналогном облику. Све трасе саобраћајница прибављене у аналогном облику су преведене у дигитални векторски формат.

Обрађивач је обезбиједио и геодетско снимање изведеног стања градског булеvara (Јадранске магистрале), паркинга код Маинског гробља и још неколико других мањих саобраћајних површина.

Агенција за планирање простора је дописом бр. 011-368/1 од 04.03.2008, у аналогном облику доставила пројекат Генералног рјешења трасе тунела на магистралном путу М-2, територија општине Будва-локација Завала, који је урадио "Хидропројект-Саобраћај" а.д. Београд.

4. РЈЕШЕЊЕ ДУП-а

4.1. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА РЈЕШЕЊА

Простор насеља Подкошљун у односу на централне дијелове Будве и везе са другим стамбеним цјелинама, представља добру локацију за становање и развијање туристичких капацитета. Како се терен већим дијелом благо спушта према градском булеvarу и даље према мору, са већине локација, а посебно са оних на падинама Кошљуна пружа се отворен видик према мору, што представља посебну могућност за развој.

Исто тако, постоје значајни потенцијали за побољшање постојеће и развијање нове саобраћајне мреже, што омогућава рјешавање акутног проблема саобраћајне проточности кроз насеље, посебно у љетњим мјесецима. Успостављање реда у саобраћајној мрежи, комунално опремање простора и јасно одређење намјена простора, основни су циљеви овога Плана.

Ограничење у развоју представља наслијеђено стање простора ван зоне вишестамбеног становања, које је солидног квалитета, али је грађено стихијски и хаотично, без поштовања планских докумената и осјећаја за цјеловитост простора.

Првенствени и посебни развојни циљеви и задаци

Развој насеља и процеси урбанизације се планирају у складу са просторним могућностима и ограничењима, тако да се у што већој мјери спријече просторни конфликти, обезбиједи квалитетно и привлачно окружење и остваре могућности за урбани и привредни развој. Иако је досадашња анализа указала на одређене ограничавајуће факторе и негативне тенденције развоја насеља, са друге стране се отвара низ могућности које би у будућности могле да уравнотеже и обезбиједи његов равномјернији развој. Првенствени и посебни развојни циљеви и задаци су:

Становање

- Утврдити зоне и потезе одређене типологије и структуре изградње;
- Преиспитати планске поставке и довршити започете зоне изградње;
- Одредити величине парцела зависно о зони и типологији изградње;
- Формирати нове зоне становања;
- Одредити се према проблему постојећих равних кровних конструкција како би се предуприједила уочена појава појединачних интервенција надоградње поткровља и кровова, које је условљено дотрајалашћу хидроизолације и немогућношћу санирања проблема на други начин.

Објекти јавног и друштвеног стандарда

- Побољшање услова живљења гравитирајућег становништва изградњом основне школе и предшколске установе;
- Развој кроз уређивање парковских и шумских површина за рекреативне активности.

Културна баштина и вјерски објекти

- Јасно дефинисање граница заштићеног комплекса манастира Подстрог и граница његове заштитне, контакт-зоне;
- Јасно дефинисање границе заштитне зоне комплекса постојећег Маинског гробља са црквом Св. Петке;
- Формирање локације за изградњу комплекса новог православног храма.

Саобраћајна инфраструктура

- Наставак изградње недостајућих саобраћајница прихваћених из претходних планова, као и изградња нових;
- Планирање нове саобраћајнице изнад регулисаног корита бујичног тока ријеке Грђевице, чиме би се значајно побољшао саобраћајни систем у Будви;
- Формирање локације за јавну вишеспратну гаражу на улазу у насеље;
- Рјешавање проблема паркирања и гаражирања возила на парцелама корисника.

Комунална инфраструктура и објекти

- Опремање насеља неопходном комуналном инфраструктуром;

- Проширење постојећег гробља;
- Наставак уређења корита ријеке Грђевице и уређење бујичног тока Подкошљун, као и мањих водотокова, који се сливају са падина побрђа и који својим бујичним карактером могу да угрозе насеље и објекте у њему.

4.2. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

Планиране намјене површина дефинисане су кроз двије групе основних намјена:

1. Намјене јавног интереса - саобраћајнице, основна школа, предшколска установа, зеленило, гробље и објекти комуналне инфраструктуре (трафостанице, црпне станице и др.)
2. Намјене појединачног интереса - чине их површине намијењене становању, туризму, пословању, комерцијалним и услужним дјелатностима и вјерским потребама.

4.2.1. Површине намијењене садржајима јавног интереса су:

- Основна школа
- Предшколска установа
- Комплекс електродистрибуције
- Трафостанице, црпне станице и други објекти комуналне инфраструктуре
- Гробље
- Саобраћајнице
- Површине под зеленилом и слободне површине.

Опремањем насеља неопходним пратећим јавним садржајима као што су основна школа и предшколска установа, подиже се стандард живљења у овом насељу. На графичком прилогу – лист 10. "Планирано стање – Нивелациони и регулациони план" дефинисане су парцеле планиране за садржаје јавног интереса.

ОСНОВНА ШКОЛА

Комплекс основне школе налази се у блоку бр. 11, на цијелој катастарској парцели бр. 753 и дјелу катастарских парцела бр. 737, 740, 741, 742 и 746. Ове катастарске парцеле се спајају у јединствену урбанистичку парцелу школе. У току је извођење радова на изградњи објекта нове основне школе, БРГП око 2900 м² који је предвиђен за 1200 ученика. У оквиру школског дворишта планирано је обезбјеђење свих пратећих садржаја (затворени и отворени спортски терени и зелене површине).

ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА

Комплекс предшколске установе налази се у блоку бр. 6, на цијелој катастарској парцели бр. 1261/7 и дјелу катастарске парцеле бр. 1261/1. Ове катастарске парцеле се спајају у јединствену урбанистичку парцелу предшколске установе. Индекс заузетости је 0,30, индекс изграђености 0,60 и спратност П+1. У комплексу је планирано обезбјеђење свих пратећих садржаја.

ПОВРШИНЕ ПОД ЗЕЛЕНИЛОМ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

Фонд површина под зеленилом и слободних површина⁷ на простору плана обухвата уређене површине под зеленилом унутар насеља, линијско зеленило дуж фреквентних саобраћајница, уређене баште и површине под зеленилом унутар парцела корисника, зелени масив Дубове шуме у близини манастира Подострог и борове културе на брду Подкошљун. На простору плана предвиђено је 320921 м² зелених и слободних површина.

⁷ Видјети дјетаљније у тачки 8.2. ПОВРШИНЕ ПОД ЗЕЛЕНИЛОМ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

ГРОБЉЕ

Сахрањивање се обавља на постојећем гробљу у блоку бр. 18, на површини од око 4157 м². Проширење гробља је планирано у блоку бр. 29, површине од око 8718 м², где је предвиђена и изградња погребних пратећих објеката, укупне БРГП 250 м².

САОБРАЋАЈНИЦЕ

Саобраћајни правци⁸, планирани претходним плановима и поставкама из ГУП, спроведени су Планом, уз максимално поштовање постојеће матрице и изграђеног простора. Главне улице су пуног профила, а све остале трасе планиране су као стамбене колско - пјешачке улице, које су заједно повезане у функционалну и рангирану мрежу.

Планираном интерном обилазном саобраћајницом изнад регулисаног корита ријеке Грђевице, која пролази западним ободом насеља, смањиће се оптерећење улица кроз насеље и омогућити контактним подручјима лакша и боља саобраћајна повезаност са два главна саобраћајна правца у Будви: градским булеваром-магистралом и обилазницом око Будве.

Задржани су сви пјешачки правци, а планирани су и нови који омогућују и пријатно и рекреативно пјешачење централним дијелом насеља.

Разграната, тако рећи капиларна мрежа пјешачких комуникација омогућава пјешачку доступност сваког дијела подручја ДУП-а, чиме се ствара могућност да се колски саобраћај сведе на минимум. Колско-пјешачке комуникације су предвиђене као нужност само у оним дијеловима плана гдје постојећа изграђеност није пружала могућност одвајања колског и пјешачког саобраћаја, а на тим мјестима је омогућена проточност са минималним задржавањем возила.

На парцелама које су планиране за намјене јавног интереса не могу се подизати објекти који нису у функцији планираних намјена, као ни привремени објекти.

На површинама намијењеним за саобраћај, зеленило и на планираним пјешачким површинама није дозвољена изградња трајних објеката као ни постављање привремених објеката.

4.2.2. Намјене појединачног интереса - површине за друге намјене

То су површине сљедећих намјена:

- становање;
- комерцијалне и пословне дјелатности без штетних утицаја на околину;
- туризам – хотели; апарт-хотели
- вјерски објекти;
- комплекс манастира Подострог.

СТАНОВАЊЕ

Према препоруци ГУП-а, зависно од затеченог стања на терену, препозната су два основна типа становања, према којима су и дефинисани нормативи за изградњу:

- становање у зони реконструкције и обнове
- становање у зони нове изградње

Становање у зони реконструкције и обнове

Већи дио простора обухваћеног Планом, ГУП у поглављу 3. РАЗВОЈНЕ МЕТОДЕ У РЕАЛИЗАЦИЈИ ПЛАНОВА дефинише као зону урбане реконструкције и обнове - дио насеља "Вељи Виногради"

⁸ Видети дјетаљније у тачки 8.1. САОБРАЋАЈ

источно од корита Грђевице и дио насеља "Лази" сјевероисточно од обилазнице. То су углавном објекти мјешовите намјене, стамбено-туристичке, мада има и објеката чисто стамбених, или чисто туристичких са апартманима или мањих хотела пансионског типа. Већина ових објеката није у складу са планом, или грађевинском дозволом, или за њих није издата употребна дозвола. Стандард ових насеља је посебно угрожен недостатком саобраћајница, паркиралишта и зелених површина.

На основу препорука ГУП, нормативи и стандарди⁹ за ову зону су другачији од стандарда који се дефинишу за комплексе нове изградње и дати су на основу анализе стања на терену, Програмског задатка и параметара ГУП за зону реконструкције и обнове.

Зона за реконструкцију и обнову ГУП-ом је дефинисана на простору Будванског поља изнад магистрале (дио насеља Вељи Виногради и Лази), за коју су, као нетипични случај субстандардне изградње, дати посебни услови за третман постојећих и изградњу нових објеката, у складу са параметрима ГУП. У односу на претежну изграђеност блока, одређене су сљедеће зоне¹⁰:

- становање мање густине у зони реконструкције и обнове са ниским објектима (СМ3), спратности до Г+П+2+Пк, у блоковима бр. 4 и 8;
- становање средње густине у зони реконструкције и обнове са средње високим објектима (СС3), спратности до Г+П+3, у блоковима бр. 8, 12, 17 и 21;
- становање средње густине у зони реконструкције и обнове са објектима веће висине (СС4), претежне спратности од Г+П+3 до Г+П+4, у блоковима бр. 1, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 19, 20, 25 и 28;

Параметри за ову изградњу су дати у оквирима вриједности које су ГУП-ом дате за зону реконструкције и обнове. За становање средње густине у зони реконструкције и обнове са средње високим објектима (СС3) индекс заузетости је одређен претежно у распону од 0,50 до 0,60, док је индекс изграђености у распону од 2,0 до 3,0. За становање средње густине у зони реконструкције и обнове са високим објектима (СС4), претежан индекс заузетости је у распону од 0,50 до 0,60, а индекс изграђености је у распону од 2,0 до 3,0. На појединачним парцелама ови параметри су премашени, тако да индекс заузетости иде и до 0,8, а индекс изграђености до 5,0.

За становање у постојећим објектима у оквиру површина под зеленилом задржава се затечено стање, без могућности проширења или надоградње ових објеката.

Становање у зони нове изградње

Становање у зони нове изградње подразумјева могућност изградње у постојећем урбаном ткиву и на новим локацијама за изградњу. У оквиру постојећег ткива планирана је нова изградња на празним парцелама, замена постојећих објекта новим, као и доградња и надградња постојећих објеката у оквиру задатих параметара.

Нове локације за изградњу становања веће и велике густине, са објектима веће висине и високим објектима (спратности од Г+П+4 до Г+П+7) су планиране претежно у непосредној близини нове обилазнице изнад корита ријеке Грђевице, као и уз фреквентне саобраћајнице. Вишестамбени објекти су планирани у типу отвореног и полуотвореног блока, са припадајућим слободним и зеленим површинама. Одређене су двије зоне у овом типу становања¹¹:

- становање веће густине са вишестамбеним становањем са објектима веће висине и високим објектима (СВ1), претежне спратности Г+П+4, у блоковима бр. 5, 6, 9, 10, 14, 17, 27 и 28;

⁹ ГУП, поглавље 4.3. СТАНОВАЊЕ - Потребне урбанистичке површине и типологије изградње, стр. 132

¹⁰ **Напомена:** дата је претежна спратност на новоу блока. За сваки појединачни објекат важи спратност дата у графичком прилогу – лист 10. "Планирано стање – Нивелациони и регулациони план".

¹¹ Исто као претходно

- становање велике густине са вишестамбеним становањем са високим објектима (СВ2), спратности до Г+П+7, у блоковима бр. 10, 27 и 33.

У оквиру становања веће густине (СВ1), индекс заузетости је у распону од 0,50 до 0,60, а индекс изграђености од 3,00 до 3,30. Становање велике густине (СВ2) представља изузетан случај, како у погледу спратности (максимално Г+П+7), тако и у погледу индекса изграђености који износи од 3,00 до 4,50. Индекс заузетости за објекте велике густине је од 0,40 до 0,60.

Становање средње густине са објектима средње висине (претежне спратности од Г+П+2 до Г+П+3) је највише заступљено у блоковима сјеверно од постојеће обилазнице, гдје постоји и највише могућности за нову изградњу. Предвиђено је вишепородично становање. У оквиру овог типа, одређене су двије зоне:

- становање средње густине са вишепородичним становањем са ниским и средње високим објектима (СС1), спратности од Г+П+1+Пк до Г+П+3, у блоковима бр. 17, 24, 25, 28, 30, 34, 35, 36 и 38;
- становање средње густине са вишепородичним становањем са средње високим или објектима веће висине или високим објектима (СС2), претежне спратности од Г+П+3 до Г+П+5, у блоковима бр. 1, 8, 9, 12, 13, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 27, 28, 30, 34, 35, 36 и 38.

За становање средње густине са средње високим објектима (СС1), индекс заузетости је 0,40, а индекс изграђености 1,60. У становању средње густине са вишим објектима (СС2), индекс заузетости је одређен у распону од 0,40 до 0,45, а индекс изграђености до 1,80.

Становање мање густине и ниске спратности је планирано уз сјеверну, сјевероисточну и источну границу Плана, на падинама Кошљуна. Већи дио, који се налази на терену већег нагиба и који је, прије свега са становишта визура, можда најатрактивнији дио града, намијењен је новој породичној изградњи (СМ1), спратности до Г+П+1+Пк и вишепородичним објектима – градским вилама (СМ2), претежне спратности Г+П+2. Ови типови изградње планирани су по сљедећим зонама¹²:

- становање мање густине са једнопородичним становањем (СМ1), спратности до Г+П+1+Пк, у блоковима бр. 31 и 39;
- становање мање густине вишепородичним становањем у градским вилама (СМ2), претежне спратности до Г+П+2, у блоковима бр. 23, 37, 39 и 40;

У становању мање густине са једнопородичним (СМ1), индекс заузетости је 0,30, а индекс изграђености 1,00. У становању мање густине са градским вилама (СМ2), одређен је индекс заузетости 0,30-0,40, док је индекс изграђености одређен у распону од 1,00 до 1,40.

У објектима намијењеним становању (малих, средњих и великих густина) дозвољена је изградња простора намијењених дјелатностима у приземљу објекта или у дијелу објекта. Дозвољене су дјелатности које не угрожавају животну средину и не ремете комфор становања сусједа. То су¹³: трговина, пословање, услужне дјелатности, одређени занати, здравствене ординације, адвокатске канцеларије, вртићи и сл., а уз задовољење посебних прописа за сваку од ових дјелатности.

КОМЕРЦИЈАЛНЕ И ПОСЛОВНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ БЕЗ ШТЕТНИХ УТИЦАЈА НА ОКОЛИНУ

Посебним обликовањем и активирањем најмање једне (приземне) етажне у комерцијалне сврхе дуж градског булевара-магистрале, постојеће и планиране интерне обилазнице, допуњава се систем комерцијалних и пословних садржаја.

¹² Исто као претходно

¹³ Детаљније објашњено у поглављу 5.1. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ НАМЈЕНЕ ПОВРШИНА И ПОЈМОВА КОЈИ СЕ ЈАВЉАЈУ У ПЛАНУ

Једна од поставки овог плана је и унапрјеђење опште урбанистичко - архитектонске слике насеља, што се постиже успостављањем зоне интезивне изградње са високим објектима мјешовите намене (СМН1), у појасу према градском булевару – магистралу, у блоку бр. 2. Овим се у великој мјери омогућава обнављање и реконструкција, чиме се подиже квалитет грађевинског фонда у појасу градског булевара, у чијем су непосредном сусједству најзначајнији туристички капацитети Будве. Уз градски булевар планирана је трансформација у простор мјешовите намјене (комерцијалне, пословне, стамбене) са великим репрезентативним објектима и уређеним слободним и зеленим површинама, спратности од Г+П+6 до Г+П+7. Индекс заузетости је 0,50, а индекс изграђености је одређен у распону од 4,00 до 4,50. Иако је планиран комерцијални потез велике густине пословног простора, намјена простора није доминатно комерцијална, већ је акценат стављен на реперезентативни карактер објеката. Зона мјешовите намјене са средње високим објектима (СМН2) налази се у блоку бр. 1, 3, 4, 34 и 35. Просјечан индекс заузетости је од 0,40 до 0,60, а индекс изграђености је од 1,80 до 2,50.

ТУРИЗАМ – ХОТЕЛИ, АПАРТ-ХОТЕЛИ

Туризам се на подручју плана, у смислу пружања услуга смјештаја туристима, прожима са функцијом становања кроз изнајмљивање вила, кућа, апартмана и соба, као и постојањем пансиона и хостела. Како је било практично немогуће утврдити све објекте туристичке намјене, као туристичка намјена планом су дефинисани само простори за постојеће и планиране хотеле и апарт-хотеле као површине за претежно туристичку намјену и они се налазе у блоковима бр.1, 2, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 16, 17 и 20 . Остали, раније наведени објекти за пружање услуга смјештаја туристима се уклапају у намјену становања јер је она дефинисана као претежна намјена. Урбанистички параметри (индекс заузетости, индекс изграђености и спратност) за ову намјену дефинисани су према појединачним случајевима. Индекс заузетости је дефинисан у распону од 0,20 до 1,00, индекс изграђености у распону од 1,00 до 5,00, и спратност од Г+П+1+Пк до Г+П+6.

Објекте намијењене за смјештај туриста пројектовати у складу са одредбама Правилника о класификацији, минималним условима и категоризацији угоститељских објеката ("Службени лист РСГ", бр. 23/2005), нарочито када су у питању зелене и слободне површине које се користе за рекреацију, спорт, забаву и дружење и паркинг за госте хотела. У члану 4. Правилника наведени су објекти за пружање услуга смјештаја, а на простору Плана могу се појавити: хотели, апартмански хотели, мотели, пансиони, виле, приватни смјештај - куће, апартмани и собе за изнајмљивање, организовани кампови, омладински хотели и одмаралишта.

ВЈЕРСКИ ОБЈЕКТИ

Једна од нових реперних тачка цјелокупног града Будве и мјесто окупљања представља комплекс православног храма. Репрезентативан објекат храма са вјерским центром планиран је уз постојећу интерну обилазницу, у блоку бр. 18. Индекс заузетости је 0,10, а индекс изграђености 0,20. Спратност храма је П, а висина и тачан положај објекта биће одређени идејним пројектом. У оквиру храма могуће је формирати галерије.

Вјерски објекти у оквиру својих парцела, порти, поред цркве могу садржати и објекте пратећих садржаја који су у функцији цркве, спратности до П+1, укупне БРГП 2337 м². У оквиру порте није дозвољена изградња нових објеката намијењених становању или административним потребама, сем оних који већ постоје или су планирани на парцели, како би сам вјерски објекат био афирмисан као репер у ширем окружењу.

КОМПЛЕКС МАНАСТИРА ПОДОСТРОГ

Комплекс манастира Подострог¹⁴ обухвата објекте манастира омеђене старим зидовима у површини од 2158м² и границама заштићене контакт-зоне, која обухвата простор око манастира површине од око 14562м².

У овим границама није дозвољена било каква градња нових објеката, а за објекте инфраструктуре који су планирани у оквиру заштићене контакт-зоне или за објекте који су у функцији манастира, потребно је прибавити услове Републичког завода за заштиту споменика културе.

ЖИВОТНА СРЕДИНА

Општи и посебни циљеви заштите животне средине

Рјешења у ДУП-у Подкошљун базирана су на сљедећим циљевима:

- Уравнотежен и праведан економски развој који се може остварити у дужем временском периоду.
- У највећој могућој мјери пажљиво управљање и очување необновљивих ресурса.
- Рационална и одржива употреба енергије и природних ресурса (воде, земљишта, вегетације и др.).
- Смањивање отпада, ефикасно спрјечавање и контрола загађења, и смањивање еколошких ризика.
- Увођење предострожности, односно захтјева да се очува природна равнотежа у околностима када нема поузданих информација о одређеном проблему.
- Поштовање еколошког интегритета кроз заштиту еколошких процеса од којих зависи опстанак врста, као и станишта од којих зависи њихов опстанак.
- Гдје је то могуће обезбјеђење рестаурације и поновног стварања, односно обнављања биодиверзитета и диверзитета природних предјела, који треба да буде рестауриран и(ли) поново створен, укључујући мјере за рехабилитацију и реинтродукцију угрожених врста.
- Избор најбољих расположивих технологија и најбољих примјера из праксе заштите животне средине.
- Пажљиво доношења одлука, на основу најбољих могућих информација.
- Обезбјеђење учешћа свих заинтересованих страна у процесе одлучивања о кључним питањима животне средине, уз изградњу дијалога и повјерења и уз развој друштвеног капитала.
- Заштита културног идентитета подручја.

Рјешењима је у плану предвиђен одрживи развој свих планираних дјелатности и гдје ће се обезбједити дугорочна заштита свих елемената животне средине кроз контролисано обављање предвиђених дјелатности.

Просторна и друга рјешење ДУП-а рађена су тако:

- да се вода, земљиште и ваздух лише сваког загађења увођењем адекватне инфраструктуре, а да активности на простору ДУП-а не угрожавају животну средину,
- да густине становања буду у прихватљивим и одрживим оквирима,
- да се постигне оптималан однос изграђеног и слободног простора,
- да се постигне потребна количина зеленила за оптималну заштиту ваздуха,
- да се обезбиједе одговарајући пратећи садржаји становања,
- да се изврши заштита фреквентних коридора саобраћаја,
- да се искористе све природне погодности за развој, а не само раст насеља,
- да се за простор прецизно дефинише надлежност и власништво

¹⁴ Видјети опширније у тачки 5. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЉЕЂА

Реализација рјешења предвиђених ДУП-ом ће поред низа користи за локалну заједницу имати позитивне посљедице и на саобраћај, јер планирана мрежа улица омогућује саобраћајно приступачније инвестиције и у великој мјери проширује везе између дијелова простора плана као и осталих дијелова града. ДУП-ом су предвиђене улице са тротоарима и дрворедима, повећање броја паркинг и гаражних мјеста.

Простор плана је огroman по свом обиму, али и по предвиђеној изградњи и представља корјениту промјену социо-економске структуре овог дијела Будве и његове околине. Очекују се позитивне промјене у социо-економској сфери на подручју ДУП-а и околине које ће донијети планирана рјешења, као што су директна и индиректна економска корист, могућности запошљавања, демографске промјене, повећање прираста становништва, побољшање инфраструктуре и стања животне средине.

Може се рећи да ће ДУП-ом предложена рјешења имати одређени утицај на животну средину, како због изградње нових објеката тако и због обављања осталих активности на овом простору ради чега су кроз план обезбјеђена одговарајућа рјешења којима ће се негативни утицаји на животну средину смањити и(ли) свести на прихватљив ниво.

4.3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНОГ СТАЊА

Табела 16: Планирано стање - УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ И КАПАЦИТЕТИ ПО НАМЈЕНАМА

НАМЈЕНА	ШИФРА ПРЕТЕЖНЕ НАМЈЕНЕ	НЕТО површина НАМЈЕНЕ (m ²)	МАКСИМАЛНА ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТИМА (m ²)	МАКСИМАЛНА УКУПНА БРГП СВИХ ОБЈЕКТА	МИНИМАЛНО БРГП становања (апартмана)	МАКСИМАЛНО БРГП комерцијалних и пословних дјелатности	БРГП туризам (хотели и)	БРГП радне дјелатности-образовање	БРГП радне дјелатности - социјална заштита	БРГП манастирски комплекс	БРГП вјерски објекти - црква	БРГП комунални сервис	БРГП гробља	БРГП вишеспратне гараже
Становање мање густине	СМ	107717	31463	105413	71834	28649	0	0	0	0	0	0	0	0
Становање средње густине	СС	455275	175432	684781	508638	174674	0	0	0	0	0	0	0	0
Становање веће и велике густине	СВ	94569	43901	240935	197034	43901	0	0	0	0	0	0	0	0
Мјешовита намјена	СМН	17867	9649	48807	19364	29443	0	0	0	0	0	0	0	0
Туризам	ТХ	33694	14505	70677	0	0	70677	0	0	0	0	0	0	0
Образовање - основна школа	РО	11654	2868	8603	0	0	0	8603	0	0	0	0	0	0
Социјална заштита - предшколска установа	РСЗ	2079	626	1252	0	0	0	0	1252	0	0	0	0	0
Вјерски објекти - цркве	Ц	11721	1216	2054	0	0	0	0	0	0	2054	0	0	0
Комплекс манастира Подострог	МК	2158	655	2031	0	0	0	0	0	2031	0	0	0	0

Гробље		12874	250	250	0	0	0	0	0	0	0	0	250	0
Комунални сервиси		7743	1409	3518	0	58	0	0	0	0	0	3518	0	0
Вишеспратне гараже	Г	4486	2989	38684	0	5800	0	0	0	0	0	0	0	32884
Површине под зеленилом	УЗГШ, УЗСП, УЗРС, УЗЛЗ, УЗМ	104489	2550	7465	5056	2409	0	0	0	0	0	0	0	0
Водно земљиште		33513	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Саобраћајнице и пјешачке комуникације		188579	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

УКУПНО:		1088420	287553	1214891	802215	285030	70677	8603	1252	2031	0	3518	250	32884
----------------	--	---------	--------	---------	--------	--------	-------	------	------	------	---	------	-----	-------

ПОВРШИНА ДУП-а: 108,84 ha

НЕТО густина становања: 292 ст/ha

Индекс заузетости: 0,33

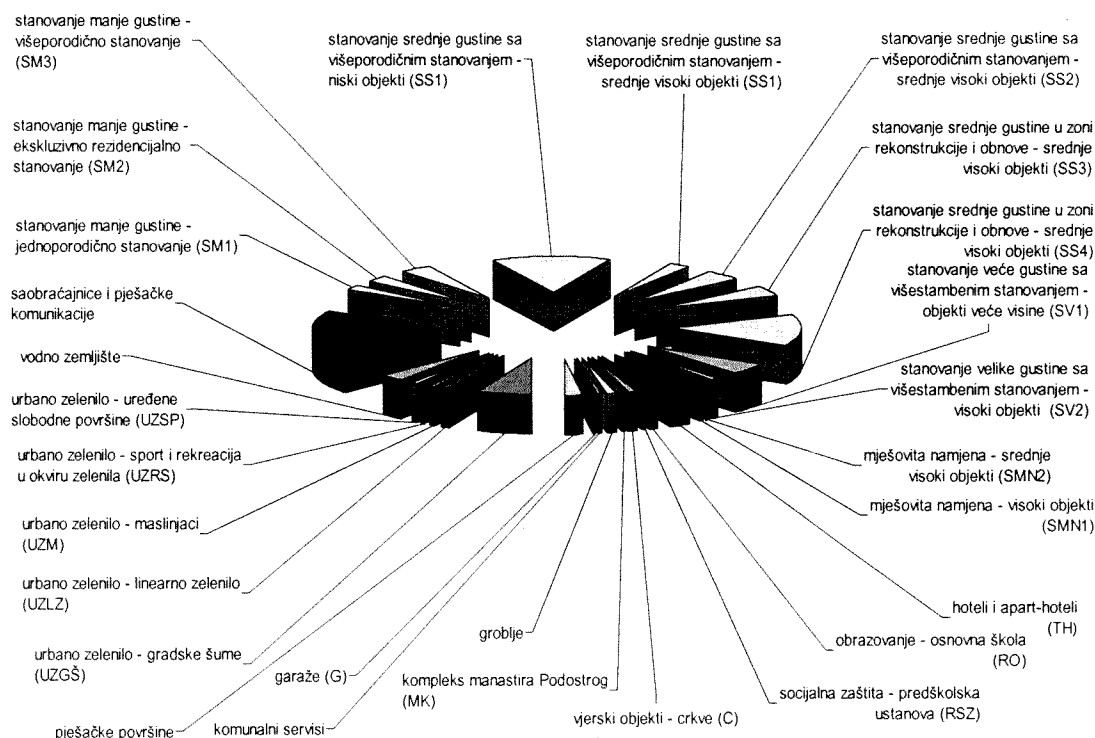
Индекс изграђености: 1,40

Зеленило: 12,7 м²/становнику

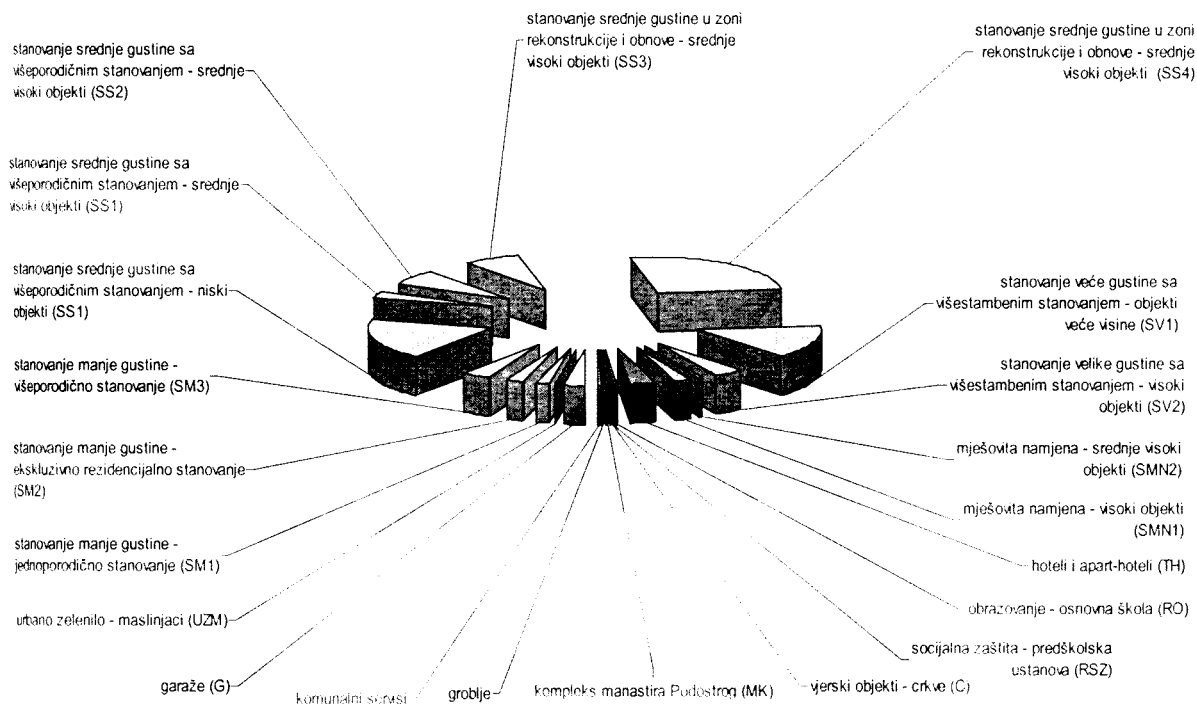
Саобраћајнице и пјешачке комуникације + интерна обилазница изнад корита ријеке Грђевице (1495 м²): 188579 м²

УКУПНО саобраћајнице и пјешачке комуникације 17,33 % од површине плана

PLANIRANO KORIŠĆENJE ZEMLJIŠTA



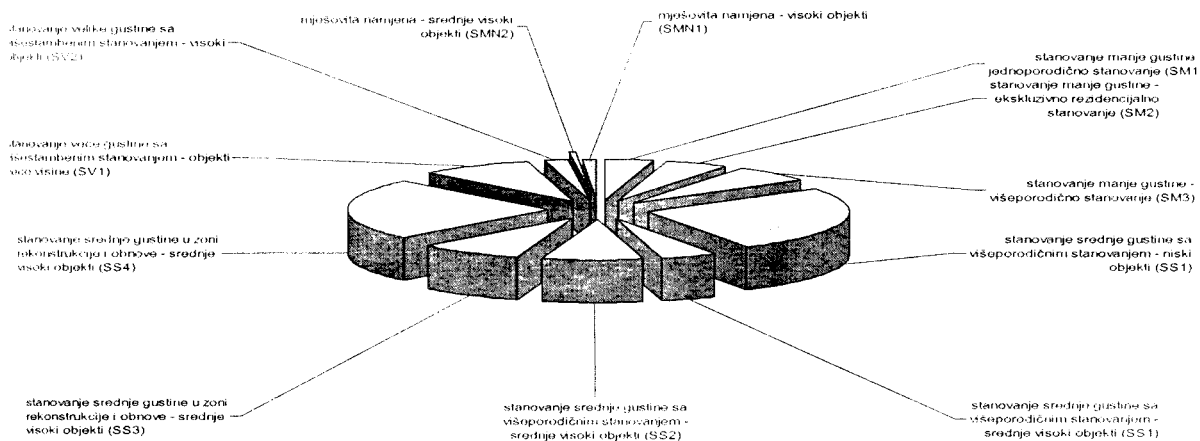
PLANIRANA BRGP



СТАНОВАЊЕ

На подручју плана, од свог становања, највише је заступљено становање средње гуштине (око 2/3), затим становање мање гуштине (око 1/6), док становања велике гуштине има најмање (око 1/7).

УЧЕШЋЕ ТИПОВА СТАНОВАЊА У УКУПНОЈ ПОВРШИНИ СТАНОВАЊА

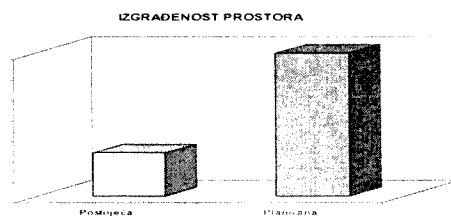
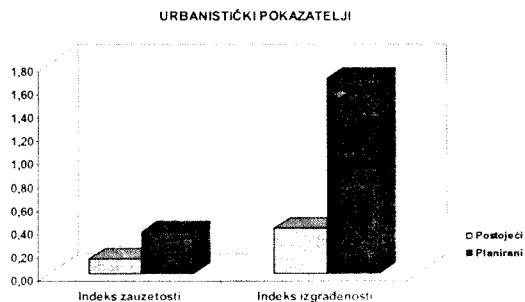
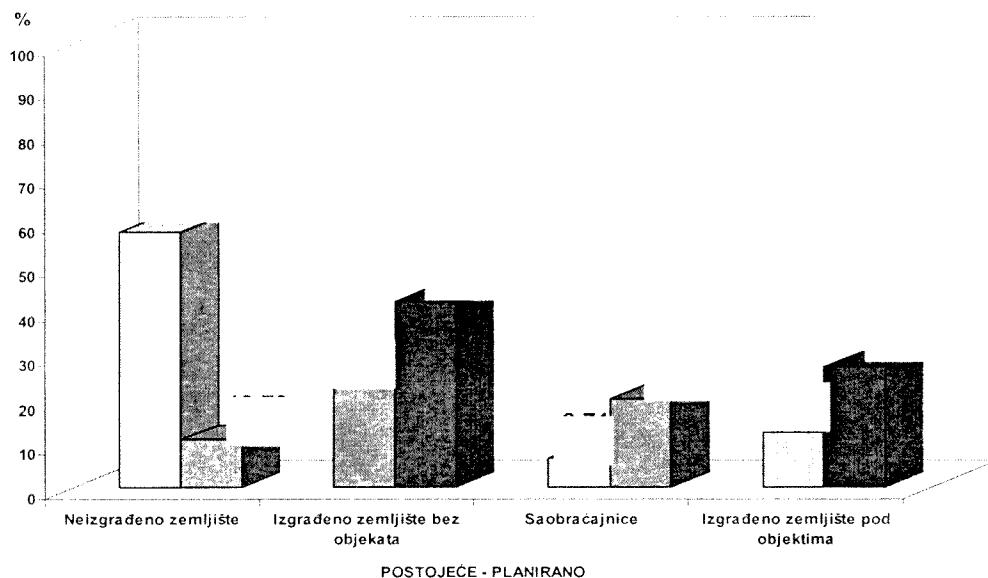


УПОРЕДНА АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ И ПЛАНИРАНОГ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

У табели бр. 18. дата је упоредна анализа основног коришћења земљишта. Може се видјети да је у односу на постојеће стање, највеће повећање површина планирано за саобраћајне површине, затим за изградњу, као и да је планирано значајно повећање уређеног земљишта које није предвиђено за изградњу.

Табела 17: ДУП Подкошљун –упоредна анализа постојећег и планираног коришћење земљишта

Начин коришћења	ПОСТОЈЕЋЕ		ПЛАНИРАНО	
	м ²	% од УКУПНОГ	м ²	% од УКУПНОГ
Неизграђено земљиште	470723	43,25	138002	12,68
Изграђено земљиште без објеката	8329	0,77	12874	1,18
Саобраћајнице	132365	12,16	188579	17,33
Изграђено земљиште под објектима	477003	43,83	748965	68,81
УКУПНО ДУП:	1088420	100,00	1088420	100,00

**KORIŠĆENJE ZEMLJIŠTA**

РАЗВОЈ НАСЕЉА ПОДКОШЉУН ОД 1982. ДО 2012. ГОД.



Слика 5: Анализа развоја физичке структуре у насељу Подкошљун

5. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЉЕЂА

5.1. ПРОГЛАШЕНИ И РЕГИСТРОВАНИ СПОМЕНИЦИ КУЛТУРЕ

На основу дописа Републичког завода за заштиту споменика културе, бр. 02-2585 од 27.12.2007.год., у оквиру простора ДУП-а "Подкошљун", комплекс манастира Подострог је проглашен и регистрован као споменик културе великог значаја (II категорија), на основу Рјешења о проглашењу бр. 408 од 28.06.1949. године.

Манастир Подострог

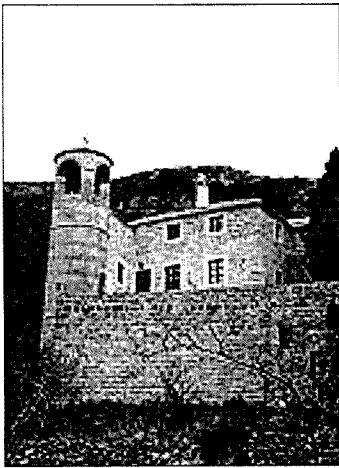
Манастир Подострог¹⁵ је име је добио по оближњем брду Острогу. Често се назива и Подмаине. До овог двојног топонима долази због близине запустјелог манастира Подмаине са црквом Св. Петке. Окружен потоцима и терасастим ливадама из њега се пружа импресиван поглед на Будву и море.

Први податак о Подострогу датира из 1630.г. када је обновљен живопис мале цркве Успења Богородице. По позноготичким архитектонским елементима ове цркве, њено оснивање може се помјерити у XV вијек, у период Црнојевића. Податак да је фреске мале цркве обновио Висарион, из Цетињског манастира Црнојевића, упућује на то да су се црногорски митрополити бринули о Подострогу, слдећи традицију његових оснивача. То се наставља и успостављањем династије Петровића. У Подострогу је боравио и умро владика Данило 1735 г. Владика Сава 1747 г. подиже другу велику цркву у кругу манастира, посвећену такође Успењу Богородице, тј. Великој Госпођи.

¹⁵ Из књиге " Манастири Црне Горе", Татјана Пајовић, 1995. Завод за израду новчаница Београд; преузето са сајта www.expeditio.org.

У другој половини XVIII вијека Млечићи су у два наврата покушавали да освоје манастир. У њему су главари оближњих племена, Маина, Брајића и Побора одржавали народне зборове гдје су се договарали о борби против Венеције. Падом Млетачке републике Подострог и даље остаје под јурисдикцијом црногорских митрополита.

Доситеј Обрадовић је боравио у њему 1764 године гдје је обучавао дјецу писмености. Петар II Петровић Његош је радо боравио зими у Подострогу гдје је написао "Слободијаду" и дио "Горског вијенца". Његош је био приморан да 1838 године прода Подострог Аустрији за 17000 фиорина. Једанаест година касније, маински поп Филип Тановић га је откупио од Аустрије. У Бокљеском устанку 1869 г. манастир је страдао. Тада су запаљене обје цркве. У I св. рату у манастиру је био стационаран аустријски војни гарнизон и затвор. Подострог је остао у посједу породице Тановић све до његове експропријације средином 20. вијека.



5.2. СПОМЕНИЦИ КУЛТУРЕ КОЈИ УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ

Комплекс постојећег Маинског гробља са црквом Св. Петке је ГУП-ом предожен као потенцијални археолошки локалитет који је неопходно заштитити.

Комплекс може уживати претходну заштиту на основу Члана 6. Закона о заштити споменика културе ("Службени лист РЦГ", бр. 47/91) у којем се каже "Објекти и предмети за које се основано претпоставља да имају својства споменика културе уживају претходну заштиту (у даљем тексту: споменици који уживају претходну заштиту), у складу са одредбама овог закона.

Објекти и предмети из става 1. овог члана су нарочито: типске сеоске цркве XIX и XX вијека, профани споменици којима су деградирана споменичка својства (љетњиковци, стамбене зграде, један број објеката меморијално-историјског или амбијенталног карактера), ...".

Црква Св. Петке

Црква Св. Петке је једноставне архитектуре, са звоником на преслицу са три окна. Украшена је живописом који је 1747.г. урадио припадник чувене бококторске сликарске школе Рафаило Димитријевић из Рисна. Иконостас је радио Никола Аспиоти са Крфа. Постоје индиције о постојању старинског манастира и манастирске цркве Св. Марка, у непосредној близини данашње цркве Св. Петке, који је према црквеним изворима старији од манастира Подострог.

5.3. ОСТАЛО ГРАДИТЕЉСКО НАСЉЕЂЕ

Од осталог градитељског наслеђа уочено је постојање неколико објеката народног градитељства. Најинтересантнији од њих је воденица (у рушевном стању) на катастарској парцели 113, на ушћу потока Волујар у ријеку Грђевицу. На ријеци Грђевици се уз саму границу ДУП-а налази стари камени мост. Мада не у изворном стању постоје и старе куће зидане у камену: кућа на к.п. 114, групација кућа у низу на к.п. 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235 и 236, двојна кућа на к.п. 364/1 и 371/1. На катастарским парцелама 191, 192, 193, 194 и 195 налази се гувно са помоћним објектом као дијелом оближње групације старих кућа непосредно изнад њега, која је изван граница ДУП-а.

5.4. СМЈЕРНИЦЕ ЗА ЗАШТИТУ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЉЕЂА

Заштита комплекса манастира Подострог и Маинског гробља са црквом Св. Петке, подразумијева слиједеће мјере:

- јасно дефинисање заштићене амбијенталне цјелине и њене заштитне, контакт-зоне;
- дефинисање садржаја и функција у складу са аутентичним активностима, или оних компатибилних са аутентичним, које ће на одговарајући начин сачувати, презентовати и популарисати идентитет и дух мјеста.

Манастирски комплекс има свој дефинисани склоп који се састоји из цркве, конака и економских објеката, који је обједињен заштитним зидом. Пошто је локација манастира Подострог веома промишљено изабрана, постоји перманентна опасност да буде узурпирана и девастирана изградњом, тако да је потребно заштитити и одређено околно подручје. Заштитну контакт-зону - непосредну околину ван манастирских зидина, треба третирати као само ткиво манастира, јер они чине неразлучиву органску цјелину. У овој зони није дозвољана било каква градитељска интервенција, осим планиране инфраструктуре и саобраћајних површина у функцији манастирског комплекса, као и нужних радова на санацији и реконструкцији објеката.

При свакој интервенцији у оквиру комплекса манастира Подострог и његове заштитне зоне, инвеститор је дужан да прибави мишљење Републичког завода за заштиту споменика културе.

Заштита потенцијалног археолошког локалитета на подручју старог Маинског гробља подразумијева следеће мјере:

- Овим планом се предлаже да општина Будва донесе Одлуку о изради урбанистичког пројекта комплекса старог Маинског гробља у оквиру кога би се извршила одговарајућа археолошка истраживања и након тога дефинисала просторна организација гробља на нивоу идејног пројекта
- Кроз издавање дозвола за градњу обавезати инвеститора да на овој локацији финансира заштитна археолошка ископавања;
- Уколико се приликом радова на простору старог Маинског гробља наиђе на било какве археолошке налазе или друге сличне остатке радови се морају прекинути, и обавезно је о постојању налаза обавијестити Републички завод за заштиту споменика културе,
- Кроз издавање дозвола за градњу обавезати инвеститора да финансира измјену пројекта уколико се у току започетих радова наиђе на археолошке налазе.

