



SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
Krsto Ljubanović



OBRADIVAČ
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

IZVRŠNI DIREKTOR
Dragoljub Pavićević, dipl. ekon.

KNJIGA I
TEKSTUALNI DIO



Na osnovu člana 34. stav 2. i 36. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Službeni list RCG", br. 16/95), a u vezi člana 83. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Službeni list RCG", broj 28/05) i člana 39. stav 1. tačka 4. Statuta opštine Budva (Službeni list opštine Budva ", br. 4./05), Skupština opštine Budva, na sjednici održanoj dana 14. avgusta 2008. godine donijela je

ODLUKU O DONOŠENJU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "PODKOŠLJUN"

Član 1.

Donosi se **Detaljni urbanistički plan "Podkošljun"**, (u daljem tekstu: DUP).
DUP je urađen od strane Zavoda za izgradnju "Budva" a.d. Budva.

Član 2.

DUP se sastoji iz tekstualnog dijela i grafičkih priloga.

Tekstualni dio se sastoji od slijedećih segmenata: Opšti dio, Postojeće stanje, Stečene urbanističke obaveze, Rješenja DUP-a, Zaštita graditeljskog nasljeđa, Uslovi za uređenje prostora, Urbanistički pokazatelji, Infrastruktura, Uslovi i mjere zaštite, Prelazne i završne odredbe i Dokumentacija.

Grafički dio se sastoji od grafičkih priloga Postojećeg stanja, Planiranog stanja, Infrastrukture i Dokumentacije.

Član 3.

DUP obuhvata prostor ograničen kako slijedi:

- **sa sjeverne strane:** pravcem zapad-istok siječe kat. parcele 93/1 i 3065 KO Budva u njihovim južnim djelovima, a zatim do sjeveroistočnog dijela ide granicom između katastarskih opština Budva i Maine.
- **sa istočne strane:** granicom između kat.parc. 300 sa jedne i kat.parc. 941 sa druge strane, zatim siječe kat. parc. 942/4, 942/3 i 942/2 u njihovim zapadnim djelovima sve do iznad kat. parc. 1100, odakle se penje do puta Budva-Cetinje (kat.parc. 4607/1) čijom zapadnom ivicom ide u dužini od oko 100 metara sve do granice između kat.parc. 942/2 i 942/1 kojom nastavlja na jugozapad u dužini od oko 1 000m , da bi poslije toga skrenula prema jugoistoku i pružala se paralelno sa magistralom (Kotor-Jadranski put-Bar) u dužini od oko 120 m, poslije čega skreće na jugozapad i sijekući k.p. 942/1 pruža se uspravno na kat.parc. 3074/1 (magistrala Kotor-Jadranski put-Bar).
- **sa južne strane:** granica ide sjevernom stranom kat.parc. 3074/1 (magistrala) sve do kat.parc. 1105 kod raskrsnice sa kružnim tokom, odakle nastavlja sjevernom ivicom trotoara novosagrađenog gradskog bulevara- magistrale (Kotor-Jadranski put-Bar) i presjeca kat.parc.3066/1 (rijeka Grđevica) u njenom južnom dijelu.
- **sa zapadne strane:** istočnom stranom rijeke Grđevice, zatim siječe kat.parc.3122 u njenom zapadnom dijelu i dalje se pruža južnom granicom kat.parc. 97, a na sjeverozapadu siječe kat.parc. 96 i 95 pravcem sjever-jug da bi došla na početak (granica sa sjevera).

DUP obuhvata prostor ukupne površine 108,84 ha.

Član 4.

DUP se donosi na period od 5. godina.

Član 5.

Prostor obuhvata DUP-a, uređivaće se prema urbanističko-tehničkim uslovima datim u tekstualnom i grafičkom dijelu.

Član 6.

Za sprovođenje DUP-a, nadležni su organi državne i lokalne uprave za poslove uređenja prostora.

Član 7.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu CG-opštinski propisi", a objaviće se i u "Službenom listu opštine Budva".

Broj: 0101-338/1

Budva, 14. avgust 2008.godine

**SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,**

Krsto Ljubanović





Republika Crna Gora

OBAVJEŠTENJE O NASTAVKU REGISTRACIJE

AKCIONARSKOG DRUŠTVA

Registarski broj **4 - 0006362 / 010**

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" A.D. BUDVA

produžilo registraciju dana 14.08.2007 u 09:24 sati, u skladu sa odredbama Zakona o privrednim društvima (Sl. list RCG br.6/02).

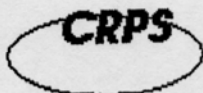
Obaveza sledećeg produženja je na da 13.08.2008 u skladu sa čl. 86. st. 8 i 9 Zakona o privrednim društvima.



REGISTRATOR

Dejan Terzić

DEJAN TERZIĆ



CENTRALNI REGISTAR

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-883/06-4
Podgorica, 15.03.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Zavoda za izgradnju «Budva» A.D. Budva, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije, na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 stava 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrdjuje se da Zavod za izgradnju «Budva» A.D. Budva, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije.

Po pravosnažnosti ovog rješenja podnosiocu zahtjeva će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-883/06 od 14.03..2006. godine i priložene dokumentacije, podnijetu od strane Zavoda za izgradnju «Budva» A.D. Budva, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu navedenih planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da:

- Zavod za izgradnju «Budva» A.D. Budva, posjeduje potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici, za obavljanje poslova izrade planskih dokumenata, registarski broj 4-0006362/008.
- ima zaposlenog odgovornog planera, koji ispunjava Zakonom propisane uslove za rukovođenje izradom planskog dokumenta,
- ima zaposlenog planera koji ispunjava Zakonom propisane uslove za izradu planskog dokumenta.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović





Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj: 01-10729/1
Podgorica, 29.02.2008. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, na zahtjev Dragane Aćimović, dipl. ing. arh., iz Beograda, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36, 37 i 38. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Službeni list RCG", br. 28/05) i člana 196 stav 1 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list RCG", br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da **DRAGANA AĆIMOVIĆ**, dipl.ing.arh., iz Beograda, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 01-10729/1 od 17.12.2007. godine i priloženu dokumentaciju, podnietu od strane Dragane Aćimović, dipl.ing.arh., iz Beograda, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu – diplomirani inženjer arhitekture,
- ima pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na rukovodjenju izradom više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku, a protiv njega se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.



MINISTAR

Branimir Gvozdenović

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA

Broj: 05-883/06-4

Podgorica, 15.03.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Milovanović Lidije, dipl.ing.arh.iz Budve, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 stava 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Milovanović Lidija, dipl.ing.arh., iz Budve, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanoj će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-883/06-4 od 14.03.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Milovanović Lidije, dipl.ing.arh, iz Budve, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu – diplomirani inženjer arhitekture,
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate na rukovođenju izradom više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

POMOĆNIK MINISTRA
Velimirović Petrović



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA

Broj: 05-474/06-2

Podgorica, 10.03.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Marka Kaloštra, dipl.ing.el., iz Budve, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Marko Kaloštro, dipl.ing.el., iz Budve, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanom će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-474/06-2 od 13. 02. 2006. godine, i priloženu dokumentaciju podnijetu od strane Marka Kaloštra, dipl.ing.el., iz Budve, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomiranog elektrotehničkog inženjera.
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Većanović Petrović



Република Црна Гора
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БУДВА

Број 0104-1034/1
Будва, 24.8. 2001. год.

ЗАВОД ЗА ИЗГРАДЊУ "БУДВА" А.Д.

Број 2-132/3

24. 08 2001 год.
БУДВА

U G O V O R

o izradi izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" - Budva

UGOVORNE STRANE: **OPŠTINA BUDVA** (u daljem tekstu: **Naručilac**),
koju zastupa predsjednik Opštine Budva
Đorđije Pribilović, dipl.ecc., s jedne strane i

ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD BUDVA
(u daljem tekstu: **Izvršilac**), koga zastupa direktor
Miroslav Ivanović, dipl. pravnik, s druge strane

PREDMET UGOVORA: Izrada izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana
"Podkošljun" - Budva

Ugovorne strane su se sporazumjele o sljedećem:

Član 1.

Naručilac naručuje, a Izvršilac prihvata da izradi izmjenju i dopunu
Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" u granicama prema Odluci SO Budva, broj
0101-753/1-2001 od 15. juna 2001. godine, u svemu prema ponudi Izvršioca, broj
4-132/2 od 10.08.2001. godine.

Član 2.

Poslovi iz prethodnog člana Izvršilac će izraditi na osnovu Projektnog
zadatka i Odluke Naručioca o pristupanju izradi izmjena i dopuna Detaljnog
urbanističkog plana "Podkošljun", broj 0101-753/1-2001 od 15. juna 2001. godine,
shodno zakonskim propisima i standardima koji se primjenjuju kod izrade ove vrste
dokumentacije.

Član 3.

Predmetnu dokumentaciju Izvršilac će raditi u III faze:

- **I FAZA:** analiza postojećeg stanja, anketa i izrada osnovnog koncepta
Plana;

- **II FAZA:** izrada Nacrta izmjena i dopuna Plana;
- **III FAZA:** izrada Prijedloga izmjena i dopuna Plana.

Član 4.

Ugovorenu dokumentaciju Izvršilac će isporučiti za II i III fazu Plana u po 4 primjerka na ozolitnim kopijama kao i tekstualni dio.

Član 5.

Rok završetka I faze je 45 dana od dana stupanja na snagu ovog ugovora.
Rok završetka II faze je 60 dana od dana usvajanja osnovnog koncepta Nacrta izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun".

Rok završetka III faze je 30 dana od dana utvrđivanja Nacrta izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun".

Član 6.

Vrijednost radova iz člana 1. ovog ugovora na dan podnošenja ponude iznosi 98.800 DEM (slovima: devedesetosamhijadaosamstotinanjemačkihmaraka).

Član 7.

Iznos iz prethodnog člana Naručilac će isplaćivati na sljedeći način:

- 30% beskamatni avans odmah nakon potpisivanja Ugovora;
- 30% nakon predaje Nacrta izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun";
- 40% nakon predaje Prijedloga izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun".

Član 8.

Naručilac se obavezuje da Izvršiocu obezbijedi:

- geodetske podloge za rad,
- da ustupi sve podatke potrebne za rad na izradi ovih izmjena i dopuna Plana,
- da, po potpisivanju Ugovora formira recenzionu komisiju za praćenje rada na izradi izmjena i dopuna Plana,
- i da pruži drugu pomoć, ukoliko to bude potrebno.

Član 9.

Eventualne troškove revizije i prilagodjavanja (ažuriranja) podloga snosi
Naručilac.

Član 10.

Naručilac je dužan da primjedbe i prijedloge date od Komisije za stručnu ocjenu i u javnoj raspravi, a koje je prihvatio Naručilac, blagovremeno dostavi Izvršiocu. Izvršilac je dužan da blagovremeno, bez posebne naknade, postupi po prihvaćenim primjedbama i prijedlozima, pod uslovom da su iste u skladu sa odredbama ovog Ugovora.

Član 11.

Naručilac i Izvršilac će prilikom potpisivanja ovog Ugovora jedan drugom saopštiti imena ovlašćenih lica koja će ih predstavljati po poslovima iz ovog Ugovora.

Član 12.

Izvršilac se obavezuje da tokom rada na poslovima iz člana 1. ovog Ugovora omogući uvid u rad ovlašćenim predstavnicima Naručioca, kao i drugim licima koja taj predstavnik pismeno ovlasti, u svim fazama izrade izmjena i dopuna Plana.

Član 13.

Izvršilac je dužan da tokom rada ostvari saradnju sa organima i organizacijama, a pripremne poslove na izradi i donošenju predmetnih izmjena i dopuna Plana obaviće Sekretarijat za urbanizam, shodno Zakonu o planiranju i uredjenju prostora i Odluci Skupštine opštine Budva o izradi predmetnih izmjena i dopuna Plana iz člana 1. ovog ugovora.

Izvršilac se obavezuje da na zahtjev Naručioca izda investitorima prethodne urbanističko-tehničke uslove i da iste ugrade u Nacrt i Predlog izmjena i dopuna Plana.

Član 14.

Izvršilac je obavezan da na poziv Naručioca prisustvuje radu Komisije za recenziju, te sjednici Skupštine opštine Budva prilikom donošenja predmetnog Plana.

Član 15.

Eventualni spor po odredbama ovog ugovora, rješavaće nadležni sud u Podgorici.

Član 16.

Ovaj ugovor je zaključen u 9 (devet) istovjetnih primjeraka od kojih po 3 (tri) zadržava svaka strana.

ZA IZVRŠIOCA:
ZAVOD ZA IZGRADNJU
"BUDVA" AD BUDVA,
Miroslav Ivanović



ZA NARUČIOCA:
PREDSJEDNIK OPŠTINE BUDVA,
Dardije Erbilović



ЗАВОД ЗА ИЗГРАДЊУ "БУДВА" А.Д.

Број 2-356/1

11. 11. 2002 год.

БУДВА

Република Црна Гора
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БУДВА

Број 0104-1409/1

Будва, 3. 12 2002 год.

I ANEKS UGOVORA

број 2-132/3 од 24.08.2001. године

UGOVORNE STRANE: **OPŠTINA BUDVA** (u daljem tekstu: **Naručilac**),
koju zastupa predsjednik Vesna RADUNOVIĆ, s
jedne strane

i

ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD BUDVA
(u daljem tekstu: **Izvršilac**), koga zastupa V.D. Iz-
vršni direktor Miroslav IVANOVIĆ, s druge strane.

PREDMET UGOVORA: Izmjena i dopuna Osnovnog Ugovora, br. 2-132/3.

Član 1.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da su zaključile Ugovor o izradi izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun", broj 2-132/3 od 24.08.2001. godine, odnosno broj 0104-1034/1 od 24.08.2001. godine (u daljem tekstu: Osnovni ugovor), te se saglašavaju da ovim I aneksom ugovora mijenjanju i dopunjuju pojedine odredbe Osnovnog ugovora na način kako slijedi:

Član 2.

Poslije člana 5. Osnovnog ugovora dodaje se član 5.a. koji glasi:

"Član 5.a.

Ugovorne strane se saglašavaju da je u medjuvremenu došlo do izmjene Projektnog zadatka i uslova u pogledu prvobitno utvrdjenog obima posla, te se ugovoreni rok iz člana 5. stav 2. Osnovnog ugovora utvrđuje na dan 05.01.2003. godine ."

Član 3.

Član 6. Osnovnog ugovora mijenja se tako da glasi:

"Član 6.

Vrijednost radova po ovom I aneksu iznosi 15.154,69 €, te ukupno ugovoreni iznos po Osnovnom ugovoru i ovom I aneksu iznosi 65.670,33 €.

Naručilac se obavezuje da Izvršiocu uplatiti iznos od 15.000,00 € odmah po potpisivanju ovog I aneksa ugovora.

Ovaj I aneks stupa na snagu danom uplate iznosa iz stava 2. ovog I aneksa."

Član 4.

Sve ostale odredbe Osnovnog ugovora ostaju na snazi ukoliko nijesu u suprotnosti sa ovim I aneksom ugovora.

Član 5.

Ovaj I aneks ugovora sačinjen je u 6 (šest) istovjetnih primjeraka od kojih svaka strana zadržava po 3 (tri).

ZA NARUČIOCA:
PREDSJEDNIK SO,
Vesna RADUNOVIĆ



ZA IZVRŠIOCA:
V.D. IZVRŠNI DIREKTOR,
Miroslav IVANOVIĆ

Detaljni urbanistički plan
PODKOŠLJUN

Budva, jul 2008.

NARUČILAC:

OPŠTINA BUDVA
Agencija za planiranje prostora opštine Budva

OBRADIVAČ:

ZAVOD ZA IZGRADNJU „BUDVA“ AD BUDVA

Izvršni direktor:

Dragoljub Pavićević, dipl. ekon.

Direktor projekta:

Stevica Dragović, dipl. ekon.

Rukovodioci radnog tima:

Dragana Aćimović, dipl.ing.arh.

Lidija Milovanović, dipl.ing.arh.

Radni tim:

Dragana Aćimović, dipl.ing.arh.

Dragan Mirović, arh.

Ivana Zdravković, dipl. ing. arh.

Jelena Marković, građ. ing.

Snježana Simović, dipl. ing. arh.

Biljana Marković, dipl. ing. građ.

Nikola Trtica, dipl. ing. saob.

Marko Kaloštro, dipl. ing. el.

Zoran Marković, dipl. ing. el.

Savo Roganović, dipl. ing. el.

Rajko Janković, dipl.ing. maš.

Stanislavka Grujić, sekr. admin.

Budva, jul 2008.

SADRŽAJ PLANA**KNJIGA I – TEKSTUALNI DIO****1. OPŠTI DIO**

- 1.1. Pravni osnov
- 1.2. Povod i cilj izrade plana
- 1.3. Obuhvat i granice plana

2. POSTOJEĆE STANJE

- 2.1. Prirodne karakteristike
 - 2.1.1. Inženjersko-geološke karakteristike i seizmička mikrorejzonizacija
 - 2.1.2. Hidrološke karakteristike
 - 2.1.3. Klimatski uslovi
 - 2.1.4. Ocjena sa aspekta prirodnih uslova
 - 2.1.5. Životna sredina
- 2.2. Urbanističke karakteristike postojećeg stanja
- 2.3. Numerički pokazatelji post. stanja

3. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

- 3.1. Izvod iz GUP-a
- 3.2. Analiza kontaktnih zona
- 3.3. Postojeći plan: planirano i realizovano
- 3.4. Rezultati ankete korisnika prostora
- 3.5. Stečene obaveze u formiranju saobraćajnih površina

4. RJEŠENJE DUP-a

- 4.1. Osnovna koncepcija rješenja
- 4.2. Prostorna organizacija
- 4.3. Numerički pokazatelji plan. stanja

5. ZAŠTITA GRADITELJSKOG NASLJEDA

- 5.1. Proglašeni i registrovani spomenici kulture
- 5.2. Spomenici kulture koji uživaju prethodnu zaštitu
- 5.3. Ostalo graditeljsko nasljeđe
- 5.4. Smjernice za zaštitu graditeljskog nasljeđa

6. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

- 6.1. Obrazloženje namjene površina i pojmova koji se javljaju u planu
- 6.2. Uslovi u pogledu planiranih namjena
- 6.3. Opšti uslovi za parcelaciju,

- 6.4. preparcelaciju i izgradnju
Uslovi pod kojima se objekti zadržavaju ili ruše
- 6.5. Uslovi za tretman objekata predviđenih za rušenje
- 6.6. Uslovi za tretman postojećih objekata
 - 6.6.1. Uslovi za objekte koji su prekoračili planom definisane urbanističke pokazatelje
 - 6.6.2. Uslovi za objekte koji **nijesu** prekoračili planom definisane urbanističke pokazatelje
- 6.7. UTU za izgradnju novih objekata u zoni rekonstrukcije i obnove (SM3, SS3, SS4)
- 6.8. UTU za izgradnju objekata – stanovanje manje gustine (SM)
 - 6.8.1. UTU za izgradnju objekata- stanovanje smanje gustine sa jednorodničnim stanovanjem (SM1)
 - 6.8.2. UTU za izgradnju objekata- stanovanje smanje gustine gradskim vilama (SM2)
- 6.9. UTU za izgradnju objekata – stanovanje srednje gustine (SS)
- 6.10. UTU za izgradnju objekata – stanovanje veće gustine (SV)
- 6.11. UTU za izgradnju objekata mješovite namjene (SMN)
 - 6.11.1. UTU za izgradnju objekata mješovite namjene u zoni visokih objekata (SMN1)
 - 6.11.2. UTU za izgradnju objekata mješovite namjene u zoni srednje visokih objekata (SMN2)
- 6.12. UTU za izgradnju objekata poslovnih i komercijalnih djelatnosti (RPD) u okviru druge pretežne namjene
- 6.13. Uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta
- 6.14. UTU za izgradnju objekata javnih djelatnosti
- 6.15. Uslovi za izgradnju vjerskog kompleksa
- 6.16. Uslovi za konzervatorsku restauraciju objekata u statusu zaštićenih nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline
- 6.17. UTU za izgradnju višespratne garaže
- 6.18. UTU za izgradnju objekata komunalnih servisa i infrastrukturne površine
- 6.19. UTU za izgradnju groblja

- 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida
- 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika
- 6.22. Uslovi u odnosu na zaštitu prirodnih vrijednosti
- 6.23. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje
- 6.24. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica
- 6.25. Uslovi za odnošenje čvrstog komunalnog otpada

7. URBANISTIČKI POKAZATELJI po blokovima i urbanističkim parcelama

8. INFRASTRUKTURA

- 8.1. Saobraćajna infrastruktura
- 8.2. Površine pod zelenilom i slobodne površine
- 8.3. Hidrotehnička infrastruktura
- 8.4. Elektroenergetska mreža
- 8.5. Telekomunikacije
- 8.6. Termotehničke instalacije

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE

- 9.1. Uslovi i mjere zaštite od elemetranih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu
- 9.2. Uslovi za racionalnu potrošnju energije
- 9.3. Uslovi i mjere zaštite i unaprjeđenja životne sredine

10. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

- 10.1. Stečene obaveze
- 10.2. Etapnost realizacije Plana
- 10.3. Uputstvo za korišćenje i sprovođenje Plana
- 10.4. Mjere za sprovođenje plana

DOKUMENTACIJA

- Odluke o pristupanju izradi izmjena i dopuna DUP-a "Potkošljun" po skraćenom postupku, br. 0101-753/1-2001, od 15.06.2001.godine ("Sl. list opštine Budva" br. 4/2001);
- Projektnog zadatka za izradu izmjena i dopuna DUP-a Podkošljun po skraćenom postupku, br. 0104-932/1 od 02.08.2001.god.;
- Dopune Projektnog zadatka za izradu izmjena i dopuna DUP-a Podkošljun po skraćenom postupku, br. 0104-1448/1 od 12.12.2002.god.;

- Dopunskog Programskog zadatka za izradu DUP-a Podkošljun, br. 003-2965/2 od 17.08.2006.god.;
- Odluke o izmjeni Odluke o pristupanju izradi izmjena i dopuna DUP-a „Podkošljun“ po skraćenom postupku br. 1-74/1 od 20.03.2008.,
- Mišljenje Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture br. 02-2585 od 27.12.2007.,
- Mišljenje Ministarstva za ekonomski razvoj br. 1101-3546/1 od 13.05.2008.,
- Mišljenje Ministarstva turizma i zaštitu životne sredine br. 01-346/4 od 13.05.2008.,
- Mišljenje Ministarstva kulture, sporta i medija br. 04-408/2 od 28.02.2008.,
- Izveštaj Komisije za stručnu ocjenu - recenziju DUP-a Podkošljun br.011 659/1 od 20.05.2008.

KNJIGA II

GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE

- | | | |
|-----|---|----------|
| 01. | Izvod iz GUP-a | 1:10 000 |
| 02. | Kontaktne zone | 1: 2 000 |
| 03. | Topografsko-katastarski plan sa zonom zahvata | 1: 1 000 |
| 04. | Postojeće stanje – namjena površina | 1: 1 000 |
| 05. | Postojeće stanje – površine pod zelenilom i slobodne površine | 1: 1 000 |
| 06. | Postojeće stanje – spratnost i kvalitet objekata | 1: 1 000 |
| 07. | Postojeće stanje – stabilnost terena | 1: 1 000 |
| 08. | Postojeće stanje – podobnost terena za urbanizaciju | 1: 1 000 |

KNJIGA III

GRAFIČKI PRILOZI – PLANIRANO STANJE

- | | | |
|-----|---|----------|
| 09. | Planirano stanje – namjena površina | 1: 1 000 |
| 10. | Planirano stanje – regulacija i nivelacija | 1: 1 000 |
| 11. | Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije | 1: 1 000 |
| 12. | Planirano stanje – saobraćaj - regulacioni plan | 1: 1 000 |
| 13. | Planirano stanje – saobraćaj - | |

- nivelacioni plan 1: 1 000
- 14.1. Planirano stanje – saobraćaj - poprečni
profili 1: 100
- 14.2.-14.8. Planirano stanje – saobraćaj -
uzdužni profili 1: 100/1: 1 000
15. Planirano stanje – površine pod
zelenilom i slobodne površine
1: 1 000

KNJIGA IV
GRAFIČKI PRILOZI –
INFRASTRUKTURA

16. Postojeće stanje - hidrotehnička
infrastruktura 1: 1 000
17. Planirano stanje - hidrotehnička
infrastruktura 1: 1 000
18. Postojeće stanje - elektroenergetska
mreža 1: 1 000
19. Planirano stanje - elektroenergetska
mreža 1: 1 000
20. Postojeće stanje - telekomunikacije
1: 1 000
21. Planirano stanje - telekomunikacije
1: 1 000

KNJIGA V
GRAFIČKI PRILOZI –
DOKUMENTACIJA

- Topografsko-katastarski plan u analognom
obliku 1: 1 000
- Podaci, uslovi i mišljenja nadležnih JKP

1. OPŠTI DIO

1.1. PRAVNI OSNOV

Ovaj plan je urađen na osnovu:

- Odluke o pristupanju izradi izmjena i dopuna DUP-a "Potkošljun" po skraćenom postupku, br. 0101-753/1-2001, od 15.06. 2001.godine ("Sl. list opštine Budva" br. 4/2001);
- Projektnog zadatka za izradu izmjena i dopuna DUP-a Podkošljun po skraćenom postupku, br. 0104-932/1 od 02.08.2001.god.;
- Dopune Projektnog zadatka za izradu izmjena i dopuna DUP-a Podkošljun po skraćenom postupku, br. 0104-1448/1 od 12.12.2002.god.;
- Dopunskog Programskog zadatka za izradu DUP-a Podkošljun, br. 003-2965/2 od 17.08.2006.god.;
- Odluke o izmjeni Odluke o pristupanju izradi izmjena i dopuna DUP-a „Podkošljun“ po skraćenom postupku br. 1-74/1 od 20.03.2008.;
- Ugovora o izradi navedenog DUP-a potpisanog od strane Naručioca - Opštine Budva, br. 0104-1034/1 od 24.08.2001. i Obradivača - Zavoda za izgradnju "Budva" a.d. Budva, br. 2-132/3 od 24.08.2001. godine, Aneksa ugovora br. 2-132/3 od 24.08.2001.god.
- Zakona o planiranju u uređenju prostora ("Sl. list RCG" br.16/95),
- Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list RCG" br. 55/00),
- Generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa opštine Budva za sektor: Budva – Bečići ("Sl. list RCG" br. 30/07)

1.2. POVOD I CILJ IZRADE PLANA

Posljednji važeći plan za predmetno područje - Izmene i dopune DUP "Podkošljun", su usvojene još 1995. godine ("Sl. list opštine Budva" br. 5/95). Intenzivni razvoj Budve je učinio da je ovaj planski dokument, u ovom trenutku, nedovoljno primjenjiv. Odluka o pristupanju izradi Izmjena i dopuna DUP Potkošljun je donijeta da bi se sanirao i komunalno opremio prostor koji nije izgrađen po prethodnom planu.

Glavne smjernice ovog plana su:

- Uklapanje nove saobraćajne matrice u postojeću urbanu strukturu, usklađenost sa planom višeg reda (GUP priobalnog pojasa opštine Budva za sektor: Budva – Bečići).
- Provjera i usklađivanje saobraćajne i infrastrukturne mreže prethodnog DUP sa stanjem na terenu.
- Sanacija neplanske gradnje u mjeri u kojoj je to moguće, bez upotrebe radikalnih planerskih metoda.
- Stvaranje urbanističkih uslova za usmjeravanje izgradnje novih fizičkih struktura u cilju formiranja stambenog naselja u kombinaciji jednorodničkog, višerodničkog i višestambenog stanovanja.
- Kompleksan pristup rješavanju svih funkcija stambenog naselja.

1.3. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Područje za koje se izrađuje plan graniči se:

- sa južne strane: lijevom stranom bulevara kroz Budvu na potezu rijeka Grđevica-hotel „Park“;
- sa zapada i sjeverozapada: rijekom Grđevicom;
- sa sjeverne strane: izohipsom 125;
- sa istočne strane: dijelom kat. parcele 942/1 KO Budva, zatim granicom iste sa jedne i kat. parcele 942/2 KO Budva sa druge strane te u pravcu sjevera siječe kat. parcele 942/2, 942/3 i 942/4 KO Budva po izohipsi 80 i 120 do granice kat. parcele 941 i 300 KO Budva.

Plan obuhvata prostor ukupne površine 108,84 ha.



Granica plana je definisana u grafičkom prilogu – list 03. Topografsko-katastarski plan sa zonom zahvata.

Planom su obuhvaćene sljedeće cijele katastarske parcele i dijelovi katastarskih parcela, a sve u K.o. Budva:

93/1 dio, 95 dio, 96 dio, 97, 100 dio, 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, 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, 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, 393/5, 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, 394/10, 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, 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, 807/2, 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 dio, 942/2 dio, 942/3 dio, 942/4 dio, 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, 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, 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 dio, 1260/5, 1260/6, 1260/7, 1261/1 dio, 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, 1319/3, 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 dio, 3066/1 dio, 3067/1, 3067/2, 3067/3, 3067/4, 3067/5, 3067/6, 3074/1 dio, 3076, 3077/1, 3077/2, 3077/3, 3078, 3079/1, 3079/2, 3080, 3081, 3082, 3083, 3084, 3085 i 3122 dio.

U slučaju neslaganja tekstualnog i grafičkog djela, važe podaci sa grafičkog priloga - list 03. Topografsko-katastarski plan sa zonom zahvata.



2. POSTOJEĆE STANJE

2.1. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

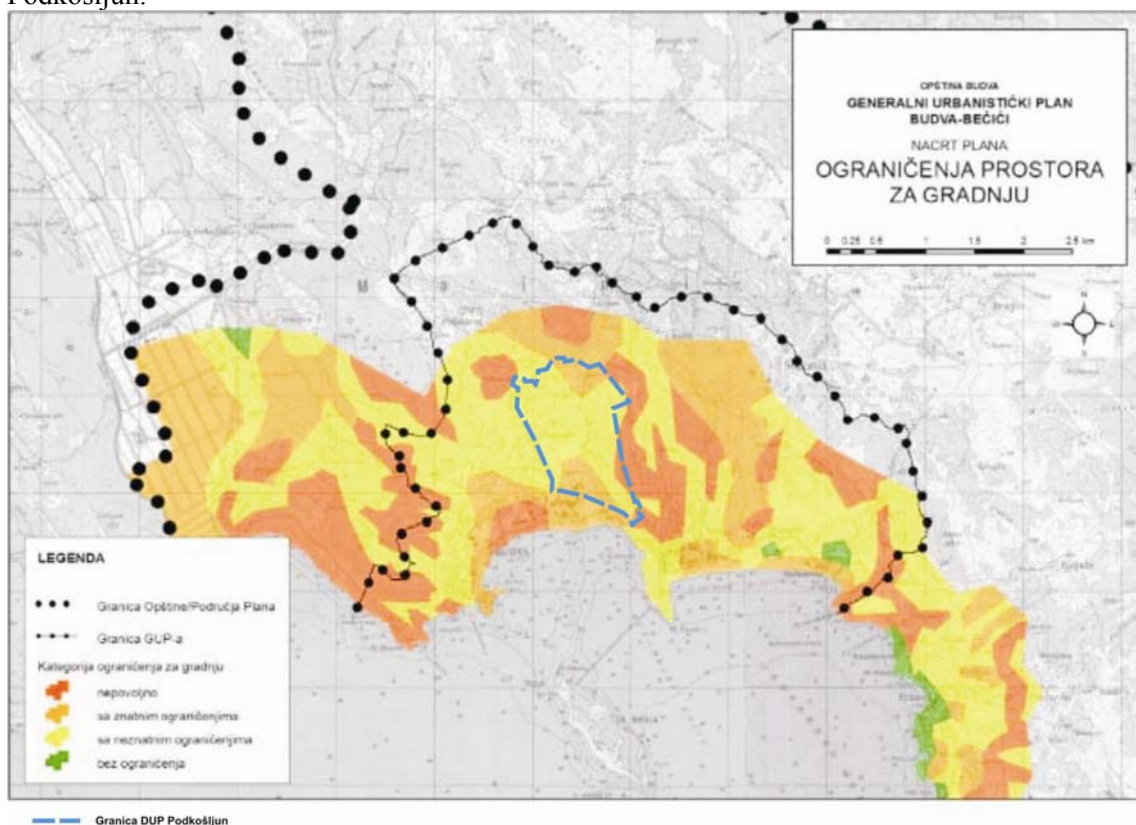
2.1.1. INŽENJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE I SEIZMIČKA MIKROREJONIZACIJA

UVOD

Posljedice katastrofalnog zemljotresa od 15. aprila 1979. godine dovele su do niza zakonskih i drugih rješenja ka poboljšanju uslova za upravljanje seizmičkim rizikom u prostornom i urbanističkom planiranju, kao i za aseizmičko projektovanje i građenje objekata. Pored važeće nacionalne regulative u ovim oblastima permanentno se prate i inostrana iskustva i propisi, a radi se i na njihovom usaglašavanju sa standardima Evropske unije.

U periodu poslije navedenog zemljotresa Republički fond za obnovu i izgradnju područja postradalog od katastrofalnog zemljotresa naručio je inženjersko-geološke i seizmičke elaborate koji bi služili sa donošenje što kvalitetnijih planerskih i urbanističkih odluka i smanjili seizmički rizik. Tako su za prostor opštine Budva napravljene **Seizmogeološke podloge i seizmička mikrorejonzacija urbanog područja SO Budva** koje su uradili Zavod za geološka istraživanja Crne Gore, OOUR Inženjerska geologija i hidrogeologija i „Geoinženjering“ – Sarajevo, OOUR Institut za geotehniku i ispitivanja građevinskih materijala. U okviru tog projekta sačinjene su **Karta stabilnosti terena i Karta podobnosti terena za urbanizaciju** u razmjeri 1:5000. Ovaj dokument je korišćen pri izradi Prostornog plana opštine Budva i Generalnog urbanističkog plana priobalnog područja opštine Budva za sektor Budva – Bečići.

Prostornim planom Republike Crne Gore obrađeni su geoseizmički, inženjersko-geološki uslovi i upravljanja seizmičkim rizikom. Svi naprijed navedeni dokumenti korišćeni su i pri izradi DUP-a Podkošljun.



Slika 1: Izvod iz GUP-a – ograničenje prostora za gradnju

POSTOJEĆE STANJE

Morfološke osobine terena

Područje obuhvaćeno DUP-om Podkošljun se nalazi na lijevoj strani doline rijeke Grđevica, u njenom donjem toka, u dolini Podkošljunskog potoka i na zapadnim padinama brda Košljun.

U hipsometrijskom pogledu apsolutne kote kreću se od 3,70 m n.v. u blizini raskrsnice Jadranske magistrale i Ulice Kanjoša Macedonovića do oko 120 m n.v. uz sjevernu granicu Plana, odnosno do oko 126 m n.v. na padinama brda Košljun uz sjeveroistočnu granicu Plana.

Nagibi terena u pravcu sjever-jug kreću se u rasponu od 0° do 5° na prostoru južno od „Obilaznice“ (Ulice Žrtava fašizma i Kanjoša Macedonovića), preko 5° do 10° u neposrednoj blizini „Obilaznice“ sjeverno i istočno od nje, od 10° do 30° u većem dijelu naselja Lazi i Podostrog, kao i na padinama Košljuna u istočnom dijelu Plana, sve do preko 30° na malom dijelu prostora uz sjevernu, sjeveroistočnu i istočnu granicu Plana.

Geološke osobine terena

Prostor opštine Budva, a time i područje obuhvaćeno Detaljnim urbanističkim planom Podkošljun nalazi se u okviru strukturno-tektonske jedinice Budva-Cukali.

Tektonska jedinica Budva-Cukali obuhvata uski pojas i može se pratiti na potezu od Sutorine, preko Veriga, u pravcu Budve. Na potezu od Budve do Bara, čelo navlačenja ove jedinice preko Parautohtona nalazi se u moru, a od Bara ova jedinica skreće u pravcu istoka. Zona Budva je navučena preko Parautohtona duž reversne dislokacije.

Sklop ove tektonske jedinice je izuzetno složen. Generalno posmatrano, pružanje slojeva i osa nabora je dinarsko, mada postoje povijanja koja znatno odstupaju od ovog pravca. Intenzitet poremećenosti takođe se mijenja po pružanju. U sjeverozapadnom dijelu razvijena su dva monoklina pojasa mezozojskih i paleogenih sedimenata, koji su među sobom odvojeni reversnim rasjedom. U sjeveroistočnoj navlaci navedenog pojasa nema plikativnih deformacija, dok se u jugozapadnom pojasu zapažaju prevrnuti sinklinala i antiklinala sa JZ vergencom, koje po pružanju iščezavaju. Oko Budve mezozojski i paleogeni sedimenti su ubrani u više paralelnih prevrnutih antiklinala i sinklinala, koje su navučene jedna preko druge prema jugozapadu. Od Budve u pravcu Bara takođe se zapažaju naborni i razlomni tektonski oblici. Ukratko, cijelo područje ove tektonske jedinice ima izrazitu kraljušastu građu, sa JZ vergencom aksijalnih ravni i kraljušti.

U građi tektonska jedinica Budva-Cukali učestvuju karbonatne i eruptivne stijene mezozoika, anizijski i paleogeni fliš.

Trijasko tvorevine, koje zauzimaju znatno prostranstvo ove geotektonske jedinice, facijalno i litološki su veoma raznovrsne. Paleontološki su utvrđeni donji trijas, anizijski i ladinski kat srednjeg trijasa i gornji trijas. Pored sedimentnih prisutne su i vulkanske stijene.

Anizijski kat srednjeg trijasa predstavljen je flišom, krečnjacima i vulkanskim stijenama. Flišne sedimente, otkrivene u prostoru od Bijele do Čanja i uzanim zonama skoro cijelom dužinom ove geotektonske jedinice, izgrađuje serija fliša, u kojoj su zastupljeni konglomerati, pješčari, pjeskovito-glinoviti krečnjaci, alevroliti, laporci i kalcilutiti. Krečnjaci, konstatovani u okolini Bara i Sutomora, Petrovca i Budve, leže normalno preko anizijskog fliša, a preko njih su krečnjaci ladinskog kata. To su slojeviti, bankoviti do masivni, jedri, detritični, organogeno-detritični i brečasti krečnjaci.

Ladinski kat srednjeg trijasa, koji se javlja u vidu uzanih zona, predstavljen je facijom vulkanogeno-sedimentne serije i facijom karbonatnih sedimenata sa proslojcima i muglama rožnaca. Vulkanogeno-sedimentna serija nađena je u području Budve i Bečića. U njen sastav ulaze: dijabazi i porfiriti, tufovi i tufiti, vulkanske breče, rožnaci, laporci, pješčari i pločasti krečnjaci u najvišim dijelovima. Svi ovi

članovi se naviše naizmjenično smjenjuju, a izlivanje dijabaza i porfirita je sinhrono sa taloženjem sedimentnih članova ove serije.

U nekim dijelovima ove geotektonske jedinice nije bilo moguće izdvojiti sedimente ladinskog kata od sedimentata gornjeg trijasa, pa su isti zajedno tretirani kao jedna stratigrafska jedinica, pod nazivom srednji-gornji trijas. Ova serija karbonatnih sedimentata, razvijena u dugačkom isprekidanom pojasu od Herceg Novog do zaliva Čanja, leži normalno preko anizijskog fliša, anizijskih krečnjaka, vulkanogeno-sedimentne serije ladinskog kata ili je pak reversno navučena preko paleogenih tvorevina. Seriju izgrađuju slojeviti do bankoviti sivi krečnjaci, često u smjeni sa bancima dolomita, breča i biokalkarenita. Javljaju se i rožnaci, kao prosljoci, mogle, manja sočiva ili kao tanke zone u krečnjacima.

Kredni sedimenti, konstatovani u područjima gdje su razvijeni i jurski sedimenti, javljaju se u vidu zona, ali mjestimično i relativno dugih pojaseva, pravca pružanja SZ-JI. Sedimenti donje krede se odlikuju znatnim prisustvom silicijumskih stijena, u čijem sastavu učestvuju rožnaci sa sočivima organogeno-detritičnih krečnjaka ili organogenih breča i mikrobreča. Na području Budve, Svetog Stefana i Petrovca donja kređa je razvijena u faciji radiolarita, a djelimično joj pripadaju i fini laporoviti krečnjaci sa prosljocima i muglama rožnaca. Debljina sedimentata iznosi oko 30 m. Sedimenti gornje krede izdvojeni su u tri grupe lokacija duž čitavog zaleđa Crnogorskog primorja i to: na potezu od Budve do Čanja, na širem prostoru Veriga i sjeveroistočnih padina Vrmca, kao i na dijelu terena između Čanja i Bara. Sedimenti na ovim lokalitetima imaju karakter klastično-krečnjačko-silicijumske serije. Predstavljani su pelaškim krečnjacima sa prosljocima kalkarenita, mikrobreča i breča, koji sadrže brojne orbitoline, a mlađi djelovi orbitolitsko-siderolitsku asocijaciju.

Sedimenti kredne i eocenske ili kredno-paleogene starosti, u okolini Morinjskog zaliva, na sjeveroistočnim padinama Vrmca, kao i u zaleđu Budve, Svetog Stefana i Petrovca postepeno se razvijaju iz sedimentata gornjekredne (senonske) starosti, pa su danski kat, paleocen i eocen izdvojeni kao jedna geološka jedinica. Danskom katu pripada nekoliko metara laporovitih sedimentata.

Kvartarne tvorevine razvijene su na cijeloj teritoriji Crnogorskog primorja, nezavisno od prostora izdvojenih geotektonskih jedinica. Zauzimajući značajno prostranstvo, predstavljene su aluvijalnim i deluvijalnim tvorevinama, kao i pjeskovima plaža.

Aluvijalni sedimenti zastupljeni su u dolinama donjih tokova stalnih i povremenih vodotoka. Posebno se ističu prostori Tivatskog i Mrčevog polja, Budvansko, Barsko i Ulcinjsko polje, u kojima je nanos izgrađen od šljunka, pijeska, mulja i pjeskovite gline, odnosno od materijala koji izgrađuju slivno područje pojedinih vodotoka.

Deluvijum se javlja skoro na svim planinskim padinama, obično ispod strmih krečnjačkih ostenjaka. Materijal koji ga izgrađuje sastoji se pretežno od karbonatnih stijena. Odvaljeni komadi ovih stijena nijesu zaobljeni i dosta variraju po veličini.

Nanosi plaža su relativno česti na čitavoj dužini obale Crnogorskog primorja. Ove pretežno pjeskovite, a često i šljunkovito-pjeskovite plaže nastale su na mjestima gdje je more prodrlo u mekše stijene i izgradilo pogodan prostor za akumulaciju produkata svog erozionog rada.

Sa **inženjersko-geološkog aspekta** područje DUP-a Podkošljun grade sljedeći tipovi stijena:

- **vezane stijene** - eruptivi i krečnjaci sa rožnacima - ove stijene su dobre nosivosti,
- **slabije vezane stijene** - fliš, laporci, glinci, pješčari, konglomerati i rjeđe tankopločasti krečnjaci - stijene ovog tipa su nestabilne i podložne eroziji, a imaju malu nosivost,
- **nevezane stijene** - pijeskovi, šljunkovi, glinoviti šljunkovi i gline koji formiraju aluvijalnu ravan, polje i rječna korita - i male su nosivosti.

Detaljniji podaci o geološkoj građi i inženjersko-geološkim karakteristikama prostora Plana prikazani su na grafičkom prilogu – list 07. Postojeće stanje - Stabilnost terena.

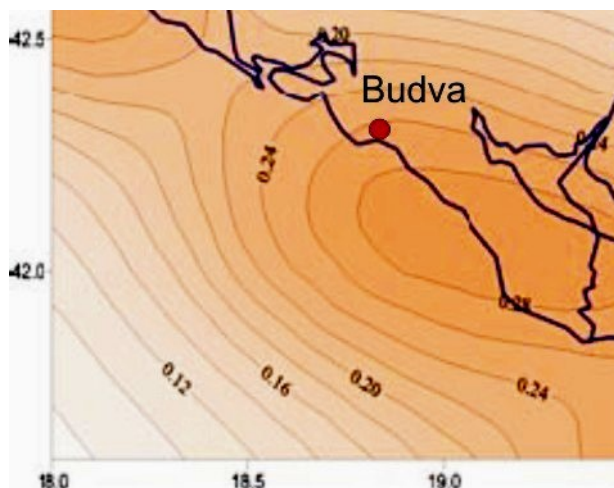


U **hidrogeološkom pogledu** treba napomenuti da se u aluvijalnim sedimentima Budvanskog polja nalaze zbijene izdani na dubini do 1 m. Razbijene izdani su u krečnjačkom terenu. Podzemne vode formiraju zbijene i razbijene izdani, a površinski vodotoci su u flišnoj zoni. Flišna zona izgrađena je od mekših vododržljivih stijena: škriljaca, glinaca, pješčara, laporca, trošnih eruptiva i tufova.