Законом о локалној самоуправи из 2003. године, предвиђено је да „општина уређује и обезбјеђује услове за заштиту споменика и спомен обиљежја локалног значаја“. Законом о заштити споменика културе из 1991. године, у погледу заштите културног наслеђа, општина има обавезу „да споменике брижљиво чува, одржава и користи, да их штити од штетног утицаја природних сила и човјековог дјеловања, да их учини приступачним јавности, и да сноси трошкове редовног одржавања споменика културе.“

Преостале објекте народног градитељства на подручју ДУП Подкошљун треба свакако заштитити њиховом реконструкцијом и враћањем колико год је то могуће у првобитно стање и стављањем у туристичку функцију (смјештај туриста или угоститељска дјелатност). На тај начин би се спријечило њихово пропадање, они би сами себе издржавали, а на тај начин би се сачували посљедњи примјерци народног градитељства и специфичне архитектуре ("паштровске куће"). Прије свих ту се мисли на: воденицу (к.п. 113), кућу (к.п. 114), групацију кућа (к.п. 229 – 236) и на гувно (к.п. 191 – 195) као јединствен примјер привредне и социјалне функције неког простора, које је истовремено и лијеп видиковац.

6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

6.1. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ НАМЈЕНЕ ПОВРШИНА И ПОЈМОВА КОЈИ СЕ ЈАВЉАЈУ У ПЛАНУ

6.1.1. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ НАМЈЕНЕ ПОВРШИНА

Јавне површине су: саобраћајне површине (колеке, колско-пјешачке саобраћајнице, паркинзи, јавне гараже, јавна степеништа), јавне намјене (школство, предшколка установа), комуналне дјелатности (гробље, комплекси и објекти комуналних сервиса (трафостанице, резервоари водовода, црпне станице, и сл.), површине под зеленилом и слободне површине (урбано зеленило) и површине под водотоковима.

Површине и објекти за јавно коришћење су површине и објекти којима не газдује република, локална самоуправа или друга институција чији је оснивач република или локална самоуправа, а којима је приступ јавности могућ неограничено или под одређеним условима. То су простори и објекти који:

- имају функцију јавног окупљања, саобраћајне комуникације и и др., чиме се употпуњују неопходни централни садржаји насеља као што су: вјерски објекти, објекти за кутуру, здравство и спорт, аутобуска станица, вишеспратне гараже са јавним коришћењем и слично;
- омогућују логично и рационално кретање кроз подручје ДУП-а, оплемењују простор и омогућују пјешачку доступност (зелене и слободне површине унутар стамбених блокова);
- доприносе квалитету изграђеног простора (спортски терени, простори за рекреацију, дјечја игралишта, пјачете, тргови и слично).

Површине за друге намјене су све остале површине које се предвиђене Планом.

Основна карактеристика овог подручја је у томе што је туризам, као главна функција, свеprisutan и што је скоро цијели простор који није обухваћен јавним површинама, њиме прожет.

Претежна намјена је она намјена која заузима минимално 2/3 простора одређеног за ту намјену. Овим Планом дефинисани су простори претежне намјене, на сљедећи начин:

• Површине за становање

(1) Површине за становање су првенствено намијењене за становање. Дијеле се на површине мање, средње и веће густине становања:

- мања густина је од 100 до 140 ст./ha бруто густине становања,
- средња густина је од 160 до 220 ст./ha бруто густине становања,
- висока густина је од 240 до 400 ст./ha бруто густине становања.

(2) Дозвољени су стамбени објекти.

(3) У површинама за становање могу се дозволити, и:

- продавнице и занатске радње, које ни на који начин не ометају основну намјену и које служе свакодневним потребама становника и корисника подручја, пословне и

канцеларијске дјелатности које се осим у приземљима објеката могу обављати и у становима, као и угоститељски објекти и мањи објекти за смјештај туриста.

- објекти за управу, вјерски објекти, објекти за културу, здравство и спорт и остали објекти друштвених дјелатности који служе потребама становника подручја.

• **Површине за мјешовите намјене**

(1) Површине мјешовите намјене предвиђене су за становање и друге намјене које не представљају значајну сметњу становању од којих ниједна није преовладавајућа.

(2) Дозвољени су:

- стамбени објекти,
- продавнице, угоститељски објекти и занатске радње, које не ометају становање, а које служе свакодневним потребама становника и корисника подручја,
- објекти за управу, вјерски објекти, објекти за културу, здравство, спорт и остали објекти за друштвене дјелатности,
- пословни и канцеларијски објекти,
- објекти за смјештај туриста.

(3) Изузетно могу се допустити:

- остали привредни објекти, која не представљају значајну сметњу за околину
- бензинске пумпе.

• **Површине за централне дјелатности**

(1) Површине за централне дјелатности служе претежно смјештању комерцијалних фирми као и централним институцијама привреде, управе и културе.

(2) Допуштени су:

- пословни и канцеларијски објекти,
- продавнице, занатске радње, угоститељски објекти и објекти за смјештај туриста,
- други привредни објекти, који не представљају битну сметњу,
- објекти за управу, вјерски објекти, објекти за културу, здравство, спорт и остали објекти за друштвене дјелатности.

(3) Изузетно могу се допустити:

- стамбени објекти и станови,
- трговачки центри,
- бензинске пумпе.

• **Површине за пословне дјелатности**

(1) Површине за пословне дјелатности служе претежно смјештању већих трговачких центара и привредних предузећа, која не представљају значајну сметњу за околину.

(2) Допуштени су:

- трговачки центри, привредни објекти и јавна предузећа,
- пословни и канцеларијски објекти,
- објекти за управу,
- бензинске пумпе,
- спортски објекти.

(3) Изузетно се могу допустити:

- вјерски објекти, објекти за културу, здравство и спорт и остали објекти за друштвене дјелатности,
- угоститељски објекти.

• **Површине за школство, здравство и културу**

(1) Површине за школство, здравство и културу намијењене су првенствено образовању, здравству и култури.

(2) Допуштени су:

- дјечји вртићи, основне школе, средње школе, универзитети и високе школе,
- болнице, санаторијуми, поликлинике и други здравствени објекти,
- културне институције, биоскопи,

- објекти за спортске и рекреативне сврхе у функцији школства или здравства.
- **Површине за туризам**
 - (1) Површине за туризам служе смјештању објеката за туризам.
 - (2) Допуштени су:
 - хотели, апартмански хотели, мотели, пансиони, виле, приватни смјештај - куће, апартмани и собе за изнајмљивање, организовани кампови, омладински хотели и одмаралишта,
 - мањи објекти за спортске и рекреативне сврхе у функцији туризма.
- **Површине под зеленилом и слободне површине (урбано зеленило)**
 - (1) Површине под зеленилом и слободне површине су: градске шуме, маслињаци, уређене слободне површине, линеарно зеленило, површине за спорт и рекреацију у оквиру зеленила.
 - (2) У градским шумама изузетно се могу допустити мањи угоститељски објекти за храну и пиће. У површинама за спорт и рекреацију у оквиру зеленила дозвољени су мањи објекти за спорт, рекреацију, мањи угоститељски објекти за пиће и храну.
- **Површине саобраћајне инфраструктуре**
 - (1) Површине саобраћајне инфраструктуре намијењене су за колски и пјешачки саобраћај у оквиру коридора саобраћајница, за прилазе, као и за паркирање возила на планираним паркиралиштима.
 - (2) Изузетно могу се допустити и следећи објекти у функцији саобраћаја:
 - бензинске пумпе,
 - и остали пратећи садржаји који надопуњују ову врсту инфраструктуре.
- **Површине остале инфраструктуре**
 - (1) Површине остале инфраструктуре служе изградњи комуналне, телекомуникационе, енергетске и остале инфраструктуре и комуналних и инфраструктурних сервиса осим саобраћајне инфраструктуре.
 - (2) Допуштени су сви објекти комуналне, телекомуникационе, енергетске и остале инфраструктуре и комуналних и инфраструктурних сервиса (трафостанице, резервоари водовода, црпне станице и сл.).

Дјелатности и објекти који су наведени као изузетно допуштени, могу се допустити само ако ни на који начин не ометају основну предвиђену дјелатност.

Образложење дјелатности дато је на основу смјерница ГУП-а. Конкретне дјелатности које су дозвољене у појединачним намјенама Плана.

6.1.2. ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА КОЈИ СЕ КОРИСТЕ У ПЛАНУ

Објашњење следећих појмова је истовремено и обавезни саставни дио појединих УТУ гдје се неки од појмова наводи.

1. **Надземна етажа** је било која етажа објекта (на и изнад **коначно нивелисаног и уређеног терена**), укључујући и приземље (али не и поткровље). Највећа спратна висина (мјерено од пода до пода) за обрачун висине објекта, износи за:

- стамбену етажу од 3,0 до 3,2 м;
- пословно-комерцијалну етажу у приземљу до 4 м;
- изузетно, за осигурање колског приступа за интервентна возила кроз објекат, највећа свијетла висина етаже приземља само на мјесту пролаза износи до 4,5 м.

Спратне висине могу бити и више од наведених уколико то захтијева специјална намјена објекта или посебни прописи, али висина објекта не може бити виша од највеће дозвољене висине (дефинисане у метрима) одређене урбанистичким условима, осим у случају вјерског објекта.

Спратност објекта не може бити већа од оне дате планом у графичком прилогу - листу 10. "Планирано стање - регулација и нивелација".

2. **Подземна етажа** (гаража - Г, подрум - По или сутерен - Су) је дио објекта који је сасвим или до 2/3 своје висине испод **коначно уређеног и нивелисаног терена**.

- на претежно равном терену кота пода приземља може бити највише 1,20 м изнад коте коначно уређеног и нивелисаног терена; спратна висина (од пода до пода) подземне етаже је највише 3,0 м.
- на терену у већем нагибу кота пода приземља може бити највише 3,50 м изнад коте **коначно уређеног и нивелисаног терена** уз најнижи дио објекта; спратна висина (од пода до пода) подземне етаже је највише 3,0 м.

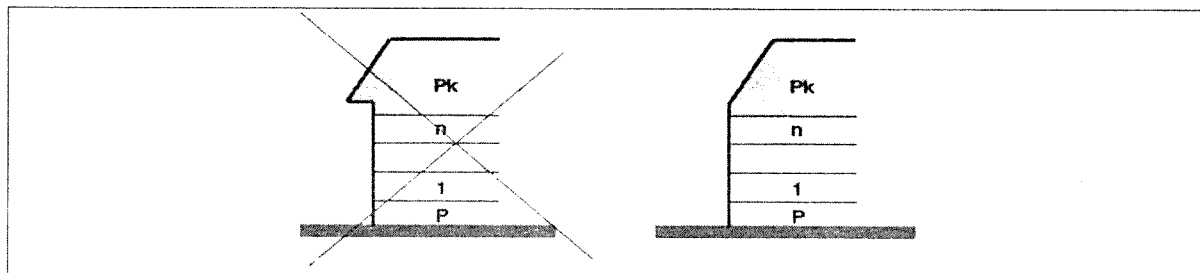
Објекти могу имати само један подрум (гаражу), осим објеката јавне намјене, вишестамбених објеката и пословних објеката, код којих због обезбјеђења потребних мјеста за стационарање возила гаража може бити у више подземних етажа. Спратне висине подрума или сутерена не могу бити више од 3,0 м, ни ниже од 2,20 м.

Сутерен се сматра корисном етажом која је дијелом укопана у терен, али мање од 2/3 своје висине испод **коначно уређеног и нивелисаног терена**. Објекти могу имати само један сутерен.

3. **Поткровље** је дио објекта испод кровне конструкције, а изнад међуспратне конструкције последње етаже и може бити формирано на сљедеће начине:

- поткровље испод косог крова чија свијетла висина на најнижем мјесту може бити максимално 1,50 м, уз нагиб крова до 23°, мјерено у висини назидка; и у оваквом поткровљу се може планирати корисни простор искључиво у једном нивоу, уз могућност изградње само једне галерије;
- поткровље испод равнoг крова, крова благог нагиба до 10°, полуобличастиг крова или мјешовитог крова, може имати површину до 75% површине типске надземне етаже, увучено претежно с уличне стране (повучени спрат – Пс);
- Поткровље својом површином не смије излазити из хоризонталног габарита објекта (шема 1)

шема 1



4. **Таван** је дио објекта искључиво испод косог крова без назидка, без намјене, с минималним отворима за свјетло и провјетравање. У оквиру таванског простора је могуће смјестити инсталације соларног гријања, лифтовске кућице, резервоаре за воду и сл.

5. **Корисна етажа** објекта је етажа код које је висинска разлика између плафона и најниже тачке **коначно уређеног и нивелисаног терена** непосредно уз објекат већа од 1,00 м.

Корисна етажа је и поткровље уколико има једну или више корисних просторија просјечне висине најмање 2,40 м на 60% површине основе и висину надзатка највише 1,50 м.

Свјетла висина корисне етаже износи минимално 2,50 м. Ово се не односи на просторије за смјештај: агрегата за производњу струје, уређаја за климатизацију, соларну технику, пећи за етажно гријање и сл.

6. **Стамбена јединица** је стан или туристички апартман.
7. **Високи објекат** је објекат од шест до осам надземних етажа с могућношћу изградње подрума (или гараже у сутерену). Минимална спратност високог објекта се означава на сљедећи начин: Γ (или По)+П+4+Пк, а максимална: Γ (или По)+П+6+Пк или Γ (или По)+П+7.
8. **Објекат веће висине** је објекат до пет надземних етажа с могућношћу изградње подрума (или гараже у сутерену). Максимална спратност вишег објекта се означава на сљедећи начин: Γ (или По)+П+3+Пк или Γ (или По)+П+4.
9. **Средње високи објекат** је објекат до четири надземне етаже с могућношћу изградње подрума (или гараже у сутерену). Максимална спратност средње високог објекта се означава на сљедећи начин: Γ (или По)+П+2+Пк или Γ (или По)+П+3.
10. **Ниски објекат** је објекат до три надземне етаже с могућношћу изградње подрума (сутерена или гараже у сутерену). Максимална спратност ниског објекта се означава на сљедећи начин: Су(По или Γ)+П+1+Пк или Γ (или По)+П+2.
11. **Самостојећи објекат** је објекат који са свих страна има неизграђени простор (сопствену парцелу или јавну површину). Уз објекат може бити наслоњен помоћни објекат.
12. **Једнострано узидан објекат** је објекат којем се једна бочна страна налази на граници урбанистичке парцеле, а са осталих страна има неизграђени простор (сопствену парцелу или јавну површину). Уз објекат може бити наслоњен помоћни објекат.
13. **Двострано узидан објекат** је објекат којем се двије бочне стране налазе на границама урбанистичке парцеле, а с других страна има неизграђени простор (сопствену парцелу или јавну површину). Уз објекат може бити наслоњен помоћни објекат.
14. Према начину грађења објекти стамбене намјене могу бити **резиденцијални, једнопородични, вишепородични и вишестамбени објекти**:
 - Под **резиденцијалним објектом**, сматра се објекат високог стандарда становања мање густине са једном функционалном стамбеном јединицом.
 - Под **градском вилом**, сматра се објекат високог стандарда становања мање густине са највише 4 функционалне стамбене јединице.
 - Под **једнопородичним објектом**, сматра се објекат са највише 3 стамбене јединице, при чему се и туристички апартман сматра стамбеном јединицом.
 - Под **вишепородичним објектом**, сматра се објекат с најмање 4, а највише 6 функционалних јединица, при чему се и туристички апартман сматра стамбеном јединицом.
 - Под **вишестамбеним објектом**, сматра се зграда с најмање 7 функционалних јединица, при чему се и туристички апартман сматра стамбеном јединицом.
15. **Постојећи објекат** је објекат која постоји у простору а изграђен је на основу и у складу с грађевинском дозволом и за који је издата употребна дозвола или је донијето позитивно рјешење Комисије, формиране од стране Секретаријата за урбанизам, која има задатак да сагледа могућности уклапања незаконито подигнутих објеката који би се уклопили ревизијом ДУП-ова општине Будва. Постојећим објектом сматра се и објекат који је могуће легализовати на основу посебних прописа (одговарајућег закона, посебног прописа локалне управе, позитивног рјешења Комисије за

уклапање незаконито подигнутих објеката или другог надлежног органа). За те објекте услови реконструкције су прописани у тачкама 6.4, 6.6, 6.10.3, 6.11.2.3. и 6.21.

- 16. Објекти пословне и комерцијалне намјене који не угрожавају околину** су простори у којима се обављају интелектуалне услуге, услужне и трговачке дјелатности (различите канцеларије, службе, бирои), мали производни погони и друге сличне дјелатности код којих се не јавља бука и загађење околине (вода, ваздух, земљиште), као и угоститељско-туристички садржаји без музике и с ограниченим радним временом. Ове дјелатности се могу обављати и у склопу стамбеног објекта, уколико за то постоје технички услови.
- 17. Објекти пословне и комерцијалне намјене који угрожавају околину** су мали производни погони, аутомеханичарске и производне радионице, лимарске, лакирерске, браварске, ковачке, столарске, кланице, као и угоститељско-туристички садржаји с музиком и слично. Ове дјелатности се по правилу лоцирају на удаљености од стамбених објеката тако да буду задовољени критеријуми из Закона о животној средини, као и други прописи који се односе на заштиту ваздуха, воде и земљишта. Пословни простори с који представљају значајну сметњу за околину могу се градити само уколико технолошко рјешење, парцеле и положај у насељу омогућавају изградњу без утицаја на сусједне објекте.
- 18. Помоћни објекат** је објекат за смјештај возила - гаража, остава за алат, огрјев и сл., који не представља уређење окућнице, а који се гради на урбанистичкој парцели намијењеној градњи основног објекта неке друге намјене. Помоћни објекат је цистерна за воду, резервоар (за мазут, лож уље, ТНГ, и сл.), септичка јама и сл. уколико је његова висина на најнижој тачки коначно нивелисаног терена уз објекат виша од 1м.
Дозвољена максимална спратност помоћних објеката је приземље (П), односно максимална висина 3 м до вијенца објекта.
- 19. Привредни објекти уз стамбену намјену** се дефинишу као објекти
 - који не загађују околину: шупе, љетне кухиње, оставе за алат и пољопривредне машине и производе, сушаре (пушнице) и сл.
 - који загађују околину: стаје (за говеда, овце и козе), свињци, јакошињци, објекти за кунџе и крзнашице, голубарници и сл.
- 20. Постојећа катастарска парцела** је парцела дефинисана катастарским планом.
- 21. Урбанистичка парцела (УП)** је парцела која је Планом предвиђена за изградњу објеката или за другу намјену дефинисану у графичком прилогу - лист 09. "Планирано стање - намјена површина".
- 22. Изграђена површина** је површина је дефинисана спољашњим мјерама финално обрађених фасадних зидова и стубова у нивоу новог-уређеног терена.
Површина под отвореним спортским тереном, отвореним базеном и фонтаном не рачуна се у изграђену површину.
- 23. Индекс заузетости урбанистичке парцеле** је количник изграђене површине (збир изграђених површина свих објеката на урбанистичкој парцели) и укупне површине урбанистичке парцеле.
- 24. Индекс изграђености урбанистичке парцеле** је количник укупне бруто развијене грађевинске површине свих објеката на урбанистичкој парцели и површине урбанистичке парцеле.
- 25. Простор за изградњу на урбанистичкој парцели** је дио урбанистичке парцеле у коме се морају смјестити ортогоналне пројекције свих објеката на урбанистичкој парцели (основних, привредних и

помоћних објеката). У ово улази и површина терасе у приземљу грађевине која је конструктивни дио подземне етаже.

У простор за изградњу на урбанистичкој парцели не мора се смјестити изградња која представља уређење урбанистичке парцеле, као што су ненакривене терасе, као и дијелови грађевине као што су вијенци, олуци, еркери и слични елементи препуштени до 0,50 м изван фасадне равни објекта.

Простор за изградњу је одређен грађевинским линијама, са једне или више страна, и минималним удаљењима у односу на границу парцеле или сусједне објекте, у складу са условима Плана.

Простор за изградњу урбанистичке парцеле за грађење једнострано и двострано уграђеног објекта може бити до граница бочних урбанистичких парцела, уз услов да се са те стране не могу градити отвори (прозори и врата) осим уколико сусједна парцела није јавна парковска, односно саобраћајна површина.

- 26. БРГП - бруто развијена грађевинска површина** је збир бруто површина свих етажа објекта, а одређена је спољашњим мјерама финално обрађених зидова. БРГП подрума или сутерена се узима или не узима у обзир зависно од намјене:
- уколико је намјена подрума или сутерена пословна (стамбени простор, трговина, диско клуб или нека друга намјена чија функција оптерећује парцелу инфраструктуром) онда се у укупну БРГП **рачуна** и површина подрума или сутерена.
 - уколико је намјена подрума или сутерена гаража, станарске оставе (подруми), магацини или инсталациона стажа онда се њихова површина **не урачунава** у укупну БРГП.
- 27. Висина објекта - х** је висински габарит објекта одређен бројем надземних етажа, подрумом (сутереном) и поткровљем. На нагнутим теренима висина објекта се одређује и максималном висином објекта исказаном у метрима. Максимална висина означава мјеру која се рачуна од најниже коте околног терена или тротоара до највише коте сљемена (или вијенца) или равнота крова, на неповољнијој страни (гдје је висина већа).
- 28. Кровна баца** је дио кровне конструкције изнад равнине кровне равни. Укупна дужина кровних баца може бити највише до једне трећине дужине припадајућег pročелја (фасаде) објекта.
- 29. Природни терен** је неизграђена површина земљишта (урбанистичке парцеле), уређена као површина под зеленилом, без подземне изградње, паркирања, базена, игралишта, поплочавања и сл.
- 30. Урбанистички блок** је дио градског простора омеђен са свих страна уличном мрежом или другим јавним простором (трг, парк, јавне зелене површине и сл.). Може бити подијељен на подблокове.
- 31. Регулациона линија** је линија која дјели јавну површину од површина намијењених за друге намјене. У оквиру регулационих линија саобраћајница дозвољена је изградња искључиво саобраћајних површина, инфраструктурног система подземних инсталација и садња јавног зеленила.
- 32. Коридор улице** је простор између регулационих линија улице.
- 33. Грађевинска линија** се утврђује детаљним урбанистичким планом у односу на регулациону линију, а представља линију **на, изнад и испод површине земље**, до које је дозвољено грађење. За поједине урбанистичке парцеле се може дефинисати минимум једна (јединствена) грађевинска линија, двије или све три врсте грађевинских линија. Грађевинска линија може бити дефинисана као линија на којој се мора или до које се може градити.

6.2. УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ ПЛАНИРАНИХ НАМЈЕНА

Све појединачне урбанистичке парцеле дефинисане су за одређене намјене тако да је целокупан простор подјелен према функцијама које се на њему одвијају. Појединачне намјене за урбанистичке парцеле дате су кроз посебне услове за уређење простора и у графичким прилозима.

Основне намјене површина на простору овог плана су:

6.2.1. Површине за становање (претежно стамбена намјена)

- становање у зони реконструкције и обнове
 - становање мање густине у зони реконструкције и обнове - ниски објекти (СМ3)
 - становање средње густине у зони реконструкције и обнове - средње високи објекти (СМ3)
 - становање средње густине у зони реконструкције и обнове –објекти веће висине (СМ4)
- становање мање густине (СМ)
 - становање мање густине са једнопородичним становањем (СМ1)
 - становање мање густине са вишеспородичним становањем – градске виле (СМ2)
- становање средње густине (СМ)
 - становање средње густине - ниски и средње високи објекти (СМ1)
 - становање средње густине - средње високи и објекти веће висине (СМ2)
- становање веће густине (СВ)
 - становање веће густине - објекти веће висине (СВ1)
 - становање велике густине - високи објекти (СВ2)

6.2.2. Површине за рад (претежно површине за рад)

- социјална заштита – предшколска установа (РС3)
- образовање – основна школа (РО)

6.2.3. Површине за мјешовиту намјену

- мјешовита намјена - зона високих објеката (СМН1)
- мјешовита намјена - зона средње високих објеката (СМН2)

6.2.4. Површине за вјерске објекте и комплексе

- комплекс манастира Подострог (МК)
- вјерски објекти – цркве (Ц)

6.2.5. Површине за туризам (претежно туристичка намјена)

- површине за хотеле и апарт хотеле (ТХ)

6.2.6. Површине под зеленилом и слободне површине (урбано зеленило)

- градске шуме (УЗГШ)
- уређене слободне површине (УЗСП)
- линеарно зеленило (УЗЛЗ)
- површине за спорт и рекреацију у оквиру зеленила (УЗРС)
- маслињаци (УЗМ)

6.2.7. Површине за комуналну инфраструктуру

- гробље
- комунални сервиси – електродистрибуција, трафостанице, црпне станице, резервоари водовода

6.2.8. Површине за саобраћајну инфраструктуру

- вишеспратна гаража (Г)
- колске површине
- колско-пјешачке површине
- пјешачке површине

- паркинзи
- прилази

6.2.9. Водне површине

- регулисани водотокови
- нерегулисани водотокови

Претходним планом већ је извршена трајна пренамјена пољопривредног земљишта у смислу Чланова 21. и 22. Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. лист РЦГ", бр. 15/92, 59/92, 27/94).

Иако је претходним планом извршена трајна пренамјена пољопривредног земљишта овим планом су површине под маслинама дефинисане као маслињази у оквиру површина под зеленилом и слободних површина (урбано зеленило) чиме се њихова основна функција не мијења, а и штите се сходно Закону о маслинарству.

6.3. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ИЗГРАДЊУ

Услови парцелације, препарцелације и изградње односе се на формирање урбанистичке парцела, на изградњу нових зграда, доградњу и реконструкцију постојећих зграда на земљишту за јавне намјене, земљишту за изградњу зграда за становање и друге садржаје, односно на изграђеном и неизграђеном грађевинском земљишту.

6.3.1. Основни услов

Дозвољено је грађење на свакој постојећој катастарској парцели која се задржава у постојећим границама и која као таква постаје урбанистичка парцела, као и на новоформираној урбанистичкој парцели (која се формира као дно катастарске парцеле или од више катастарских парцела), која одговара условима парцелације и препарцелације, а на основу услова изградње из овог плана, без обзира на то да ли је на њој планом уцртан објекат или не (као што је дато у графичком прилогу – лист 10. "Планирано стање – регулација и нивелација").

Услови парцелације, препарцелације и изградње важе за сваку појединачну урбанистичку парцелу и дефинисани су по намјенама.

6.3.2. Положај урбанистичке парцеле

Урбанистичка парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Додатно првом ставу, урбанистичком парцелом подобном за грађење сматраће се и она парцела која се не граничи са јавном саобраћајном површином, али која има трајно обезбјеђен приступ на такву површину у ширини од најмање 3,0 м.

Положај урбанистичке парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и урбанистичке границама парцеле, према сусједним урбанистичким парцелама, исте или друге намјене.

6.3.3. Величина и облик урбанистичке парцеле

Облик и величина парцеле одређује се тако да се на њој могу изградити зграде у складу са условима парцелације и изградње.

Величина и облик урбанистичких парцела представљени су у графичком прилогу – лист 11. "Планирано стање – нацрт парцелације и препарцелације".

Урбанистички показатељи и капацитети (индекс заузетости, индекс изграђености и максимална дозвољена спратност, максимална површина под објектима, максимална укупна БРГП свих објеката), претежна намјена површина и планираних објеката и друго, дати су у *Табели 19: ДУП Подкошљун урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама.*

У формирању урбанистичких парцела могућа су и допуштена мања одступања површине (око $\pm 5\%$) због формирања парцела за јавне саобраћајнице. **Због изградње јавних саобраћајница појас експропријације може бити широк и до 2,0 м од регулације јавне саобраћајнице дефинисане овим планом, а према унутрашњости парцеле.** Појас експропријације омогућује израду подзида, а коначно дефинисање границе парцеле према јавној саобраћајници вршиће се на основу пројекта изведеног стања саобраћајнице.

Цијели простор Плана је подијељен на блокове и урбанистичке парцеле са јасно дефинисаном намјеном и нумерацијом.

На захтјев корисника или власника, дозвољава се формирање нове урбанистичке парцеле спајањем двије или више урбанистичких парцела, до утврђеног максимума из УТУ за сваку намјену. Препарцелација се у том случају утврђује израдом урбанистичког пројекта, а у складу са условима из овог ДУП-а.

На захтјев корисника или власника, дозвољава се дијељење урбанистичке парцеле до утврђеног минимума за формирање нових урбанистичких парцела, тј. може се градити на новоформираним урбанистичким парцелама најмање површине и ширине парцеле према јавној саобраћајној површини. Парцелација се у том случају утврђује израдом урбанистичког пројекта, а у складу са условима из овог ДУП-а.

Услови за подјелу урбанистичке парцеле (минимална површина и ширина урбанистичке парцеле према јавној саобраћајници) дата су у УТУ за сваку намјену.

Урбанистичка парцела **не може** се формирати на начин којим би се сусједним урбанистичким парцелама на којима су изграђене постојеће грађевине погоршали услови коришћења.

При подјели урбанистичке парцеле све новоформиране урбанистичке парцеле морају испуњавати минималне услове (индекс заузетости, индекс изграђености, величина парцеле, удаљења од сусједних парцела и објеката, ширина урбанистичке парцеле према јавној саобраћајници и др.) дефинисане овим Планом.

Подјела урбанистичке парцеле на којој се налази постојећа зграда може да се изврши уз задовољење услова наведених у претходном ставу.

Уколико је урбанистичка парцела у залеђу постојећег објекта, за нови објекат грађевинска линија се одређује према важећим минималним растојањима од граница сусједних парцела која су одређена за сваку намјену.

Свака урбанистичка парцела мора имати приступ јавној саобраћајници мин. ширине 3.0 м.

За урбанистичке парцеле намијењене за изградњу јавних зграда забрањена је препарцелација.

За урбанистичке парцеле на којима се налазе споменици културе забрањена је препарцелација.

Парцеле које су овим планом намијењене површинама под зеленилом и слободним површинама јавног коришћења не могу се препарцелисати.

Планиране урбанистичке парцеле су дефинисане у графичким прилозима - лист 10. "Планирано стање – регулација и нивелација" и лист 11. "Планирано стање – нацрт парцелације и препарцелације". Уколико на постојећим границама катастарских парцела дође до неслагања између ажурног катастарског стања и плана, мјеродавно је ажурно катастарско стање.

6.3.4. Величина и површина објеката

Сви потребни урбанистички параметри за изградњу на свакој појединој урбанистичкој парцели дати су у графичком прилогу – лист 10. "Планирано стање – регулација и нивелација", у урбанистичко-техничким условима за сваку намјену и у Табели 19: ДУП Подкошљун урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама. Ови параметри представљају максималне вриједности које се **не могу** прекорачити, и од њих се може одступати на ниже вриједности.

Исказана БРГП подразумијева искључиво површину надземних етажа објеката и у њу нијесу укључени потпуно или дјелимично укопани дијелови објеката (гараже, подруми и сутерени који се користе искључиво за гаражирање возила).

6.3.5. Дозвољена изградња

Дозвољена је изградња стамбених зграда и зграда за дјелатности из области туризма, трговине, угоститељства, занатских услуга, социјалне заштите, образовања, здравства, културе, комуналних сервиса (трафостанице, црпне станице, резервоари водовода), спорта и рекреације и других пословних и комерцијалних дјелатности које не ометају основну намјену.

Намјене су назначене у графичком прилогу – лист 09. "Планирано стање - намјена површина".

На урбанистичким парцелама намијењеним становању дозвољена је изградња базена, спортских терена, фонтана, помоћних зграда, гаража и привредних зграда уз стамбене објекте које не угрожавају животну средину.

6.3.6. Забрањена изградња

На земљишту намијењеном за: јавне саобраћајне колске и пјешачке површине и на водним површинама **није дозвољено** грађење зграда, осим у површинама под зеленилом и слободним површинама (урбано зеленило) како је условима за ову намјену дефинисано.

Нијесу дозвољене намјене и изградња које би могле да угрозе животну средину, основне услове живљења сусједа или сигурност сусједних зграда.

6.3.7. Постављање објекта у односу на јавне површине

Грађевинска линија (ГЛ) је линија до које је дозвољено грађење (граница грађења), а приказана је у графичком прилогу – лист 10. "Планирано стање – регулација и нивелација".

Грађевинска линија (граница грађења) може да се поклапа са регулационом линијом или је на одређеном одстојању од регулационе линије.

Бочна грађевинска линија одређена је у графичким прилозима само у специјалним, нетипичним случајевима, и представља линију до које се максимално може градити. У осталим случајевима, бочна грађевинска линија је кроз прописане удаљености од сусједних објеката и урбанистичких парцела утврђена у УТУ за сваку појединачну намјену.

Грађевинска линија приземља (ГЛП) представља обавезу повлачења приземља или остављање пасажа, пролаза, на нивоу приземља објекта. Грађевинска линија приземља важи само уз грађевинску линију (главну) и дефинише одступања приземља од позиције главног корпуса објекта. Ван ове линије не могу се налазити степеништа, улази у објекте и сл.

Грађевинска линија гараже (ГЛГ) као грађевинска линија подземне етажне одређује границу испод површине терена, до које је дозвољено грађење гараже. Грађевинска линија гараже дефинисана је кроз УТУ.

Постојећи објекти који се налазе у појасу између планиране регулационе и грађевинске линије, не могу се реконструисати, надзиђивати или дограђивати, већ само инвестиционо одржавати.

Зграда може бити постављена својим најистуренијим дијелом до грађевинске линије. Еркери, терасе, балкони и други истурени дијелови објекта могу да прелазе грађевинску линију прама неизграђеним јавним површинама (зеленило и саобраћајнице) највише до 1,20 м, на минималној висини од 3,0 м од коначно нивелисаног и уређеног околног терена или тротоара.

Реконструкција постојећих објеката на парцелама врши се у складу са условима из плана и могућа је уз поштовање постојећих грађевинских линија (граница грађења).

Нова зграда и уколико се гради као замјена постојеће зграде, поставља се у складу са планираним грађевинским линијама, односно условима изградње из овог плана.

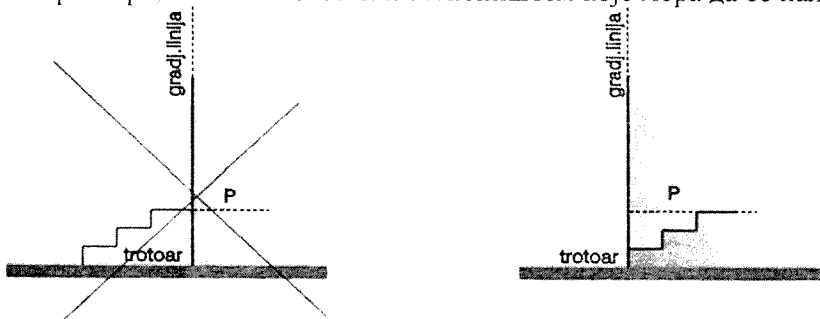
Није дозвољено грађење између грађевинске и регулационе линије.

Из претходног става се изузима потпуно укопани дно зграде намијењен за гараже.

6.3.8. Реконструкција приземља постојећих објеката

Реконструкцију и пренамјену приземља постојећих објеката извести у складу са сљедећим условима:

- Улазе у планиране садржаје у приземљу ријешити на правцима главних пјешачких токова и тако да буду у што ближем контакту са пјешаком.
- Адаптација оваквих простора мора бити изведена на такав начин да ничим не наруши конструктивне, обликовне и стилске карактеристике постојећег објекта. Сви нови елементи видни на фасади морају се бојом, материјалом и формом уклопити у затечени изглед.
- Активирање приземља која нису у нивоу терена у случајевима, када се не може директно прићи са тротоара, може се извести и степеништем које мора да се налази унутар објекта (шема 2).



шема 2

- Положај и облик степеништа којим се улази у пословни простор мора бити такав да не угрожава кретање пјешака на тротоару и мора се налазити на грађевинској линији приземља постојећег објекта.
- Уколико су интервенције које треба предузети таквог обима да задиру у конструктивни склоп објекта потребно је извршити комплетну реконструкцију објекта.

6.3.9. Постављање објекта у односу на сусједне парцеле

Постављање новопланираних објеката на границу сусједне парцеле дефинише се на сљедећи начин:

- Није дозвољено затварати свјетларнике постојећих објеката, већ формирати исте или сличне у новопројектованим објектима.
- Уколико је нови објекат удаљен од постојећег мање од 3,0 м, није дозвољено са те стране новог објекта постављати отворе стамбених просторија, већ само помоћних са висином парапета 1,80 м. Уколико се објекат поставља на границу са сусједном парцелом, са те стране није дозвољено постављати отворе.
- На објектима који својом бочном фасадом гледају на јавни пролаз, саобраћајницу унутар блока, дозвољено је постављати отворе на тој фасади само у случајевима када је ширина овог јавног пролаза 5,5 метара и више.

6.3.10. Услови за изградњу угаоних објеката

- Посебну нажњу посветити обликовању угаоних објеката и њиховом уклапању у грађевинске линије сусједних објеката при чему се морају поштовати сви ставови из предходних услова.
- Потребно је, уколико то конкретни услови локације дозвољавају, да овакви објекти, посједују доминантни грађевински елемент на углу. У том циљу, могуће је да угаони акценат има један спрат више у односу на дату спратност објекта, с тиме да се не може прекорачити индекс изграђености прописан за ту парцелу.

6.3.11. Услови за паркирање и гаражирање возила

Потребан број паркинг мјеста код нове изградње, укључујући доградњу и надоградњу, обезбједити у оквиру сопствене парцеле, на отвореним паркинзима (ПМ) или као гаражна мјеста (ГМ) у подземним етажама зграде, а према нормативу:

Намјена	Потребан број ПМ, односно ГМ
СТАН	1,1 ПМ/стану
АПАРТМАНИ	1,1 ПМ/апартману
ХОТЕЛИ У ГРАДУ	1 ПМ/2 лежаја
АДМИНИСТРАТИВНО - ПОСЛОВНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ	1 ПМ/75 м ² бруто површине
УГОСТИТЕЉСКИ САДРЖАЈИ	1 ПМ/4 столице
ТРГОВИНСКИ САДРЖАЈИ	1 ПМ/75 м ² бруто површине
ОСТАЛИ САДРЖАЈИ	према анализи планера - пројектанта

Неопходан паркинг, односно гаражни простор мора да се обезбједи истовремено са изградњом објекта.

Подземне гараже могу заузимати већу површину од габарита објекта у нивоу приземља. У том случају подземна грађевинска линија гараже (ГЛГ) се одређује на сљедећи начин:

- најмање удаљење ГЛГ од бочних граница сусједне урбанистичке парцеле је 1,5 м, осим код једнострано узиданих и двострано узиданих објеката, када се ГЛГ поклапа са бочним границама сусједне урбанистичке парцеле,
- најмање удаљење ГЛГ од задње границе сусједне урбанистичке парцеле је 1,5 м,
- ГЛГ према јавној саобраћајници може да се поклапа са границом урбанистичке парцеле, односно удаљење може бити 0,0 м,
- уз испуњење претходних услова хоризонтални габарит подземне етаже намијењена за гаражу **не смије** бити већи од 60 % површине припадајуће урбанистичке парцеле за стамбене, објекте, за туристичке објекте **не смије** бити већи од 85 %,
- за стамбено-пословне објекте комерцијалних и пословних дјелатности (СМН) може бити и 100 % од површине припадајуће урбанистичке парцеле.

При пројектовању подземне гараже морају бити задовољени прије свега противпожарни услови предвиђени одговарајућим законима, правилницима и стандардима, као и остали услови у погледу безбједности.

Кровне површине подземних гаража морају се уредити као пјешачке површине са значајним учешћем специјалног кровног зеленила. Неопходан паркинг, односно гаражни простор мора се обезбједити истовремено са изградњом објекта.

Не дозвољава се пренамјена гаража у стамбене, туристичке и друге намјене (нпр. продавнице, ауто – радионице и сл.), као ни пренамјена простора за паркирање.

6.3.12. Услови за нивелацију

Планирана нивелација терена одређена је у односу на постојећу нивелацију уличне мреже. Планиране улице као и планирани платои везују се за контактне, већ нивелационо дефинисане просторе.

Планом је одређена нивелација јавних површина из које произилази и нивелација простора за изградњу објеката. Висинске коте на улицама су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака и добијају се интерполовањем.

Нивелацију терена парцела корисника рјешавати тако што ће се одводњавање терена вршити према јавним саобраћајним површинама или путем атмосферске канализације. Није дозвољено одводњавање према сусједним парцелама.

Нивелација јавних саобраћајних површина дата је у графичком прилогу – лист 10."Планирано стање - регулација и нивелација".

6.4. УСЛОВИ ПОД КОЈИМА СЕ ОБЈЕКТИ ЗАДРЖАВАЈУ ИЛИ РУШЕ

Овим условима се утврђују принципи под којима се кроз планско рјешење задржавају или руше поједини изграђени објекти.

Изграђени објекти који се руше у циљу заштите јавног интереса су сви објекти који се налазе у површинама за јавне коришћење (јавне саобраћајне и јавне површине под зеленилом, коридори инфраструктуре, комунални системи - трафостанице, црпне станице, резервоари водовода, водно земљиште) и на којима није дозвољено грађење објеката, осим оних предвиђених планом.

Изграђени објекти се задржавају и прихватају као постојећи¹⁶ под условом да:

¹⁶ видјети поглавље 6.1.2. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПОЈМОВА КОЈИ СЕ КОРИСТЕ У ПЛАНУ, тачка 15.

- се не налазе у регулацији постојећих и планираних јавних саобраћајница и битно не угрожавају њихову трасу;
- се не налазе у коридорима постојеће и планиране комуналне инфраструктуре (водовод, канализација, електроенергетска мрежа, ТТ и КДС мрежа);
- се не налазе на локацијама превиђеним за јавну намјену;
- се не налазе на водном земљишту;
- ни једним дијелом објекат не прелази границе сопствене катастарске парцеле; у супротном, потребно је надлежном органу доставити доказ о власништву на дијелу парцеле сусједа, односно извршеној препарцелацији (оригинални извод из катастра на увид);
- до сопствене парцеле на којој је објекат имају објезбијеђен трајни колски приступ минималне ширине 3,0 м.

6.5. УСЛОВИ ЗА ТРЕТМАН ОБЈЕКТА ПРЕДВИЂЕНИХ ЗА РУШЕЊЕ

На свим објектима који се налазе на коридорима планираних регулација саобраћајница и другим површинама намијењеним за јавно коришћење и који не испуњавају услове из тачке 6.4., дозвољено је извођење радова за обезбјеђење неопходних услова за живот, уколико не постоји други законски основ за рушење (бесправна изградња), а до привођења земљишта намјени, односно до изградње саобраћајница, инфраструктурних и комуналних система и др.

На објектима који су предвиђени за рушење:

- није дозвољена реконструкција, надоградња, доградња нити адаптација.
- није дозвољена промјена постојећег вертикалног и хоризонталног габарита објекта.

Под радовима за обезбјеђење неопходних услова за живот се подразумијевају:

- а) изградња санитарних просторија величине до 5 м² (у оквиру постојећих габарита објекта), септичке јаме и цистерне за воду,
- б) поправљање и замјена кровног покривача и статичко обезбјеђење кровне конструкције,

6.6. УСЛОВИ ЗА ТРЕТМАН ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

Постојећи објекти могу се замијенити новим, уз испуњење свих предвиђених УТУ.

6.6.1. Услови за објекте који су прекорачили планом дефинисане урбанистичке показатеље који су дати на нивоу намјене и услови за појединачне објекте који се налазе у планираним површинама под зеленилом и слободним површинама

За постојеће објекте који су прекорачили планом дефинисане урбанистичке показатеље који су дати на нивоу намјене и за појединачне објекте који се налазе у планираним површинама под зеленилом и слободним површинама дозвољено је само текуће одржавање и санација, на сљедећи начин:

а) стамбени, односно стамбено-пословни објекти

- обнова, санација и замјена оштећених и дотрајалих конструктивних и других дјелова објекта и крова у затеченим габаритима;
- прикључак на комуналну инфраструктуру, као и реконструкција свих врста инсталација; укључујући и изградњу лифта,
- реконструкција постојећих ограда и потпорних зидова ради санације терена (клизишта).

б) објекти друге намјене (објекти за рад и јавни, комунални, саобраћајни објекти)

- обнова, санација и замјена оштећених и дотрајалих конструктивних и других дјелова објекта и крова у затеченим габаритима;
- пренамјена и функционална промјена објекта која је везана уз пренамјену простора, али под условом да новопланирана намјена не погоршава стање животне средине и својим

- коришћењем не утиче на стандард живљења у околним објектима;
- прикључак на комуналну инфраструктуру, као и реконструкција свих врста инсталација; укључујући и изградњу лифта,
 - доградња и замјена објеката и уређаја комуналне инфраструктуре и реконструкција јавних саобраћајних површина;
 - реконструкција постојећих ограда и потпорних зидова ради санације терена (клизишта).

6.6.2. Услови за објекте који нијесу прекорачили планом дефинисане урбанистичке показатеље који су дати на нивоу намјене

За постојеће објекте који нијесу прекорачили планом дефинисане урбанистичке показатеље који су дати на нивоу намјене дозвољена је доградња и надградња свих постојећих објеката који својим положајем на парцели, површином под објектом (постојећа+додата), укупном БРГП и спратношћу не излазе из оквира планом задатих урбанистичких параметара на нивоу намјене.

За објекте код којих је дозвољена доградња и надградња важи сљедеће:

- Дозвољена доградња и надградња се могу извршити до нивоа предвиђеног урбанистичким показатељима за намјену у оквиру које се урбанистичка парцела налази (индекси заузетости и изграђености, спратност, БРГП) према сљедећој табели:

НАМЈЕНА (тип изградње)	индекс заузетости	индекс изграђености	максимално дозвољена спратност
СМ1	0,30	1,00	Г+П+1+Пк
СМ2	0,40	1,20	Г+П+2
СМ3	0,40	1,60	Г+П+2+Пк
СС1	0,40	1,60	Г+П+2+Пк
СС2	0,45	1,80	Г+П+3
СС3	0,40	2,00	Г+П+3+Пк
СС4	0,50	2,50	Г+П+4
СВ1	0,50	3,00	Г+П+4+Пк
СВ2	0,55	3,30	Г+П+5

као и поштовање удаљења од сусједних урбанистичких парцела и објеката), уз испуњење свих осталих УТУ датих за ту намјену .

- Обавезан услов је да се за сваку нову стамбену јединицу, туристички апартман или пословни простор обезбиједи потребан број паркинг мјеста у оквиру парцеле корисника, на отвореном, у гаражи у склопу или ван објекта, према нормативу на основу тачке 6.3.11. Услови за паркирање и гаражирање возила.
- Висина надзиданог дијела зграде не смије прећи условима дефинисану вриједност, а висина назидка поткровне етаже може бити највише 1.50 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
- Прије прибављања докумената неопходних за изградњу (доградња, надградња) обавезно је провјерити статичку стабилност објекта и геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке 6.21. УТУ за стабилност терена и објеката и прихватљив ниво сеизмичког ризика.
- Дозвољена је изградња лифтова.

Дозвољена је адаптација постојећих простора (тавана, вешерница и других сличних простора) у корисне, стамбене или пословне површине у оквиру постојећих габарита, на сљедећи начин:

- Обавезан услов је да се за сваку нову стамбену јединицу или туристички апартман, односно пословни простор обезбједи паркинг или гаражно мјесто у саставу сопствене урбанистичке парцеле, а на основу тачке 6.3.11. Услови за паркирање и гаражирање возила.
- Поткровље својом површином не смије излазити из хоризонталног габарита објекта.
- Није дозвољена изградња мансардних кровова.
- Кровови су коси, кровни покривачи адекватни нагибу, који износи 18-23°.
- Максимална висина назидка поткровља јеи 1,5 м (рачунајући од пода поткровне етаже до прелома кровне косине).
- Могуће је формирати само једну галерију у оквиру поткровља и није дозвољена изградња поткровља у више нивоа.
- Вода са крова једног објекта не смије се сливати на други објекат или сусједну парцелу.

Дозвољено је и текуће одржавање и санација, као и:

- обнова, санација и замјена оштећених и дотрајалих конструктивних и других дјелова објекта и крова у затеченим габаритима;
- прикључак на комуналну инфраструктуру, као и реконструкција свих врста инсталација; укључујући и изградњу лифта,
- реконструкција постојећих ограда и потпорних зидова ради санације терена (клизишта).

6.7. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ НОВИХ ОБЈЕКТА У ЗОНИ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ И ОБНОВЕ (СМ3, СС3, СС4)

У зони реконструкције и обнове, могућа је нова изградња, на основу услова датих овим планом. Урбанистички показатељи за нову изградњу у оквиру ове зоне су настали усклађивањем висинске и хоризонталне регулације са постојећим сусједним објектима и анализом економске реалности реконструкције преосталих локација са нижим степеном изграђености. На овај начин се не ремети започет облик реконструкције простора и стварају се услови за његово коначно уобличавање.

На основу преовлађујуће изграђености блока, дефинисана су три типа намјене:

- становање мање густине у зони реконструкције и обнове са ниским објектима (СМ3), спратности до Г+П+2+Пк, у блоковима бр. 4 и 8;
- становање средње густине у зони реконструкције и обнове са средње високим објектима (СС3), спратности до Г+П+3, у блоковима бр. 8, 12, 17 и 21;
- становање средње густине у зони реконструкције и обнове са објектима веће висине (СС4), претежне спратности од Г+П+3 до Г+П+4, у блоковима бр. 1, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 19, 20, 25 и 28;

Нови објекти у зони реконструкције и обнове могу бити: слободностојећи објекти на парцели, једнострано узидани (двојни објекти) и двострано узидани објекти (у низу).

Облик и величина габарита зграде у графичким прилозима је дата као симбол и може се прилагођавати потребама инвеститора уколико се поштују стриктно задате:

- грађевинске линије и удаљења од сусједних урбанистичких парцела, односно објеката,
- максимална дозвољена спратност,
- максимална укупна површина под објектом, односно објектима на парцели,
- максимална укупна бруто развијена грађевинска површина објекта, односно објеката на парцели,
- као и сви остали услови из овог плана и важећи законски прописи, правилници и стандарди.

Урбанистички показатељи и капацитети за сваку урбанистичку парцелу (индекс заузетости, изграђености и максимално дозвољена спратност), намјена површина и планираних објеката и друго, дати су у тачки 7. *Урбанистички показатељи - Табела 19. Урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама.*

6.7.1. Урбанистичка парцела

- површина урбанистичке парцеле износи минимално 300 м², а максимално 2000 м²,
- ширина урбанистичке парцеле, у свим њеним пресецима, је минимално 11 м,
- најмања дозвољена површина под објектом износи 80 м²,
- код двострано узиданих објеката дозвољена је изградња највише 3 објекта у низу,
- размак између низова објеката износи минимално 10 м,
- низови се могу формирати у облику латиничних слова "Л" и "У" или слично,
- низови се граде истовремено и према јединственом пројекту за цијели низ.

6.7.2. Хоризонтална и вертикална регулација

- Грађевинска линија представља крајњу границу за изградњу објекта. Грађевинска линија према регулационој линији је обавезујућа и на њу се поставља једна фасада објекта.
- Минимално одстојање објекта од бочних граница парцелс:
 - слободностојећи објекти – 1,5 - 2,5 м
 - једнострано узидани објекти – 3,0 – 4,0 м према слободном дијелу парцеле; изузетно, ово растојање може бити и мање (од 1,5 - 2,5 м), уколико је облик парцеле неправилан и уколико је растојање од суседног објекта минимално 3,0 м.
 - обострано узидани објекти - 0,0 м
- Минимално одстојање објекта од задње границе парцеле је 2,5 м.
- Минимално одстојање објекта од сусједног објекта је 3,0 м.
- Изградња на ивици парцеле (двојни објекти и објекти у прекинутом низу) је могућа искључиво уз писану сагласност власника сусједне парцеле на чијој граници је предвиђена изградња.
- Максимална спратност објекта:
 1. у зони са са ниским објектима (СМ3)
 - гаража (у сутерену или подруму), приземље, 2 спрата и поткровље – Г+П+2+Пк, односно четири корисне етажe,
 2. у зони са средње високим објектима (СС3)
 - гаража (у сутерену или подруму), приземље, 3 спрата и поткровље – Г+П+3+Пк, односно пет корисних етажa.
 3. у зони са објектима веће висине (СС4)
 - гаража (у сутерену или подруму), приземље и 4 спрата – Г+П+4 – односно пет корисних етажa.
- Максимална висина вијенца износи:
 1. у зони са са ниским објектима (СМ3)
 - 12,00 м (Г+П+2+Пк = 12,00 м); мјерено од коначно нивелисаног и уређеног терена до горње ивице кровног вијенца,
 2. у зони са средње високим објектима (СС3)
 - 15,00 м (Г+П+3+Пк = 15,00 м), мјерено од коначно нивелисаног и уређеног терена до горње ивице кровног вијенца,
 3. у зони са објектима веће висине (СС4)
 - 16,50 м (Г+П+4 = 16,50 м), мјерено од коначно нивелисаног и уређеног терена до горње ивице кровног вијенца.
- Максимална висина вијенца објекта мјери се:
 - на претежно равном терену: од коначно нивелисаног и уређеног терена до горње ивице конструкције посљедње етажe или хоризонталног серклажа

- на терену у већем нагибу: од ивице пода најниже корисне етаже објекта до горње ивице конструкције последње етаже или хоризонталног серклажа.
- Максимална висина сљемена крова објекта (или врха највишег сљемена, код сложених кровова) је 3,50 м мјерено од горње ивице вијенца до сљемена крова.
- Висина назидка поткровне етаже износи највише 1.50 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
- Кота приземља је:
 - на претежно равном терену: највише до 1,20 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена. За објекте са подрумским или сутеренским етажама, кота пода приземља може бити највише 1.50 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена;
 - на терену у већем нагибу: у нивоу пода најниже корисне етаже и износи највише до 3,50 м изнад коте коначно нивелисаног и уређеног терена најнижег дијела објекта.

6.7.3. Изградња на парцели

- Прије прибављања докумената неопходних за изградњу обавезно је провјерити статичку стабилност објекта и геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке 6.21. УТУ за стабилност терена и објеката и прихватљив ниво сеизмичког ризика.
- Дозвољена је фазна изградња (осим за објекте у низу који морају бити израђени једновремено и према јединственом пројекту за сваки низ), тако да коначно израђени објекат не прелази максимално дозвољену површину под објектом и максимално дозвољену спратност, а ове вриједности могу бити и мање.
- Објекти, по потреби могу имати подрумске или сутеренске просторије. Површине сутеренских и подрумских просторија не урачунавају се у укупну БРГП уколико се користе као гаража, подрум или инсталациона етажа. Уколико се подрум или сутерен користе као користан простор (становање, туризам, комерцијалне и пословне дјелатности), урачунавају се у укупну БРГП, и у том случају се укупна планирана спратност објекта смањује за једну етажу.
- У приземљима или дјелу приземља могу бити локали са дјелатностима које не угрожавају околину.
- На парцели се могу градити помоћни објекти који су у функцији коришћења стамбеног објекта (гаража, остава и сл.).
- Величина помоћних објеката је максимално до 30 м².
- Вода са крова једног објекта не смије се сливати на други објекат.
- Кровови су коси, кровни покривачи адекватни нагибу, који износи 18-23°.
- Уређења зеленила у оквиру стамбених парцела вршити на начин дат у тачки 8.2.4. УТУ за уређење површина под зеленилом и слободних површина, а детаљна разрада је остављена власницима.
- За изградњу подзида важе услови дефинисани 6.20. Услови за изградњу сухозида и подзида.

6.7.4. Рјешавање мирујућег саобраћаја

Потребан број паркинг мјеста код нове изградње, укључујући доградњу и надоградњу, обезбједити у оквиру сопствене парцеле, на отвореним паркинзима (ПМ) или као гаражна мјеста (ГМ) у подземним етажама зграде, а према нормативу на основу тачке 6.3.11. Услови за паркирање и гаражирање возила. Неопходан паркинг, односно гаражни простор мора да се обезбједи истовремено са изградњом објекта.

6.7.5. Ограђивање

Парцеле објеката се могу ограђивати уз услове утврђене овим планом:

- парцеле се ограђују зиданом оградом до висине од 0.90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.60 м.

- зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију, и то тако да ограда, стубови ограде и капије буду унутар парцеле која се ограђује.
- ограде објеката на угловима раскрсница не могу бити више од 0.90 м рачунајући од коте тротоара, због обезбјеђења визуелне прегледности раскрснице.
- врата и капије на уличној оградни могу се отворати једино према унутрашњости парцеле.

6.8. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА - СТАНОВАЊЕ МАЊЕ ГУСТИНЕ (СМ)

У намјени становање мање густине одређене су зоне за нову изградњу на претежно неизграђеном земљишту, тако да је ова намјена подјелена на три типа:

- становање мање густине – једнопородично становање (СМ1), у блоковима бр. 31 и 39,
- становање мање густине – вишепородично становање у градским вилама (СМ2), у блоковима бр. 23, 37, 39 и 40.

6.8.1. Урбанистичко-технички услови за изградњу објеката - становање мање густине у зони нове изградње са једнопородичним становањем (СМ1)

Становање мање густине у зони нове изградње са једнопородичним становањем подразумева број станова у објекту од 1 до 3, при чему се и туристички апартман сматра стамбеном јединицом.

Објекти породичног становања у зони нове изградње могу бити: слободностојећи објекти на парцели, једнострано узидани (двојни објекти) и двострано узидани објекти (у низу).

Облик и величина габарита зграде у графичким прилозима је дата као симбол и може се прилагођавати потребама инвеститора уколико се поштују стриктно задате:

- грађевинске линије и удаљења од сусједних урбанистичких парцела, односно објеката,
- максимална дозвољена спратност,
- максимална укупна површина под објектом, односно објектима на парцели,
- максимална укупна бруто развијена грађевинска површина објекта, односно објеката на парцели,
- као и сви остали услови из овог плана и важећи законски прописи, правилници и стандарди.

Урбанистички показатељи и капацитети за сваку урбанистичку парцелу (индекс заузетости, изграђености и максимално дозвољена спратност), намјена површина и планираних објеката и друго, дати су у тачки 7. *Урбанистички показатељи - Табела 19. Урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама.*

6.8.1.1. Урбанистичка парцела

а) слободностојећи објекти:

- површина урбанистичке парцеле износи минимално 300 м², а максимално 2000 м²,
- ширина урбанистичке парцеле, у свим њеним пресјецима, је минимално 12,0 м,
- најмања дозвољена површина под објектом износи 80 м², а највећа 30% од површине парцеле.

б) једнострано узидани објекти (двојни објекти):

- површина урбанистичке парцеле за један објекат износи минимално 300 м², а максимално 1200 м²,
- ширина урбанистичке парцеле, у свим њеним пресјецима, је минимално 12,0 м,
- максимална ширина једнострано узиданог објекта је 15,0 м, а може бити и мања,
- најмања дозвољена површина под објектом износи 60 м², а највећа 30% од површине парцеле.

ц) двострано узидани објекти (у низу):

- површина урбанистичке парцеле за једну јединицу износи минимално 300 м², а максимално 500 м²,
- ширина урбанистичке парцеле, у свим њеним пресецима, је минимално 8,0 м,
- максимална ширина једнострано или двострано узиданог објекта је 15,0 м, а може бити и мања,
- најмања дозвољена површина под објектом износи 50 м², а највећа 30% од површине парцеле,
- размак између низова објеката износи минимално 10,0 м,
- низови се могу формирати у облику латиничног слова "Л" и "У" или слично,
- низови се граде истовремено и према јединственом пројекту за цијели низ,
- једна стамбена јединица (објекат) је један стан.

6.8.1.2. Хоризонтална и вертикална регулација

- Грађевинска линија представља крајњу границу за изградњу објекта. Грађевинска линија према регулационој линији је обавезујућа и на њу се поставља једна фасада објекта.
- Минимално одстојање објекта од бочних граница парцеле:
 - слободностојећи објекти - 2,50 м; изузетно, ово растојање може бити и мање (мин. 1,50 м), уколико је облик парцеле неправилан и уколико је растојање од суседног објекта минимално 4,00 м.
 - једнострано узидани објекти - 3,00 – 4,00 м према слободном дијелу парцеле; изузетно, ово растојање може бити и мање (од 1,50 - 2,50 м), уколико је облик парцеле неправилан и уколико је растојање од суседног објекта минимално 4,00 м.
 - обострано узидани објекти - 0,00 м.
- Минимално одстојање објекта од задње границе парцеле је 3,00 м; изузетно, ово растојање може бити и мање (мин. 2,50 м), уколико је облик парцеле неправилан и уколико је растојање од сусједног објекта минимално 4,00 м.
- Минимално одстојање објекта од сусједног објекта је 4,00 м.
- Изградња на ивици парцеле (двојни објекти и објекти у прекинутом низу) је могућа искључиво уз писану сагласност власника сусједне парцеле на чијој граници је предвиђена изградња.
- Максимална спратност објекта је сутерен, приземље и 1 спрат - Су(или По)+П+1, или гаража (у сутерену или подруму), приземље, 1 спрат и поткровље – Г+П+1+Пк, односно – двије до три корисне етажe.
- Максимална висина вијенца износи 7,50 – 9,00 м (Су+П+1 = 7,50 м; Г+П+1+Пк = 9,00 м), мјерено од коначно нивелисаног и уређеног терена до горње ивице кровног вијенца.
- Максимална висина вијенца објекта мјери се:
 - на претежно равном терену: од коначно нивелисаног и уређеног терена до горње ивице конструкције посљедње етажe или хоризонталног серклажа
 - на терену у већем нагибу: од ивице пода најниже корисне етажe објекта до горње ивице конструкције посљедње етажe или хоризонталног серклажа.
- Максимална висина сљемена крова објекта (или врха највишег сљемена, код сложених кровова) је 3,50 м мјерено од горње ивице вијенца до сљемена крова.
- Висина назидка поткровне етажe износи највише 1.50 м рачунајући од коте пода поткровне етажe до тачке прелома кровне косине.
- Кота приземља је:
 - на претежно равном терену: највише до 1,20 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена. За објекте са подрумским или сутеренским етажама, кота пода приземља може бити највише 1.50 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена;
 - на терену у већем нагибу: у нивоу пода најниже корисне етажe и износи највише 3,50 м изнад коте коначно нивелисаног и уређеног терена најнижег дијела објекта.

6.8.1.3. Изградња на парцели

- Прије прибављања докумената неопходних за изградњу обавезно је провјерити статичку стабилност објекта и геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке 6.21. УТУ за стабилност терена и објеката и прихватљив ниво сеизмичког ризика.
- Дозвољена је фазна изградња (осим за објекте у низу који морају бити израђени једновремено и према јединственом пројекту за сваки низ), тако да коначно израђени објекат не прелази максимално дозвољену површину под објектом и максимално дозвољену спратност, а ове вриједности могу бити и мање.
- Објекти, по потреби могу имати подрумске или сутеренске просторије. Површине сутеренских и подрумских просторија не урачунавају се у укупну БРГП уколико се користе као гаража, подрум или инсталациона етажа. Уколико се подрум или сутерен користе као користан простор (становање, туризам, комерцијалне и пословне дјелатности), урачунавају се у укупну БРГП, и у том случају се укупна планирана спратност објекта смањује за једну етажу.
- У приземљима или дјелу приземља могу бити локали са дјелатностима које не угрожавају околину.
- На парцели се могу градити помоћни објекти који су у функцији коришћења стамбеног објекта (гаража, остава и сл.).
- Величина помоћних објеката је максимално до 30 м².
- Вода са крова једног објекта не смије се сливати на други објекат.
- Кровови су коси, кровни покривачи адекватни нагибу, који износи 18-23°.
- Уређења зеленила у оквиру стамбених парцела вршити на начин дат у тачки 8.2.4. УТУ за уређење површина под зеленилом и слободних површина, а детаљна разрада је остављена власницима.
- За изградњу подзида важе услови дефинисани 6.20. Услови за изградњу сухозида и подзида.

6.8.1.4. Рјешавање мирујућег саобраћаја

Потребан број паркинг мјеста код нове изградње, укључујући доградњу и надоградњу, обезбједити у оквиру сопствене парцеле, на отвореним паркинзима (ПМ) или као гаражна мјеста (ГМ) у подземним етажама зграде, а према нормативу на основу тачке 6.3.11. Услови за паркирање и гаражирање возила. Неопходан паркинг, односно гаражни простор мора да се обезбједи истовремено са изградњом објекта.

6.8.1.5. Ограђивање

Парцеле објеката се могу ограђивати уз услове утврђене овим планом:

- парцеле се ограђују зиданом оградом до висине од 0.90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.60 м.
- зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију, и то тако да ограда, стубови ограде и капије буду унутар парцеле која се ограђује.
- ограде објеката на угловима раскрсница не могу бити више од 0.90 м рачунајући од коте тротоара, због обезбјеђења визуелне прегледности раскрснице.
- врата и капије на уличној оградни могу се отворати једино према унутрашњости парцеле.

6.8.2. Урбанистичко-технички услови за изградњу објеката – вишепородично становање мање густине у зони нове изградње са градским вилама (СМ2)

Становање мање густине у зони нове изградње са вишепородичним становањем са градским вилама подразумијева до 4 стана у објекту, при чему се и туристички апартман сматра стамбеном јединицом.

Објекти вишепородичног становања у зони нове изградње са градским вилама могу бити само као слободностојећи објекти на парцели.

Облик и величина габарита зграде у графичким прилозима је дата као симбол и може се прилагођавати потребама инвеститора уколико се поштују стриктно задате:

- грађевинске линије и удаљења од сусједних урбанистичких парцела, односно објеката,
- максимална дозвољена спратност,
- максимална укупна површина под објектом, односно објектима на парцели,
- максимална укупна бруто развијена грађевинска површина објекта, односно објеката на парцели,
- као и сви остали услови из овог плана и важећи законски прописи, правилници и стандарди.

Урбанистички показатељи и капацитети за сваку урбанистичку парцелу (индекс заузетости, изграђености и спратност), намјена површина и планираних објеката и друго, дати су у *Табели 19: Урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама.*

6.8.2.1. Урбанистичка парцела

- за слободностојеће објекте - површина урбанистичке парцеле износи минимално 300 м², а максимално 2000 м²,
- ширина урбанистичке парцеле, у свим њеним пресјецима, је минимално 12,00 м,
- најмања дозвољена површина под објектом износи 80 м², а највећа 40% од површине парцеле.

6.8.2.2. Хоризонтална и вертикална регулација

- Грађевинска линија представља крајњу границу за изградњу објекта. Грађевинска линија према регулационој линији је обавезујућа и на њу се поставља једна фасада објекта
- Минимално одстојање објекта од бочних граница парцеле је 2,50 м; изузетно, ово растојање може бити и мање (мин. 1,50 м), уколико је облик парцеле неправилан и уколико је растојање од суседног објекта минимално 4,00 м.
- Минимално одстојање објекта од задње границе парцеле је 3,00 м; изузетно, ово растојање може бити и мање (мин. 2,50 м), уколико је облик парцеле неправилан и уколико је растојање од сусједног објекта минимално 4,00 м.
- Минимално одстојање објекта од суседног објекта је 4,00 м.
- Максимална спратност објекта је гаража (у сутерену или подруму), приземље и 1 спрат и поткровље - Г+П+1+Пк, или гаража (у сутерену или подруму), приземље и 2 спрата - Г+П+2, односно – три корисне етаже.
- Максимална висина вијенца износи:
-9,0 – 10,5 м (Г+П+1+Пк = 9,0 м; Г+П+2= 10,5 м), мјерено од коначно нивелисаног и уређеног терена до горње ивице кровног вијенца.
- Максимална висина вијенца објекта мјери се:
-на претежно равном терену: од коначно нивелисаног и уређеног терена до горње ивице конструкције посљедње етаже или хоризонталног серклажа
-на терену у већем нагибу: од ивице пода најниже корисне етаже објекта до горње ивице конструкције посљедње етаже или хоризонталног серклажа
- Максимална висина сљемена крова објекта (или врха највишег сљемена, код сложених кровова) је 3,50 м мјерено од горње ивице вијенца до сљемена крова.
- Висина назидка поткровне етаже износи највише 1.50 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
- Кота приземља је:
-на претежно равном терену: највише до 1,20 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена. За објекте са подрумским или сутеренским етажама, кота пода приземља може бити највише 1.50 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена;
-на терену у већем нагибу: у нивоу пода најниже корисне етаже и износи највише 3,50 м изнад коте коначно нивелисаног и уређеног терена најнижег дијела објекта.

6.8.2.3. Изградња на парцели

- Прије прибављања докумената неопходних за изградњу обавезно је провјерити статичку стабилност објекта и геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке 6.21. УТУ за стабилност терена и објеката и прихватљив ниво сеизмичког ризика.
- Дозвољена је фазна изградња, тако да коначно изграђени објекат не прелази максималне прописане површине под објектом и спратност, а ове вриједности могу бити и мање.
- Објекти, по потреби могу имати подрумске или сутеренске просторије. Површине сутеренских и подрумских просторија не урачунавају се у укупну БРГП уколико се користе као гаража, подрум или инсталациона етажа. Уколико се подрум или сутерен користе као користан простор (становање, туризам, комерцијалне и пословне дјелатности), урачунавају се у укупну БРГП а укупна планирана спратност објекта се смањује за једну етажу.
- У приземљима или дјелу приземља могу бити локали са дјелатностима које не угрожавају околину.
- На парцели се могу градити помоћни објекти који су у функцији коришћења стамбеног објекта (гаража, остава и сл.).
- Величина помоћних објеката је максимално до 30 м².
- Вода са крова једног објекта не смије се сливати на други објекат.
- Кровови су коси, кровни покривачи адекватни нагибу, који износи 18-23°.
- Уређења зеленила у оквиру стамбених парцела вршити на начин дат у тачки 8.2.4. УТУ за уређење површина под зеленилом и слободних површина, а детаљна разрада је остављена власницима.
- За изградњу подзида важе услови дефинисани тачки 6.20. Услови за изградњу сухозида и подзида.

6.8.2.4. Рјешавање мирујућег саобраћаја

Потребан број паркинг мјеста код нове изградње, укључујући доградњу и надоградњу, обезбједити у оквиру сопствене парцеле, на отвореним паркинзима (ПМ) или као гаражна мјеста (ГМ) у подземним етажама зграде, а према нормативу на основу тачке 6.3.11. Услови за паркирање и гаражирање возила. Неопходан паркинг, односно гаражни простор мора да се обезбједи истовремено са изградњом објекта.

6.8.2.5. Ограђивање

Парцеле објеката се могу ограђивати уз услове утврђене овим планом:

- парцеле се ограђују зиданом оградом до висине од 0.90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.60 м.
- зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију, и то тако да ограда, стубови оgrade и капије буду унутар парцеле која се ограђује.
- оgrade објеката на угловима раскрсница не могу бити више од 0.90 м рачунајући од коте тротоара, због обезбјеђења визуелне прегледности раскрснице.
- врата и капије на уличној огради могу се отворати једино према унутрашњости парцеле.

6.9. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА - СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ (СС)

Становање средње густине представља тип становања са више стамбених јединица или туристичких апартмана (вишепородична и вишестамбена изградња). Ова намјена је подијељена на два типа:

- становање средње густине са вишепородичним становањем са ниским и средње високим објектима (СС1), спратности од Г+П+1+Пк до Г+П+3, у блоковима бр. 17, 24, 25, 28, 30, 34, 35, 36 и 38;

- становање средње густине са вишепородичним становањем са средње високим или објектима веће висине или високим објектима (СС2), претежне спратности од Г+П+3 до Г+П+5, у блоковима бр. 1, 8, 9, 12, 13, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 27, 28, 30, 34, 35, 36 и 38.

Објекти у намјени становање средње густине могу бити: слободностојећи објекти на парцели, једнострано узидани (двојни објекти) и двострано узидани објекти (у низу).

Облик и величина габарита зграде у графичким прилозима је дата као симбол и може се прилагођавати потребама инвеститора уколико се поштују стриктно задате:

- грађевинске линије и удаљења од сусједних урбанистичких парцела, односно објеката,
- максимална дозвољена спратност,
- максимална укупна површина под објектом, односно објектима на парцели,
- максимална укупна бруто развијена грађевинска површина објекта, односно објеката на парцели,
- као и сви остали услови из овог плана и важећи законски прописи, правилници и стандарди.

Урбанистички показатељи и капацитети за сваку урбанистичку парцелу (индекс заузетости, изграђености и максимално дозвољена спратност), намјена површина и планираних објеката и друго, дати су у тачки 7. *Урбанистички показатељи - Табела 19. Урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама.*

6.9.1. Урбанистичка парцела

- површина урбанистичке парцеле износи минимално 300 м², а максимално 2000 м²,
- ширина урбанистичке парцеле, у свим њеним пресецима, је минимално 11,00 м,
- најмања дозвољена површина под објектом износи 80 м²,
- у случају двострано узиданих објеката (низ) дозвољено је максимално 3 (три) објекта у низу,
- максимална ширина једнострано или двострано узиданог објекта је 15,00 м, а може бити и мања,
- размак између низова објеката износи минимално 10,00 м.
- низови се могу формирати у облику латиничног слова "Л" и "У" или слично.
- низови се граде истовремено и према јединственом пројекту за цијели низ.

6.9.2. Хоризонтална и вертикална регулација

- Грађевинска линија представља крајњу границу за изградњу објекта. Грађевинска линија према регулационој линији је обавезујућа и на њу се поставља једна фасада објекта
- Минимално одстојање објекта од бочних граница парцеле:
 - слободностојећи објекти - 2,50 м; изузетно, ово растојање може бити и мање (мин. 1,50 м), уколико је облик парцеле неправилан и уколико је растојање од суседног објекта минимално 4,00м
 - једнострано узидани објекти - 3,00 – 4,00 м према слободном дијелу парцеле; изузетно, ово растојање може бити и мање (од 1,50 - 2,50 м), уколико је облик парцеле неправилан и уколико је растојање од суседног објекта минимално 4,00 м;
 - обострано узидани објекти - 0,00 м
- Минимално одстојање објекта од задње границе парцеле је 2,50 м.
- Минимално одстојање објекта од сусједног објекта је 4,00 м.
- Изградња на ивици парцеле (двојни објекти и објекти у прекинутом низу) је могућа искључиво уз писану сагласност власника сусједне парцеле на чијој граници је предвиђена изградња.
- Максимална спратност објекта:

- за становање средње густине са ниским објектима (СС1): гаража (у сутерену или подруму), приземље, 1 спрат и поткровље - Г+П+1+Пк или гаража (у сутерену или подруму), приземље и 2 спрата - Г+П+2, односно - три корисне етаже,
- за становање средње густине са средње високим објектима (СС1 и СС2): гаража (у сутерену или подруму), приземље, 2 спрата и поткровље - Г+П+2+Пк или гаража (у сутерену или подруму), приземље и 3 спрата - Г+П+3, односно - четири корисне етаже,
- за становање средње густине са објектима веће висине (СС2): гаража (у сутерену или подруму), приземље, 3 спрата и поткровље - Г+П+3+Пк или гаража (у сутерену или подруму), приземље и 4 спрата - Г+П+4, односно -пет корисних етажа,
- за становање средње густине са високим објектима (СС2): гаража (у сутерену или подруму), приземље, 4 спрата и поткровље - Г+П+4+Пк или гаража (у сутерену или подруму), приземље и 5 спрата - Г+П+5, односно - шест корисних етажа.
- Максимална висина вијенца износи:
 - за становање средње густине са ниским објектима (СС1): 9,0 – 10,5 м (Г+П+1+Пк = 9,0 м, Г+П+2 = 10,5 м), мјерено од коначно нивелисаног и уређеног терена најнижег дјела објекта до горње ивице кровног вијенца,
 - за становање средње густине са средње високим објектима (СС1 и СС2): 12,0 – 13,5 м (Г+П+2+Пк = 10,50 м, Г+П+3 = 13,5 м), мјерено од коначно нивелисаног и уређеног терена најнижег дјела објекта до горње ивице кровног вијенца,
 - за становање средње густине са објектима веће висине (СС2): 15,0 – 16,5 м (Г+П+3+Пк = 15,0м, Г+П+4 = 16,5 м), мјерено од коначно нивелисаног и уређеног терена најнижег дјела објекта до горње ивице кровног вијенца,
 - за становање средње густине са високим објектима (СС2): 18,0 – 19,5 м (Г+П+4+Пк = 18,0м, Г+П+5 = 19,5 м), мјерено од коначно нивелисаног и уређеног терена најнижег дјела објекта до горње ивице кровног вијенца.
- Максимална висина вијенца објекта мјери се:
 - на претежно равном терену: од коначно нивелисаног и уређеног терена до горње ивице конструкције посљедње етаже или хоризонталног серклажа,
 - на терену у већем нагибу: од ивице пода најниже корисне етаже објекта до горње ивице конструкције посљедње етаже или хоризонталног серклажа.
- Максимална висина сљемена крова објекта (или врха највишег сљемена, код сложених кровова) је 3,50 м мјерено од горње ивице вијенца до сљемена крова.
- Висина назидка поткровне етаже износи највише 1.50 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
- Кота приземља је:
 - на претежно равном терену: највише до 1,20 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена. За објекте са подрумским или сутеренским етажама, орјентациона кота пода приземља може бити највише 1.50 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена;
 - на терену у већем нагибу: у нивоу пода најниже корисне етаже и износи највише 3,50 м изнад коте коначно нивелисаног и уређеног терена најнижег дијела објекта.

6.9.3. Изградња на парцели

- Прије прибављања докумената неопходних за изградњу обавезно је провјерити статичку стабилност објекта и геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке 6.21. УТУ за стабилност терена и објеката и прихватљив ниво сеизмичког ризика.
- Дозвољена је фазна изградња (осим за објекте у низу који морају бити израђени једновремено и према јединственом пројекту за сваки низ), тако да коначно израђени објекат не прелази максималне прописане површине под објектом и спратност, а ове вриједности могу бити и мање.
- Објекти, по потреби могу имати подрумске или сутеренске просторије. Површине сутеренских и подрумских просторија не урачунавају се у укупну БРГП уколико се користе као гаража, подрум или инсталациона етажа. Уколико се подрум или сутерен користе као користан простор

(становање, туризам, комерцијалне и пословне дјелатности), урачунавају се у укупну БРГП а укупна планирана спратност објекта се смањује за једну етажу.

- У приземљима или дјелу приземља могу бити локали са дјелатностима које не угрожавају околину.
- На парцели се могу градити помоћни објекти који су у функцији коришћења стамбеног објекта (гаража, остава и сл.).
- Величина помоћних објеката је максимално до 30 м².
- Вода са крова једног објекта не смије се сливати на други објекат.
- Кровови су коси, кровни покривачи адекватни нагибу, који износи 18-23°.
- Уређења зеленила у оквиру стамбених парцела вршити на начин дат у тачки 8.2.4. УТУ за уређење површина под зеленилом и слободних површина, а детаљна разрада је остављена власницима.
- За изградњу подзида важе услови дефинисани тачки 6.20. Услови за изградњу сухозида и подзида.

6.9.4. Рјешавање мирујућег саобраћаја

Потребан број паркинг мјеста код нове изградње, укључујући доградњу и надоградњу, обезбједити у оквиру сопствене парцеле, на отвореним паркинзима (ПМ) или као гаражна мјеста (ГМ) у подземним етажама зграде, а према нормативу на основу тачке 6.3.11. Услови за паркирање и гаражирање возила. Неопходан паркинг, односно гаражни простор мора да се обезбједи истовремено са изградњом објекта.

6.9.5. Ограђивање

Парцеле објеката се могу ограђивати уз услове утврђене овим планом:

- парцеле се ограђују зиданом оградом до висине од 0.90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.60 м.
- зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију, и то тако да ограда, стубови оgrade и капије буду унутар парцеле која се ограђује.
- ограде објеката на угловима раскрсница не могу бити више од 0.90 м рачунајући од коте тротоара, због обезбјеђења визуелне прегледности раскрснице.
- врата и капије на уличној оградни могу се отворити једино према унутрашњости парцеле.

6.10. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА - СТАНОВАЊЕ ВЕЋЕ ГУСТИНЕ (СВ)

За становање веће густине карактеристична су два типа изградње:

- становање веће густине са вишестамбеним становањем са објектима веће висине и високим објектима (СВ1), претежне спратности Г+П+4, у блоковима бр. 5, 6, 9, 10, 14, 17, 27 и 28;
- становање велике густине са вишестамбеним становањем са високим објектима (СВ2), спратности до Г+П+7, у блоковима бр. 10, 27 и 33.

Објекти у намјени становање веће густине могу бити: слободностојећи објекти на парцели, једнострано узидани (двојни објекти) и двострано узидани објекти (у низу).

Више слободностојећих објеката на једној парцели формира отворени блок. Отворени блокови су карактеристични по слободно постављеним вишеспратним објектима који су повучени у односу на регулациону линију блока, изграђени на јединственој заједничкој површини без парцелације или са издвојеном парцелом сваког појединачног објекта, у оквиру велике заједничке парцеле са припадајућим јавним простором. Слободни простори су уређени као велике блоковске зелене површине са просторима за дјечију игру, спорт и рекреацију. Отворен блок је оивичен јаким саобраћајницама са увођењем саобраћаја у унутрашњост блока (стамбене улице, слијепе приступне

улице и паркинзи). Овај тип изграђености захвата веће просторе, са урбанистичким параметрима који представљају равнотежу између изражено великог слободног простора и велике спратности објеката.

Једнострано и двострано узидани објекти формирају полуотворени блок. Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију блока постављени су на њу или паралелно са њом. Сваком објекту припада дно уличног фронта и дно залеђа све до парцела сусједних објеката. По својој форми полуотворени блокови могу бити формиран у облику латиничног слова "Л" и "У" или слично.

Облик и величина габарита зграде у графичким прилозима је дата као симбол и може се прилагођавати потребама инвеститора уколико се поштују стриктно задате:

- грађевинске линије и удаљења од сусједних урбанистичких парцела, односно објеката,
- максимална дозвољена спратност,
- максимална укупна површина под објектом, односно објектима на парцели,
- максимална укупна бруто развијена грађевинска површина објекта, односно објеката на парцели,
- као и сви остали услови из овог плана и важећи законски прописи, правилници и стандарди.

Урбанистички показатељи и капацитети за сваку урбанистичку парцелу (индекс заузетости, изграђености и максимално дозвољена спратност), намјена површина и планираних објеката и друго, дати су у *тачки 7. Урбанистички показатељи - Табела 19. Урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама.*

6.10.1. Урбанистичка парцела

- површина комплекса више слободностојећих објеката је минимално 3000 м²
- површина урбанистичке парцеле за један објекат износи минимално 500 м², а максимално 2000 м²,
- најмања дозвољена површина под објектом за један објекат на једној парцели је 200 м²,
- ширина урбанистичке парцеле за један објекат, у свим њеним пресјецима, је минимално 30,0 м,
- максимална ширина једнострано или двострано узиданог објекта је 20,00 м, а може бити и мања,
- у случају двострано узиданих објеката (низ) дозвољено је максимално 3 (три) објекта у низу,
- објекти се могу формирати линијски, у облику латиничног слова "Л" и "У" или слично.
- размак између низова објеката износи минимално 20,00 м, или двострука висина објекта рачунато од вијенца до најниже тачке коначно нивелисаног и уређеног терена.
- низови се граде истовремено и према јединственом пројекту за цијели низ.

6.10.2. Хоризонтална и вертикална регулација

- Грађевинска линија представља крајњу границу за изградњу објекта. Грађевинска линија према регулационој линији је обавезујућа и на њу се поставља минимално једна фасада објекта.
- Минимално одстојање објекта од сусједног објекта:
 - слободностојећи објекти – 6,00 м
 - једнострано узидани објекти – 6,00 м према слободном дијелу парцеле;
 - обострано узидани објекти - 0,00 м
- Минимално одстојање објекта од бочне границе парцеле је 3,00 м, а од задње 4,00 м.
- Минимално одстојање објекта од сусједног објекта је 6,00 м.
- Изградња на ивици парцеле (двојни објекти и објекти у прекинутом низу) је могућа искључиво уз писмено одобрење власника парцеле на чијој граници је предвиђена изградња.
- Максимална спратност објекта:

- за становање веће густине са објектима веће висине (СВ1): гаража (у сутерену или подруму), приземље, 3 спрата и поткровље - Г+П+3+Пк, или гаража (у сутерену или подруму), приземље и 4 спрата – Г+П+4, односно - пет корисних етажа.
- за становање веће густине са са високим објектима (СВ1): гаража (у сутерену или подруму), приземље, 4 спрата и поткровље - Г+П+4+Пк, или гаража (у сутерену или подруму), приземље и 5 спратова – Г+П+5, односно - шест корисних етажа.
- за становање велике густине са високим објектима (СВ2): гаража (у сутерену или подруму), приземље, 6 спратова и поткровље - Г+П+6+Пк, или гаража (у сутерену или подруму), приземље и 7 спратова – Г+П+7, односно - осам корисних етажа.
- Максимална висина вијенца износи:
 - за становање веће густине објектима веће висине (СВ1): 15,00 – 16,50 м (Г+П+3+Пк = 15,00 м, Г+П+4 = 16,50 м), мјерено од коначно нивелисаног и уређеног терена до горње ивице кровног вијенца,
 - за становање веће густине са високим објектима (СВ1): 21,00 – 22,50 м (Г+П+4+Пк = 18,00 м, Г+П+5 = 19,50 м), мјерено од коначно нивелисаног и уређеног терена до горње ивице кровног вијенца,
 - за становање велике густине са високим објектима (СВ2): 24,00 – 25,50 м (Г+П+6+Пк = 24,00 м, Г+П+7 = 25,50 м), мјерено од коначно нивелисаног и уређеног терена до горње ивице кровног вијенца.
- Максимална висина вијенца објекта мјери се:
 - на претежно равном терену: од коначно нивелисаног и уређеног терена до горње ивице конструкције посљедње етаже или хоризонталног серклажа,
 - на терену у већем нагибу: од ивице пода најниже корисне етаже објекта до горње ивице конструкције посљедње етаже или хоризонталног серклажа.
- Максимална висина сљемена крова објекта (или врха највишег сљемена, код сложених кровова) је 3,50 м мјерено од горње ивице вијенца до сљемена крова.
- Висина назидка поткровне етаже износи највише 1.50 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
- Кота приземља је:
 - на претежно равном терену: највише до 1,20 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена. За објекте са подрумским или сутеренским етажама, орјентациона кота пода приземља може бити највише 1.50 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена;
 - на косом терену: у нивоу пода најниже корисне етаже и износи највише 3,50 м изнад коте коначно нивелисаног и уређеног терена најнижег дијела објекта.

6.10.3. Изградња на парцели

Третман постојеће изградње у блоковима бр. 6 и 14:

- Није дозвољена препарцелација у смислу дјелења постојећих урбанистичких парцела.
- Није дозвољено додјелјивање или продаја слободних и зелених површина власницима станова или локала у приземљима објеката и формирање посебних катастарских или урбанистичких парцела.
- Могућа је санација равног крова изградњом поткровља са косим кровом и максималном висином назидка од 1,50 м, уз услов израде јединственог архитектонског рјешавања (пројектовања) на свим истим објектима и једновременог извођења радова на цијелом објекту. При томе се посебно мора води рачуна о архитектури објекта и оствареним ликовним и амбијенталним вриједностима.
- Доградња постојећих објеката је дозвољена само у границама грађевинских линија.
- Обавезан услов је обезбјеђење паркинг мјеста за сваку новоформирану стамбену јединицу (туристички апартман) или пословни простор према нормативу на основу тачке 6.3.11. Услови за паркирање и гаражирање возила.

- Прије прибављања докумената неопходних за изградњу обавезно је провјерити статичку стабилност објекта и геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке 6.21. УТУ за стабилност терена и објеката и прихватљив ниво сеизмичког ризика.
- У површинама под зеленилом и слободним површинама наведених блокова није дозвољена изградња нових објеката.
- Простори планирани за јавне намјене не могу се користити у друге сврхе. Ове површине, до привођења земљишта планираној намјени могу се привремено користити искључиво као зелене површине, дјечија или спортска игралишта, без изградње чврстих објеката.

Нова изградња:

- Прије прибављања докумената неопходних за изградњу обавезно је провјерити статичку стабилност објекта и геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке 6.21. УТУ за стабилност терена и објеката и прихватљив ниво сеизмичког ризика.
- Дозвољена је фазна изградња у комплексу слободностојећих објеката, тако да је могуће градити један по један објекат. Објекти у низу морају бити израђени једновремено и према јединственом пројекту за сваки низ, тако да коначно израђени објекат не прелази максималне прописане површине под објектом и спратност, а ове вриједности могу бити и мање.
- Објекти, по потреби могу имати подрумске или сутеренске просторије. Површине сутеренских и подрумских просторија не урачунавају се у укупну БРГП уколико се користе као гаража, подрум или инсталациона етажа. Уколико се подрум или сутерен користе као користан простор (становање, туризам, комерцијалне и пословне дјелатности), урачунавају се у укупну БРГП а укупна планирана спратност објекта се смањује за једну етажу.
- У приземљима или дјелу приземља могу бити локали са дјелатностима које не угрожавају околину.
- Површине под зеленилом морају да заузимају најмање 20% урбанистичке парцеле.
- У оквиру блокова изградити дјечја игралишта (за дјецу 3-11 година), а потребна површина је по нормативу 1 м²/стан (минимално 100-150 м²)
- На парцели - комплексу се могу градити помоћни објекти који су у функцији коришћења стамбеног објекта (гараже)
- Вода са крова једног објекта не смије се сливати на други објекат.
- Кровови су коси, кровни покривачи адекватни нагибу, који износи 18-23°.
- Уређења зеленила у оквиру стамбених парцела вршити на начин дат у тачки 8.2.4. УТУ за уређење површина под зеленилом и слободних површина, а детаљна разрада је остављена власницима.
- За изградњу подзида важе услови дефинисани тачки 6.20. Услови за изградњу сухозида и подзида.

6.10.4. Рјешавање мирујућег саобраћаја

Потребан број паркинг мјеста код нове изградње, укључујући доградњу и надоградњу, обезбједити у оквиру сопствене парцеле, на отвореним паркинзима (ПМ) или као гаражна мјеста (ГМ) у подземним етажама зграде, а према нормативу на основу тачке 6.3.11. Услови за паркирање и гаражирање возила. Неопходан паркинг, односно гаражни простор мора да се обезбједи истовремено са изградњом објекта.

6.10.5. Ограђивање

Парцеле објеката се могу ограђивати уз услове утврђене овим планом:

- парцеле се ограђују зиданом оградом до висине од 0.90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.60 м.
- зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију, и то тако да ограда, стубови ограде и капије буду унутар парцеле која се ограђује.

- ограде објеката на угловима раскрсница не могу бити више од 0.90 м рачунајући од коте тротоара, због обезбјеђења визуелне прегледности раскрснице.
- врата и капије на уличној оградни могу се отврати једино према унутрашњости парцеле.