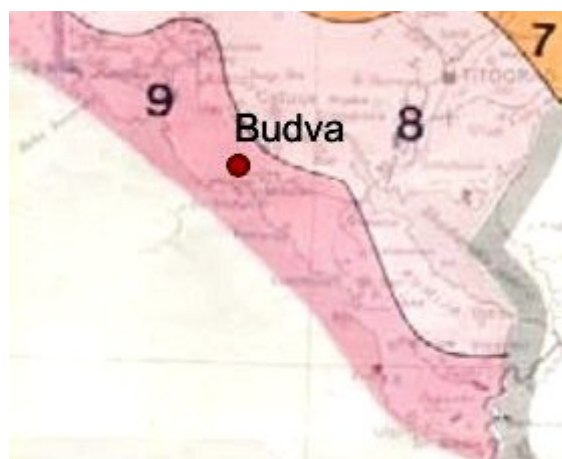
Geoseizmičke karakteristike

Podaci vezani za statističku obradu zemljotresa, na teritoriji Crne Gore, ukazuju na vrlo izraženu seizmičku aktivnost prostora Crnogorskog primorja. Ta aktivnost je genetski vezana ne samo za evoluciju različitih struktura, već i za fizička svojstva geoloških sredina, odnosno položaje dubokih razloma. Na Seizmotektonskoj karti Crne Gore, sa položajem seizmogenih zona, ističe se pet dubokih regionalnih rasjeda. Za prostor Crnogorskog primorja od značaja je rasjed koji se od Ulcinja pruža priobalnim dijelom u pravcu sjeverozapada. Sjeveroistočno od ovog rasjeda debljina zemljine kore je od 34 do 40 km, sve do granice prema zetsko-niškićkom rasjedu. Utvrđeno je da je seizmičnost primorskog pojasa genetski povezana sa pokretima blokova u ovom dijelu kore, koji su formirani poslije glavne faze ubiranja Dinarida (Iaramijska tektonska faza), kao posledica permanentne subdukcione aktivnosti jadranske mase u graničnoj zoni prema Dinaridima. Pri tome su seizmički najaktivniji tektonski šavovi, odnosno zone dubokih rasjeda, koje su aktivne u dužem periodu vremena.

Sa aspekta seizmičke rejonizacije, primorski region je aktivni seizmogeni pojas, a obuhvata: budvansku, bokokotorsku i ulcinjsko-skadarsku seizmogenu zonu.



Slika 2: Seizmički hazard



Slika 3: Seizmička regionalizacija

Na slici 2. je pregledna karta seizmičkog hazarda gdje se vidi da se na području grada Budve, a time i na prostoru DUP-a Podkošljun mogu očekivati maksimalna horizontalna ubrzanja tla veća od 0,26 djelovima sile teže, u okviru povratnog perioda vremena od 100 godina, sa parametrom očekivanog maksimalnog ubrzanja tla i sa vjerovatnoćom od 70% neprevazilaženja događaja.

Na preglednoj karti seizmičke regionalizacije slika 3., vidi se da se Budva nalazi u zoni mogućeg maksimalnog intenziteta zemljotresa, u uslovima srednjeg tla, od 9° EMS98.

Činjenica da je najveći dio prostora Plana velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina aluvijalnih, proluvijalnih i deluvijalnih nanosa (glina, pijesak, šljunak), koji su u vodozasićenom stanju ili sa podzemnom vodom na nivou manjem od 5 m, upozorava da mogu predstavljati seizmički izrazito nepovoljnu sredinu, imajući u vidu eventualne pojave likvifikacije (tečenje tla), kakve su se manifestovale pri zemljotresu od 15. aprila 1979. godine.

U **Seizmogeološkim podlogama i seizmičkoj mikrojejonizaciji urbanog područja SO Budva**, data je sljedeća seizmička mikrojejonizacija:

Tabela 1: Seizmička mikrojeonizacija

ZONA	a_{max} (g) $t=50lj$	Ks	INTENZITET	KARAKTERISTIČNE OSOBINE SEIZMIČKIH ZONA I PODZONA	Vp (m/s)	Vs (m/s)	γ (kN/m ³)
B ₃	0,14	0,07	VIII	<ul style="list-style-type: none"> • Trijaski i jurski krečnjaci i dolomiti, slojevito masivne i bankovite teksture, visoke otpornosti na mehanička i erozivna dejstva sa oslabljenom zonom do dubine 5 - 20 metara. 	3750-5000 3000-3750	1750-2500 1100-1750	25-27
C ₁	0,16	0,08	IX	<ul style="list-style-type: none"> • Trijaski porfiriti i dijabazi, vulkanogeni sedimenti kompleksi tufova. tufita i silifikovanih laporaca. Trijaski, jurski i kredni kompleksi krečnjaka i rožnaca i rožnaci podložni eroziji i raspadanju praćeni sa debljom zonom raspadanja. • Trijaski eocenski flišni kompleksi (laporci, glinci, pješćari, krečnjaci, konglomerati) veoma podložni degradaciji i raspadanju sa zonom raspadanja 10 - 20 metara. 	3200-4200 2350-3200 2800-3500 2000-2800	1400-2200 1100-1400 900-1400 500-900	25-27 22-25
C ₂	0,20	0,10	IX	<ul style="list-style-type: none"> • Aluvijalno-deluvijalni padinski kompleksi zaglinjenih drobina, blokova, detritusa, breća i gline, debljine 5-15 metara. • Aluvijalno-proluvijalni materijali šljunkovito-glinovitog i glinovito - drobinskog sastava, debljine veće od 110 metara (Buljarica). 	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"> • Proluvijalno-aluvijalni i aluvijalni materijali: pjeskovito-glinovite drobine, sugline, pjeskovi, šljunkovi i gline, deponovani u priobalama i ravnicama debljine 50 - 70 metara. • Deluvijalni kompleksi glinovito-drobinskog sastava debljine 15 - 25 metara. 	1000-2000 2000-2400 1000-2000	200-550 550-650 350-650	18-20 19-21 18-21
D	0,30	0,15	IX	<ul style="list-style-type: none"> • Aluvijalni i proluvijalno-aluvijalni materijali: šljunkovi, pijeskovi, gline, sugline, glinovite drobine, mjestimično izmiješani sa morskim muljevitim sedimentima, deponovani u priobalama i ravnicama, najčešće debljine 20 – 45, a mjestimično do 50 - 70 metara (Jaz, Buljarica). • Deluvijalni kompleksi, glinovito-drobinskog sastava debljine 25 - 40 metara. 	1300-2400 600-800	300-650 1800-2000	19-21 20-22
N	<ul style="list-style-type: none"> • Zona sa dinamički nestabilnom lokalnom geotehničkom sredinom u uslovima zemljotresa. 						
B ₃ ⁿ C ₁ ⁿ C ₂ ⁿ C ₃ ⁿ D ⁿ	<ul style="list-style-type: none"> • Zona gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine u uslovima zemljotresa. • Mogućnosti i uslove izgradnje objekata, na pojedinim lokacijama potrebno je definisati detaljnim istraživanjima. 						

Prema istom elaboratu sa **stanovišta stabilnosti terena** izdvojene su sljedeće kategorije:

Tabela 2: Stabilnost terena

STABILAN TEREN	teren na kome prirodni činioci i djelatnost čovjeka ne mogu izazvati poremećaj stabilnosti terena
USLOVNO STABILAN TEREN	teren stabilan u prirodnim uslovima, ali koji pri izvođenju inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih činilaca može postati nestabilan
NESTABILAN TEREN A	teren nestabilan u prirodnim uslovima, a pri izvođenju inženjerskih radova mahom se intenziviraju inženjerskogeološki i hidrogeološki procesi koji su i uslovili pomjeranje terena
NESTABILAN TEREN B	izrazito nestabilan teren sa vrlo izraženim inženjerskogeološkim i hidrogeološkim procesima koji uslovljavaju intenzivno klizanje i tečenje tla bez ikakve ljudske djelatnosti; obično su to područja u nestabilnim terenima

Na prostoru DUP-a Podkošljun zastupljene su samo prve dvije kategorije:

- **Stabilan teren** obuhvata najveći dio područja Plana, skoro cijelu teritoriju.
- **Uslovno stabilan teren** je identifikovan samo na manjoj površini (0.95% od površine Plana) u sjevernom dijelu Plana, na prostoru koji zauzimaju objekti sjeverno od manastira Podostrog.

Na osnovu vrste stijena, nosivost tla, seizmičnost, nagib terena, dubina do nivoa podzemne vode i stabilnosti terena, definisane su i kategorije **podobnosti terena za urbanizaciju** urbanog područja Budve, a time i teritorije koju obuhvata DUP Podkošljun:

Tabela 3: Podobnost terena za urbanizaciju

KATEGORIJA PODOBNOSTI		
I	TERENI BEZ OGRANIČENJA ZA URBANIZACIJU	a1 nagib terena od 1-5° b1 dubina do NPV (nivo podzemne vode) preko 4,0 m c1 nosivost preko 200 kN/m ² d1 stabilni tereni e1 nosivost preko 200 kN/m ² f1 seizmičnost: K _s =0,12 (odnosno A, B, C)
II	TERENI SA NEZNATNIM OGRANIČENJIMA ZA URBANIZACIJU, TREBA RAČUNATI NA NEKE INTERVENCIJE U TLU MANJEG OBIMA	a2 nagib terena od 5-10° b2 dubina do NPV od 1,5-4,0 m c2 dvije grupe stijena: • vezane kamenite i polukamenite • i nosivosti od 120-200 kN/m ² d1,d2 stabilan dijelimično labilan sa rijetkim manjim oblicima nestabilnosti e2 nosivost od 120-200 k N/m ² f1,f2 A,B,C i D
III	TERENI SA ZNATNIM OGRANIČENJEM ZA URBANIZACIJU NA TLU I TERENU	a3 nagib terena od 10-30° b2 dubina do NPV od 1,5-4,0 m c3 nosivost od 70-120 kN/m ² d2,d3 uslovno stabilni tereni sa češćim manjim, ili rjeđim većim pojavama nestabilnosti, ili inženjersko-geološkim procesima i pojavama e3 nosivost od 70-120 kN/m ² f2 D
IV	TERENI NEPOVOLJNI ZA URBANIZACIJU	a4 nagib terena preko 30° b3 dubina NPV 0,0-1,5 m c3 nosivost do 120 kN/m ² d3 nestabilni tereni e3 nosivost do 120 kN/m ² f3 N

Tabela 4: Kriterijumi za ocjenu stepena podobnosti

KRITERIJUMI ZA OCJENU STEPENA PODOBNOSTI											
Nagib terena		Dubina do nivoa podzemne vode (m)		Litogenetska vrsta		Stabilnost terena		Nosivost tla (kN/m ²)		Seizmičnost terena	
a		b		c		d		e		f	
a1	0-5°	b1	preko 4,0	c1	šljunkovi, pijeskovi i njihove kombinacije, gline, male plastičnosti, vezane kamenite i polukamenite stijene	d1	stabilni tereni	e1	preko 200	f1	A, B, C – granica 9° MCS seizmičnosti
a2	5-10°	b2	1,5-4,0	c2	razne vezane drobine, prašnasti šljunak, glinoviti šljunak, sitnozrni pijesak, neorganske gline male do srednje plastičnosti, poluvezane i nevezane drobine	d2	uslovno stabilni tereni	e2	120-200	f2	D – iznad 9° MCS seizmičnosti
a3	10-30°	b3	0,0-1,5	c3	neorganske prašine, neorganske gline visoke plastičnosti, organska prašina i organske gline srednje do visoke plastičnosti	d3	nestabilni tereni i tereni sa aktivnim inženjersko-geološkim pojavama i procesima	e3	70-120	f3	N – seizmički nedefinisani tereni
a4	preko 30°										

U obuhvatu DUP-a nalaze se kategorije II, III i IV od onih datih u sljedećoj tabeli:

Teren sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju obuhvata najveći dio (73,7%) područja Plana.

Teren sa znatnim ograničenjem za urbanizaciju je identifikovan u južnom dijelu Plana, na prostoru koji zauzimaju objekti višestambenog stanovanja u naselju „Veljko Vlahović“ i u sjevernom dijelu Plana, na prostoru od manastira Podostrog preko Ulice Vuka Dojevića pa sve do najvišeg dijela Beogradske ulice i zauzimaju 20,5% prostora DUP-a.

Teren nepovoljan za urbanizaciju zahvata samo jedan uski pojas u istočnom dijelu prostora Plana, odnosno 5,9% od njegove površine.

Zbog očiglednijeg shvatanja opasnosti i posljedica koje zemljotres može izazvati prezentujemo skraćeni oblik Evropske makroseizmičke skale (EMS-98) u kojoj smo istakli VII, VIII i IX stepen intenziteta:

Tabela 5: Efekat zemljotresa

STEPEN	EFEKAT ZEMLJOTRESA
I	Ne osjećaju ga ljudi, registruju ga samo seizmografi.
II	Reaguju samo vrlo osjetljive osobe u stanju mirovanja.
III	Osjeti ga više ljudi u unutrašnjosti zgrada.
IV	U kućama ga osjeti veći dio stanovnika, a na otvorenom samo pojedinci. Posude i prozori zveckaju. Pojedinci se bude iz sna.
V	Osjete ga mnogi i na otvorenom prostoru. Predmeti koji slobodno vise, zanjišu se. Kod pojedinaca izaziva manju paniku.
VI	Osjete ga sve osobe i bježe iz kuća. Slike padaju sa zidova. Na slabije građenim zgradama nastaju prva oštećenja.
VII	Nastaju rušenja dijelova namještaja u stanovima. Oštećenja se javljaju i na kvalitetnijim kućama: manje pukotine na zidovima. Ruše se dijelovi dimnjaka na kućama, padaju crjepovi. Na slabijim objektima su moguća veća oštećenja.
VIII	Većina ljudi otežano ostaje na nogama. Javljaju se oštećenja na 25% kuća, neke slabije se ruše. U vlažnom tlu i na padinama javljaju se manje pukotine.
IX	Opšta panika. Oko 50% kuća znatno je oštećeno, mnoge se ruše, a većina je neupotrebljiva za dalje stanovanje.
X	Teška oštećenja javljaju se na oko 75% objekata, a većina njih se ruši. U tlu nastaju pukotine širine do nekoliko centimetara. Sa padina se odronjavaju stijene, stvaraju se velika klizišta u tlu.
XI	Ruše se sve zidane zgrade. U tlu nastaju široke pukotine iz kojih prodire voda sa pijeskom i muljem. Javljaju se veliki odroni.
XII	Nijedan vještački objekat ne može opstati. Tlo i reljef mijenjaju izgled, zarušavaju se jezera, dok rijeke mijenjaju svoja korita.

Usljed geomorfoloških, geoloških, klimatskih i hidroloških osobnosti, viši dijelovi područja Plana zahvaćeni su srednjom erozijom na terenima većeg nagiba i slabom erozijom na ravnim i terenima sa blagim nagibom, koja se manifestuje spiranjem površinskog sloja stijena i djelovanjem bujičnih tokova. Na mjestima gdje tok ovih bujica naglo mijenja pravac javljaju se plavine, koje ugrožavaju saobraćajnice, izgrađene objekte i preostale poljoprivredne površine.

Treba skrenuti pažnju na još jedan momenat koji može uticati na sabilnost objekata. Naime, jedan broj objekata je izgrađen na nasutom terenu nekadašnjeg korita Podkošljunskog potoka, koji je najvećim dijelom zacijevljen u svom donjem toku, od kompleksa Elektrodistribucije pa sve do Slovenske plaže, gdje teče u zatvorenom koritu, a čak je u naselju „Veljko Vlahović“ jedan objekat sagrađen iznad samog zatvorenog korita potoka.

Detaljniji podaci o geološkoj građi, stabilnosti terena, podobnosti za urbanizaciju i mikroseizmičkoj rejonizaciji prostora Plana prikazani su u grafičkim priložima – list 07. Postojeće stanje - Stabilnost terena i list 08. Postojeće stanje - Podobnost terena za urbanizaciju.

OCJENA STANJA

Stabilnost terena

Geotehnička sredina područja DUP-a Podkošljun se sa stanovišta stabilnosti terena, nosivosti tla i dubine nivoa podzemne vode može ocijeniti kao relativno pogodna za gradnju. Međutim, izrazita seizmičnost terena sa visokim intenzitetim mogućih zemljotresa i visok nivo seizmičkog hazarda, uz ostale karakteristike geotehničke sredine umanjuju već navedenu pogodnost.

Intenzivnu izgradnju u višim dijelovima naselja Lazi i Podostrog nije pratila izgradnja komunalne infrastrukture, prije svega kanalizacije, tako da otpadne vode iz niza septičkih jama, od kojih je najveći broj onih sa propusnim dnom, pogoršavaju geotehničke karakteristike terena.

Zaštita od zemljotresa

Neplanska izgradnja u prethodnom periodu dovela je do sukoba između potrebe da se obezbijede minimalni uslovi za neophodna rastojanja objekta zbog seizmičkih zahtjeva i potrebe individualnih vlasnika da svaki dio slobodnog prostora izgrade kako bi ostvarili prihode od prodaje stanova ili od izdavanja soba i apartmana. Neprimjereno gusta izgrađenosti nije u skladu sa zahtjevima obezbjeđenja prostora od zarušavanja objekata. Očigledno su atraktivnost izgradnje na pojedinim lokacijama i mogućnost ostvarivanja visokih zarada jači od straha od zemljotresa i da su bitnije trenutne od dugoročnih koristi i interesa lokalne zajednice.

Seizmička sigurnost postojećih objekata i aseizmičko projektovanje i građenje

Seizmička sigurnost većeg dijela postojećih objekata može se ocijeniti kao nedovoljna stoga što su:

- mnogi objekti nadziđivani, rekonstruisani ili dograđivani bez prethodne stručne provjere da li te intervencije ugrožavaju seizmičku sigurnost objekata,
- pojedini noviji objekti neplanski izgrađeni, bez projektne dokumentacije, uglavnom po nahodanju samih vlasnika, bez stručno provjerene projektne dokumentacije i bez odgovarajućeg nadzora, pa je njihova seizmička otpornost problematična,
- brojni objekti projektovani i izgrađeni bez saznanja o geomehaničkim karakteristikama tla, a obimniji i dublji iskopi i zasijecanja terena koji je u nagibu, vrše se bez obezbjeđenja od zarušavanja ili klizanja.

Nije utvrđivan vulnerabilitet postojećih zgrada i drugih izgrađenih struktura, niti je definisan prihvatljiv nivo seizmičkog rizika, kao i obezbjeđnje potrebne seizmičke sigurnosti kod postojećih objekata.

Kolektivna društvena svijest o postojanju seizmičkog rizika nije razvijana kroz obrazovanje u cilju ublažavanja posljedica, informisanje javnosti, obuku za ponašanje u slučaju katastrofe i sl., niti su uočene ekonomske dobiti od mjera i akcija za ublažavanja posljedica seizmičkog hazarda, kroz smanjenje štete po osnovu izgubljenih života i povrijeđenih, smanjenje cijene otklanjanja oštećenja i druge troškove.

Treba istaći da se nije dovoljno radilo na adekvatnoj institucionalnoj i kadrovskoj izgrađenosti i obaviještenosti, odnosno kompetitivnosti niza subjekata uključenih u procese prostornog i urbanističkog planiranja, projektovanja, izgradnje, nadzora i donošenje odluka na upravljačkom i vlasničkom nivou.

Generalna je ocjena da se obzirom na visok nivo seizmičnosti prostora nedovoljno vodilo računa o zaštiti od zemljotresa, jer se građenje u protekloj deceniji odvijalo stihijski, uglavnom bez adekvatnih urbanističkih i projektantskih rješenja. Situacija je u izvjesnoj mjeri povoljna, jer je najveći dio prostora obuhvaćenog DUP-om Podkošljun ili 99.05% predstavljaju stabilni tereni, odnosno 73,7% su

tereni sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju. Teren sa znatnim ograničenjima za urbanizaciju u južnom dijelu planskog prostora je već u potpunosti izgrađen na osnovu ranijih urbanističkih planova, dok je prostor sa navedenim ograničenjima na sjevernom dijelu Plana, sa rjeđom izgrađenošću i objektima pretežno nižih spratnosti. Nepovoljna je okolnost što su to mahom objekti čija seizmička stabilnost je sumnjiva. Teren nepovoljan za urbanizaciju u istočnom dijelu Plana koji zahvata samo 5,9% prostora, ocijenjen je kao nepovoljan zbog nagiba terena, ali je u potpunosti izgrađen od krečnjaka koji predstavlja povoljnu geotehničku sredinu za fundiranje objekata, a definisan je i kao stabilan teren. Ovaj prostor trenutno nije izgrađen, a GUP-om priobalnog područja opštine Budva za sektor Budva – Bečići predviđen je za stanovanje manje gustine.

2.1.2. HIDROLOŠKE KARAKTERISTIKE

Nivo podzemne vode u nižim dijelovima područja Plana, kreće se uglavnom od 1.5 m do 4.0 m, a povremeno, u vrijeme velikih kiša kad naiđu potoci, podzemna voda se mjestimično javlja na samoj površini.

2.1.3. KLIMATSKI USLOVI

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperatura amplituda iznosi samo 16,4°C. Ipak, ističe se visoka temperatura ljetnjih mjeseci, u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegama (30°C i više).

Tabela 6: Srednje temperature vazduha u °C

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Sr. god.
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

Godišnja suma padavina je relativno visoka, jer iznosi u prosjeku 1,578 mm kiše (snijeg se može gotovo potpuno zanemariti).

Tabela 7: Srednje mjesečne i godišnje sume padavina u mm

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

U pogledu godišnje raspodjele padavina mogu se u osnovi izdvojiti dvije sezone: vlažna i sušna, jer u periodu IV-IX padne 455 mm tj. 28% od godišnje sume, dok u periodu X-III padne 1,123 mm što predstavlja 1,2% godišnje sume.

Tabela 8: Srednjomjesečno i godišnje osunčanje u časovima

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	God. suma
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

VJETROVI

U Budvi duvaju tipično primorski vjetrovi te je i ovaj prostor izložen istim uticajima. Maestral duva sa jugozapada, uglavnom od aprila do novembra, a gotovo svakodnevno u ljetnjim mjesecima, kada donosi osvježanje. Nije rijetko da maestral duva i u zimskom periodu po lijepom vremenu, jer on je najpouzdaniji znak stabilizacije vremenskih prilika.



Jugo je vjetar koji duva sa mora, donoseći kišu. Formira se u Sredozemlju. Iako je slabijeg intenziteta, prouzrokuje veće talase, te onemogućava, odnosno znatno ometa plovidbu. Ovaj vjetar ponekad duva i ljeti, ali je najintenzivniji na prelazu iz jeseni u zimu i iz zime u proljeće. Padavine koje donosi su vrlo obilne, a ponekad je kiša i prljava usljed prašine koja se diže čak u Africi.

Bura je hladan sjeverni vjetar koji duva uglavnom u zimskom periodu. Vrlo je jakog intenziteta (dostiže brzinu od 80 km/čas). Duva po nekoliko dana, rastjerujući oblake i tako stabilizuje vremenske prilike. Najniže temperature na ovom području prouzrokovane su upravo duvanjem ovog vjetra.

2.1.4. OCJENA S ASPEKTA PRIRODNIH USLOVA

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju.

Teren u većem dijelu u blagom nagibu, kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje.

Klimatski uslovi su, kao i na celoj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše, kao i o visokom nivou podzemnih voda i odvodnjavanju površinskih voda u određenom dijelu godine.

Seizmički rizik koji je na ovom području vrlo izražen, pri planiranju i izgradnji treba svesti na prihvatljiv nivo.

2.1.5. ŽIVOTNA SREDINA

2.1.5.1. Postojeće stanje

Postojeće stanje životne sredine predstavlja sintetizovan materijal nastao obilaskom prostora DUP Podkošljun i korišćenjem državnih dokumenata: godišnjih izvještaja o stanju životne sredine, izvoda iz pojedinih planskih dokumenata.

Životna sredina obuhvata prirodno okruženje: vazduh, zemljište, vode, biljni i životinjski svijet, pojave i djelovanja: klima, buka i vibracije, jonizujuća i nejonizujuća zračenja, pojave u geotehničkoj sredini, kao i okruženje koje je stvorio čovjek: gradovi, naselja, kulturno istorijska baština, infrastrukturni, industrijski i drugi objekti, osobine predjela, i dr.

Praćenje stanja osnovnih segmenata životne sredine koje sprovodi Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine, a koji se odnose na vazduh, zemljište, biološki diverzitet kao i nivo radioaktivnosti u životnoj sredini, daje sliku stanja kvaliteta najvećeg dijela oblasti životne sredine, ali ne omogućava da se povežu uzroci, pritisci, stanje, posledice i mjere (DPSIR) što je zahtjev Evropske agencije za životnu sredinu (EEA)

Trenutna saznanja i raspoloživi podaci o stanju prirodnih uslova na području DUP Podkošljun navode na zaključak da su osnovni elementi prirodnih potencijala ovog prostora (vazduh, zemljište, biodiverzitet i predjeli - pejsaži) u određenoj mjeri i dalje očuvani, iako su intenzivnom urbanizacijom i izgradnjom objekata u posljednje vrijeme pretrpjeli značajne uticaje. Oni su, s jedne strane, izmijenili prirodnu fizionomiju područja (promijenjeno je prirodno stanje terena, prirodna staništa su u najvećem dijelu zamijenile zgrade, saobraćajnice, infrastrukture mreže i objekti), a s druge strane zbog aktivnosti koje su se u njemu odvijale, uzrokovali zagađenje izvjesnog dijela prirodnih potencijala na ovom području. Ovakvo stanje je posljedica lošeg urbanog planiranja (planski dokumenti) i nekontrolisane neplanske izgradnje koji su bili veoma agresivni za prirodne potencijale prostora DUP-a.

Imajući u vidu prethodne aktivnosti na području DUP-a zbog sagledavanja ukupnih posljedica tih i planiranih aktivnosti na životnu sredinu (kumulativni efekat), daje se opis postojećeg stanja predmetne lokacije po odgovarajućim segmentima životne sredine.

2.1.5.1.1. Stanje kvaliteta vazduha

Osnovne specifične zagađujuće materije u vazduhu

U Izvještaju o ispitivanju kvaliteta vazduha u Crnoj Gori 2007. na žalost nema Budve kao mjesta ukome su vršena ispitivanja vazduha. Stoga su u razmatranju stanja kvaliteta vazduha, imajući u vidu sličan geografski položaj, nivo urbanog razvoja, broj i položaj industrijskih objekata, položaj mjernih stanica i druge karakteristike, razmatrani podaci iz susjednih gradova u kojima su ta ispitivanja vršena. U obzir su uzeti Herceg Novi, Kotor i Bar. Mjerna mjesta su odabrana tako da reprezentuju potencijalno najopterećenije i najzagađenije djelove gradskih naselja zavisno od njihove klase uticaja.

Stacionarna stanica za kontrolu kvaliteta vazduha u **Baru** locirana je u "Domu zdravlja", pored glavne saobraćajnice. Pregledom dobijenih vrijednosti imisije osnovnih zagađujućih materija može se konstatovati sljedeće:

- Koncentracije sumpor dioksida, ukupnih azotnih oksida i dima i čađi ne prelaze zakonom propisane norme, ni kao srednje ni kao maksimalne mjesečne koncentracije (Csr. i Cmax.), niti kao Csr., Cmax. i C 95 na godišnjem nivou i daleko su niže od propisanih GVZ.
- Koncentracija prizemnog ozona, Cmax, u avgustu mjesecu prelazi GVZ.
- Sadržaj lebdećih čestica, na godišnjem nivou, u svim mjerenjima je bio ispod GVZd .
 - Sadržaj teških metala u lebdećim česticama i taložnim materijama u svim ispitivanjima je bio ispod GVZd.
 - Sadržaj policikličnih aromatskih ugljovodonika PAH-s u lebdećim česticama i kao Csr. i Cmax. značajno prelazi GVZd.

Koncentracije specifičnih zagađujućih materija, amonijaka, u svim ispitivanjima na ovoj lokaciji je bio značajno ispod GVZd.

Na osnovu rezultata godišnjeg monitoringa kvaliteta vazduha u Baru može se zaključiti da je kvalitet vazduha zadovoljavajući. Visoke koncentracije policikličnih aromatičnih ugljovodonika-PAHs, ukazuju na visok stepen zagađenosti vazduha u svim naseljenim mjestima u Crnoj Gori prvenstveno od izduvnih gasova od motornih vozila koja su većinom veoma stara i bez neophodnih katalizatora, kao i na veoma loš kvalitet benzina i drugih nafnih derivata. S obzirom na visoku toksičnost PAH-s i moguću kancerogenost, neophodno je preduzeti dodatne mjere na regulaciji saobraćaja, prvenstveno u javnom prevozu u naseljenim mjestima.

Ovaj komentar odnosi se na sva gradska naselja u Crnoj Gori.

Stacionarna stanica za mjerenje imisije osnovnih i specifičnih zagađujućih materija u **Kotoru** je locirana u prostorijama robne kuće „Kamelija“ neposredno pored glavne saobraćajnice na putu za Dobrotu. Na osnovu imisije osnovnih zagađujućih materija zaključak je sljedeći:

- Rezultati svih mjerenja sumpor dioksida, ukupnih azotnih oksida i dima i čađi na ovoj lokaciji bili su ispod GVZd.
- Koncentracija prizemnog ozona u avgustu kao Cmax. prelazi GVZd, a takođe i u ostalim ljetnjim mjesecima su izmjerene visoke vrijednosti prizemnog ozona.
- Vrijednosti lebdećih čestica prelaze zakonom propisane norme kao Cmax. na lokaciji u Kotoru.
- Sadržaj teških metala u lebdećim česticama i taložnim materijama u toku svih ispitivanja je bio znatno ispod zakonom propisanih normi.
- Sadržaj PAH-s u lebdećim česticama i kao Csr. i Cmax. prelazi GVZd.

Koncentracije specifičnih zagađujućih materija, amonijaka, u svim ispitivanjima tokom 2007.god. su bile ispod GVZd.

Kao i u slučaju komentara rezultata u Baru, kvalitet vazduha ocjenjivan na osnovu osnovnih i specifičnih zagađujućih materija je zadovoljavajući, osim lebdeće prašine i gasova koji su posledica nepotpunog sagorijevanja izduvnih gasova i energenata, kao što je PAH-s, odnosno sekundarnih zagađivača, prizemnog ozona.

Mjerno mjesto za uzorkovanje kvaliteta vazduha u **Herceg Novom** nalazi se u centru grada, izvan velikih saobraćajnica, i uticaja industrijskog zagađenja.

Srednje i maksimalne mjesečne vrijednosti osnovnih zagađujućih materija, odnosno Csr., Cmax. i C 95 vrijednosti sadržaja sumpor dioksida, ukupnih azotnih oksida i dima i čađi u H. Novom na lokaciji Skupština opštine, tokom 2007.god.bile su niže od propisanih normi:

- Maksimalna vrijednost taložnih materija bila je iznad GVZd.
- Maksimalne vrijednosti prizemnog ozona u ljetnjim mjesecima su prelazile GVZd.
- Ukupne lebdeće čestice, sadržaj teških metala u njima i u taložnim materijama u svim mjerenjima je bio ispod GVZd.
- Sadržaj PAH-s predstavljen i kao Csr. i Cmax.bio je iznad GVZd.

U svim mjerenjima sadržaj specifičnih, amonijaka, na lokaciji Skupština opštine u H. Novom, bio je znatno ispod GVZd.

Sadržaj fenolnih materija, nije prelazio GVZ ni u jednoj urbanoj sredini tokom godine.

Na osnovu dobijenih podataka, kvalitet vazduha u Herceg Novom može se ocijeniti kao veoma dobar.

Uporedni pregled Csr i Cmax sumpor dioksida, ukupnih azotnih oksida, ukupnih lebdećih čestica, dima i čađi u Baru u periodu 1999. – 2007. generalno pokazuje niske vrijednosti i uglavnom opadajući trend pa je vjerovatno da je takva situacija i u Budvi.

Ostale zagađujuće materije u vazduhu i vidovi zagađenja

Karakterističan izvor zagađenja vazduha su požari četinarskih šuma i drugog mediteranskog rastinja, česti u ljetnjem periodu godine, a pogodili su i vegetaciju na brdu Košljun.

Tokom građevinske sezone, koja osim u ljetnjem periodu, traje manje više tokom cijele godine prisutno je zagađivanje vazduha prašinom koja se diže prilikom iskopa zemljišta i i od rasipanja građevinskog materijala i šteta. Vazduh se pri ovim radovima zagađuje i izduvnim gasovima iz građevinskih mašina i vozila koja dovoze građevinski materijal.

Dešavaju se i zagađenja vazduha sa udaljenih oblasti, kao na primjer pustinjskim saharским pijeskom, donesenim vjetrom ciklonskih frontova i staloženim kišom koja ih prati. Navedeni izvori zagađenja nisu zabrinjavajućeg obima, iako nije utvrđena veličina emisije polutanata. Njihov efekat na stanje kvaliteta vazduha je veoma mali, zbog velike moći samoprečišćavanja atmosfere ovog prostora.

Sadržaj teških metala i PAH-s u ukupnim lebdećim česticama

Ispitivanja teških metala u lebdećim česticama, prikazanih kao srednje i maksimalne izmjerene godišnje vrijednosti, ukazuju da sadržaj olova ni u jednom ispitivanju čak ni kao maksimalna vrijednost na mjernim stanicama ne prelazi GVZd ni u jednom naseljenom mjestu.

Sadržaj kadmijuma nije nađen ni u jednom naseljenom mjestu.

Sadržaj žive koja je takođe ispitivana u lebdećim česticama nije nađena ni u jednom uzorku.

Vrijednost sadržaja arsena, nikla, bakra, cinka i mangana u lebdećim česticama ni u jednom od ispitivanja, ni na jednoj od lokacija nije prelazila GVZd.

Sadržaj PAH-s kao srednje godišnje vrijednosti su značajno prelazile propisanu vrijednost za GVZd od 0,1ng/m³ (računata za Benz -a- pyren- norma preuzeta iz pravilnika RS) na svim mjernim mjestima.

Sadržaj teških metala u taložnim materijama

Nađeni sadržaj srednjih i maksimalnih koncentracija kadmijuma u lebdećim česticama značajno je niži od propisanih GVZd u svim naseljima u Crnoj Gori.

Maksimalna koncentracija olova je na Primorju ispod GVZd.

Taložne materije su analizirane i na sadržaj arsena, žive, nikla, bakra, cinka i mangana. Izmjerene vrijednosti su niske, ali vazno je napomenuti da u Crnoj Gori ne postoje norme za ove teške metale.

Kvalitet padavina

Padavine se sakupljaju i analiziraju kao mjesečni uzorci. To je jedan od razloga što se u uzorcima ni u jednom slučaju ne javljaju "kisjele" padavine.

Nađene niske koncentracije teških metala ukazuju na relativno čistu atmosferu Crne Gore, time u područja Budve.

Mineralizacija je nešto povećana u odnosu na prosjek kontinentalnih kiša, što je u najvećoj mjeri posljedica uticaja blizine morske vode na mjerna mjesta.

2.1.5.1.2. Stanje kvaliteta zemljišta

U Izvještaju o ispitivanju sadržaja opasnih i štetnih materija u zemljištu-2007. u opštini Budva su vršena ispitivanja na četiri lokacije. Dvije su u blizini frekventnih saobraćajnica (jedna na samoj raskrsnici, a druga 200 m od nje), a dvije su u blizini trafostanica (jedna pored trafostanice, a druga na 200 m udaljenosti). Ispitivan je sadržaj neorganskih polutanata – toksičnih metala (olovo, cink, bor, kadmijum, bakar, nikl, hrom, živa, kobalt, molibden, arsen, ukupni fluoridi, lalo pristupačni fluoridi) i organskih toksikanata (kongeneri PCB – polihlorovani bifenili, polihlorovani trifenili, PAH – policiklični aromatični ugljovodonici, organokalajna jedinjenja, pesticidi). Uz saobraćajnice je konstatovan sadržaj nikla, dok je sadržaj ispitivanih organskih jedinjenja ispod MDK. Na lokaciji uz trafostanicu koncentracija PCB – aroclora 1260 prevazilazi MDK od 0.004 mg/kg.

Veliki broj gradilišta zahtijeva prisustvo značajnog broja građevinskih mašina i vozila za dopremanje građevinskog materijala i odvoz iskopane zemlje i šteta. Uočeno je da iz pojedinih vozila cure maziva i gorivo, a ima i pojava ispuštanja potrošenog motornog ulja na samom gradilištu, kao i bacanja ambalaže od maziva, što dovodi do prodiranja štetnih i opasnih materija u zemljište.

2.1.5.1.3. Stanje kvaliteta površinskih voda

Obrađivaču nije poznato da su vršena ispitivanja kvaliteta površinskih bujičnih tokova na području DUP Podkošljun (rijeke Grđevica i Podkošljunskog potoka).

Pregledom ovih vodotokova može se konstatovati da se njihovim koritima nalaze divlje deponije čvrstog komunalnog otpada, građevinskog šteta, različite vrste plastične i metalne ambalaže (od boja, maziva, prehrambenih proizvoda i dr.).

Površinskim oticanjem i spiranjem sa okolnih površina i saobraćajnica u Grđevicu i Podkošljunski potok dospijevaju različite materije: maziva i gorivo, potrošeno motorno ulja, različite štetne i opasne

materije nataložene na saobraćajnicama nastale iz izduvnih gasova motornih vozila, habanjem pneumatika i površinskog sloja saobraćajnica.

Postoje indicije da se u Grđevicu i Podkošljunski potok ispuštaju i feklane vode.

Pravo hidrološko stanje Grđevice i Podkošljunskog potoka nije poznato. Mikrobiološki i hemijski parametri, kvaliteta ovih voda se na ispituju. U gornjim dijelovima uglavnom protiču kroz nenastanjene predjele i vjerovatno su čisti, da bi tek nizvodno, kroz naseljeni dio Budve, bliže ušću, primili opterećenja otpadnim vodama, tako da ovi vodotokovi učestvuju u zagađenju priobalnog mora.

Bujični tokovi sa kopna, sami po sebi, ne mogu se smatrati zagađivačima mora. Oni su sezonskog karaktera i javljaju se u periodu jakih kiša i naglog topljenja snijega. U tim periodima pretvaraju se u zagađivače morske vode, s obzirom na nekontrolisano i prekomjerno odnošenje samonikle vegetacije sa njihovih oboda, raznoraznog bačenog otpada i ispuštenih otpadnih voda u njihova korita.

2.1.5.1.4. Stanje kvaliteta podzemnih voda

Teško je dati bilo kakve podatke o stanju kvaliteta podzemnih voda. Nije poznato da postoje ispitivanja kvaliteta podzemnih voda na prostoru DUP-a, ali postojanjem zagađenja zemljišta izvjesno je da postoji i zagađenje podzemnih voda procjeđivanjem iz zagađenog tla.

U sjevernom dijelu područja plana postoji niz objekata koji nijesu priključeni na javnu kanalizacionu mrežu, već se odvođenje fekalnih voda vrši preko septičkih jama. Izvjesno je da je jedan broj njih izgrađen kao propusne. Na taj način zagađujuće materije dospijevaju i u podzemne vode.

Podzemne vode otiču prema moru i na taj način zagađenja mogu dospjeti u more, svakako jedan od najvažnijih prirodnih resursa Budve. Povoljnu okolnost predstavlja geološki sastav terena jer omogućuje izvjestan stepen filtracije.

2.1.5.1.5. Buka i vibracije

Obradivač nema saznanja o tome da se na području DUP-a vrše ispitivanja nivoa buke ili vibracija. Stoga je u razmatranju korišćena analogija sa naseljima i lokacijama sličnih urbanih i saobraćajnih karakteristika.

Najznačajniji izvori buke na prostoru plana su od prevoznih sredstava u drumskom i vazdušnom saobraćaju, od vodenih skutera i od rada građevinskih mašina. Buka potiče od rada motora sa unutrašnjim sagorjevanjem i od nepropisne upotrebe zvučnih signala. Povećen broj vozila tokom turističke sezone dovodi do viših nivoa buke čak i u noćnim satima. U saobraćaju još uvijek učestvuje značajan broj starijih vozila koja stvaraju veću buku od vozila novije generacije. U ljetnjem periodu povećan je nivo buke od muzičkih uređaja iz ugostiteljskih objekata.

Najbitnije vibracije potiču od kretanja teških motornih vozila i građevinskih mašina i od rada građevinskih mašina. Teška motorna vozila se po pravilu kreću bulevarom (jadranska magistrala) i obilaznicom. U ostalim dijelovima područja DUP-a teška motorna vozila se kreću najčešće z bog dopremanja građevinskog materijala i odvoženja iskopane zemlje i šuta. Pri iskopu poluvezanih i vezanih stijena građevinske mašine pored velike buke stvaraju i intenzivne vibracije. One se najviše osjete u najbližim objektima.

2.1.5.1.6. Stanje radionuklida

U Izvještaju o ispitivanju sadržaja radionuklida u Crnoj gori u 2007. konstatuje se da je sadržaj u vazduhu, padavinama, morskoj vodi, vodi Skadarskog jezera, u morskim indikatorskim organizmima, zemljištu, vodi za piće, stočnoj hrani i građevinskom materijalu ne prekoračuju maksimalno dozvoljene vrijednosti.

Kada su u pitanju radionuklidi u zemljištu višegodišnji rezultati ispitivanja sadržaja ukazuju da je sadržaj radionuklida u Crnoj gori i dalje na nivou prirodnih vrijednosti, čak i za ^{137}Cs , radionuklid porijeklom iz černobiljske katastrofe, koji ima vrijednosti među najnižima u okruženju, naročito ako se posmatra evropskim okvirima.

Nivo prirodnog zračenja je na takvom nivou da svi statistički pokazatelji ukazuju da se vrijednosti apsorbirane doze gama zračenja održavaju na istom nivou već niz godina, sa varijacijama koje su uobičajene, te da ne postoji ni jedan pokazatelj koji bi upućivao na bilo kakvu bitniju promjenu globalnog ili lokalnog karaktera.

Radiološko opterećenje stanovništva, kao posljedica izlaganja radonu u boravišnim prostorijama (stambeni i radni prostori), bitno ispod nivoa za koji se smatra da nosi povećani rizik.

Sadržaj radionuklida u uzorcima građevinskog materijala, porijeklom od domaćih i stranih proizvođača, stalno se ispituje i on je na zadovoljavajućem nivou. U pojedinim slučajevima ranijih godina pojavili su se izuzeci, što govori o potrebi stalnog ispitivanja

2.1.5.1.7. Stanje biodiverziteta, staništa i predjela

Biodiverzitet na području DUP-a karakterišu uslovi već poluprirodnog staništa sa elementima flore i faune koja je izmijenjena i adaptirana urbanim uslovima života. Urbanizacijom i izgradnjom prostora nastanjivane nove ne-autohtone drvenaste i žbunaste biljne vrste čime je stvoreno izmijenjeno prirodno stanište. Urbanizacijom i manje više stalnim prisustvom čovjeka na došlo je i do promjena u fauni. Neka staništa životinjskih vrsta su nestala, neka su preseljena, pojedine, ali je ovako promijenjeno stanište stvorilo i nov biodiverzitet privukavši neke druge životinjske vrste.

Flora

Od nekada bujnog kompleksa šumske sastojine *Orno – Quercetum ilicis* danas su ostali samo njeni fragmenti u blizini Mainskog groblja i uzvodno uz rijeku Grdevicu ili makija u raznim stepenima degradacije. Pored ove sastojine značajni činiooci biodiverziteta flore su kompleks borove kulture sa čempresom i makijom na padinama brda Košljun i masline, očuvane u nekoliko maslinjaka i kao pojedinačni primjerci i male grupe. Neprohodan ili vrlo teško prohodan teren u sjeveroistočnom i istočnom dijelu područja plana onemogućili su uvid u eventualno postojanje zaštićenih, rijetkih i ugroženih vrsta flore.