6.11. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА МЈЕШОВИТЕ НАМЈЕНЕ (СМН)

За објекте мјешовите намјене карактеристична су два типа изградње:

- објекти мјешовите намјене са високим објектима (СМН1)
- објекти мјешовите намјене са средње високим објектима (СМН2)

Зона мјешовите намјене са високим објектима је планирана уз градски булевар – магистралу, у блоку бр. 2 (СМН1), а зона мјешовите намјене са средње високим објектима у блоковима бр. 1, 3, 34 и 35 (СМН2). Становање, туризам, комерцијални и пословни садржаји су равномјерно заступљени и могу се просторно диференцирати по спратовима у оквиру једног објекта (комерцијални садржаји у приземљу и првом спрату, становање на вишим етажама) или по преовлађујућој намјени на парцели (где намјена на парцели може бити и монофункционална).

6.11.1. Урбанистичко-технички услови за изградњу објеката мјешовите намјене у зони високих објеката (СМН1)

Објекти у зони мјешовите намјене могу бити: слободностојећи објекти на парцели, једнострано узидани (двојни објекти) и двострано узидани објекти.

Облик и величина габарита зграде у графичким прилозима је дата као симбол и може се прилагођавати потребама инвеститора уколико се поштују стриктно задате:

- грађевинске линије и удаљења од сусједних урбанистичких парцела, односно објеката,
- максимална дозвољена спратност,
- максимална укупна површина под објектом, односно објектима на парцели,
- максимална укупна бруто развијена грађевинска површина објекта, односно објеката на парцели,
- као и сви остали услови из овог плана и важећи законски прописи, правилници и стандарди.

Урбанистички показатељи и капацитети за сваку урбанистичку парцелу (индекс заузетости, изграђености и максимално дозвољена спратност), намјена површина и планираних објеката и друго, дати су у тачки 7. *Урбанистички показатељи - Табела 19. Урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама.*

6.11.1.1. Урбанистичка парцела

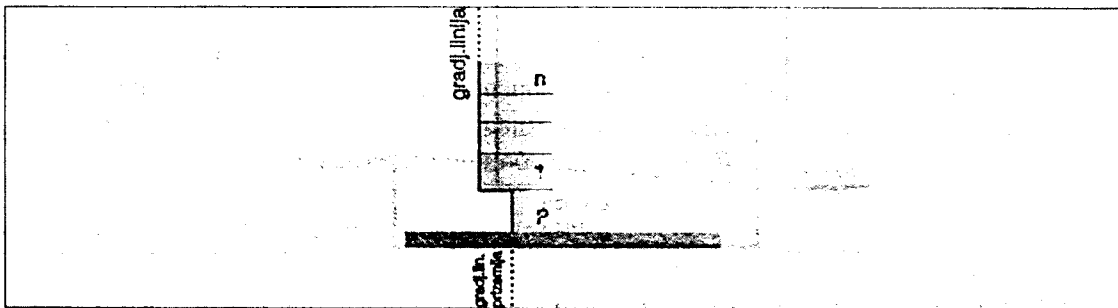
- површина комплекса више слободностојећих објеката је минимално 3000 м²,
- површина урбанистичке парцеле за један објекат износи минимално 1000 м²,
- најмања дозвољена површина под објектом за један објекат на једној парцели износи 300 м²,
- ширина урбанистичке парцеле за један објекат, у свим њеним пресецима, је минимално 30,0 м,
- у случају двострано узиданих објеката (низ) дозвољено је максимално 3 (три) објекта у низу,
- објекти се могу формирати линијски, у облику латиничног слова "Л" и "У" или слично.

6.11.1.2. Хоризонтална и вертикална регулација

- Грађевинска линија представља крајњу границу за изградњу објекта.

- Код објеката уз булевар (јадранску магистралу) минимално растојање између регулационе линије булевара и грађевинске линије је 5 м, осим ако у графичком прилогу – лист 10. "Планирано стање – регулација и нивелација" није другачије дато.
- Између регулационе линије булевара и грађевинске линије **не може** бити сталних и помоћних објеката, укључујући и привремене објекте.
- Повлачење приземља објеката у односу на грађевинску линију најмање за 1,50 м обавезно је у дијелу према булевару (јужна оријентација) (шема 4). Могућа је изградња колонада.

шема 4



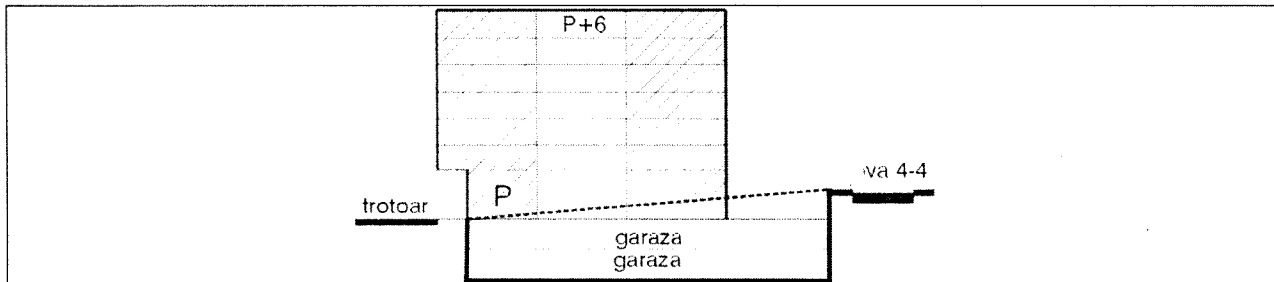
- У случају везаних колонада (кроз више објеката) ниво приземља и плафона колонаде мора бити континуалан кроз све објекте, било да је у питању нови низ објеката или надовезивање новог објекта на већ постојећи. Посебну пажњу посветити обликовању пасажа, колонада и њиховој материјализацији. Минимална висина пасажа – пролаза кроз објекат износи 3,00 м, осим на мјестима где је предвиђен пролаз противвжарних возила где је висина 4,50 м.
- Удаљеност објекта од границе урбанистичке парцеле износи најмање 3,50 м (слободностојећи и једнострано узидани према слободном дјелу парцеле), односно 0,00 м (једнострано и двострано узидани дно објекта).
- Удаљеност објекта од сусједног објекта је најмање 7,00 м (слободностојећи и једнострано узидани према слободном дјелу парцеле). Удаљеност се рачуна од степеница, конзола, лођа и осталих полузатворених истурених дијелова зграде.
- Максимални број етажа објекта је гаража (у сутерену или подруму), приземље и 7 спратова - Г+П+7, односно осам корисних етажа.
- Највећа допуштена висина вијенца објекта износи 31,00 м.
- Максимална висина вијенца објекта мјери се од коначно нивелисаног и уређеног терена до горње ивице конструкције последње етаже или хоризонталног серклажа
- Кота приземља је од 0,20 до 1,20 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена.

6.11.1.3. Изградња на парцели

- Прије прибављања докумената неопходних за изградњу обавезно је провјерити статичку стабилност објекта и геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке 6.21. УТУ за стабилност терена и објеката и прихватљив ниво сеизмичког ризика.
- Дозвољена је фазна изградња, тако да је могуће градити један по један објекат, тако да коначно изграђени објекат не прелази максималне прописане површине под објектом и спратност, а ове вриједности могу бити и мање.
- Нова изградња подразумијева и изградњу објеката намијењених комерцијалним и пословним дјелатностима, без станова или туристичких апартмана, и ови објекти треба да буду грађени као архитектонско-урбанистичке цјелине.
- Обликовање објекта према градском булевару је реперезентативно, у духу модерне архитектуре, без употребе историјских етно и псеудостилских елемената (балустраде, фасадне релефне и профилисане декорације, фигуре и сл.).

- За уређење урбанистичке парцеле обавезно је идејно рјешење као прилог захтјева за издавање рјешења о локацији.
- Ниво приземља не може бити више од 1,50 м у односу на коту нивелете јавне површине испред зграде. Ово не важи за објекте, односно дијелове објекта дуж булеvara (јадранске магистрале). Приземља објеката дуж булеvara морају бити на 0,20 м изнад нивелете тротоара булеvara (шема 5).

шема 5



- Сутерен и подрум објекта се може користити као магацински простор и гаража, али и као пословни простор, у зависности од потреба инвеститора. Потенцијални пословни простор у сутерену је физички и функционално повезан са приземљем и нема директне улазе са улице. У случају коришћења подземних етажа као пословни простор, те површине се урачунавају у БРГП.
- Кровови су коси нагиба 18-23°, или равни, а кровни покривачи адекватни нагибу.
- Објекти не смију имати колски прилаз, снабдјевање и прилаз у подземне гараже са булеvara, већ из сусједних бочних или паралелних улица минималне ширине 5,50 м.

6.11.1.4. Рјешавање мирујућег саобраћаја

Потребан број паркинг мјеста код нове изградње, укључујући доградњу и надоградњу, обезбједити у оквиру сопствене парцеле, на отвореним паркинзима (ПМ) или као гаражна мјеста (ГМ) у подземним етажама зграде, а према нормативу на основу тачке 6.3.11. Услови за паркирање и гаражирање возила. Неопходан паркинг, односно гаражни простор мора да се обезбједи истовремено са изградњом објекта.

6.11.1.5. Ограђивање

Парцеле објеката се могу ограђивати уз услове утврђене овим планом:

- објекат се могу ограђивати само у дијелу техничког приступа и то транспарентном оградом, висине до 2.00 м, а ограде се постављају на границу парцеле, и то тако да ограда, стубови ограде и капије буду унутар парцеле која се ограђује.
- ограде објеката на угловима раскрсница не могу бити више од 0.90 м рачунајући од коте тротоара, због обезбјеђења визуелне прегледности раскрснице.
- врата и капије на уличној огради могу се отворати једино према унутрашњости парцеле.

6.11.2. Урбанистичко-технички услови за изградњу објеката мјешовите намјене у зони средње високих објеката (СМН2)

Објекти у зони мјешовите намјене могу бити: слободностојећи објекти на парцели, једнострано узидани (двојни објекти) и двострано узидани објекти.

Облик и величина габарита зграде у графичким прилозима је дата као симбол и може се прилагођавати потребама инвеститора уколико се поштују стриктно задате:

- грађевинске линије и удаљења од сусједних урбанистичких парцела, односно објеката,
- максимална дозвољена спратност,

- максимална укупна површина под објектом, односно објектима на парцели,
- максимална укупна бруто развијена грађевинска површина објекта, односно објеката на парцели,
- као и сви остали услови из овог плана и важећи законски прописи, правилници и стандарди.

Урбанистички показатељи и капацитети за сваку урбанистичку парцелу (индекс заузетости, изграђености и максимално дозвољена спратност), намјена површина и планираних објеката и друго, дати су у тачки 7. *Урбанистички показатељи - Табела 19. Урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама.*

6.11.2.1. Урбанистичка парцела

- површина урбанистичке парцеле износи минимално 300 м², а максимално 2000 м²,
- ширина урбанистичке парцеле, у свим њеним пресецима, је минимално 11,00 м,
- најмања дозвољена површина под објектом износи 80 м²,

6.11.2.2. Хоризонтална и вертикална регулација

- Грађевинска линија представља крајњу границу за изградњу објекта. Грађевинска линија према регулационој линији је обавезујућа и на њу се поставља једна фасада објекта.
- Минимално одстојање објекта од бочних граница парцеле је 2,50 м.
- Минимално одстојање објекта од задње границе парцеле је 3,00 м.
- Минимално одстојање објекта од сусједног објекта је 4,00 м.
- Максимална спратност објекта је гаража (у сутерену или подруму), приземље, 2 спрата и поткровље - Г+П+2+Пк или гаража (у сутерену или подруму), приземље и 3 спрата - Г+П+3, односно - четири корисне етажe.
- Максимална висина вијенца износи 12,00 – 13,50 м (Г+П+2+Пк = 12,0 м, Г+П+3 = 13,50 м), мјерено од коначно нивелисаног и уређеног терена најнижег дијела објекта до горње ивице кровног вијенца.
- Максимална висина вијенца објекта мјери се:
 - на претежно равном терену: од коначно нивелисаног и уређеног терена до горње ивице конструкције посљедње етажe или хоризонталног серклажа
 - на терену у већем нагибу: од ивице пода најниже корисне етажe објекта до горње ивице конструкције посљедње етажe или хоризонталног серклажа
- Максимална висина сљемена крова објекта (или врха највишег сљемена, код сложених кровова) је 3,50 м мјерено од горње ивице вијенца до сљемена крова.
- Висина назидка поткровне етажe износи највише 1,50 м рачунајући од коте пода поткровне етажe до тачке прелома кровне косине.
- Кота приземља је:
 - на претежно равном терену: највише до 1,20 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена. За објекте са подрумским или сутеренским етажeма, оријентациона кота пода приземља може бити највише 1,50 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена;
 - на терену у већем нагибу: у нивоу пода најниже корисне етажe и износи највише 3,50 м изнад коте коначно нивелисаног и уређеног терена најнижег дијела објекта.

6.11.2.3. Изградња на парцели

Третман постојеће изградње у блоку 3:

- Објекти се могу доградити и надградити до граница хоризонталних габарита и спратности, према графичком прилогу – лист 10. Планирано стање – регулација и нивелација и урбанистичких показатеља датих у тачки 7. *Урбанистички показатељи - Табела 19. Урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама.*

- Прије прибављања докумената неопходних за изградњу обавезно је провјерити статичку стабилност објекта и геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке 6.21. УТУ за стабилност терена и објеката и прихватљив ниво сеизмичког ризика.
- Обавезан услов је обезбјеђење довољног броја паркинг мјеста на сопственој парцели за сваки новоформиран локал према 6.3.11. Услови за паркирање и гаражирање возила.

Нова изградња:

- Прије захтјева за израду урбанистичко-техничких услова обавезно је провјерити геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке 6.21. УТУ за стабилност терена и објеката и прихватљив ниво сеизмичког ризика.
- Дозвољена је фазна изградња, тако да коначно изграђени објекат не прелази максималне прописане површине под објектом и спратност, а ове вриједности могу бити и мање.
- Објекти, по потреби могу имати подрумске или сутеренске просторије. Површине сутеренских и подрумских просторија не урачунавају се у укупну БРГП уколико се користе као гаража, подрум или инсталациона етажа. Уколико се подрум или сутерен користе као користан простор (становане, туризам, комерцијалне и пословне дјелатности), урачунавају се у укупну БРГП а укупна планирана спратност објекта се смањује за једну етажу.
- На парцели се могу градити помоћни објекти који су у функцији коришћења објекта (гаража, остава и сл.).
- Величина помоћних објеката је максимално до 30 м².
- Вода са крова једног објекта не смије се сливати на други објекат.
- Кровови су коси, кровни покривачи адекватни нагибу, који износи 18-23°.
- Уређења зеленила у оквиру ових парцела вршити на начин дат у тачки 8.2.4. УТУ за уређење површина под зеленилом и слободних површина.
- За изградњу подзида важе услови дефинисани тачки 6.20. Услови за изградњу сухозида и подзида.

6.11.2.4. Рјешавање мирујућег саобраћаја

Потребан број паркинг мјеста код нове изградње, укључујући доградњу и надоградњу, обезбједити у оквиру сопствене парцеле, на отвореним паркинзима (ПМ) или као гаражна мјеста (ГМ) у подземним етажама зграде, а према нормативу на основу тачке 6.3.11. Услови за паркирање и гаражирање возила. Неопходан паркинг, односно гаражни простор мора да се обезбједи истовремено са изградњом објекта.

6.11.2.5. Ограђивање

Парцеле објеката се могу ограђивати уз услове утврђене овим планом:

- парцеле се ограђују зиданом оградом до висине од 0.90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.60 м.
- зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију, и то тако да ограда, стубови оgrade и капије буду унутар парцелс која се ограђује.
- оgrade објеката на угловима раскрсница не могу бити више од 0.90 м рачунајући од коте тротоара, због обезбјеђења визуелне прегледности раскрснице.
- врата и капије на уличној огради могу се отворати једино према унутрашњости парцеле.

6.12. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ПОСЛОВНИХ И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ДЈЕЛАТНОСТИ (РПД) У ОКВИРУ ДРУГЕ ПРЕТЕЖНЕ НАМЈЕНЕ

Пословни и комерцијални садржаји у оквиру друге претежне намјене подразумјевају дјелатности које не представља значајну сметњу за околину: интелектуалне услуге, услужне и трговачке дјелатности (различите канцеларије, службе, бирои), мали производни погони и друге сличне дјелатности код којих се не јавља бука и загађење околине (воде, ваздуха, земљушта), као и угоститељско-туристички

садржаји без музике и с ограниченим радним временом. Ове дјелатности се могу обављати и у склопу стамбеног објекта, уколико за то постоје технички услови.

Ови садржаји заузимају урбане просторе високог степена јавности и комуникативности, као што је потез дуж постојеће и планиране интерне обилазнице и градског булевара. У постојећим објектима дуж фреквентних саобраћајница, а посебно дуж планиране и постојеће обилазнице очекује се трансформација приземља, сутерена и прве етаже у пословне и јавне садржаје.

Комерцијалне зоне према размјештају комерцијално-пословног простора и могу бити:

- линеарне - када је дуж улица и булевара већина објеката на регулацији комерцијално-пословна, односно најмање једна (приземна) етажа је комерцијално-пословна;
- пунктуалне - када су комерцијално-пословни садржаји дио блока или зоне неке друге намјене, што у плану није посебно представљено, вец се уклапа у претежну намјену као комплеметарна дјелатност.

Објекти комерцијалних и пословних дјелатности се својим габаритом уклапају у планирано околно ткиво и за њих важе правила која су дефинисана за претежну намјену зоне у којој се парцела налази.

Облик и величина габарита зграде у графичким прилозима је дата као симбол и може се прилагођавати потребама инвеститора уколико се поштују стриктно задате:

- грађевинске линије и удаљења од сусједних урбанистичких парцела, односно објеката,
- максимална дозвољена спратност,
- максимална укупна површина под објектом, односно објектима на парцели,
- максимална укупна бруто развијена грађевинска површина објекта, односно објеката на парцели,
- као и сви остали услови из овог плана и важећи законски прописи, правилници и стандарди.

Урбанистички показатељи и капацитети за сваку урбанистичку парцелу (индекс заузетости, изграђености и спратност), намјена површина и планираних објеката и друго, дати су у *Табели 19: Урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама.*

6.12.1. Додатни услови за изградњу објеката комерцијално-пословних дјелатности у оквиру друге претежне намјене

- Нова изградња на појединачним парцелама подразумијева и изградњу чисто комерцијално-пословних објеката, који треба да буду грађени као архитектонско-урбанистичке цјелине.
- Спратна висина је до 3,2 м.
- Сутерен и подрум објекта се може користити као магацински простор и гаража, али и као пословни простор, у зависности од потреба инвеститора. Потенцијални пословни простор у сутерену је физички и функционално повезан са приземљем и нема директне улазе са улице. У случају коришћења подземних етажа за пословни простор, те површине урачунавају се у укупну БРП а укупна планирана спратност објекта се смањује за једну етажу.
- Код приземља објекта које је на изразито осунчаној страни, препоручује се формирање колонаде, аркаде, надстрешнице повлачењем приземља са грађевинске линије.
- Колски приступ за снабдјевање (утовар и истовар робе) се рјешава директно са улице, искључиво уз временско ограничење када је фреквенција саобраћаја најмања (по правилу од $22^{00}-7^{00}$ х).

6.12.2. Рјешавање мирујућег саобраћаја

Потребан број паркинг мјеста код нове изградње, укључујући доградњу и надоградњу, обезбједити у оквиру сопствене парцеле, на отвореним паркингима (ПМ) или као гаражна мјеста (ГМ) у подземним етажама зграде, а према нормативу на основу тачке 6.3.11. Услови за паркирање и гаражирање возила. Неопходан паркинг, односно гаражни простор мора да се обезбједи истовремено са изградњом објекта.

6.12.3. Ограђивање

Парцеле објеката се могу ограђивати уз услове утврђене овим планом:

- објекат се може ограђивати само у дијелу техничког приступа и то транспарентном оградом, висине до 2.0 м, а оград се постављају на границу парцеле, и то тако да ограда, стубови ограде и капије буду унутар парцеле која се ограђује.
- оград објеката на угловима раскрсница не могу бити више од 0.90 м рачунајући од коте тротоара, због обезбјеђења визуелне прегледности раскрснице.
- врата и капије на уличној огради могу се отворати једино према унутрашњости парцеле.

6.13. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ТУРИСТИЧКИХ КАПАЦИТЕТА

Као туристичка намјена планом су дефинисани само простори за постојеће и планиране хотеле и апартохотеле као површине за претежно туристичку намјену. Урбанистички нормативи и стандарди за изградњу туристичких капацитета прописани су "Правилником о класификацији, минималним условима и категоризацији угоститељских објеката" ("Сл. лист РСГ", бр. 23/2005).

Објекти у намјени туризму могу бити слободностојећи објекти на парцели или једнострано узидани (двојни објекти).

Облик и величина габарита зграде у графичким прилозима је дата као симбол и може се прилагођавати потребама инвеститора уколико се поштују стриктно задате:

- грађевинске линије и удаљења од сусједних урбанистичких парцела, односно објеката,
- максимална дозвољена спратност,
- максимална укупна површина под објектом, односно објектима на парцели,
- максимална укупна бруто развијена грађевинска површина објекта, односно објеката на парцели,
- као и сви остали услови из овог плана и важећи законски прописи, правилници и стандарди.

Урбанистички показатељи и капацитети за сваку урбанистичку парцелу (индекс заузетости, изграђености и спратност), намјена површина и планираних објеката и друго, дати су у *Табели 19: Урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама.*

6.13.1. Урбанистичка парцела

- површина урбанистичке парцеле износи минимално 600 м²,
- ширина урбанистичке парцеле, у свим њеним пресецима, је минимално 15,00 м,
- најмања дозвољена површина под објектом износи 200 м²

6.13.2. Хоризонтална и вертикална регулација

- Грађевинска линија представља крајњу границу за изградњу објекта. Грађевинска линија према регулационој линији је обавезујућа и на њу се поставља једна фасада објекта.
- Минимално одстојање објекта од бочних граница парцеле:
 - слободностојећи објекти - 3,00 м
 - једнострано узидани објекти - 4,0 м према слободном дијелу парцеле;
- Минимално одстојање објекта од задње границе парцеле је 3,00 м
- Минимално одстојање објекта од сусједног објекта је 4,00 м.
- Изградња на ивици парцеле (двојни објекти и објекти у прекинутом низу) је могућа искључиво уз писану сагласност власника сусједне парцеле на чијој граници је предвиђена изградња.
- Максимална спратност објекта је у складу са спратношћу која је дата у графичком прилогу – лист 10. Планирано стање – регулација и нивелација. У сутерену или подруму предвидјети потребан гаражни простор.

- Максимална висина објекта је једнака: спратна висина гаражног простора + спратна висина приземља према прописима за угоститељске дјелатности + број спратова x спратна висина + висина поткровља.
- Максимална висина сљемена крова објекта (или врха највишег сљемена, код сложених кровова) је 3,50 м мјерено од горње ивице вијенца до сљемена крова.
- Висина назидка поткровне етаже износи највише 1.50 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
- Кота приземља је:
 - на претежно равном терену: највише до 1,20 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена. За објекте са подрумским или сутеренским етажама, оријентациона кота пода приземља може бити највише 1.50 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена;
 - на терену у већем нагибу: у нивоу пода најниже корисне етаже и износи највише 3,50 м изнад коте коначно нивелисаног и уређеног терена најнижег дјела објекта.

6.13.3. Изградња на парцели

- Прије прибављања докумената неопходних за изградњу обавезно је провјерити статичку стабилност објекта и геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке 6.21. УТУ за стабилност терена и објеката и прихватљив ниво сеизмичког ризика.
- Дозвољена је фазна изградња, тако да коначно изграђени објекат не прелази максималне прописане површине под објектом и спратност, а ове вриједности могу бити и мање.
- Објекти, по потреби могу имати подрумске или сутеренске просторије. Површине сутеренских и подрумских просторија не урачунавају се у укупну БРГП уколико се користе као гаража, подрум или инсталациона етажа. Уколико се подрум или сутерен користе као користан простор (туризам, комерцијалне и пословне дјелатности), урачунавају се у укупну БРГП а укупна планирана спратност објекта се смањује за једну етажу.
- Вода са крова једног објекта не смије се сливати на други објекат.
- Кровови су коси, кровни покривачи адекватни нагибу, који износи 18-23°.
- Уређења зеленила у оквиру ових парцела вршити на начин дат у тачки 8.2.4. УТУ за уређење површина под зеленилом и слободних површина.
- За изградњу подзида важе услови дефинисани у тачки 6.20. Услови за изградњу сухозида и подзида.

6.13.4. Рјешавање мирујућег саобраћаја

Потребан број паркинг мјеста код нове изградње, укључујући доградњу и надоградњу, обезбједити у оквиру сопствене парцеле, на отвореним паркинзима (ПМ) или као гаражна мјеста (ГМ) у подземним етажама зграде, а према нормативу на основу тачке 6.3.11. Услови за паркирање и гаражирање возила. Неопходан паркинг, односно гаражни простор мора да се обезбједи истовремено са изградњом објекта.

6.13.5. Ограђивање

Парцеле објеката се могу ограђивати уз услове утврђене овим планом:

- парцеле се ограђују зиданом оградом до висине од 0.90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.60 м.
- зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију, и то тако да ограда, стубови оgrade и капије буду унутар парцеле која се ограђује.
- оgrade објеката на углу не могу бити више од 0.90 м рачунајући од коте тротоара, због обезбјеђења визуелне прегледности раскрснице.
- врата и капије на уличној оградни могу се отворити једино према унутрашњости парцеле.

6.14. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЈАВНИХ ДЈЕЛАТНОСТИ

Објекти јавних дјелатности у овом плану су основна школа и предшколска установа.

6.14.1. Основна школа

Објекат се налази се на раније предвиђеној локацији за школу, у блоку 11, БРГП 2900м² и предвиђен је за 1200 ученика.

Објекат

- Прије прибављања докумената неопходних за изградњу обавезно је провјерити геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке 6.21. УТУ за стабилност терена и објеката и прихватљив ниво сеизмичког ризика.
- Објекат школе је повезан са објектом физкултурне сале и чини јединствену целину.
- Спратност објеката је дата у графичком прилогу – лист 10. "Планирано стање - регулација и нивелација".
- Објекти могу имати сутеренске или подрумске просторије за техничке потребе. Ове просторије нијесу обрачунате у укупну БРГП.

Односи на парцели

- Грађевинска линија представља крајњу границу за изградњу објекта.
- Минимално одстојање објекта од граница парцеле у односу према свакој улици дато је у графичком прилогу – лист 10. "Планирано стање - регулација и нивелација".
- Уређења површина под зеленилом извршити на основу услова датих у тачки 8.2.4. УТУ за уређење површина под зеленилом и слободних површина, а детаљну разраду урадити урбанистичким пројектом.
- Спортски терени су предвиђени уз спортску салу и планирани су за коришћење и ван школских активности.
- Потребан број паркинг мјеста је обезбијеђен изван парцеле основне школе, а уз новопланирану улицу.

Парцела се може ограђивати уз сљедеће услове:

- транспарентном оградом, висине до 2,0 м, која се поставља на границу парцеле и то тако да ограда, стубови ограде и капије буду унутар парцеле која се ограђује.
- врата и капије на уличној оградни могу се отворати једино према унутрашњости парцеле.

6.14.2. Предшколска установа

Предшколске установе су објекти организованог борава, васпитања, образовања и здравствене заштите дјецe предшколског узраста.

Објекат се налази на раније предвиђеној локацији за ову намјену, у блоку бр. 6.

Величина предшколске установе (капацитет) је ограничен на 270 места; објекат и парцела треба да задовоље нормативе 6,5 - 7,5 м² БРГП/дјетету, а парцела 15,0 - 18,0 м²/дјетету, при чему ће се радити на усклађивању са нормативима ЕУ. У циљу боље опслужености предлажу се и депанданси предшколске установе (групе до 80 дјецe са обезбијеђеном слободном површином од 8,00 м²/дјетету у блиском окружењу, у оквиру стамбених блокова и других одговарајућих зелених површина блокова).

У објектима и на парцелама предшколских установа дозвољене су искључиво намјене везане за функцију ове установе одређену законом и другим прописима.

Спратност је ограничена на максимално П+1. Саставни дио функције и ликовности објеката је озелењавање комплекса.

Објекат

- Прије прибављања докумената неопходних за изградњу обавезно је провјерити геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке 6.21. УТУ за стабилност терена и објеката и прихватљив ниво сензичког ризика.
- Спратност објеката је дата у графичком прилогу – лист 10. "Планирано стање - регулација и нивелација".
- Дозвољена је фазна изградња објекта.
- Објекат може имати сутеренске или подрумске просторије за техничке потребе. Ове просторије нијесу обрачунате у укупну БРГП.

Односи на парцели

- Грађевинска линија представља крајњу границу за изградњу објекта.
- Минимално одстојање објекта од граница парцеле у односу према свакој улици дато у графичком прилогу лист 10. "Планирано стање - регулација и нивелација".
- Принцип уређења зеленила је дат у 8.2.4. УТУ за уређење површина под зеленилом и слободних површина, а детаљна разрада ће се урадити урбанистичким пројектом
- Потребан број паркиннг мјеста је обезбијеђен уз приступну саобраћајницу.

Парцела се може ограђивати уз сљедеће услове:

- транспарентном оградом, висине до 2,0 м, која се поставља на границу парцеле и то тако да ограда, стубови ограде и капије буду унутар парцеле која се ограђује.
- врата и капије на уличној оградни могу се отворити једино према унутрашњости парцеле.

6.15. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ВЈЕРСКОГ КОМПЛЕКСА

Комплексе православног саборног храма планиран је у блоку бр. 18.

У саставу црквене парцеле, поред саборног храма обезбиједити простор за изградњу пратећих садржаја, као што су управно - административни садржаји, друштвене просторије и сл. Садржаје комплетирати са образовно-културним, резиденцијалним и пратећим (комерцијалним) изграђеним простором и слободним површинама за одмор и окупљање вјерника.

Урбанистички показатељи и капацитети (индекс заузетости, изграђености и спратност), намјена површина и планираних објеката и друго, дати су у *Табели 19: Урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама.*

Тачне позиције објеката и њихове висине дефинисаће се урбанистичким пројектом, а у оквирима планираних грађевинских линија и урбанистичких показатеља.

Објекти

- Прије прибављања докумената неопходних за изградњу обавезно је провјерити геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке 6.21. УТУ за стабилност терена и објеката и прихватљив ниво сензичког ризика.
- Спратност објеката је дата у графичком прилогу – лист 10. "Планирано стање - регулација и нивелација".
- Дозвољена је фазна изградња објеката.
- Објекти могу имати сутеренске или подрумске просторије за техничке потребе или за крипту. Ове просторије не улазе у обрачун укупне БРГП.

Односи на парцели

- Минимално одстојање објеката од граница парцеле дато је у графичком прилогу – лист 10. "Планирано стање - регулација и нивелација".

- Принцип уређења зеленила је дат у 8.2.4. УТУ за уређење површина под зеленилом и слободних површина, а детаљна разрада ће се урадити урбанистичким пројектом.

Парцела се може ограђивати уз следеће услове:

- транспарентном оградом, висине до 2,0 м, која се поставља на границу парцеле и то тако да ограда, стубови ограде и капије буду унутар парцеле која се ограђује.
- врата и капије на уличној оградни могу се отворати једино према унутрашњости парцеле.

Паркирање је дијелом ријешено у оквиру комплекса, а дијелом на околним јавним паркинзима.

6.16. УСЛОВИ ЗА КОНЗЕРВАТОРСКУ РЕСТАУРАЦИЈУ ОБЈЕКТА У СТАТУСУ ЗАШТИЋЕНИХ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЊИХОВЕ ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ

Комплекс манастира Подстрог има статус проглашеног и регистрованог споменика културе.

Сви радови на конзерваторској рестаурацији објеката у статусу проглашених и регистрованих као споменик културе и њихове заштићене околине изводе се према условима и мјерама заштите дефинисаним од стране Републичког завода за заштиту споменика културе.

6.17. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕСПРАТНЕ ГАРАЖЕ

Уређење простора за изградњу гараже ријешити урбанистичким пројектом.

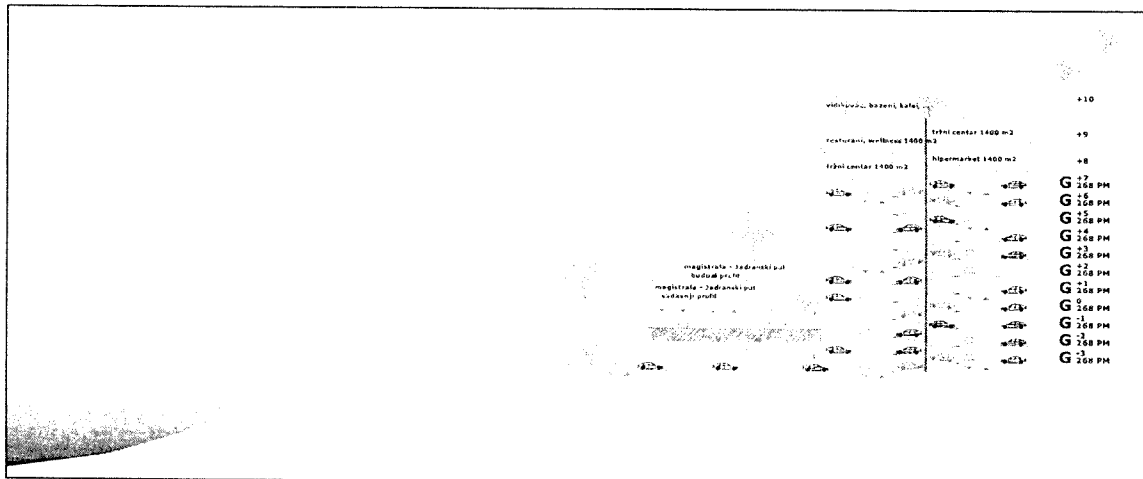
Вишеспратна јавна гаража је планирана у блоку бр. 41., БРГП 32884м², са предвиђених 2940 паркинг мјеста, спратности: три подземне етаже, приземље и 7 надземних етажа.

Изнад посљедњег спрата гараже предвиђена су још три нивоа са комерцијалним садржајима укупне БРГП 5800 м², тако да је укупна БРГП објекта је 38684 м², а спратност ЗПо+П+9+Пс) – шема 6.

Објекат

- Прије прибављања докумената неопходних за изградњу обавезно је провјерити геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке 6.21. УТУ за стабилност терена и објеката и прихватљив ниво сеизмичког ризика.
- Спратност објекта је дата у графичком прилогу – лист 10. "Планирано стање - регулација и нивелација".
- Дозвољена је фазна изградња објеката.

шема 6



Односи на парцели

- Грађевинска линија представља крајњу границу за изградњу објекта.
- Минимално одстојање објекта од граница парцеле у односу према свакој улици дато је у графичком прилогу – лист 10. "Планирано стање - регулација и нивелација".
- Принцип уређења зеленила је дат у у тачки 8.2.4. УТУ за уређење површина под зеленилом и слободних површина, а детаљна разрада ће се урадити урбанистичким пројектом.
- За изградњу подзида важе услови дефинисани у тачки 6.20. Услови за изградњу сухозида и подзида.
- Парцела се не ограђује.

6.18. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА КОМУНАЛНИХ СЕРВИСА И ИНФРАСТРУКТУРНЕ ПОВРШИНЕ

Комунални сервиси су у овом плану заступљени у: комплексу Електродистрибуције (блок бр. 22), објектима трафостаница и просторима за потребе водоснабдијевања - резервоар "Подкошљун" (блок бр. 23) и црпна станица (у блоковима бр.18 и 22).

Урбанистички показатељи и капацитети за сваку урбанистичку парцелу (индекс заузетости, изграђености и спратност), намјена површина и планираних објеката и друго, дати су у *Табели 19: Урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама.*

Простори намијењени комуналним сервисима организују се према одговарајућим прописима, условима и стандардима који важе за сваку врсту посебно.

Прије прибављања докумената неопходних за изградњу обавезно је провјерити геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке 6.21. УТУ за стабилност терена и објеката и прихватљив ниво сеизмичког ризика.

Парцела се може ограђивати уз следеће услове:

- транспарентном оградом, висине до 2,0 м, која се поставља на границу парцеле и то тако да ограда, стубови ограде и капије буду унутар парцеле која се ограђује.
- врата и капије на уличној огради могу се отворити једино према унутрашњости парцеле.

Паркирање службених или сервисних возила је у оквиру сопствене урбанистичке парцеле.

6.19. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ГРОБЉА

Уређење простора за изградњу гробља ријешити урбанистичким пројектом.

Могући типови уређења су:

- архитектонски обликовано гробље - у геометријском стилу, са учешћем зелених површина од око 30%,
- парковски обликовано гробље - са слободно вођеним стазама и учешћем зеленила од око 30%.

Урбанистички показатељи и капацитети (индекс заузетости, изграђености и спратност), намјена површина и планираних објеката и друго, дати су у *Табели 19: Урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама.*

Прије прибављања докумената неопходних за изградњу обавезно је провјерити геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке 6.21. УТУ за стабилност терена и објеката и прихватљив ниво сеизмичког ризика.

Везу између постојећег Маинског гробља и површине планиране за проширење гробља остварити потходником. Потходник пројектовати и извести заједно са саобраћајницом испод које пролази.

Основни садржаји гробља су:

- површине за сахрањивање, површине за урне (розаријуми, колумбаријуми), вртови сјећања;
- објекти (комеморативно-административни, црква, економски објекат);
- главни улаз за посјетиоце, трг за испраћај, централна алеја са мрежом интерних пјешачко-колских стаза;
- зеленило: дрвореди, парковско, линерано, партерно и заштитно-изолационо зеленило;
- ограда гробља;
- паркинзи за посјетиоце и запослене, допунски и економски улази.

Обезбиједити правилну оријентацију гробних мјеста, у складу са традицијом и религиозним обичајима.

Табела 18: Основни елементи за димензионисање површина за сахрањивање

врсте гробница	димензија (м)	површина (м ²)
гробнице - двојне	2.50 x 2.75	око 12,0
гробови у низу	2.20 x 1,0 и 2,30 x 1,10	око 5,0
гробови за урне		око 1,2

6.20. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ СУХОЗИДА И ПОДЗИДА

Сухозиде као дјелове традиционалне нивелације терена максимално очувати. Изградњу објеката на урбанистичкој парцели предвидјети на начин да се сухозидине што мање оштећују, а уређењем терена обезбједити њихову санацију и реконструкцију на мјестима оштећења. Санацију и реконструкцију обавити традиционалном техником зидања. При реконструкцији и санацији предвидјети довољан број отвора за дренажу и оцјеђивање вода из терена обухваћеног сухозидом.

На теренима у нагибу, на мјестима усјека и насипа, умјесто шарпи обавезно изградити подзиде. Подзиде, укључујући и њихове стопе изградити унутар граница сопствене урбанистичке парцеле.

Висина појединачног подзида не може бити већа од 1,5 м, осим уз јавне саобраћајнице.

На мјестима усјека и насипа терена под великим нагибом терен нивелисати са каскадним подзидима, уз поштовање одредби из претходног става. Минимална ширина каскаде између два подзида је 2 м.

Нагиб терена између два сусједна каскадирана подзида не може бити већи од 30°. Сваки подзид виши од 1,0 м мора имати статички прорачун са доказом објезбјеђења на превртање.

Конструктивни дио подзида изградити од армираног бетона, а видљиве дјелове обложити каменом.

На подзидима предвидјети довољан број отвора за дренажу и оцјеђивање вода из терена обухваћеног подзидом.

На простору између два сусједна каскадирана подзида предвидјети зеленило које својим растом неће угрозити стабилност подзида. У обзир долазе жбунасте врсте, дрвеће које у пуним узрасту има мали хабитус и корјенов систем, пузавице, трава.

6.21. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА СТАБИЛНОСТ ТЕРЕНА И ОБЈЕКТА И ПРИХВАТЉИВ НИВО СЕИЗМИЧКОГ РИЗИКА

Обезбјеђење прихватљивог нивоа сеизмичког ризика генерално има два основна захтјева:

- да приликом земљотреса буде што мање губитака људских живота, што мање повријеђених и да буде што мање материјалних и других штета,
- да трошкови санације штете настале услед земљотреса не буду већи од трошкова пројектовања, изградње и финансијских улагања којима су се могла спријечити оштећења или рушење, као и њима изазване повреде и губици људских живота,

прилагођавањем изградње нових и реконструкције постојећих објеката нивоу очекиваног сеизмичког хазарда кроз пуну примјену свих урбанистичких, архитектонских, конструктивних и градитељских мјера у циљу смањења сеизмичке повредљивости објеката.

Урбанистичким рјешењем дефинисани су индекси заузетости парцеле, односно простора, планирана спратност објеката и удаљености од сусједних објеката и јавних површина, чиме се обезбјеђују растојања у случају разарања објеката и простор за интервенције при рашчишћавању рушевина.

Један број планираних објеката ради обезбјеђења потребног броја мјеста за паркирање возила имаће гараже у једном или више нивоа под земљом, што је углавном повољно са аспекта смањења сеизмичког хазарда.

Да би се обезбједили стабилност објеката и прихватљив ниво сеизмичког ризика **обавезно**:

1. извршити детаљна геолошка истраживања тла и израдити елаборат о резултатима геолошких истраживања сходно члановима 6. до 12. Закона о геолошким истраживањима ("Службени лист РЦГ", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) и члану 12. Закона о изградњи објеката ("Службени лист РЦГ", 55/00), којима се детаљно одређују геомеханичке карактеристике темељног тла, ниво подземне воде и други подаци од значаја за сеизмичку сигурност објекта и диференцијална слијегања тла:
 - 1.2. **за сваки планирани објекат** високоградње и нискоградње,
 - 1.3. **за сваки постојећи објекат** код кога се приступа **реконструкцији, надзиђивањем или доградњом,**
2. **за сваки планирани објекат** високоградње и нискоградње у Главном пројекту сходно Члану 19. Закона о изградњи објеката ("Службени лист РЦГ", 55/00) и Члану 5. став 6. Правилника о садржини и начину контроле главних пројеката ("Службени лист РЦГ", 54/01) прорачуном стабилности и сигурности објекта доказати да је објекат фундиран на одговарајући начин, доказати стабилност и сигурност објекта укључујући и сеизмичку стабилност, те да објекат неће угрозити сусједне објекте, саобраћајнице и инсталације,
3. **за сваки постојећи објекат** код кога се приступа **реконструкцији, надзиђивањем или доградњом,** у Главном пројекту сходно Члану 19. Закона о изградњи објеката ("Службени лист РЦГ", 55/00) и члану 5. став 6. Правилника о садржини и начину контроле главних пројеката ("Службени лист РЦГ", 54/01) доказати: да је објекат фундиран на одговарајући начин, да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне посљедице по објекат или по сусједне објекте, саобраћајнице и инсталације, да одговарајуће интервенције као санационе мјере на темељима и терену омогућују прихватање додатних оптерећења, да објекат у конструктивном смислу може да поднесе предвиђене интервенције, да реконструисани објекат има сеизмичку стабилност,
4. вршити осматрање тла и објеката према одредбама Правилника о садржини и начину осматрања тла и објекта у току грађења и употребе ("Службени лист РЦГ", бр. 54/01),
5. асеизмичко пројектовање и грађење објеката обезбједити кроз обавезну контролу усклађености пројеката са урбанистичким планом, стручну контролу пројеката и надзор при изградњи, од стране стручних и овлашћених лица и надлежних органа, уз стриктно поштовање важећих закона, правилника, норматива, техничких норми, стандарда и норми квалитета,
6. уклонити насип (земљани материјал помијешан са грађевинским шутом), који се на знатном дијелу простора ДУП-а налази у површинском слоју, јер не представља средину погодну за

фундирање објеката, а није погодан ни као подлога за саобраћајнице, и замијенити га другим материјалом,

7. темеље претежно пројектовати и изградити на јединственој коти, а каскаде предвидјети у изнимним случајевима,
8. пројектовати и изградити темељс који обезбјеђују довољну крутост система (темељне плоче или траке) и који премошћују све неједнакости у слијегању,
9. објекте на терену у нагибу пројектовати и изградити као санационе конструкције, способне да прихвате дио литостатичких притисака са падине и да обезбједе узајамну стабилност објекта и падине,
10. зидове укопаних дијелова пројектовати и изградити тако да прихвате литолошке притиске са падине и обезбједе узајамну стабилност објекта и падине,
11. послије ископа за темеље извршити збијање подтла,
12. све потпорне конструкције пројектовати и изградити уз примјену адекватне дренаже,
13. све укопане дијелове објеката пројектовати и изградити са прописном хидротехничком заштитом од утицаја процједних гравитационих вода,
14. безбједно изводити радове на изградњи објеката и гдје је то потребно адекватним мјерама осигурати будући ископ, падину, постојеће објекте, сусједне објекте, тротоар, постојеће инсталације израдом пројекта заштите ископа и сусједних објеката, линијске засјеке и ископе, паралелне са пружањем падине, пројектовати и изградити уз обавезно подграђивање у што краћим дионицама (4 до 5 м),
15. ископом, нарочито на теренима у нагибу, не смије се нарушити топографија и стабилност терена на околним урбанистичким парцелама и површинама намијењеним за изградњу саобраћајница,
16. у делувијалним, делувијално-пролувијалним и алувијалним седиментима ископе дубље од 2,0 м заштити од зарушавања, дотока подземне или површинске воде или могућих водозасићења,
17. када је потребно подбетонирање сусједних објеката, изводити га у кампадама на ширини од 1,5м,
18. водоводну и канализациону мрежа пројектовати и изградити изван зоне темељења, а везе унутрашње мреже водовода, канализације са спољашњом мрежом извести као флексибилне, како би се омогућило прихватање евентуалне појаве неравномјерног слијегања,
19. водове мрежа канализације и водовода који су непосредно уз објекте, пројектовати и изградити преко водонепропусних подлога (техничких канала),
20. фекалне и друге отпадне воде евакуисати у насељску фекалну канализацију или у непропусне септичке јаме са биолошким пречишћавањем, а никако није дозвољена примјена пропусних септичких јама, бунара као септичких јама или слободно отицање ових вода у терен,
21. контролисано одвођење свих површинских вода (са кровних површина, са тротоара око објеката и са осталих дијелова парцеле, у кишну канализацију или на јавну саобраћајну површину, како би се спријечило да вода дође до темеља или у подтло, раскваси га и изазове изазове евентуална нагла слијегања објекта,

При пројектовању објеката **препоручује се** коришћење прописа EUROCODES, нарочито **EUROCODE 8** - Пројектни пропис за земљотресну отпорност конструкција. Такође се препоручује задржавање постојећег дрвећа и друге вегетације на грађевинским парцелама, гдје год је то могуће, јер повољно утиче на очување стабилности терена.

6.22. УСЛОВИ У ОДНОСУ НА ЗАШТИТУ ПРИРОДНИХ ВРИЈЕДНОСТИ

На подручју плана не постоје заштићени споменици природе. Непроходан или врло тешко проходан терен у сјевероисточном и источном дијелу подручја плана онемогућили су увид у евентуално постојање заштићених, ријетких и угрожених врста флоре.

У доступним дијеловима подручја плана, уочено је присуство појединих заштићених врста (слијепи мишеви, корњаче, неке врсте птица) за које би требало утврдити евентуална станишта и испитати које све заштићене врсте постоје на овом подручју.

Потребно је извршити истраживања подручја ДУП-а како би се утврдило присуство заштићених врста, њихова станишта, бројност јединки и други подаци од значаја за биодиверзитет.

На подручју ДУП-а налази се неколико маслињака и један број појединачних примјерака или малих група маслина, Маслине и маслињаци су заштићени Законом о маслинарству. Условима заштите маслина и маслињака су дати у тачки 8.2.4. Урбанистичко-технички услови за уређење површина под зеленилом и слободних површина.

Неспорно је да преостали дијелови некадашњих храстових шума, затим борове културе на падинама брда Кошљун представљају реалну природну вриједност како Будве, тако и насеља на подручју плана. Овим планом предвиђено је њихов прелазак у категорију градских шума са уређењем предвиђеним у тачки 8.2.4. Урбанистичко-технички услови за уређење површина под зеленилом и слободних површина.

6.23. УСЛОВИ ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

Овим условима се дају основне смјернице које би требало да обезбиједи једно ликовно уређење насеља, нову слику насеља Подкошљун, вишег стандарда. Услови која треба поштовати односе се на све објекте и све амбијенте насеља.

1. Поштовање изворног архитектонског стила

Постојећи архитектонски стил се мора поштовати приликом надградње, доградње, адаптација и сл. Приликом додавања било каквих дијелова на постојеће грађевине, или приликом њихове адаптације - дозиђивање, надзиђивање, затварање и отварање разних дијелова, мијењање крова и сл., потребно је да сви нови дијелови и радови буду изведени у архитектонском стилу у коме је изграђена постојећа зграда. Није дозвољена промјена стила грађења.

Изворна фасада се мора очувати приликом прерада и поправки. Архитектонска и колористичка рјешења фасада, која се предлажу приликом реконструкције морају да одговарају изворним рјешењима. Није дозвољена колористичка прерада, оживљавање, додавање боја и украса који нису постојали на оригиналној згради, измишљање нове фасаде и сл.

2. Уљепшавање дворишних фасада

У многим случајевима дворишне фасаде и калкани зграда учествују у формирању градске слике. Да би се овим амбијентима посветило више пажње, потребно је да дворишне фасаде и бочне видне фасаде буду на адекватан начин, у духу ових услова обрађене.

3. Спречавање кича

Нови амбијент, објекат, зграда и сл. не смију се формирати на бази оних елемената и композиција који воде ка кичу, као што су лажна постмодернистичка архитектура, нападни фолклоризам, историјски етно-елементи других средина (балустраде, фасадне рељефне и профилисане декорације, фигуре и сл.). Псеудоархитектура заснована на префабрикованим стилским бетонским, пластичним, гипсаним и другим елементима, додавање лажних мансардних кровова (такозваних шубара, капа), архитектонски насилно претварање равних кровова у косе (такозвано укровљавање) итд.

4. Употреба корективног зеленила

Пожељна је употреба корективног зеленила тамо гдје друге мјере нису могуће. Употреба зеленила за корекцију ликовно архитектонских недостатака постојећих зграда је прихватљива и препоручује се. У том смислу се подржава вертикално озелењавање, озелењавање кровова, примјена пузавица и сл.

5. Употреба материјала и боја

У обради фасада користити свијетле пригушене боје, у складу са карактеристичним бојама поднебља (бијела, беж, сива, окер...). Код примјене материјала у завршној обради фасада водити рачуна о отпорности на атмосферске утицаје и повећан саљинитет ваздуха. За зидање и облагање каменом користити аутохтони камен, а зидање и облагање вршити на традиционални начин.

6. Уљепшавање јавних простора

Потребно је ослобађање јавних простора од неадекватне, ружне, неукусне урбане опреме и садржаја (на примјер киосци и терасе угоститељских објеката непримјерени простору у коме се налазе).

6.24. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

Неопходно је обезбиједити прилазе свим јавним објектима и површинама у нивоу, без употребе степеника. Висинске разлике између тротоара и коловоза, и других денivelисаних дијелова парцеле и планираног објекта савладавати изградњом рампи пожељног нагиба до 5%, максимум до 8,5%, а чија најмања дозвољена нето ширина не смије бити мања од 1,30 м, чиме се омогућује несметано кретање инвалидским колицима.

6.25. УСЛОВИ ЗА ОДНОШЕЊЕ ЧВРСТОГ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

Чврсти комунални отпад са простора ДУП-а Подкошљун прикупљати у контејнерима и кантама (корпама).

Мјеста (нише) за постављање контејнера за смеће предвидјети:

- на парцелама стамбених објеката чија БРГП је већа од 500 м²,
- на парцелама објеката мјешовите намјене (СМН)
- на парцелама намијењеним за урбано зеленило,
- на пјешачким и колско пјешачким површинама, уз услов да не угрожавају безбједно одвијање колског и пјешачког саобраћаја,
- на парцелама објеката туристичке намјене,

као и у оквиру комплекса основне школе, предшколске установе, саборног храма, гробља, манастира Подострог и гараже у блоку 41.

Није дозвољено постављање контејнера на површинама намијењеним за паркирање возила.

Мјеста (нише) за постављање контејнера за смеће као и њихов потребан број предвидјети у сарадњи са надлежним комуналним предузећем, а имајући у виду продукцију чврстог комуналног отпада. При томе водити рачуна о порасту броја корисника простора током љетњих мјесеци, па стога број контејнера и периодичу њиховог пражњења прилагодити количини смећа.

Поштујући претходне услове мјеста (нише) за постављање контејнера за смеће требају бити што ближе јавним саобраћајницама уз минималну денivelацију (без ивичњака) у односу на саобраћајницу, са падом од 5 % према саобраћајници.

Мјеста за постављање контејнера за смеће могуће је са три стране визуелно изоловати зеленилом или зиданим оградама чија висина не може бити већа од 1,50 м.

Корпе (канте) за смеће поставити у довољном броју на тротоарима дуж свих саобраћајница и других површина јавног коришћења, а нарочито на мјестима са већом концентрацијом корисника.

7. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПО БЛОКОВИМА И УРБАНИСТИЧКИМ ПАРЦЕЛАМА (Табела 19.)

7. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Прво је дат сумарни табеларни приказ по блоковима, а затим слиједе прикази по урбанистичким парцелама на нивоу сваке урбанистичке цјелине (блока).

ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА КОЈИ СЕ КОРИСТЕ У ТАБЕЛИ

Број блока: Овај број означава урбанистички блок и исписан је арапским бројевима унутар сваког блока. На простору ДУП-а има укупно 41 урбанистички блок.

Број урбанистичке парцеле: Овај број означава урбанистичку парцелу и исписан је арапским бројевима унутар сваке урбанистичке парцеле. Урбанистичке парцеле зеленила, комуналних сервиса, цркве, манастирског комплекса су означене словом и бројем (З-1, К-1, Ц-1, МК-1, итд.). **Урбанистичка парцела (УП)** је парцела која је Планом предвиђена за изградњу објекта или за другу намјену дефинисану у графичком прилогу - лист 09. "Планирано стање - намјена површина".

Површина урбанистичке парцеле: Представља дигитално очитану површину урбанистичке парцеле изражену у m^2 .

Површина под објектима: Представља суму дигитално очитаних површина свих постојећих на урбанистичкој парцели, изражену у m^2 .

Укупна БРГП свих објеката: Представља суму БРГП свих постојећих објеката на урбанистичкој парцели, изражену у m^2 .

БРГП - бруто развијена грађевинска површина је збир бруто површина свих етажа објекта, а одређена је спољашњим мјерама финално обрађених зидова. БРГП подрума или сутерена се узима или не узима у обзир зависно од намјене:

- уколико је намјена подрума или сутерена пословна (стамбени простор, трговина, диско клуб или нека друга намјена чија функција оптерећује парцелу инфраструктуром) онда се у укупну БРГП рачуна и површина подрума или сутерена.
- уколико је намјена подрума или сутерена гаража, станарске оставе (подруми), магацини или инсталациона етажа онда се њихова површина не урачунава у укупну БРГП.

Спратност: Дефинише корисне етаже постојећих објеката.

Индекс заузетости: Представља количник изграђене површине урбанистичке парцеле (збир изграђених површина свих објеката на урбанистичкој парцели) и укупне површине урбанистичке парцеле.

Индекс изграђености: урбанистичке парцеле је количник укупне бруто развијене површине свих објеката на урбанистичкој парцели и површине урбанистичке парцеле.

Шифра претежне намјене: Ова шифра представља планирану функцију одређене урбанистичке парцеле. У графичком прилогу - лист 09. "Планирано стање - Намјене површина", овај податак је представљен различитим шрафурама и ознакама шифре намјене.

Шифре намјена:

- СМ1** - становање мање густине - једнопородично становање
- СМ2** - становање мање густине - вишепородично становање у градским вилама
- СМ3** - становање мање густине у зони реконструкције и обнове - вишепородично становање – ниски објекти
- СС1** - становање средње густине са вишепородичним становањем - ниски и средње високи објекти
- СС2** - становање средње густине са вишепородичним становањем - средње високи или објекти веће висине или високи објекти
- СС3** - становање средње густине у зони реконструкције и обнове - средње високи објекти
- СС4** - становање средње густине у зони реконструкције и обнове –објекти веће висине
- СВ1** - становање веће густине са вишестамбеним становањем - објекти веће висине и високи објекти
- СВ2** - становање велике густине са вишестамбеним становањем - високи објекти
- РС3** - социјална заштита – предшколска установа
- РО** - образовање – основна школа
- СМН1** - мјешовита намјена - зона високих објеката
- СМН2** - мјешовита намјена - зона средње високих објеката
- МК** - комплекс манастира Подострог
- Ц** - вјерски објекти – цркве
- ТХ** - површине за хотеле и апарт хотеле
- УЗГШ** - градске шуме
- УЗСП** - уређене слободне површине
- УЗЛЗ** - линеарно зеленило
- УЗРС** - површине за спорт и рекреацију у оквиру зеленила
- УЗМ** - маслињаци
- Г** - гаража

Остали услови за сваку од ових намјена налазе се у поглављу 6. Услови за уређење простора.

Максимална површина под објектима: Представља суму дигитално прочитаних површина свих објеката на урбанистичкој парцели (објеката који су планирани и објеката који се задржавају) изражену у m^2 . Ова површина се не може прекорачити.

Максимална укупна БРГП свих објеката: Представља суму БРГП свих објеката на урбанистичкој парцели (објеката који су планирани и објеката који се задржавају) изражену у m^2 . За планиране објекте урачунате су само надземне етаже и сутерени, а гараже и подруми нису ушли у обрачун.

Максимална дозвољена спратност: Дефинише корисне етаже објеката, а у случају планираних објеката и подземну етажу намијењену за гаражу (Г) и не може бити већа од оне дате планом у графичком прилогу - листу 10 - "Планирано стање - регулација и нивелација".

Статус постојећих објеката: Дефинише да ли се неки објекат руши или се задржава.

Дозвољене врсте грађења: Дефинише које су врсте грађевинских радова и интервенција на објектима дозвољене.

Минимално БРГП становања: Представља минималну БРГП намијењену за станове или туристичке апартмане на урбанистичкој парцели.

Максимално БРГП комерцијалних и пословних дјелатности: Представља максималну БРГП намијењену за комерцијалне и пословне дјелатности на урбанистичкој парцели.

БРГП (туризам, радне дјелатности, комунални сервиси и др.): Представља максималну БРГП на урбанистичкој парцели појединих од ових дјелатности

Површина под зеленилом: Представља онај дио урбанистичке парцеле који је намијењен за зелене површине и код урбанистичких парцела са становањем обрачунски је дефинисан као половина неизграђеног дијела урбанистичке парцеле, а код парцела намијењених урбаном зеленилу као цијела површина урбанистичке парцеле.

Број станова (апартмана): Обрачунски је одређен тако што је према препорукама ГУП-а да се иде ка квалитетнијем становању за један стан или туристички апартман одређена површина од 110 м².

Број хотелских лежаја: Представља постојећи број лежаја у хотелима који су већ изграђени, уколико је обрађивач могао да дође до тог податка. За остале је обрачунски је одређен тако што је за један лежај предвиђено просјечно 40 м² БРГП.

Број становника: Израчунат је на основу параметра ГУП-а да просјечно домаћинство има 3,5 чланова.

Потребно паркинг или гаражних мјеста (ПМ) (ГМ): Израчунат је према нормативима ГУП-а за сваку намјену и одређен је бројем паркинг или гаражних мјеста.

Неизграђена површина парцеле: Представља површину урбанистичке парцеле која није под објектима изражену у м².

Површина под зеленилом по становнику: Представља количник површине намијењене за зеленило на урбанистичкој парцели и броја становника у оквиру урбанистичке парцеле и изражена је у м²/становнику.

Уколико постоји неусаглашеност између урбанистичких показатеља датих у табели и графичког прилога - лист 10. "Планирано стање - регулација и нивелација", важећа је спратност из графичког прилога.

Ако се максимално дозвољена обрачуната БРГП на основу важеће спратности из графичког прилога БРГП не слаже са оном из табеле, важи вриједност која је повољнија за инвеститора.

8. ИНФРАСТРУКТУРА

8.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Од расположиве документације обрађивач је користио:

- Генерални урбанистички план Будва
- Ревизију Генералног урбанистичког плана Будва и друштвеног плана Општине Будва за период 1981-1985.год
- Детаљни урбанистички план „Подкошљун“ 1986.године (Урб.институт, Љубљана)
- Детаљни урбанистички план „Подкошљун“ 1995.године (Завод за пројектовање и урбанизам, Херцег Нови)
- Постојеће стање на терену
- Постојећи главни пројекти саобраћајница.
- Закон о планирању и уређењу простора ("Сл. лист " РЦГ 16/95)

8.1.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Једна од најоптерећенијих саобраћајница у Будви је бивша јадранска магистрала, која је током прошле године претрпела значајну реконструкцију и претворена је у Булевар са четири саобраћајне траке и раздјелним острвом између. Саобраћајница сада прима сав локални и транзитни саобраћај.

Од магистрале се одваја (идући смјером Бар – Будва) тзв. „Обилазница“, која има карактер важне градске саобраћајнице, која пролази кроз централни дио Подкошљуна. Она се даље продужава, укршта се са путем за Топлиш, да би се поново спојила са магистралом. Елементи ситуационог плана обилазнице $Vr=60$ км/х омогућавају побољшавање њихових ситуационих елемената, а нагиби нивелете су мјестимично врло велики.

Остале саобраћајнице су изведене неплански са оскудним елементима ситуационог и нивелационог плана.

Изграђеност и квалитет уличне мреже је квалитетнија у јужном дијелу насеља Поткошљун, док је у вишој зони Подкошљуна систем улица неодговорачујећег квалитета и међусобно неповезан.

Стационирани саобраћај је ријешен неплански. Постоји одређен број уређених паркинг платоа али врло ограничених капацитета. Остала паркирања се обављају на појединим неуређеним паркинг – платоима или уз саобраћајнице. Уопштено, може се констатовати да је недовољан број паркинг мјеста, што је посебно изражено за вријеме туристичке сезоне. Овај проблем се дјелимично може превазићи увођењем два различита режима саобраћаја, у сезони и ван ње.

Пјешачки саобраћај се одвија уз постојеће саобраћајнице, те стога треба планирати тротоаре уз њих, обострано или једнострано. Постоје и посебне пјешачке комуникације, које треба модернизовати.

8.1.2. ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Обилазница је планирана са три саобраћајне траке ширине $B = 1 \times 3,50 = 10,50$ м чиме ће се уз незнатне интервенције омогућити формирање посебне траке за лијева скретања у зонама свих значајних раскрсница.

Осим ове саобраћајнице одређен је систем сабирних улица, које заједно са наведеним саобраћајницом чине примарну саобраћајну мрежу. Сабирне улице служе за прикупљање и дистрибуцију саобраћаја и опремљене су са најмање 2 саобраћајне траке. То су крајње тачке до којих ће допријети будући јавни превоз.

Секундарну мрежу чине приступне саобраћајнице и оне обухватају најбројнију категорију градских улица. Уз ове улице су углавном планирани паркинзи.

Транзитни саобраћај оптерећује одвијање саобраћаја у граду па га зато треба дислоцирати. Изградњом „Брзе приморске саобраћајнице“, која је планирана просторним планом Републике на коти 200 – 300 мм. На тај начин транзитни саобраћај планиран за повезивање удаљених дестинација неће улазити у уже градско подручје. Осим ове саобраћајнице постоји секундарна „обилазница“, планирана измјеном ГУП-а, а поменута је у претходном ДУП-у. Она је трасирана самим ободом и обронцима ширег градског подручја и служила би за локални транзитни саобраћај.

Због туристичке атрактивности Будве и великог прилива возила за вријеме сезоне, треба свакако планирати 2 режима саобраћаја: за вријеме трајања сезоне и у осталом периоду године.

ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ САОБРАЋАЈНИЦА

Како би се побољшао прилаз постојећим индивидуалним стамбеним објектима планер је предвидио мрежу једносмјерних улица, које због конфигурације терена и недовољне ширине имају третман колско-пјешачких улица.

Обилазница

Обилазница је димензионисана према рачунској брзини $V_T = 60$ км/х и њој одговара $R_h = 100$ м. Због безбиједног одвијања саобраћаја кроз насељено мјесто рачунске брзине ће бити ограничене на $V_T = 50$ км/х.

Стамбене улице

Стамбене улице димензионисане према минималној рачунској брзини $V_T = 30$ км/х, а одговарајући минимални радијус хоризонталне кривине је $R_x = 25$ м. На појединим дионицама мора се употријебити мањи радијус од $R_h = 25$, што захтијева посебно обликовање елемената ситуационог плана коришћењем криве трагова, односно замјењујуће троцентричне кривине. На тим мјестима возно – динамички ефекти нијесу мјеродавни, већ је примаран захтјев за обезбјеђивањем проходности возила уз минимално заузимање простора.

У зонама међусобног укрштања саобраћајница, опет ће се користити крива трагова за обликовање спољашњих ивица коловоза и регулационих острва.

Употребом криве трагова, обезбијеђена су потешна проширења саобраћајних трака. У кривинама са $R_x = 25 - 200$ м проширења коловоза биће изведена у складу са прописима, а у кривинама већих радијуса нема потребе за проширењем коловоза обзиром да се ради о градским улицама.

Планиране ширине коловоза се крећу од 5,00 до 6,00м.

Радијуси хоризонталних кривина су у складу са важећим техничким прописима за ову врсту саобраћајница и имају вриједности $R_{мин.} = 25,00$ м. Вертикални преломи нивелете су заобљени кружним луковима. Подужни нагиби нивелете су мах. 13,55 %. Витоперење коловоза је вршено око унутрашње ивице коловоза, тако да попречни нагиб у правцу износи 2,5%, а у кривинама мах. 6%.

Колско-пјешачке улице

Планирана ширина коловоза износи 4,00м. Радијуси хоризонталних кривина су у складу са важећим техничким прописима за ову врсту саобраћајница и имају вриједност $R_{мин.} = 10,00$ м.

Вертикални преломи нивелете су заобљени кружним луковима. Подужни нагиби нивелете су мах. 18%. Витоперење коловоза је вршено око унутрашње ивице коловоза, тако да попречни нагиб у правцу износи 2,5%, а у кривинама 6%.

МИРУЈУЋИ САОБРАЋАЈ

Постојеће стање је незадовољавајуће, па је овом проблему посвећена посебна пажња. Паркиралишта су формирана у стамбене улице (што је оптимално), а дјелимично и уз сабирне улице.

За све планиране објекте предвиђено је да се потребан број мјеста за паркирање, односно гаражирање возила обезбиједи на парцели корисника.

Код формирања паркинг простора уз саобраћајнице, углавном је коришћен систем управног паркирања, у складу са важећим техничким прописима, тако да величина једног паркинг мјеста износи 2,50 x 5,00 м.

У блоку 41 планирана је изградња гараже, која је дефинисана ГУП-ом. Гаража је предвиђена у 10 нивоа укупне површине за гаражу од 32.884 м² и око 2940 гаражних мјеста, што је нарочито значајно за вријеме туристичке сезоне.

Имајући у виду расположиви простор у коридорима планираних саобраћајница и власништво земљишта планирања паркирних мјеста на засебним паркиралиштима и уз саобраћајнице представљају реалну могућност простора за ову намјену.

Недостатак мјеста за паркирање за вријеме сезоне могао би бити превазиђен увођењем посебног режима саобраћаја и паркирања,

ПЈЕШАЧКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ

Задржано је рјешење из претходног ДУП-а којим се за ове комуникације предвиђа један коридор уз ријеку Грђевицу од обале мора до падине Подострог. Други коридор се пружа од насеља Лази према туристичком комплексу „Словенска плажа“. Овим планом је предвиђена и мрежа посебних пјешачких стаза.

За остала пјешачка кретања обавезно треба планирати изградњу тротоара, уз све постојеће и новопроектване саобраћајнице, гдје год за то има услова. Нагиби тротоара усмјерени су ка коловозу и износе ип = 2,0%.

Коловозна конструкција

Коловозна конструкција предвиђена је за лак до средњи саобраћај и одређена је према прописима, а дата је у попречним профилима. Њена укупна дебљина износи $d = 44,00$ см и састоји се из:

- | | |
|---|-----------|
| - носећег слоја од дробљеног материјала дебљине | $d=34$ см |
| - БНС-а (бито-носећег слоја) дебљине | $d= 5$ см |
| - асфалт-бетона као хабајућег слоја дебљине | $d= 5$ см |

8.1.3. ОПШТИ УСЛОВИ

Нивелета је на новопроектваним и реконструисаним саобраћајницама прилагођена терену, али се ипак јавља, на појединим локацијама, потреба за изградњом потпорних зидова. За изградњу подзида важе услови дефинисани у тачки 6.20. Услови за изградњу сухозида и подзида. Све косине усјека и насипа потребно је озеленити аутохтоним зеленилом како би зелена падина брда била што мање нарушена.

Коначне нивелете саобраћајнице изнад ријеке Грђевице и улица које се на њу укључују треба да буду одређене главним пројектом, уз услов да саобраћајница изнад ријеке Грђевице мора бити издигнута изнад обале како би се обезбиједило провјетравање корита, дневно свјетло за његово чишћење и могућност излива воде код евентуалних максималних вода.

8.2. ПОВРШИНЕ ПОД ЗЕЛЕНИЛОМ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

8.2.1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПОВРШИНА ПОД ЗЕЛЕНИЛОМ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Шире посматрано, вегетационо подручје читавог простора Црногорског приморја, припада медитеранској биљно-географској регији у коју спадају два подручја: Еумедитеранско и Субмедитеранско.

Еумедитеранском припадају обала и острвско подручје које карактерише климатогена и зонална зимзелена вегетација свезе црнике (*Quercion ilicis*) са заједницом црног јасена и црнике (*Orno-Quercetum ilicis*). То је шумска заједница која је међутим ријетко развијена у облику шуме.

Субмедитеранском подручју припада простор на вишим положајима обалног подручја и хоризонтално према унутрашњости копна у оквиру њега је и простор ДУП Подкошљун. На овом подручју простире се листопадна вегетација. Највећу заступљеност у подручју има макија (*macchia*) као први деградациони стадијум медитеранске, тврдолисне, зимзелене, шумске вегетације и она по флористичком саставу такође одговара свези *Quercion ilicis*.

Са флористичког аспекта, простор Плана представља богато вегетационо подручје, са великим бројем аутохтоних као и интродукованих врста, које су постале уобичајени дио вегетације овог подручја.

Постојеће површине под зеленилом на простору ДУП Подкошљун су у оквиру следећих категорија:

1. УРЕЂЕНЕ ПОВРШИНЕ ПОД ЗЕЛЕНИЛОМ

- 1.1. уређене површине под зеленилом и слободне површине на парцелама једнопородичног, вишепородичног и вишестамбеног становања и на парцелама туристичке намјене (хотели и *rent-a-ville*),
- 1.2. уређене површине под зеленилом и слободне површине уз групације вишестамбеног становања,
- 1.3. уређене површине под зеленилом на гробљима

2. НЕУРЕЂЕНЕ ПОВРШИНЕ ПОД ЗЕЛЕНИЛОМ

- 2.1. шумско земљиште (шуме, културе, макија),
- 2.2. маслињаци,
- 2.3. баште – поткуњице, њиве и воћњаци,
- 2.4. неуређене зелене и слободне површине спонтано обрасле зеленилом, зеленило на међама и сухозидима, крш и камењар
- 2.5. зеленило водотокова.

На простору ДУП-а не постоје паркови, скверови, као ни линеарно зеленило (дрвореди) уз саобраћајнице у облику уређених површина под зеленилом.

Постојеће површине под зеленилом и слободне површине приказане су на графичком прилогу – лист 05. "Постојеће стање – површине под зеленилом и слободне површине".

Уређене површине под зеленилом и слободне површине на парцелама једнопородичног и вишепородичног становања и на парцелама намјењеним туризму (хотели и апарт-хотели) представљају најзаступљенију категорију на простору ДУП Подкошљун. У оквиру ових површина има лишћара, четинара, палми, грмља, пузавица, цвјетних и травнатих површина, аутохтоних врста, али и доста оних интродукованих. Степен уређености ових простора зависи од интереса и ангажовања власника парцела, тако да се налази и на хортикултурно врло квалитетно осмишљене и уређене површине. У овој категорији површина под зеленилом налази се и на мале групе или појединачна стабла који представљају остатке некадашњих храстових шума, маслињака или воћњака. Одржавањем ових зелених површина баве се власници парцела на којима се оно налази.

На парцелама намјењеним туризму зелене површине не заузимају велики простор и налазимо их у суштини само на парцелама неколико туристичких објеката („хотела Адмирал“, апарт-хотела „ЕПС“ и др.). Ове површине имају сличне карактеристике као и оне на парцелама једнопородичног и вишепородичног становања, а одржавају их запослени или те послове обављају стручна лица са стране.

Најзаступљеније су разне врсте украсног дрвећа, шибља, пузавица и цвијећа, као и цитруса, маслина, смокава и других воћарских култура. Уочено је и значајно присуство палми, чемпреса и олеандера.

Уређене површине под зеленилом уз групације вишестамбеног становања налазе се практично само у насељу Вељко Влаховић. Ових површина је нешто више око раније изграђених објеката, а мало их је, или их уопште нема, око зграда подигнутих посљедњих неколико година. Заступљене су лишћарске и четинарске врсте и код високог, средњег и ниског зеленила. Поред наведеног има и стабала палми, воћа, као и површина под травом и цвјетним засадима. Ове површине одржава Јавно стамбено-комунално предузеће, али и станари околних зграда.

Уређене површине под зеленилом на гробљима представљају специфичне слободне површине и површине под зеленилом. На њима је веће учешће поплочаних, бетонираних и афалтираних површина од оних под зеленилом. Дрвеће је мање заступљено, има нешто жбунастих врста, а најзаступљенији су цвјетни засади. Дуж главних алеја предвидјети дрвореде од четинара или лишћара високог узраста. На укрштању стаза и на другим погодним мјестима формирати мање, партерно обрађене површине - проширења са простором за одмор (чесмом, клупама, надстрешницом и зеленилом). У оквиру површина за розаријуме и колумбаријуме предвидјети зеленило, пјешачке стазе и одморишта са клупама и чесмама. Зеленило на гробним мјестима најчешће одржава родбина покојника, док остале површине уређује ЈКП „Погребне услуге“.

Од **неуређених површина под зеленилом** најзначајније просторе заузима **шумско земљиште** са шумама, културама и макијом. У сјеверном дијелу подручја ДУП-а су остаци комплекса шумске састојине *Orno-Quercetum ilicis*, која се простире на потезу од Маинског гробља до манастира Подострог и даље према сјеверу уз ријеку Грђевицу, а у Будви је позата под именом „Дубова шума“. Мјестимично на простору плана постоје групе и појединачна квалитетна стабла хрста као остаци ове састојине.

Борове културе измијешане са чемпресом и макијом налазе се на падинама брда Кошљун. Ове зелене површине представљају вјероватно најдрагоцјеније зеленило не само на простору ДУП-а, већ и саме Будве. Ове површине се не одржавају. Од врста најзаступљенији су храст медунац (*Quercus pubescens*), приморски бор (*Pinus maritima*), чесвина (*Quercus ilex*) и низ врсте које творе макију.

Маслињаци које данас срећемо на подручју плана представљају остатке некада значајних површина под овом културом и углавном се налазе на источном и југоисточном дијелу простора плана, као и мањи број стабала маслина у оквиру постојећег ауто-кампа уз ријеку Грђевицу. На појединачне примјерке или мале групе маслина наилази се на подручју насеља Лази, а понегдје их има и на осталом простору ДУП-а. Маслињаци су некада имали велики економски значај, а данас са терасама и сухозидима представљају дио културног пејсажа и специфичне украсне зелене акценте у простору.

Баште – поткуњице, њиве и воћњаци настали као плодно обрадиво земљиште вјештачки створено на терасама оивиченим сухозидима поред њихове утилитарне функције (која се губи) такође представљају дио културног пејсажа. Доста ових површина је запуштено и све више губе своју првобитну и основну функцију. Од врста најчешће се срећу смоква (*Ficus carica*), орах (*Juglans regia*), мурва, дуд, (*Morus alba*, *Morus nigra*), нар, мограњ (*Punica granatum*), цитруси и друге врсте.

Неуређене зелене и слободне површине спонтано обрасле зеленилом, зеленило на међама и сухозидима, крш и камењар појављују се са запуштеношћу и неодржавањем простора. Настају на некадашњим баштама, њивама, ливадама и пашњацима. Овакве површине настају и обрастањем површина које су рашчишћене за градњу, до које извјесно вријеме није дошло, па на њима долази до спонтаног раста вегетације. Заступљене су различите врсте, од оних пионирских које формирају гариге до оних из непосредне близине таквих простора, јер сјеме околног растиња разносе вјетар и птице. На

међама које нису од сухозидина срећу се и појединачна стабла аутохтоног четинарског и лишћарског дрвећа, и стабла воћака.

Зеленило водотокова је заступљено у малој мјери. Овог зеленила је све мање, а врсте које су карактеристичне за просторе са високим нивоом влаге у земљишту, а прије свих врба, полако нестају уређењем водотокова, њиховим зацјевљивањем или једноставно „освајањем“ водног земљишта од стране власника сусједних парцела.

8.2.2. ОЦЈЕНА СТАЊА

Може се констатовати да су површине под зеленилом, нарочито оне под шумама, маслињацима и воћњацима, у овом тренутку довољно заступљене (на око 25 % површине плана), али је просторни распоред шумских површина релативно неповољан, јер су већим дијелом распоређене у сјеверном и источном дијелу простора ДУП Подкошљун. Ако се у обзир узму и површине под зеленилом на парцелама: једнопородичног и вишепородичног становања, туристичке намјене и уз групације вишестамбеног становања, онда површине под зеленилом заузимају још већу површину. Подаци о коришћењу простора, а тиме и постојеће површине под зеленилом су детаљније приказане у Табели 9. у поглављу 2.3. Нумерички показатељи постојећег стања и оцјена са аспекта постојећег коришћења земљишта.

Вриједност комплекса шумске састојине *Orno – Quercetum ilicis* код Маинског гробља, манастира Подострог и даље уз ријеку Грђевицу као и борове културе на падинама брда Кошљун је и у томе што цијели простор Подкошљуна, попут прстена затварају и штите од негативних утицаја сјеверних вјетрова, и загађења са „цетињског пута“ стварајући повољне микроклиматске услове у окружењу.

Претходном изградњом, односно рашчишћавањем простора, као припремом за изградњу нових објеката, у појединим случајевима уклоњени су многи вриједни примјерци зеленила, дијелови храстове шуме, стабла маслина која су заштићена Законом о маслинарству, као и терасе, подзиди и сухозидине као специфични елементи културног пејсажа овог подручја.

При уређењу слободних површина око различитих објеката, нарочито у новије вријеме, предњаче поплочане, бетониране и асфалтиране површине, које су власницима погодније за одржавање, док је површина под зеленилом мање. Уочено је да се при изградњи нових подзида не остављају отвори за дренажу, тако да се природни гравитациони токови вода ремете, а земљиште на таквим мјестима неоправдано дуго има висок ниво влажности што не одговара појединим врстама зеленила.

Слична ситуација је и код непланског регулисања Подкошљунског потока и његових притока, који од простора линијског зеленила постају отворени канали који су практично дивље депоније смећа и колектори отпадних вода. Нестручном изградом бетонских корита ових водотокова без отвора за дренажу околног земљишта, спрјечава се природни ток оцјеђивања терена према околним реципијентима, а влажност земљишта је дуго повећана. Када се у обзир узме и чињеница да је зеленила које троши влагу из земљишта све мање, онда је јасно да микроклиматски услови постају неспвољнији.

Квалитет зеленила на већем дијелу подручју Плана је задовољавајући, као и његово одржавање. Ово се не може рећи за шумске површине, како за оне у околини манастира, тако и за ону на падинама брда Кошљун, које се не одржавају, не постоје уређене и одржаване стазе и потребна опрема (клубе, канте за смеће, надстрешнице), па због тога ове шумске површине становници и туристи не могу да користе за рекреацију.

Од типова зеленила заступљени су високо, средње и ниско, пузавице, цвјетни засади и травнате површине. Равномјерно су заступљене и листопадне и зимзелене врсте зеленила. Поред аутохтоних

врста, доста има интродукованих, алохтоних врста, прије свега палми и цитруса, али су они практично одомаћени на овом подручју и представљају незаобилазни дио амбијента.

Може се рећи да је површина под зеленилом на простору ДУП Подкошљун довољно, да је стање зеленила релативно добро и да је флористички састав разноврстан. Само мањи дијелови подручја плана су због густе изграђености без довољно зеленила.

8.2.3. ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ ПОВРШИНА ПОД ЗЕЛЕНИЛОМ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Урбанистичким рјешењима кроз дефинисање регулационих и грађевинских линија, индекс заузетости и намјену површина тежило се да се предвиди што више слободног простора у оквиру урбанистичких парцела. Ове површине су прије свега намјењене за садњу зеленила. Такође су у планираним и постојећим улицама, као и на паркинзима, гдје год је то просторно било могуће предвиђени дрвореди.

Отежавајућа околност за формирање паркова, тргова су: планска рјешења у ГУП приобалног појаса општине Будва за сектор Будва – Бечићи, гдје на подручју ДУП Подкошљун овакви простори нијесу предвиђени и одређена законска рјешења која практично онемогућавају реално планирање зелених и слободних површина.

Циљ планског рјешења је стварање функционалног, естетски обликованог система површина под зеленилом који ће допринјети естетском оплемењивању средине и побољшању санитарно-хигијенских и рекреативних услова на простору ДУП-а.

Концепт планског рјешења површина под зеленилом базиран је на:

- постојећем стању површина под зеленилом,
- условима средине,
- површинама под зеленилом дефинисаним ГУП приобалног појаса општине Будва за сектор Будва – Бечићи,
- планираној намјени површина,
- нормативима за површине под зеленилом (степен озелењености и ниво озелењености),
- усклађивању зеленог обрасца насеља са намјеном површина,
- функционалном зонирању површина под зеленилом,
- успостављању оптималног односа између изграђених и зелених површина,
- усклађивању укупних површина под зеленилом са бројем становника,
- употреби биљних врста отпорних на еколошке услове средине и у складу са композиционим и функционалним захтјевима.

Функција зеленила на подручју ДУП-а Подкошљун је да створи повољније микроклиматске и санитарно-хигијенске услове и да допринесе декоративном и естетском доживљају простора.

Шуме које су на простору плана постају градске шуме и поред рекреативне и других функција имају и заштитну функцију јер штите од неповољних утицаја са „цетињског пута“ и других фреквентнијих постојећих и планираних саобраћајница.

Зеленило у комплексима школе и предшколске установе поред осталих функција има и заштитну функцију, као и линијско зеленило уз саобраћајнице.

Зеленило на парцелама једнопородичног и вишепородичног становања има и рекреативну функцију, јер становницима служи за активан и пасиван одмор.

Како ГУП-ом на простору ДУП-а Подкошљун нијесу предвиђене површине за паркове, њихову функцију би дјелимично требало да преузму новоформиране уређене површине под зеленилом, комплекси шуме око манастира, простор под боровом културом на падинама брда Кошљун, као и хортикултурно уређене површине: уз групације вишестамбеног становања, у комплексу школе и саборног храма. Углавном равномјеран распоред ових простора на подручју плана омогућује приступачност површина под зеленилом највећем броју становника и корисника.

У ДУП Подкошљун планиране су сљедеће категорије **уређених** површина под зеленилом и слободних површина:

1. површине под зеленилом и слободне површине на парцелама једнопородичног, вишепородичног и вишестамбеног становања и становања са пословним и комерцијалним дјелатностима,
2. површине под зеленилом и слободне површине на парцелама туристичке намјене,
3. површине под зеленилом и слободне површине уз групације вишестамбеног становања,
4. уређене слободне површине (мини-паркови, скверови),
5. линеарно зеленило (зеленило уз саобраћајнице, зеленило на паркинзима, дрвореди, зеленило водотокова),
6. површине за спорт и рекреацију у оквиру зеленила,
7. површине под зеленилом на гробљима,
8. градске шуме,
9. маслињаци.

Наведене категорије површина под зеленилом и слободних површина се према начину коришћења могу подијелити на површине јавног коришћења и површине ограниченог коришћења.

У планском рјешењу углавном је рачунато да 50 % неизграђеног дијела парцеле буде под зеленилом, а да је друга половина под стазама, интерним саобраћајницама и другим поплочаним површинама. На основу оваквог обрачуна простори под зеленилом на подручју ДУП-а заузимају сљедеће површине:

1. површине под зеленилом јавног коришћења,
 - a. градске шуме,
 - b. уређене слободне површине,
 - c. линеарно зеленило,
 - d. површине под зеленилом уз групације вишестамбеног становања,
 - e. површине за спорт и рекреацију у оквиру зеленила.
2. површине под зеленилом ограниченог коришћења
 - a. површине под зеленилом и слободне површине на парцелама једнопородичног, вишепородичног, вишестамбеног становања и становања са пословним и комерцијалним дјелатностима,
 - b. површине под зеленилом на парцелама туристичке намјене,
 - c. површине под зеленилом у оквиру школе,
 - d. површине под зеленилом у оквиру предшколске установе,
 - e. површине под зеленилом у комплексу саборног храма и манастира,
 - f. површине под зеленилом на гробљима,
 - g. маслињаци,
 - h. површине под зеленилом на парцелама осталих намјена.

Укупна површина планираних простора под зеленилом на простору ДУП Подкошљун је 320971 м². Овим је на простору ДУП-а обезбијеђено високо учешће површина под зеленилом од 29,49 %, као и висок ниво површина под зеленилом од 12,7 м²/сталном становнику.

Планиране површине под зеленилом и слободне површине приказане су на графичкиом прилогу – лист 15. "Планирано стање - површине под зеленилом и слободне површине".

8.2.4. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПОВРШИНА ПОД ЗЕЛЕНИЛОМ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

ОПШТИ УСЛОВИ

У зависности од намјене површина предвиђене ДУП-ом, природних услова, услова окружења и расположивог простора озелењавање треба вршити по специфичним принципима за градско, а у случају градских шума за ванградско зеленило. Свака од ове двије групе захтијева посебан избор врста зеленила, што сваком простору даје и обликовану и функционалну специфичност.

Сјечу стабала храста, чемпреса, палми или других примјерака вриједног зеленила обавити једино ако архитектонским рјешењем није могуће уклопити планирану изградњу са овим зеленилом или њихово пресађивање на друго мјесто у оквиру исте урбанистичке парцеле или на другу локацију није могуће. Умјесто посјеченог зеленила засадити ново исте врсте.

Изградњу и уређење слободних површина и површина под зеленилом на просторима под зеленилом намјењеним за јавно коришћење радити искључиво на основу пројектне документације уз максимално коришћење локалних обликовних елемената и материјала за уређење терена (ограде и подзиди у камену, урбани мобилијар и парковска опрема прилагођени медитеранском амбијенту).

На површинама под зеленилом ограниченог коришћења изградњу и уређење слободних површина и површина под зеленилом као што су оне у комплексима школе, предшколске установе, саборног храма, на гробљима и на парцелама туристичке намјене радити искључиво на основу пројектне документације уз максимално коришћење локалних обликовних елемената и материјала за уређење терена како је раније већ наведено. Ово важи и код површина под зеленилом ограниченог коришћења на парцелама вишестамбеног становања и становања са пословним и комерцијалним дјелатностима.

Површине под зеленилом ограниченог коришћења на парцелама једнопородичног и вишепородичног становања уређивати и градити уз максимално коришћење локалних обликовних елемената и материјала за уређење терена, ограде и подзиди у камену и слично што је у складу са медитеранским амбијентом.

За озелењавање користити врсте наведене у *Приједлогу врста за озелењавање*, а предност давати аутохтоним врстама. Користити и комбиновати високодекоративне биљне врсте (траве, цвијеће, перене, жбунасте и дрвеће) различите висине, различитог хабитуса (облика крошње), различитог времена цвјетања, различитих боја лишћа и цвијета. Предност давати аутохтоним врстама.

Избјегавати врсте које могу изазвати поленске алергије код људи.

Садњу вршити тако да зеленило не угрожава инфраструктурне водове, сусједне парцеле и објекте. У зони раскрсница зеленило не смије угрозити видљивост и погоршати безбједност одвијања саобраћаја.

Зеленило редовно одржавати и његовати (уклањати суве, напукле гране и дијелове зеленила који ометају кретање пјешака) како се не би угрозила безбједност пролазника и возила. У случају поремећаја статичке стабилности зеленила извршити његово статичко обезбјеђивање или га уклонити.

Површине под зеленилом и слободне површине, дефинисане као такве у графичком прилогу – лист 09. Планирано стање – намјена површина, не могу се пренамјенити у други вид коришћења (намјену).

Површине под зеленилом и слободне површине (УЗСП) које се налазе у оквиру планираних саобраћајница или у непосредном контакту са њима уређују се и приводе намјени заједно са тим саобраћајницама, а кроз изградњу на основу законом предвиђене техничке документације. Површине намијењене градским шумама (УЗГШ) у блоковима 26 и 32 приводе се намјени уређењем на основу урбанистичког пројекта и законом предвиђене техничке документације. Остале површине (УЗРС) и (УЗГШ) приводе се намјени уређењем на основу законом предвиђене техничке документације.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Градске шуме

У комплексу који се протеже од обилазнице до изнад Манастира Подострог ДУП-ом је забрањена изградња објеката. Задржавају се затечени објекту у блоковима 26, 32 и 38 у хоризонталним и вертикалним габаритима који су дати у графичком прилогу - лист 10. Планирано стање – регулација и нивелација. Код ових објеката дозвољено је: обнова, санација и замјена оштећених и дотрајалих конструктивних и других дјелова објекта и крова у затеченим габаритима; прикључак на комуналну инфраструктуру, као и реконструкција свих врста инсталација; укључујући и изградњу лифта, реконструкција постојећих ограда и потпорних зидова ради санације терена (клизишта). Оплемењавање и уређење простора у оквиру ове намјене вршити на основу пројектне документације једино изградњом парковских стаза, јавног освјетљења, терена за рекреацију, постављањем надстрешница, клупа и друге одговарајуће опреме за миран одмор корисника и за игру дјецe, корпи за отпатке и неопходних информационаих табли. Ширина стаза је минимум 1,5 м, а поплочавати их каменим, бетонским или бехатон плочама. При изградњи и чишћењу терена и кроз потребне мелиоративне мјере максимално водити рачуна да се сачува и заштити изузетно вриједно постојеће зеленило. На тај начин се овај комплекс ставља на располагање становницима и туристима и на најбољи начин штити од свих облика деградације.