Fauna

U dostupnim dijelovima područja plana, uočeno je prisustvo pojedinih zaštićenih vrsta (slijepi miševi, kornjače, neke vrste ptica) za koje bi trebalo utvrditi eventualna staništa, brojnost jedinki i druge podatke od značaja za biodiverzitet i ispitati koje sve zaštićene vrste postoje na ovom području.

Predjeli

Teritorija DUP Podkošljun sa kontaktnim zonama predstavlja prostor u kome se kontinualno vrši promjena predjela, od prvobitnog preko kultivisanog ruralnog pejzaža sa baštama, vinogradima i maslinjacima i kasnije semiurbanog, do skoro potpuno urbanog predjela sa određenim karakteristikama mediteranskog predjela. U ovom segmentu životne sredine na ovom prostoru dešavaju se i najveće promjene.



2.1.5.1.8. Stanje geodiverziteta

Na prostoru plana nisu konstatovane rijetke geološke pojave i formacije, fosilni ostaci ili speleološki objekti koji bi bili od značaja za geodiverzitet.

2.1.5.2. OCJENA STANJA

Zagađenja vazduha na području DUP-a vezana su za komunalne probleme i saobraćaj, koji izduvnim gasovima značajno zagađuje atmosferu.

U gotovo svim naseljima Crne Gore uočava se i značajno povećanje koncentracije prizemnog ozona-oksidanasa koji je direktna posljedica fotohemijskog smoga, odnosno posljedica uticaja UV radijacije na smog koji se stvara zbog povećane frekvencije saobraćaja. To upravo potvrđuje konstataciju da slika o kvalitetu vazduha nije potpuno realna, posebno ne u centralnim djelovima gradova pored frekventnih saobraćajnica.

Zbog izostanka mjerenja u Budvi tokom .2007. godine, a na osnovu analogije sa susjednim Kotorom, Barom i Herceg Novim generalno se može ocijeniti da je kvalitet vazduha u Budvi dobar.

Koncentracije teških metala u taložnim materijama ispod propisanih GVZd pa je sa ovog aspekta stanje životne sredine dobro.

Ista konstatacija važi i kada je u pitanju kvalitet padavina.

Utvrđeni sadržaj kongenera PCB, polihlorovanog bifenila (aroclor 1260) koji je u blizini jedne trafostanice iznad MDK, dospijevanje u zemljište potrošenog motornog ulja, materija iz izduvnih gasova motornih vozila, ali i drugih opasnih i štetnih materija zbog neadekvatnog odlaganja čvrstog i tečnog otpada ukazuju na to da zemljište, naročito ono u južnoj polovini prostora plana, već trpi određena zagađenja. Vjerovatno je u sjevernom dijelu prostora plana koji je manje izgrađen i saobraćajno opterećen situacija povoljnija.

Površinske i podzemne vode kao i zemljište već trpe pritisak od određenih zagađenja. Kako područje DUP-a predstavlja kontaktnu zonu prioblanog pojasa i mora zagađenja ovih voda dospijevaju i u najosjetljiviji i najvredniji prirodni resurs Budve, morer. Stoga je vrlo hitno preduzimanje preventivnih mjera u ovom segmentu životne sredine neophodno.

Nivo buke i vibracija vjerovatno prelazi granične vrijednosti u pojedinim dijelovima dana, a ima i godišnje oscilacije imajući u vidu povećanje tokom turističke sezone. Može se ocijeniti da je generalno na području DUP-a nivo buke i vibracija nizak, uz povremena prekoračenja dozvoljenog nivoa.

Sa aspekta radiološke ispravnosti stanje u Crnoj Gori, time i u Budvi i na području DUP-a je povoljno.

Stanje biodiverziteta i staništa i predjela ukazuje na potrebu proučavanja biodiverziteta živog svijeta Budve kao važnog elementa životne sredine, ali i važnog faktora u turističkoj promociji Budve.

Predjeli su dio životne sredine u kome se na ovom prostoru dešavaju se i najveće promjene. Promjene se događaju već dugi niz godina i one su neminovne jer se dešavaju u neposrednom okruženju gradskog prostora. Predio koji obuhvata područja DUP-a polako ali sigurno poprima osobine urbanog predjela, ali sa akcentima prethodnih faza. Pojedine veće djelove ranijih predjela treba svakako sačuvati i to se odnosi na prostor Dubove šume i padine brda Košljun.

Stanja životne sredine sumarno posmatrano može se ocijeniti kao povoljno, ali se uočavaju određeni pritisci i negativne pojave koje ukazuju na urgentno rješavanje problema koji dovode do ovih pojava i

na obavezno uspostavljanje monitoringa životne sredine, kako zbog njenog očuvanja za sadašnje i buduće stanovnike ovog prostora tako i zbog turizma jer ugrožena životna sredina nepovoljno utiče i na razvoj turizma.

2.2. URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE POSTOJEĆEG STANJA

Osnovne odlike predmetnog prostora su karakteristične za sredine spontano nastalih, neplanskih naselja: neravnomjerna gustina izgrađenosti, nedefinisana, nepovezana, haotična i spontano nastala saobraćajna mreža i utisak opšte urbane neuređenosti.

Osnovna specifičnost ovog područja je u tome što je turizam, kao glavna funkcija, sveprisutan i što je skoro cijeli prostor njime prožet. Dominira spontana izgradnja, zajedno sa tzv. "domaćom" radinošću u turizmu. Skoro da nema "čistih" stambenih naselja u smislu njihove stambene funkcije. Preovlađujuća namjena je jednoporodično i višeporodično stanovanje tipa samostojećih objekata (često sa komercijalnim i poslovnim djelatnostima u prizemljima ili suteranima objekata), zatim višestambeno stanovanje u slobodnostojećim objektima sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima u prizemljima ili suteranima. Kvalitet izgrađenog fonda je najvećim dijelom dobar, s obzirom da je većina objekata novijeg datuma.

Parcele jednoporodičnih i višeporodičnih stambenih objekata su najčešće od 300-500m², ali struktura nije homogena i ima malih parcela čija je površina ispod standarda. Uz ranije izgrađene objekte višeporodičnog stanovanja su donekle ostvareni standardi slobodnih i zelenih površina, dok su uz novije objekte i one koji su u izgradnji znatno narušeni standardi stanovanja, jer nije obezbijeđeno dovoljno zelenih površina oko objekata, niti dovoljan broj parking mjesta na parcelama korisnika. Rastojanja između ovih objekata su u velikom broju slučajeva ispod urbanističkih minimuma.

Kod višestambene izgradnje, koja je koncentrisana u dvije grupacije između interne obilaznice i bulevara, stanovi i svi ostali prateći elementi (saobraćajnice, parkinzi i slobodne površine) građeni su prema prihvatljivim standardima i normativima sa uređenim slobodnim i pješačkim površinama i dobrog su kvaliteta. Ovi objekti su realizovani na osnovu ranijih planskih dokumenata.

Međutim, posljednjih desetak godina na većem broju lokacija grade se pojedinačni stambeni objekti sa većim brojem sitnih stambenih jedinica, tzv. "apartmana" površine od 20 do 45 m². Ovo udvostručuje potrebu za parkinzima.

Višestambeno stanovanje sa komercijalnim i poslovnim djelatnostima u prizemlju se uglavnom nalazi uz bulevar, obilaznicu i druge frekventnije ulice. Ovi objekti su novije izgradnje ili su u izgradnji i solidnog su kvaliteta.

Od turističkih djelatnosti na području plana se izdvajaju kompleks apart-hotela EPS, hoteli "Admiral", "Šajo", "Podostrog", "Kangaroo", "Aquamarin", vile "Prestige", „Perović“ i druge, kao i nekoliko manjih odmarališta i auto kamp.

Od vjerskih objekata posebno je značajan kompleks manastira Podostrog sa crkvom Uspenja Bogorodice iz 12.vijek, koji je zaštićen i kao nepokretni spomenik kulture od velikog značaja (II kategorije). U kompleksu postojećeg Mainskog groblja nalazi se crkva Sv. Petke.

Od ostalih namjena, na prostoru plana se nalaze kompleks Elektrodistribucije, objekat osnovne škole u izgradnji (između Ulice Mainski put i obilaznice) i staro Mainsko groblje. Od većih komercijalnih objekata, na području plana se nalazi poslovni centar BIP (spratnosti P+4) i prodajni objekat "Slavija".

U okviru izgrađenog područja ima dosta neuređenih zelenih i slobodnih površina. Od posebnog značaja su i prostori pod borovom šumom i makijom na padinama brda Košljun u istočnom dijelu plana, kao i fragmenti hrastovih šuma. U sjevernom dijelu područja plana nalaze se raštrkani ostaci

nekadašnjih poljoprivrednih površina (njiva, pašnjaka, voćnjaka i bašta-potkunjica) koje u dužem periodu nijesu obrađivane, pa su stoga obrasle niskom vegetacijom, što doprinosi poboljšanju ekoloških uslova mikrolokacija.

Od većih saobraćajnica, izgrađene su interna obilaznica i gradski bulevar. Interna obilaznica se tokom ljeta pretvara u jedno veliko parkiralište sa obje strane puta, čime se smanjuje saobraćajni profil i onemogućava normalno odvijanje saobraćaja. Okolni stambeni blokovi nemaju dovoljno kvalitetnih pristupnih saobraćajnica, a pogotovo nemaju dovoljno parking mjesta.

Saobraćajnice planirane prethodnim DUP-om su ili izvedene prema tom planu ili su koridori (u principu) očuvani, sa pojedinačnim slučajevima zauzeća neplanskom gradnjom. Poseban problem u ovom dijelu grada je nedostatak saobraćajnih veza djelova Podkošljuna, na prostoru između magistrale i obilaznice. U Lazima je mreža saobraćajnica nerazvijena, spontano nastala i sa neodgovarajućim tehničkim karakteristikama. Izgradnja sekundarne saobraćajne mreže često kasni u odnosu na izgradnju objekata, tako da izgrađene saobraćajnice u nekim dijelovima odstupaju od planski predviđene trase, prilagođavajući se izgrađenim objektima i uslovima terena. Specifičan problem je i nepostojanje definisanih regulacionih linija pa se ne ostavlja dovoljno prostora za trotoare između puta i objekata, što na pojedinim mjestima ne omogućava separaciju kolskog i pješačkog saobraćaja, kolski saobraćaj se usporava i ugrožava se bezbjednost pješaka.



Slika 4: Panorama naselja Podkošljun sa granicom plana

Katastarsko stanje parcela u katastarsko-topografskom planu, koji je dostavljen Obradivaču plana, ne odgovara stvarnom stanju i ovakvo nedovoljno ažurno katastarsko stanje ne omogućava jasno definisanje parcela u planu.

Spratnost objekata u zoni od obilaznice do bulevara kreće se od P do Su+P+4+Pk. Veći stambeni objekti su uglavnom locirani u naseljima ADOK, Sv.Petka i kod hotela "Admiral". Višii objekti koji su u izgradnji su uglavnom u neposrednoj blizini obilaznice.

Sjeverno od obilaznice preovlađujuća spratnost objekata je od P do P+3, sa nekoliko objekata koji su veće spratnosti.

Mada su objekti solidnog kvaliteta, u vizuelnom smislu naselje pruža utisak heterogenosti i komunalne neuređenosti. U arhitekturi objekata je zastupljeno dosta stilova i pseudo-stilova bliskih kiču. Velike su disproporcije u veličini kako parcela tako i objekata. Riječ je uglavnom o kvalitetnijim objektima u privatnom vlasništvu, koji su građeni za korišćenje u turizmu. Ovi objekti do krajnjih granica opterećuju sve postojeće komunalne sisteme u naselju, tj., vodovod, kanalizaciju, elektro-instalacije, a parkirana vozila smanjuju prohodnost saobraćajnica. Kapaciteti pojedinih tehničkih i drugih sistema mogu se povećati, tako da zadovolje veće opterećenje, ali će to biti najteže sa odvođenjem otpadnih voda, a skoro i nemoguće u pogledu saobraćajnih površina, pogotovo za parkiranje vozila. Na pojedinim mjestima je prevelika gustina izgrađenosti, bez minimuma standarda slobodnih i zelenih površina.

Površine pod zelenilom na parcelama većeg dijela stambenih objekata su uređene i održavane, dok javne površine pod zelenilom uz saobraćajnice po pravilu nijesu uređene. Slobodne površine, gdje ih ima u naseljenim zonama, su uglavnom devastirane i služe za parkiranje. Uočen je nedostatak sportskih terena, mjesta za okupljanje, trgova i pjaceta.

2.3. NUMERIČKI POKAZATELJI POSTOJEĆEG STANJA I OCJENA SA ASPEKTA POSTOJEĆEG KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

U području DUP-a Podkošljun se gradi stalno i intenzivno tako da se i podaci o realnom postojećem stanju mjenjaju iz mjeseca u mjesec. Prikazani podaci obrađeni su na osnovu katastarskih podataka o kulturama (korišćenju zemljišta), koji su stari oko tri godine.

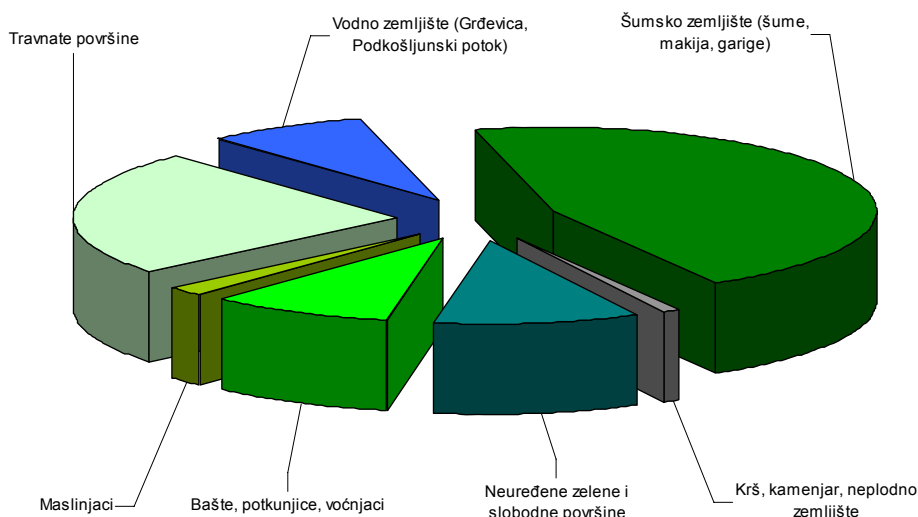
Tabela 9 : Postojeće korišćenje zemljišta

Broj	Namjena površina	m ²	% od UKUPNOG
1	Bašte, potkunjice, voćnjaci	42530	3,91
2	Maslinjaci	9924	0,91
3	Travnate površine	113161	10,40
4	Vodno zemljište (Grđevica, Podkošljunski potok)	37981	3,49
5	Šumsko zemljište (šume, makija, garige)	215187	19,77
6	Krš, kamenjar, neplodno zemljište	3249	0,30
7	Neuređene zelene i slobodne površine	48691	4,47
Neizgrađeno zemljište		470723	43,25
8	Uređene slobodne površine	6711	0,62
9	Uređene zelene površine	718	0,07
10	Groblja	900	0,08
Izgrađeno zemljište bez objekata		8329	0,77
11	Putevi (javni putevi, nekategorisani putevi)	132365	12,16
Saobraćajnice		132365	12,16
12	Stanovanje	333325	30,62
13	Stanovanje sa komercijalnim djelatnostima	69640	6,40
14	Komercijalne djelatnosti	9242	0,85
15	Turizam (apartmani i hoteli)	25087	2,30
16	Kampovi	6051	0,56
17	Obrazovanje	19998	1,84
18	Komunalni objekti i površine	3818	0,35
19	Objekti vodosnabdijevanja	358	0,03
20	Garaže	529	0,05
21	Vjerski objekti	8955	0,82
Izgrađeno zemljište sa objektima		477003	43,83
Slobodne i zelene površine - uređene i neuređene - (1-10)		479053	44,01
PODRUČJE PLANA		1088420	100,00
Neizgrađeno zemljište		470723	43,25
Izgrađeno zemljište		617697	56,75
Pod objektima		160432	
Ukupna BRGP		556234	
Indeks zauzetosti		0,15	
Indeks izgrađenosti		0,51	

NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE

Iako prostor plana generalno djeluje da je vrlo izgrađen, on realno nije. Od neizgrađenih površina značajno rasprostiranje imaju hrastove šume i borovi zasadi, koje zauzimaju oko 1/5 površine plana, slijede travnate površine u vidu ostataka zapuštenih livada i pašnjaka. Neizgrađeno zemljište čini nešto manje od 1/2 prostora DUP-a. Grafikon prikazuje raspodjelu namjena u okviru neizgrađenog zemljišta.

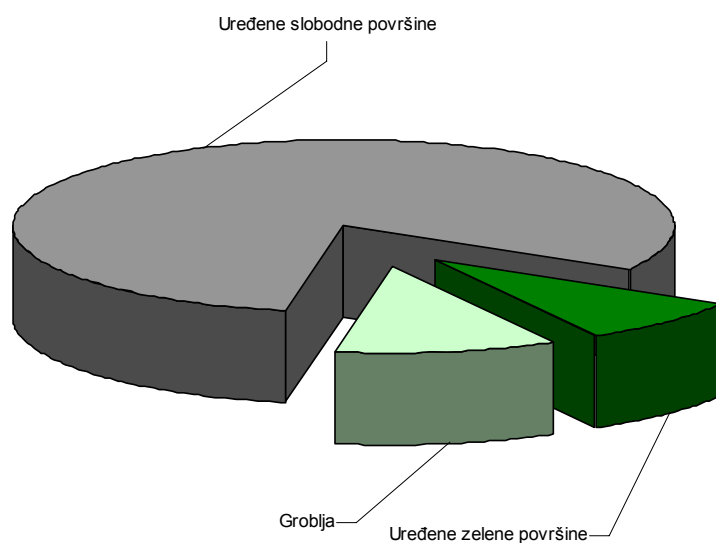
NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE



IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE BEZ OBJEKATA

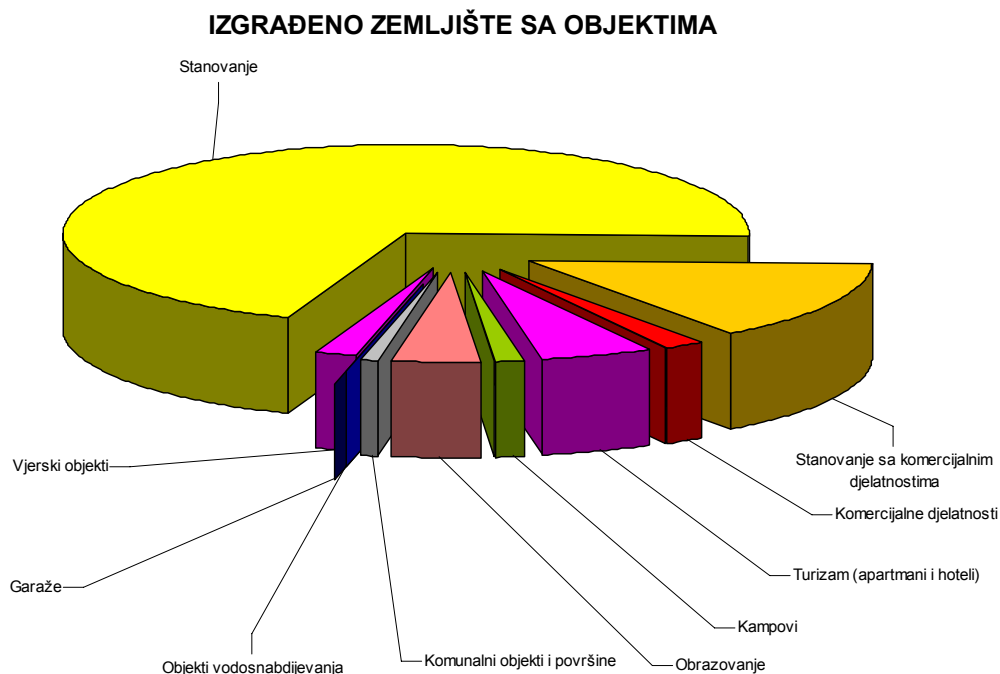
Od izgrađenog zemljišta bez objekata, najveći dio čine uređene slobodne površine. Nažalost, parkova praktično nema, a površine groblja imaju malo zauzeće. Na grafikonu su tipova namjena u okviru ove kategorije korišćenja zemljišta.

IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE BEZ OBJEKATA



IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE SA OBJEKTIMA

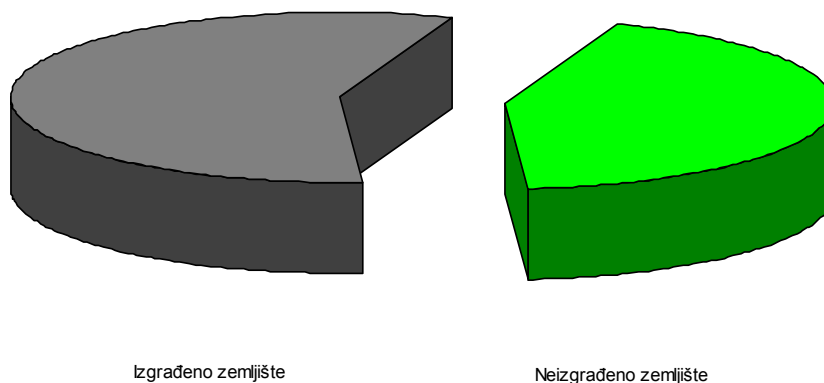
Kod izgrađenog zemljišta sa objektima koje čini 43,25 % prostora DUP-a najveće zauzeće imaju površine koje se koriste za stanovanje.

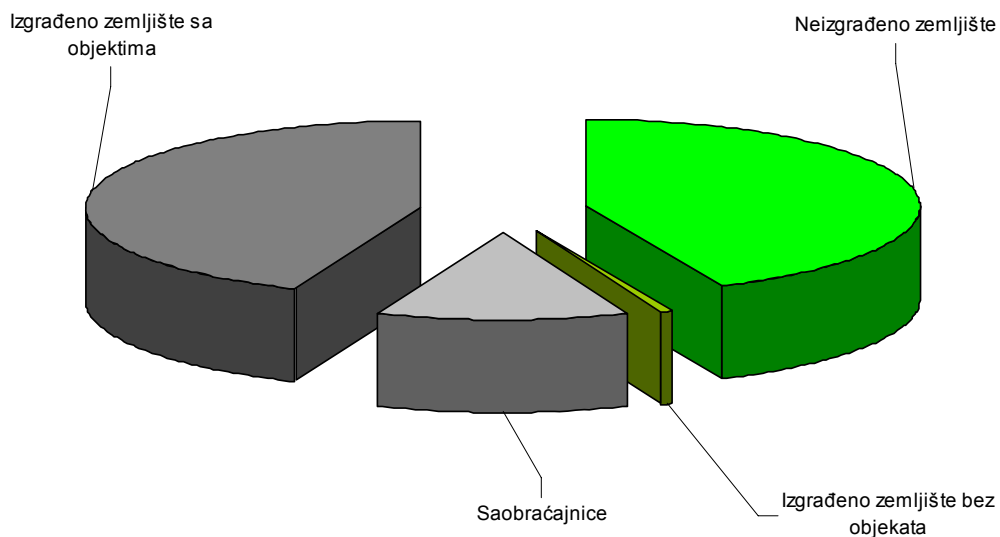


POSTOJEĆE KORIŠĆENJE ZEMLJIŠTA NA NIVOU PLANA

U DUP-u Podkošljun neizgrađeno zemljište zauzima malo manje od 1/2 prostora, što uz indeks zauzetosti od 0,15 i indeks izgrađenosti od 0,51 ukazuje na manji nivo izgrađenosti područja. Veliki broj pomoćnih objekata, ukazuje na tradicionalnu organizaciju objekata na parceli, odnosno na suburban karakter prostora, kao i relativno malo učešće saobraćajnica sa svega 12,16 % površine plana (nedovoljno razvijena mrežu ulica i male širine poprečnih profila).

DUP PODKOŠLJUN POSTOJEĆE KORIŠĆENJE ZEMLJIŠTA



DUP PODKOŠLJUN POSTOJEĆE KORIŠĆENJE ZEMLJIŠTA

Na prostoru plana na osnovu korišćenja zemljišta, odnosno postojeće namjene izdvajaju se dvije cjeline. Prvu čini područje od magistrale (bulevara) do obilaznice, uključujući i prostor uz njenu sjevernu stranu gdje je izgrađenost prostora veća, dok drugu obuhvata prostor sjeverno od prve, kod koje je izgrađenost izrazito manja.

3. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

3.1. IZVOD IZ GUP PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA ZA SEKTOR: BUDVA - BEČIĆI IZ 2007. GODINE

Generalnim urbanističkim planom priobalnog pojasa opštine Budva za sektor: Budva - Bečići obuhvaćeni prostor je podijeljen na dvije urbanističko cjeline: Budvu sa 14 podcjelina i Bečiće sa 4 podcjelina. Prostor DUP "Podkošljun" se nalazi u urbanističkoj cjelini Budva i obuhvata tri podcjeline: Velji Vinogradi, deo Lazi i Podkošljun, ukupno 108,84 ha.

3.1.1. STANOVNIŠTVO I DRUGI KORISNICI PROSTORA

Tabela 10: Projekcije stalnog stanovništva i broja korisnika prostora koji svoje potrebe zadovoljavaju u stanovima

	Budva	
	2011.	2021.
1. Stalno stanovništvo	14200	17200
2. Stanovi za izdavanje	4535	5075
3. Stanovi za odmor i rekreac.	13140	14830
4. Stanovi za obavl. djelatnosti	1700	2230
Svega	33575	39335

Opredjeljenje GUP za vremenski horizont za koji se radi plan je 2015. godina, tako da je predviđeno da u Budvi 2015. bude smješteno 35.000 korisnika prostora sa nomenklaturom datom u gornjoj tabeli.

"Na osnovu dosadašnjeg iskustva i brojnih istraživanja na ovu temu, opredjeljujemo se za slijedeće veličine (ovo se odnosi na kolektivnu stambenu izgradnju srednjih i visokih gustina):

- Prosječna porodica – 3,5 člana
Bez obzira što prema popisu iz 2003. veličina prosječne porodice iznosi 3,09 za opštinu Budva, zbog rasprostranjenog korišćenja stanova za turističku djelatnost, opredjeljujemo se za veću prosječnu porodicu, pored ostalog i zbog povećanja standarda stanovanja.
- Prosječan stan
Ovdje se parametri iskazuju u bruto površini, koja pored neto stambenih površina sadrži i zajedničke prostorije, komunikacije i tehničke prostorije. Tako dobijeni neto korisni prostori zgrade moraju se uvećati za oko 10% što čini unutrašnje konstruktivne elemente i omotač zgrade, da bismo došli do bruto stambenih površina.
Zavisno od željenog standarda, koji se obično iskazuje u tri kategorije (niži, srednji i viši), prosječna bruto površina stana, za prosječnu porodicu od 3,5 člana, iznosila bi:
 - za niži standard stanovanja – 81,0 m² BRGP
 - za srednji standard stanovanja – 95,0 m² BRGP
 - za viši standard stanovanja – 110,0 m² BRGP".

3.1.2. TIPOVI STANOVANJA I URBANISTIČKI PARAMETRI

Tabela 11: Tip stanovanja na području Budve

Tip stanovanja	Budva	Proc. učešća
1. Individualna-niska stamb. izgradnja	od 100 – 140 st/ha	10%
2. Prelazni tipovi-srednja gustina	od 160 -220 st/ha	40%
3. Kolekt. st. izgr.-veće gustine	od 240 st/ha-400 st/ha	40%



Razvoj Budve u posljednjih dvadesetak godina tekao je, bar u sferi stanovanja (a indirektno i sferi nekih vidova turizma), potpuno drugačije nego što je to preporučivano normativima iz urbanističkih planova. To je i razlog da se kroz preporuke za izradu planova nižeg reda (DUP-ovi, UP-ovi i dr.), kao i kroz preporuke za dalju izgradnju, **moraju preispitati svi urbanistički normativi koji uobičajeno važe i primjenjuju se za većinu gradskih naselja.**

Tabela 12: Osnovni urbanistički parametri koji će se primjenjivati kroz izradu planske i projektne dokumentacije (DUP-ovi, UP-ovi i sl.)

br.	namjena prostora u planu	indeks zauzetosti parcele (plot ratio) ip	indeks izgrađenosti (ig)=brgp/ ip	tip naselja (napomene)
1.	kuće za odmor	do 0,2	0,3 – 0,4	šira seoska zona i sl.
2.	seoske zgrade u grupaciji	do 0,3	0,6 – 0,9	sela u zaleđu
3.	ambijentalna izgradnja - stanovanje (vile) - turizam	do 0,2 do 0,25	do 0,4 do 0,75	zone ambijentalne izgradnje
4.	stanovanje malih gustina (SM)	do 0,4	1,0 - 1,2	gradska naselja
5.	stanovanje srednjih gustina (SS)	do 0,5	1,6 – 1,8	gradska naselja
6.	stanovanje većih gustina (SV)	do 0,6	3,0 – 3,5	gradska naselja
7.	mješovite zone (SMN): - stanovanje - komercijalni sadržaji	do 0,6	4,0 – 4,5	gradska naselja
8.	mješovite zone turističko-rezidencijalne	tur. do 0,4 rez (st) do 0,5	1,2 – 1,4 1,6 – 1,8	gradska naselja i urbanizovane zone
9.	centralne gradske zone: poslovanje i hoteli	do 0,6	4,0 – 4,5	gradska naselja (za hotele konsultovati Pravilnik)
10.	zone rekonstrukcije i obnove	do 0,6	3,0 – 3,5	gradska naselja

Važne napomene:

- Navedeni parametri obuhvataju tipične slučajeve namjene prostora u gradskim i seoskim naseljima kao i izgradnju u novoformiranim ambijentalnim cjelinama. Parametri se odnose na pojedinačne urbanističke parcele i ne obuhvataju kolske saobraćajnice i zajedničko blokovsko zelenilo. U svim slučajevima treba poštovati i ostale uslove koji važe za postavljanje objekata na parceli, kao što su: odnos prema susjedu, insolacija stambenih objekata i prostorija, zaklanjanje pogleda i sl.
- Za ostale, netipične slučajeve, potrebna je određena analiza od strane obrađivača planske dokumentacije (DUP, UP i sl.) koja će se oslanjati na Projektni zadatak i na gore navedene pokazatelje.
- Za specifične objekte i komplekse posebnih namjena, kao što su: škole, dječje i zdravstvene ustanove, zatim hoteli i turistička naselja, treba koristiti i odgovarajuće propise kojima se reguliše izgradnja navedenih sadržaja.

3.1.3. SAOBRAĆAJ

Rangiranje mreže ulica dato je u pet kategorija: magistralni putevi, obilaznice, interne obilaznice, sabirne ulice, stambene ulice, pješačke staze i šetališta uz obalu.

Na južnoj granici ovog područja nalazi se značajni magistralni pravac Kotor-Bar koji je u području naselja Budva izgrađen kao gradski bulevar sa četiri trake. Na bliskom odstojanju sadašnjoj periferiji gradskog naselja Budva, do 200 m, GUP predviđa obilaznicu. Istovremeno sa obilaznicom planiran je priključak za Budvu kod Podostroga. Dužina priključnice je oko 1100 m i dijelom se nalazi u granici

Plana. Ova priključna saobraćajnica se uklapa u novoprojektovanu saobraćajnicu, koja preko korita potoka Grđevica, središtem Budvanskog polja, ide do Jadranske magistrale. Postojeća interna obilaznica je izvedena sa dvije kolovozne trake, dok profil nove saobraćajnice (u družini od oko 1300 m) ima dvije kolovozne trake sa obostranim podužnim parkiranjem ili ukupno oko 12,0 m, bez trotoara, koji se podrazumijevaju.

Pored novih saobraćajnica, planira se izgradnja novih saobraćajnih pravaca, koji su paralelni magistrali. Cilj ove rekonstrukcije je bolja povezanost pojedinih djelova grada, a istovremeno i želja da se poboljšaju (stvore) uslovi za izgradnju parkinga i garaže, veoma potrebnih ovom dijelu grada.

Tabela 13: Saobraćajne površine i profili saobraćajnica (U ZONI GUP, sektor: Budva-Bečići)

VRSTA SAOBRAĆAJNICE	BUDVA			PROFILI SAOBRAĆAJNICE KROZ BUDVU
	Dužina	Širina	Površina	
INTERNE OBILAZNICE				
a. Postojeće	3302 m	10,5 m	34671 m ²	1,5 + 7,0 + 2,0 = 10,5 m (trotoar + dvije kolovozne trake)
b. Planirane (u Budvi "Grđevica")	2186 m	10,5 m	22953 m ²	
SABIRNE ULICE				
a. Postojeće	5600 m	10 m	56000 m ²	
b. Planirane	3356 m	10 m	33560 m ²	
STAMBENE ULICE				
a. Postojeće	6706 m	9 m	60354 m ²	
b. Planirane	4764 m	9 m	42876 m ²	
PJEŠAČKE STAZE	1252 m	4 m	5008 m ²	

"Već je u "Strateškim opredeljenjima..." navedeno da magistralne saobraćajnice kroz Budvu i Bečiče treba proširiti na 3-4 trake, a treću traku graditi svuda gdje je to potrebno i moguće."

3.1.4. TRGOVINA I USLUŽNO ZANATSTVO

Tabela 14: Normativi za trgovinu i uslužno zanatstvo

Struktura	BGP	Pkomp.
- trgovina - prodajni prostor	1,2 m ² /st *	2,8 m ² /st.
- trgovina - skladišta	0,4 - " -	1,6 - " -
- uslužno zanatstvo	0,3 - " -	0,6 - " -

(*) odnosi se na stalno stanovništvo

Značajan razlog što se pri dimenzionisanju trgovinskih kapaciteta ide na pokazatelj površine po stalnom stanovniku je velika razlika u potrebama između zimskog i ljetnjeg perioda, pa se preporučuje da se ljetnji kapacitet trgovine poveća produženim radnim vremenom, i angažovanjem sezonske radne snage, gdje je to moguće. Inače su i primijenjeni normativi nešto veći nego što je to uobičajeno, da bi se i na taj način povećali kapaciteti zbog sezonskog pritiska.

3.1.5. PREDŠKOLSKO I ŠKOLSKO OBRAZOVANJE

Dječje ustanove

1. Broj polaznika:
 - uzrast do 3 god. (jasle) - 4% stanovnika.
 - uzrast od 3 - 7 godina (obdanište) - 6 % stanovnika.
2. Potreban prostor (BGP)
 - a) objekti: 8 m²/1 polaznik
 - b) kompleks: 25 m²/1 polaznik

Školstvo

1. Broj učenika ukupno:
 - osnovne škole 15 %
 - srednje škole 7 %
 2. Potreban prostor (BGP)
 - a) objekti (rad u jednoj smeni)
 - 7 m²/1 uč. u osnovnim školama
 - 9 m²/1 uč. u srednjim školama
 - b) kompleks: 20 - 25 m²/1 učenik
- Pored školskih objekata potreban je i internat za oko 100 đaka. Površina 2500 m² BGP, a površina kompleksa 0,25 ha.

3.1.6. ADMINISTRACIJA I UPRAVA

Potrebna površina objekta namjenjenog administraciji i upravi je normirana sa 15 m² po zaposlenom (uključujući i sale za sastanke).

3.1.7. SPORT I REKREACIJA

Za ovu funkciju, značajnu za stalno stanovništvo, kao i za turizam treba obezbijediti slijedeće vrste prostora:

1. Sportsko-rekreativne i parkovske površine sa sportskim igralištima;
2. Sportska igrališta-tereni raznih vrsta (unutar površina pod 1),
3. Zatvoreni objekti

Normativi su slijedeći:

1. Sportsko - rekreativne i parkovske površine
 - 4m² po 1 stanovniku ili turisti
2. Sportski tereni - igrališta

Tabela 15: Normativi za sportske terene i igrališta

Vrsta	1 normativ	broj (n)	Površina	
			l x	n x
a) tenis	1/2000	20	800	1,8 ha
b) odbojka	1/2000 turista	7	800	0,56 ha
c) mali fudbal	1/4000 turista	3	1500	0,45 ha
d) mini golf	1/4000 turista	3	400	0,12 ha
e) boćanje	1/4000	3	400	0,12 ha
f) kuglanje	- u okviru turist. obj.			
g) ostali objekti	- po potrebi			
			Svega	3,05 ha



Sportski tereni se dimenzionišu prema turistima kojih je mnogo više nego stalnog stanovništva. To znači da će ovi kapaciteti zadovoljiti i potrebe stalnog stanovništva, s tim da najviše 1/3 ovih terena treba graditi u stambenim naseljima, a 2/3 u turističkim zonama.

3. Zatvoreni objekti

Mogući objekti su: gimnastičke sale, univerzalna sala za male sportove i zatvoreni bazeni.

a) gimnastičke sale (teretane, tream kabineti i sl.)

- 30 m² na 1000 stanovnika

- 70 m² na 1000 turista

b) univerzalna hala

- za 1500 gledalaca

c) zatvoren bazen (olimpijski)

- sa gledalištem (500)

Usvaja se slijedeći program zatvorenih objekata:

a) gimnastičke sale - 2 x 480 m² uz osnovne škole, u Budvi

3.1.8. URBANISTIČKI NORMATIVI I STANDARDI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA

Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005). U članu 4. Pravilnika navedeni su objekti za pružanje usluga smještaja, i oni predstavljaju cjelokupnu strukturu kapaciteta koji se mogu javiti na prostoru Plana: hoteli, apartmanski hoteli, turistička naselja, moteli, pansioni, vile, privatni smještaj - kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje, organizovani kampovi, planinski i lovački domovi i omladinski hoteli i odmarališta.

3.1.9. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Budući razvoj budvanske poljoprivrede zasnivaće se na iskorišćavanju lokalnih pogodnosti za povećanje proizvodnje i tržišne konkurentnosti kvalitetnih poljoprivredno-prehrambenih proizvoda, poredužimanjem diferenciranih mjera podrške, u skladu s prirodnim, funkcionalnim i socioekonomskim karakteristikama specifičnih prostornih cjelina.

Područje Plana većim djelom pripada **priobalnom naseljsko-rekreativnom pojasu**, u kome su poljoprivredni sadržaji svedeni na pojedinačna stabla voćaka i čokota vinove loze i po neku leju povrća po dvorištima i okućnicama. Ovu marginalnu poljoprivrednu proizvodnju treba podržavati, ne toliko zbog određenog doprinosa zadovoljavanju prehrambenih potreba lokalnog stanovništva, koliko sa stanovišta zaštite prepoznatljivih pejzažnih odlika priobalnih naselja, očuvanja i povećanja biološke raznovrsnosti u okviru izgrađenog naseljskog tkiva i drugih pozitivnih uticaja na životnu sredinu. Prioritetno je da se na nivou pojedinih naselja donesu pravila po pitanju estetskog uređenja dvorišta i okućnica, uz obavezu zaštite starih stabala maslina, smokava i drugih vrijednih primjeraka poljoprivrednih kultura.

Sjeverni i sjevernoistočni dio Plana djelom pripada **zoni pobrđa** koju ulaze poljoprivredne površine, većim dijelom s besprimjerno zapuštenim zasadima maslina, smokava, vinove loze i drugih mediteranskih kultura. Prioritetno je da se na lokalnom nivou utvrde obaveze vlasnika pojedinih parcela u pogledu njihovog uređenja i privođenja predašnjoj, odnosno planiranoj namjeni, što uključuje i potrebu donošenja i dosljednog sankcionisanja odgovarajućih podsticajnih, odnosno kaznenih mjera.

3.1.10. KOMUNALNI OBJEKTI: GROBLJA

Nakon prestanka korišćenja postojećih grobalja, u skladu sa raspoloživim kapacitetom, treba izvršiti njihovu konzervaciju. Zadržavaju se postojeća groblja uz sakralne objekte. Ova groblja traže dodatno uređivanje. Na području GUP-a treba formirati jedno novo groblje: a) za sjeverni (gornji) dio opštine, proširenjem postojećeg groblja u Budvanskom polju.

Kod formiranja novih grobalja, treba se držati svih higijenskih i sanitarnih propisa, a u pogledu pobližeg određivanja lokacije, treba sprovesti standardnu lokacionu evaluaciju koja se primjenjuje na objekte/komplekse ove vrste. Uz to, neophodno je obezbijediti da najmanje 20% ukupne površine bude zauzeto zelenilom, i formirati dodatni zaštitni zeleni pojas/zonu, šire od 250 do 300 m. Pri tom, primjenjuje se standard od 0,4 ha na 1000 stanovnika, uz odgovarajuće smanjenje ovog parametra (polazeći od pretpostavke da se grobno mjesto može obnavljati, u prosjeku 4 puta u 100 godina).

3.1.11. OSTALE PRIVREDNE DJELATNOSTI

U svim razvojnim planovima se insistira da se Budvi omogući razvoj privrednih djelatnosti manjeg obima koje svojom aktivnošću ne proizvode veliki otpad, pogotovo zagađujući, niti su bučni i da njihove emanacije uopšte ne zagađuju tlo, vazduh i vodotokove. Isto tako nije poželjan ni veliki transport. To bi bili manji pogoni ekološki prihvatljivih karakteristika iz oblasti "čiste" industrije, usluga i proizvodnog zanatstva. Lokacije za ove pogone su najpovoljnije uz komunikacije, na periferiji naselja.

3.1.12. USLOVI UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA¹

Treba napomenuti da namjene površina u planovima, a još češće u realnom životu nisu nikada čiste, i da se zbog toga u planovima često bilježe samo dominantne namjene (ako je to oko 2/3 prostora). Ukoliko se radi o dvije i tri namjene sa približno istim proporcijama, to bi se u planu označilo kao prostor sa mješovitim funkcijama kako je to inače predviđeno odgovarajućim Pravilnikom (koji se priprema kao podzakonski akt).

Primjera radi:

1. a) stanovanje ili b) turizam, znači da su ove dvije funkcije dominantne na označenom prostoru sa učešćem od oko 2/3 površine i sadržaja;
2. Mješoviti sadržaji označavaju funkcije, na primjer: javni sadržaji, komunalne površine, servisi itd. sa podjednakim učešćem navedenih funkcija;
3. Zelenilo sa skoro stoprocentnim učešćem ne može se drugačije označiti već prema pravilu iz tačke 1. To ipak ne znači da se u okviru ove funkcije ne mogu pojaviti i neki drugi sadržaji kao punktovi neznatnih površina, kao objekti ili površine druge namjene, ukoliko za to postoji potreba. Ovo pravilo važi i za sve druge funkcije, ukoliko nije u suprotnosti sa opštim ili nekim posebnim interesima.

¹ GUP, poglavlje IV PRIMJENA I OSTVARIVANJE PPO I GUP-a, 2. Uslovi uređenja i korišćenja prostora, str. 160

3.1.13. PROGRAMSKE I URBANISTIČKE OSNOVE ZA IZVOĐENJE DETALJNIH URBANISTIČKIH PLANOVA

Veći dio prostora obuhvaćenog Planom, GUP definiše kao zonu urbane rekonstrukcije²:

- Dio naselja "Velji Vinogradi" istočno od korita Grdevice, i
- Dio naselja "Lazi" sjeveroistočno od obilaznice

Pod pojmom „urbana rekonstrukcija“ se misli na zone koje su izgrađene bez kontrole i sa nižim standardom komfora, funkcionisanja i uzidanih tehničkih sistema nego što je to potrebno za naselja gdje se ove zone nalaze. To su uglavnom objekti mješovite namjene, stambeno-turističke, mada ima i objekata čisto stambenih, čisto turističkih sa apartmanima ili manjih hotela pansioniskog tipa. Time je, kroz specifičnu tranziciju izvršena i disperzija turističkih kapaciteta po cijelom gradskom prostoru Budve. Standard ovih naselja je posebno ugrožen nedostatkom saobraćajnica, parkirališta i zelenih površina.

Slijedi zaključak da normative, kao preporuku za izgradnju (ne samo stanovanja) treba uraditi istovremeno, ali i posebno³:

- (1) za popravku, rekonstrukciju i sanaciju onih djelova Budve koji su građeni supstandardno (prije svega Budvansko polje iznad magistrale), i
- (2) za buduću izgradnju stambenih i mješovitih sadržaja (turističko-stambeni) i svih tzv. komplementi stanovanja (pratećih sadržaja).

Što se tiče turističkih kapaciteta⁴, treba izvršiti urbanističku i građevinsku sanaciju Budvanskog polja (na osnovu posebnog sanacionog programa), kojom treba stvoriti uslove za restrukturisanje kapaciteta u domaćinstvima i vikendicama i njihovu konverziju u savremene turističke objekte osnovnog smještaja. Pored opštih uslova za izgradnju u naseljenim mjestima kojima se utvrđuje lokacija za izgradnju, njeno uklapanje u prostorno-funkcionalnu strukturu, saobraćajna povezanost, kao i njena prirodna pogodnost za izgradnju turističkih sadržaja, za sve turističke kapacitete važe i odgovarajući republički propisi koji se odnose na kvalifikaciju objekata i na uslove koje treba da zadovolje da bi dobili željenu kategoriju, a samim tim i potrebnu konkurentnost na tržištu koja je verifikovana.

Na prostoru Budve gdje je došlo do drastičnog nedostatka prostora za stacioniranjem vozila u centralnoj zoni. Za rješavanje ovog problema, predviđena je izgradnja ukopane garaže na ulazu u Budvu⁵ sa gornje strane idući od Bečića, sa 500 pm.

3.1.14. OPŠTI I POSEBNI USLOVI ZA IZRADU DETALJNIH URBANISTIČKIH PLANOVA⁶

Opšti uslovi

Zakonom o planiranju i uređenju prostora („Sl. list RCG“, broj 28/05) propisani su uslovi za izradu detaljnih urbanističkih planova. U čl. 26. dati su uslovi za njihovu izradu. Citiram stav 1. čl. 26: "Detaljnim urbanističkim planom određuju se uslovi za izgradnju, odnosno rekonstrukciju objekata i izvođenje radova u naseljima na području prostornog plana jedinice lokalne samouprave i generalnog urbanističkog plana, na način koji obezbjeđuje sprovođenje tih planova." (podvukli obrađivači GUP-a).

² GUP, poglavlje 3. RAZVOJNE METODE U REALIZACIJI PLANOVA – Urbana rekonstrukcija, str.126

³ GUP, poglavlje 4.3. STANOVANJE – Potrebne urbanističke površine i tipologije izgradnje, str. 132

⁴ GUP, poglavlje 4.1. TURIZAM, str. 128

⁵ GUP, poglavlje 4.5. SAOBRAĆAJ, str. 144

⁶ GUP, poglavlje IV PRIMJENA I OSTVARIVANJE PPO I GUP-a , 4.1 Opšti i posebni uslovi za izradu detaljnih urbanističkih planova, str. 170-172



U stavu 3. istog člana (26) propisuje se sadržaj Detaljnog urbanističkog plana i pored ostalog isti treba da sadrži i „...nacrt urbanističke parcelacije...“. Ovo tumačimo da ovaj nacrt parcelacije polazi od vlasničke parcelacije i da daje plan urbanističke parcelacije kojom će se obezbijediti zadovoljenje zajedničkih i privatnih interesa na području plana, kao i određeni urbanistički red. Time bi se obezbijedila i pravičnost u participaciji vlasnika parcela u zadovoljenju zajedničkih potreba na prostoru DUP-a.

Posebni uslovi

Neophodno je pri formiranju projektnog zadatka za izradu DUP-a dodati i sljedeće:

- Izvršiti stručnu procjenu da li će biti potrebno da se kao poseban dio, zapravo njegov finalni dio, uradi plan parcelacije i preparcelacije prostora za izgradnju;
- Pretpostavka je da će u svim urbanim zonama nezavisno od namjene biti neophodno uraditi ovaj plan, prije svega na početku se moraju razdvojiti javne i privatne površine. Javne površine služe svim građanima stambenog bloka naselja kao i gostima. To su prije svega opšte saobraćajnice i javno zelenilo, sportski tereni (ukoliko ih ima). Da bi se zadovoljile određene norme (opšte urbanističke ili propisane planom višeg reda) potrebna je preparcelacija svih površina nezavisno od vlasništva zemljišta;
- Preparcelacija mora biti dvojaka:
 - a) U prvoj fazi mora se izvršiti funkcionalna parcelacija cijelog prostora (odnosno i blokova pojedinačno ako je prostor koji se planira tako podijeljen) njegovim dijeljenjem na javne i "privatne prostore" prema svim važećim principima funkcionalne organizacije prostora;
 - b) U drugoj fazi vrši se preparcelacija tzv. privatnog prostora namijenjenog prije svega za stambene a i druge namjene. Primijenjeni metod mora maksimalno da obezbijedi ravnopravan tretman svih vlasnika, vodeći računa da svaka parcela ima saobraćajni pristup prije svega i da opšta pozicija novoformirane urbanističke parcele bude što bliža poziciji prethodne vlasničke parcele; posebno ne smiju se pogoršati uslovi (prirodni i funkcionalni);
- Ukoliko u okviru površine koja je predmet plana ne postoji dovoljno prostora u društvenom vlasništvu čime bi se zadovoljile potrebe za javnim prostorima, potrebna površina bi se morala dobiti izuzimanjem dijela privatnih površina, proporcionalno veličini svakog posjeda;
- Preporučuje se da se u slučaju da nije moguće na javnim površinama obezbijediti površine za stacioniranje vozila na parkinzima ili javnim garažama prema propisanim standardima, da se predvidi izgradnja garaža u svim objektima na području plana;
- Sve prethodno iznijeto su pravila koja važe za područja nove stambene ili stambeno rezidencijalne izgradnje;
- Isti principi se mogu primijeniti (a i preporučuju se) za blokove čija se rekonstrukcija predviđa u Budvanskom polju, s tim što bi se za objekte koji bi se rušili moralo iznaći rješenje da svi vlasnici proporcionalno učestvuju ukoliko za to ne postoje druge pravne smetnje.

Detaljnije preporuke za novu stambenu izgradnju

Osnovni pokazatelji kojima se opredjeljuje prostorni standard stanovanja su sintezni i sadrže u sebi brojne uticaje i međuzavisnosti. Standard se obično iskazuje gustom stanovanja što u prvom redu znači da manja gustina daje viši standard jer je prije svega više slobodnih prostora, odnosno zelenila. Uobičajeno je da se manja gustina ostvaruje kada su objekti individualni (pojedinačni) ali ne mora da istovremeno znači da su to objekti niske spratnosti, jer su poznati određeni tipovi niskih objekata sa kojima se mogu postići znatne gustine stanovanja.

Preporuke za rekonstrukciju

Za područja gdje se planira rekonstrukcija i sanacije postojeće stambene izgradnje, treba poći od cilja da se poboljša opšti kvalitet života u ovim naseljima, i mirenja sa činjenicom da nije moguće ostvariti željene standarde za nova naselja. Zbog toga su najbitnije sljedeće dvije operacije:

- Poboljšanje građevinskog fonda koje se ostvaruje bilo popravkom postojećeg ili njegovim rušenjem pa potom izgradnjom novih objekata;



- Rješenje problema saobraćajnih površina, i to izgradnjom ulica čime bi poboljšali saobraćajnu protočnost, i sklanjanjem vozila (parkirališta sa ulica) bilo u garaže ispod stambenih objekata ili u objekte spratnih garaža.

Treba očekivati da će se ovim planovima dobiti i određena površina zelenih i drugih slobodnih prostora.

3.2. ANALIZA KONTAKTNIH ZONA I UZAJAMNIH UTICAJA

Zahvat DUP "Podkošljun" pripada gusto izgrađenom, ali ne i dovoljno urbanizovanom prostoru Budve u dijelu od gradskog bulevara – magistrale do obilaznice, čije su zajedničke karakteristike velika izgrađenost uz nedovoljnu i nezavršenu saobraćajnu infrastrukturu, mješanje planiranih, uređenih poteza višestambenih objekata sa spontano nastalim grupama objekata jednorodničkog i višeporodičnog stanovanja. Područje DUP "Podkošljun" sjeverno od obilaznice predstavlja relativno neizgrađen prostor u kome se odvija intenzivna neplanska i morfološki vrlo neujednačena izgradnja, sa spontano nastalom saobraćajnom mrežom uskih ulica

Sa zapadne strane DUP "Podkošljun", na drugoj strani rijeke Grđevice, kontakti DUP-ovi, odnosno naselja su "Rozino" i "Dubovica". Ova dva plana zahtijevaju reviziju ili detaljne izmjene, tako da su donijete i odgovarajuće Odluke o izradi planova na tom prostoru.

Sa sjeverne i sjeveroistočne strane se nalaze površine koje su na osnovu PPO Budva u GUP priobalnog pojasa opštine Budva za sektor: Budva - Bečići namijenjene za izradnju i za zelenilo. Ove površine pripadaju K.o. Maine i, pošto nisu obuhvaćene granicom ni jednog detaljnog urbanističkog plana, odnosno lokalne studije lokacije, i za njih je potrebno donijeti posebnu Odluku o izradi odgovarajućeg planskog dokumenta.

Sa južne strane DUP "Podkošljun" se nalazi područje DUP-a "Budva centar", gdje su uglavnom realizovani turistički sadržaji uz obalu. Uslijed potrebe za kvalitativnom rekonstrukcijom hotelskih, komunalnih i stambenih struktura, za ovo područje je doneta Odluka za izradu novog DUP koji je u završnoj fazi izrade.

3.3. POSTOJEĆI PLAN: PLANIRANO I REALIZOVANO

Postojeći Detaljni urbanistički plan naselja "Podkošljun" obrađen je 1995. godine od strane Zavoda za projektovanje i urbanizam – Herceg Novi i Zavoda za izradnju "Budva" iz Budve.

Kako je centralni dio područja već tada bio gusto i neplanski izgrađen, planom je pokušano da se taj trend suzbije tako što je maksimalno poštovano postojeće stanje i izvršena sanacija postojeće saobraćajne mreže. Planirano je stambeno naselje sa prostorima pogodnim za izgradnju stambenih, turističkih i poslovnih sadržaja koje treba da egzistira kao manja cjelina, što je u principu i ostvareno prema planu, sa pojedinačnim slučajevima odstupanja u horizontalnom gabaritu i u spratnosti. Kičmu naselja, kao urbanističku zamisao, činila je pješačka komunikacija sa poslovno-stambenim i turističkim objektima, koja se protezala od magistrale do naselja "Lazi". Ova komunikacija je potpuno formirana u dijelu naselja južno od interne obilaznice, dok je u dijelu sjeverno od obilaznice, uz samu saobraćajnicu djelimično u izgradnji, dok je neplanski izgrađenim objektima dalje, na sjever ova koncepcija prilično narušena. Planom nije izvršeno tačno dijeljenje stambenih zona na zone različitih gustina, jer objekti nijesu izgrađeni prema zonama, već prema željama njihovih investitora, tako da su jedni pored drugih nepravilno izmiješani niski objekti jednorodničkog i višeporodičnog stanovanja sa visokim objektima višestambenog stanovanja.

Od centralnih funkcija bili su predviđeni dječji vrtić i osnovna škola u površini od 1,8 ha. Predškolska ustanova, čija je lokacija bila predviđena u sklopu ranije izgrađenog naselja višestambenog stanovanja



nije podignuta, dok je objekat osnovne škole u izgradnji. Od komunalnih objekata i površina, predviđeno je proširenje kompleksa groblja za potrebe čitave Budve, na ukupnu površinu od 2,15 ha, što je djelimično i realizovano.

Planom je bilo predviđeno spajanje većih površina kvalitetnih šuma sa uređenjem staza, sa nastojanjem da se spoje zelene i parkovske površine od sjevernog dijela plana sve do magistrale. Ovaj kontinuitet površina pod zelenilom nije u potpunosti realizovan zato što je na više lokacija prekinut i ugrožen neplanskom izgradnjom.

Realizovana je izgradnja Jadranske magistrale - bulevara sa četiri saobraćajne trake, dok planirana višespratna garaža, BRGP oko 6.500m², nije izgrađena.

Osnovni urbanistički pokazatelji postojećeg DUP "Potkošljun" iz 1995. godine su:

Broj korisnika:	21.676
Gustina naseljenosti:	
• individualno stanovanje	60-80 st/ha
• prelazni tip stanovanja	120-150 st/ha
• kolektivno stanovanje	190-220 st/ha
Maksimalna spratnost	
• individualno stanovanje na ravnom terenu	P+2+Pk
• individualno stanovanje na terenu u nagibu	Su+P+1+Pk
• kolektivno stanovanje	Su+P+3+Pk
Bruto razvijena građevinska površina (m ²)	
• individualno stanovanje	100490
• prelazni tip stanovanja	87840
• kolektivno stanovanje	62842
• turistički objekti	22717
• poslovni prostor	19566
• javni sadržaji	9500

Glavni problem pri realizaciji je bila neusklađenost dinamike izgradnje planiranog i brzine neplanske gradnje (koja nije odgovarajuće sankcionisana), kao i potreba za povećanjem kapaciteta izgradnje na cijelom prostoru, koji su izlazili iz planskog okvira.

Kod individualnog stanovanja neplanski je izgrađeno oko 85% objekata, sa raznim odstupanjima od prethodnog plana, uglavnom ne poštujući regulaciju i spratnost. U zonama srednje gustine evidentirani su objekti koji prelaze granicu spratnosti za tu zonu, i dostižu spratnost P+5 pa i više u pojedinim slučajevima. Indeks zauzetost kod značajnog broja izgrađenih parcela je i do 0,80.

Dosadašnja izgradnja na prostoru DUP "Podkošljun" se uglavnom odvijala sa vrlo malim poštovanjem planom propisanih urbanističkih standarda i uslova, tako da indeks zauzetosti parcele i spratnost objekata, odnosno njihova visina prevazilaze parametre date planom, što je dovelo do smanjenja površina predviđenih za zelenilo i za parkiranje. Na više mjesta saobraćajni koridori predviđeni za nove ulice su smanjeni ili prekinuti izgradnjom neplanskih objekata. Nerijetka pojava je i izgradnja objekata na površinama, odnosno parcelama predviđenim za zelenilo.

3.4. REZULTATI ANKETE KORISNIKA PROSTORA

Anketa stanovništva nije rađena paralelno sa detaljnim snimanjem terena već je sprovedena pisanim putem kroz zahtjeve korisnika i vlasnika parcela. Obradivaču je dostavljeno preko 600 zahtjeva koji se odnose na ucrtavanje, preparcelaciju, dogradnju, a najviše na povećanje spratnosti, legalizaciju, prenamjenu u poslovne prostore ili turizam i rješavanje prilaza objektima

3.5. STEČENE OBAVEZE U FORMIRANJU SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA

Stečene obaveze u formiranju saobraćajnih površina predstavljaju trase saobraćajnica predviđene DUP "Podkošljun" iz 1995. godine, date u analognom obliku sa definisanim analitičko-geodetskim elementima i saobraćajni pravci predviđeni Generalnim urbanističkim planom priobalnog pojasa opštine Budva za sektor: Budva – Bečići. Planom je obuhvaćen i prostor predviđen za višespratnu garažu predviđen istim GUP-om.

Za jedan broj planiranih ali i izgrađenih saobraćajnica na području DUP "Podkošljun" Oobrađivač je pribavio trase i analitičko-geodetske elemente iz glavnih projekata u analognom obliku. Sve trase saobraćajnica pribavljene u analognom obliku su prevedene u digitalni vektorski format.

Oobrađivač je obezbijedio i geodetsko snimanje izvedenog stanja gradskog bulevara (Jadranske magistrale), parkinga kod Mainskog groblja i još nekoliko drugih manjih saobraćajnih površina.

Agencija za planiranje prostora je dopisom br. 011-368/1 od 04.03.2008, u analognom obliku dostavila projekat Generalnog rješenja trase tunela na magistralnom putu M-2, teritorija opštine Budva-lokacija Zavala, koji je uradio "Hidroprojekt-Saobraćaj" a.d. Beograd.

4. RJEŠENJE DUP-a

4.1. OSNOVNA KONCEPCIJA RJEŠENJA

Prostor naselja Podkošljun u odnosu na centralne dijelove Budve i veze sa drugim stambenim cjelinama, predstavlja dobru lokaciju za stanovanje i razvijanje turističkih kapaciteta. Kako se teren većim dijelom blago spušta prema gradskom bulevaru i dalje prema moru, sa većine lokacija, a posebno sa onih na padinama Košljuna pruža se otvoren vidik prema moru, što predstavlja posebnu mogućnost za razvoj.

Isto tako, postoje značajni potencijali za poboljšanje postojeće i razvijanje nove saobraćajne mreže, što omogućava rješavanje akutnog problema saobraćajne protočnosti kroz naselje, posebno u ljetnjim mjesecima. Uspostavljanje reda u saobraćajnoj mreži, komunalno opremanje prostora i jasno određenje namjena prostora, osnovni su ciljevi ovoga Plana.

Ograničenje u razvoju predstavlja naslijeđeno stanje prostora van zone višestambenog stanovanja, koje je solidnog kvaliteta, ali je građeno stihijski i haotično, bez poštovanja planskih dokumenata i osjećaja za cjelovitost prostora.

Prvenstveni i posebni razvojni ciljevi i zadaci

Razvoj naselja i procesi urbanizacije se planiraju u skladu sa prostornim mogućnostima i ograničenjima, tako da se u što većoj mjeri spriječe prostorni konflikti, obezbijedi kvalitetno i privlačno okruženje i ostvare mogućnosti za urbani i privredni razvoj. Iako je dosadašnja analiza ukazala na određene ograničavajuće faktore i negativne tendencije razvoja naselja, sa druge strane se otvara niz mogućnosti koje bi u budućnosti mogle da uravnoteže i obezbijede njegov ravnomjerniji razvoj. Prvenstveni i posebni razvojni ciljevi i zadaci su:

Stanovanje

- Utvrditi zone i poteze određene tipologije i strukture izgradnje;
- Preispitati planske postavke i dovršiti započete zone izgradnje;
- Odrediti veličine parcela zavisno o zoni i tipologiji izgradnje;
- Formirati nove zone stanovanja;
- Odrediti se prema problemu postojećih ravnih krovnih konstrukcija kako bi se preduprijedila uočena pojava pojedinačnih intervencija nadogradnje potkrovlja i krovova, koje je uslovljeno dotrajalošću hidroizolacije i nemogućnošću saniranja problema na drugi način.

Objekti javnog i društvenog standarda

- Poboljšanje uslova življenja gravitirajućeg stanovništva izgradnjom osnovne škole i predškolske ustanove;
- Razvoj kroz uređivanje parkovskih i šumskih površina za rekreativne aktivnosti.

Kulturna baština i vjerski objekti

- Jasno definisanje granica zaštićenog kompleksa manastira Podostrog i granica njegove zaštitne, kontakt-zone;
- Jasno definisanje granice zaštitne zone kompleksa postojećeg Mainskog groblja sa crkvom Sv. Petke;
- Formiranje lokacije za izgradnju kompleksa novog pravoslavnog hrama.

Saobraćajna infrastruktura

- Nastavak izgradnje nedostajućih saobraćajnica prihvaćenih iz prethodnih planova, kao i izgradnja novih;
- Planiranje nove saobraćajnice iznad regulisanog korita bujičnog toka rijeke Grđevice, čime bi se značajno poboljšao saobraćajni sistem u Budvi;



- Formiranje lokacije za javnu višespratnu garažu na ulazu u naselje;
- Rješavanje problema parkiranja i garažiranja vozila na parcelama korisnika.

Komunalna infrastruktura i objekti

- Opremanje naselja neophodnom komunalnom infrastrukturom;
- Proširenje postojećeg groblja;
- Nastavak uređenja korita rijeke Grđevica i uređenje bujičnog toka Podkošljun, kao i manjih vodotokova, koji se slivaju sa padina pobrda i koji svojim bujičnim karakterom mogu da ugroze naselje i objekte u njemu.

4.2. PROSTORNA ORGANIZACIJA

Planirane namjene površina definisane su kroz dvije grupe osnovnih namjena:

1. Namjene javnog interesa - saobraćajnice, osnovna škola, predškolska ustanova, zelenilo, groblje i objekti komunalne infrastrukture (trafostanice, crpne stanice i dr.)
2. Namjene pojedinačnog interesa - čine ih površine namijenjene stanovanju, turizmu, poslovanju, komercijalnim i uslužnim djelatnostima i vjerskim potrebama.

4.2.1. Površine namijenjene sadržajima javnog interesa su:

- Osnovna škola
- Predškolska ustanova
- Kompleks elektrodistribucije
- Trafostanice, crpne stanice i drugi objekti komunalne infrastrukture
- Groblje
- Saobraćajnice
- Površine pod zelenilom i slobodne površine

Opremanjem naselja neophodnim pratećim javnim sadržajima kao što su osnovna škola i predškolska ustanova, podiže se standard življenja u ovom naselju. Na grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – Nivelacioni i regulacioni plan" definisane su parcele planirane za sadržaje javnog interesa.

OSNOVNA ŠKOLA

Kompleks osnovne škole nalazi se u bloku br. 11, na cijeloj katastarskoj parceli br. 753 i djelu katastarskih parcela br. 737, 740, 741, 742 i 746. Ove katastarske parcele se spajaju u jedinstvenu urbanističku parcelu škole. U toku je izvođenje radova na izgradnji objekta nove osnovne škole, BRGP oko 2900 m² koji je predviđen za 1200 učenika. U okviru školskog dvorišta planirano je obezbjeđenje svih pratećih sadržaja (zatvoreni i otvoreni sportski tereni i zelene površine).

PREDŠKOLSKA USTANOVA

Kompleks predškolske ustanove nalazi se u bloku br. 6, na cijeloj katastarskoj parceli br. 1261/7 i djelu katastarske parcele br. 1261/1. Ove katastarske parcele se spajaju u jedinstvenu urbanističku parcelu predškolske ustanove. Indeks zauzetosti je 0,30, indeks izgrađenosti 0,60 i spratnost P+1. U kompleksa planirano je obezbjeđenje svih pratećih sadržaja.

POVRŠINE POD ZELENILOM I SLOBODNE POVRŠINE

Fond površina pod zelenilom i slobodnih površina⁷ na prostoru plana obuhvata uređene površine pod zelenilom unutar naselja, linijsko zelenilo duž frekvetnih saobraćajnica, uređene bašte i površine pod

⁷ Vidjeti detaljnije u tački 8.2. POVRŠINE POD ZELENILOM I SLOBODNE POVRŠINE

zelenilom unutar parcela korisnika, zeleni masiv Dubove šume u blizini manastira Podostrog i borove kulture na brdu Podkošljun. Na prostoru plana predviđeno je 320921 m² zelenih i slobodnih površina.

GROBLJE

Sahranjivanje se obavlja na postojećem groblju u bloku br. 18, na površini od oko 4157 m². Proširenje groblja je planirano u bloku br. 29, površine od oko 8718 m², gdje je predviđena i izgradnja potrebnih pratećih objekata, ukupne BRGP 250 m².

SAOBRAĆAJNICE

Saobraćajni pravci⁸, planirani prethodnim planovima i postavkama iz GUP, sprovedeni su Planom, uz maksimalno poštovanje postojeće matrice i izgrađenog prostora. Glavne ulice su punog profila, a sve ostale trase planirane su kao stambene kolsko - pješačke ulice, koje su zajedno povezane u funkcionalnu i rangiranu mrežu.

Planiranom internom obilaznom saobraćajnicom iznad regulisanog korita rijeke Grđevica, koja prolazi zapadnim obodom naselja, smanjiće se opterećenje ulica kroz naselje i omogućiti kontaktnim područjima lakša i bolja saobraćajna povezanost sa dva glavna saobraćajna pravca u Budvi: gradskim bulevarom-magistralom i obilaznicom oko Budve.

Zadržani su svi pješački pravci, a planirani su i novi koji omogućuju i prijatno i rekreativno pješaćenje centralnim dijelom naselja.

Razgranata, tako reći kapilarna mreža pješačkih komunikacija omogućava pješačku dostupnost svakog dijela područja DUP-a, čime se stvara mogućnost da se kolski saobraćaj svede na minimum. Kolsko-pješačke komunikacije su predviđene kao nužnost samo u onim dijelovima plana gdje postojeća izgrađenost nije pružala mogućnost odvajanja kolskog i pješačkog saobraćaja, a na tim mjestima je omogućena protočnost sa minimalnim zadržavanjem vozila.

Na parcelama koje su planirane za namjene javnog interesa ne mogu se podizati objekti koji nisu u funkciji planiranih namjena, kao ni privremeni objekti.

Na površinama namijenjenim za saobraćaj, zelenilo i na planiranim pješačkim površinama nije dozvoljena izgradnja trajnih objekata kao ni postavljanje privremenih objekata.

4.2.2. Namjene pojedinačnog interesa - površine za druge namjene

To su površine sljedećih namjena:

- stanovanje;
- komercijalne i poslovne djelatnosti bez štetnih uticaja na okolinu;
- turizam – hoteli; apart-hoteli
- vjerski objekti;
- kompleks manastira Podostrog.

STANOVANJE

Prema preporuci GUP-a, zavisno od zatečenog stanja na terenu, prepoznata su dva osnovna tipa stanovanja, prema kojima su i definisani normativi za izgradnju:

- stanovanje u zoni rekonstrukcije i obnove
- stanovanje u zoni nove izgradnje

⁸ Videti detaljnije u tački 8.1. SAOBRAĆAJ

Stanovanje u zoni rekonstrukcije i obnove

Veći dio prostora obuhvaćenog Planom, GUP u poglavlju 3. RAZVOJNE METODE U REALIZACIJI PLANOVA definiše kao zonu urbane rekonstrukcije i obnove - dio naselja "Velji Vinogradi" istočno od korita Grđevica i dio naselja "Lazi" sjeveroistočno od obilaznice. To su uglavnom objekti mješovite namjene, stambeno-turističke, mada ima i objekata čisto stambenih, ili čisto turističkih sa apartmanima ili manjih hotela pansionskog tipa. Većina ovih objekata nije u skladu sa planom, ili građevinskom dozvolom, ili za njih nije izdata upotrebna dozvola. Standard ovih naselja je posebno ugrožen nedostatkom saobraćajnica, parkirališta i zelenih površina.

Na osnovu preporuka GUP, normativi i standardi⁹ za ovu zonu su drugačiji od standarda koji se definišu za komplekse nove izgradnje i dati su na osnovu analize stanja na terenu, Programskog zadatka i parametara GUP za zonu rekonstrukcije i obnove.

Zona za rekonstrukciju i obnovu GUP-om je definisana na prostoru Budvanskog polja iznad magistrale (dio naselja Velji Vinogradi i Lazi), za koju su, kao netipični slučaj substandardne izgradnje, dati posebni uslovi za tretman postojećih i izgradnju novih objekata, u skladu sa parametrima GUP. U odnosu na pretežnu izgrađenost bloka, određene su sljedeće zone¹⁰:

- stanovanje manje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa niskim objektima (SM3), spratnosti do G+P+2+Pk, u blokovima br. 4 i 8;
- stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa srednje visokim objektima (SS3), spratnosti do G+P+3, u blokovima br. 8, 12, 17 i 21;
- stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa objektima veće visine (SS4), pretežne spratnosti od G+P+3 do G+P+4, u blokovima br. 1, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 19, 20, 25 i 28;

Parametri za ovu izgradnju su dati u okvirima vrijednosti koje su GUP-om date za zonu rekonstrukcije i obnove. Za stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa srednje visokim objektima (SS3) indeks zauzetosti je određen pretežno u rasponu od 0,50 do 0,60, dok je indeks izgrađenosti u rasponu od 2,0 do 3,0. Za stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa visokim objektima (SS4), pretežan indeks zauzetosti je u rasponu od 0,50 do 0,60, a indeks izgrađenosti je u rasponu od 2,0 do 3,0. Na pojedinačnim parcelama ovi parametri su premašeni, tako da indeks zauzetosti ide i do 0,8, a indeks izgrađenosti do 5,0.

Za stanovanje u postojećim objektima u okviru površina pod zelenilom zadržava se zatečeno stanje, bez mogućnosti proširenja ili nadogradnje ovih objekata.

Stanovanje u zoni nove izgradnje

Stanovanje u zoni nove izgradnje podrazumjeva mogućnost izgradnje u postojećem urbanom tkivu i na novim lokacijama za izgradnju. U okviru postojećeg tkiva planirana je nova izgradnja na praznim parcelama, zamena postojećih objekata novim, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u okviru zadatih parametara.

Nove lokacije za izgradnju stanovanja veće i velike gustine, sa objektima veće visine i visokim objektima (spratnosti od G+P+4 do G+P+7) su planirane pretežno u neposrednoj blizini nove obilaznice iznad korita rijeke Grđevica, kao i uz frekventne saobraćajnice. Višestambeni objekti su planirani u tipu otvorenog i poluotvorenog bloka, sa pripadajućim slobodnim i zelenim površinama. Određene su dvije zone u ovom tipu stanovanja¹¹:

- stanovanje veće gustine sa višestambenim stanovanjem sa objektima veće visine i visokim objektima (SV1), pretežne spratnosti G+P+4, u blokovima br. 5, 6, 9, 10, 14, 17, 27 i 28;

⁹ GUP, poglavlje 4.3. STANOVANJE – Potrebne urbanističke površine i tipologije izgradnje, str. 132

¹⁰ **Napomena:** data je pretežna spratnost na nivou bloka. Za svaki pojedinačni objekat važi spratnost data u grafičkom prilogu - list 10. "Planirano stanje – Nivelacioni i regulacioni plan".

¹¹ Isto kao prethodno

- stanovanje velike gustine sa višestambenim stanovanjem sa visokim objektima (SV2), spratnosti do G+P+7, u blokovima br. 10, 27 i 33.

U okviru stanovanja veće gustine (SV1), indeks zauzetosti je u rasponu od 0,50 do 0,60, a indeks izgrađenosti od 3,00 do 3,30. Stanovanje velike gustine (SV2) predstavlja izuzetan slučaj, kako u pogledu spratnosti (maksimalno G+P+7), tako i u pogledu indeksa izgrađenosti koji iznosi od 3,00 do 4,50. Indeks zauzetosti za objekte velike gustine je od 0,40 do 0,60.

Stanovanje srednje gustine sa objektima srednje visine (pretežne spratnosti od G+P+2 do G+P+3) je najviše zastupljeno u blokovima sjeverno od postojeće obilaznice, gdje postoji i najviše mogućnosti za novu izgradnju. Predviđeno je višeporodično stanovanje. U okviru ovog tipa, određene su dvije zone:

- stanovanje srednje gustine sa višeporodičnim stanovanjem sa niskim i srednje visokim objektima (SS1), spratnosti od G+P+1+Pk do G+P+3, u blokovima br. 17, 24, 25, 28, 30, 34, 35, 36 i 38;
- stanovanje srednje gustine sa višeporodičnim stanovanjem sa srednje visokim ili objektima veće visine ili visokim objektima (SS2), pretežne spratnosti od G+P+3 do G+P+5, u blokovima br. 1, 8, 9, 12, 13, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 27, 28, 30, 34, 35, 36 i 38.

Za stanovanje srednje gustine sa srednje visokim objektima (SS1), indeks zauzetosti je 0,40, a indeks izgrađenosti 1,60. U stanovanju srednje gustine sa višim objektima (SS2), indeks zauzetosti je određen u rasponu od 0,40 do 0,45, a indeks izgrađenosti do 1,80.

Stanovanje manje gustine i niske spratnosti je planirano uz sjevernu, sjeveroistočnu i istočnu granicu Plana, na padinama Košljuna. Veći dio, koji se nalazi na terenu većeg nagiba i koji je, prije svega sa stanovišta vizura, možda najatraktivniji dio grada, namijenjen je novoj porodičnoj izgradnji (SM1), spratnosti do G+P+1+Pk i višeporodičnim objektima – gradskim vilama (SM2), pretežne spratnosti G+P+2. Ovi tipovi izgradnje planirani su po sljedećim zonama¹²:

- stanovanje manje gustine sa jednoporodičnim stanovanjem (SM1), spratnosti do G+P+1+Pk, u blokovima br. 31 i 39;
- stanovanje manje gustine višeporodičnim stanovanjem u gradskim vilama (SM2), pretežne spratnosti do G+P+2, u blokovima br. 23, 37, 39 i 40;

U stanovanju manje gustine sa jednoporodičnim (SM1), indeks zauzetosti je 0,30, a indeks izgrađenosti 1,00. U stanovanju manje gustine sa gradskim vilama (SM2), određen je indeks zauzetosti 0,30-0,40, dok je indeks izgrađenosti određen u rasponu od 1,00 do 1,40.

U objektima namijenjenim stanovanju (malih, srednjih i velikih gustina) dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u dijelu objekta. Dozvoljene su djelatnosti koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su¹³: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, određeni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, vrtići i sl., a uz zadovoljenje posebnih propisa za svaku od ovih djelatnosti.

KOMERCIJALNE I POSLOVNE DJELATNOSTI BEZ ŠTETNIH UTICAJA NA OKOLINU

Posebnim oblikovanjem i aktiviranjem najmanje jedne (prizemne) etaže u komercijalne svrhe duž gradskog bulevara-magistrale, postojeće i planirane interne obilaznice, dopunjava se sistem komercijalnih i poslovnih sadržaja.

Jedna od postavki ovog plana je i unaprjeđenje opšte urbanističko - arhitektonske slike naselja, što se postiže uspostavljanjem zone intezivne izgradnje sa visokim objektima mješovite namene (SMN1), u

¹² Isto kao prethodno

¹³ Detaljnije objašnjeno u poglavlju 5.1.OBRAZLOŽENJE NAMJENE POVRŠINA I POJMOVA KOJI SE JAVLJAJU U PLANU

pojasu prema gradskom bulevaru – magistrali, u bloku br. 2. Ovim se u velikoj mjeri omogućava obnavljanje i rekonstrukcija, čime se podiže kvalitet građevinskog fonda u pojasu gradskog bulevara, u čijem su neposrednom susjedstvu najznačajniji turistički kapaciteti Budve. Uz gradski bulevar planirana je transformacija u prostor mješovite namjene (komercijalne, poslovne, stambene) sa velikim reprezentativnim objektima i uređenim slobodnim i zelenim površinama, spratnosti od G+P+6 do G+P+7. Indeks zauzetosti je 0,50, a indeks izgrađenosti je određen u rasponu od 4,00 do 4,50. Iako je planiran komercijalni potez velike gustine poslovnog prostora, namjena prostora nije dominantno komercijalna, već je akcenat stavljen na reprezentativni karakter objekata.

Zona mješovite namjene sa srednje visokim objektima (SMN2) nalazi se u blokovima br. 1, 3, 4, 34 i 35. Prosječan indeks zauzetosti je od 0,40 do 0,60, a indeks izgrađenosti je od 1,80 do 2,50.

TURIZAM – HOTELI, APART-HOTELI

Turizam se na području plana, u smislu pružanja usluga smještaja turistima, prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i postojanjem pansiona i hostela. Kako je bilo praktično nemoguće utvrditi sve objekte turističke namjene, kao turistička namjena planom su definisani samo prostori za postojeće i planirane hotele i apart-hotele kao površine za pretežno turističku namjenu i oni se nalaze u blokovima br.1, 2, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 16, 17 i 20. Ostali, ranije navedeni objekti za pružanje usluga smještaja turistima se uklapaju u namjenu stanovanja jer je ona definisana kao pretežna namjena. Urbanistički parametri (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost) za ovu namjenu definisani su prema pojedinačnim slučajevima. Indeks zauzetosti je definisan u rasponu od 0,20 do 1,00, indeks izgrađenosti u rasponu od 1,00 do 5,00, i spratnost od G+P+1+Pk do G+P+6.

Objekte namijenjene za smještaj turista projektovati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list RCG", br. 23/2005), naročito kada su u pitanju zelene i slobodne površine koje se koriste za rekreaciju, sport, zabavu i druženje i parking za goste hotela. U članu 4. Pravilnika navedeni su objekti za pružanje usluga smještaja, a na prostoru Plana mogu se pojaviti: hoteli, apartmanski hoteli, moteli, pansioni, vile, privatni smještaj - kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje, organizovani kampovi, omladinski hoteli i odmarališta.

VJERSKI OBJEKTI

Jedna od novih repernih tačka cjelokupnog grada Budve i mjesto okupljanja predstavlja kompleks pravoslavnog hrama. Reprezentativan objekat hrama sa vjerskim centrom planiran je uz postojeću internu obilaznicu, u bloku br. 18. Indeks zauzetosti je 0,10, a indeks izgrađenosti 0,20. Spratnost hrama je P, a visina i tačan položaj objekta biće određeni idejnim projektom. U okviru hrama moguće je formirati galerije.

Vjerski objekti u okviru svojih parcela, porti, pored crkve mogu sadržati i objekte pratećih sadržaja koji su u funkciji crkve, spratnosti do P+1, ukupne BRGP 2337 m². U okviru porte nije dozvoljena izgradnja novih objekata namijenjenih stanovanju ili administrativnim potrebama, sem onih koji već postoje ili su planirani na parceli, kako bi sam vjerski objekat bio afirmisan kao reper u širem okruženju.

KOMPLEKS MANASTIRA PODOSTROG

Kompleks manastira Podostrog¹⁴ obuhvata objekte manastira omeđene starim zidovima u površini od 2158m² i granicama zaštićene kontakt-zone, koja obuhvata prostor oko manastira površine od oko 14562m².

U ovim granicama nije dozvoljena bilo kakva gradnja novih objekata, a za objekte infrastrukture koji su planirani u okviru zaštićene kontakt-zone ili za objekte koji su u funkciji manastira, potrebno je pribaviti uslove Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

ŽIVOTNA SREDINA

Opšti i posebni ciljevi zaštite životne sredine

Rješenja u DUP-u Podkošljun bazirana su na sljedećim ciljevima:

- Uravnotežen i pravedan ekonomski razvoj koji se može ostvariti u dužem vremenskom periodu.
- U najvećoj mogućoj mjeri pažljivo upravljanje i očuvanje neobnovljivih resursa.
- Racionalna i održiva upotreba energije i prirodnih resursa (vode, zemljišta, vegetacije i dr.).
- Smanjivanje otpada, efikasno sprječavanje i kontrola zagađenja, i smanjivanje ekoloških rizika.
- Uvođenje predostrožnosti, odnosno zahtjeva da se očuva prirodna ravnoteža u okolnostima kada nema pouzdanih informacija o određenom problemu.
- Poštovanje ekološkog integriteta kroz zaštitu ekoloških procesa od kojih zavisi opstanak vrsta, kao i staništa od kojih zavisi njihov opstanak.
- Gdje je to moguće obezbjeđenje restauracije i ponovnog stvaranja, odnosno obnavljanja biodiverziteta i diverziteta prirodnih predjela, koji treba da bude restauriran i(li) ponovo stvoren, uključujući mjere za rehabilitaciju i reintrodukciju ugroženih vrsta.
- Izbor najboljih raspoloživih tehnologija i najboljih primjera iz prakse zaštite životne sredine.
- Pažljivo donošenje odluka, na osnovu najboljih mogućih informacija.
- Obezbjede učešća svih zainteresovanih strana u procese odlučivanja o ključnim pitanjima životne sredine, uz izgradnju dijaloga i povjerenja i uz razvoj društvenog kapitala.
- Zaštita kulturnog identiteta područja.

Rješenjima je u planu predviđen održivi razvoj svih planiranih djelatnosti i gdje će se obezbjediti dugoročna zaštita svih elemenata životne sredine kroz kontrolisano obavljanje predviđenih djelatnosti.

Prostorna i druga rješenja DUP-a rađena su tako:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu,
- da gustine stanovanja budu u prihvatljivim i održivim okvirima,
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora,
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha,
- da se obezbijede odgovarajući prateći sadržaji stanovanja,
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja,
- da se iskoriste sve prirodne pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja,
- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo

¹⁴ Vidjeti opširnije u tački 5. ZAŠTITA GRADITELJSKOG NASLJEĐA

4.3. NUMERIČKI POKAZATELJI PLANIRANOG STANJA

Tabela 16: Planirano stanje - URBANISTIČKI POKAZATELJI I KAPACITETI PO NAMJENAMA

NAMJENA	ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	NETO površina ANAMJENE (m ²)	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	BRGP višespratne garaže (m ²)
---------	------------------------	---	--	---	--	--	---	---	---	--	---	---	-----------------------------------	--

Stanovanje manje gustine	SM	107717	31463	105413	71834	28649	0	0	0	0	0	0	0	0
Stanovanje srednje gustine	SS	455275	175432	684781	508638	174674	0	0	0	0	0	0	0	0
Stanovanje veće i velike gustine	SV	94569	43901	240935	197034	43901	0	0	0	0	0	0	0	0
Mješovita namjena	SMN	17867	9649	48807	19364	29443	0	0	0	0	0	0	0	0
Turizam	TH	33694	14505	70677	0	0	70677	0	0	0	0	0	0	0
Obrazovanje - osnovna škola	RO	11654	2868	8603	0	0	0	8603	0	0	0	0	0	0
Socijalna zaštita - predškolska ustanova	RSZ	2079	626	1252	0	0	0	0	1252	0	0	0	0	0
Vjerski objekti - crkve	C	11721	1216	2054	0	0	0	0	0	0	2054	0	0	0
Kompleks manastira Podostrog	MK	2158	655	2031	0	0	0	0	0	2031	0	0	0	0
Groblje		12874	250	250	0	0	0	0	0	0	0	0	250	0
Komunalni servisi		7743	1409	3518	0	58	0	0	0	0	0	3518	0	0
Višespratne garaže	G	4486	2989	38684	0	5800	0	0	0	0	0	0	0	32884
Površine pod zelenilom	UZGŠ, UZSP, UZRS, UZLZ, UZM	104489	2550	7465	5056	2409	0	0	0	0	0	0	0	0
Vodno zemljište		33513	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saobraćajnice i pješačke komunikacije		188579	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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

POVRŠINA DUP-a: 108,84 ha

NETO gustina stanovanja: 292 st/ha

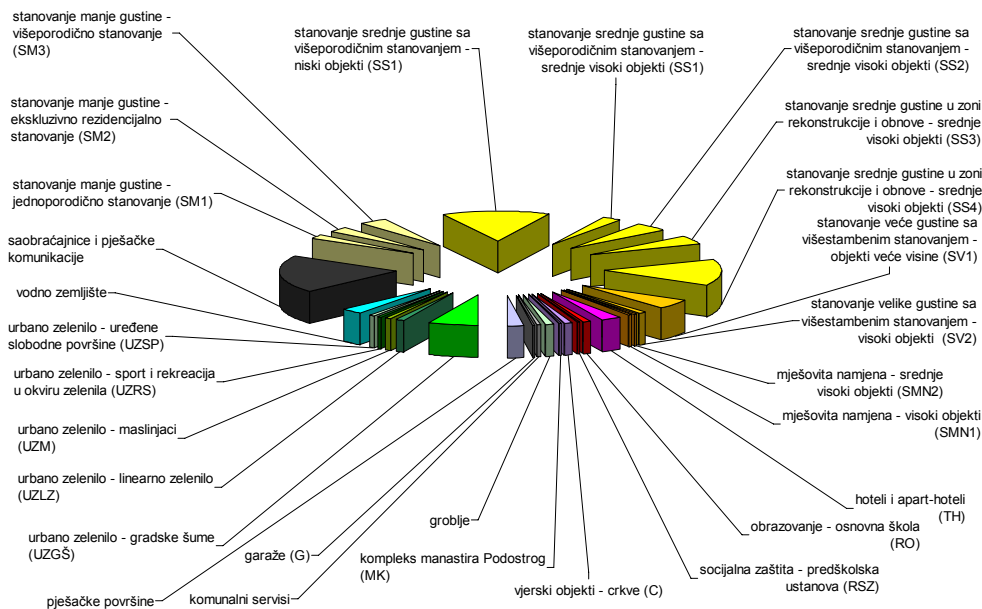
Indeks zauzetosti: 0,33

Indeks izgrađenosti: 1,40

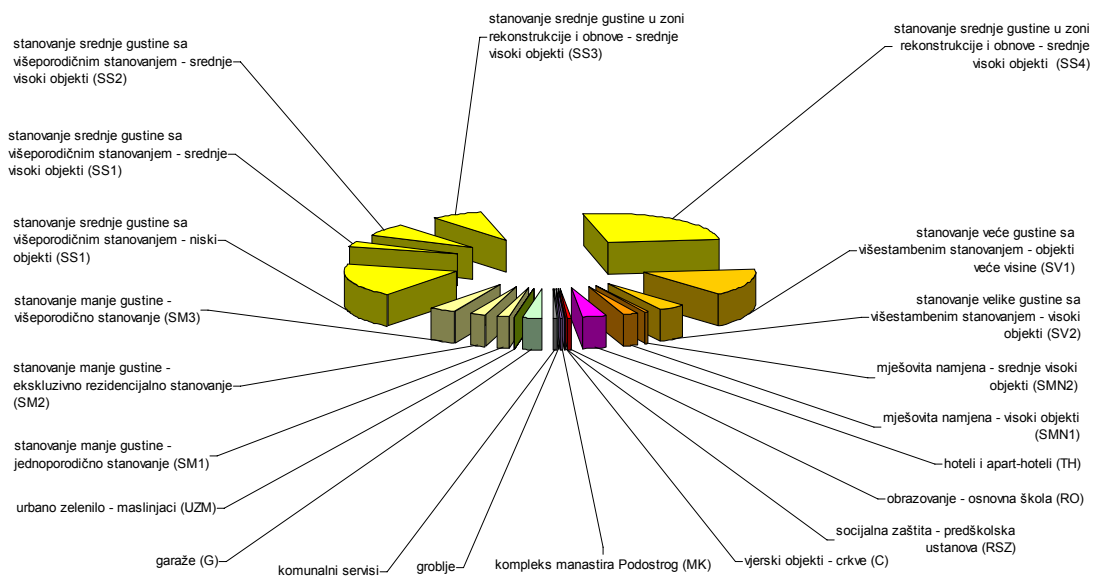
Zelenilo: 12,7 m²/stanovnikuSaobraćajnice i pješačke komunikacije + interna obilaznica iznad korita rijeke Grđevica (14595 m²): 188579 m²

UKUPNO saobraćajnice i pješačke komunikacije 17,33 % od površine plana

PLANIRANO KORIŠĆENJE ZEMLJIŠTA



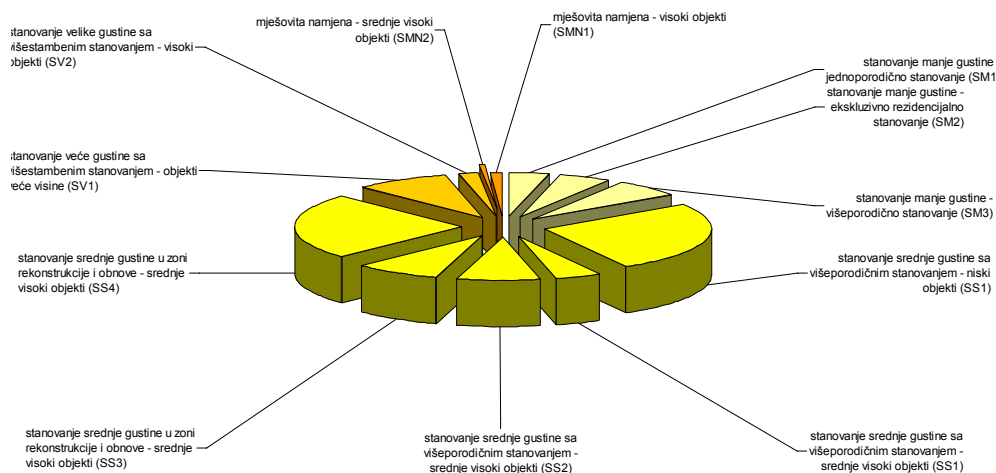
PLANIRANA BRGP



STANOVANJE

Na području plana, od svog stanovanja, najviše je zastupljeno stanovanje srednje gustine (oko 2/3), zatim stanovanje manje gustine (oko 1/6), dok stanovanja velike gustine ima najmanje (oko 1/7).