У боровим културама на падинама Кошљуна на подручју ДУП-а је забрањена изградња објеката. Уређење вршити једино изградњом шетних стаза, надстрешница за одмор, постављањем клупа, корпи за отпатке и неопходних информационаих табли. При изградњи стаза и чишћењу терена максимално водити рачуна да се сачувају и заштите постојећа стабла приморског бора, чемпреса, али и других вриједних примјерака зеленила. Ширина стаза је минимум 1,0 м, а њихово грађење обавити са околним материјалом (камен, земља, дрво) при чему треба одговарајућим уређењем стаза обезбиједити да не дође до спирања насутог материјала и да стазе не постану бујични водотокови.

Уређењем ових површина побољшаће се и услови за бољу заштиту од пожара.

Уређене слободне површине (мини-паркови, скверови)

Планирана је изградња и уређење више мањих површина овог типа које представљају мини-паркове и скверове, а које се пројектују и уређују по парковским принципима.

Приликом њиховог обликовања, зависно од расположивог простора, потребно је предвидјети шетне стазе, јавно освјетљење, клупе и другу одговарајућу опрему за миран одмор корисника и за игру дјецe, корпе за отпатке. Пожељно би било ове просторе оплеменити скулптурама, фонтанама и чесама. Ширина стаза је минимум 1,5 м, а поплочавати их каменим, бетонским или бехатон плочама. Могуће је и постављање информационаих табли и рекламних паноа. Физичким баријерама (врло високи ивичњаци, подзиди, степенице и сл.) спријечити прилаз возила на ове површине. Комбиновати партерно зеленило са жбунастим засадима и дрвећем. У партерној композицији треба примјењивати медитерански аутохтони партер у коме примат имају кадуља, рузмарин, лаванда, жуква и бршљан. Предвидјети травњак отпоран на сушу и гажење.

Линеарно зеленило**(зеленило уз саобраћајнице, зеленило на паркинзима, дрвореди, зеленило водотокова)****Зеленило уз саобраћајнице**

Ова категорија зеленила предвиђена је уз саобраћајнице гдје су ширина регулације, постојећи објекти и конфигурација терена то омогућавали, тако да су они једино уз интерну обилазницу (изнад корита ријеке Грђевице) и градски булевар ("Јадранска магистрала"). Појасеви зеленила уз саобраћајнице промјенљиве ширине предвиђени су уз и континуитет тог појаса је остварен гдје год је то било реално могуће. На тај начин се околни објекти штите од загађења и буке. Дуж таквих саобраћајница се формира зелени појас од дрвореда или групација жбунастог растиња, односно њихове комбинације.

Приликом обликовања овог појаса линијског зеленила, зависно од ширине расположивог простора, предвидјети: шетне стазе, јавно освјетљење, клупе, корпе за отпатке, мјеста и одговарајућу опрему за одмор корисника и за игру дјецe. Ширина стаза је минимум 1,5 м, а поплочавати их каменим, бетонским или бехатон плочама. Могуће је и постављање информационих табли и рекламних паноа. Физичким баријерама (врло високи ивичњази, степенице и сл.) спријечити прилаз возила на ове површине. Комбиновати партерно зеленило са жбунастим засадима и дрвећем, у којим жбуње покрива простор између стабала дрвећа и у нижим дјеловима овог простора представља "амортизациони појас" за буку и загађење. У партерној композицији треба примјењивати медитерански аутохтони партер у коме примат имају кадуља, рузмарин, лаванда, жуква и бршљан. Предвидјети травњак отпоран на сушу и гажење.

Растојање између садница у дрвореду је 6 до 15 м у зависности од врсте дрвећа, односно пречника крошње у пуном узрасту.

Користити дрвеће и жбунасте врсте густе крошње, отпорне на издувне гасове, на повећан проценат влажности ваздуха у кишном периоду и на осунчаност и екстремно високе температуре љети.

Предлаже се употреба различитих врста дрвећа за сваку дионицу овог појаса зеленила, како би се избјегли континуални монокултурни засади.

Зеленило на паркинзима

На свим јавним паркинзима, али је и препорука за паркинге на осталим парцелама различитих намјена да поплочавање паркинга буде растер елементима типа бетон-трава, чиме се спрјечава претерано загријавање и омогућује упијање вишка воде у кишном периоду.

На паркинзима обавезно предвидјети сађење оних врста дрвећа које имају густу а мању крошњу и релативно брзо расту. Дрвеће садити у задњем дијелу паркинга, тј. на дијелу супротном од улице са које се приступа на паркинг.

Растојање између дрворећа на паркингу је од 3 до 5 паркинг мјеста, у зависности од врсте дрвећа, односно пречника крошње у пуном узрасту.

Користити врсте отпорне на издувне гасове, на повећан проценат влажности ваздуха у кишном периоду и на осунчаност и екстремно високе температуре љети.

Дрвореди

Због просторних могућности, наслијеђене мреже улица, постојеће изградње и потребе да се кроз тротоаре постави комунална инфраструктура, планирани су дрвореди само дуж улица Жртава фашизма и Кањоша Мацедоновића ("Обилазница"). Дуж ових улица дрвореди су са обе стране улице и у једном реду. Сађење дрвећа вршити у ронделама у тротоару (касете квадратног облика величине спољних

ивица 0,8x0,8 м). У њима предвидјети сађење оних врста дрвећа које не достижу велике димензије ни у висинском смислу ни по дебљини, а имају густу крошњу и релативно брзо расту. По извршеној садњи ронделе покрити металним решеткама чија горња површина треба да буде у истом нивоу као и тротоар.

Користити врсте дрвећа отпорне на издувне гасове, на повећан проценат влажности ваздуха у кишном периоду и на осунчаност и екстремно високе температуре љети.

Дрвореде планирати тако да не угрожавају инсталације положене испод тротоара.

Зеленило уз групације вишестамбеног становања

Овакви простори планирани су у блоковима 6, 14, 19 и 20. Приликом њиховог обликовања предвидјети јавно освјетљење, клупе и другу одговарајућу опрему за миран одмор корисника и за игру дјецe, корпе за отпатке и сл. Могуће је предвидјети терене и полигоне за урбане спортове (skateboarding, street basket, мини фудбал, боћање и сл.). Простор оплеменити скулптурама, фонтанама и чесмама. При избору биљног материјала и његовог компоновања водити рачуна о визурама, спратности и архитектури објеката. Пјешачке површине попличавати каменом, бетонским или бехатон плочама. Физичким баријерама (врло високи ивичњаци, подзиди, степенице и сл.) спријечити прилаз возила на ове површине. Комбиновати партерно зеленило са жбунастим засадима и дрвећем. У партерној композицији треба примјењивати медитерански аутохтони партер у коме примат имају кадуља, рузмарин, лаванда, жуква и бршљан. Предвидјети травњак отпоран на сушу и гажење. На теренима у паду подзиде урадити са облогом од камена и отворима за дренажу. Користити урбани мобилијар прилагођен медитеранском амбијенту. Могућа је и садња у жардињерама, при чему треба користити ниско дрвеће, жбунасте врсте различитог колорита и хабитуса, перене и декоративне пузавице.

Површине за спорт и рекреацију у оквиру зеленила

Посебна оваква површина предвиђена је у блоку 28, а у зависности од расположивог простора могуће је предвидјети терене за тенис, кошарку, одбојку, урбане спортове (скатебоардинг, стрет баскет, мини фудбал, боћање) и сл. Предвидјети шетне стазе, јавно освјетљење, клупе, корпе за отпатке и другу одговарајућу опрему. Обавезно планирати умјетнички обликовану јавну чесму. Ширина стаза је минимум 1,5 м, а попличавати их каменом, бетонским или бехатон плочама. Могуће је и постављање информационаих табли и рекламних паноа. Физичким баријерама (врло високи ивичњаци, подзиди, степенице и сл.) спријечити прилаз возила на ове површине. Комбиновати партерно зеленило са жбунастим засадима и дрвећем. У партерној композицији треба примјењивати медитерански аутохтони партер. Предвидјети травњак отпоран на сушу и гажење.

Зеленило на парцелама једнопородичног, вишепородичног, вишестамбеног становања и становања са пословним и комерцијалним дјелатностима

За ову категорију површина под зеленилом, која има највеће учешће на подручју плана (око 1/2 свих површина под зеленилом), обзиром да парцеле углавном нијесу велике, препоручују се врсте које не достижу велике димензије. При избору биљног материјала и његовог компоновања водити рачуна о визурама, спратности и архитектури објеката.

На парцелама *једнопородичног становања* просторе између улице и објекта озеленити декоративним врстама, а дио парцеле иза објекта може се користити као башта или воћњак. Препоручује се гајење воћа као својеврстан вид активног одмора становника. Уређење зелених и слободних површина радити по угледу на старе вртове какви се још могу срести на овом простору. На теренима у паду подзиде урадити са облогом од камена и отворима за дренажу.

Ради заштите од погледа са улице и сусједних парцела, због заштите од буке и загађења са улице, предлаже се подизање живе ограде од густо посађеног и правилно орезаног дрвећа и високог жбуња.

Већ наведени принципи важе и за уређење зеленила на парцелама *вишепородичног и вишестамбеног становања и становања са пословним и комерцијалним дјелатностима*, с тим да башта, односно повртњак и воћњак могу изостати. При избору биљног материјала и његовог компоновања нарочито водити рачуна о визурама, спратности и архитектури објеката. Код објеката са пословним и комерцијалним дјелатностима простор између објеката и улице поплочавати каменим, бетонским или бехатон плочама. Могуће је и полочавање штампаним бетоном. Физичким баријерама (врло високи ивичњаци, подзиди, степенице и сл.) спријечити прилаз возила на пјешачке површине. Комбиновати партерно зеленило са жбунастим засадима и дрвећем. У партерној композицији треба примјењивати медитерански аутохтони партер. Предвидјети травњак отпоран на сушу и гажење. За садњу у жардињерама користити ниско дрвеће, жбунасте врсте различитог колорита и хабитуса, перене и декоративне пузавице. Информационе табле и рекламне паное уклопити са зеленилом и партерним рјешењем.

Зеленило на парцелама туристичке намјене

Уређење површина под зеленилом и слободних површина обавезно радити на основу пројекта. Пројектом предвидјети такво рјешење којим се обезбјеђује препознатљивост хотела, апарт-хотела или другог облика смјештаја у односу на остале туристичке објекте. При избору садног материјала и његовог компоновања нарочито водити рачуна о визурама, спратности и архитектури објеката, колориту зеленила, времену цвјетања и сл. . Предност дати декоративним аутохтоним врстама, медитеранском аутохтоном партеру у коме доминирају кадуља, рузмарин, лаванда, жуква и бршљан. Простор оплеменити скулптурама, фонтаном, квалитетним урбаним мобилијаром и сл. Стазе поплочавати каменим, бетонским, бехатон плочама или штампаним бетоном. Нарочиту пажњу посветити освјетљењу зелених и слободних површина. Информационе табле и рекламне паное уклопити са зеленилом и партерним рјешењем.

Зеленило у оквиру школе

Уређење површина под зеленилом и слободних површина у комплексу школе радити на основу пројекта. Предвидјети дио површине под зеленилом који ће бити уређен као арборетум, као и дио на коме ће ученици вршити узгој биља, чиме би се остварила и едукативна функција зеленила. Предвидјети освјетљење, клупе, корпе за отпатке и други неопходни урбани мобилијар (чесма, фонтана, скулптура и сл.). Пјешачке површине поплочавати каменим, бетонским или бехатон плочама. Комбиновати партерно зеленило са жбунастим засадима и дрвећем. У партерној композицији треба примјењивати медитерански аутохтони партер у коме примат имају кадуља, рузмарин, лаванда, жуква и бршљан. Предвидјети травњак отпоран на сушу и гажење. Не смију се користити отровне врсте и врсте које изазивају поленску алергију. На терену у паду подзиде урадити са облогом од камена и отворима за дренажу. Могућа је и садња у жардињерама, при чему треба користити ниско дрвеће, жбунасте врсте различитог колорита и хабитуса, перене и декоративне пузавице.

При избору биљног материјала и његовог компоновања водити рачуна о визурама, спратности и архитектури објекта, заштити од прекомјерног осунчавања, довољној количини свјетла у учионицама и др.

Уз ивице парцеле предвидјетни линеарне засаде високог дрвећа и жбуња као визуелну баријеру од погледа са улице и околних парцела.

Зеленило у оквиру предшколске установе

Уређење површина под зеленилом и слободних површина у комплексу предшколске установе обавезно радити на основу пројекта. Комбиновати партерно зеленило са жбунастим засадима и дрвећем. У партерној композицији треба примјењивати медитерански аутохтони партер у коме примат имају кадуља, рузмарин и лаванда. Предвидјети травњак отпоран на сушу и гажење. Не смију се користити отровне врсте и врсте које изазивају поленску алергију.

Планирати мјеста и опрему за одмор и игру дјеце. Избор опреме мора да буде такав да омогући креативност игре, а смањи могућност повријеђивања дјеце. Користити меке засторе од најквалитетнијих и најприроднијих материјала. Урбани мобилијар (клуpe, корпе за смеће и друго) треба својом висином и материјалима да буде прилагођен дјечијем узрасту и безбједан за коришћење. Обавезно предвидјети освјетљење комплекса.

При избору биљног материјала и његовог компоновања водити рачуна о визурама, спратности и архитектури објекта, заштити од прекомјерног осунчавања и довољној количини свјетла у просторијама за боравак дјеце.

Уз ивице парцеле предвидјети линеарне засаде високог дрвећа и жбуња као визуелну баријеру од погледа са улице и околних парцела.

Зеленило у комплексу саборног храма и манастира

Уређење површина под зеленилом и слободних површина у комплексу саборног храма обавезно радити на основу одговарајућег пројекта.

Предвидјети освјетљење, клупе, корпе за отпатке, чесму и други неопходни урбани мобилијар. Простор оплеменити скулптурама и другим умјетнички обликованим акцентима у простору (фонтана и сл.). Пјешачке површине попличавати каменим, бетонским или бехатон плочама. Комбиновати партерно зеленило са жбунастим засадима и дрвећем. У партерној композицији треба примјењивати медитерански аутохтони партер у коме примат имају кадуља, рузмарин, лаванда, жуква и бршљан. Предвидјети травњак отпоран на сушу и гажење.

Код избора садног материјала и његовог компоновања водити рачуна о визурама, спратности и архитектури објекта.

При распореду зеленила и других елемената уређења простора водити рачуна о функцијама храма, окупљању људи, правцима пјешачких кретања, потребама вјерске службе и сл.

Зеленило у комплексу манастира Подострог је скромно заступљено обзиром на величину парцеле и изграђеност простора. Одржава га братство манастира. Задржава се постојеће зеленило и нијесу предвиђене значајније промјене у површини и распореду.

Површине под зеленилом на гробљима

Уређење површина под зеленилом и слободних површина на гробљима обавезно радити на основу одговарајућег пројекта. Предвидјети освјетљење, клупе, корпе за отпатке, чесме и други неопходни урбани мобилијар. Пјешачке површине попличавати каменим, бетонским или бехатон плочама. Обзиром на ограничени простор на дијелу простора гдје се врши сахрањивање комбиновати партерно зеленило са жбунастим засадима и мањим дрвећем како по величини крошње тако и дебла. У партерној композицији треба примјењивати медитерански аутохтони партер. Предвидјети травњак отпоран на сушу и гажење.

Код избора садног материјала и његовог компоновања водити рачуна о томе да зеленило при расту не угрожава гробнице и гробна мјеста. Избјежавати врсте које смолом, отпалим плодовима или на други начин онечишћују или оштећују споменике и гробнице.

При распореду зеленила и других елемената уређења простора водити рачуна о функцијама сахрањивања и вјерских обреда, пјешачким кретањима и сл.

Маслињаци

Како су постојећи маслињаци досадашњом изградњом сведени на појединачна стабла или мале групице, планом су као маслињаци предвиђене постојеће четири површине под маслинама, прва у блоку 5 на простору садашњег ауто-кампа, друга у блоку 4, трећа у блоку 8 и четврта у блоку 23.

На основу одредби Закона о маслинарству забрањено је сјечење маслина. На локацијама гдје се предвиђа изградња, ако постоји маслина неопходно је, уколико је могуће, у сарадњи са надлежним јавним предузећем које се бави одржавањем зеленила, извршити њено пресађивање у оквиру исте урбанистичке парцеле или на другу локацију. Уколико је уклањање маслине заиста неопходно, онда је обавезно да се за сваку посјечену маслину на истој урбанистичкој парцели засади најмање једна нова маслина.

Маслињаке треба његовати, задржати традиционалне подзиде и сухозиде гдје год постоје. Партер ових површина одржавати као травнат и обезбиједити од зарастања у коров или обрастања другом вегетацијом.

У маслињацима је забрањена градња било каквих објеката.

Зеленило на парцелама осталих намјена

У ову категорију спада зеленило на парцели Електродистрибуције и због специфичности дијела намјене (трафостаница) уређење зеленила предвидјети искључиво у јужном дијелу комплекса уз пословне објекте. Планирати садњу у жардињерама, медитерански аутохтони партер око објеката и садњу дрвећа које у пуном узрасту не достиже велике димензије кришње и стабла. Овом типу припада и зеленило на парцелама намијењеним за објекте водоснабдијевања (резервоар "Подкошљун" и црпне станице). Ово зеленило планирати тако да не угрожава наведене објекте, а да при том обезбиједи повољне пејсажне и микроклиматске услове.

СМЈЕРНИЦЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПОВРШИНА ПОД ЗЕЛЕНИЛОМ

Предложени садни материјал или сличне врсте користити уз поштовање сљедећих смјерница:

- користити врсте отпорне на услове средине,
- избор врсте садног материјала вршити према педолошким карактеристикама саме локације.
- користити здраве саднице, расаднички правилно одњеговане, контејнерски материјал стандардних димензија, а дрвеће са правим деблом,
- садни материјал ускладити са композиционим и функционалним захтјевима простора.

Приједлог врста за озелењавање**Лишћарске врсте:**

- | | |
|---|---|
| ○ akacija, 'mimoza' (<i>Acacia decurrens</i>) | ○ liriiodendron, tulipanovac (<i>Liriodendron tulipifera</i>) |
| ○ akacija (<i>Acacia longifolia</i>) | ○ krupnocvjetna magnolija (<i>Magnolia grandiflora</i>) |
| ○ crvenolisni, vatreni, kineski javor (<i>Acer ginala</i>) | ○ magnolija (<i>Magnolia liliflora</i>) |
| ○ kavkaski javor (<i>Acer laetum</i> , <i>Acer cappadocicu</i>) | ○ japanska magnolija (<i>Magnolia kobus</i>) |
| ○ divlji kesten (<i>Aesculus hippocastanum</i>) | ○ magnolija (<i>Magnolia x soulangeana</i>) |
| ○ albicija (<i>Albizia julibrissin</i>) | ○ očenašica (<i>Melia azedarach</i>) |
| ○ grčka planika (<i>Arbutus andrachne</i>) | ○ mimoza (<i>Mimosa pudica</i>) |
| ○ planika, maginja, manjuga (<i>Arbutus unedo</i>) | ○ murva, bijeli dud (<i>Morus alba</i>) |
| ○ žutika, šimširika (<i>Berberis thunbergii</i> 'Atropurpurea') | ○ murva, crni dud (<i>Morus nigra</i>) |

- berberis (*Berberis candidula* 'Park jewel', 'Red jewel')
- šimšir (*Buxus sempervirens*)
- kamelija (*Camellia japonica*)
- pitomi kesten (*Castanea sativa*)
- koščela, koprivić (*Celtis australis*)
- žuta koščela, žuti koprivić (*Celtis tournefortii*)
- rogač (*Ceratonia siliqua*)
- Judino drvo (*Cercis siliquastrum*)
- kamforovac (*Cinnamomum camphora*)
- limun (*Citrus limon*)
- mandarina (*Citrus nobilis*)
- pomorandža, narandža (*Citrus sinensis*)
- puzavi kotoneaster (*Cotoneaster dammeri*)
- dunjarica (*Cotoneaster horisontalis*)
- dunjarica, mušmulica (*Cotoneaster integerrima*)
- dlakava dunjarica (*Cotoneaster tomentosa*)
- cikas, sago palma (*Cycas revoluta*)
- dafina (*Elaeagnus angustifolia*)
- eukaliptus (*Eucalyptus globulus*)
- japanska kurika (*Euonymus japonica*)
- vulfenova mlječika (*Euphorbia Walfenii*)
- nješpula, japanska mušmula (*Eriobotrya japonica*)
- crveni eukaliptus (*Eucalyptus rostrata*)
- gledičija, trnovac (*Gleditsia triacanthos*)
- smokva (*Ficus carica*)
- hibiskus, sirijska ruža (*Hibiscus syriacus*)
- božikovina, zelenika (*Ilex aquifolium*)
- drvo zlatne kiše *Koelreuteria paniculata*
- lovor, lorber (*Laurus nobilis*)
- idijski jorgovan (*Lagerstroemia indica*)
- žalosni dud (*Morus nigra* 'Pendula')
- mirta (*Myrtus communis*)
- oleander (*Nerium oleander*)
- maslina (*Olea europaea*)
- divlja maslina (*Olea silvestris*)
- zelenika (*Phyllirea latifolia*)
- komorika (*Phyllirea media*)
- tršlja, trišlja, krmela, lantisk (*Pistacia lentiscus*)
- pitosporum (*Pittosporum tobira*)
- badem (*Prunus amygdalus*)
- ukrasna šljiva (*Prunus pissardii*)
- crvenolisna šljiva (*Prunus cerasifera* 'Atropurpurea')
- lovorvišnja (*Prunus laurocerassus*)
- rašeljka, magriva (*Prunus mahaleb*)
- nar, mogranj (*Punica granatum*)
- vatreni trn, pirakanta (*Pyracantha coccinea*)
- crveni hrast (*Quercus borealis*)
- pmar, oštrikar (*Quercus coccifera*)
- hrast crnika, česmina, česvina (*Quercus ilex*)
- tršljika (*Rhamnus alaterhus*)
- sofora (*Sophora japonica*)
- muginja (*Sorbus aria*)
- brekinja (*Sorbus torminalis*)
- štitasta muginja (*Sorbus umbellata*)
- suručice (*Spiraea sp.*)
- biserak (*Symphoricarpos albus*)
- tamaris (*Tamarix sp.*)
- brijestovi (*Ulmus sp.*)
- lemprika, jabučica (*Viburnum tinus*)
- žižula, zinzula (*Ziziphus jujuba*)

Četinarske vrste:

- bidvilova araukarija (*Araucaria bidwilli*)
- srebrni kedar (*Cedrus atlantica* 'Glauca')
- čempres (*Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*)
- čempres (*Cupressus sempervirens* var. *horisontalis*)
- arizonski čempres (*Cupressus arizonica* 'Glauca')
- ginko (*Ginkgo biloba*)
- kineska kleka (*Juniperus chinensis*)
- stubasta kleka (*Juniperus communis* 'Hibernica')
- primorska somina (*Juniperus phoenicea*)
- pukinja (*Juniperus macrocarpa*)
- crvena kleka, šmrika, smrić (*Juniperus oxycedrus*)
- crni bor (*Pinus nigra*)
- primorski bor (*Pinus maritima*)
- stubasta zapadna tuja (*Thuja occidentalis* 'Columna')
- kuglasta tuja (*Thuja occidentalis* 'Globus')
- tuja (*Thuja globosa*)

Puzavice:

- aktinidija (*Actinidia argusta*)
- bugenvila, bogumila (*Bougainvillea spectabilis*)
- skrobot, mirisava vitina (*Clematis flammula*)
- klematis (*Clematis x jackmanii*)
- kineska kurika (*Euonymus fortunei*)
- bršljan (*Hedera helix*)
- orlovi nokti (*Lonicera caprifolium*)
- zapletina (*Lonicera etrusca*)
- ljepljivo pasje grožđe (*Lonicera glutinosa*)
- božje drvce (*Lonicera implexa*)
- brkva, lustrika (*Periploca graeca*)
- tetivika (*Smilax aspera*)
- kampsis, tekoma (*Tecoma radicans*)
- japanska visterija (*Wisteria floribunda*)
- visterija, glicinija (*Wisteria sinensis*)
-

Perene:

- veliki vrijes, uljika (*Erica arborea*)
- lavanda (*Lavandula spicata*)
- lavanda (*Lavandula officinalis*)
- divlja ruža, šipak (*Rosa canina*)
- zimzelena ruža (*Rosa sempervirens*)
- ruže (*Rosa sp.*)
- ruzmarin (*Rosmarinus officinalis*)
- krkavina, monjen, slatkokita (*Rhamnus alaternus*)
- *Santolina viridis*
- *Santolina chamaecyparissus*
- žukva, žuka, brnistra (*Spartium junceum*)
- ljekovita žalfija, kadulja (*Salvia officinalis*)
- juka (*Yucca filamentosa*)
-

Palme:

- mala žumara, niska žumara (*Chamaerops humilis*)
- kanarska datula (*Phoenix canariensis*)
- datula, urma (*Phoenix dactylifera*)
- visoka žumara (*Trachycarpus fortunei*)
- *Trachycarpus nanus*
- kalifornijska lepezasta palma (*Washingtonia robusta*)
- končasta vašingtonija (*Washingtonia filifera*)

Sukulente:

- agava (*Agave americana*)

8.3. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА**8.3.1. ВОДОВОД**

Од расположиве документације обрађивач је користио:

- Генерални урбанистички план приобалног појаса општине Будва за сектор: Будва - Бечићи, 2007.год.,
- Детаљни урбанистички план „Поткошљун“ 1995.године (Завод за пројектовање и урбанизам, Херцег Нови),
- Ревизију Генералног урбанистичког плана Будве и друштвеног плана Општине Будва за период 1981 - 1985.године,
- Детаљни урбанистички план „Поткошљун“ 1986.године (Урб. институт, Љубљана),
- План постојеће водоводне мреже и фекалне канализације, достављен Ј.П. „Водовод“ у Будви, у октобру 2007.године,
- Постојеће стање на терену,
- Постојећих главних пројеката који су израђени за допуну водоводне мреже и фекалне канализације,
- Студију "Анализа стања површинских водотокова на подручју ГУП-а Будва", 2007.год.
- Правилник о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 44/1983),
- Закон о планирању и уређењу простора ("Сл. лист РСГ" бр. 16/95).

8.3.1.1. ПОСТОЈЕЋА ВОДОВОДНА МРЕЖА

Постојећу водоводну мрежу сачињава магистрални цјевовод од л.ж. Ø450 мм, лоциран на лијевој страни булевара. Овај цјевовод снабђева резервоар „Топлиш“ на коти 62,00 мнм запремине $V=2000\text{м}^3$ и резервоар „Спас“ на коти 62,00 мнм запремине $V=750\text{м}^3$.

Од постојећег л.ж. цјевовода Ø450 мм одваја се неколико огранака за насеље „Подкошљун“ и то:

- главни разводни цјевовод Ø250 мм (огранак се налази поред моста преко ријеке Грђевице)
- цјевовод Ø100 мм са огранком у близини хотела „Балкан“
- цјевовод Ø125 мм у близини БИП-а

Остала разводна мрежа је мањих профила од Ø 3“до Ø1“.

Водоводне цијеви су углавном положене у ивици саобраћајница и по прилазним путевима, односно по јавним површинама. Дио водоводних цијеви мањих профила положен је по неправилним трасама дијагонално по терену и због тога се мора предвидјети измјештање, односно укидање тих цјевовода.

У горњем дијелу насеља „Подкошљун“ постоји стари цјевовод Ø100 мм из изворишта „Пиратац“ који је дијагонално положен преко терена у правцу топлишког пута, гдје се спаја са постојећим цјевоводом из резервоара „Топлиш“. Тај цјевовод недопуњава количину воде у мрежи, посебно у зимским мјесецима када је издашност изворишта максимална. У лјетњим мјесецима извориште нема битног значаја због мале количине воде. Цјевовод је у јако лошем стању и због тога се може укинути.

Резервоар „Топлиш“ је добро висински лоциран и има задовољавајућу запремину.

Резервоар „Спас“ функционише као контра резервоар. У часовима повећане потрошње долази до пражњења и у систему резервоар не успјева задовољити потребу великог броја потрошача.

Недостаци постојећег система снабђевања водом су сљедећи:

- лоше стање мреже, са губицима који су прелазили 50 %. Цјевовод, који се снабђева водом из изворишта „Пиратац“ се укида;
- недовољна запремина резервоара; треба што прије доградити око 5000м^3 нових резервоара;
- неопходна је замјена дотрајалих пумпних агрегата у систему;
- неколико постојећих цјевовода је потребно измјестити;
- недовољно развијена мрежа за планиране објекте;
- у насељу Подкошљун углавном нема одговарајуће хидрантске мреже;
- потребно је обезбједити цјевовод пресјека мин Ø100 мм и довољни притисак у истом.

8.3.1.2. ВОДОВОД – ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Снабђевање насеља водом

Имајући у виду промјенљивост капацитета изворишта и веома промјенљиву потрошњу током године, Будвански водовод ради у два различита режима, зимском и лјетњем.

Специфична потрошња за снабђевање водом црногорског приморја (према Мастер плану – септембар 1990.год и ГУП Будва), одређена је на бази постојећих података о потрошњи у нашој земљи, узимајући у обзир ниво потрошње и трендове у другим земљама са сличним животним стандардом и климом.

Специфична потрошња износи:

- | | |
|--------------------------|--------------|
| а) стални становници | 200 л/ст/дан |
| б) туризам: | |
| - хотели „А“ кат. де лук | 650 л/ст/дан |
| - хотели „Б“ кат. | 450 л/ст/дан |

- остале категорије	350 л/ст/дан
- просјечан хотел	450 л/ст/дан
- кућа за госте	220 л/ст/дан
- одмаралишта	300 л/ст/дан
- кампови	100 л/ст/дан

Коефицијент дневне неравномјерности (у односу на средњу мјесечну потрошњу) за један дан са макс. потрошњом износи 1,25, а коефицијент часовне неравномјерности усваја се 2,0.

Табела 20: Потребне количине воде

	Становници (стални корисници)	Туристи, повремени корисници и хотелски гости	УКУПНО	Средња дн. л/дан	м ³ /дан	мах дневна м ³ /дан	мах дневна л/с
ЗИМСКИ ПЕРИОД							
Становање и апартмани	11.618	4627	16.245	200	0,200	3.249	37,60
Хотели		240	240	450	0,450	108,00	1,25
У к у п н о :	11.618	4.867	16.485			3.357,00	38,85
ЉЕТЊИ ПЕРИОД							
Становање и апартмани	11.618	46.279	57.897	200	0,200	11.579,40	134,02
Хотели		1.200	1.200	450	0,450	540,00	6,25
У к у п н о :			59.097			12119,40	140,27

Планирана водоводна мрежа

Као основу за планирање нове водоводне мреже за ДУП „Подкошљун“ обрађивач је користио сву расположиву документацију.

Простор ДУП-а, односно подручје планиране изградње простире се од Јадранске магистрале, преко равничарског дијела до брдовитих падина у правцу Подostroга односно Подкошљуна. Притисак у водоводној мрежи на подручју Будве износи 5,8-7,0 Ва. Скоро сав простор лежи у зони тог притиска, изузев подручја Лази и Подкошљун који се налазе на kotaма преко 35 мнм. Због тога се планирању приступило са три висинске зоне:

1. **Равни дио** којег покрива постојећа водоводна мрежа гдје нема већих проблема. Потребно је извршити само неколико мањих измјештања водоводних цијеви мањих профила због новопланираних објеката. У улици А3 положен је главни цјевовод Ø250 мм, који омогућава проширење водоводне мреже у горњој зони Плана.
2. **Подручје Лази-Подostroг** налази се у зони између 110,00 мнм. Ова зона функционише као самостална висинска зона. Планиран је резервоар „Подostroг“ на АК +120,00 мнм, запремине V=1000 м³. Довод воде врши се преко црпне станице која је лоцирана на АК +45,00 мнм у близини зеленог појаса. Хидродинамички притисак износи 7,5 Ва и покрива комплетну површину до 100,00 мнм. Од постојећег цјевовода Ø250мм до црпне станице планиран је нови цјевовод Ø200 мм, који служи као потисни и разводни. Систем снабдијевања рјешен је прстенасто, па се циркулација воде мора регулисати електричним аутоматским затварачима. Планом развоја водоводне мреже у Будви планирано је горе описано рјешење и изведени су и главни пројекти, који се концепцијским рјешењима уклапају у рјешења обрађена у овом ДУП-у.

3. **Трећа зона је падина „Подкошљун“** која се налази између обилазнице и коте АК +74мнм. У пројекту „Основно рјешење дистрибутивне мреже Будва“ и ГУП-а Будва предвиђена је изградња новог резервоара „Подкошљун“ са котом прелива на коти АК 79 мнм са запремином $V=2 \times 1000 \text{ м}^3$. Хидротехнички притисак износи 6,9 Ва и покрива комплетно подручје.

На основу законске регулативе ужа зона санитарне заштите око резервоара за воду износи 10 м око објекта резервоара („Сл. лист РЦГ“ од 21.03.1997.године) члан 6 Правилника о одређивању и одржавању зона и појасева санитарне заштите.

Прорачун потребне запремине резервоарског простора

СРЕДЊА ДНЕВНА КОЛИЧИНЕ ВОДЕ

Зими: $Q_{\text{ср}}=3357,00 \text{ м}^3/\text{дан}$ (38,85 l/s)

Љети: $Q_{\text{ср}}=12119,40 \text{ м}^3/\text{дан}$ (140,27 l/s)

МАКСИМАЛНА ДНЕВНА КОЛИЧИНА ВОДЕ

Количина дневне равномјерности (у односу на средњу мјесечну потрошњу) за један дан са максималном потрошњом износи 1,25, а коефицијент часовне неравномјерности усваја се 2,0.

Максимална дневна количина воде:

Зими: $Q_{\text{мах}}=3357,00 \times 1,25=4196,25 \text{ м}^3/\text{дан}$ (48,57 l/s)

Љети: $Q_{\text{мах}}=12119,40 \times 1,25=15149,25 \text{ м}^3/\text{дан}$ (175,34 l/s)

Просјечна максимална годишња дневна потрошња:

$Q_{\text{мах}}=(48,57+175,34)/2=111,95 \text{ l/s}$

МИНИМАЛНА ЗАПРЕМИНА РЕЗЕРВОАРА

$V_3=Q_{\text{мах}} \times 35\%=4196,25 \text{ м}^3/\text{дан} \times 35\%=1468,69 \text{ м}^3/\text{дан}$

$V_{\text{љ}}=Q_{\text{мах}} \times 35\%=15149,25 \text{ м}^3/\text{дан} \times 35\%=5302,24 \text{ м}^3/\text{дан}$

Просјечно: $Q_{\text{мах}}=3385,46 \text{ м}^3/\text{дан}$ (39,18 л/с)

Пожарна резерва

За потребе уличних хидраната, испирања канализације, залијевање зелених површина и прање улица планира се још 15 l/s за два сата гашења (за насеље од 11000-25000 становника).

$P_{\text{ч}}=3 \times 5 \times 60 \times 60 \times 2=108000 \text{ л}=108 \text{ м}^3$

УКУПНА ПОТРЕБНА ЗАПРЕМИНА РЕЗЕРВОАРА

Зимски период: $V_3=1468,69 \text{ м}^3/\text{дан}+108 \text{ м}^3=1576,69 \text{ м}^3/\text{дан}$

Љетњи период: $V_{\text{љ}}=5302,24 \text{ м}^3/\text{дан}+108 \text{ м}^3=5410,24 \text{ м}^3/\text{дан}$

Просјечно: $V_{\text{ср}}=3385,46 \text{ м}^3/\text{дан}+108 \text{ м}^3=3493,46 \text{ м}^3/\text{дан}$

Потребе за овај резервоарски простор рјешене су планираном изградњом следећих резервоара:

1. резервоар „Подострог“ на АК 120,00 мнм, запремине $V=2 \times 500 \text{ м}^3$, за трећу висинску зону, који покрива 3% дневне потрошње
2. резервоар „Подкошљун“ на АК 74,00 мнм, запремине $V=2 \times 1000 \text{ м}^3$, за другу висинску зону, који покрива 57% дневне потрошње
3. прва висинска зона у најнижем дијелу Подкошљуна везана је за градску мрежу и на постојећи резервоарски систем

Како би се обезбједило функционисање цијелог система водоснабдјевања у зони Подкошљуна који је рјешаван у овом ДУП-у, неопходно је осигурати потребне количине воде за цијело подручје Будве. Резервоар „Подкошљун“ се снабдјева водом преко новог цјевовода PVC Ø200 мм који се од постојећег водовода л.ж. Ø450 мм одваја у раскршћу магистрала-обилазница. Нови цјевовод служи као потисни и разводни. Циркулација воде се регулише електричним аутоматским затварачима.

Предвиђена дистрибутивна мрежа је углавном прстенастог типа, а у изузетним ситуацијама као слијепи одјеп са обавезним хидрантом на крају. Тако предвиђена мрежа омогућава претежно кратке прикључке цјевовода и омогућава ефикасну интервенцију у случају пожара.

Код рјешавања нове водоводне мреже нисмо могли свуда уклопити већ постојећу мрежу, па је потребно у следећој фази пројектовања ускладити те податке.

Материјали

Све цјевоводе пречника већег од ДН50 мм изводи од нодуларног лива /ductill/. Мањи пречници се изводе од тврдог полиетилена високог квалитета. Дубина укопавања водоводних цјевовода је мин.1.00 м.

Противпожарна мрежа

Поштујући услове противпожарне заштите, планирани цјевоводи су димензионисани тако да одговарају и захтјевима за хидрантску мрежу ("Сл. лист СФРЈ" 44/1983). Предлажу се профили ДЦИ ДН 100 мм због захтјева прописа да минимални профили за хидрантску мрежу на смију бити мањи од ДН100 мм.

Планирани су надземни хидранти ПхДН80 мм, а само изнимно подземни хидранти које треба поставити на размаку 80-100 м.

8.3.2. ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

8.3.2.1. ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Одводњавање отпадних вода

Садашњу канализацију за отпадне воде насеља на подручју ГУП-а сачињава један од четири независна система на простору општине Будва: Систем "Будва -Бечићи" којег сачињавају слиједећи објекти: црпне станице Стари град, Будва 1 и 2, Бечићи 1 и 2, као и колектори профила 400 мм.

Отпадне воде из правца Будве и Бечића сакупљају се у сабирном шахту на бечићкој плажи, затим долазе у коминаторску станицу за одстрањивање крупних материјала на рту Завала, а потом у дозажни базен за успостављање брзине отицања, а затим се подморским испустом Ø500 мм и дужине 2550 м отпадне воде испуштају у море. Сада је на канализациони систем прикључено око 90 % потрошача повезаних на водовод. Пошто је потисни цјевовод положен дуж обале, на њему су инсталиране црпне станице у којима су уграђени дизел агрегати да аутоматски реагују у случају нестанка електричне енергије, како би се спријечило изливање канализационог садржаја дуж обалног појаса.

Кључни проблеми канализације и санитације насеља су слиједећи:

- Не постоје постројења за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), тако да се отпадне воде без пречишћавања испуштају у море подморским испустима, што није добро рјешење са гледишта санитације насеља и очувања квалитета плажа и приобалног мора. Садашње дјелимично механичко отклањање чврсте фазе отпадних вода је мало ефикасно (до око 40 %).
- Због лошег рјешења канализационих шахтова, редовна је појава да при кишама великог интензитета, вода преко шахтова продире у канализацију за отпадне воде насеља, тако да пумпе не могу да препумпају цјелокупни доток отпадних и провирних атмосферских вода. Због претходне појаве дјелови колекторског система доспијевају под притисак, те долази и до изливања канализације у

ниским приобалним зонама. Мора се што прије извршити реновирање свих канализационих шахти. Такође, за количину отпадне воде која се јавља у шпницу потрошње, подукопски испуст на Завали (рт између Будве и Бечића) је малог капацитета, иако је пречника 500 мм. На том мјесту се предвиђа и реализација ППОВ (постројење за пречишћавање отпадних вода) за читаво конзумно подручје аутономног система "Будва-Бечићи".

Посебан проблем сада представља ЦС Будва 2, са 4 дотрајала агрегата недовољног капацитета.

Канализациона мрежа из насеља прикључује се на главни колектор Ø600 мм уз обалу, у правцу црпне станице Будва I, односно Будва II.

У насељу Поткошљун постоје четири колектора профила Ø250 мм, која се изнад магистрале спајају у два главна колектора профила Ø250 мм. Оба колектора пресецају магистралу и пролазе бочно поред насеља Словенска плажа, те се прикључују у главни сабирни колектор на обали.

Одвођење употребних вода из насеља врши се гравитационо у доњем дијелу насеља Поткошљун постоји добра мрежа фекалне канализације, а у горњем дијелу насеља (Лазе, Поткошљун, Подострог) не постоји никакав организовани начин одвода фекалних вода. Објекти су рјешени локално са прикључком на септичке јаме, које су изграђене поред кућа.

Све цијеви су од азбест-цемента профила Ø250 мм и мање. На свим вертикалним и хоризонталним ломовима постоје ревизорна окна.

Пошто се у урбаним цјелинама не толеришу септичке јаме, оваква рјешења су привремена.

Недостаци постојећег система фекалне канализације:

- Обзиром да је канализација рачуната као потпуни сепарациони систем морају се одвојити површинске воде од вода фекалног поријекла.
- Канализацију извести непропусну.

8.3.2.2. ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Детаљним урбанистичким планом предвиђа се реконструкција постојеће канализационе мреже, те њено проширење ради прикључивања већ изграђених, као и планираних објеката. У планирању будућег стања канализације, тежња је била што више поштовати и изграђену мрежу са ревизорним окнима, те већ постојеће трасе цјевовода.

У постојећој мрежи фекалне канализације је изграђен примарни систем колектора са прикључком на главни колектор. Према расположивим подацима, систем добро функционише.

Профили главних колектора су Ø250 мм од азбестцементних цијеви и на њих је могуће прикључити нову мрежу сабирних колектора мањих профила. За све предјеле који нијесу имали рјешену фекалну канализацију, планирана је нова мрежа.

За евакуацију фекалних и кућних употребљених вода из горњег дијела насеља Поткошљун, планиран је нови главни колектор профила Ø200 - Ø315 мм. На овај колектор се прикључује планирани комплекс вишестамбених зграда изнад заобилазнице и насеља "Adoc" (између магистрале и обилазнице).

Планирани објекти десно од регулисаног потока, прикључени су дијелом на постојеће колекторе профила Ø250 мм, а дно између обилазнице и регулисаног потока прикључује се на нови колектор профила Ø250 мм, који је лоциран у основици улице доњег дијела заобилазнице. На неколико дионица, нови колектор се спаја са постојећим колектором. Укида се неколико краћих колектора испод обилазнице, јер се постојећи колектор раздваја у два правца.

Оба новопројектована колектора спајају се у један колектор Ø315 мм у раскршћу магистрале и заобилазнице. Пролази испод магистрале и прикључује се на главни сабирни колектор у правцу црпне станице Будва II.

Све новопланиране цијеви постављају се тако да је њима омогућен несметан ток дејством силе гравитације. Оваква функција се може остварити на повољну конфигурацију терена, јер је насеље смјештено на падини са већим нагибом.

Планирана је мрежа од PVC-а, што је провјерен материјал у сличним пројектним задацима. Димензије цијеви су од Ø315 мм до Ø160 мм за локалне спојеве.

С обзиром на конфигурацију терена, одређен је систем канализације. За терен у косини, планиран је каскадни систем са падовима цијеви од 2-6 %, а на равном терену допуштени су падови од $i=0,5$ % што зависи о пречнику цијеви, а ревизорна окна су са дном изведеним у облику кинете.

Хидраулички прорачун

Прорачун је направљен на основу претпоставке, да је количина фекалне воде по становнику - једнака количини употребљене воде. Специфична потрошња по становнику узима се $Q=400$ лит/дан = $0,400$ м³/дан.

Одабрани су већи профили због испирања канализације. Нови колектори за фекалну канализацију трасирани су у основи улица. На свим хоризонталним и вертикалним ломовима трасе поставити ревизорна окна.

8.3.3. ПОВРШИНСКО ОДВОДЊАВАЊЕ

8.3.3.1. Водотокови

Природне карактеристике површинских вода и постојеће стање потока

Подаци о водотоцима су обезбјеђени из постојеће техничке документације, из топографских карата 1:25000 и 1:5000, као и детаљним обиласком са снимањем и описом затеченог стања на терену. Основне карактеристике површинских водотокова на подручју ДУП-а Подкошљун су:

- бујични карактер
- повезаност са кишном периодиком у погледу јављања и протока
- неуједначеност слива и падова према мору у зависности од рељефне конфигурације
- висок коефицијент отицања
- висок ерозиони учинак

Табела 21: Водотокови који су обрађени овом анализом

	Назив	Q max м ³ /с	П (км ²)
1.	Ријека „Грђевица“	233	11.24
2.	Поток „Поткошљун“	47	1.60

Наведени водотоци су издвојени према следећим критеријумима:

- величина сливног подручја
- максимални протоци
- дужина главног тока
- утицај сливног подручја на урбано подручје
- локација улива у море са утицајем на уређење плаже
- значај водотока на прихват атмосферских вода у урбаном подручју

Сви периодични водотоци су бујичног карактера са значајним разликама између максималног и минималног протока. Поједини водотоци сталног карактера такође имају бујични карактер, са широким опсегом вриједности у ком протоци варирају, а који, пак, зависи од интензитета и трајања киша. Током већег дијела године ови водотоци пресушују, онда се јављају у кишном периоду или у току љетњих пљускова као краткотрајне дивље бујице.