UČEŠĆE TIPOVA STANOVANJA U UKUPNOJ POVRŠINI STANOVANJA



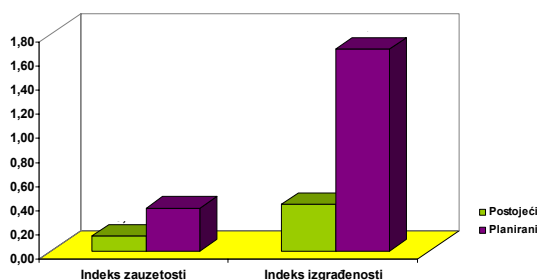
UPOREDNA ANALIZA POSTOJEĆEG I PLANIRANOG KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

U tabeli br. 18. data je uporedna analiza osnovnog korišćenja zemljišta. Može se vidjeti da je u odnosu na postojeće stanje, najveće povećanje površina planirano za saobraćajne površine, zatim za izgradnju, kao i da je planirano značajno povećanje uređenog zemljišta koje nije predviđeno za izgradnju.

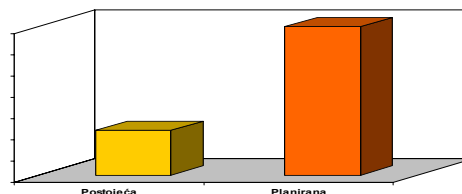
Tabela 17: DUP Podkošljun –uporedna analiza postojećeg i planiranog korišćenje zemljišta

Način korišćenja	POSTOJEĆE		PLANIRANO	
	m ²	% od UKUPNOG	m ²	% od UKUPNOG
Neizgrađeno zemljište	470723	43,25	138002	12,68
Izgrađeno zemljište bez objekata	8329	0,77	12874	1,18
Saobraćajnice	132365	12,16	188579	17,33
Izgrađeno zemljište pod objektima	477003	43,83	748965	68,81
UKUPNO DUP:	1088420	100,00	1088420	100,00

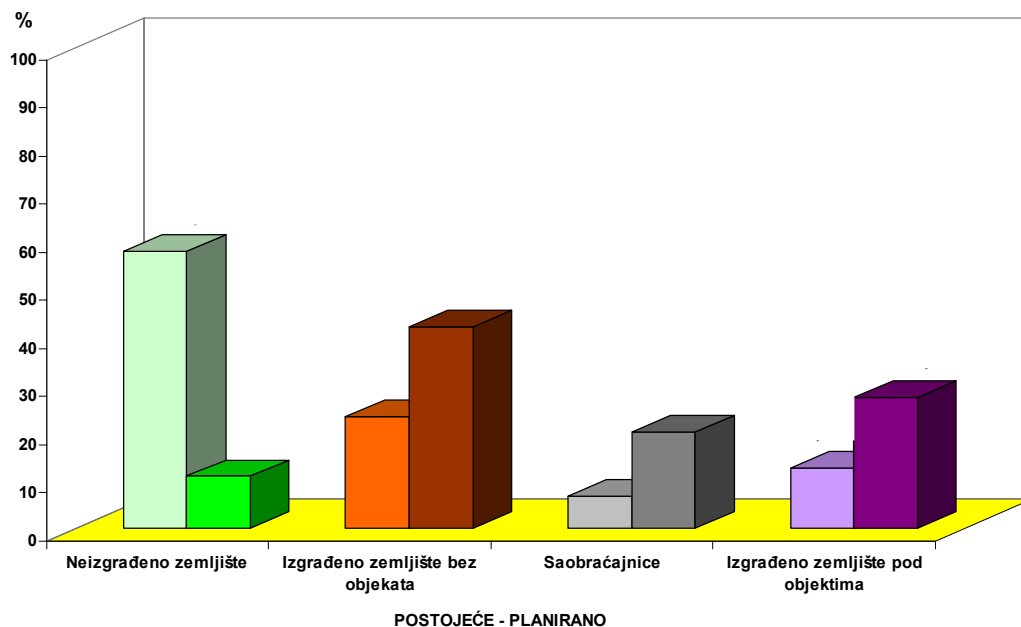
URBANISTIČKI POKAZATELJI



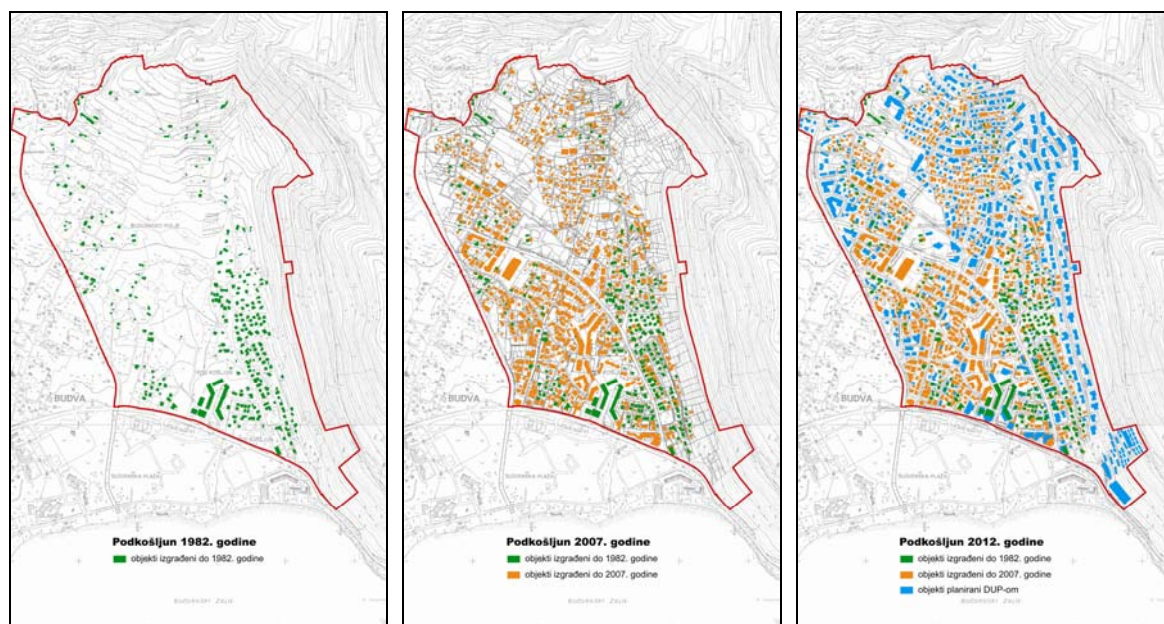
IZGRAĐENOST PROSTORA



KORIŠĆENJE ZEMLJIŠTA



RAZVOJ NASELJA PODKOŠLJUN OD 1982. DO 2012. GOD.



Slika 5: Analiza razvoja fizičke strukture u naselju Podkošljun

5. ZAŠTITA GRADITELJSKOG NASLJEĐA

5.1. PROGLAŠENI I REGISTROVANI SPOMENICI KULTURE

Na osnovu dopisa Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture, br. 02-2585 od 27.12.2007.god., u okviru prostora DUP-a "Podkošljun", kompleks manastira Podostrog je proglašen i registrovan kao spomenik kulture velikog značaja (II kategorija), na osnovu Rješenja o proglašenju br. 408 od 28.06.1949. godine.

Manastir Podostrog

Manastir Podostrog¹⁵ je ime je dobio po obližnjem brdu Ostrogu. Često se naziva i Podmaine. Do ovog dvojnog toponima dolazi zbog blizine zapustjelog manastira Podmaine sa crkvom Sv. Petke. Okružen potocima i terasastim livadama iz njega se pruža impresivan pogled na Budvu i more.

Prvi podatak o Podostrogu datira iz 1630.g. kada je obnovljen živopis male crkve Uspenja Bogorodice. Po poznogotičkim arhitektonskim elementima ove crkve, njeno osnivanje može se pomjeriti u XV vijek, u period Crnojevića. Podatak da je freske male crkve obnovio Visarion, iz Cetinjskog manastira Crnojevića, upućuje na to da su se crnogorski mitropoliti brinuli o Podostrogu, sljedeći tradiciju njegovih osnivača. To se nastavlja i uspostavljanjem dinastije Petrovića. U Podostrogu je boravio i umro vladika Danilo 1735 g. Vladika Sava 1747 g. podiže drugu veliku crkvu u krugu manastira, posvećenu takođe Uspenju Bogorodice, tj. Velikoj Gospođi.

U drugoj polovini XVIII vijeka Mlečici su u dva navrata pokušavali da osvoje manastir. U njemu su glavari obližnjih plemena, Maina, Brajića i Pobora održavali narodne zborove gdje su se dogovarali o borbi protiv Venecije. Padom Mletačke republike Podostrog i dalje ostaje pod jurisdikcijom crnogorskih mitropolita.

Dositej Obradović je boravio u njemu 1764 godine gdje je obučavao djecu pismenosti. Petar II Petrović Njegoš je rado boravio zimi u Podostrogu gdje je napisao "Slobodijadu" i dio "Gorskog vijenca". Njegoš je bio primoran da 1838 godine proda Podostrog Austriji za 17000 fiorina. Jedanaest godina kasnije, mainski pop Filip Tanović ga je otkupio od Austrije. U Bokljeskom ustanku 1869 g. manastir je stradao. Tada su zapaljene obje crkve. U I sv. ratu u manastiru je bio stacioniran austrijski vojni garnizon i zatvor. Podostrog je ostao u posjedu porodice Tanović sve do njegove eksproprijacije sredinom 20. vijeka.



¹⁵ iz knjige "Manastiri Crne Gore", Tatjana Pajović, 1995 Zavod za izradu novčanica Beograd; preuzeto sa sajta www.expeditio.org.

5.2. SPOMENICI KULTURE KOJI UŽIVAJU PRETHODNU ZAŠTITU

Kompleks postojećeg Mainskog groblja sa crkvom Sv. Petke je GUP-om predožen kao potencijalni arheološki lokalitet koji je neophodno zaštititi.

Kompleks može uživati prethodnu zaštitu na osnovu Člana 6. Zakona o zaštiti spomenika kulture ("Službeni list RCG", br. 47/91) u kojem se kaže "Objekti i predmeti za koje se osnovano pretpostavlja da imaju svojstva spomenika kulture uživaju prethodnu zaštitu (u daljem tekstu: spomenici koji uživaju prethodnu zaštitu), u skladu sa odredbama ovog zakona.

Objekti i predmeti iz stava 1. ovog člana su naročito: tipske seoske crkve XIX i XX vijeka, profani spomenici kojima su degradirana spomenička svojstva (ljetnjikovci, stambene zgrade, jedan broj objekata memorijalno-istorijskog ili ambijentalnog karaktera), ...".

Crkva Sv. Petke

Crkva Sv. Petke je jednostavne arhitekture, sa zvonikom na preslicu sa tri okna. Ukrašena je živopisom koji je 1747.g. uradio pripadnik čuvene bokokotorske slikarske škole Rafailo Dimitrijević iz Risna. Ikonostas je radio Nikola Aspioti sa Krfa. Postoje indicije o postojanju starinskog manastira i manastirske crkve Sv. Marka, u neposrednoj blizini današnje crkve Sv. Petke, koji je prema crkvenim izvorima stariji od manastira Podostrog.

5.3. OSTALO GRADITELJSKO NASLJEĐE

Od ostalog graditeljskog nasljeđa uočeno je postojanje nekoliko objekata narodnog graditeljstva. Najinteresantniji od njih je vodenica (u ruševnom stanju) na katastarskoj parceli 113, na ušću potoka Volujar u rijeku Grdevicu. Na rijeci Grdevici se uz samu granicu DUP-a nalazi stari kameni most. Mada ne u izvornom stanju postoje i stare kuće zidane u kamenu: kuća na k.p. 114, grupacija kuća u nizu na k.p. 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235 i 236, dvojna kuća na k.p. 364/1 i 371/1. Na katastarskim parcelama 191, 192, 193, 194 i 195 nalazi se guvno sa pomoćnim objektom kao dijelom obližnje grupacije starih kuća neposredno iznad njega, koja je izvan granica DUP-a.

5.4. SMJERNICE ZA ZAŠTITU GRADITELJSKOG NASLJEĐA

Zaštita kompleksa manastira Podostrog i Mainskog groblja sa crkvom Sv. Petke, podrazumijeva slijedeće mjere:

- jasno definisanje zaštićene ambijentalne cjeline i njene zaštitne, kontakt-zone;
- definisanje sadržaja i funkcija u skladu sa autentičnim aktivnostima, ili onih kompatibilnih sa autentičnim, koje će na odgovarajući način sačuvati, prezentovati i popularisati identitet i duh mjesta.

Manastirski kompleks ima svoj definisani sklop koji se sastoji iz crkve, konaka i ekonomskih objekata, koji je objedinjen zaštitnim zidom. Pošto je lokacija manastira Podostrog veoma promišljeno izabrana, postoji permanentna opasnost da bude uzurpirana i devastirana izgradnjom, tako da je potrebno zaštititi i određeno okolno područje. Zaštitnu kontakt-zonu - neposrednu okolinu van manastirskih zidina, treba tretirati kao samo tkivo manastira, jer oni čine nerazlučivu organsku cjelinu. U ovoj zoni nije dozvoljana bilo kakva graditeljska intervencija, osim planirane infrastrukture i saobraćajnih površina u funkciji manastirskog kompleksa, kao i nužnih radova na sanaciji i rekonstrukciji objekata.

Pri svakoj intervenciji u okviru kompleksa manastira Podostrog i njegove zaštitne zone, investitor je dužan da pribavi mišljenje Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Zaštita potencijalnog arheološkog lokaliteta na području starog Mainskog groblja podrazumijeva sljedeće mjere:

- Ovim planom se predlaže da opština Budva donese Odluku o izradi urbanističkog projekta kompleksa starog Mainskog groblja u okviru koga bi se izvršila odgovarajuća arheološka istraživanja i nakon toga definisala prostorna organizacija groblja na nivou idejnog projekta
- Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da na ovoj lokaciji finansira zaštitna arheološka iskopavanja;
- Ukoliko se prilikom radova na prostoru starog Mainskog groblja naiđe na bilo kakve arheološke nalaze ili druge slične ostatke radovi se moraju prekinuti, i obavezno je o postojanju nalaza obavijestiti Republički zavod za zaštitu spomenika kulture,
- Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira izmjenu projekta ukoliko se u toku započetih radova naiđe na arheološke nalaze.

Zakonom o lokalnoj samoupravi iz 2003. godine, predviđeno je da „opština uređuje i obezbjeđuje uslove za zaštitu spomenika i spomen obilježja lokalnog značaja“. Zakonom o zaštiti spomenika kulture iz 1991. godine, u pogledu zaštite kulturnog nasljeđa, opština ima obavezu „da spomenike brižljivo čuva, održava i koristi, da ih štiti od štetnog uticaja prirodnih sila i čovjekovog djelovanja, da ih učini pristupačnim javnosti, i da snosi troškove redovnog održavanja spomenika kulture.“

Preostale objekte narodnog graditeljstva na području DUP Podkošljun treba svakako zaštititi njihovom rekonstrukcijom i vraćanjem koliko god je to moguće u prvobitno stanje i stavljanjem u turističku funkciju (smještaj turista ili ugostiteljska djelatnost). Na taj način bi se spriječilo njihovo propadanje, oni bi sami sebe izdržavali, a na taj način bi se sačuvali posljednji primjerci narodnog graditeljstva i specifične arhitekture (“paštrowske kuće”). Prije svih tu se misli na: vodenicu (k.p. 113), kuću (k.p. 114), grupaciju kuća (k.p. 229 – 236) i na guvno (k.p. 191 – 195) kao jedinstven primjer privredne i socijalne funkcije nekog prostora, koje je istovremeno i lijep vidikovac.

6. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

6.1. OBRAZLOŽENJE NAMJENE POVRŠINA I POJMOVA KOJI SE JAVLJAJU U PLANU

6.1.1. OBRAZLOŽENJE NAMJENE POVRŠINA

Javne površine su: saobraćajne površine (kolske, kolsko-pješačke saobraćajnice, parkinzi, javne garaže, javna stepeništa), javne namjene (školstvo, predškolska ustanova), komunalne djelatnosti (groblje, kompleksi i objekti komunalnih servisa (trafostanice, rezervoari vodovoda, crpne stanice, i sl.), površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo) i površine pod vodotokovima.

Površine i objekti za javno korišćenje su površine i objekti kojima ne gazduje republika, lokalna samouprava ili druga institucija čiji je osnivač republika ili lokalna samouprava, a kojima je pristup javnosti moguć neograničeno ili pod određenim uslovima. To su prostori i objekti koji:

- imaju funkciju javnog okupljanja, saobraćajne komunikacije i i dr., čime se upotpunjuju neophodni centralni sadržaji naselja kao što su: vjerski objekti, objekti za kuturu, zdravstvo i sport, autobuska stanica, višespratne garaže sa javnim korišćenjem i slično;
- omogućuju logično i racionalno kretanje kroz područje DUP-a, oplemenjuju prostor i omogućuju pješačku dostupnost (zelene i slobodne površine unutar stambenih blokova);
- doprinose kvalitetu izgrađenog prostora (sportski tereni, prostori za rekreaciju, dječja igrališta pjacete, trgovi i slično).

Površine za druge namjene su sve ostale površine koje se predviđene Planom.

Osnovna karakteristika ovog područja je u tome što je turizam, kao glavna funkcija, sveprisutan i što je skoro cijeli prostor koji nije obuhvaćen javnim površinama, njime prožet.

Pretežna namjena je ona namjena koja zauzima minimalno 2/3 prostora određenog za tu namjenu. Ovim Planom definisani su prostori pretežne namjene, na sljedeći način:

- **Površine za stanovanje**

(1) Površine za stanovanje su prvenstveno namijenjene za stanovanje. Dijele se na površine manje, srednje i veće gustine stanovanja:

- manja gustina je od 100 do 140 st./ha bruto gustine stanovanja,
- srednja gustina je od 160 do 220 st./ha bruto gustine stanovanja,
- visoka gustina je od 240 do 400 st./ha bruto gustine stanovanja.

(2) Dozvoljeni su stambeni objekti.

(3) U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti, i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne i kancelarijske djelatnosti koje se osim u prizemljima objekata mogu obavljati i u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista,
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

- **Površine za mješovite namjene**

(1) Površine mješovite namjene predviđene su za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovladavajuća.

(2) Dozvoljeni su:

- stambeni objekti,
- prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanje, a koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja,
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti,
- poslovni i kancelarijski objekti,

- objekti za smještaj turista.
- (3) Izuzetno mogu se dopustiti:
 - ostali privredni objekti, koja ne predstavljaju značajnu smetnju za okolinu
 - benzinske pumpe.
- **Površine za centralne djelatnosti**
 - (1) Površine za centralne djelatnosti služe pretežno smještanju komercijalnih firmi kao i centralnim institucijama privrede, uprave i kulture.
 - (2) Dopušteni su:
 - poslovni i kancelarijski objekti,
 - prodavnice, zanatske radnje, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista,
 - drugi privredni objekti, koji ne predstavljaju bitnu smetnju,
 - objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti.
 - (3) Izuzetno mogu se dopustiti:
 - stambeni objekti i stanovi,
 - trgovački centri,
 - benzinske pumpe.
- **Površine za poslovne djelatnosti**
 - (1) Površine za poslovne djelatnosti služe pretežno smještanju većih trgovačkih centara i privrednih preduzeća, koja ne predstavljaju značajnu smetnju za okolinu.
 - (2) Dopušteni su:
 - trgovački centri, privredni objekti i javna preduzeća,
 - poslovni i kancelarijski objekti,
 - objekti za upravu,
 - benzinske pumpe,
 - sportski objekti.
 - (3) Izuzetno se mogu dopustiti:
 - vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti,
 - ugostiteljski objekti.
- **Površine za školstvo, zdravstvo i kulturu**
 - (1) Površine za školstvo, zdravstvo i kulturu namijenjene su prvenstveno obrazovanju, zdravstvu i kulturi.
 - (2) Dopušteni su:
 - dječji vrtići, osnovne škole, srednje škole, univerziteti i visoke škole,
 - bolnice, sanatorijumi, poliklinike i drugi zdravstveni objekti,
 - kulturne institucije, bioskopi,
 - objekti za sportske i rekreativne svrhe u funkciji školstva ili zdravstva.
- **Površine za turizam**
 - (1) Površine za turizam služe smještanju objekata za turizam.
 - (2) Dopušteni su:
 - hoteli, apartmanski hoteli, moteli, pansioni, vile, privatni smještaj - kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje, organizovani kampovi, omladinski hoteli i odmarališta,
 - manji objekti za sportske i rekreativne svrhe u funkciji turizma.
- **Površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo)**
 - (1) Površine pod zelenilom i slobodne površine su: gradske šume, maslinjaci, uređene slobodne površine, linearno zelenilo, površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila.
 - (2) U gradskim šumama izuzetno se mogu dopustiti manji ugostiteljski objekti za hranu i piće. U površinama za sport i rekreaciju u okviru zelenila dozvoljeni su manji objekti za sport, rekreaciju, manji ugostiteljski objekti za piće i hranu.
- **Površine saobraćajne infrastrukture**
 - (1) Površine saobraćajne infrastrukture namijenjene su za kolski i pješački saobraćaj u okviru koridora saobraćajnica, za prilaze, kao i za parkiranje vozila na planiranim parkiralištima.

(2) Izuzetno mogu se dopustiti i sljedeći objekti u funkciji saobraćaja:

- benzinske pumpe,
- i ostali prateći sadržaji koji nadopunjuju ovu vrstu infrastrukture.

• **Površine ostale infrastrukture**

(1) Površine ostale infrastrukture služe izgradnji komunalne, telekomunikacione, energetske i ostale infrastrukture i komunalnih i infrastrukturnih servisa osim saobraćajne infrastrukture.

(2) Dopušteni su svi objekti komunalne, telekomunikacione, energetske i ostale infrastrukture i komunalnih i infrastrukturnih servisa (trafostanice, rezervoari vodovoda, crpne stanice i sl.).

Djelatnosti i objekti koji su navedeni kao izuzetno dopušteni, mogu se dopustiti samo ako ni na koji način ne ometaju osnovnu predviđenu djelatnost.

Obrazloženje djelatnosti dato je na osnovu smjernica GUP-a. Konkretno djelatnosti koje su dozvoljene u pojedinačnim namjenama Plana.

6.1.2. OBJAŠNJENJE POJMOVA KOJI SE KORISTE U PLANU

Objašnjenje sljedećih pojmova je istovremeno i obavezni sastavni dio pojedinih UTU gdje se neki od pojmova navodi.

1. Nadzemna etaža je bilo koja etaža objekta (na i iznad **konačno nivelisanog i uređenog terena**), uključujući i prizemlje (ali ne i potkrovlje). Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu od 3,0 do 3,2 m;
- poslovno-komercijalnu etažu u prizemlju do 4 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta.

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu - listu 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

2. Podzemna etaža (garaža - *G*, podrum - *Po* ili suteran - *Su*) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod **konačno uređenog i nivelisanog terena**.

- na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.
- na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote **konačno uređenog i nivelisanog terena** uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

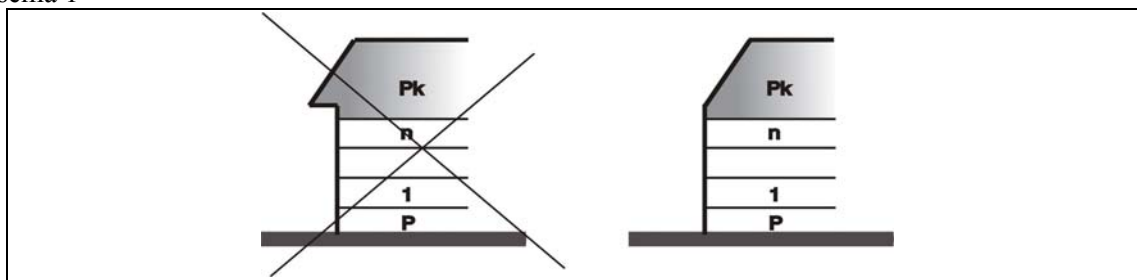
Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može biti u više podzemnih etaža. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

Suteren se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod **konačno uređenog i nivelisanog terena**. Objekti mogu imati samo jedan suteren.

3. Potkrovlje je dio objekta ispod krovne konstrukcije, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može biti formirano na sljedeće načine:

- potkrovlje ispod kosog krova čija svjetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,50 m, uz nagib krova do 23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije;
- potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10°, poluobličastog krova ili mješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat – Ps);
- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta (šema 1)

šema 1



4. Tavan je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetravanje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, liftovske kućice, rezervoare za vodu i sl.

5. Korisna etaža objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke **konačno uređenog i nivelisanog terena** neposredno uz objekat veća od 1,00 m.

Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visinu nadzidka najviše 1,50 m.

Svjetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,50 m. Ovo se ne odnosi na prostorije za smještaj: agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, peći za etažno grijanje i sl.

6. Stambena jedinica je stan ili turistički apartman.

7. Visoki objekat je objekat od šest do osam nadzemnih etaža s mogućnošću izgradnje podruma (ili garaže u suterenu). Minimalna spratnost visokog objekta se označava na sljedeći način: G(ili Po)+P+4+Pk, a maksimalna: G(ili Po)+P+6+Pk ili G(ili Po)+P+7.

8. Objekat veće visine je objekat do pet nadzemnih etaža s mogućnošću izgradnje podruma (ili garaže u suterenu). Maksimalna spratnost višeg objekta se označava na sljedeći način: G(ili Po)+P+3+Pk ili G(ili Po)+P+4.

9. Srednje visoki objekat je objekat do četiri nadzemne etaže s mogućnošću izgradnje podruma (ili garaže u suterenu). Maksimalna spratnost srednje visokog objekta se označava na sljedeći način: G(ili Po)+P+2+Pk ili G(ili Po)+P+3.

10. Niski objekat je objekat do tri nadzemne etaže s mogućnošću izgradnje podruma (suterena ili garaže u suterenu). Maksimalna spratnost niskog objekta se označava na sljedeći način: Su(Po ili G)+P+1+Pk ili G(ili Po)+P+2.

- 11. Samostojeći objekat** je objekat koji sa svih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.
- 12. Jednostrano uzidan objekat** je objekat kojem se jedna bočna strana nalazi na granici urbanističke parcele, a sa ostalih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.
- 13. Dvostrano uzidan objekat** je objekat kojem se dvije bočne strane nalaze na granicama urbanističke parcele, a s drugih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.
- 14. Prema načinu građenja objekti stambene namjene mogu biti rezidencijalni, jednoporodični, višeporodični i višestambeni objekti:**
- Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom.
 - Pod **gradskom vilom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa najviše 4 funkcionalne stambene jedinice.
 - Pod **jednoporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
 - Pod **višeporodičnim objektom**, smatra se objekat s najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
 - Pod **višestambenim objektom**, smatra se zgrada s najmanje 7 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- 15. Postojeći objekat** je objekat koja postoji u prostoru a izgrađen je na osnovu i u skladu s građevinskom dozvolom i za koji je izdata upotrebna dozvola ili je donijeto pozitivno rješenje Komisije, formirane od strane Sekretarijata za urbanizam, koja ima zadatak da sagleda mogućnosti uklapanja nezakonito podignutih objekata koji bi se uklopili revizijom DUP-ova opštine Budva. Postojećim objektom smatra se i objekat koji je moguće legalizovati na osnovu posebnih propisa (odgovarajućeg zakona, posebnog propisa lokalne uprave, pozitivnog rješenja Komisije za uklapanje nezakonito podignutih objekata ili drugog nadležnog organa). Za te objekte uslovi rekonstrukcije su propisani u tačkama 6,4, 6.6, 6.10.3, 6.11.2.3. i 6.21.
- 16. Objekti poslovne i komercijalne namjene koji ne ugrožavaju okolinu** su prostori u kojima se obavljaju intelektualne usluge, uslužne i trgovačke djelatnosti (različite kancelarije, službe, biro), mali proizvodni pogoni i druge slične djelatnosti kod kojih se ne javlja buka i zagađenje okoline (voda, vazduh, zemljište), kao i ugostiteljsko-turistički sadržaji bez muzike i s ograničenim radnim vremenom. Ove djelatnosti se mogu obavljati i u sklopu stambenog objekta, ukoliko za to postoje tehnički uslovi.
- 17. Objekti poslovne i komercijalne namjene koji ugrožavaju okolinu** su mali proizvodni pogoni, automehaničarske i proizvodne radionice, limarske, lakirerske, bravarske, kovačke, stolarske, klanice, kao i ugostiteljsko-turistički sadržaji s muzikom i slično. Ove djelatnosti se po pravilu lociraju na udaljenosti od stambenih objekata tako da budu zadovoljeni kriterijumi iz Zakona o životnoj sredini, kao i drugi propisi koji se odnose na zaštitu vazduha, vode i zemljišta. Poslovni prostori s koji predstavljaju značajnu smetnju za okolinu mogu se graditi samo ukoliko tehnološko rješenje, parcele i položaj u naselju omogućavaju izgradnju bez uticaja na susjedne objekte.
- 18. Pomoćni objekat** je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl., koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koji se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m.
Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta.

19. Privredni objekti uz stambenu namjenu se definišu kao objekti

- **koji ne zagađuju okolinu:** šupe, ljetne kuhinje, ostave za alat i poljoprivredne mašine i proizvode, sušare (pušnice) i sl.
- **koji zagađuju okolinu:** staje (za goveda, ovce i koze), svinjci, kokošinjci, objekti za kuniće i krznašice, golubarnici i sl.

20. Postojeća katastarska parcela je parcela definisana katastarskim planom.**21. Urbanistička parcela (UP)** je parcela koja je Planom predviđena za izgradnju objekata ili za drugu namjenu definisanu u grafičkom prilogu - list 09. "Planirano stanje - namjena površina".**22. Izgrađena površina** je površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog-uređenog terena.

Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne računa se u izgrađenu površinu.

23. Indeks zauzetosti urbanističke parcele je količnik izgrađene površine (zbir izgrađenih površina svih objekata na urbanističkoj parceli) i ukupne površine urbanističke parcele.**24. Indeks izgrađenosti** urbanističke parcele je količnik ukupne bruto razvijene građevinske površine svih objekata na urbanističkoj parceli i površine urbanističke parcele.**25. Prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli** je dio urbanističke parcele u kome se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih objekata na urbanističkoj parceli (osnovnih, privrednih i pomoćnih objekata). U ovo ulazi i površina terase u prizemlju građevine koja je konstruktivni dio podzemne etaže.

U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su nenatkrivene terase, kao i dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erkeri i slični elementi prepušteni do 0,50 m izvan fasadne ravni objekta.

Prostor za izgradnju je određen građevinskim linijama, sa jedne ili više strana, i minimalnim udaljenjima u odnosu na granicu parcele ili susjedne objekte, u skladu sa uslovima Plana.

Prostor za izgradnju urbanističke parcele za građenje jednostrano i dvostrano ugrađenog objekta može se biti do granica bočnih urbanističkih parcela, uz uslov da se sa te strane ne mogu graditi otvori (prozori i vrata) osim ukoliko susjedna parcela nije javna parkovska, odnosno saobraćajna površina.

26. BRGP - bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene:

- ukoliko je namjena podruma ili suterena poslovna (stambeni prostor, trgovina, diskoteka ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP **računa** i površina podruma ili suterena.
- ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina **ne uračunava** u ukupnu BRGP.

27. Visina objekta - h je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža, podrumom (suterenom) i potkrovljem. Na nagnutim terenima visina objekta se određuje i maksimalnom visinom objekta iskazanom u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća).

- 28. Krovna badža** je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta.
- 29. Prirodni teren** je neizgrađena površina zemljišta (urbanističke parcele), uređena kao površina pod zelenilom, bez podzemne izgradnje, parkiranja, bazena, igrališta, popločavanja i sl.
- 30. Urbanistički blok** je dio gradskog prostora omeđen sa svih strana uličnom mrežom ili drugim javnim prostorom (trg, park, javne zelene površine i sl.). Može biti podijeljen na podblokove.
- 31. Regulaciona linija** je linija koja djeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. U okviru regulacionih linija saobraćajnica dozvoljena je izgradnja isključivo saobraćajnih površina, infrastrukturnog sistema podzemnih instalacija i sadnja javnog zelenila.
- 32. Koridor ulice** je prostor između regulacionih linija ulice.
- 33. Građevinska linija** se utvrđuje detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju **na, iznad i ispod površine zemlje**, do koje je dozvoljeno građenje. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinствена) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.

6.2. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Sve pojedinačne urbanističke parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen prema funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene za urbanističke parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora i u grafičkim priložima.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

6.2.1. Površine za stanovanje (pretežno stambena namjena)

- stanovanje u zoni rekonstrukcije i obnove
 - stanovanje manje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove - niski objekti (SM3)
 - stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove - srednje visoki objekti (SS3)
 - stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove –objekti veće visine (SS4)
- stanovanje manje gustine (SM)
 - stanovanje manje gustine sa jednorodničnim stanovanjem (SM1)
 - stanovanje manje gustine sa višerodničnim stanovanjem – gradske vile (SM2)
- stanovanje srednje gustine (SS)
 - stanovanje srednje gustine - niski i srednje visoki objekti (SS1)
 - stanovanje srednje gustine - srednje visoki i objekti veće visine (SS2)
- stanovanje veće gustine (SV)
 - stanovanje veće gustine - objekti veće visine (SV1)
 - stanovanje velike gustine - visoki objekti (SV2)

6.2.2. Površine za rad (pretežno površine za rad)

- socijalna zaštita – predškolska ustanova (RSZ)
- obrazovanje – osnovna škola (RO)

6.2.3. Površine za mješovitu namjenu

- mješovita namjena - zona visokih objekata (SMN1)
- mješovita namjena - zona srednje visokih objekata (SMN2)

6.2.4. Površine za vjerske objekte i komplekse

- kompleks manastira Podostrog (MK)
- vjerski objekti – crkve (C)



6.2.5. Površine za turizam (pretežno turistička namjena)

- površine za hotele i apart hotele (TH)

6.2.6. Površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo)

- gradske šume (UZGŠ)
- uređene slobodne površine (UZSP)
- linearno zelenilo (UZLZ)
- površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila (UZRS)
- maslinjaci (UZM)

6.2.7. Površine za komunalnu infrastrukturu

- groblje
- komunalni servisi – elektrodistribucija, trafostanice, crpne stanice, rezervoari vodovoda

6.2.8. Površine za saobraćajnu infrastrukturu

- višespratna garaža (G)
- kolske površine
- kolsko-pješačke površine
- pješačke površine
- parkinzi
- prilazi

6.2.9. Vodne površine

- regulisani vodotokovi
- neregulisani vodotokovi

Prethodnim planom već je izvršena trajna prenamjena poljoprivrednog zemljišta u smislu Članova 21. i 22. Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Sl. list RCG", br. 15/92, 59/92, 27/94).

Iako je prethodnim planom izvršena trajna prenamjena poljoprivrednog zemljišta ovim planom su površine pod maslinama definisane kao maslinjaci u okviru površina pod zelenilom i slobodnih površina (urbano zelenilo) čime se njihova osnovna funkcija ne mijenja, a i štite se shodno Zakonu o maslinarstvu.

6.3. OPŠTI USLOVI ZA PARCELACIJU, PREPARCELACIJU I IZGRADNJU

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističke parcela, na izgradnju novih zgrada, dogradnju i rekonstrukciju postojećih zgrada na zemljištu za javne namjene, zemljištu za izgradnju zgrada za stanovanje i druge sadržaje, odnosno na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu.

6.3.1. Osnovni uslov

Dozvoljeno je građenje na svakoj postojećoj katastarskoj parceli koja se zadržava u postojećim granicama i koja kao takva postaje urbanistička parcela, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (koja se formira kao dio katastarske parcele ili od više katastarskih parcela), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana, bez obzira na to da li je na njoj planom ucrtan objekat ili ne (kao što je dato u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija").

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu i definisani su po namjenama.

6.3.2. Položaj urbanističke parcele

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu.

Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbijeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m.

Položaj urbanističke parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i urbanističke granicama parcele, prema susjednim urbanističkim parcelama, iste ili druge namjene.

6.3.3. Veličina i oblik urbanističke parcele

Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa uslovima parcelacije i izgradnje.

Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljani su u grafičkom prilogu – list 11. "Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije".

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i maksimalna dozvoljena spratnost, maksimalna površina pod objektima, maksimalna ukupna BRGP svih objekata), pretežna namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u *Tabeli 19: DUP Podkošljun urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama*.

U formiranju urbanističkih parcela moguća su i dopuštena manja odstupanja površine (oko $\pm 5\%$) zbog formiranja parcela za javne saobraćajnice. **Zbog izgradnje javnih saobraćajnica pojas eksproprijacije može biti širok i do 2,0 m od regulacije javne saobraćajnice definisane ovim planom, a prema unutrašnjosti parcele.** Pojas eksproprijacije omogućuje izradu podzida, a konačno definisanje granice parcele prema javnoj saobraćajnici vršiće se na osnovu projekta izvedenog stanja saobraćajnice.

Cijeli prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom.

Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela, do utvrđenog maksimuma iz UTU za svaku namjenu. Preparcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom urbanističkog projekta, a u skladu sa uslovima iz ovog DUP-a.

Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se dijeljenje urbanističke parcele do utvrđenog minimuma za formiranje novih urbanističkih parcela, tj. može se graditi na novoformiranim urbanističkim parcelama najmanje površine i širine parcele prema javnoj saobraćajnoj površini. Parcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom urbanističkog projekta, a u skladu sa uslovima iz ovog DUP-a.

Uslovi za podjelu urbanističke parcele (minimalna površina i širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici) data su u UTU za svaku namjenu.

Urbanistička parcela **ne može** se formirati na način kojim bi se susjednim urbanističkim parcelama na kojima su izgrađene postojeće građevine pogoršali uslovi korišćenja.

Pri podjeli urbanističke parcele sve novoformirane urbanističke parcele moraju ispunjavati minimalne uslove (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, veličina parcele, udaljenja od susjednih parcela i objekata, širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici i dr.) definisane ovim Planom.

Podjela urbanističke parcele na kojoj se nalazi postojeća zgrada može da se izvrši uz zadovoljenje uslova navedenih u prethodnom stavu.

Ukoliko je urbanistička parcela u zaleđu postojećeg objekta, za novi objekat građevinska linija se određuje prema važećim minimalnim rastojanjima od granica susjednih parcela koja su određena za svaku namjenu.

Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m.

Za urbanističke parcele namijenjene za izgradnju javnih zgrada zabranjena je preparcelacija.

Za urbanističke parcele na kojima se nalaze spomenici kulture zabranjena je preparcelacija.

Parcele koje su ovim planom namijenjene površinama pod zelenilom i slobodnim površinama javnog korišćenja ne mogu se preparcelisati.

Planirane urbanističke parcele su definisane u grafičkim priložima - list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija" i list 11. "Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije". Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

6.3.4. Veličina i površina objekata

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija", u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu i u Tabeli 19: DUP Podkošljun urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se **ne mogu** prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti.

Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila).

6.3.5. Dozvoljena izgradnja

Dozvoljena je izgradnja stambenih zgrada i zgrada za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, zanatskih usluga, socijalne zaštite, obrazovanja, zdravstva, kulture, komunalnih servisa (trafostanice, crpne stanice, rezervoari vodovoda), sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu.

Namjene su naznačene u grafičkom prilogu – list 09. "Planirano stanje - namjena površina".

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada, garaža i privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu.

6.3.6. Zabranjena izgradnja

Na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne kolske i pješačke površine i na vodnim površinama **nije dozvoljeno** građenje zgrada, osim u površinama pod zelenilom i slobodnim površinama (urbano zelenilo) kako je uslovima za ovu namjenu definisano.

Nijesu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada.



6.3.7. Postavljanje objekta u odnosu na javne površine

Građevinska linija (**GL**) je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija".

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim priložima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je kroz propisane udaljenosti od susjednih objekata i urbanističkih parcela utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.

Građevinska linija prizemlja (**GLP**) predstavlja obavezu povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Građevinska linija garaže (**GLG**) kao građevinska linija podzemne etaže određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje garaže. Građevinska linija garaže definisana je kroz UTU.

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Rekonstrukcija postojećih objekata na parcelama vrši se u skladu sa uslovima iz plana i moguća je uz poštovanje postojećih građevinskih linija (granica građenja).

Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

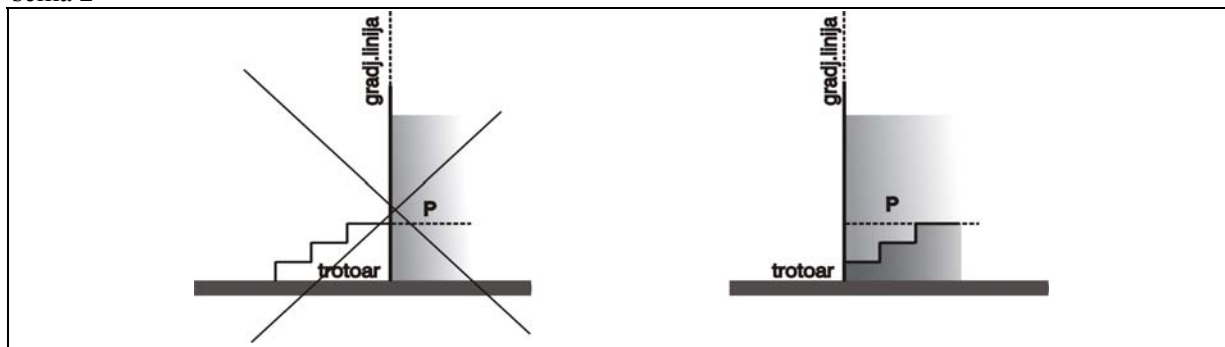
Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

6.3.8. Rekonstrukcija prizemlja postojećih objekata

Rekonstrukciju i prenamjenu prizemlja postojećih objekata izvesti u skladu sa sljedećim uslovima:

- Ulaze u planirane sadržaje u prizemlju riješiti na pravcima glavnih pješačkih tokova i tako da budu u što bližem kontaktu sa pješakom.
- Adaptacija ovakvih prostora mora biti izvedena na takav način da ničim ne naruši konstruktivne, oblikovne i stilske karakteristike postojećeg objekta. Svi novi elementi vidni na fasadi moraju se bojom, materijalom i formom uklopiti u zatečeni izgled.
- Aktiviranje prizemlja koja nisu u nivou terena u slučajevima, kada se ne može direktno prići sa trotoara, može se izvesti i stepeništem koje mora da se nalazi unutar objekta (šema 2).

šema 2



- Položaj i oblik stepeništa kojim se ulazi u poslovni prostor mora biti takav da ne ugrožava kretanje pješaka na trotuaru i mora se nalaziti na građevinskoj liniji prizemlja postojećeg objekta.
- Ukoliko su intervencije koje treba preduzeti takvog obima da zadiru u konstruktivni sklop objekta potrebno je izvršiti kompletnu rekonstrukciju objekta.

6.3.9. Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način:

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta postavljati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 m. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je postavljati otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više.

6.3.10. Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

- Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz predhodnih uslova.
- Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ovakvi objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, s time da se ne može prekoračiti indeks izgrađenosti propisan za tu parcelu.

6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu:

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,1 PM/stanu
APARTMANI	1,1 PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m ² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

Podzemne garaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (GLG) se određuje na sljedeći način:

- najmanje udaljenje GLG od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se GLG poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje GLG od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- GLG prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu **ne smije** biti veći od 60 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene, objekte, za turističke objekte **ne smije** biti veći od 85 %,
- za stambeno-poslovne objekte komercijalnih i poslovnih djelatnosti (SMN) može biti i 100 % od površine pripadajuće urbanističke parcele.

Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protivpožarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonima, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti.

Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.), kao ni prenamjena prostora za parkiranje.

6.3.12. Uslovi za nivelaciju

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore.

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

Nivelaciji terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu – list 10."Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

6.4. USLOVI POD KOJIMA SE OBJEKTI ZADRŽAVAJU ILI RUŠE

Ovim uslovima se utvrđuju principi pod kojima se kroz plansko rješenje zadržavaju ili ruše pojedini izgrađeni objekti.

Izgrađeni objekti koji se ruše u cilju zaštite javnog interesa su svi objekti koji se nalaze u površinama za javne korišćenje (javne saobraćajne i javne površine pod zelenilom, koridori infrastrukture, komunalni sistemi - trafostanice, crpne stanice, rezervoari vodovoda, vodno zemljište) i na kojima nije dozvoljeno građenje objekata, osim onih predviđenih planom.

Izgrađeni objekti se zadržavaju i prihvataju kao postojeći¹⁶ pod uslovom da:

- se ne nalaze u regulaciji postojećih i planiranih javnih saobraćajnica i bitno ne ugrožavaju njihovu trasu;
- se ne nalaze u koridorima postojeće i planirane komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska mreža, TT i KDS mreža);
- se ne nalaze na lokacijama predviđenim za javnu namjenu;
- se ne nalaze na vodnom zemljištu;
- ni jednim dijelom objekat ne prelazi granice sopstvene katastarske parcele; u suprotnom, potrebno je nadležnom organu dostaviti dokaz o vlasništvu na dijelu parcele susjeda, odnosno izvršenoj preparcelaciji (originalni izvod iz katastra na uvid);
- do sopstvene parcele na kojoj je objekat imaju objezbijeđen trajni kolski pristup minimalne širine 3,0 m.

6.5. USLOVI ZA TRETMAN OBJEKATA PREDVIĐENIH ZA RUŠENJE

Na svim objektima koji se nalaze na koridorima planiranih regulacija saobraćajnica i drugim površinama namijenjenim za javno korišćenje i koji ne ispunjavaju uslove iz tačke 6.4., dozvoljeno je izvođenje radova za obezbjeđenje neophodnih uslova za život, ukoliko ne postoji drugi zakonski osnov za rušenje (bespravna izgradnja), a do privođenja zemljišta namjeni, odnosno do izgradnje saobraćajnica, infrastrukturnih i komunalnih sistema i dr.

Na objektima koji su predviđeni za rušenje:

- nije dozvoljena rekonstrukcija, nadogradnja, dogradnja niti adaptacija.
- nije dozvoljena promjena postojećeg vertikalnog i horizontalnog gabarita objekta.

Pod radovima za obezbjeđenje neophodnih uslova za život se podrazumijevaju:

- a) izgradnja sanitarnih prostorija veličine do 5 m² (u okviru postojećih gabarita objekta), septičke jame i cisterne za vodu,
- b) popravljnje i zamjena krovnog pokrivača i statičko obezbjeđenje krovne konstrukcije,

6.6. USLOVI ZA TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA

Postojeći objekti mogu se zamijeniti novim, uz ispunjenje svih predviđenih UTU.

6.6.1. Uslovi za objekte koji su prekoračili planom definisane urbanističke pokazatelje koji su dati na nivou namjene i uslovi za pojedinačne objekte koji se nalaze u planiranim površinama pod zelenilom i slobodnim površinama

Za postojeće objekte koji su prekoračili planom definisane urbanističke pokazatelje koji su dati na nivou namjene i za pojedinačne objekte koji se nalaze u planiranim površinama pod zelenilom i slobodnim površinama dozvoljeno je samo tekuće održavanje i sanacija, na sljedeći način:

a) stambeni, odnosno stambeno-poslovni objekti

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih djelova objekta i krova u zatečenim gabaritima;
- priključak na komunalnu infrastrukturu, kao i rekonstrukcija svih vrsta instalacija; uključujući i izgradnju lifta,
- rekonstrukcija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta).

b) objekti druge namjene (objekti za rad i javni, komunalni, saobraćajni objekti)

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih djelova objekta i krova u zatečenim gabaritima;
- prenamjena i funkcionalna promjena objekta koja je vezana uz prenamjenu prostora, ali

¹⁶ vidjeti poglavlje 6.1.2. OBRAZLOŽENJE POJMOVA KOJI SE KORISTE U PLANU, tačka 15.

- pod uslovom da novoplanirana namjena ne pogoršava stanje životne sredine i svojim korišćenjem ne utiče na standard življenja u okolnim objektima;
- priključak na komunalnu infrastrukturu, kao i rekonstrukcija svih vrsta instalacija; uključujući i izgradnju lifta,
 - dogradnja i zamjena objekata i uređaja komunalne infrastrukture i rekonstrukcija javnih saobraćajnih površina;
 - rekonstrukcija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta).

6.6.2. Uslovi za objekte koji nijesu prekoračili planom definisane urbanističke pokazatelje koji su dati na nivou namjene

Za postojeće objekte koji **nijesu prekoračili** planom definisane urbanističke pokazatelje koji su dati na nivou namjene dozvoljena je dogradnja i nadgradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parceli, površinom pod objektom (postojeća+dodata), ukupnom BRGP i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara na nivou namjene.

Za objekte kod kojih je dozvoljena dogradnja i nadgradnja važi sljedeće:

- Dozvoljena dogradnja i nadgradnja se mogu izvršiti do nivoa predviđenog urbanističkim pokazateljima za namjenu u okviru koje se urbanistička parcela nalazi (indeksi zauzetosti i izgrađenosti, spratnost, BRGP) prema sljedećoj tabeli:

NAMJENA (tip izgradnje)	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena spratnost
SM1	0,30	1,00	G+P+1+Pk
SM2	0,40	1,20	G+P+2
SM3	0,40	1,60	G+P+2+Pk
SS1	0,40	1,60	G+P+2+Pk
SS2	0,45	1,80	G+P+3
SS3	0,40	2,00	G+P+3+Pk
SS4	0,50	2,50	G+P+4
SV1	0,50	3,00	G+P+4+Pk
SV2	0,55	3,30	G+P+5

kao i poštovanje udaljenja od susjednih urbanističkih parcela i objekata), uz ispunjenje svih ostalih UTU datih za tu namjenu .

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jединicu, turistički apartman ili poslovni prostor obezbijedi potreban broj parking mjesta u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.
- Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije preći uslovima definisanu vrijednost, a visina nazidka potkrovnne etaže može biti najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju (dogradnja, nadgradnja) obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je izgradnja liftova.

Dozvoljena je adaptacija postojećih prostora (tavana, vešernica i drugih sličnih prostora) u korisne, stambene ili poslovne površine u okviru postojećih gabarita, na sljedeći način:

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jединicu ili turistički apartman, odnosno poslovni prostor obezbijedi parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele, a na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.

- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.
- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova.
- Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.
- Maksimalna visina nazidka potkrovlja je 1,5 m (računajući od poda potkrovnog etaže do preloma krovne kosine).
- Moguće je formirati samo jednu galeriju u okviru potkrovlja i nije dozvoljena izgradnja potkrovlja u više nivoa.
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat ili susjednu parcelu.

Dozvoljeno je i tekuće održavanje i sanacija, kao i:

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova objekta i krova u zatečenim gabaritima;
- priključak na komunalnu infrastrukturu, kao i rekonstrukcija svih vrsta instalacija; uključujući i izgradnju lifta,
- rekonstrukcija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta).

6.7. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA U ZONI REKONSTRUKCIJE I OBNOVE (SM3, SS3, SS4)

U zoni rekonstrukcije i obnove, moguća je nova izgradnja, na osnovu uslova datih ovim planom. Urbanistički pokazatelji za novu izgradnju u okviru ove zone su nastali usklađivanjem visinske i horizontalne regulacije sa postojećim susjednim objektima i analizom ekonomske realnosti rekonstrukcije preostalih lokacija sa nižim stepenom izgrađenosti. Na ovaj način se ne remeti započet oblik rekonstrukcije prostora i stvaraju se uslovi za njegovo konačno uobličavanje.

Na osnovu preovlađujuće izgrađenosti bloka, definisana su tri tipa namjene:

- stanovanje manje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa niskim objektima (SM3), spratnosti do G+P+2+Pk, u blokovima br. 4 i 8;
- stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa srednje visokim objektima (SS3), spratnosti do G+P+3, u blokovima br. 8, 12, 17 i 21;
- stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa objektima veće visine (SS4), pretežne spratnosti od G+P+3 do G+P+4, u blokovima br. 1, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 19, 20, 25 i 28;

Novi objekti u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata,
- maksimalna dozvoljena spratnost,
- maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tački 7. *Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.*

6.7.1. Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 11 m,
- najmanja dozvoljena površina pod objektom iznosi 80 m²,
- kod dvostrano uzidanih objekata dozvoljena je izgradnja najviše 3 objekta u nizu,
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 10 m,
- nizovi se mogu formirati u obliku latiničnih slova "L" i "U" ili slično,
- nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz.

6.7.2. Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
 - slobodnostojeći objekti – 1,5 - 2,5 m
 - jednostrano uzidani objekti – 3,0 – 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 3,0 m.
 - obostrano uzidani objekti - 0,0 m
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 3,0 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.
- Maksimalna spratnost objekta:
 1. u zoni sa niskim objektima (SM3)
 - garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 2 sprata i potkrovlje – G+P+2+Pk, odnosno četiri korisne etaže,
 2. u zoni sa srednje visokim objektima (SS3)
 - garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje – G+P+3+Pk, odnosno pet korisnih etaža.
 3. u zoni sa objektima veće visine (SS4)
 - garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 4 sprata – G+P+4 – odnosno pet korisnih etaža.
- Maksimalna visina vijenca iznosi:
 1. u zoni sa niskim objektima (SM3)
 - 12,00 m (G+P+2+Pk = 12,00 m); mjereno od konačno nivelisanog i uredenog terena do gornje ivice krovnog vijenca,
 2. u zoni sa srednje visokim objektima (SS3)
 - 15,00 m (G+P+3+Pk = 15,00 m), mjereno od konačno nivelisanog i uredenog terena do gornje ivice krovnog vijenca,
 3. u zoni sa objektima veće visine (SS4)
 - 16,50 m (G+P+4 = 16,50 m), mjereno od konačno nivelisanog i uredenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:
 - na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uredenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
 - na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

- Kota prizemlja je:
 - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
 - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše do 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

6.7.3. Izgradnja na parceli

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suterren koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), računavaju se u ukupnu BRGP, i **u tom slučaju se ukupna planirana spratnost objekta smanjuje za jednu etažu.**
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).
- Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m².
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

6.7.4. Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

6.7.5. Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglovima raskrsnica ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

6.8. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - STANOVANJE MANJE GUSTINE (SM)

U namjeni stanovanje manje gustine određene su zone za novu izgradnju na pretežno neizgrađenom zemljištu, tako da je ova namjena podjeljena na tri tipa:

- stanovanje manje gustine – jednorodnično stanovanje (SM1), u blokovima br. 31 i 39,
- stanovanje manje gustine – višeporodično stanovanje u gradskim vilama (SM2), u blokovima br. 23, 37, 39 i 40.

6.8.1. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednorodničnim stanovanjem (SM1)

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednorodničnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 1 do 3, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata,
- maksimalna dozvoljena spratnost,
- maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u *tački 7. Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.*

6.8.1.1. Urbanistička parcela

a) slobodnostojeći objekti:

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12,0 m,
- najmanja dozvoljena površina pod objektom iznosi 80 m², a najveća 30% od površine parcele.

b) jednostrano uzidani objekti (dvojni objekti):

- površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 1200 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12,0 m,
- maksimalna širina jednostrano uzidanog objekta je 15,0 m, a može biti i manja,
- najmanja dozvoljena površina pod objektom iznosi 60 m², a najveća 30% od površine parcele.

c) dvostrano uzidani objekti (u nizu):

- površina urbanističke parcele za jednu jedinicu iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 500 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 8,0 m,
- maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15,0 m, a može biti i manja,
- najmanja dozvoljena površina pod objektom iznosi 50 m², a najveća 30% od površine parcele,
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 10,0 m,
- nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično,

- nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz,
- jedna stambena jedinica (objekat) je jedan stan.

6.8.1.2. Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
 - slobodnostojeći objekti - 2,50 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00 m.
 - jednostrano uzidani objekti - 3,00 – 4,00 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,50 - 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00 m.
 - obostrano uzidani objekti - 0,00 m.
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,00 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4,00 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,00 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.
- Maksimalna spratnost objekta je suteran, prizemlje i 1 sprat - Su(ili Po)+P+1, ili garaža (u suteranu ili podrumu), prizemlje, 1 sprat i potkrovlje – G+P+1+Pk, odnosno – dvije do tri korisne etaže.
- Maksimalna visina vijenca iznosi 7,50 – 9,00 m (Su+P+1 = 7,50 m; G+P+1+Pk = 9,00 m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:
 - na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
 - na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnje etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnje etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
 - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suteranskim etažama, kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
 - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

6.8.1.3. Izgradnja na parceli

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), računavaju se u ukupnu BRGP, i u tom slučaju se ukupna planirana spratnost objekta smanjuje za jednu etažu.

- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).
- Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m².
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

6.8.1.4. Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

6.8.1.5. Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglovima raskrsnica ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

6.8.2. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – višeporodično stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa gradskim vilama (SM2)

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem sa gradskim vilama podrazumijeva do 4 stana u objektu, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Objekti višeporodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje sa gradskim vilama mogu biti samo kao slobodnostojeći objekti na parceli.

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata,
- maksimalna dozvoljena spratnost,
- maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u *Tabeli 19: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama*.

6.8.2.1. Urbanistička parcela

- za slobodnostojeće objekte - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12,00 m,

- najmanja dozvoljena površina pod objektom iznosi 80 m², a najveća 40% od površine parcele.

6.8.2.2. Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je 2,50 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00 m.
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,00 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4,00 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,00 m.
- Maksimalna spratnost objekta je garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 1 sprat i potkrovlje - G+P+1+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 2 sprata - G+P+2, odnosno – tri korisne etaže.
- Maksimalna visina vijenca iznosi:
 - 9,0 – 10,5 m (G+P+1+Pk = 9,0 m; G+P+2= 10,5 m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:
 - na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
 - na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
 - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
 - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

6.8.2.3. Izgradnja na parceli

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suterren koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), računavaju se u ukupnu BRGP a ukupna planirana spratnost objekta se smanjuje za jednu etažu.
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).
- Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m².
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

6.8.2.4. Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

6.8.2.5. Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglovima raskrsnica ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

6.9. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - STANOVANJE SREDNJE GUSTINE (SS)

Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana (višeporodična i višestambena izgradnja). Ova namjena je podijeljena na dva tipa:

- stanovanje srednje gustine sa višeporodičnim stanovanjem sa niskim i srednje visokim objektima (SS1), spratnosti od G+P+1+Pk do G+P+3, u blokovima br. 17, 24, 25, 28, 30, 34, 35, 36 i 38;
- stanovanje srednje gustine sa višeporodičnim stanovanjem sa srednje visokim ili visokim objektima (SS2), pretežne spratnosti od G+P+3 do G+P+5, u blokovima br. 1, 8, 9, 12, 13, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 27, 28, 30, 34, 35, 36 i 38.

Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata,
- maksimalna dozvoljena spratnost,
- maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tački 7. *Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.*

6.9.1. Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 11,00 m,
- najmanja dozvoljena površina pod objektom iznosi 80 m²,



- u slučaju dvostrano uzidanih objekata (niz) dozvoljeno je maksimalno 3 (tri) objekta u nizu,
- maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15,00 m, a može biti i manja,
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 10,00 m.
- nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.
- nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz.

6.9.2. Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
 - slobodnostojeći objekti - 2,50 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00m
 - jednostrano uzidani objekti - 3,00 – 4,00 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,50 - 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00 m;
 - obostrano uzidani objekti - 0,00 m
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,50 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,00 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.
- Maksimalna spratnost objekta:
 - za stanovanje srednje gustine sa niskim objektima (SS1): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 1 sprat i potkrovlje - G+P+1+Pk ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 2 sprata - G+P+2, odnosno - tri korisne etaže,
 - za stanovanje srednje gustine sa srednje visokim objektima (SS1 i SS2): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 2 sprata i potkrovlje - G+P+2+Pk ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 3 sprata - G+P+3, odnosno - četiri korisne etaže,
 - za stanovanje srednje gustine sa objektima veće visine (SS2): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje - G+P+3+Pk ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 4 spratova - G+P+4, odnosno -pet korisnih etaža,
 - za stanovanje srednje gustine sa visokim objektima (SS2): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 4 sprata i potkrovlje - G+P+4+Pk ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 5 spratova - G+P+5, odnosno - šest korisnih etaža.
- Maksimalna visina vijenca iznosi:
 - za stanovanje srednje gustine sa niskim objektima (SS1): 9,0 – 10,5 m (G+P+1+Pk = 9,0 m, G+P+2 = 10,5 m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca,
 - za stanovanje srednje gustine sa srednje visokim objektima (SS1 i SS2): 12,0 – 13,5 m (G+P+2+Pk = 10,50 m, G+P+3 = 13,5 m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca,
 - za stanovanje srednje gustine sa objektima veće visine (SS2): 15,0 – 16,5 m (G+P+3+Pk = 15,0m, G+P+4 = 16,5 m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca,
 - za stanovanje srednje gustine sa visokim objektima (SS2): 18,0 – 19,5 m (G+P+4+Pk = 18,0m, G+P+5 = 19,5 m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:
 - na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
 - na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
 - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
 - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

6.9.3. Izgradnja na parceli

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), računavaju se u ukupnu BRGP a ukupna planirana spratnost objekta se smanjuje za jednu etažu.
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).
- Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m².
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

6.9.4. Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

6.9.5. Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglovima raskrsnica ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

6.10. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - STANOVANJE VEĆE GUSTINE (SV)

Za stanovanje veće gustine karakteristična su dva tipa izgradnje:

- stanovanje veće gustine sa višestambenim stanovanjem sa objektima veće visine i visokim objektima (SV1), pretežne spratnosti G+P+4, u blokovima br. 5, 6, 9, 10, 14, 17, 27 i 28;
- stanovanje velike gustine sa višestambenim stanovanjem sa visokim objektima (SV2), spratnosti do G+P+7, u blokovima br. 10, 27 i 33.

Objekti u namjeni stanovanje veće gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Više slobodnostojećih objekata na jednoj parceli formira otvoreni blok. Otvoreni blokovi su karakteristični po slobodno postavljenim višespratnim objektima koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka, izgrađeni na jedinstvenoj zajedničkoj površini bez parcelacije ili sa izdvojenom parcelom svakog pojedinačnog objekta, u okviru velike zajedničke parcele sa pripadajućim javnim prostorom. Slobodni prostori su uređeni kao velike blokovske zelene površine sa prostorima za dječiju igru, sport i rekreaciju. Otvoren blok je oivičen jakim saobraćajnicama sa uvođenjem saobraćaja u unutrašnjost bloka (stambene ulice, slijepe pristupne ulice i parkinzi). Ovaj tip izgrađenosti zahvata veće prostore, sa urbanističkim parametrima koji predstavljaju ravnotežu između izraženo velikog slobodnog prostora i velike spratnosti objekata.

Jednostrano i dvostrano uzidani objekti formiraju poluotvoreni blok. Objekti su izgrađeni po obodu bloka, a u odnosu na regulacionu liniju bloka postavljeni su na nju ili paralelno sa njom. Svakom objektu pripada dio uličnog fronta i dio zaleđa sve do parcela susjednih objekata. Po svojoj formi poluotvoreni blokovi mogu biti formirani u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata,
- maksimalna dozvoljena spratnost,
- maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u *tački 7. Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.*

6.10.1. Urbanistička parcela

- površina kompleksa više slobodnostojećih objekata je minimalno 3000 m²
- površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi minimalno 500 m², a maksimalno 2000 m²,
- najmanja dozvoljena površina pod objektom za jedan objekat na jednoj parceli je 200 m²,
- širina urbanističke parcele za jedan objekat, u svim njenim presjecima, je minimalno 30,0 m,
- maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 20,00 m, a može biti i manja,
- u slučaju dvostrano uzidanih objekata (niz) dozvoljeno je maksimalno 3 (tri) objekta u nizu,
- objekti se mogu formirati linijski, u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 20,00 m, ili dvostruka visinu objekta računato od vijenca do najniže tačke konačno nivelisanog i uređenog terena.
- nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz.



6.10.2. Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta:
 - slobodnostojeći objekti – 6,00 m
 - jednostrano uzidani objekti – 6,00 m prema slobodnom dijelu parcele;
 - obostrano uzidani objekti - 0,00 m
- Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,00 m, a od zadnje 4,00 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 6,00 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.
- Maksimalna spratnost objekta:
 - za stanovanje veće gustine sa objektima veće visine (SV1): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje - G+P+3+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 4 sprata – G+P+4, odnosno - pet korisnih etaža.
 - za stanovanje veće gustine sa visokim objektima (SV1): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 4 sprata i potkrovlje - G+P+4+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 5 spratova – G+P+5, odnosno - šest korisnih etaža.
 - za stanovanje velike gustine sa visokim objektima (SV2): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 6 spratova i potkrovlje - G+P+6+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 7 spratova – G+P+7, odnosno - osam korisnih etaža.
- Maksimalna visina vijenca iznosi:
 - za stanovanje veće gustine objektima veće visine (SV1): 15,00 – 16,50 m (G+P+3+Pk = 15,00 m, G+P+4 = 16,50 m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca,
 - za stanovanje veće gustine sa visokim objektima (SV1): 21,00 – 22,50 m (G+P+4+Pk = 18,00 m, G+P+5 = 19,50 m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca,
 - za stanovanje velike gustine sa visokim objektima (SV2): 24,00 – 25,50 m (G+P+6+Pk = 24,00 m, G+P+7 = 25,50 m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:
 - na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
 - na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
 - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
 - na kosom terenu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

6.10.3. Izgradnja na parceli

Tretman postojeće izgradnje u blokovima br. 6 i 14:

- Nije dozvoljena preparcelacija u smislu djeljenja postojećih urbanističkih parcela.
- Nije dozvoljeno dodjeljivanje ili prodaja slobodnih i zelenih površina vlasnicima stanova ili lokala u prizemljima objekata i formiranje posebnih katastarskih ili urbanističkih parcela.



- Moguća je sanacija ravnog krova izgradnjom potkrovlja sa kosim krovom i maksimalnom visinom nazidka od 1,50 m, uz uslov izrade jedinstvenog arhitektonskog rješavanja (projektovanja) na svim istim objektima i jednovremenog izvođenja radova na cijelom objektu. Pri tome se posebno mora vodi računa o arhitekturi objekta i ostvarenim likovnim i ambijentalnim vrijednostima.
- Dogradnja postojećih objekata je dozvoljena samo u granicama građevinskih linija.
- Obavezan uslov je obezbjeđenje parking mjesta za svaku novoformiranu stambenu jedinicu (turistički apartman) ili poslovni prostor prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.
- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- U površinama pod zelenilom i slobodnim površinama navedenih blokova nije dozvoljena izgradnja novih objekata.
- Prostori planirani za javne namjene ne mogu se koristiti u druge svrhe. Ove površine, do privođenja zemljišta planiranoj namjeni mogu se privremeno koristiti isključivo kao zelene površine, dječija ili sportska igrališta, bez izgradnje čvrstih objekata.

Nova izgradnja:

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja u kompleksu slobodnostojećih objekata, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat. Objekti u nizu moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suterren koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), računavaju se u ukupnu BRGP a ukupna planirana spratnost objekta se smanjuje za jednu etažu.
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Površine pod zelenilom moraju da zauzimaju najmanje 20% urbanističke parcele.
- U okviru blokova izgraditi dječja igrališta (za djecu 3-11 godina), a potrebna površina je po normativu 1 m²/stan (minimalno 100-150 m²)
- Na parceli - kompleksu se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaže)
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

6.10.4. Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđiti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjeđi istovremeno sa izgradnjom objekta.

6.10.5. Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.



- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglovima raskrsnica ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

6.11. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE (SMN)

Za objekte mješovite namjene karakteristična su dva tipa izgradnje:

- objekti mješovite namjene sa visokim objektima (SMN1)
- objekti mješovite namjene sa srednje visokim objektima (SMN2)

Zona mješovite namjene sa visokim objektima je planirana uz gradski bulevar – magistralu, u bloku br. 2 (SMN1), a zona mješovite namjene sa srednje visokim objektima u blokovima br. 1, 3, 34 i 35 (SMN2). Stanovanje, turizam, komercijalni i poslovni sadržaji su ravnomjerno zastupljeni i mogu se prostorno diferencirati po spratovima u okviru jednog objekta (komercijalni sadržaji u prizemlju i prvom spratu, stanovanje na višim etažama) ili po preovlađujućoj namjeni na parceli (gde namjena na parceli može biti i monofunkcionalna).

6.11.1. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene u zoni visokih objekata (SMN1)

Objekti u zoni mješovite namjene mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti.

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata,
- maksimalna dozvoljena spratnost,
- maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u *tački 7. Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.*

6.11.1.1. Urbanistička parcela

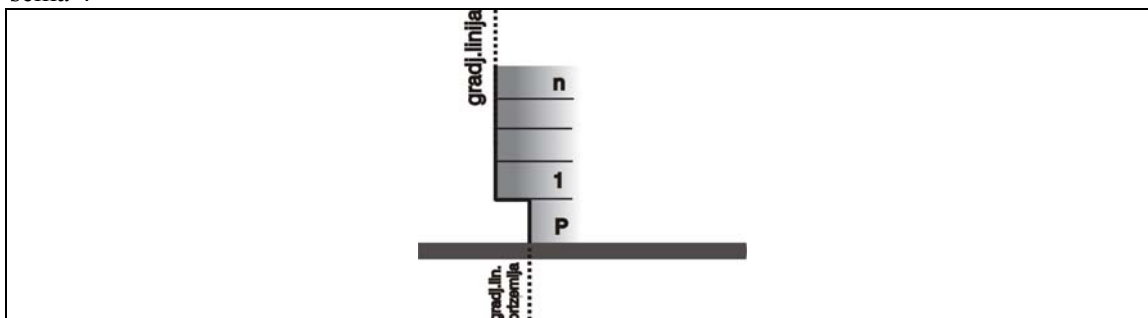
- površina kompleksa više slobodnostojećih objekata je minimalno 3000 m²,
- površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi minimalno 1000 m²,
- najmanja dozvoljena površina pod objektom za jedan objekat na jednoj parceli iznosi 300 m²,
- širina urbanističke parcele za jedan objekat, u svim njenim presjecima, je minimalno 30,0 m,
- u slučaju dvostrano uzidanih objekata (niz) dozvoljeno je maksimalno 3 (tri) objekta u nizu,
- objekti se mogu formirati linijski, u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.

6.11.1.2. Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.

- Kod objekata uz bulevar (jadransku magistralu) minimalno rastojanje između regulacione linije bulevara i građevinske linije je 5 m, osim ako u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija" nije drugačije dato..
- Između regulacione linije bulevara i građevinske linije **ne može** biti stalnih i pomoćnih objekata, uključujući i privremene objekte.
- Povlačenje prizemlja objekata u odnosu na građevinsku liniju najmanje za 1,50 m obavezno je u dijelu prema bulevaru (južna orijentacija) (šema 4). Moguća je izgradnja kolonada.

šema 4



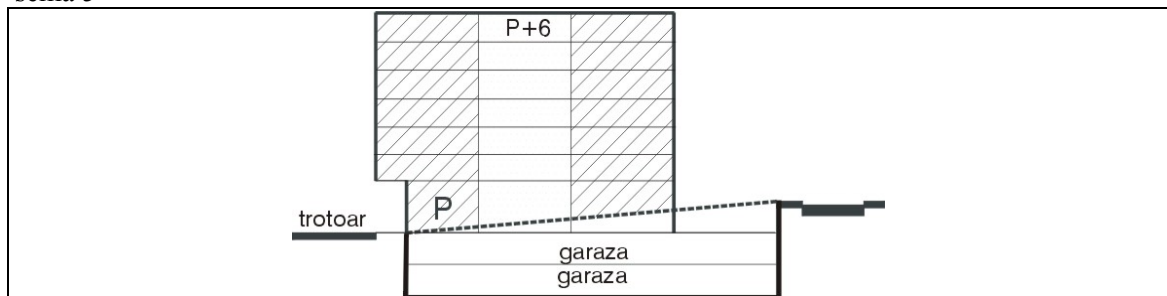
- U slučaju vezanih kolonada (kroz više objekata) nivo prizemlja i plafona kolonade mora biti kontinualan kroz sve objekte, bilo da je u pitanju novi niz objekata ili nadovezivanje novog objekta na već postojeći. Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju pasaža, kolonada i njihovoj materijalizaciji. Minimalna visina pasaža – prolaza kroz objekat iznosi 3,00 m, osim na mjestima gde je predviđen prolaz protivpžarnih vozila gde je visina 4,50 m.
- Udaljenost objekta od granice urbanističke parcele iznosi najmanje 3,50 m (slobodnostojeći i jednostrano uzidani prema slobodnom djelu parcele), odnosno 0,00 m (jednostrano i dvostrano uzidani dio objekta).
- Udaljenost objekta od susjednog objekta je najmanje 7,00 m (slobodnostojeći i jednostrano uzidani prema slobodnom djelu parcele). Udaljenost se računa od stepenica, konzola, lođa i ostalih poluzatvorenih isturenih dijelova zgrade.
- Maksimalni broj etaža objekta je garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 7 spratova - G+P+7, odnosno osam korisnih etaža.
- Najveća dopuštena visina vijenca objekta iznosi 31,00 m.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
- Kota prizemlja je od 0,20 do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena.

6.11.1.3. Izgradnja na parceli

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Nova izgradnja podrazumijeva i izgradnju objekata namijenjenih komercijalnim i poslovnim djelatnostima, bez stanova ili turističkih apartmana, i ovi objekti treba da budu građeni kao arhitektonsko-urbanističke cjeline.
- Oblikovanje objekta prema gradskom bulevaru je reprezentativno, u duhu moderne arhitekture, bez upotrebe istorijskih etno i pseudostilskih elemenata (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.).
- Za uređenje urbanističke parcele obavezno je idejno rješenje kao prilog zahtjeva za izdavanje rješenja o lokaciji.

- Nivo prizemlja ne može biti više od 1,50 m u odnosu na kotu nivelete javne površine ispred zgrade. Ovo ne važi za objekte, odnosno dijelove objekta duž bulevara (jadranske magistrale). Prizemlja objekata duž bulevara moraju biti na 0,20 m iznad nivelete trotoara bulevara (šema 5).

šema 5



- Suteran i podrum objekta se može koristiti kao magacinski prostor i garaža, ali i kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora. Potencijalni poslovni prostor u suterenu je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i nema direktne ulaze sa ulice. U slučaju korišćenja podzemnih etaža kao poslovni prostor, te površine se računavaju u BRGP.
- Krovovi su kosi nagiba 18-23°, ili ravni, a krovni pokrivači adekvatni nagibu.
- Objekti ne smiju imati kolski prilaz, snabdjevanje i prilaz u podzemne garaže sa bulevara, već iz susjednih bočnih ili paralelnih ulica minimalne širine 5,50 m.

6.11.1.4. Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

6.11.1.5. Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- objekat se može ograđivati samo u dijelu tehničkog pristupa i to transparentnom ogradom, visine do 2.00 m, a ograde se postavljaju na granicu parcele, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglovima raskrsnica ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

6.11.2. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene u zoni srednje visokih objekata (SMN2)

Objekti u zoni mješovite namjene mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti.

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilogima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata,
- maksimalna dozvoljena spratnost,
- maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tački 7. *Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.*

6.11.2.1. Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 11,00 m,
- najmanja dozvoljena površina pod objektom iznosi 80 m²,

6.11.2.2. Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je 2,50 m.
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,00 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,00 m.
- Maksimalna spratnost objekta je garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 2 sprata i potkrovlje - G+P+2+Pk ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 3 sprata - G+P+3, odnosno - četiri korisne etaže.
- Maksimalna visina vijenca iznosi 12,00 – 13,50 m (G+P+2+Pk = 12,0 m, G+P+3 = 13,50 m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:
 - na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
 - na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
 - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
 - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

6.11.2.3. Izgradnja na parceli

Tretman postojeće izgradnje u bloku 3:

- Objekti se mogu dograditi i nadgraditi do granica horizontalnih gabarita i spratosti, prema grafičkom prilogu – list 10. Planirano stanje – regulacija i nivelacija i urbanističkih pokazatelja datih u tački 7. *Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.*
- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Obavezan uslov je objezbjeđenje dovoljnog broja parking mjesta na sopstvenoj parceli za svaki novoformirani lokal prema 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.

Nova izgradnja:

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suterena koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), računavaju se u ukupnu BRGP a ukupna planirana spratnost objekta se smanjuje za jednu etažu.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja objekta (garaža, ostava i sl.).
- Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m².
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.
- Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

6.11.2.4. Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

6.11.2.5. Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglovima raskrsnica ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

6.12. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA POSLOVNIH I KOMERCIJALNIH DJELATNOSTI (RPD) U OKVIRU DRUGE PRETEŽNE NAMJENE

Poslovni i komercijalni sadržaji u okviru druge pretežne namjene podrazumjevaju djelatnosti koje ne predstavljaju značajnu smetnju za okolinu: intelektualne usluge, uslužne i trgovačke djelatnosti (različite kancelarije, službe, biro), mali proizvodni pogoni i druge slične djelatnosti kod kojih se ne javlja buka i zagađenje okoline (vode, vazduha, zemljušta), kao i ugostiteljsko-turistički sadržaji bez muzike i s ograničenim radnim vremenom. Ove djelatnosti se mogu obavljati i u sklopu stambenog objekta, ukoliko za to postoje tehnički uslovi.

Ovi sadržaji zauzimaju urbane prostore visokog stepena javnosti i komunikativnosti, kao što je potez duž postojeće i planirane interne obilaznice i gradskog bulevara. U postojećim objektima duž frekventnih saobraćajnica, a posebno duž planirane i postojeće obilaznice očekuje se transformacija prizemlja, suterena i prve etaže u poslovne i javne sadržaje.

Komercijalne zone prema razmještaju komercijalno-poslovnog prostora i mogu biti:

- linearne - kada je duž ulica i bulevara većina objekata na regulaciji komercijalno-poslovna, odnosno najmanje jedna (prizemna) etaža je komercijalno-poslovna;
- punktualne - kada su komercijalno-poslovni sadržaji dio bloka ili zone neke druge namjene, što u planu nije posebno predstavljeno, već se uklapa u pretežnu namjenu kao komplemetarna djelatnost.

Objekti komercijalnih i poslovnih djelatnosti se svojim gabaritom uklapaju u planirano okolno tkivo i za njih važe pravila koja su definisana za pretežnu namjenu zone u kojoj se parcela nalazi.

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata,
- maksimalna dozvoljena spratnost,
- maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u *Tabeli 19: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama*.

6.12.1. Dodatni uslovi za izgradnju objekata komercijalno-poslovnih djelatnosti u okviru druge pretežne namjene

- Nova izgradnja na pojedinačnim parcelama podrazumijeva i izgradnju čisto komercijalno-poslovnih objekata, koji treba da budu građeni kao arhitektonsko-urbanističke cjeline.
- Spratna visina je do 3,2 m.
- Suteran i podrum objekta se može koristiti kao magacinski prostor i garaža, ali i kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora. Potencijalni poslovni prostor u suteranu je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i nema direktne ulaze sa ulice. U slučaju korišćenja podzemnih etaža za poslovni prostor, te površine uračunavaju se u ukupnu BRGP a ukupna planirana spratnost objekta se smanjuje za jednu etažu.
- Kod prizemlja objekta koje je na izrazito osunčanoj strani, preporučuje se formiranje kolonade, arkade, nadstrešnice povlačenjem prizemlja sa građevinske linije.
- Kolski pristup za snabdjevanje (utovar i istovar robe) se rješava direktno sa ulice, isključivo uz vremensko ograničenje kada je frekvencija saobraćaja najmanja (po pravilu od 22⁰⁰-7⁰⁰ h).

6.12.2. Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

6.12.3. Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- objekat se može ograđivati samo u dijelu tehničkog pristupa i to transparentnom ogradom, visine do 2.0 m, a ograde se postavljaju na granicu parcele, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglovima raskrsnice ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

6.13. USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA

Kao turistička namjena planom su definisani samo prostori za postojeće i planirane hotele i apart-hotele kao površine za pretežno turističku namjenu. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005).

Objekti u namjeni turizmu mogu biti slobodnostojeći objekti na parceli ili jednostrano uzidani (dvojni objekti).

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilogima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata,
- maksimalna dozvoljena spratnost,
- maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u *Tabeli 19: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama*.

6.13.1. Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 600 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 15,00 m,
- najmanja dozvoljena površina pod objektom iznosi 200 m²

6.13.2. Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
 - slobodnostojeći objekti - 3,00 m
 - jednostrano uzidani objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele;
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,00 m
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,00 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.
- Maksimalna spratnost objekta je u skladu sa spratnošću koja je data u grafičkom prilogu – list 10. Planirano stanje – regulacija i nivelacija. U suterenu ili podrumu predvidjeti potreban garažni prostor.
- Maksimalna visina objekta je jednaka: spratna visina garažnog prostora + spratna visina prizemlja prema propisima za ugostiteljske djelatnosti + broj spratova x spratna visina + visina potkrovlja.
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
 - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uredenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uredenog terena;
 - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uredenog terena najnižeg djela objekta.

6.13.3. Izgradnja na parceli

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), računavaju se u ukupnu BRGP a ukupna planirana spratnost objekta se smanjuje za jednu etažu.
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.
- Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

6.13.4. Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

6.13.5. Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

6.14. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA JAVNIH DJELATNOSTI

Objekti javnih djelatnosti u ovom planu su osnovna škola i predškolska ustanova.

6.14.1. Osnovna škola

Objekat se nalazi se na ranije predviđenoj lokaciji za školu, u bloku 11, BRGP 2900m² i predviđen je za 1200 učenika.

Objekat

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Objekat škole je povezan sa objektom fiskulturne sale i čini jedinstvenu celinu.
- Spratnost objekata je data u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".



- Objekti mogu imati suterenske ili podrumске prostorije za tehničke potrebe. Ove prostorije nijesu obračunate u ukupnu BRGP.

Odnosi na parceli

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od granica parcele u odnosu prema svakoj ulici dato je u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".
- Uređenja površina pod zelenilom izvršiti na osnovu uslova datih u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljnu razradu uraditi urbanističkim projektom.
- Sportski tereni su predviđeni uz sportsku salu i planirani su za korišćenje i van školskih aktivnosti.
- Potreban broj parking mjesta je obezbijeden izvan parcele osnovne škole, a uz novoplaniranu ulicu.

Parcela se može ograđivati uz sljedeće uslove:

- transparentnom ogradom, visine do 2,0 m, koja se postavlja na granicu parcele i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

6.14.2. Predškolska ustanova

Predškolske ustanove su objekti organizovanog boravka, vaspitanja, obrazovanja i zdravstvene zaštite djece predškolskog uzrasta.

Objekat se nalazi se na ranije predviđenoj lokaciji za ovu najenu, u bloku br. 6.

Veličina predškolske ustanove (kapacitet) je ograničen na 270 mesta; objekat i parcela treba da zadovolje normative 6,5 - 7,5 m² BRGP/djetetu, a parcela 15,0 - 18,0 m²/djetetu, pri čemu će se raditi na usklađivanju sa normativima EU. U cilju bolje opsluženosti predlažu se i depandansi predškolske ustanove (grupe do 80 djece sa obezbijedenom slobodnom površinom od 8,00 m²/djetetu u bliskom okruženju, u okviru stambenih blokova i drugih odgovarajućih zelenih površina blokova).

U objektima i na parcelama predškolskih ustanova dozvoljene su isključivo namjene vezane za funkciju ove ustanove određenu zakonom i drugim propisima.

Spratnost je ograničena na maksimalno P+1. Sastavni dio funkcije i likovnosti objekata je ozelenjavanje kompleksa.

Objekat

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Spratnost objekata je data u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".
- Dozvoljena je fazna izgradnja objekta.
- Objekat može imati suterenske ili podrumске prostorije za tehničke potrebe. Ove prostorije nijesu obračunate u ukupnu BRGP.

Odnosi na parceli

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od granica parcele u odnosu prema svakoj ulici dato u grafičkom prilogu list 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".
- Princip uređenja zelenila je dat u 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada će se uraditi urbanističkim projektom

- Potreban broj parking mjesta je obezbijeden uz pristupnu saobraćajnicu.

Parcela se može ograđivati uz sljedeće uslove:

- transparentnom ogradom, visine do 2,0 m, koja se postavlja na granicu parcele i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

6.15. USLOVI ZA IZGRADNJU VJERSKOG KOMPLEKSA

Kompleks pravoslavnog sabornog hrama planiran je u bloku br. 18.

U sastavu crkvene parcele, pored sabornog hrama obezbijediti prostor za izgradnju pratećih sadržaja, kao što su upravno - administrativni sadržaji, društvene prostorije i sl. Sadržaje kompletirati sa obrazovno-kulturnim, rezidencijalnim i pratećim (komercijalnim) izgrađenim prostorom i slobodnim površinama za odmor i okupljanje vjernika.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u *Tabeli 19: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama*.

Tačne pozicije objekata i njihove visine definišaće se urbanističkim projektom, a u okvirima planiranih građevinskih linija i urbanističkih pokazatelja.

Objekti

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Spratnost objekata je data u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".
- Dozvoljena je fazna izgradnja objekata.
- Objekti mogu imati suterenske ili podrumске prostorije za tehničke potrebe ili za kriptu. Ove prostorije ne ulaze u obračun ukupne BRGP.