Бујичном карактеру водотока доприноси геоморфологија, гдје се извори, по правилу, јављају на вишим котама (до 900 мнм), гдје се и формирају бујице, а потом релативно кратак ток до морске обале. Ово подручје припада зони високих просјечних годишњих падавина са више од 3000 мм/год. Водотоци по правилу спирају и носе еродирани материјал са исталожавањем у приобаљу или на плажама. Поред површинске ерозије, временом се јавила и дубинска ерозија која има изражени утицај на геоморфологију са појавом изражених јаруга, клисура и других облика усјечених корита.

Негативно дејство и утицај поплава површинских вода

Негативно дјеловање површинских водотокова је изражено у периоду појаве бујица и нарочито је изражено и проблематично у урбаном подручју. У случајевима повећаних и екстремних протока угрожене су саобраћајнице и путна инфраструктура, објекти, насеља, туристички објекти и њихова инфраструктура. Ове појаве су још више и чешће изражене последњих година због непланске градње чиме су угрожени профили и правци канала, као и природно отицање према мору.

Индијектне штете настају деградацијом земљишта, растиња и амбијента, што повратно доводи до појачања дејства директних штета.

Све претходно описано наводи на то да је потребно посветити пажњу заштити насеља, објеката и инфраструктуре извођењем сврсисходних хидротехничких радова.

Хидротехнички радови у циљу регулације водотокова

У урбаним подручјима препоручују се хидротехнички радови регулације било у виду отворених или затворених регулационих грађевина. Предност се даје отвореним грађевинама због функционалности и могућности одржавања.

Препорука да регулационе грађевине треба да прате трасу природног тока, са падовима водотока који морају бити прилагођени стабилном режиму течења ради избјегавања већих ерозионих процеса је савршено оправдана, јер се тиме смањују трошкови изградње и каснијег одржавања објекта, а у крајњем се у најмањој мјери нарушава постојеће еколошко и биолошко окружење подручја. Да би се то постигло граде се каскаде-преливи чиме се стабилизује течење и омогућава таложње.

У урбаним подручјима је неопходно синхронизовано решавати регулацију водотокова и укључити системе атмосферске канализације у регулисане водотокове.

На водоточима на граници урбаних подручја потребно је изградити препреке за задржавање крупнијег наносног материјала, а изградњом каскада ублажити ерозију и омогућити таложње ситнијег материјала.

У урбаној зони хидротехничке регулационе грађевине спречавају даље продубљавање и деградацију корита и омогућавају контролисано протицање и при највећем протицају. Увијек, када услови на терену дозвољавају, градити отворене регулационе грађевине, са циљем омогућавања потребне пропусне моћи и ради лакшег одржавања. Када се пројектују и граде затворени колектори, мора се водити рачуна о квалитетном обликовању улазних грађевина и дионицама које пролазе испод саобраћајница.

Попречни пресјек затворених колектора мора бити таквог профила да омогући несметано отицање, без препрека које би задржавале наносни материјал и посебно треба водити рачуна да димензије профила омогућавају проходност ради редовног чишћења и одржавања.

Димензионисање попречног профила се врши на основу максималне стогодишње воде, а ако тај податак не постоји, онда се димензионисање врши на основу податка који се добија од Хидрометеоролошког Завода ЦГ.

Подручје Подкошљун захваћено урбанистичким планом, подјељено је на два сливна подручја: једно чије воде отичу у ријеку Грђевицу и друго у поток Поткошљун.

Ријека Грђевица

Сливно подручје Грђевица чини, у геолошком смислу, сложен кречњачки корнплекс дробине с глином хетерогене гранулације с фракцијама од прашинасте дробине с глином хетерогене гранулације с фракцијама од прашинасте до крупних блокова.

Корито и непосредно уз њега, што је карактеристика водотока у Будванском пољу, сачињавају: шљунак, пијесак и глина у различитим просторима и квалитативним карактеристикама, неуједначене водопропустивости и са великим степеном водозасићености. Релативно дубоко корито Грђевице је и најбољи регулатор за прихватање подземних вода и спуштање нивоа подземних вода у засићеном појасу.

Ријека Грђевица је регулисани водоток чије су стране обложене у камену и постављене у нагибу. Подужни пад бујичног водотока разбијен је низом равномјерно распоређених каскада, зиданих у камену. Од манастира Подстрог навише, ријека је регулисана по систему израде камених профила који су правилно распоређени али је ријека угрожена дивљом градњом, дивљим растињем у кориту, рјечним наносима који значајно мијењају ток воде, дивљим депонијама грађевинског и другог отпада и др.

Карактеристике слива ријеке Грђевице су:

- површина $P=11,244 \text{ km}^2$, а максимални протицај $233 \text{ m}^3/\text{s}$.,
- дужина водотока са притокарна $10,0 \text{ km}$;
- грађевински радови на регулацији корита у периоду 1880-1941. су 21431 m^3 и од 1945-1963. 4050 m^3 изграђених зидова.

Каналисањем Грђевице знатно су смањена штетна дјеловања ерозионих процеса, чиме је добијено Будванско поље, зоне Розино и Подкошљун погодне за урбанизацију.

Поток Подкошљун

Поток Подкошљун је, по површини слива и карактеристикама природног корита, знатно мањи од ријеке Грђевице. Његово сливно подручје по инжењерско-геолошким карактеристикама је другачије од претходног. Средишња зона, обухваћена планом којим пролази вододелница два сливна подручја је кречњачка дробина слабо везана глиновитим или лапоровитим везивом, гдје је ниво подземне воде 15 до 40 метара до површине терена.

Сливно подручје са десне обале чине усложени-кречњаци, веома испуцани, отпорни на ерозију, али склони одронима, нарочито на више нагнутом дијелу.

Порозност је пукотинско-кавернозна. Нагиб терена је $20-30^\circ$ што бујичном току даје силовито убрзање. Површина сливног подручја је $1,60 \text{ km}^2$ са максималним протицајем од $47 \text{ m}^3/\text{s}$. Регулација корита у урбаном подручју је била препуштена власницима објеката који су грађени уз ријеку тако да је профил потока мијењан по вољи локалних градитеља, често не поштујући елементарна правила регулације.

Формално регулисан поток Поткошљун суштински није регулисан, што постаје очигледно при јаким кишама када долази до загушења, изливања и угрожавања комуналне инфраструктуре. Неопходно је да се изврши регулисање потока.

Димензионисање регулисаног корита потока Подкошљун

За димензионисање регулисаног корита потока Подкошљун, полази се од података сливног подручја и од усвојеног рачунског интезитета кише. Мјеродавни интезитет кише усваја се на основу функцијске везе интезитет-трајање-понављање, гдје је $i=f(t,p)$, тј. у зависности од трајања кише и повратног периода. Параметри се рачунају поступком математичке статистике.

Узводни дио тока (изван захвата плана, гдје су коте обалног терена потока Подкошљун, 160,0 мм, а Грђевице 125,0 мм), могуће је превести воде потока Подкошљун у ријеку Грђевицу на излазу из клисурастог дијела гдје се два корита приближавају на око стотину и педесет метара. Идејно рјешење "Хидропројект" РО-ООУР Хидротехничке конструкције 1980. - Превођење потока Поткошљун у ријеку Грђевицу.

Регулисање има задатак постизања потребног протицања профила и правилног преношења наноса, одбрана од излијевања, заштита подручја од наплавина. Поток Подкошљун је бујични, периодични ток чији режим течења у регулисаном облику мора одговарати рељефу, природи земљишта, урбаној зони кроз коју пролази, али поштујући природне законе кретања воде у нерегулисаном кориту.

Најузводнији дио тока у предјелу Лази, остаје у природном кориту са уређеним обалама. Средњи ток је регулисано корито дјелимично отворено, а већим дјелом затворено кроз урбану зону. Велики подужни пад разбија се низом каскада које морају бити доступне редовном одржавању и уклањању нанесеног материјала у подножју каскада.

Претходно изграђени објекти условили су промјену природне трасе, као и кроз планиране урбанистичке цјелине. Дугачки потези затвореног профила морају бити на свим кључним мјестима доступни ревизији, а решетке постављене на мјестима свих уливних грађевина гдје се из отвореног профила пролази у затворени.

Доњи ток, изван границе захвата, је отворени који захтјева додатне интервенције.

Траса регулисаног корита потока Подкошљун промјењена је у односу на трасу природног корита. Гравитирајуће подручје од припадајућих 1,60 км² дијели се на изграђено у захвату од 48,00 ha, саобраћајнице 7,00 ha, док неизграђене, слободне површине захватају 105,00 ha.

Коефицијент отицаја Ψ добија се из следеће таблице: као средња вриједност

Површина	ha	коефицијент отицаја
- саобраћајница	7,00	0,85
- кровова	48,00	0,50
- неизграђена	105,00	0,25
УКУПНО:	160,00	0,39

Рачунски протицај добија се по једначини $Q = \Psi \times F \times i$, при томе се не рачуна дио сливног подручја који се преводи каналом у ријеку Грђевицу.

Рјешавањем функције $(\Phi, P, J, n, Q) = 0$ уз претпоставку призматичног корита, усвојене су димензије као хидраулички најповољнији пресеци.

За отворени канал корито је трапезно ширине дна 2,5 м, нагиб страна 1:2, са рачунском дужином од 1,20м. Стране корита обрадити каменом, а дно оставити у природном материјалу. Затворено корито, димензионише се минимално на 3,20x1,40 м и цијелом дужином обрађено је у бетону.

Усвојен је за мјеродаван двадесетоминутни пљусак, десетогодишњег повратног периода, што даје интезитет кише од 300,0 l/s/ha.

Рачунски протицај је:

$$Q = 300,0 \times 160,0 \times 0,39 \times 2/3 = 12,48 \text{ м}^3/\text{с}$$

Максимална брзина тока, према максималном протицају, лимитирана је параметрима корита, при чему се водило рачуна да силовит режим течења буде ублажен низом каскада. При томе је $V_{\max} = 5,0 \text{ м/с}$. Просјечан нагиб регулисаног корита по матици је 0,84 ‰ = 0,0084 (без каскада). Овим је добијен водоток чији се параметри отвореног и затвореног профила поклапају, с тим што, се у затвореном кориту због неконтролисаног убацивања пливајућих предмета даје минимално надвишење од 20 см.

Како извјесни постојећи објекти између којих се провлачи садашње корито, па и будуће, угрожавају правилан (природан ток потока), то се овим рјешењем покушавају избјећи цепови у корито које би захтјевао већи протицај, с тим што се дозвољавају веће брзине воде до 5,0 м/с. За период енормно великих вода, прибјећи ће се систему најбржег отицања уличном кишном канализацијом, при чему усвојене димензије цијеви дозвољавају већа краткотрајна пуњења цјевовода (до 30 ‰) него што је то показао хидраулички прорачун.

Дужина регулисаног корита је 953,40 м. Затворени канал правоуганог пресека је у дужини од 616,40м, а отворено корито трапезног облика попречног пресека, у дужини од 337,00 м.

8.3.3.2. Кишна канализација

Планирано стање

Кишну канализацију чини мрежа канала различитих профила прилагођених сливном подручју које му гравитира. Два сливна подручја ка ријечи Грђевици и потоку Подкошљун дијеле канализациону мрежу, чији примарни и секундарни канали каналишу атмосферске воде ка ова два реципијента. Улични канали су пречника Ø300 до Ø600 мм, подужни нагиби трасе су мах.5 ‰ при чему брзине у цјевоводу не смију прећи 3,0 м/с.

Простор ДУП-а Подкошљун је по типу изграђености разбијени, а површине саобраћајница и кровне утичу на повећани отицај и количину отекле воде коју прихвата колектор. Усвојен је коефицијент отицаја $\Psi_{\text{ср}} = 0,447$, а интезитет кише $i = 180,0 \text{ l/s/ha}$.

Кишна канализација води се са стране саобраћајница, држећи се десне ивице и то испод тротоара гдје год постоје.

Природни нагиб терена праћен нивелетом саобраћајница, интерполован је канализационом мрежом са мјестимичним каскадама на дионицама гдје је нагиб канала мањи од нагиба нивелете саобраћајнице, односно терена.

За одређивање коефицијента отицаја усвојена је угледна зона површине 0,621 ha, са површином саобраћајница 0,127 ha, површином кровова 0,127 ha и слободним површинама 0,367 ha.

У вријеме киша, бујичне воде на таквом подручју улијевају се у уличну кишну канализацију, чиме се сједињују воде различитих хидрауличких параметара, а исто тако бујичне воде богатије су ерозивним и

спраним материјалом који може у знатној мјери оштетити или бар запушити каналску мрежу и умањити способност провођења воде, уколико она није адекватно изведена.

8.3.3.3. Општи услови за хидротехничку инфраструктуру

1. Пројектовање хидротехничких инсталација и прикључење на јавну хидротехничку инфраструктуру вршити према условима надлежног јавног предузећа.
2. Није дозвољено испуштање фекалне канализације у водотокове и атмосферску канализацију.
3. До прикључења на јавну фекалну канализацију, одвођење фекалних вода вршити искључиво у непрпусне септичке јаме са биолошким пречишћавањем.
4. Забрањена је изградња пропусних септичких јама или коришћење бунара као септичке јаме.
5. Није дозвољена пренамјена површина водотокова у друге намјене.
6. Пројекте регулације водотокова радити у складу са важећим законима, правилницима, стандардима, као и са условима органа надлежних за водопривреду. Земљиште измеђи граница регулисаног корита водотокова и граница сусједних урбанистичких парцела озеленити, изградити пјешачке стазе, при чему је непосредно уз регулисано корито неопходно оставити појас потребне ширине ради несметаног чишћења корита.
7. При градњи објеката на вододеринама, предвидјети канале довољне пропусне моћи, који ће воду из вододерина одвести до најближих реципијената.

8.4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

8.4.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

У границама захвата Плана налази се трафо постројење "Лази" 35/10 кV снаге 8 + 8 MW. Напајање овог постројења изводи се ваздушним далеководом 35 кV Al/Fe 3 x 95 + 35 мм² из TS 110/35 кV "Марковићи", а ова трафостаница везана је такође ваздушним далеководом 35 кV Al/Fe 3x95+50мм² са постројењем 35/10 кV "Дубовица". На овом напонском нивоу нема локалне аутоматике нити даљинског управљања, као ни на нижим напонима.

Табела 22: Трафостанице 10/0,4 кV у границама Плана

МБТС	"Вељи виногради"	1 x 1000 кVA
МБТС	"Маине - Св. Петка"	1 x 630 + 2 x 630 кVA
МБТС	"Бим Славија I"	2 x 630 кVA
МБТС	"Бим Славија II"	2 x 630 кVA
МБТС	"Лугови II"	1 x 630 кVA
БТС	"Лази"	1 x 400 кVA
БТС	"CDS"	1 x 630 кVA
БТС	"Зепс"	1 x 400 кVA
ТС	"Лугови I"	1 x 630 кVA
МБТС	"Виле Зепс"	1 x 630 + 1 x 400 кVA
МБТС	"Подострог"	1 x 630 кVA
ТС	"ADOC"	2 x 630 кVA
МБТС	"Nipavex"	2 x 630 кVA
МБТС	"Ражнатовић"	2 x 630 кVA
УКУПНА ИНСТАЛИСАНА СНАГА		13540 кVA

Све трафостанице су везане кабловски са постројењем 35/10 кV "Лази" прстенасто, чиме је постигнута сигурност у напајању, а постоји могућност манипулацијама да трафостанице буду напајане и из постројења 35/10 кVA "Дубовица".

Из постројења "Лази" 35/10 кV излази и ваздушни далековод 10 кV којим се напајају сеоске стубне трафостанице за села Мажиће, Марковиће, Дулетиће, Поборе, Лапчиће, Станишиће и Браиће, укупне инсталисане снаге $\Pi = 940$ кVA.

У мрежи 10 кV уграђени су каблови са PVC изолацијом, различитих типова и пресека: 95 mm^2 – бакарни и 150 mm^2 алуминијски. Мали је број пресека $\text{Cu } 70 \text{ mm}^2$, и врло мало дионица мањег пресека.

TS "Лази" 35/10 кV је снаге $8 + 8 \text{ MVA}$ са дванаест 10 кV хелија у погону и четири резервне, ради са 100% оптерећења и већ је било испада на поменутих трафостаницама услед преоптерећења. Потребно је повећати снагу постојећих трансформатора, да не би долазило до непотребних испада, а да би се на постројење могле повезати нове трафостанице које ће бити предвиђене енергетским рјешењем плана.

Преоптерећење појединих трафостаница на напонском нивоу 10/0,4 кV ће бити ријешено уградњом нових трафостаница веће снаге на мјестима постојећих (2×630 кVA).

Велики проблем постоји као чињеница да неутралне тачке мрежа 35кV и 10кV електроенергетског система на подручју Будве нису уземљене и да капацитивне струје земљоспоја прелазе дозвољене вриједности. Ово може бити ограничавајућа околност за даљи развој 35кV и 10кV мреже те се упућују заинтересоване стране за решавање овог проблема на изради посебне студије.

За N.N. примарну мрежу можемо рећи да је у доста добром стању што се тиче сигурности напајања, јер је углавном кабловска, изведена бакарним или алуминијским кабловима типа ПП-41 или ППОО. Каблови се полажу у кабловском рову од припадајуће трафостанице 10/0,4 кV, а завршавају се у слободностојећим дистрибутивним ормарима.

Овај дио кабловске мреже изведен је углавном у појасу око магистрале и извјесном дијелу залеђа насеља, док је дио мреже насеља "Лази" изнад постројења "Лази" 35/10 кV, изведен ваздушно самоносивим кабловским снопом у веома лошем стању, што доводи до честих испада на овом дијелу мреже. Пад напона је велики -код крајњих потрошача који су на крају ваздушне мреже, напон је, према подацима добијеним од надлежних у електродистрибуцији, око 160 V, што је ван свих стандарда.

Важно је напоменути да су и код кабловске примарне N.N. мреже, према подацима добијеним од надлежних у електродистрибуцији, постојећи каблови којим се напајају слободностојећи ормари на граници оптерећења и нсма могућности за прикључењем нових објеката.

Секундарна N.N. мрежа је углавном кабловска изведена кабловима типа ПП-41 и ППОО из слободностојећих дистрибутивних ормара. Каблови се завршавају на кућним дистрибутивним ормарима, уграђеним у зиду на фасади објекта на принципу улаз-излаз кабла. Напајају низ објеката.

Прикључак објеката на дио ваздушне примарне N.N. мреже, изведен је кабловски или ваздушно. Кабловски прикључак изведен је кабловима типа ПП-41 или ППОО. Кабал се везује на ваздушну мрежу и низ стуб N.N. мреже силази у ров и одатле полаже до кућног дистрибутивног ормарића.

Ваздушни прикључак изведен је самоносивим кабловским снопом који се везује на кућну зидну или кровну конзолу.

Јавна расвјета у границама захвата Плана, урађена је на кружној саобраћајници-обилазници, на главној магистралној улици као и сабирној улици која иде према насељу "Лази", док остале саобраћајнице уопште нису освијетљене.

Расвјета је изведена живиним свјетилкама VTF 250 W уграђеним на стубовима јавне расвјете висине $x = 12$ м са превјесом, те натријумова 250 W. Напајање стубова изведено је из припадајућих трафостаница каблом пресека жиле 16 mm^2 на принципу улаз-излаз кабла у стубу.

8.4.2. ЕНЕРГЕТИКА – ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

8.4.2.1. Потрошња електричне енергије

Укупан број домаћинства одређен је на основу података добијених од стране урбанисте-планера, а урађен је сходно структури и билансу корисника и то за љетњи период, јер је тада у Будви највеће оптерећење.

Енергетски биланс потребне ел. снаге за подручје насеља "Подкошљун" урађен је на основу енергетске студије урађене за ГУП Будва. У ГУП-у се потребе ел. снаге дијеле на дио за домаћинства, туристичко-смјештајни објекти и остале потрошаче (угоститељство, трговина, административно-управна дјелатност, школство, занатство, јавна расвјета и др.).

Прогноза потрошње електричне енергије и вршна снага дата је по категорији потрошача на основу следећих параметара:

Домаћинства:

- вршна снага по домаћинству 2 – 2,5 KW,

Туристички смјештајни објекти:

- вршна снага по лежају 1200 W,

Остала потрошња:

- вршна снага од 40 до 120 W/m^2 корисне површине у зависности од намјене објекта, и то:
- објекти угоститељства $100\text{-}150 \text{ W/m}^2$,
- пословање $80 - 120 \text{ W/m}^2$,
- школе и дјечије установе $60 - 80 \text{ W/m}^2$,
- остале намјене $30 - 120 \text{ W/m}^2$.

На основу датих критеријума и урбанистичких показатеља који су дати кроз планску документацију прогноза вршне снаге за потрошаче на подручју ДУП-а Поткошљун за прогнозирани фактор једновременности 0,8, стварно вршно оптерећење (привидна снага) на нивоу плана је 22.344 кVA. Добијено оптерећење је мјеродавно за димензионисање потребних капацитета на нивоу планског документа.

Како су нове трафостанице типизирани за снаге 2 x 630 KVA, то из горњег произилази да је за подручје ДУП-а Поткошљун потребно 22 комада трафостаница 10/0,4 кV.

Неке постојеће трафостанице прошириће се до нивоа 2 x 630 кVA, а њих је 13 комада (нових је 9). Препоручује се да за нове потрошаче, код којих ће се јавити реактивна енергија, захтијева компензација.

Табела 23: Инсталисане снаге и годишња потрошња електричне енергије апарата за домаћинство

Ред. број	НАЗИВ АПАРАТА	Инсталисана снага kW	Годишња потрошња ел. енергије kWh
1.	Штедњак	6,4 – 9,0	1.300 – 1.600
2.	Бојлер у купатилу	1,5 – 2,0	1.500 – 2.500
3.	"Туристички" бојлер	1,5	1.500
4.	Бојлер у кухињи	1,5	730

5.	Машина за прање рубља	2,3 – 3,5	250 - 500
6.	Машина за прање посуђа	2,5 – 4,0	600
7.	Освјетљење	0,6 – 1,0	300 -500
8.	Фрижидер	0,15	240
9.	Пегла	1,0	160 - 200
10.	Усисивач прашине	0,3	50
11.	ТВ и радио	0,25	200
12.	Гријање	3,0 – 4,0	2.500 – 3.000
13.	Клима-уређај	0,8 – 1,0	800
14.	Остали апарати	1,0 – 2,0	1.000
15.	УКУПНО :	22,8 – 31,2	10.800 – 13.320

8.4.2.2. Стратешка опредјељења развоја

Мрежа 35 кV

Према већ постојећим захтјевима за повећање вршне снаге као и очекиваном повећању у наредном планском периоду потребно је предвидјети даљи развој трансформације 35/10 кV на подручју Будве и Бечића.

Нове TS које треба изградити:

- ТС 35/10 кV “Розино” снаге 2-8 MVA;
- ТС 35/10 кV “Бечићи” снаге 2ц8 MVA.

За осигурање двостраног напајања града Будве предвидјети полагање 35 кV кабловског вода од TS 110/35 кV Марковићи до TS 35/10 кV Лази у дужини од 1,5 км.

Да би се обезбиједило сигурно напајање потрошача који ће се у наредном периоду појавити на конзуму предвидјети изградњу 35 кV кабловских водова: TS 110/35 кV Марковићи – TS 35/10 кV Бечићи, TS 35/10 кV Лази – TS 35/10 кV Бечићи, ТС 35/10 кV Лази – TS 35/10 кV Дубовица.

Мрежа 35 кV мора бити тако формирана да се у свакој етапи развоја има могућност двостраног напајања сваке TS 35/10 кV. Такође падови напона на цијелом разматраном подручју, уз уважавање могућности регулације у TS 110/35 кV, треба да буду у дозвољеним границама: код потрошача + 5% у нормалном погону и – 10% у случају испада неког елемента дистрибутивне мреже.

Са развојем реже 35 кV планирати и такав развој мреже 10 кV да у случају испада трансформатора у TS 35/10 кV се може извршити испомоћ у напајању мрежом 10 кV. Постојећи водови 35 кV обезбјеђују при садашњој конфигурацији мреже 35 кV могућности испомоћи са сусједним TS 110/34 кV у Тивту, Бару и Вирпазару. Ова могућност ће се имати и у наредним етапама развоја мреже 35 кV.

Мрежа 10 кV

Основне поставке за планирање мреже 10 кV и припадајућих трафостаница 10/0,4 кV биле би слjedeће:

- станица 10/0,4 кV (као и постојећи) су искључиво кабловски,
- за водове 10 кV користи се кабл Al - 150 мм² или Cu-95 мм², а у првим деоницама из TS 35/10 кV каблови пресека 240 мм²
- кабловска мрежа 10 кV рјешава се тако да свим трафостаницама у њој буде обезбијеђено двострано напајање;
- основна концепција мреже 10 кV је концепција "отворених прстенова", са међуповезним водовима 10 кV између сусједних трафостаница.

Оно о чему треба водити рачуна је захтјев да оптерећење вода који у режиму квара напаја све трафостанице у прстен (посматрајући од припадајуће ТС 35/10 кV), не пређе дозвољено оптерећење кабла.

За TS снаге 630 кVA са просјечним оптерећењем од 0,6 инст., произилази да на једном полупрстену може да буде пет до шест TS 10/0,4 кV.

Рачунато са каблом Cu 95 мм², дозвољено термичко оптерећење овога кабла у нормалним условима је: $I_{tx} = 255 \text{ A}$ ($S_{tx} = 4.417 \text{ кVA}$).

Специфична вриједност пада напона за овај кабл, при цос $f_{и} = 0,95$ је: 0,215%/MVA/км, као типска дистрибутивна TS 10/0,4 кV, усвојено је TS са трансформатором снаге 630 кVA.

Најчешће коришћени каблови за развод из трафостанице су Cu-95 мм² или Al-150 мм², па даље у мрежу преко прикључних и разводних ормана са пресецима 70 мм², 50 мм², 35 мм², 25 мм².
Полагање каблова је слободно у земљу или кроз кабловску канализацију PVC.

Трасе каблова прате трасе саобраћајница и пјешачких стаза.
Развод 0,4 кV пролази са N.N. табле у TS а завршава се на ГРО појединих улаза објеката, тј. КПО на фасади објеката, сходно техничким условима за кућне прикључке и електричне инсталације у стамбено-пословним зградама које тражи Електродистрибуција РЦГ.

Оваквим распоредом трафостаница, избором њихове снаге и потребним везама, покривено је комплетно насеље у границама захвата Плана.

Све пројектоване трафостанице су са опремом за 630 кVA и могућношћу уградње трансформатора снаге 2 x 630 кVA сходно потреби. На овај начин у случају потребе, могуће је повећавати снагу трафостаница без икаквих грађевинских интервенција. На овакво рјешење обрађивач се одлучио на основу досадашњег искуства у планирању, а и на основу договора са представницима Електродистрибуције Будва. Овако планирано рјешење оправдава се и са постојећим трафостаницама "Манне" и "БИМ". Да су ове трафостанице биле типа МБТС-Д у њима би се само уградио још један трансформатор снаге 630 кVA, а овако се морају градити нове трафостанице.

Ниво рјешавања N.N. мреже оставља се надлежној служби у електродистрибуцији кроз издавање електроенергетских сагласности. Прикључак објеката на N.N. примарну мрежу мора бити искључиво кабловски.

8.4.3. УТУ ЗА ИЗГРАДЊУ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ МРЕЖЕ

8.4.3.1. Трафостанице

Позиција планираних трафостаница је приближна. У сваком појединачном случају тачна позиција у оквиру истог или сусједног урбанистичког блока ће се дефинисати условима ЈП "Електропривреда Црне Горе" – ЕДБ "Будва" и главним пројектом, при чему трафостаница може бити самоостојећи објекат или уграђена у неки од планираних објеката.

Када се трафостаница предвиђа као самостојећи објекат неопходно је за исту одвојити посебну урбанистичку парцелу уз обезбјеђење неопходног минималног удаљења од сусједних објеката које се дефинише на основу противпожарних захтјева.

Ако се трафостаница уграђује у планирани објекат простор намијењен за ову намјену мора се предвидјети у приземљу објекта.

Планирана трафостаница мора имати обезбијеђен несметан колски прилаз са јавне саобраћајнице минималне ширине 3,0 м.

8.4.3.2. Кабловска мрежа

N.N. примарна мрежа изводи се кабловима типа ПП-41 пресека жиле 150 mm^2 или 185 mm^2 зависно од снаге коју је потребно пренијети од трафостанице. Код димензионисања пресека каблова N.N. примарне мреже, вођено је рачуна о термичком оптерећењу каблова сходно снази, водећи рачуна и о фактору (број каблова у истом рову), којим се множе струјна оптерећења каблова дата у табелама произвођача. Пресеци 150 mm^2 и 185 mm^2 могу се оптеретити зависно од броја каблова у рову трајно са сљедећим струјама:

150 mm^2	- сам у рову – 355 A
150 mm^2	- са још једним каблом у рову $355 \cdot 0,85 = 301 \text{ A}$
150 mm^2	- са још два кабла $355 \cdot 0,75 = 266 \text{ A}$
150 mm^2	- са још три кабла $355 \cdot 0,68 = 241 \text{ A}$
150 mm^2	- са још четири кабла $355 \cdot 0,64 = 227 \text{ A}$
185 mm^2	- сам у рову – 355 A
185 mm^2	- са још једним каблом у рову $400 \cdot 0,85 = 340 \text{ A}$
185 mm^2	- са још два кабла у рову $400 \cdot 0,75 = 300 \text{ A}$
185 mm^2	- са још три кабла у рову $400 \cdot 0,68 = 272 \text{ A}$
185 mm^2	- са још четири кабла у рову $400 \cdot 0,64 = 256 \text{ A}$

Слободностојећи дистрибутивни ормари ДО су типски израђени од армираног полиестера лоцирани на мјестима са већом групацијом објеката. Прикључак објеката из слободностојећих ормара изводити искључиво кабловски кабловима типа ПП-41 или ППОО пресека, сходно оптерећењу објеката али водећи рачуна о паду напона који не смије прећи вриједност 6% на релацији ТС - најудаљенији потрошач. Начин прикључења објекта, пресјек кабла као и тип кућног дистрибутивног ормара биће одређени у електроенергетској сагласности која се мора издавати посебно за сваки објекат. Прикључак објеката мора изводити искључиво екипа из електродистрибуције, а кућни дистрибутивни ормарићи морају бити фабричке израде или од ливеног силумина или од армираног полиестера предвиђени за вањску монтажу и за уградњу у зиду.

Сви високонапонски и нисконапонски каблови морају бити прописно положени у рову сходно техничким прописима, а терасе обиљежене кабловским ознакама. За све каблове потребно је да инвеститор уради геодетске снимке трасе каблова и исте преда служби електродистрибуције, тако да иста у сваком моменту може интервенисати у случају квара на каблу.

У рову, заједно са кабловима полагаати поцинчану траку Fe/Zn 25 x 4 мм као заједнички уземљивач (систем заштите од опасног напона додира). Трака се једним крајем везује на уземљење трафостанице, а другим крајем на уземљивач објекта. Као допунску мјеру заштите од опасног напона додира, користити модерно нуловање (спајање нулте и заштитне сабирнице у главним ормарима објеката).

8.4.3.3. Локална аутоматика

Увођење локалне аутоматике у електричним мрежама је једна од првих етапа аутоматизације рада мреже, за што је дошло вријеме да се примјени на електричну мрежу Будве.

Локалном аутоматиком би се добило на брзини реаговања, тачности и сигурности одређених манипулација у мрежи, као и једноставношћу конструкције (самим тим и релативно малим инвестицијама).

Ово треба да буде детаљно обрађено у засебном идејном пројекту, а принципски размотрити оправданост коришћења четири врсте локалне аутоматике: аутоматског поновног укључења, аутоматског укључења резервног напајања, аутоматског паралелног рада трансформатора и аутоматског ограничења оптерећења ТС искључењем водова на нижој напонској страни.

8.4.3.4. Даљинско управљање

Проблем даљинског управљања са контролом као и проблем локалне аутоматике, требају бити предмет разраде у посебном идејном пројекту, који треба да одговори на питање да ли, када и у ком обиму ће бити оправдано увођење даљинске команде са контролом и изградњом диспечерског центра, за обим дистрибутивне мреже Електродистрибуције Будва.

У основне принципске поставке везане за даљинску команду са контролом, треба предвидјети даљински пренос и одређених врста информација.

8.4.4. ЈАВНО ОСВЈЕТЉЕЊЕ

На подручју ДУП-а "Подкошљун" предвидјети сљедеће видове јавног освјетљења:

- освјетљење јавних путева, паркинга и осталих саобраћајних површина;
- освјетљење јавних површина намијењених пјешацима: пјешачких зона, стаза у парковима, стаза у насељу, стаза у насељима, пјешачких тргова и осталих пјешачких површина;
- рефлекторско освјетљење објеката, фонтана, водоскока, паркова и осталих значајних објеката;
- освјетљавање мањих спортских терена.

8.4.1. Препоруке – смјернице за јавно освјетљење

Приликом рјешавања јавног освјетљења придржавати се сљедећих препорука – смјерница:

8.4.1.1. Типска рјешења

На основу усвојених класа јавног освјетљења израдити типска рјешења. На основу профила и интензитета саобраћаја рјешења треба да садрже:

- тип препорученог свјетлосног извора према данашњем развоју;
- тип свјетиљке према систему заштите и засјењености;
- тип стуба и лучног носача;
- висину и размак стубова;
- прорачун на компјутеру за предложена рјешења.

8.4.1.2. Типизација напајања у јавном освјетљењу

Израдити јединствене принципе напајања и управљања јавним освјетљењем водећи рачуна о постојећем систему. Рјешење треба да садржи:

- извор напајања (трафостаница и јавна мрежа);
- типизацију напојне кабловске мреже;
- типизацију јединственог управљања јавним освјетљењем (систем МТК или РТК).

8.4.1.3. Типизација опреме у јавном освјетљењу

Извршити типизацију опреме у јавном освјетљењу у циљу лакшег одржавања цијелог система и то:

- типизација свјетлосних извора према степену развоја у свијету;
- типизација свјетиљки, водећи рачуна о степену искоришћења, заштити и естетском изгледу;
- типизација стубова према висини, материјалу и заштити од корозије.

8.4.1.4. Заштита од напона додира у јавном освјетљењу

Према условима ЈП "Електродистрибуција Будва" израдити јединствене критеријуме заштите од напона додира (индиректног напона) у мрежи јавног освјетљења на: стубовима, свјетиљкама и другој опреми.

8.4.1.5. Јавно освјетљење и безбједност одвијања саобраћаја и јавна безбједност

Јавно освјетљење треба да пружи и обезбједи у ноћним часовима:

- безбједност и удобност возачима путничких и теретних возила на свим саобраћајницама;
- добро освјетљење улице смањује саобраћајне несреће и до 40% и знатно повећава сигурност пјешака.
- безбједност пјешацима и грађанима у сваком дијелу насеља;
- смањење криминала, напада на грађане, крађе државне и приватне имовине, а са друге стране повећање сигурности кретања у ноћним часовима;

8.4.1.6. Јавно освјетљење и естетски доживљај простора

Јавно освјетљење је један од основних чинилаца амбијента једног града и један од елемената који граду даје љепши изглед и последице престанка дневне свјетлости. Улице, тргови и значајни градски објекти, освјетљени ноћу дају граду љепши изглед, а тиме и поправљају туристички имиџ града, привлачећи грађане и туристе у освјетљене зоне.

8.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Циљ аутора овог елабората био је да направе план телекомуникационе инфраструктуре, у оквиру уређења ДУП-а Поткошљун, који ће бити крајње функционалан и који ће бити у стању да испрати развој и уређење сваког дијела простора предметног захвата и омогући доступност сваке постојеће и будуће технологије коју нуде или ће нудити садашњи, или неки нови, пружаоци услуга телекомуникационих сервиса, до сваког појединачног корисника на подручју ДУП-а. Због тога је читав план усмјерен на изградњу нове и реконструкцију и модернизацију старе телекомуникационе кабловске канализације, тако да она, трасом и капацитетом, омогући лак приступ, било којем пружаоцу услуга телекомуникационих сервиса, до сваког урбанистичког блока дефинисаног овим ДУП-ом.

8.5.1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Постојећа приступна телекомуникациона (ТК) мрежа у захвату ДУП-а Поткошљун, у већем дијелу обухвата цјелокупну приступну мрежу удаљеног комутационог чворишта (РСС) „Вељи Виногради” који смјештен је у насељу "АДОС", а мањим дијелом гравитира приступној мрежи удаљеног комутационог чворишта „Розино” и то искључиво у дијелу Маинског пута.

Концепт изграђене ТК мреже, обухваћене овим Планом, базира на кабловској ТК канализацији изграђеној са PVC цијевима Ø110мм и стандардним ТК окнима у примарном и секундарном дијелу, односно "мини" ТК окнима у приводном дијелу канализације, до колективних и индивидуалних стамбених објеката.

Цјелокупну постојећу мрежу, у захвату предметног ДУП-а, је могуће подијелити на 7 главних кабловских подручја–праваца, означених са: а, б, ц, д, е, ф и г, од којих првих шест припада главним кабловима који полазе из РСС-а Вељи Виногради, а један (г) каблу из РСС-а Розино, а који долази из правца моста на ријеци Грђевици, улицом Жртава Фашизма. У примарном дијелу главни каблови су типа ТК 59-ГМ, изузев за два кабловска правца из РСС-а Вељи Виногради.

Кабловско подручје "а" одређено је примарним каблом ТК 59 350×4×0,4 ГМ и напада седам објеката насеља „АДОС”, као и два објекта „БСП”, који се налазе између насеља „Света Петка” и објекта „БНП Славија”, који излази на Булевар (Јадрански пут). На овом кабловском подручју је у потпуности развијена ТК кабловска канализација, а постојећи капацитети, како канализације, тако и мреже дозвољавају даља проширења, али не у неком значајнијем обиму.

Кабловско подручје "б" је дефинисано примарним каблом ТК 00–В 600×4×0,4 и захвата простор омеђен са југа Јадранским путем, са истока стамбеним блоковима насеља „Света Петка” и „АДОС”, са сјевера улицом Жртава Фашизма, а са запада ријеком Грђевицом, до Маинског пута. Овим кабловским

правцем су напојена насеља лијево и десно од улице Бјелаштица, насеље Бабилонија, као и насеља лијево и десно од Феронове улице. ТК канализација је на овом подручју развијена само дуж главних праваца, односно дуж улица Бјелаштица, Феронова и дуж главне улице у насељу Бабилонија, до Гвозденог моста на ријеци Грђевици, са капацитетима цијеви 4, 2 и 1×ПВЦ Ø110мм. Капацитети овог главног кабла су искоришћени преко 95%, тако да је потребно развијати нове и кабловске и канализационе капацитете како би се изашло у сусрет изградњи нових објеката на овом подручју.

Кабловско подручје "ц" својим примарним каблом ТК 59 500×4×0,4 ГМ захвата цјелокупан простор насеља „Лазе”. Мањи дио капацитета овог кабловског правца је искоришћен у улицама Бјелаштица и Феронова, због недостатка капацитета на каблу из кабловског подручја "б", а дио је прослијеђен у насеље Марковићи које се налази изнад Будве. ТК канализација на овом подручју је у великом дијелу развијена дуж постијећих улица и путева кроз насеље, са капацитетима цијеви 4, 2 и 1×PVC Ø110мм. Кабловски капацитети су искоришћени више од 85%. Постојећи капацитети могу да задовоље потребе само малог броја објеката који се тренутно граде или је њихова градња планирана у блиској будућности, али за даље је потребно планирати додатне капацитете и мреже и канализације.

Кабловско подручје "д" има примарни кабл ТК 59 350×4×0,4 ГМ и обухвата простор ограничен са западне стране стамбеним блоковима насеља „Света Петка” и „АДОЦ”, а са сјевера, истока и југа улицама Кањоша Мацеџоновића и Булеваром (Јадрански пут). Овим примарним каблом су напојени стамбени блокови у улици Вељка Влаховића, индивидуални и колективни стамбени објекти у улицама Бродарска, Рибарска и на дијелу испод улице Кањоша Мацеџоновића, до насеља „АДОЦ”. Ово подручје има развијену и канализациону и кабловску мрежу, а тренутни капацитети задовољавају постојеће потребе. Евентуална градња нових колективних стамбених објеката захтијева проширење ових капацитета.

Кабловско подручје "е" дефинисано је примарним каблом типа ТК 59 600×4×0,4 ГМ и обухвата простор ограничен са сјеверне и западне стране насељем „Лазе” и улицом Жртава Фашизма, а са јужне и источне стране улицом Кањоша Мацеџоновића. Дио примарног кабла, капацитета 100×4, искоришћен је за напајање насеља „Света Петка”, које се налази испод насеља „АДОЦ”, тако да је ово подручје напојено са капацитетом 500×4 што сасвим задовољава како тренутне, тако и будуће потребе. Међутим, ово подручје има слабо развијену ТК канализацију, са капацитетима цијеви 2 и 1×ПВЦ Ø110мм, тако да свака даљња градња објеката захтијева њен даљи развој и повећање капацитета.

Кабловско подручје "ф" одређено је примарним каблом ТК 59 600×4×0,4 ГМ и захвата простор насеља Поткошљун, ограничен улицом Кањоша Мацеџоновића са јужне и западне стране, те брдом Кошљун са сјевера и Булеваром (Јадранским путем) са истока. Ово кабловско подручје има ТК канализацију, капацитета 2×ПВЦ Ø110мм цијеви, само на дијелу улице Кањоша Мацеџоновића који припада обилазници, а остатак нема развијену кабловску канализацију. Примарни каблови су полагани у првој половини 2007. године и на тај начин су пребачени капацитети са матичне централе АХЕ10 на удаљени претплатнички степени Вељи Виногради. Секундарни и разводни дио мреже је урађен кабловима типа ТК 00-В и ТК 10, који су полагани директно у земљу. Трасе тих каблова су дјелимично угрожене градњом нових објеката, а и експлоатациони вијек ових каблова захтијева њихову замјену, како би мрежа могла да одговори новим захтјевима и сервисима који се већ данас нуде. Због тога је потребно на овом подручју планирати развој нове канализационе и кабловске ТК мреже.

Кабловско подручје "г" дефинисано је каблом типа ТК 59 400×4×0,4 ГМ, који представља секундарни кабл главног кабла број 2, на РСС-у Розино, а обухвата простор ограничен са западне стране ријеком Грђевицом, са сјеверне и источне стране насељем Лазе (улицом Вука Дојчевића и Маинским гробљем), те са јужне стране насељем Бабилонија. Комплетан капацитет кабла, од 400×4, напада стамбене објекте око Маинског пута, од Гвозденог моста, до насеља изнад манастира Подострог. Дио напојног кабла, капацитета 150×4, напада колективне стамбене објекте према Гвозденом мосту, према Бабилонији, а остатком су напојени објекти поред Маинског пута, са горње стране улице Жртава Фашизма. Ово

подручје има дјелимично развијену ТК канализацију, али малог капацитета, углавном са 1×PVC Ø110мм цијевима. Даљи развој овог подручја подразумијева проширење повећање капацитета кабловске канализације, као и оптимизацију и повећање капацитета кабловске мреже.

На исцртаним основама Плана, у распонима постојеће кабловске канализације уписани су капацитети канализације, као и капацитети примарних и секундарних каблова који су увучени у ту канализацију. На мјестима гдје нема кабловске канализације, трасе каблова су уцртане испрекиданом линијом и уписани су њихови капацитети. На тај начин је омогућено планерима да имају потпун преглед постојећег стања, тако да планирано стање мреже могу у потпуности ускладити са њим.

У насељима са индивидуалном стамбеном градњом ТК мрежа се завршава изводима у виду самостојећих кабловских раздјелника од којих се претплатничка–разводна мрежа развија кабловима типа ТК 39-П и сличним, у систему "звјезде", каскадно и комбиновано.

Унутрашњи кабловски изводи су изведени са завршном кабловском главом или одговарајућом реглетом зависно од тога да ли је привод урађен каблом ТК 00-В, односно ТК 10 (са папирном изолацијом проводника) или каблом ТК 59-ГМ (са пластичном изолацијом проводника).

Глобално посматрано може се закључити да је ТК мрежа по свом концепту и технологији савремена, али да је ограниченог капацитета, тако, да на одређеним подручјима у захвату овог Плана, није у стању да задовољи у потпуности чак ни садашњи степен изграђености објеката.

Удаљени претплатнички степени Вељи Виногради и Розино располажу довољним капацитетом, који се по потреби може и проширити, тако да може задовољити потребе садашњих и будућих корисника у зони ДУП-а за различите телекомуникационе сервисе Црногорског Телекома (PSTN, ISDN, ADSL, IPTV).

Што се тиче мобилне телефоније комплетно подручје ДУП-а Подкошљун покривено је сигналом сва три оператера: Т-Mobile, Промонте и М:tel, те можемо закључити да се ради о одличној покривености подручја, омогућавајући садашњим и будућим корисницима све сервисе мобилне телефоније. Такође, у Будви, за сада, постоји и један „жични” кабловски дистрибуциони TV систем, фирме "Cabling" из Будве, тренутног капацитета 45 канала, у фреквентном опсегу 450 MHz, односно радиофреквентним подручјима: VHF1, VHF3 и S.

Планом омеђен простор значајно је обухваћен овим кабловским ТВ системом, а његов даљи развој везан је за развој ТК кабловске канализације овог подручја. Дозволу за дистрибуцију CATV сигнала у Будви су добиле и двије фирме које своје кабловске системе базирају на бежичној технологији, али се њихов почетак тек очекује, тако да до сада није било неких захтјева са њихове стране у вези будуће телекомуникационе инфраструктуре на подручју ДУП-а Поткошљун.

8.5.2. ОЦЈЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

На подручју ДУП-а Поткошљун, из елелората постојећег стања телекомуникационе инфраструктуре, види се да је у највећем степену развијена инфраструктура концентрисана на развој телефоније, првенствено фиксне, а затим и мобилне, као и дјелимично кабловске телевизије. При томе се види и да је у једном већем дијелу развијана телекомункациона кабловска канализација са цијевима PVC Ø110мм, изузев у дијелу изнад обилазнице, у насељу Поткошљун, гдје је телекомуникациона мрежа развијена искључиво кабловима који су положени директно у земљу. Структура телефонских каблова је комбинована од каблова са оловним омотачем и папирном изолацијом проводника (тип ТК 00; ТК 00-В и ТК 10), који се сматрају старим кабловима и настоје се избацити из употребе, и од каблова са

омотачем и изолацијом проводника од термопластичних маса PVC, PE и сл. (каблови типа ТК 59-ГМ; ТК 39-П и сл.), који би требало у потпуности да замијене претходне типове каблова.

Како је лако уочљиво из постојећег стања, у захвату предметног ДУП-а је слабо развијена саобраћајна, односно путна инфраструктура, поготово унутар изграђених стамбених блокова и унутар насеља са индивидуалном градњом, са недефинисаним тротоарским и зеленим површинама. Тресе телекомуникационе инфраструктуре углавном прате тресе тих путева, а због стања у којем су ти путеви, имајући у виду њихова стална прекопавања за потребе разних градских инфраструктурних предузећа, као за потребе израде прикључака нових објеката на ту инфраструктуру, стање тк инфраструктуре, поготово тк кабловске канализације на тим потезима је јако упитно и питање је колико је стварно она употребљива за неки даљи развој тк мрежа.

Постојећи капацитети телефонске мреже само у одређеном степену задовољавају тренутне потребе, али имајући у виду урбанистичке параметре и капацитете планираног стања, који дају податке о приближно 5000 стамбених јединица, 9900 апартмана и скоро 4200 пословних јединица на подручју ДУП-а, са приближно 60000 сталних и привремених појединачних корисника, јасно је да се ти капацитети морају повећавати. Такође нема прецизних података за кориснике кабловске телевизије, као ни за степен развијености њене мреже, што се такође мора имати у виду приликом планирања телекомуникационе кабловске канализације.

8.5.3. ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

8.5.3.1. Општи услови за изградњу телекомуникационих мрежа

На основу наведених чињеница, планирана је нова телекомуникациона кабловска канализација на подручју цијелог ДУП-а, базирана на цијевима PVC Ø110мм, са одговарајућим телекомуникационим кабловским окнима. Она треба да омогући брз и једноставан начин за проширење постојећих и развој нових приступних телекомуникационих мрежа, базираних не само на бакарним телефонским и телевизијским кабловима, већ и на оптичким кабловима, а које ће подржавати телекомуникационе сервисе базиране на ADSL, VDSL, FTTC, FTTH и сл. технологијама. Исправно руковођење и одржавање овако планираног телекомуникационог дистрибутивног канализационог система омогућава брзо и лако увлачење и извлачење било којих телекомуникационих каблова увлачног типа, чиме је омогућена лака проширивост мрежа, као и вишенамјенска функционалност цијелог система.

Планом је предвиђена да се ради тк кабловска канализација капацитета 2, 4, 6 и 8 цијеви, као и одговарајућа тк кабловска окна, која су, због предмјера који је дат касније у овом елаборату, условно подијелена на „мања” и „већа” окна. Под појмом мања окна подразумијевају се окна чије унутрашње димензије крећу у распону стандардних димензија тк окана од 60×60×60 см до 150×110×60см. Под већим окнима подразумијевају се окна са унутрашњим димензијама од 200×150×180см до 350×200×180см и у њима је предвиђена уградња конзола за паркирање тк каблова у окнима. Тресе канализације и позиције окана су одабране тако да се, сем на прелазима улица, поклапају са тротоарским или зеленим површинама, тако да се за окна користе углавном лаки телекомуникациони поклопци који трпе оптерећење до 5т. Уколико се окна израђују у колској површини, усложњава се процес пројектовања као и статика окна, компликује се сам процес израде, а условљава се коришћење тешког поклопца са оптерећењем до 25т. Све то драстично поскупљује израду окна, па се избором погодне тресе то настојало избјећи. Сам начин израде тк канализације, што подразумијева ископ рова, полагање цијеви, затрпавање рова, ископ рупе за окно и све остале грађевинске радње, дефинисане су у оквиру Општих и техничких услова за извођење грађевинских радова за приступне телекомуникационе мреже, које је израдио Грађевински факултет у Подгорици. Такође се могу користити и све техничке препоруке издате у публикацијама ЗЈПТТ.

Одговарајућим избором трасе и капацитета тк кабловске канализације и окана је омогућен приступ са више страна до сваког урбанистичког блока, а даљи развој тк канализационог система је одређен сваким појединачним главним пројектом приликом изградње објеката. То значи да је овај план обухватио дистрибутивни телекомуникациони канализациони систем до тачке до које је могуће развијати примарну и секундарну приступну телекомуникациону мрежу, а да је даљи развој разводне дистрибутивне мреже ствар између појединачних инвеститора изградње објеката и пружаоца телекомуникационе услуге са којим инвеститор склопи уговор, а који је дужан да изда посебне техничке услове о прикључењу на своју приступну мрежу.

Технички услови морају бити у оквирима горенаведених општих услова, морају бири усклађени са Законом о изградњи објеката, са Законом о телекомуникацијама, као и свим осталим важећим прописима из ове области.

8.5.3.2. Посебни услови за изградњу телекомуникационих мрежа

Као инвеститор изградње разводне дистрибутивне мреже у оквиру урбанистичких блокова могу да се јаве и пружаоци телекомуникационих услуга којима је од интереса таква изградња (јавне телефонске говорнице и сл.). Том приликом је потребно да буде урађен главни пројекат изградње тк мреже који је искључиво базиран на цијевној канализацији са телекомуникационим окнима, без икаквих импровизација и ваздушне мреже. Било да се ради о овом или главном пројекту за стамбени објекат, они морају прецизирати микролокације евентуалне трасе рова за полагање цијеви, позиције окана, изводних стубића, јавне телефонске говорнице или неког другог објекта у оквиру приступне тк мреже, како би били усклађени са осталим објектима подземне инфраструктуре, а такође треба и да се складно уклопе у архитектонску цјелину урбанистичког блока у којем се налази. Што се тиче изводних ормара, планом нијесу прецизиране њихове локације јер оне првенствено зависе од пружаоца телекомуникационих услуга, типа објекта који се гради и др., али је наша препорука, с обзиром да не постоји неки посебан пропис, да се користе типски ормари (стубни, зидни спољашњи и унутрашњи) силуминске израде, који нијесу подложни рђању. Начин израде постоља за ормаре, као и њихово постављање на зидове дато је упутствима о изради увода и инсталација ЗЛПТТ. Све унутрашње телекомуникационе инсталације појединачних објеката такође треба да буду урађене у складу са свим важећим прописима из те области, као и посебним техничким условима које издаје давалац телекомуникационих услуга, у склопу раније поменутих услова за прикључење на његову мрежу.

Тк кабловска канализација капацитета 8 цијеви је планирана поред новог пута који је планиран над ријеком Грђевица, јер то представља директну везу између улице Жртава фашизма и булевара, са могућношћу гранања канализације лијево и десно у односу на Грђевицу. Канализација са 6 цијеви је планирана на прелазима пута изнад Грђевице, као и дуж улице Жртава фашизма (чије је проширење планирано). Ове двије трасе су предвиђене као кичме новог дијела тк канализационог система који ће омогућити флексибилну могућност за повезивање ДУП-а Поткошљун са осталим дјеловима цјелокупног тк канализационог система града. Такође треба нагласити да је предвиђена реконструкција тк канализације у оквиру преуређења улица Бабилонија и Бјелаштица, чиме треба да се повећа капацитет и проходност те канализације са нове 4 цијеви. У осталим дјеловима захвата је рађена канализација са 4 и 2 цијеви дуж новопроектованих улица у којима нема тк инфраструктуре или је уочено да постојећа инфраструктура улази у захват улице. Ово се посебно односи на насеља Поткошљун и Лази. Ово је јасно приказано у графичком прилогу ДУП-а. Ту су назначене и позиције окана, при чему треба рећи да су изнад трасе канализације дати њени капацитети, а поред „већих” окана је постављена ознака „В”.

Напомињемо да је неопходно, с обзиром да у тренутку израде ДУП-а још није било урађено, да се уради синхрон план којим би се дефинисали положаји свих градских подземних инфраструктура, јер што се тиче телекомуникационих водова, неопходно је обезбиједити да на мјестима укрштања или приближавања и паралелног полагања са водовима других инсталација, ТК кабловска канализација се

изводи према "Упутству за заштиту телефонских инсталација од утицаја вода других инсталација ЗЈПТТ". Ове мјере заштите се првенствено односе на заштиту ТК инсталација од електроенергетских инсталација, али се оне примјењују и код свих осталих инсталација које могу имати посредан утицај на ТК водове. Најмање растојање између канализације од PVC цијеви и подземних електричних инсталација (каблови и сл.) треба да износи 0,5 м без примјене заштитних мјера и 0,1 м са примјеном заштитних мјера. Заштитне мјере се морају предузети на мјестима укрштања и приближавања ако се вертикална удаљеност од 0,5 м не може одржати. Заштитне цијеви за електроенергетске каблове треба да буду од добро проводног материјала, а за телекомуникационе каблове од непроводног материјала. За напоне преко 250V према земљи, електроенергетске каблове треба уземљити на свакој спојници дионице приближавања. Ако се телекомуникационе и електроинсталације укрштају на вертикалној удаљености мањој од 0,5 м, угао укрштања, по правилу, треба да буде 90 степени, али не смије бити мањи од 45 степени.

8.6. ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Код планирања урбаних цјелина, а нарочито код израде генералних и детаљних урбанистичких планова и програма све је више присутан захтјев за рјешењем предметних средина са снабдјевањем топлотном енергијом за гријање и хлађење. Интензиван развој урбаних цјелина, условљен општим порастом стандарда и комфора, довео је до пораста потрошње свих облика енергије, што захтијева проналажење најцјелисходнијег рјешења система снабдијевања енергијом, без којег је већ незамислив будући развој.

У средњорочним плановима привредног развоја енергетика као привредна грана која директно утиче на даљи раст друштвеног и личног стандарда заузима посебно мјесто. У документима о привредном развоју добија посебно мјесто зато што рационална потрошња енергије треба да постане саставни дио свих друштвених и привредних структура, а такође и задатак сваког човјека.

На урбанистичка рјешења проблем снабдијевања енергијом за загријавање и хлађење објеката до сада углавном није имао никаквог утицаја, осим што су код већ завршених урбанистичких планова пројектанти терменергетичари били ангажовани да као извршиоци пројекта нађу најповољније рјешење за загријавање појединих објеката, али тек у фази њихвог пројектовања.

Добро је што се мијења досадашња пракса и што су сада код израде концепта урбанистичког пројекта у интердисциплинарни тим извршилаца – планера укључени и термоенергетичари као саучесници планирања будућег насеља, јер ће у противном свако нерационално енергетско рјешење умањити све остале животне квалитете.

У интересу комплетног планирања урбане цјелине неопходно је да буду заступљена и енергетска начела, а у склопу њих и термотехничка, која у таквом контексту до сада још нијесу евидентирана, али их је могуће сврстати у сљедећа:

- постићи смањивање потрошње топлоте за загријавање и хлађење, по јединици површине или запремине објекта;
- обезбиједити могућност задовољења топлотних потреба са реално расположивим изворима, те енергију што рационалније користити,
- са правилном динамиком реализације урбанистичког плана добити повољне услове за што шире увођење система термотехничких инсталација са високим термичким учинком и што мањим загађивањем околине, односно животне средине.

Потрошња енергије у облику топлоте за гријање и хлађење у укупном енергетском билансу у ужем смислу урбане цјелине има велики удио и креће се од 50-55%.

Топлотна енергија се користи за: гријање објеката, климатизацију, вентилацију и припрему топле санитарне воде, док се топлота за хлађење користи за расхлађење објеката у лјетњем периоду.

Сазнање о изузетно великом удјелу цјелокупне потрошње енергије у сврхе стварања потребних услова у

животном простору, наметнуло је данас да се издвоје два приоритета:

- a) архитектонско-грађевински који има за циљ побољшање топлотних својстава објеката,
- b) машински, односно термотехнички који има задатак за примјеном рјешења, односно система за максимални степен искоришћења, те примјену нових извора енергије.

8.6.1. ОСВРТ НА ПРЕТХОДНИ КОНЦЕПТ УРБАНИСТИЧКОГ РЈЕШЕЊА

Ревизијом ДУП-а Поткошљун 2002.године, обухваћен је простор у коме доминирају објекти који се приближно 50% користи за стално, а 50% за викенд становање.

У оквиру ДУП-а раније су израђени у мањој мјери и друштвени објекти, а само неколико њих има централизован начин снабдијевања топлотном енергијом.

Дакле, сви досадашњи планови снабдијевања топлотном енергијом, било за гријање или хлађење објеката који су захваћени предметним ДУП-ом, сводили су се на ниво парцијалних пројеката прилагођених сопственим потребама.

Овакав постојећи и будући садржај објеката гдје такође и даље доминирају индивидуални објекти представља посебан проблем код рјешавања термотехничких инсталација од којих су најизраженији што се превасходно мора водити рачуна о власништву, намјени, захтјеваном комфору, те другим особеностима сваког објекта или групе објеката.

Због саме природе потрошње топлотне енергије морају се у урбанистичким плановима поставити битни елементи који ће планерима дозвољавати мање маневарског простора у односу на нека друга одређења.

Укључивање таквих елемената који би по друштвеном одређењу урбанистичког плана постали обавезни, и не би се смјели сматрати као ограничење неке слободе, већ би у свјетлу будуће енергетске ситуације били ти који би помогли правилној расподјели свеукупног добра као што је енергија.

Сигурно је да ће будући објекти бити дјело новије грађевинске технике и да ће се користити многи нови материјали, те да ће на фасадама преовладавати стаклене површине, које са гледишта потрошње представљају најкритичнији елемент зграде.

Зими повећавају захтјеве за гријањем, љети у још већој мјери утичу на потрошњу енергије за хлађење, с обзиром на пропуштање сунчевог зрачења директно у унутрашњост зграде. То увођење већих површина под стаклом у савременим зградама код којих се у приземном дијелу предвиђају пословни простори довело је до пораста потрошње енергије у односу на зграде предходних генерација.

Ова промјена у архитектури директно је рефлектована на потрошњу енергије и загађење околине, тако да је одговорност и етика у области енергије и екологије мултидисциплинирани проблем и одговорност треба да дијеле сви учесници у некон задатку, почев од инвеститора који даје задатак, затим архитекте, пројектанта грејних и климатизационих система, монтажера ових инсталација, техничког особља у експлоатацији и свих других релевантних фактора

8.6.2. ЕНЕРГЕТСКИ ИЗВОРИ

Будући објекти треба да буду опремљени савременим, практичним, а прије свега економски прихватљивим рјешењем за све врсте термотехничких инсталација.

Будва нема сировинску базу конвенционалних врста горива (нафта, гас, угаљ и др.) која би се могла користити за загријавање објеката, али има добру базу за коришћење нових видова енергије, нарочито енергије сунца. С обзиром да је у медитеранском подручју, за примарну енергију треба да буде коришћена комбинација сунчеве и електро енергије, примјеном еколошки најисправнијег, најефикаснијег, а прије свега најјекономичнијег енергетског извора – топлотне пумпе. Који ће тип топлотне пумпе: ваздух-ваздух, ваздух-вода, вода-вода бити примјењен зависи од више фактора.

На располагању као примарна енергија стоји: сунце, морска вода, бунарска вода и ваздух.

С обзиром на удаљеност мора од објеката обухваћених предметним ДУП-ом, на коришћење морске воде као енергетског извора без обзира што је има у неограниченој количини, не треба очекивати коришћење превасходно ваздуха као "енергетске" сировине за топлотне пумпе, те сучеве енергије примјеном кроз активне и пасивне системе.

Већина објеката треба да користе пумпу система ваздух-вода. Ваздух има слабије карактеристике као топлотни извор у односу на воду, али има и предности што га има у изобиљу и што је бесплатан, а и температура и у зимском и љетњем периоду има добре параметре, с обзиром на медитеранску климу подручја гдје се и Будва налази.

Дакле, као енергетски извор за термотехничке инсталације биће коришћена топлотна пумпа као најрационалније и најекономичније рјешење јер је степен добити за топлотне пумпе:

- система вода-вода $\epsilon=3.5 \div 4$
- система ваздух-вода $\epsilon=3.0 \div 3.5$

што значи да ће се на уложени 1 kW електричне енергије добити од $3.0 \div 4$ kW енергије за гријање или хлађење.

Капацитет топлотних пумпи креће се у широким границама од $1,5 \div 15000$ kW. Топлотне пумпе капацитета до неколико стотина kW се праве као агрегатиране јединице, док се за веће капацитете склапају на мјесту коришења.

Сигурно је да ће у појединим објектима, у одређеном степену, бити заступљени и мањи или скупљи системи у верзији топлотне пумпе тзв. "СПЛИТ СИСТЕМИ", као и коришћење чисто електричне енергије преко електричних котлова, ТА пећи или гријалица.

Активно коришћење сунчеве енергије за припрему топле воде за гријање и топле санитарне воде преко пријемника сунчеве енергије (колектора) треба да нађе пуну примјену, али њихово коришћење условљавају смјештајне и локационе могућности.

Такође, треба да буду што више заступљена рјешења за уградњу соларних колектора у хотелским објектима, да поред функције загријавања воде служе и за обезбјеђивање хлада на паркиралиштима, као што су досадашња уобичајена рјешења (нпр. хотел "Словенска плажа" и др.).

8.6.3. ПРИМЈЕНА СИСТЕМА ТЕРМОТЕХНИЧКИХ ИНСТАЛАЦИЈА У ОБЈЕКТИМА

Предлаже се да енергетски извор за термотехничке инсталације буде топлотна пумпа без обзира који ће се медиј користити као примарни флуид, вода или ваздух.

Примјена топлотних пумпи намеће рјешење да у сврхе загријавања и хлађења буду примјењени нискотемпературни системи ($50/45^{\circ}\text{C}$, $7/12^{\circ}\text{C}$), пошто је температура воде на улазу и излазу из топлотне пумпе наведених параметара, док ће се за хлађење користити параметри воде ($6/11^{\circ}\text{C}$, $7/12^{\circ}\text{C}$).

Нискотемпературни системи данас се све више примјењују у свијету и имају низ предности почев од економичности, биолошке угодности и др. Који ће од нискотемпературних система бити примјењен у неком објекту зависи од специфичности самог објекта који садржи архитектонско рјешење, намјену, захтјевани ниво опремљености са инсталацијама, комфор и др.

Најчешће римјењивани нискотемпературни системи су:

- ваздушни,
- водено-ваздушни,
- водени.

Сваки од њих има свој домен примјене са предностима и недостацима, а за сваки дати случај пројектант треба да оцијени и изабере онај који даје оптимално рјешење.

8.6.4. МЈЕРЕ И АКЦИЈЕ ЗА РАЦИОНАЛНО КОРИШЋЕЊЕ ТОПЛОТНЕ ЕНЕРГИЈЕ

У досадашњој пракси показало се да се приликом архитектонског пројектовања мало рачуна водило о енергетском аспекту објекта. Додуше, последњих 20 година код архитектонског пројектовања законски прописи су налагали да се објекти морају топлотно изоловати, па и поред чињенице да је изолација била адекватно предвиђена у пројектима она се мало примјењивала у пракси. Ако је на примјер инвеститор хтио да појефтини објекат онда је прво топлотна изолација била на удару да се изостави.

Увођењем енергетске компоненте у архитектонско пројектовање, тежи се постизању оптималног односа између архитектуре и потребне енергије објекта.

Везе између архитектуре и енергије могу се анализирати кроз следеће релације:

- оријентација и диспозиција објекта;
- облик објекта;
- нагиб кровних површина;
- међусобног односа објекта и околине у смислу засјенчења;
- боје објекта;
- топлотне акумулације објекта;
- распореда и односа стаклених и фазонских површина;
- економске дебљине термоизолације;
- разуђеност фасадних површина;
- и друго.

У читавом наведеном аспекту различитих могућности које се планерима у просторном и урбанистичком планирању пружају да својим рјешењем допринесу смањивању утрошене енергије могу се истаћи два која могу битно утицати на потрошњу енергије, а то су:

- Топлотна излација објекта
- Концепт обликовања објекта прилагођених за коришћење сунчеве енергије.

8.6.4.1. Топлотна изолација објекта

Оптимална изолација грађевина треба да буде таква да се има у виду да је вијек грађевине 100 година и више, да се толико година штеди енергија чија цијена рапидно расте, а изолацију предвидјети на основу стандарда: Топлотна техника у грађевинарству – Технички услови за пројектовање и грађење зграда ЈУС У.Ј5.600.2002.

У будућем планирању и пројектовању треба се обавезно придржавати норми за топлотну изолацију.

Подршку термоизолацији објекта треба дати прије свега кредитном и пореском политиком, а и другим стимулативним мјерама.

8.6.4.2. Концепт обликовања објеката прилагођених за коришћење сунчеве енергије

Сунчева енергија није још укључена у планове развоја енергије, нити је пак до сада рађено на темељној студији што се овог питања тиче. Загријавање зграда сунчевом енергијом представља дугорочну инвестицију, јер се сунчева енергија користи само у зимском периоду, када је има три пута мање него љети. У овом тренутку не изгледа да постоје услови за ширу примјену соларног гријања зграда помоћу пријемника, те у плановима развоја не треба много рачунати на исту. Овај закључак је утолико оправданији што прије увођења соларног гријања постоји низ економски оправданих инвестиција у објекте, као што је побољшање топлотне изолације и друго. Сунчева енергија код нас нашла је највише примјене за припрему топле санитарне воде.

Соларно загријавање воде је технички доведено до краја и са економске стране је прихватљиво за потрошаче нарочито у хотелским објектима, те код стамбених објеката.

8.6.5. ОПШТИ УСЛОВИ СА СТАНОВИШТА ТЕРМОЕНЕРГЕТСКЕ ЗАШТИТЕ

- Као енергетске изворе за гријање и хлађење треба користити нове видове енергије – сунца, морске воде, ваздуха и др. пошто ове примарне енергије има довољно и чиста је. За трансформацију примарне енергије користити савремене уређаје топлотне пумпе – свих врста,
- сунчеву енергију користити преваходно за припрему топле санитарне воде, како у стамбеним тако и у хотелским објектима,
- интензивирати и појачати примјену топлотне изолације објеката сходно важећим прописима, а кредитном и пореском политиком што више омогућити њену примјену,
- топлотну енергију рационално користити, јер штедња и рационална потрошња енергије су најбољи "нови" енергетски извори.

9. УСЛОВИ И МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ**9.1. УСЛОВИ И МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ**

У циљу заштите, откривања и спрјечавања опасности од природних непогода, пожара, техничко-технолошких несрећа, хемијских, биолошких, нуклеарних и радиолошких контаминација, посљедица ратног разарања и тероризма, епидемија, епизоотија, епифитотија и других несрећа, као и спашавања грађана и материјалних добара угрожених њиховим дјеловањем поступати у складу са Законом о заштити и спашавању ("Службени лист РЦГ" 13/2007) и подзаконским актима која прилазе из овог закона. Обавезно је поштовање свих законских прописа, правилника, стандарда и норматива и предвиђених за асеизмичко пројектовање и грађење објеката.

Активности од интереса за одбрану спроводити на основу Закона о одбрани ("Службени лист РЦГ" 47/2007) и подзаконских аката која прилазе из овог закона.

9.2. УСЛОВИ ЗА РАЦИОНАЛНУ ПОТРОШЊУ ЕНЕРГИЈЕ

На плану рационализације потрошње енергије предлажу се двије основне мјере: штедња и коришћење алтернативних, односно обновљивих извора енергије. Основна мјера штедње коју овај ДУП предлаже је побољшање топлотне изолације просторија, која у љетњем периоду не дозвољава прегријавање, а у зимском задржава топлоту. Осим одговарајуће термоизолације потребно је водити рачуна о адекватној величини отвора имајући у виду микроклиматске услове овог поднебља. Климатски услови Будве омогућују коришћење сунчеве енергије у свим облицима, од пасивних и активних соларних система до фотонапонских ћелија, односно модула.

9.3. УСЛОВИ И МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЈЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У рјешењима овог плана у највећој мјери су интегрисани захтјеви заштите животне средине. Заштита животне средине базирана је на усклађивању потреба развоја и очувања, односно заштите његових ресурса и природних вриједности на одржив начин, тако да се и садашњим и будућим генерацијама омогући задовољавање њихових потреба и побољшање квалитета живота. Право на развој мора се остварити како би се равноправно задовољиле потребе развоја и заштите и очувања животне средине садашњих и будућих генерација

У оквиру овог плана већ су у одговарајућим поглављима интегрисане поједине мјере са аспекта унапређења и заштите животне средине.

Овим ДУП-ом се дефинишу сљедећи услови и мјере предвиђене у циљу спрјечавања, смањења или отклањања негативних утицаја на животну средину:

1. Како је Будва, али и простор ДУП-а подручје интензивног развоја са повећањем броја становника и корисника простора (туристи и посјетиоци), са интензивном урбанизацијом која се огледа у виду обимне изградње, локална управа у сарадњи са државним органима, Републичким хидрометеоролошким заводом, ЈУ Центар за екотоксиколошка испитивања Црне Горе, Републичким заводом за заштиту природе, Универзитетом, стручним и невладиним сектором (НВО) треба да успостави континуални мониторинг индикатора животне средине, обави истраживања биодиверзитета на подручју Општине и на тај начин створи основ за квалитетну и континуирану могућност оцјене стања животне средине и на основу тога креирање политика и мјера за заштиту животне средине.
2. С обзиром да ће рјешења дата у ДУП-у имати одређене последице на животну средину треба обезбједити одговарајући мониторинг (праћење стања).
3. Посебно водити рачуна да се обезбједи мониторинг оних елемената животне средине који ће бити изложени сталном притиску (ДПРС7 модел мониторинга) како би се обезбједила повратна спрега између притисака на животну средину и благовременог одговора оних који су одговорни за реализацију појединих пројеката и активности на простору плана.
4. Како би се мониторинг животне средине могао у потпуности спровести, потребно је да истовремено обухвати мониторинг на самом извору загађивања, на мјестима гдје се врши испуштање штетних или загађујућих материја, али и праћење даље судбине загађујућих материја послје испуштања у животну средину.
5. Неопходно је за подручје Будве урадити Катастар загађивача у оквиру Катастра загађивача за цијелу Црну Гору.
6. Поједини показатељи указују на неопходност предузимања мјера за спрјечавање појединих загађења. То се прије свега односи на емисију лебдећих честица (прашине и аеросола) и ограничавање садржаја тешких метала и ПАХ-с у њима, јер на основу вишегодишњих испитивања, може се констатовати да постоји тренд значајног повећања садржаја лебдећих честица и ПАХ-с у њима. Мониторинг квалитета ваздуха мора бити базиран на ЕУ прописима, на основу којих ће формирати информативна мрежа која ће моћи да се прикључи у међународне мреже, као што су EURAIRNET-а, EIONET, базе WHO-а, WGOGAW, ЕМЕП и др. Мониторинг лебдећих честица треба базирати на мјерењу ПМ-10 и ПМ-2,5 на основу којих се оцјењује степен угрожености ваздуха амбијента, утицаја на здравље људи и загађености тешким металима у ПМ-10.
7. Стимулисати набавку и коришћење новијих и квалитетнијих возила, возила на електрични или хибридни погон, употребу безоловног бензина, због смањења концентрација загађујућих материја поријеклом из издувних гасова моторних возила.
8. Смањити број ложишта на чврста горива и стимулисати коришћење других облика горива и енергије (гас, топлотне пумпе, пасивни и активни соларни системи и др.) како би дошло до редуције загађујућих материја из ложишта на чврста горива.
9. Треба успоставити систем строге контроле одлагања отпада, од момента стварања, сакупљања, транспорта до коначног одлагања, јер је комунални отпад најчешћи узрок повећане концентрације полутаната неорганског поријекла (олово, кадмијум, хром, никл и др.) и органског поријекла (полиароматских угљоводоника и полихлорованих бифенила) у узорцима земљишта.
10. Увести систем рециклаже, постављањем посуда за примарну селекцију отпада на одређеним локацијама на подручју плана.
11. Потребан број контејнера и других судова за одлагање чврстог отпада, динамику и вријеме њиховог пражњења, прорачунати на основу укупног броја могућих корисника простора који се током туристичке сезоне значајно увећава. приливом туриста.
12. Разноврсни несортирани отпад настао током рушења постојећих објеката одложити на безбједно мјесто, на начин који неће створити додатне негативне утицаје на животну средину и на локацији коју одреди надлежни орган.

13. Остале негативне утицаје приликом рушења (бука, прашина, успоравање саобраћаја, оштећење саобраћајница и др) на становништво које живи у околини свести на најмању могућу мјеру.
14. Отпад који буде настајао за вријеме извођења грађевинских радова (шут и остали отпад) одложити на безбједно мјесто, на начин који неће створити додатне негативне утицаје на животну средину и на локацији коју одреди надлежни орган..
15. При изградњи нових објеката, као и при рушењу постојећих, предвидјети мјере заштите дијела постојећих стабала која нијесу предвиђена за уклањање.
16. Ако се на простору ДУП-а буду отварале здравствене, ординације биохемијске лабораторије и пружале различите услуге приликом којих се ствара евентуални опасни медицински отпад његов третман (чување и одлагање) обавезно спровести у складу са важећим прописима.
17. Остали опасан отпад сакупљен у оквиру подручја плана (акумулатори, употребљена моторна уља, електронске компоненте и др.) чувати и одлагати у складу са важећим прописима.
18. Све постојеће дивље депоније земље, грађевинског отпада, кабастог отпада (старог покућства, кућних апарата и сл.) и др. нарочито из корита Подкошљунског потока уклонити.
19. Спрјечити паљење дивљих депонија.
20. Преко одговарајућих комуналних служби, водопривредних инспектора и Министарству пољопривреде, водопривреде и шумарства РЦГ обезбједити да се обави детаљна и систематска контрола бујичних водотокова и преузимања неопходних мјера да се они доведу у стање да не загађују приобално море, односно, да им се врати улога освјеживача морског екосистема, што они у ствари јесу.
21. Регулационим радовима на ријечним и бујичним токовима не смије се смањивати природан доток наноса у зону плажа. Корита бујичних и ријечних токова се морају одржавати и чистити како би се обезбједила одговарајућа транспортна способност тока за нанос и прилив наноса на плажу.
22. Уколико је плажама гдје се уливају Грђевица и Подкошљунски поток смањен природан доток наноса као посљедица регулационих радова на овим токовима потребно је испитати могућност успостављања претходног природног стања.
23. Из корита водотокова уклонити испусте отпадних вода.
24. Посебну пажњу код уређења водотокова треба обратити на пропусте испод саобраћајница и разних објеката. Пропусти морају бити пројектовани и изграђени тако да се онемогући њихово запушавање.
25. Забрањено је хидротехничким и другим радовима вршити сужавање корита и загушивање пропуста.
26. Забрањено је превођење земљишта (парцела) водотокова у другу намјену.
27. У склопу инфраструктурног рјешења поред рјешавања одвођења фекалних вода неопходно је и хитно каналисање атмосферских вода које са саобраћајнице и других површина отицањем спирају различите загађујуће материје и односе их у море.
28. Колекторе и сепараторе масти и уља и таложнике суспендованих материја у оквиру система за одвођење и третман отпадних вода код евентуалних станица за снабдјевање моторних возила горивом и других објеката као мјеста код којих постоји ризик од испуштања загађујућих материја пројектовати и градити ускладу са прописима. Одлагање опасног отпада из ових постројења вршити на начин предвиђен прописима.
29. Подземне резервоаре горива код евентуалних станица за снабдјевање моторних возила горивом, или уз објекате код којих служе као гориво у системима за гријање просторија пријектовати и градити са двоструким плаштом, обавезним танкванама и свим прописима предвиђеним мјерама спрјечити истицање нафтних деривата из ових резервоара и спрјечити друге ризике од загађивања животне средине.
30. Грађењем и коришћењем објекта не смије се угрозити стабилност сусједних објеката, тла на сусједним земљиштима, као ни саобраћајне површине, водотоци, инсталације, животна средина и сл.

31. Изградња и коришћење објеката морају бити у свему у складу са важећим прописима и принципима за асеизмичко пројектовање и грађење, у циљу свођења сеизмичког ризика на прихватљиви ниво.
32. При пројектовању, грађењу и коришћењу објеката морају се, у складу са техничким и осталим прописима, осигурати мјере за заштиту од клизања терена, поплава, удара грома, индуковане сеизмичности од вјештачких језера и других непогода.
33. Објекти морају бити пројектовани, грађени и коришћени тако да се спријечи настајање и ширење пожара и експлозија, а у случају пожара и експлозија да испуњавају услове за њихово ефикасно гашење и спашавање људи и материјалних добара.
34. Објекат мора бити пројектован, изграђен и коришћен тако да се омогући заштита од дјеловања површинских и подземних вода, влаге, агресивног тла, воде и ваздуха, штетних хемикалија, паре, температурних промјена, као и других неповољних дејстава.
35. Објекат се мора градити тако да се у односу на климатске услове, локацију објекта и његову намјену смањи губитак топлоте на најмању мјеру, односно спријечи загријавање просторија усљед спољњег утицаја.
36. Објекат мора бити заштићен од унутрашње и спољне буке, а околина објекта од буке која настаје у објекту усљед технолошког процеса или из других разлога.
37. Објекат се мора градити тако да смањује вибрацију и буку од уграђених постројења у објекту са сврхом спрјечавања њиховог преноса.
38. Грађевински производи морају код уобичајеног одржавања, у економски прихватљивом временском периоду, подносити без већих штета све утицаје нормалне употребе и утицаје околине, тако да објекат у који су уграђени све вријеме своје употребе испуњава све захтјеве у погледу стабилности, заштите од пожара и експлозија, хигијенске и здравствене заштите, очувања околине, сигурности употребе објекта, заштите од буке, уштеде енергије и др. према техничким прописима за појединачне врсте објеката.
39. Код уређења Дубове шуме и зеленила на падинама брда Кошљун укључити и стручњаке за фауну и флору.
40. Искључити лов и сакупљање примјерака животињског свијета на простору Дубове шуме и на падинама брда Кошљун осим под законом предвиђеним условима.
41. Забрањено је узнемиравање, ловљење и убијање заштићених животиња, као и уклањање гнијезда, одношење расплодног материјала и младунаца и вршење других сличних радњи забрањених Законом.
42. Забрањено је брање заштићених биљних врста, као и сакупљање сјемена и вршење других сличних радњи забрањених Законом.
43. Осмишљеном садњом зеленила умањити ефекте саобраћајне буке, неповољних вибрација, обезбједити апсорпцију штетних гасова и прашине.
44. Пошумити опожарене површине на падинама брда Кошљун.
45. При пројектовању објеката планирати посебне архитектонско-грађевинске мјере за заштиту од претјеране инсолације и од вјетра.
46. Код комбиновања пословних и стамбених садржаја водити рачуна да друге дјелатности (трговина, услуге, и угоститељски објекти и др.) не смију да угрожавају функције као што су становање, образовање, социјална заштита и сл.
47. За подземне гараже потребно је обезбједити природну или принудну вентилацију и то по могућству такву да се загађујуће материје не задржавају у унутрашњости блока.
48. Стално спроводити едукативно-пропагандне акције и поступке ради довођења грађана, али и туриста, на онај ниво сазнања, када они сами постану најбољи заштитник животне средине.
49. При спровођењу рјешења из ДУП-а, а са циљем за спрјечавања и(ли) ублажавања утицаја на животну средину придржавати се важећих закона, правилника, уредби и других аката која се односе на заштиту животне средине.
50. Обавезно је спровођење поступка процјена утицаја на животну средину пројеката и захвата на основу Закона о процјени утицаја на животну средину ("Сл. лист РЦГ", бр. 80/05 од 28.12.2005).

10. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**10.1. СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ**

Ступањем на снагу овог Детаљног урбанистичког плана престају да важе Измјене и допуне Детаљног урбанистичког плана "Подкошљун" ("Сл. лист општине Будва" бр. 5/95).

10.2. ЕТАПНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ ПЛАНА

Прва фаза у реализацији Плана је на локалној самоуправи - да прибави и опреми земљиште потребно за јавне намјене, прије свега, саобраћајнице и техничку инфраструктуру. Реализацијом ове фазе стварају се услови за даљу сукцесивну реализацију Плана, односно за планирану изградњу нових објеката.

10.3. УПУТСТВО ЗА КОРИШЋЕЊЕ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Услови су урађени по урбанистичким блоковима и по намјенама планираног простора, што даје могућност једноставнијег тумачења и примјене Плана.

Урбанистичка парцела је основни просторни елеменат Плана на коме се најдетаљније могу сагледати могућности конкретног простора. Све урбанистичке парцеле су посебно нумерисане.

Да би се добила цјеловита слика о одређеној локацији на подручју плана, обавезно треба проучити графичке прилоге који дају основне информације о локацији.

Поред графичких прилога планираног стања у текстуалном дијелу, у поглављима 6. Услови за уређење простора и 7. Урбанистички показатељи се налазе детаљни услови за изградњу на одређеној урбанистичкој парцели.

10.2. МЈЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Детаљни урбанистички план Подкошљун представља правни и урбанистички основ за израду, доношење и издавање Рјешења о локацији, за израду Урбанистичког пројекта и Плана парцелације. У ове документе се уграђују сви потребни услови и рјешења из Детаљног урбанистичког плана.

За израду објеката јавне намјене обавезна је израда урбанистичког пројекта у складу са условима датим у овом ДУП-у.

•

Нацрт плана парцелације је урађен за цијело подручје обухваћено Детаљним урбанистичким планом Подкошљун и обухвата јавне површине, дијелове где се задржавају постојеће катастарске парцеле и дијелове гдје се планира дијељење катастарских парцела или спајање катастарских парцела на основу иницијатива власника, односно корисника, а у складу са условима из овог Плана.

На основу иницијативе власника, План парцелације могуће је мијењати формирањем нових урбанистичких парцела, спајањем и дијељењем урбанистичких парцела дефинисаних овим планом, а све у складу са условима из ДУП-а. Спајање и дијељење урбанистичких парцела дефинисаних планом парцелације на подручју овог ДУП-а могуће је кроз израду урбанистичког пројекта, а у складу са условима из ДУП-а.

•

САДРЖАЈ

Страна

132. Одлука о доношењу Детаљног Урбанистичког плана „Подкошљун“	1
--	----------

КЊИГА I – ТЕКСТУАЛНИ ДИО

1. ОПШТИ ДИО	4
1.1. Правни основ	4
1.2. Повод и циљ израде плана	4
1.3. Обухват и границе плана	4
2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	7
2.1. Природне карактеристике	7
2.1.1. Инжењерско-геолошке карактеристике и сеизмичка микрорејонизација	7
2.1.2. Хидролошке карактеристике	18
2.1.3. Климатски услови	18
2.1.4. Оцјена са аспекта природних услова	19
2.1.5. Животна средина	19
2.2. Урбанистичке карактеристике постојећег стања	26
2.3. Нумерички показатељи пост. стања	29
3. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ	33
3.1. Извод из ГУП-а	33
3.2. Анализа контактних зона	41
3.3. Постојећи план: планирано и реализовано	42
3.4. Резултати анкете корисника простора	43
3.5. Стечене обавезе у формирању саобраћајних површина	43
4. РЈЕШЕЊЕ ДУП-а	43
4.1. Основна концепција рјешења	43
4.2. Просторна организација	45
4.3. Нумерички показатељи план. стања	51
5. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЉЕЂА	55
5.1. Проглашени и регистровани споменици културе	55
5.2. Споменици културе који уживају претходну заштиту	56
5.3. Остало градитељско наслеђе	57
5.4. Смјернице за заштиту градитељског наслеђа	57
6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА	58
6.1. Образложење намјене површина и појмова који се јављају у плану	58
6.2. Услови у погледу планираних намјена	65
6.3. Општи услови за парцелацију, препарцелацију и изградњу	66
6.4. Услови под којима се објекти задржавају или руше	71

6.5.	Услови за третман објеката предвиђених за рушење	72
6.6.	Услови за третман постојећих објеката	72
6.6.1	Услови за објекте који су прекорачили планом дефинисане урбанистичке показатеље	72
6.6.2.	Услови за објекте који нијесу прекорачили планом дефинисане урбанистичке показатеље	73
6.7.	УТУ за изградњу нових објеката у зони реконструкције и обнове (СМЗ, ССЗ, СС4)	74
6.8.	УТУ за изградњу објеката – становање мање густине (СМ)	77
6.8.1.	УТУ за изградњу објеката- становање смање густине са једнопородичним становањем (СМ1)	77
6.8.2.	УТУ за изградњу објеката- становање мање густине у зони са градским вилама (СМ2)	79
6.9.	УТУ за изградњу објеката – становање средње густине (СС)	81
6.10.	УТУ за изградњу објеката – становање веће густине (СВ)	84
6.11.	УТУ за изградњу објеката мјешовите намјене (СМН)	88
6.11.1.	УТУ за изградњу објеката мјешовите намјене у зони високих објеката (СМН1)	88
6.11.2.	УТУ за изградњу објеката мјешовите намјене у зони средње високих објеката (СМН2)	90
6.12.	УТУ за изградњу објеката пословних и комерцијалних дјелатности (РПД) у оквиру друге претежне намјене	92
6.13.	Услови за изградњу туристичких капацитета	94
6.14.	УТУ за изградњу објеката јавних дјелатности	96
6.15.	Услови за изградњу вјерског комплекса	97
6.16.	Услови за конзерваторску рестаурацију објеката у статусу заштићених непокретних културних добара и њихове заштићене околине	98
6.17.	УТУ за изградњу вишеспратне гараже	98
6.18.	УТУ за изградњу објеката комуналних сервиса и инфраструктурне површине	99
6.19.	УТУ за изградњу гробља	99
6.20.	Услови за изградњу сухозида и подзида	100
6.21.	УТУ за стабилност терена и објеката и прихватљив ниво сеизмичког ризика	101
6.22.	Услови у односу на заштиту природних вриједности	102
6.23.	Услови за архитектонско обликовање	103
6.24.	Услови за несметано кретање инвалидних лица	104
6.25.	Услови за одношење чврстог комуналног отпада	104
7.	УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	105
	по блоковима и урбанистичким парцелама	
8.	ИНФРАСТРУКТУРА	107
8.1.	Саобраћајна инфраструктура	107
8.2.	Површине под зеленилом и слободне површине	110
8.3.	Хидротехничка инфраструктура	124
8.4.	Електроенергетска мрежа	135
8.5.	Телекомуникације	142
8.6.	Термотехничке инсталације	147

9. УСЛОВИ И МЈЕРЕ ЗАШТИТЕ	151
9.1. Услови и мјере заштите од елементарних и других већих непогода и услови од интереса за одбрану	151
9.2. Услови за рационалну потрошњу енергије	151
9.3. Услови и мјере заштите и унапрјеђења животне средине	151
10. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	155
10.1. Стечене обавезе	155
10.2. Етапност реализације Плана	155
10.3. Упутство за коришћење и спровођење Плана	155
10.4. Мјере за спровођење плана	155

ПРИЛОГ: CD са графичким прилозима ДУП-а Подкошљун

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

01. Извод из ГУП-а	1:10 000
02. Контактне зоне	1: 2 000
03. Топографско-катастарски план са зоном захвата	1: 1 000
04. Постојеће стање – намјена површина	1: 1 000
05. Постојеће стање – површине под зеленилом и слободне површине	1: 1 000
06. Постојеће стање – спратност и квалитет објеката	1: 1 000
07. Постојеће стање – стабилност терена	1: 1 000
08. Постојеће стање – подобност терена за урбанизацију	1: 1 000

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ – ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

09. Планирано стање – намјена површина	1: 1 000
10. Планирано стање – регулација и нивелација	1: 1 000
11. Планирано стање – нацрт парцелације и препарцелације	1: 1 000
12. Планирано стање – саобраћај - регулациони план	1: 1 000
13. Планирано стање – саобраћај - нивелациони план	1: 1 000
14.1. Планирано стање – саобраћај – попречни профили	1: 100
14.2.-14.8. Планирано стање – саобраћај - уздужни профили	1: 100/1: 1 000
15. Планирано стање – површине под зеленилом и слободне површине	1: 1 000

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ –ИНФРАСТРУКТУРА

16. Постојеће стање – хидротехничка инфраструктура	1: 1 000
17. Планирано стање – хидротехничка инфраструктура	1: 1 000
18. Постојеће стање – електроенергетска мрежа	1: 1 000
19. Планирано стање – електроенергетска мрежа	1: 1 000
20. Постојеће стање – телекомуникације	1: 1 000
21. Планирано стање – телекомуникације	1: 1 000

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ – ДОКУМЕНТАЦИЈА

Топографско-катастарски план у аналогном облику

1: 1 000

Подаци, услови и мишљења надлежних ЈКП

Издаје:

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БУДВА

Лист излази по потреби

ОДГОВОРНИ УРЕДНИК:

Лидија Зиројевић

Тираж: 150 примјерака