Odnosi na parceli

- Minimalno odstojanje objekata od granica parcele dato je u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".
- Princip uređenja zelenila je dat u 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada će se uraditi urbanističkim projektom.

Parcela se može ograđivati uz sljedeće uslove:

- transparentnom ogradom, visine do 2,0 m, koja se postavlja na granicu parcele i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

Parkiranje je dijelom riješeno u okviru kompleksa, a dijelom na okolnim javnim parkinzima.

6.16. USLOVI ZA KONZERVATORSKU RESTAURACIJU OBJEKATA U STATUSU ZAŠTIĆENIH NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Kompleks manastira Podostrog ima status proglašenog i registrovanog spomenika kulture. Svi radovi na konzervatorskoj restauraciji objekata u statusu proglašenih i registrovanih kao spomenik kulture i njihove zaštićene okoline izvode se prema uslovima i mjerama zaštite definisanim od strane Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

6.17. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU VIŠESPRATNE GARAŽE

Uređenje prostora za izgradnju garaže riješiti urbanističkim projektom.

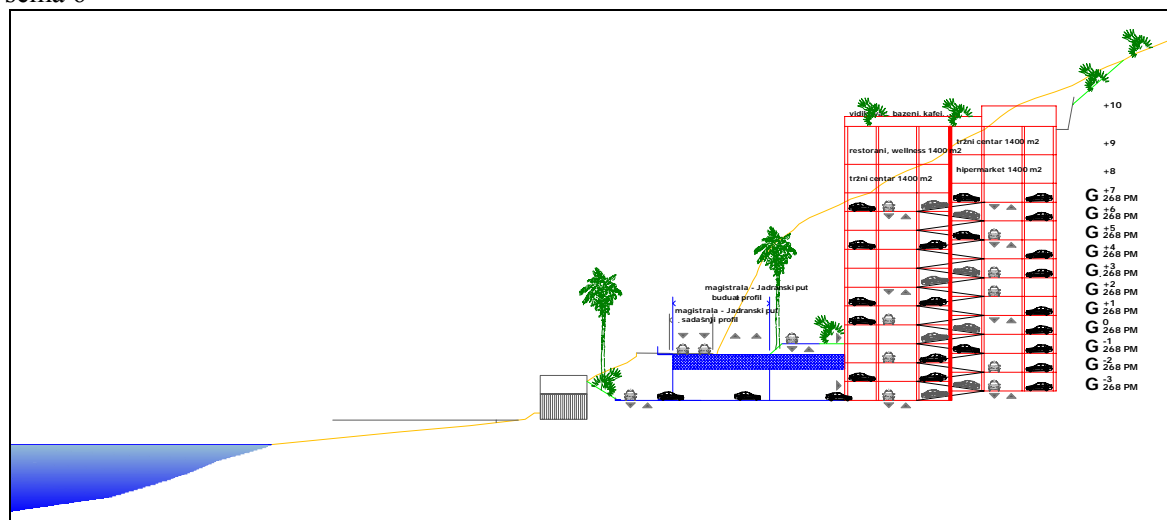
Višespratna javna garaže je planirana u bloku br. 41., BRGP 32884m², sa predviđenih 2940 parking mjesta, spratnosti: tri podzemne etaže, prizemlje i 7 nadzemnih etaža.

Iznad posljednjeg sprata garaže predviđena su još tri nivoa sa komercijalnim sadržajima ukupne BRGP 5800 m², tako da je ukupna BRGP objekta je 38684 m², a spratnost 3Po+P+9+Ps) – šema 6.

Objekat

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Spratnost objekta je data u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".
- Dozvoljena je fazna izgradnja objekata.

šema 6



Odnosi na parceli

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od granica parcele u odnosu prema svakoj ulici dato je u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".
- Princip uređenja zelenila je dat u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada će se uraditi urbanističkim projektom.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.
- Parcela se ne ograđuje.

6.18. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOMUNALNIH SERVISA I INFRASTRUKTURNE POVRŠINE

Komunalni servisi su u ovom planu zastupljeni u: kompleksu Elektrodistibucije (blok br. 22), objektima trafostanica i prostorima za potrebe vodosnabdijevanja - rezervoar "Podkošljun" (blok br. 23) i crpna stanica (u blokovima br.18 i 22).

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u *Tabeli 19: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama*.

Prostori namijenjeni komunalnim servisima organizuju se prema odgovarajućim propisima, uslovima i standardima koji važe za svaku vrstu posebno.

Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

Parcela se može ograđivati uz sljedeće uslove:

- transparentnom ogradom, visine do 2,0 m, koja se postavlja na granicu parcele i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

Parkiranje službenih ili servisnih vozila je u okviru sopstvene urbanističke parcele.

6.19. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU GROBLJA

Uređenje prostora za izgradnju groblja riješiti urbanističkim projektom.

Mogući tipovi uređenja su:

- arhitektonski oblikovano groblje - u geometrijskom stilu, sa učešćem zelenih površina od oko 30%,
- parkovski oblikovano groblje - sa slobodno vođenim stazama i učešćem zelenila od oko 30%.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u *Tabeli 19: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama*.

Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

Vežu između postojećeg Mainskog groblja i površine planirane za proširenje groblja ostvariti pothodnikom. Pothodnik projektovati i izvesti zajedno sa saobraćajnicom ispod koje prolazi.

Osnovni sadržaji groblja su:

- površine za sahranjivanje, površine za urne (rozarijumi, kolumbarijumi), vrtovi sjećanja;
- objekti (komemorativno-administrativni, crkva, ekonomski objekat);
- glavni ulaz za posjetioce, trg za ispraćaj, centralna aleja sa mrežom internih pješačko-kolskih staza;
- zelenilo: drvoredi, parkovsko, linerano, parterno i zaštitno-izolaciono zelenilo;
- ograda groblja;
- parkinzi za posjetioce i zaposlene, dopunski i ekonomski ulazi.

Obezbijediti pravilnu orijentaciju grobnih mjesta, u skladu sa tradicijom i religioznim običajima.

Tabela 18: Osnovni elementi za dimenzionisanje površina za sahranjivanje

vrste grobnica	dimenzija (m)	površina (m ²)
grobnice - dvojne	2.50 x 2.75	oko 12,0
grobovi u nizu	2.20 x 1,0 i 2,30 x 1,10	oko 5,0
grobovi za urne		oko 1,2

6.20. USLOVI ZA IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Suhozidi kao djelovi tradicionalne nivelacije terena maksimalno očuvati. Izgradnju objekata na urbanističkoj parceli predvidjeti na način da se suhozidine što manje oštećuju, a uređenjem terena obezbijediti njihovu sanaciju i rekonstrukciju na mjestima oštećenja. Sanaciju i rekonstrukciju obaviti tradicionalnom tehnikom zidanja. Pri rekonstrukciji i sanaciji predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog suhozidom.

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi obavezno izgraditi podzide. Podzide, uključujući i njihove stope izgraditi unutar granica sopstvene urbanističke parcele.

Visina pojedinačnog podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice.

Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2 m.

Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom.

Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze: žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, trava.

6.21. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA I PRIHVATLJIV NIVO SEIZMIČKOG RIZIKA

Obezbjeđenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:

- da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta,
- da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenje, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih života,

prilagođavanjem izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata nivou očekivanog seizmičkog hazarda kroz punu primjenu svih urbanističkih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti objekata.

Urbanističkim rješenjem definisani su indeks zauzetosti parcele, odnosno prostora, planirana spratnost objekata i udaljenosti od susjednih objekata i javnih površina, čime se obezbjeđuju rastojanja u slučaju razaranja objekata i prostor za intervencije pri raščišćavanju ruševina.

Jedan broj planiranih objekata radi obezbjeđenja potrebnog broja mjesta za parkiranje vozila imaće garaže u jednom ili više nivoa pod zemljom, što je uglavnom povoljno sa aspekta smanjenja seizmičkog hazarda.

Da bi se obezbijedili stabilnost objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika **obavezno**:

1. izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i izraditi elaborat o rezultatima geoloških istraživanja shodno članovima 6. do 12. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) i članu 12. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00), kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla:
 - 1.2. **za svaki planirani objekat** visokogradnje i niskogradnje,
 - 1.3. **za svaki postojeći objekat** kod koga se pristupa **rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom**,
2. **za svaki planirani objekat** visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno Članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i Članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije,
3. **za svaki postojeći objekat** kod koga se pristupa **rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom**, u Glavnom projektu shodno Članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost,
4. vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe ("Službeni list RCG", br. 54/01),
5. aseizmičko projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta,
6. ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom dijelu prostora DUP-a nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja sredinu pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim materijalom,
7. temelje pretežno projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, a kaskade predvidjeti u iznimnim slučajevima,
8. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,
9. objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
10. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
11. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,
12. sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,
13. sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjednih gravitacionih voda,
14. bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeko i iskope,

- paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),
15. iskopom, naročito na terenima u nagibu, ne smije se narušiti topografija i stabilnost terena na okolnim urbanističkim parcelama i površinama namijenjenim za izgradnju saobraćajnica,
 16. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,
 17. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,
 18. vodovodnu i kanalizacionu mreža projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja,
 19. vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),
 20. fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičke jame sa biološkim prečišćavanjem, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama, bunara kao septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,
 21. kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa protoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove eventualna nagla slijeganja objekta,

Pri projektovanju objekata **preporučuje se** korišćenje propisa EUROCODES, naročito **EUROCODE 8** - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.

Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

6.22. USLOVI U ODNOSU NA ZAŠTITU PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Na području plana ne postoje zaštićeni spomenici prirode. Neprohodan ili vrlo teško prohodan teren u sjeveroistočnom i istočnom dijelu područja plana onemogućili su uvid u eventualno postojanje zaštićenih, rijetkih i ugroženih vrsta flore.

U dostupnim dijelovima područja plana, uočeno je prisustvo pojedinih zaštićenih vrsta (slijepi miševi, kornjače, neke vrste ptica) za koje bi trebalo utvrditi eventualna staništa i ispitati koje sve zaštićene vrste postoje na ovom području.

Potrebno je izvršiti istraživanja područja DUP-a kako bi se utvrdilo prisustvo zaštićenih vrsta, njihova staništa, brojnost jedinki i drugi podaci od značaja za biodiverzitet.

Na području DUP-a nalazi se nekoliko maslinjaka i jedan broj pojedinačnih primjeraka ili malih grupa maslina, Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu. Uslovima zaštite maslina i maslinjaka su dati u tački 8.2.4. Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.

Nesporno je da preostali dijelovi nekadašnjih hrastovih šuma, zatim borove kulture na padinama brda Košljun predstavljaju realnu prirodnu vrijednost kako Budve, tako i naselja na području plana. Ovim planom predviđeno je njihov prelazak u kategoriju gradskih šuma sa uređenjem predviđenim u tački 8.2.4. Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.

6.23. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja Podkošljun, višeg standarda. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja.

Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl.

2. Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obradene.

3. Sprečavanje kiča

Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

4. Upotreba korektivnog zelenila

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

5. Upotreba materijala i boja

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

6. Uljepšavanje javnih prostora

Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze).

6.24. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima.

6.25. USLOVI ZA ODNOŠENJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA

Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a Podkošljun prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama).

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti:

- na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m²,
- na parcelama objekata mješovite namjene (SMN)
- na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo,
- na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja,
- na parcelama objekata turističke namjene,

kao i u okviru kompleksa osnovne škole, predškolske ustanove, sabornog hrama, groblja, manastira Podostrog i garaže u bloku 41.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća.

Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici.

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika.



7. URBANISTIČKI POKAZATELJI PO BLOKOVIMA I URBANISTIČKIM PARCELAMA

Tabela 19.

7. URBANISTIČKI POKAZATELJI

Prvo je dat sumarni tabelarni prikaz po blokovima, a zatim slijede prikazi po urbanističkim parcelama na nivou svake urbanističke cjeline (bloka).

OBJAŠNJENJE POJMOVA KOJI SE KORISTE U TABELI

Broj bloka: Ovaj broj označava urbanistički blok i ispisan je arapskim brojevima unutar svakog bloka. Na prostoru DUP-a ima ukupno 41 urbanistički blok.

Broj urbanističke parcele: Ovaj broj označava urbanističku parcelu i ispisan je arapskim brojevima unutar svake urbanističke parcele. Urbanističke parcele zelenila, komunalnih servisa, crkve, manastirskog kompleksa su označene slovom i brojem (Z-1, K-1, C-1, MK-1, itd.). **Urbanistička parcela (UP)** je parcela koja je Planom predviđena za izgradnju objekta ili za drugu namjenu definisanu u grafičkom prilogu - list 09. "Planirano stanje - namjena površina".

Površina urbanističke parcele: Predstavlja digitalno očitane površine urbanističke parcele izraženu u m².

Površina pod objektima: Predstavlja sumu digitalno očitanih površina svih postojećih na urbanističkoj parceli, izraženu u m².

Ukupna BRGP svih objekata: Predstavlja sumu BRGP svih postojećih objekata na urbanističkoj parceli, izraženu u m².

BRGP - bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene:

- ukoliko je namjena podruma ili suterena poslovna (stambeni prostor, trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena.
- ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne računa u ukupnu BRGP.

Spratnost: Definiše korisne etaže postojećih objekata.

Indeks zauzetosti: Predstavlja količnik izgrađene površine urbanističke parcele (zbir izgrađenih površina svih objekata na urbanističkoj parceli) i ukupne površine urbanističke parcele.

Indeks izgrađenosti: urbanističke parcele je količnik ukupne bruto razvijene površine svih objekata na urbanističkoj parceli i površine urbanističke parcele.

Šifra pretežne namjene: Ova šifra predstavlja planiranu funkciju određene urbanističke parcele. U grafičkom prilogu - list 09. "Planirano stanje - Namjene površina", ovaj podatak je predstavljen različitim šrafurama i oznakama šifre namjene.

Šifre namjena:

- SM1** - stanovanje manje gustine - jednorodnično stanovanje
- SM2** - stanovanje manje gustine - višeporodično stanovanje u gradskim vilama
- SM3** - stanovanje manje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove - višeporodično stanovanje – niski objekti
- SS1** - stanovanje srednje gustine sa višeporodičnim stanovanjem - niski i srednje visoki objekti
- SS2** - stanovanje srednje gustine sa višeporodičnim stanovanjem - srednje visoki ili objekti veće visine ili visoki objekti



SS3	- stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove - srednje visoki objekti
SS4	- stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove –objekti veće visine
SV1	- stanovanje veće gustine sa višestambenim stanovanjem - objekti veće visine i visoki objekti
SV2	- stanovanje velike gustine sa višestambenim stanovanjem - visoki objekti
RSZ	- socijalna zaštita – predškolska ustanova
RO	- obrazovanje – osnovna škola
SMN1	- mješovita namjena - zona visokih objekata
SMN2	- mješovita namjena - zona srednje visokih objekata
MK	- kompleks manastira Podostrog
C	- vjerski objekti – crkve
TH	- površine za hotele i apart hotele
UZGŠ	- gradske šume
UZSP	- uređene slobodne površine
UZLZ	- linearno zelenilo
UZRS	- površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila
UZM	- maslinjaci
G	- garaža

Ostali uslovi za svaku od ovih namjena nalaze se u poglavlju 6. Uslovi za uređenje prostora.

Maksimalna površina pod objektima: Predstavlja sumu digitalno očitanih površina svih objekata na urbanističkoj parceli (objekata koji su planirani i objekata koji se zadržavaju) izraženu u m². Ova površina se ne može prekoračiti.

Maksimalna ukupna BRGP svih objekata: Predstavlja sumu BRGP svih objekata na urbanističkoj parceli (objekata koji su planirani i objekata koji se zadržavaju) izraženu u m². Za planirane objekte uračunate su samo nadzemne etaže i sutereni, a garaže i podrumi nisu ušli u obračun.

Maksimalna dozvoljena spratnost: Definiše korisne etaže objekata, a u slučaju planiranih objekata i podzemnu etažu namijenjenu za garažu (G) i ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu - listu 10 - "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

Status postojećih objekata: Definiše da li se neki objekat ruši ili se zadržava.

Dozvoljene vrste građenja: Definiše koje su vrste građevinskih radova i intervencija na objektima dozvoljene.

Minimalno BRGP stanovanja: Predstavlja minimalnu BRGP namijenjenu za stanove ili turističke apartmane na urbanističkoj parceli.

Maksimalno BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti: Predstavlja maksimalnu BRGP namijenjenu za komercijalne i poslovne djelatnosti na urbanističkoj parceli.

BRGP (turizam, radne djelatnosti, komunalni servisi i dr.): Predstavlja maksimalnu BRGP na urbanističkoj parceli pojedinih od ovih djelatnosti

Površina pod zelenilom: Predstavlja onaj dio urbanističke parcele koji je namijenjen za zelene površine i kod urbanističkih parcela sa stanovanjem obračunski je definisan kao polovina neizgrađenog dijela urbanističke parcele, a kod parcela namijenjenih urbanom zelenilu kao cijela površina urbanističke parcele.

Broj stanova (apartmana): Obračunski je određen tako što je prema preporukama GUP-a da se ide ka kvalitetnijem stanovanju za jedan stan ili turistički apartman određena površina od 110 m².

Broj hotelskih ležaja: Predstavlja postojeći broj ležaja u hotelima koji su već izgrađeni, ukoliko je obrađivač mogao da dođe do tog podatka. Za ostale je obračunski je određen tako što je za jedan ležaj predviđeno prosječno 40 m² BRGP.

Broj stanovnika: Izračunat je na osnovu parametra GUP-a da prosječno domaćinstvo ima 3,5 članova.

Potrebno parking ili garažnih mjesta (PM) (GM): Izračunat je prema normativima GUP-a za svaku namjenu i određen je brojem parking ili garažnih mjesta.

Neizgrađena površina parcele: Predstavlja površinu urbanističke parcele koja nije pod objektima izraženu u m².

Površina pod zelenilom po stanovniku: Predstavlja količnik površine namijenjene za zelenilo na urbanističkoj parceli i broja stanovnika u okviru urbanističke parcele i izražena je u m²/stanovniku.

Ukoliko postoji neusaglašenost između urbanističkih pokazatelja datih u tabeli i grafičkog priloga - list 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", važeća je spratnost iz grafičkog priloga.

Ako se maksimalno dozvoljena obračunata BRGP na osnovu važeće spratnosti iz grafičkog priloga BRGP ne slaže sa onom iz tabele, važi vrijednost koja je povoljnija za investitora.

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 1

POSTOJEĆE							
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
1	60	244	162	647	P+3	0,66	2,65
1	61	438	120	240	P+1	0,27	0,55
1	62	407	226	807	P+1+Pk,P+2+Pk	0,56	1,98
1	63	302	99	198	P+1	0,33	0,66
1	64	220	114	300	P,P+2	0,52	1,36
1	65	195	105	419	P+2+Pk	0,54	2,15
1	66	2089	673	2019	P+2	0,32	0,97
1	67	297	107	427	P+3	0,36	1,44
1	68	275	70	210	P+2	0,25	0,76
1	69	355	145	298	P,P+2	0,41	0,84
1	Z-1	414	0	0		0,00	0,00
1	Z-2	101	0	0		0,00	0,00
1	Z-3	139	0	0		0,00	0,00
1	Z-4	328	0	0		0,00	0,00
1	Z-5	423	0	0		0,00	0,00
1	Z-6	129	0	0		0,00	0,00

BLOK 1
UKUPNO: 35341 13274 46633 0,38 1,32

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 1

PLANIRANO																							
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste gradnje (00 - bez gradnje, IZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustina stanovanja (st/ha)
SS4	162	647	P+3	0,66	2,65	1	00	485	162								41	4	15	82	2,7	632	
SS4	120	481	P+2+Pk	0,27	1,10	1	NDG	360	120								159	3	11	318	13,8	262	
SS4	226	905	P+2+Pk	0,56	2,22	1	NDG	679	226								90	6	22	181	4,2	531	
SS4	138	552	G+P+2+Pk	0,46	1,83	1	NDG	414	138								82	4	13	164	6,2	436	
SS4	125	502	G+P+3	0,57	2,28	1	IZG	376	125								47	3	12	95	4,0	544	
SS4	105	419	P+2+Pk	0,54	2,15	1	00	314	105								45	3	10	90	4,5	513	
TH	1015	7105	G+P+6	0,49	3,40	0	IZG			7105							537		178		1074		
SS4	144	571	P,G+P+3+Pk	0,48	1,92	1	NDG	427	144								77	4	14	153	5,6	457	
SS4	113	564	G+P+3+Pk	0,41	2,05	0	IZG	451	113								81	4	14	162	5,7	522	
SS4	183	640	P,G+P+3+Pk	0,51	1,80	0	IZG	457	183								86	4	15	172	5,9	410	
UZLZ	0	0		0,00	0,00	0	00										414				414		
UZLZ	0	0		0,00	0,00	0	00										101				101		
UZLZ	0	0		0,00	0,00	0	00										139				139		
UZLZ	0	0		0,00	0,00	0	00										328				328		
UZLZ	0	0		0,00	0,00	0	00										423				423		
UZLZ	0	0		0,00	0,00	0	00										129				129		

BLOK 1
UKUPNO: 15735 71315 0,45 2,02 39286 17281 14747 0 0 0 0 0 0 10571 357 369 1250 19607 8,5 354

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 2

POSTOJEĆE							
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
2	1	1043	342	342	P	0,33	0,33
2	2	1779	702	702	P	0,39	0,39
2	3	3093	614	2454	P+3	0,20	0,79
2	4	1179	563	1455	4*P,P+3+PK	0,48	1,23
2	Z-1	432	0	0		0,00	0,00

BLOK 2
 UKUPNO: 7525 2220 4953 0,30 0,66

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 2

PLANIRANO																									
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, ZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustina stanovanja (st/ha)		
SMN1	514	4109	G+P+6+Ps	0,49	3,94	0	IZG	2055	2055								265	19	65	529	4,0	627			
SMN1	1279	10648	G+P+6+Ps	0,72	5,99	0	IZG	5324	5324								250	48	169	500	1,5	952			
TH	1570	10990	G+P+6	0,51	3,55	0	IZG			10990							762		275		1523				
TH	480	3359	G+P+6	0,41	2,85	0	IZG			3359							349		84		699				
UZLZ	0	0		0,00	0,00		00										432				432				

BLOK 2
 UKUPNO: 3842 29106 0,51 3,87 7379 7379 14349 0 0 0 0 0 0 2057 67 359 235 3683 8,8 312

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 3

POSTOJEĆE							
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti

3	1	4190	2454	6968	P,P+1,P+2+Pk,P+3	0,59	1,66
3	Z-1	697	0	0		0,00	0,00

BLOK 3

UKUPNO: 4887 2454 6968 0,50 1,43

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 3

PLANIRANO																							
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, ZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustina stanovanja (st/ha)

SMN2	2658	10079	P,P+2+Pk,P+3	0,63	2,41	1	NDG		10079								383				1532		
UZLZ	0	0					00										697				697		

0,54 2,06 0 10079 0 0 0 0 0 0 0 1080 0 0 0 2229 0,0 0

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 4

POSTOJEĆE							
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
4	1	1038	371	371	P	0,36	0,36
4	2	9030	0	0		0,00	0,00
4	3	569	178	456	P,P+1+Pk	0,31	0,80
4	4	711	144	261	2*P,P+1	0,20	0,37
4	5	418	0	0		0,00	0,00
4	6	1148	236	455	P,P+1+Pk	0,21	0,40
4	7	535	163	326	P+1	0,31	0,61
4	8	525	289	1155	P+2+Pk	0,55	2,20
4	9	478	207	479	P,P+1,P+1+Pk	0,43	1,00
4	10	400	178	711	P+2+Pk	0,44	1,78
4	11	774	327	526	P,P+1	0,42	0,68
4	12	405	144	144	P,P,P	0,35	0,35
4	13	271	125	303	P,P+2	0,46	1,12
4	14	621	83	219	P,Su+P+1	0,13	0,35
4	15	427	173	438	P,P+2	0,41	1,03
4	16	243	61	61	P	0,25	0,25
4	17	756	0	0		0,00	0,00
4	18	372	134	403	P+1+Pk	0,36	1,08

BLOK 4
UKUPNO: 18721 2814 6307 0,15 0,34

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 4

PLANIRANO																							
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, ZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustina stanovanja (st/ha)
SMN2	690	2697	Po+P+1,Po+P+4	0,66	2,60	0	IZG	1349	1349								174	12	43	348	4,1	413	
UZM	0	0		0,00	0,00		00	0	0								9030				9030		
SS2	178	456	P,P+1+Pk	0,31	0,80	1	00	278	178								196	3	9	391	22,1	155	
SM3	144	378	2*P,P+1+Pk	0,20	0,53	1	NDG	234	144								284	2	7	567	38,1	105	
SMN2	163	488	P+1+Pk	0,39	1,17		IZG	244	244								128	2	8	255	16,5	186	
SMN2	480	2400	P+4	0,42	2,09	0	IZG	1200	1200								334	11	38	668	8,7	333	
SM3	163	489	P+1+Pk	0,31	0,92	1	NDG	326	163								186	3	10	372	17,9	194	
SS4	289	1155	P+3	0,55	2,20	1	00	866	289								118	8	28	237	4,3	524	
SM3	207	734	G+P+1+Pk,G+P+2+Pk	0,43	1,54	1	NDG	527	207								135	5	17	270	8,1	351	
SS4	178	711	P+2+Pk	0,44	1,78	1	00	533	178								111	5	17	222	6,5	424	
SS4	327	1227	P,P+2+Pk	0,42	1,58	1	NDG	900	327								224	8	29	447	7,8	370	
SM3	158	633	G+P+2+Pk	0,39	1,56	1	NDG	475	158								123	4	15	247	8,2	373	
SM3	125	303	P,P+2	0,46	1,12	1	00	178	125								73	2	6	146	12,9	209	
SM3	83	219	P,Su+P+1	0,13	0,35	1	00	136	83								269	1	4	538	62,2	70	
SM3	173	438	P,P+2	0,41	1,03	1	00	265	173								127	2	8	253	15,0	197	
SM3	61	122	P+1	0,25	0,50	1	NDG	61	61								91	1	2	182	47,0	80	
SM3	332	1326	G+P+2+Pk	0,44	1,76		IZG	995	332								212	9	32	424	6,7	419	
SMN2	134	403	P+1+Pk	0,36	1,08	1	00	202	202								119	2	6	238	18,5	172	

3886 14179 0,21 0,76 8766 5413 0 0 0 0 0 0 0 11933 80 0 279 14836 42,8 149

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 6

POSTOJEĆE						
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m²)	SPRATNOST	
					Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
6	1	3173	1575	8775	Su+P+2+Pk,P+4+Pk	0,50 2,77
6	2	4413	1532	7996	P+1,P+4+Pk	0,35 1,81
6	3	666	0	0		0,00 0,00
6	4	428	178	888	P+3+Pk	0,41 2,07
6	5	3163	1457	8740	2*Su+P+3+Pk	0,46 2,76
6	6	7198	2411	16329	P+2,2*Su+P+2+Pk,Su+P+3,Su+P+4	0,33 2,27
6	7	770	0	0		0,00 0,00
6	9	2079	0	0		0,00 0,00
6	10	4178	1685	7689	P,Su+P+3,P+3	0,40 1,84
6	11	299	299	7689	P+3+Pk	1,00 25,74
6	k-1	56	24	24	P	0,42 0,42
6	k-2	67	13	13	P	0,19 0,19
6	k-3	65	21	21	P	0,32 0,32

BLOK 6
UKUPNO: 26557 9193 58163 0,35 2,19

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 6

PLANIRANO																									
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste gradnja (00 - bez gradnja, 1ZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m²)	BRGP radne djelatnosti- obrazovanje (m²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m²)	BRGP manastirski kompleks (m²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m²)	BRGP komunalni servisi (m²)	BRGP groblja (m²)	Površine pod zelenilom (m²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m²/stanov)	NETO gustina stanovanja (st/ha)		
SV1	1575	8775	P,Su+P+2+Pk,P+4+Pk	0,50	2,77	1	00	7200	1575									480	65	229	1599	2,1	722		
SV1	1532	7996	P+1,P+4+Pk	0,35	1,81	1	00	6464	1532									864	59	206	2881	4,2	466		
SV1	528	3167	G+P+5	0,79	4,75		IZG	2639	528									69	24	84	138	0,8	1261		
SV1	178	888	P+3+Pk	0,41	2,07	1	00	710	178									125	6	23	251	5,6	527		
SV1	1457	8740	2*Su+P+3+Pk	0,46	2,76	1	00	7283	1457									512	66	232	1706	2,2	733		
SV1	3203	14891	P+3,2*Su+P+2+Pk,Su+P+4,Su+P+5	0,44	2,07	1	00	11688	3203									1199	106	372	3996	3,2	517		
SV1	508	2540	P+4	0,66	3,30		IZG	2032	508									131	18	65	263	2,0	839		
RSZ	626	1252	P+1	0,30	0,60		IZG					1252						727				1453			
SV1	1860	9301	2*P+3+Pk,Su+P+3	0,45	2,23	1	DOG	7440	1860									1159	68	237	2318	4,9	567		
TH	299	1494	P+3+Pk	1,00	5,00	1	00			1494								0	50			0			
	24	24	P	0,42	0,42	1	00	0	24													33			
	13	13	P	0,19	0,19	1	00	0	13													54			
	21	21	P	0,32	0,32	1	00	0	21													44			

BLOK 6
UKUPNO: 11821 59100 0,45 2,23 45458 10897 1494 0 1252 0 0 58 0 5266 413 50 1446 14735 3,6 545

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 8

POSTOJEĆE								
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST		Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
8	61	351	157	711	P,P+4		0,45	2,02
8	62	433	152	694	P,P+4		0,35	1,60
8	63	484	247	798	P,2*P+2+Pk		0,51	1,65
8	64	226	185	740	Su+P+1+Pk		0,82	3,27
8	65	284	169	677	Su+P+1+Pk		0,60	2,38
8	66	1303	86	172	P+Pk		0,07	0,13
8	67	311	126	379	Su+P+Pk		0,41	1,22
8	68	445	108	108	2*P		0,24	0,24
8	69	251	0	0			0,00	0,00
8	70	829	146	146	3*P		0,18	0,18
8	71	392	217	433	2*P+1		0,55	1,11
8	72	433	61	61	P		0,14	0,14
8	73	212	42	83	P+1		0,20	0,39
8	74	196	141	566	Su+P+1+Pk		0,72	2,89

BLOK 8
 UKUPNO: 35175 11030 31465 0,31 0,89

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 8

PLANIRANO																							
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, IZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustina stanovanja (st/ha)
TH	157	711	P,P+4	0,45	2,02	1	00			711								97	18		194		
TH	152	694	P,P+4	0,35	1,60	1	00			694								140	17		281		
SS2	247	989	P+2+Pk,G+P+2+Pk	0,51	2,05	1	NDG	742	247									118	7	24	236	5,0	488
SS2	185	740	Su+P+1+Pk	0,82	3,27	1	00	555	185									21	5	18	41	1,2	780
SS2	169	677	Su+P+1+Pk	0,60	2,38	1	00	508	169									57	5	16	115	3,6	569
SS2	86	258	P+2	0,07	0,20	1	NDG	172	86									608	2	5	1217	111,3	42
SS2	126	379	G+P+1+Pk	0,41	1,22	1	00	253	126									92	2	8	185	11,5	259
SS2	154	461	P+1+Pk	0,35	1,04	1	DOG,NDG	307	154									146	3	10	292	14,9	220
SS2	86	257	G+P+2	0,34	1,02		IZG	171	86									83	2	5	166	15,2	217
SS2	387	1547	P+3	0,47	1,87	0	IZG	1160	387									221	11	37	442	6,0	445
SS2	217	493	P+1,P+2	0,55	1,26	1	00	276	217									87	3	9	175	9,9	225
SS2	61	123	P+1	0,14	0,28	1	NDG	61	61									186	1	2	372	95,3	45
SS2	42	83	P+1	0,20	0,39	1	00	42	42									85	0	1	170	64,2	63
SS2	141	566	Su+P+1+Pk	0,72	2,89	1	00	424	141									27	4	14	55	2,0	689

29262 11111 12145 0 0 0 0 0 0 10573 266 304 931 21145 11,4 265

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 10

POSTOJEĆE					SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)			
10	1	668	328	1642	P+3+Pk	0,49	2,46
10	2	328	140	519	P,P+3	0,43	1,58
10	3	702	309	1547	P+3+Pk	0,44	2,20
10	4	3358	1984	10272	Su+P+2+,Su+P+4+	0,59	3,06
10	5	551	272	864	P,P+1,P+3	0,49	1,57
10	6	389	120	241	P+1	0,31	0,62
10	7	500	221	883	P+2+Pk	0,44	1,77
10	8	375	142	142	2*P	0,38	0,38
10	9	711	286	1428	P+4	0,40	2,01
10	10	496	0	0		0,00	0,00
10	11	482	81	81	3*P	0,17	0,17
10	12	582	136	323	P,P+1+Pk	0,23	0,55
10	13	1990	1062	6370	Su+P+4	0,53	3,20
10	14	620	434	2172	P+4	0,70	3,50
10	15	1039	92	184	P+1	0,09	0,18
10	16	1191	606	3032	P+4	0,51	2,55
10	17	649	125	438	P,Su+P+2	0,19	0,67
10	18	1966	0	0		0,00	0,00
10	19	2456	162	357	2*P,P+1+Pk	0,07	0,15
10	K-1	47	13	13	P	0,27	0,27
10	Z-1	325	0	0		0,00	0,00

BLOK 10
UKUPNO: 19425 6512 30507 0,34 1,57

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 10

PLANIRANO																							
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste gradnje (00 - bez građenja, ZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neto površina parcela (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustina stanovanja (st/ha)
SV1	328	1642	P+3+Pk	0,49	2,46	1	00	1313	328								170	12	42	340	4,1	626	
SV1	140	519	P,P+3	0,43	1,58	1	00	379	140								94	3	12	188	7,8	368	
SV1	309	1547	P+3+Pk	0,44	2,20	1	00	1237	309								196	11	39	393	5,0	561	
SV2	1984	13884	2*P+6+Pk	0,59	4,13	1	00	11900	1984								687	108	379	1375	1,8	1128	
SS4	272	1060	P,P+3	0,49	1,92	1	NDG	788	272								139	7	25	279	5,6	455	
SS4	120	361	P+2	0,31	0,93	1	NDG	241	120								134	2	8	269	17,5	197	
SV1	221	883	P+2+Pk	0,44	1,77	1	00	662	221								140	6	21	279	6,6	421	
SV1	142	379	P,P+1+Pk	0,38	1,01	1	NDG	237	142								117	2	8	233	15,5	201	
SV1	286	1428	P+4	0,40	2,01	1	00	1142	286								212	10	36	425	5,8	512	
SV1	244	1464	G+P+4+Pk	0,49	2,95		IZG	1220	244								126	11	39	252	3,2	782	
SV1	190	951	P+4	0,39	1,97	0	IZG	761	190								146	7	24	292	6,0	502	
SV1	136	365	P+1,P+1+Pk	0,23	0,63	1	NDG	229	136								223	2	7	446	30,6	125	
SV1	1062	6370	Su+P+4	0,53	3,20	1	00	5308	1062								464	48	169	929	2,7	849	
SV1	434	2172	P+4	0,70	3,50	1	00	1738	434								93	16	55	185	1,7	892	
SV2	438	3068	P+6	0,42	2,95	0	IZG	2630	438								300	24	84	600	3,6	806	
SV1	606	3032	G+P+4	0,51	2,55	1	00	2426	606								292	22	77	585	3,8	648	
SV1	125	438	P,Su+P+2	0,19	0,67	1	00	313	125								262	3	10	524	26,3	153	
SV2	794	5561	G+P+5+Pk	0,40	2,83		IZG	4767	794								586	43	152	1171	3,9	772	
TH	760	3040	G+P+3	0,31	1,24	0	IZG			3040							848		76		1696		
	13	13	P	0,27	0,27	1	00								13						34		
UZLZ	0	0		0,00	0,00		00										325				325		

8605 48177 0,44 2,48 37292 7832 3040 0 0 0 0 13 0 5556 339 76 1187 10821 4,7 611

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 11

POSTOJEĆE							
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
11	S-1	11654	2868	8603	Su+P+2	0,25	0,74
11	K-1	113	47	47	P,P	0,41	0,41
11	Z-1	136	0	0		0,00	0,00

BLOK 11

UKUPNO: 11904 2915 8650 0,24 0,73

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 11

PLANIRANO																							
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, ZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustina stanovanja (st/ha)
RO	2868	8603	Su+P+2	0,25	0,74	1	00				8603						4393					8787	
	47	47	P,P	0,41	0,41	1	00								47							66	
UZLZ	0	0		0,00	0,00	1	00										136					136	

2915 8650 0,24 0,73 0 0 0 8603 0 0 0 47 0 4530 0 0 0 8989

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 14

POSTOJEĆE							
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
14	1	12043	5819	33701	P,Su+P,P+1,2xSu+P+3+Pk,2xP+4+Pk	0,48	2,80
14	K-1	233	21	21	P	0,09	0,09

BLOK 14
 UKUPNO: 12276 5840 33722 0,48 2,75

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 14

PLANIRANO																								
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, 1ZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustina stanovanja (st/ha)	
SV1	5819	33701	P,Su+P,3xSu+P+3+Pk,2xP+4+Pk	0,48	2,80	1	00	27882	5819									1867	253	887	6224	2,1	737	
	21	21	P	0,09	0,09	1	00								21						212			

BLOK 14
 UKUPNO: 5840 33722 0,48 2,75 27882 5819 0 0 0 0 0 21 0 1867 253 0 887 6436 2,1 723

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 15

POSTOJEĆE							
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
15	1	877	499	2992	Su+P+4	0,57	3,41
15	2	491	58	58	2*P	0,12	0,12
15	3	847	247	617	2*P,P+2	0,29	0,73
15	4	545	195	542	P,P+1+Pk	0,36	0,99
15	5	367	0	0		0,00	0,00
15	6	929	355	1298	P+1+Pk,P+2+Pk	0,38	1,40
15	7	795	569	2278	P+2+Pk	0,72	2,86
15	8	529	88	265	P+2	0,17	0,50
15	9	1151	393	1027	P,P+1,P+2+Pk	0,34	0,89
15	10	772	148	503	P,P+2+Pk	0,19	0,65
15	11	888	363	1548	3*P+3,P+2+Pk	0,41	1,74
15	12	796	387	1547	P+3	0,49	1,94
15	13	490	134	403	P+1+Pk	0,27	0,82
15	14	872	230	691	2*P+2	0,26	0,79
15	15	347	123	326	P,P+1+Pk	0,35	0,94
15	16	385	109	189	P,P+1	0,28	0,49

BLOK 15
UKUPNO: 11082 3899 14284 0,35 1,29

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 15

PLANIRANO																									
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, IZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustina stanovanja (st/ha)		
SS4	499	2992	Su+P+4	0,57	3,41	1	00	2493	499								189	23	79	379	2,4	904			
SS4	166	678	P,G+P+3+Pk	0,34	1,38	0	IZG	512	166								162	5	16	325	10,0	332			
SS4	315	1189	G+P+3+Pk	0,37	1,40	0	IZG	874	315								266	8	28	531	9,6	328			
SS4	195	542	P,P+1+Pk	0,36	0,99	1	00	347	195								175	3	11	350	15,9	202			
SS4	80	239	P+1+Pk	0,22	0,65		IZG	159	80								144	1	5	287	28,3	138			
SS4	355	1418	P+2+Pk,P+3	0,38	1,53	1	NDG	1063	355								287	10	34	575	8,5	364			
SS4	527	3164	Su+P+3+Pk	0,66	3,98	1	NDG	2636	527								134	24	84	268	1,6	1055			
SS4	173	694	G+P+2+Pk	0,33	1,31	0	IZG	520	173								178	5	17	355	10,7	313			
SS4	393	1966	3*G+P+3+Pk	0,34	1,71	1	NDG	1573	393								379	14	50	758	7,6	435			
SS4	148	503	P,P+2+Pk	0,19	0,65	1	00	355	148								312	3	11	625	27,6	146			
SS4	363	1548	3*P+3,P+2+Pk	0,41	1,74	1	00	1185	363								263	11	38	525	7,0	424			
SS4	387	1547	P+3	0,49	1,94	1	00	1160	387								205	11	37	409	5,5	464			
SS4	189	757	G+P+2+Pk	0,39	1,55	1	DOG,NDG	568	189								150	5	18	301	8,3	369			
SS4	230	1044	P+2,P+3+Pk	0,26	1,20	1	00,NDG	814	230								321	7	26	642	12,4	297			
SS4	123	531	P,G+P+3+Pk	0,35	1,53	1	NDG	408	123								112	4	13	224	8,6	374			
SS4	109	269	P,P+2	0,28	0,70	1	NDG	160	109								138	1	5	275	27,1	132			

4253 19080 0,38 1,72 14827 4253 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 3415 135 0 472 6829 7,2 426

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 16

POSTOJEĆE							
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
16	1	8441	2591	5440	15xP+1,P+1+Pk	0,31	0,64
16	K-1	56	24	24	P	0,43	0,43

BLOK 16
 UKUPNO: 8497 2615 5464 0,31 0,64

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 16

PLANIRANO																							
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, ZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustina stanovanja (st/ha)
TH	2591	9063	12xP+1+Pk,4xP+2+Pk	0,31	1,07	1	NDG			9063							2925		302			5850	
	24	24	P	0,43	0,43	1	00								24							32	

2615 9087 0,31 1,07 0 0 9063 0 0 0 0 24 0 2925 0 302 0 5882

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 17

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 17

POSTOJEĆE						
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST	Indeks zauzetosti
						Indeks izgrađenosti
17	47	782	194	439	P,P+1+Pk	0,25
17	48	711	131	394	Su+P+1	0,18
17	49	665	105	210	P+1	0,16
17	50	580	130	449	P,Su+P+1+Pk	0,22
17	51	766	311	1107	P,P+2+Pk	0,41
17	52	591	131	321	P,P+1+Pk	0,22
17	54	360	122	330	P,P+1+Pk	0,34
17	55	541	214	769	P+2,P+2+Pk	0,40
17	56	391	120	207	P,P+1	0,31
17	57	542	68	203	P+1+Pk	0,12
17	58	309	158	433	2XP,P+1+Pk	0,51
17	59	290	0	0		0,00
17	60	1821	43	43	P	0,02
17	61	667	95	190	P+1	0,14
17	62	766	162	487	2*P+2	0,21
17	63	212	0	0		0,00
17	64	601	180	493	P,P+1+Pk	0,30
17	65	332	174	349	P+1	0,53
17	66	276	84	84	P	0,30
17	67	317	92	276	P+1+Pk	0,29
17	68	586	40	40	P	0,07
17	69	1206	0	0		0,00
17	70	450	0	0		0,00
17	71	389	0	0		0,00
17	72	3513	0	0		0,00
17	73	2355	0	0		0,00

BLOK 17
UKUPNO: 38253 7693 22238 0,20 0,58

PLANIRANO														
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, IZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)
SS2	290	949	P,P+2+Pk	0,37	1,21	1	DOG,NDG	659	290					
SS2	131	656	Su+P+2+Pk	0,18	0,92	1	NDG	525	131					
SS2	105	316	P+1+Pk	0,16	0,47	1	NDG	210	105					
SS2	188	683	P,Su+P+1+Pk	0,32	1,18	1	DOG,NDG	495	188					
SS4	398	1592	2*G+P+2+Pk	0,52	2,08	0,1	IZG,NDG	1194	398					
SS2	257	770	G+P+1+Pk,P+1+Pk	0,43	1,30	1	DOG,NDG	513	257					
SS2	173	641	P,P+2+Pk	0,48	1,78	1	DOG,NDG	468	173					
SS2	214	769	P+2,P+2+Pk	0,40	1,42	1	00	555	214					
SS2	141	358	P,P+2	0,36	0,92	1	DOG,NDG	217	141					
SS2	118	354	P+2	0,22	0,65	1	DOG,NDG	236	118					
SS3	158	571	2*P,P+2+Pk	0,51	1,85	1	NDG	413	158					
SS2	80	240	P+2	0,28	0,83		IZG	160	80					
SS3	911	3643	G+P+3	0,50	2,00	0	IZG	2732	911					
SS2	221	885	P+3	0,33	1,33	1	DOG,NDG	664	221					
SS2	240	616	P,P+1,2*P+2	0,31	0,80	1	DOG,NDG	376	240					
SS2	52	104	P+1	0,25	0,49		IZG	52	52					
SS2	265	748	P,P+2,P+1+Pk	0,44	1,24	1	DOG,NDG	483	265					
SS2	174	349	P+1	0,53	1,05	1	00	174	174					
SS2	84	84	P	0,30	0,30	1	00	60	24					
SS2	92	276	P+1+Pk	0,29	0,87	1	00	184	92					
SS2	174	695	P+3	0,30	1,19	0	IZG	521	174					
SS2	522	2088	P+3	0,43	1,73		IZG	1566	522					
SS2	109	328	P+2	0,24	0,73		IZG	219	109					
SS2	111	445	P+3	0,29	1,14		IZG	334	111					
SV1	2033	10163	G+P+4	0,58	2,89		IZG	8130	2033					
SV1	1157	6942	G+P+5	0,49	2,95		IZG	5785	1157					

15192 58635 0,40 1,53 42425 14737 1473 0 0 0 0 0 0 0 11530 386 37 1350 23061 8,5 353

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 18

POSTOJEĆE						
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST	
						Indeks zauzetosti
						Indeks izgrađenosti
18	1	4518	0	0		0,00
18	C-1	10067	282	845	P+1+Pk	0,03
18	C-2	1654	93	93	P	0,06
18	K-1	4156	0	0		0,00
18	K-2	45	12	12	P	0,27
18	K-3	53	0	0		0,00

BLOK 18
UKUPNO: 20493 387 951 0,02 0,05

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 18

PLANIRANO																					
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, IZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustina stanovanja (st/ha)
SS2	1492	7948	G+P+4-5		IZG	6456	1492								1513	59		205	3027	7,4	455
C	1123	1961	P+1+Pk,P+1,P	1	IZG							1961			4472				8945		
C	93	93	P	1	00							93			780				1560		
	0	0		1	00										416				4156		
	12	12	P	1	00								12						33		
	12	12	P		IZG								12						41		

6456 1492 0 0 0 0 2054 24 0 7182 59 0 205 17761 35,0 100

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 19

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 19

Blok	POSTOJEĆE						Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST			
19	1	964	322	1612	P+3+Pk	0,33	1,67	
19	2	1856	0	0		0,00	0,00	
19	3	355	156	624	P+3	0,44	1,76	
19	4	332	142	284	P+1	0,43	0,85	
19	5	398	0	0		0,00	0,00	
19	7	265	0	0		0,00	0,00	
19	8	293	121	364	P+2	0,41	1,24	
19	9	220	119	358	P+2	0,54	1,62	
19	10	258	111	334	P+2	0,43	1,30	
19	11	393	0	0		0,00	0,00	
19	12	235	92	162	P+1,P	0,39	0,69	
19	13	471	77	77	P	0,16	0,16	
19	14	298	46	46	P	0,15	0,15	
19	15	226	0	0		0,00	0,00	
19	16	381	0	0		0,00	0,00	
19	17	560	0	0		0,00	0,00	
19	18	365	0	0		0,00	0,00	
19	19	240	119	476	P+3	0,50	1,99	
19	20	199	37	37	P	0,19	0,19	
19	21	486	28	28	P	0,06	0,06	
19	22	162	110	329	P+1+Pk	0,68	2,03	
19	23	208	108	324	P+1+Pk	0,52	1,56	
19	24	421	120	361	P+1+Pk	0,29	0,86	
19	25	95	35	69	P+Pk	0,36	0,73	
19	Z-1	163	0	0		0,00	0,00	

BLOK 19
UKUPNO: 9843 1744 5485 0,18 0,56

ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	PLANIRANO														Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti								
	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST																					
SS4	322	1612	P+3+Pk	0,33	1,67	1	010	1289	322										321	12	41	642	7,8	425
SS4	878	5270	G+P+4+Pk	0,47	2,84		IZG	4391	878										489	40	140	978	3,5	753
SS2	156	624	P+3	0,44	1,76	1	00	468	156										99	4	15	199	6,7	420
SS2	142	426	P+2	0,43	1,28	1	NDG	284	142										95	3	9	190	10,5	272
SS2	161	643	G+P+3	0,40	1,62		IZG	482	161										118	4	15	237	7,7	386
SS2	85	254	P+2	0,32	0,96		IZG	169	85										90	2	5	180	16,8	203
SS4	188	564	P+2	0,64	1,93	0	IZG	376	188										52	3	12	105	4,4	409
SS2	119	358	P+2	0,54	1,62	1	00	238	119										51	2	8	101	6,7	344
SS2	111	334	P+2	0,43	1,30	1	00	223	111										73	2	7	147	10,3	275
SS4	203	1017	G+P+3+Pk	0,52	2,59		IZG	814	203										95	7	26	189	3,7	659
SS2	92	233	P+2,P	0,39	0,99	1	NDG	141	92										71	1	4	143	16,0	190
SS2	182	730	G+P+2+Pk	0,39	1,55	0	IZG	547	182										144	5	17	288	8,3	370
SS2	85	254	P+2	0,28	0,85	0	IZG	169	85										107	2	5	213	19,8	181
SS2	85	254	P+2	0,37	1,12		IZG	169	85										71	2	5	141	13,1	239
SS2	159	636	G+P+3	0,42	1,67		IZG	477	159										111	4	15	222	7,3	399
SS4	209	1047	G+P+3+Pk	0,37	1,87		IZG	837	209										175	8	27	351	6,6	476
SS4	157	630	G+P+3	0,43	1,73		IZG	472	157										104	4	15	207	6,9	412
SS4	119	476	P+3	0,50	1,99	1	00	357	119										60	3	11	121	5,3	474
SS4	65	195	P+2	0,33	0,98	1	DOG,NDG	130	65										67	1	4	134	16,1	208
SS4	269	1078	G+P+3	0,55	2,22	0	IZG	808	269										108	7	26	217	4,2	529
SS2	110	329	P+1+Pk	0,68	2,03	1	00	219	110										26	2	7	52	3,7	432
SS2	108	324	P+1+Pk	0,52	1,56	1	00	216	108										50	2	7	100	7,3	330
SS2	120	361	P+2	0,29	0,86	1	00	240	120										151	2	8	301	19,7	182
SS2	35	69	P+Pk	0,36	0,73	1	00	35	35										30	0	1	61	27,5	116
UZLZ	0	0		0,00	0,00		00												163			163		

4162 17717 0,42 1,80 13554 4162 0 0 0 0 0 0 0 2922 123 0 431 5681 6,8 438

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 21

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 21

POSTOJEĆE							
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
21	46	304	0	0		0,00	0,00
21	47	437	38	38	P	0,09	0,09
21	48	230	86	257	P+1+Pk	0,37	1,12
21	49	377	96	180	P,P+1+Pk	0,26	0,48
21	50	327	137	548	P+2+Pk	0,42	1,67
21	51	551	164	306	P,P+2	0,30	0,56
21	52	306	95	474	P+4	0,31	1,55
21	53	421	114	341	P+1+Pk	0,27	0,81
21	54	440	0	0		0,00	0,00
21	55	50	27	27	P	0,54	0,54
21	K-1	324	9	9	P	0,03	0,03

BLOK 21
UKUPNO: 18154 5859 15443 0,32 0,85

PLANIRANO																							
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, IZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustina stanovanja (st/ha)
SS3	106	426	G+P+2+Pk	0,35	1,40		IZG	319	106								99	3	10	198	9,7	334	
SS2	130	520	P+2+Pk	0,30	1,19	0	IZG	390	130								153	4	12	307	12,4	284	
SS2	86	257	P+1+Pk	0,37	1,12	1	00	172	86								72	2	5	144	13,2	237	
SS2	96	288	P+1+Pk	0,26	0,77	1	NDG	192	96								140	2	6	281	22,9	162	
SS2	137	548	P+2+Pk	0,42	1,67	1	00	411	137								95	4	13	190	7,3	399	
SS2	244	911	P,P+2+Pk	0,44	1,65	1	NDG	667	244								154	6	21	307	7,2	386	
SS2	95	474	P+4	0,31	1,55	1	00	379	95								106	3	12	211	8,8	394	
SS2	169	676	P+2+Pk	0,40	1,61	1	DOG	507	169								126	5	16	252	7,8	383	
SS2	141	423	P+2	0,32	0,96		IZG	282	141								149	3	9	299	16,7	204	
SS2	27	54	P+Pk	0,54	1,09	1	NDG	27	27								11	0	1	23	13,2	173	
	9	9	P	0,03	0,03	1	00														315		

7225 25222 0,40 1,39 17997 7216 0 0 0 0 0 9 0 5465 164 0 573 10930 9,5 315

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 22

POSTOJEĆE							
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
22	93	574	114	343	P+1+Pk	0,20	0,60
22	94	482	0	0		0,00	0,00
22	95	335	0	0		0,00	0,00
22	96	510	0	0		0,00	0,00
22	97	537	0	0		0,00	0,00
22	K-1	4626	715	774	P,P+1	0,15	0,17
22	Z-1	561	0	0		0,00	0,00

BLOK 22

UKUPNO: 51933 9562 31006 0,18 0,60

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 22

PLANIRANO																							
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, IZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustina stanovanja (st/ha)
SS2	130	359	P,P+1+Pk	0,23	0,62	1	NDG	229	130								222	2	7	444	30,5	127	
SS2	130	390	G+P+2	0,27	0,81		IZG	260	130								176	2	8	352	21,3	172	
SS4	180	900	G+P+3+Pk	0,54	2,69		IZG	720	180								77	7	23	155	3,4	685	
SS2	182	726	G+P+2+Pk	0,36	1,42																		
SS2	186	743	G+P+2+Pk	0,35	1,38																		
	715	2860	P+2+Pk	0,15	0,62	1	NDG								2860		782				3911		
UZLZ	0	0		0,00	0,00		00										561				561		

18013 68166 0,35 1,31 46907 16930 0 0 0 0 0 2860 0 15728 426 0 1492 33241 10,5 287

**DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 24**

**DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 24**

Blok	POSTOJEĆE					Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST		

24	1	5349	0	0		0,00	0,00
24	6	1265	0	0		0,00	0,00
24	7	891	0	0		0,00	0,00
24	8	858	0	0		0,00	0,00
24	9	1520	0	0		0,00	0,00
24	10	415	129	334	P+1+Pk,P	0,31	0,81
24	11	277	0	0		0,00	0,00
24	12	278	132	132	P	0,47	0,47
24	13	816	145	255	P+1,P	0,18	0,31
24	14	282	104	313	P+1+Pk	0,37	1,11
24	15	168	46	46	P	0,27	0,27
24	16	177	0	0		0,00	0,00
24	17	506	166	356	P+1+Pk,P	0,33	0,70
24	18	409	27	27	P	0,07	0,07
24	19	380	117	223	P+1,P	0,31	0,59
24	20	529	69	137	P+1	0,13	0,26
24	21	212	99	296	Su+P+1+Pk	0,46	1,39
24	22	420	167	286	P+1,P	0,40	0,68
24	23	468	0	0		0,00	0,00
24	24	336	72	125	P+1,P	0,21	0,37
24	25	255	0	0		0,00	0,00
24	z-1	360	0	0		0,00	0,00
24	z-2	89	0	0		0,00	0,00

BLOK 24
UKUPNO: 16260 1272 2529 0,08 0,16

ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	PLANIRANO		Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, IZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustina stanovanja (st/ha)
	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)																				

SS2	1941	9707	G+P+4	0,36	1,81		7766	1941								1704	71	247	3407	6,9	462
SS2	328	1313	G+P+3	0,26	1,04		985	328								468	9	31	937	14,9	248
SS2	219	877	P+3	0,25	0,98		658	219								336	6	21	672	16,1	235
SS2	228	910	P+3	0,27	1,06		683	228								315	6	22	631	14,5	253
SS2	409	1635	P+3	0,27	1,08		1226	409								555	11	39	1111	14,2	257
SS1	129	334	P+2,P	0,31	0,81	1	205	129								143	2	7	285	21,9	157
SS1	102	305	P+2	0,37	1,10		204	102								88	2	6	175	13,5	234
SS1	132	395	P+2	0,47	1,42	1	263	132								73	2	8	146	8,7	301
SS1	145	364	P+2,P	0,18	0,45	1	219	145								335	2	7	670	48,1	85
SS1	104	313	G+P+2	0,37	1,11	1	209	104								89	2	7	177	13,4	236
SS1	70	140	P+1	0,42	0,83	0	70	70								49	1	2	98	22,1	132
SS1	70	280	G+P+2+Pk	0,39	1,58		210	70								54	2	7	107	8,0	377
SS1	232	696	2*P+1+Pk	0,46	1,38	1	464	232								137	4	15	274	9,3	292
SS1	152	455	G+P+1+Pk	0,37	1,11	0	303	152								129	3	10	258	13,4	236
SS1	117	329	P+1+Pk,P	0,31	0,87	1	212	117								132	2	7	263	19,5	177
SS1	95	284	G+P+2	0,18	0,54	0	189	95								217	2	6	435	36,1	114
SS2	99	296	G+P+2	0,46	1,39	1	197	99								57	2	6	114	9,1	296
SS2	167	500	P+1+Pk	0,40	1,19	1	334	167								126	3	11	253	11,9	253
SS2	180	719	G+P+2+Pk	0,38	1,54		539	180								144	5	17	288	8,4	367
SS2	63	169	P+1+Pk,P	0,19	0,50	0,1	106	63								136	1	3	273	40,5	100
SS2	96	288	G+P+2	0,38	1,13		192	96								80	2	6	159	13,0	239
UZLZ	0	0		0,00	0,00											360	0	0	360		
UZSP	0	0		0,00	0,00											89	0	0	89		

5077 20309 0,31 1,25 15232 5077 0 0 0 0 0 0 0 0 5816 138 0 485 11184 12,0 298

**DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 26**

POSTOJEĆE							
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
26	1	294	136	409	P+1+Pk	0,46	1,39
26	2	521	112	336	P+1+Pk	0,22	0,65
26	3	225	0	0		0,00	0,00
26	4	299	0	0		0,00	0,00
26	5	371	115	230	P+1	0,31	0,62
26	6	1074	0	0		0,00	0,00
26	Z-1	22123	0	0		0,00	0,00

BLOK 26
UKUPNO: 24907 364 976 0,01 0,04

**DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 26**

PLANIRANO																							
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, IZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustina stanovanja (st/ha)
UZGS	136	409	P+1+Pk	0,46	1,39	1	00	273	136								79	2	9	157	9,0	296	
UZGS	112	336	P+1+Pk	0,22	0,65		00	224	112								204	2	7	409	28,6	137	
UZGS	78	234	G+P+2	0,35	1,04		IZG	156	78								74	1	5	147	14,8	220	
UZGS	91	272	G+P+2	0,30	0,91		IZG	181	91								104	2	6	208	18,0	193	
UZGS	115	345	G+P+2	0,31	0,93	1	NDG	230	115								128	2	7	256	17,5	197	
UZGS	258	775	3*G+P+1+Pk	0,24	0,72		IZG	517	258								408	5	16	816	24,8	153	
UZGS	0	0		0,00	0,00		00										22123				22123		

791 2372 0,03 0,10 1581 791 0 0 0 0 0 0 0 23120 14 0 50 24116 459,5 20

**DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 27**

POSTOJEĆE							
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
27	1	2802	0	0		0,00	0,00
27	2	256	111	443	Su+P+2	0,43	1,73
27	3	394	0	0		0,00	0,00
27	5	421	56	223	Su+P+1+Pk	0,13	0,53
27	6	203	5	5	P	0,02	0,02
27	7	202	4	4	P	0,02	0,02
27	8	206	116	116	P,P+	0,57	0,57
27	9	330	101	403	Su+P+2	0,31	1,22
27	K-1	29	13	13	P	0,43	0,43

BLOK 27
UKUPNO: 4842 405 1208 0,08 0,25

**DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 27**

PLANIRANO																							
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, IZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustina stanovanja (st/ha)
SV2	1434	9296	Su+P,Su+P+6	0,51	3,32		IZG	7862	1434								684	71	250	1368	2,7	893	
SV1	111	554	G+P+3+Pk	0,43	2,16	1	NDG	443	111								73	4	14	145	5,2	550	
SV1	164	821	G+P+3+Pk	0,42	2,09		IZG	657	164								115	6	21	229	5,5	531	
SV1	208	1248	G+P+4+Pk	0,49	2,97	0	IZG	1040	208								106	9	33	213	3,2	787	
SS2	78	234	G+P+2	0,38	1,15	0	IZG	156	78								63	1	5	125	12,6	244	
SS2	78	234	G+P+2	0,39	1,16	0	IZG	156	78								62	1	5	124	12,5	245	
SS2	108	325	G+P+2	0,53	1,58	0,1	NDG	217	108								49	2	7	97	7,1	335	
SS2	101	403	Su+P+2	0,31	1,22	1	00	303	101								114	3	10	229	11,9	292	
	13	13	P	0,43	0,43	1	00									13					16		

10833 2283 0 0 0 0 0 13 0 1265 98 0 345 2547 3,7 712

DUP Podkošijun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 28

Blok	POSTOJEĆE					SPRATNOST	
	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)			
28	46	326	73	218	P+2	0,22	0,67
28	47	270	100	398	P+2+Pk	0,37	1,47
28	48	245	71	213	P+2	0,29	0,87
28	49	366	102	525	P,P+4	0,28	1,44
28	50	382	0	0		0,00	0,00
28	51	384	166	332	P+1+	0,43	0,86
28	52	492	0	0		0,00	0,00
28	53	158	87	174	P+Pk	0,55	1,10
28	54	248	53	106	P+1	0,21	0,43
28	55	256	138	415	P+1+Pk	0,54	1,62
28	56	329	72	217	P+1+Pk	0,22	0,66
28	57	281	124	248	P+1	0,44	0,88
28	58	359	105	314	P+1+Pk	0,29	0,88
28	59	314	16	16	P	0,05	0,05
28	60	397	13	13	P	0,03	0,03
28	61	395	123	491	P+2+Pk	0,31	1,24
28	62	380	63	0	T	0,17	0,00
28	63	259	130	336	P,P+1+Pk	0,50	1,30
28	64	344	40	40	P	0,12	0,12
28	65	864	366	1464	P+3	0,42	1,69
28	66	259	0			0,00	0,00
28	K-1	106	0	0		0,00	0,00
28	Z-1	4432	0	0		0,00	0,00
28	Z-2	655	0	0		0,00	0,00
BLOK 28							
UKUPNO:							
	32874	5383	15980			0,16	0,49

DUP Podkošijun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 28

ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata		Dozvoljene vrste građenja	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti- obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustoća stanovanja (st/ha)
						0 - ruši se,	1 - zadržava se																	
SS1	73	218	P+2	0,22	0,67	1	00	IZG	145	73									127	1	5	254	27,5	141
SS1	100	398	P+2+Pk	0,37	1,47	1	00		299	100									85	3	10	171	9,0	352
SS1	71	213	P+2	0,29	0,87	1	00		142	71									87	1	5	174	19,2	185
SS1	102	525	P,P+4	0,28	1,44	1	00		423	102									132	4	13	264	9,8	368
SS1	117	467	G+P+2+Pk	0,31	1,22			IZG	350	117									132	3	11	265	11,9	292
SS1	166	498	P+2	0,43	1,30	1		NDG	332	166									109	3	11	218	10,3	275
SS1	160	480	P+2	0,33	0,98			IZG	320	160									166	3	10	332	16,3	207
SS1	87	261	P+1+Pk	0,55	1,65	1		NDG	174	87									35	2	6	71	6,4	350
SS1	53	106	P+1	0,21	0,43	1		00	53	53									97	0	2	195	57,9	68
SS1	138	415	P+1+Pk	0,54	1,62	1		00	277	138									59	3	9	118	6,7	344
SS1	72	290	P+2+Pk	0,22	0,88	1		NDG	217	72									128	2	7	256	18,5	211
SS1	124	497	G+P+2+Pk	0,44	1,77	1		NDG	372	124									78	3	12	157	6,6	422
SS1	105	314	P+1+Pk	0,29	0,88	1		00	209	105									127	2	7	254	19,1	186
SS1	99	298	P+1+Pk	0,32	0,95	0		IZG	199	99									107	2	6	215	17,0	201
SS1	151	605	G+P+2+Pk	0,38	1,52	0		IZG	454	151									123	4	14	246	8,5	364
SS1	123	491	P+2+Pk	0,31	1,24	1		00	368	123									136	3	12	272	11,6	297
SS1	199	796	G+P+2+Pk	0,52	2,09			IZG	597	199									91	5	19	181	4,8	500
SS1	130	336	P,P+2	0,50	1,30	1		00	206	130									65	2	7	130	9,9	253
SS1	113	451	G+P+2+Pk	0,33	1,31	0		IZG	338	113									115	3	11	231	10,7	313
SS1	366	1464	P+3	0,42	1,69	1		00	1098	366									249	10	35	498	7,1	404
SS1	78	233	G+P+2	0,30	0,90			IZG	155	78									90	1	5			
	16	16	P	0,15	0,15			IZG											45			90		
UZRS	0	0		0,00	0,00			00											4432			4432		
UZLZ	0	0		0,00	0,00			00											655			655		
BLOK 28																								
UKUPNO:																								
	10512	44950		0,32	1,37				34438	10496	0	0	0	0	0	16	0	13724	313	0	1096	22181	12,5	333

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 29

POSTOJEĆE							
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST		
						Indeks zauzetosti	
						Indeks izgrađenosti	
29	1	8718	0	0		0,00	0,00

BLOK 29

UKUPNO: 8718 0 0 0,00 0,00

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 29

PLANIRANO																							
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, IZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustina stanovanja (st/ha)
GROBLJE	250	250	P	0,03	0,03	1	IZG									250	2540					8468	

250 250 0,03 0,03 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 250 2540 0 0 0 8468

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 31

POSTOJEĆE							
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti

31	1	372	0	0	T	0,00	0,00
31	2	1063	0	0		0,00	0,00
31	3	819	206	334	P, P, P, P+Pk	0,25	0,40
31	4	383	0	0		0,00	0,00
31	5	784	0	0		0,00	0,00
31	6	368	0	0		0,00	0,00
31	7	835	0	0		0,00	0,00
31	8	423	0	0		0,00	0,00
31	9	489	0	0		0,00	0,00
31	10	680	34	34	P	0,05	0,05
31	11	357	0	0		0,00	0,00
31	12	482	210	629	P+1+Pk	0,44	1,31
31	13	466	0	0		0,00	0,00
31	14	645	69	137	P+1	0,11	0,21
31	Z-1	618	0	0		0,00	0,00
31	Z-2	497	0	0		0,00	0,00

BLOK 31
UKUPNO: 9280 519 1135 0,06 0,12

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 31

PLANIRANO																							
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, ZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovnik)	NETO gustina stanovanja (st/ha)

SM1	117	351	P+1+Pk	0,31	0,94		IZG	234	117									127	2	7	255	17,1	200
SM1	152	455	P+1+Pk	0,14	0,43		IZG	303	152									456	3	10	911	47,2	91
SM1	206	334	P, P, P, P+1	0,25	0,41		00	206	128									307	2	7	613	46,8	80
SM1	80	240	P+1+Pk	0,21	0,63		IZG	160	80									151	1	5	303	29,7	133
SM1	206	619	P+1+Pk	0,26	0,79		IZG	413	206									289	4	13	577	22,0	168
SM1	109	327	P+1+Pk	0,30	0,89		IZG	218	109									129	2	7	259	18,6	189
SM1	200	600	P+1+Pk	0,24	0,72		IZG	400	200									317	4	13	635	25,0	152
SM1	109	327	P+1+Pk	0,26	0,77		IZG	218	109									157	2	7	314	22,6	164
SM1	109	327	P+1+Pk	0,22	0,67		IZG	218	109									190	2	7	380	27,4	142
SM1	181	542	P+1+Pk	0,27	0,80	0	IZG	361	181									250	3	11	500	21,7	169
SM1	109	327	P+1+Pk	0,31	0,92		IZG	218	109									124	2	7	248	17,8	195
SM1	210	629	P+1+Pk	0,44	1,31	1	00	419	210									136	4	13	272	10,2	277
SM1	121	363	P+1+Pk	0,26	0,78		IZG	242	121									173	2	8	345	22,4	165
SM1	69	137	P+1	0,11	0,21	1	00	69	69									288	1	2	577	131,9	34
UZLZ	0	0		0,00	0,00		00											618			618		
UZLZ	0	0		0,00	0,00		00											497			497		

1978 5579 0,21 0,60 3680 1899 0 0 0 0 0 0 0 4209 33 0 117 7302 35,9 126

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 32

POSTOJEĆE										
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti			
32	MK-1	2158	655	2031	P, Su+P+1, Su+P+2	0,30	0,94			
32	2	197	82	165	P+Pk	0,42	0,84			
32	3	294	72	145	P+Pk	0,25	0,49			
32	4	315	150	335	P, Su+P+1	0,48	1,06			
32	Z-1	4247	0	0		0,00	0,00			
32	Z-2	1726	0	0		0,00	0,00			
32	Z-3	1078	0	0		0,00	0,00			
32	Z-4	418	0	0		0,00	0,00			
BLOK 32 UKUPNO:						10434	960	2675	0,09	0,26

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 32

PLANIRANO																																														
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, ZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustina stanovanja (st/ha)																							
MK	655	2031	P,Su+P+1,2xSu+P+2	0,30	0,94	1	00											2031				351																								
UZGS	82	165	P+Pk	0,42	0,84	1	00	82	82													57	1	3	115	21,9	133																			
UZGS	72	145	P+Pk	0,25	0,49	1	00	72	72													111	1	2	222	48,2	78																			
UZGS	150	335		0,48	1,06	1	00	185	150													83	2	6	165	14,0	187																			
UZGS	0	0		0,00	0,00		00	0	0													4247			4247																					
UZGS	0	0		0,00	0,00		00	0	0													1726			1726																					
UZGS	0	0		0,00	0,00		00	0	0													1078			1078																					
UZGS	0	0		0,00	0,00		00															418			418																					
BLOK 32 UKUPNO:																							960	2675	0,09	0,26					340	304	0	0	0	2031	0	0	0	8071	3	0	11	9474	746,1	10

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 33

POSTOJEĆE						
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST	
						Indeks zauzetosti
						Indeks izgrađenosti
33	1	7112	0	0		0,00
UKUPNO:		7112	0	0		0,00

BLOK 33

UKUPNO:

7112 0 0

0,00 0,00

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 33

PLANIRANO																							
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, ZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustina stanovanja (st/ha)
SV2	2868	21512	G+Su+P+4-G+Su+P+7	0,40	3,02		IZG	18644	2868								1273	169	0	593	4244	2,1	834
UKUPNO:		2868	21512		0,40	3,02		18644	2868	0	0	0	0	0	0	0	1273	169	0	593	4244	2,1	834

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 34

Blok	POSTOJEĆE					Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST		
34	93	614	55	55	P	0,09	0,09
34	94	204	0	0		0,00	0,00
34	95	263	0	0		0,00	0,00
34	96	521	13	13	P	0,03	0,03
34	97	590	13	13	P	0,02	0,02
34	98	458	200	801	Su+P+2	0,44	1,75
34	99	572	68	272	Su+P+1+Pk	0,12	0,48
34	100	521	0	0		0,00	0,00
34	101	425	152	304	P+1	0,36	0,71
34	102	253	57	57	P	0,22	0,22
34	103	469	129	386	Su+P+1	0,27	0,82
34	104	564	0	0		0,00	0,00
34	105	365	0	0		0,00	0,00
34	106	1043	306	1149	Su+P+1, Su+P+3	0,29	1,10

BLOK 34
UKUPNO: 41842 7259 20179 0,17 0,48

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 34

ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste gradnje (00 - bez gradnje, 1ZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustina stanovanja (st/ha)
SS1	70	210	Su+P+1	0,34	1,03		IZG	140	70								67	1	4	134	15,1	218	
SS1	103	308	G+P+2	0,39	1,17		IZG	205	103								80	2	7	160	12,3	249	
SS1	131	394	G+P+2	0,25	0,76	0	IZG	263	131								195	2	8	389	23,3	161	
SS1	201	604	G+P+2	0,34	1,02	0	IZG	403	201								194	4	13	388	15,1	217	
SS3	200	1002	Su+P+3	0,44	2,19	1	00	801	200								129	7	25	257	5,0	557	
SS1	201	803	G+P+2+Pk	0,35	1,41	0	IZG	602	201								185	5	19	371	9,7	335	
SS1	169	676	G+P+2+Pk	0,32	1,30		IZG	507	169								176	5	16	352	10,9	310	
SS1	187	561	P+1+Pk	0,44	1,32	1	NDG,DOG	374	187								119	3	12	238	10,0	280	
SS1	57	114	P+1	0,22	0,45	1	NDG	57	57								98	1	2	196	54,2	71	
SS1	129	386	Su+P+1	0,27	0,82	1	00	257	129								170	2	8	340	20,8	175	
SS1	196	785	G+P+2+Pk	0,35	1,39		IZG	589	196								184	5	19	367	9,8	332	
SS1	131	394	G+P+2	0,36	1,08		IZG	263	131								117	2	8	234	14,0	229	
SS1	306	1149	Su+P+1, Su+P+3	0,29	1,10	1	00	843	306								369	8	27	738	13,7	257	

15831 54945 0,38 1,31 38779 16166 0 0 0 0 0 0 0 13005 353 0 1234 26011 10,5 295

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 36

Blok	POSTOJEĆE					Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKTATA (m ²)	SPRATNOST		
36	1	1288	0	0		0,00	0,00
36	2	1342	0	0		0,00	0,00
36	3	1170	0	0		0,00	0,00
36	4	1703	0	0		0,00	0,00
36	5	1599	0	0		0,00	0,00
36	6	1426	0	0		0,00	0,00
36	7	1709	0	0		0,00	0,00
36	8	1164	0	0		0,00	0,00
36	9	273	57	57	P	0,21	0,21
36	10	736	0	0		0,00	0,00
36	11	546	34	34	P	0,06	0,06
36	12	1672	0	0		0,00	0,00
36	13	571	0	0		0,00	0,00
36	14	471	0	0		0,00	0,00
36	15	1785	0	0		0,00	0,00
36	16	644	0	0		0,00	0,00
36	17	218	119	238	Su+P	0,55	1,09
36	18	2035	0	0		0,00	0,00
36	19	1330	0	0		0,00	0,00
36	20	1407	0	0		0,00	0,00
36	21	1601	0	0		0,00	0,00
36	22	1284	0	0		0,00	0,00
36	23	1821	0	0		0,00	0,00
36	24	974	0	0		0,00	0,00
36	25	816	0	0		0,00	0,00

BLOK 36

UKUPNO: 29585 210 329 0,01 0,01

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 36

ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	PLANIRANO		Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, IZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanov)	NETO gustina stanovanja (st/ha)
	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKTATA (m ²)																				
SS1	288	1152	G+P+3	0,22	0,89			864	288							500	8	27	1000	18,2	213	
SS1	481	1923	G+P+2+Pk	0,36	1,43			1442	481							431	13	46	861	9,4	342	
SS1	480	1921	G+P+2+Pk	0,41	1,64			1440	480							345	13	46	690	7,5	392	
SS1	720	2881	G+P+2+Pk	0,42	1,69			2161	720							492	20	69	983	7,1	404	
SS2	722	2887	G+P+2+Pk	0,45	1,81			2165	722							439	20	69	877	6,4	431	
SS1	480	1920	G+P+2+Pk	0,34	1,35			1440	480							473	13	46	946	10,3	321	
SS1	480	1920	G+P+2+Pk	0,28	1,12			1440	480							614	13	46	1229	13,4	268	
SS1	338	1352	G+P+2+Pk	0,29	1,16			1014	338							413	9	32	826	12,8	277	
SS1	87	261	G+P+2	0,32	0,96	1	DOG, NDG	174	87							93	2	6	186	16,8	203	
SS1	224	672	G+P+2	0,30	0,91			448	224							256	4	14	512	17,9	194	
SS1	167	696	P, G+P+3+Pk	0,31	1,27	1		529	167							190	5	17	380	11,3	308	
SS1	547	1642	G+P+2	0,33	0,98			1095	547							562	10	35	1124	16,1	208	
SS1	208	728	G+P+2+Pk,G+P+2	0,36	1,27			520	208							182	5	17	363	11,0	290	
SS1	120	726	G+P+2+Pk,G+P+2	0,25	1,54			606	120							175	6	19	351	9,1	409	
SS1	435	1304	G+P+2	0,24	0,73			870	435							675	8	28	1350	24,4	155	
SS1	192	576	G+P+2	0,30	0,89			384	192							226	3	12	452	18,5	190	
SS1	119	357	G+P+1	0,55	1,64	1	NDG	238	119							49	2	8	99	6,5	348	
SS1	600	2399	G+P+2+Pk	0,29	1,18			1799	600							718	16	57	1435	12,5	281	
SS1	360	1440	G+P+2+Pk	0,27	1,08			1080	360							485	10	34	970	14,1	258	
SS1	481	1924	G+P+2+Pk	0,34	1,37			1443	481							463	13	46	926	10,1	326	
SS1	480	1920	G+P+2+Pk	0,30	1,20			1440	480							561	13	46	1121	12,2	286	
SS3	692	2766	G+P+3	0,54	2,15			2075	692							296	19	66	592	4,5	514	
SS1	720	2880	G+P+2+Pk	0,40	1,58			2160	720							550	20	69	1101	8,0	378	
SS1	360	1440	G+P+2+Pk	0,37	1,48			1080	360							307	10	34	614	8,9	353	
SS1	413	1240	G+P+2	0,51	1,52			827	413							201	8	26	403	7,7	322	

10194 38928 0,34 1,32 28734 10194 0 0 0 0 0 0 0 9696 261 0 914 19391 10,6 309

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 37

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 37

POSTOJEĆE							
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
37	1	2042	0	0		0,00	0,00
37	2	1910	0	0		0,00	0,00
37	3	1727	0	0		0,00	0,00
37	4	1517	0	0		0,00	0,00
37	5	1554	0	0		0,00	0,00
37	6	1551	0	0		0,00	0,00
37	7	1035	0	0		0,00	0,00
37	Z-1	1364	0	0		0,00	0,00
37	Z-2	176	0	0		0,00	0,00
37	Z-3	1944	0	0		0,00	0,00
37	Z-4	215	0	0		0,00	0,00
37	Z-5	410	0	0		0,00	0,00
37	Z-6	125	0	0		0,00	0,00
37	Z-7	4417	0	0		0,00	0,00

PLANIRANO																							
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, ZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustina stanovanja (st/ha)
SM2	720	2160	G+P+1+Pk	0,35	1,06		IZG	1440	720								661	13	46	1322	14,4	224	
SM2	600	1800	G+P+1+Pk	0,31	0,94		IZG	1200	600								655	11	38	1310	17,1	200	
SM2	599	1798	G+P+1+Pk	0,35	1,04		IZG	1199	599								564	11	38	1128	14,8	221	
SM2	578	1733	G+P+2	0,38	1,14		IZG	1156	578								470	11	37	939	12,8	242	
SM2	605	1815	G+P+2	0,39	1,17		IZG	1210	605								475	11	39	949	12,3	248	
SM2	611	1834	G+P+2	0,39	1,18		IZG	1223	611								470	11	39	940	12,1	251	
SM2	480	1440	G+P+1+Pk	0,46	1,39		IZG	960	480								278	9	31	555	9,1	295	
UZGS	0	0		0,00	0,00		00	0	0								1364				1364		
UZGS	0	0		0,00	0,00		00	0	0								176				176		
UZGS	0	0		0,00	0,00		00	0	0								1944				1944		
UZGS	0	0		0,00	0,00		00	0	0								215				215		
UZSP	0	0		0,00	0,00		00	0	0								410				410		
UZGS	0	0		0,00	0,00		00	0	0								125				125		
UZGS	0	0		0,00	0,00		00	0	0								4417				4417		

BLOK 37

UKUPNO: 19988 0 0 0,00 0,00

4194 12581

0,21 0,63

8388 4194

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

12222

76

0

267

15794

45,8

134

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 40

POSTOJEĆE							
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
40	1	23203	0			0,00	0,00
40	Z-1	3070	0	0		0,00	0,00

BLOK 40
 UKUPNO: 26273 0 0 0,00 0,00

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 40

PLANIRANO																							
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, ZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustina stanovanja (st/ha)
SM2	5580	27591	Su+P+1 00 Su+P+4	0,24	1,19		IZG	19382	3280								6412	194		388	17623	16,5	167
UZSP	0	0		0,00	0,00												3070				3070		

5580 27591 0,21 1,05 19382 3280 0 0 0 0 0 0 0 9481 194 0 388 20693 24,4 148

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 41

POSTOJEĆE							
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
41	1	4486	0	0		0,00	0,00
41	Z-1	6433	0	0		0,00	0,00

BLOK 41
 UKUPNO: 10919 0 0 0,00 0,00

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI

BLOK 41

PLANIRANO																							
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste građenja (00 - bez građenja, ZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustina stanovanja (st/ha)
G	2989	38684	3Po+P+9+Ps	0,67	8,62		IZG		5800								1048			0	1497		0
UZGS	0	0		0,00	0,00		00										6433				6433		0

2989 38684 0,27 3,54 0 5800 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 7480 0 0 0 7929 0

8. INFRASTRUKTURA

8.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Od raspoložive dokumentacije obrađivač je koristio:

- Generalni urbanistički plan Budva
- Reviziju Generalnog urbanističkog plana Budva i društvenog plana Opštine Budva za period 1981-1985.god
- Detaljni urbanistički plan „Podkošljun“ 1986.godine (Urb.institut, Ljubljana)
- Detaljni urbanistički plan „Podkošljun“ 1995.godine (Zavod za projektovanje i urbanizam, Herceg Novi)
- Postojeće stanje na terenu
- Postojeći glavni projekti saobraćajnica.
- Zakon o planiranju i uređenju prostora RCG (Sl.list 16/95)

8.1.1. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

Jedna od najopterećenijih saobraćajnica u Budvi je bivša jadranska magistrala, koja je tokom prošle godine pretrpila značajnu rekonstrukciju i pretvorena je u Bulevar sa četiri saobraćajne trake i razdjelnim ostrvom između. Saobraćajnica sada prima sav lokalni i tranzitni saobraćaj.

Od magistrale se odvaja (idući smjerom Bar – Budva) tzv. „Obilaznica“, koja ima karakter važne gradske saobraćajnice, koja prolazi kroz centralni dio Podkošljuna. Ona se dalje produžava, ukršta se sa putem za Topliš, da bi se ponovo spojila sa magistralom. Elementi situacionog plana obilaznice $V_r=60$ km/h. omogućavaju poboljšavanje njihovih situacionih elemenata, a nagibi nivelete su mjestimično vrlo veliki.

Ostale saobraćajnice su izvedene neplanski sa oskudnim elementima situacionog i nivelacionig plana.

Izgrađenost i kvalitet ulične mreže je kvalitetnija u južnom dijelu naselja Podkošljun, dok je u višoj zoni Podkošljuna sistem ulica neodgovorajućeg kvaliteta i međusobno nepovezan.

Stacionirani saobraćaj je riješen neplanski. Postoji određen broj uređenih parkin platoa ali vrlo ograničenih kapaciteta. Ostala parkiranja se obavljaju na pojedinim neuređenim parking – platoima ili uz saobraćajnice. Uopšteno, može se konstatovati da je nedovoljan broj parking mjesta, što je posebno izraženo za vrijeme turističke sezone. Ovaj problem se djelimično može prevazići uvođenjem dva različita režima saobraćaja, u sezoni i van nje.

Pješački saobraćaj se odvija uz postojeće saobraćajnice, te stoga treba planirati tortoare uz njih, obostrano ili jednostrano. Postoje i posebne pješačke komunikacije, koje treba modernizovati.

8.1.2. PLANIRANO STANJE

Obilaznica je planirana sa tri saobraćajne trake širine $B = 1 \times 3,50 = 10,50$ m čime će se uz neznatne intervencije omogućiti formiranje posebne trake za lijeva skretanja u zonama svih značajnih raskrsnica.

Osim ove saobraćajnice određen je sistem sabirnih ulica, koje zajedno sa navedenim saobraćajnicom čine primarnu saobraćajnu mrežu. Sabirne ulice služe za prikupljanje i distribuciju saobraćaja i opremljene su sa najmanje 2 saobraćajne trake. To su krajnje tačke do kojih će doprijeti budući javni prevoz.

Sekundarnu mrežu čine pristupne saobraćajnice i one obuhvataju najbrojniju kategoriju gradskih ulica. Uz ove ulice su uglavnom planirani parkinzi.



Tranzitni saobraćaj opterećuje odvijanje saobraćaja u gradu pa ga zato treba dislocirati. Izgradnjom „Brze primorske saobraćajnice“, koja je planirana prostornim planom Republike na koti 200 – 300 mnm. Na taj način tranzitni saobraćaj planiran za povezivanje udaljenih destinacija neće ulaziti u uže gradsko područje. Osim ove saobraćajnice postoji sekundarna „obilaznica“, planirana izmjenom GUP-a, a pomenuta je u prethodnom DUP-u. Ona je trasirana samim obodom i obroncima šireg gradskog područja i služila bi za lokalni tranzitni saobraćaj.

Zbog turističke atraktivnosti Budve i velikog priliva vozila za vrijeme sezone, treba svakako planirati 2 režima saobraćaja: za vrijeme trajanja sezone i u ostalom periodu godine.

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE SAOBRAĆAJNICA

Kako bi se poboljšao prilaz postojećim individualnim stambenim objektima planer je predvidio mrežu jednosmjernih ulica, koje zbog konfiguracije terena i nedovoljne širine imaju tretman kolsko-pješačkih ulica.

Obilaznica

Obilaznica je dimenzionisana prema računskoj brzini $V_r = 60$ km/h i njoj odgovara $R_h = 100$ m. Zbog bezbjednog odvijanja saobraćaja kroz naseljeno mjesto računске brzine će biti ograničene na $V_r = 50$ km/h.

Stambene ulice

Stambene ulice dimenzionisane prema minimalnoj računskoj brzini $V_r = 30$ km/h, a odgovarajući minimalni radijus horizontalne krivine je $R_h = 25$ m. Na pojedinim dionicama mora se upotrijebiti manji radijus od $R_h = 25$, što zahtijeva posebno oblikovanje elemenata situacionog plana korišćenjem krive tragova, odnosno zamjenjujuće trocentrične krivine. Na tim mjestima vozno – dinamički efekti nijesu mjerodavni, već je primaran zahtjev za obezbjeđivanjem prohodnosti vozila uz minimalno zauzimanje prostora.

U zonama međusobnog ukrštanja saobraćajnica, opet će se koristiti kriva tragova za oblikovanje spoljašnjih ivica kolovoza i regulacionih ostrva.

Upotrebom krive tragova, obezbijedena su potrebna proširenja saobraćajnih traka. U krivinama sa $R_h = 25 - 200$ m proširenja kolovoza biće izvedena u skladu sa propisima, a u krivinama većih radijusa nema potrebe za proširenjem kolovozaobzirom da se radi o gradskim ulicama.

Planirane širine kolovoza se kreću od 5,00 do 6,00m.

Radijusi horizontalnih krivina su u skladu sa važećim tehničkim propisima za ovu vrstu saobraćajnica i imaju vrijednosti $R_{min} = 25,00$ m. Vertikalni prelomi nivelete su zaobljeni kružnim lukovima. Podužni nagibi nivelete su max.13,55 %. Vitoperenje kolovoza je vršeno oko unutrašnje ivice kolovoza, tako da poprečni nagib u pravcu iznosi 2,5%, a u krivinama max.6%.

Kolsko-pješačke ulice

Planirana širina kolovoza iznosi 4,00m. Radijusi horizontalnih krivina su u skladu sa važećim tehničkim propisima za ovu vrstu saobraćajnica i imaju vrijednost $R_{min} = 10,00$ m.

Vertikalni prelomi nivelete su zaobljeni kružnim lukovima. Podužni nagibi nivelete su max. 18%.

Vitoperenje kolovoza je vršeno oko unutrašnje ivice kolovoza, tako da poprečni nagib u pravcu iznosi 2,5%, a u krivinama 6%.

MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ

Postojeće stanje je nezadovoljavajuće, pa je ovom problemu posvećena posebna pažnja. Parkirališta su formirana u stambene ulice (što je optimalno), a djelimično i uz sabirne ulice.

Za sve planirane objekte predviđeno je da se potreban broj mjesta za parkiranje, odnosno garažiranje vozila obezbijedi na parceli korisnika.

Kod formiranja parking prostora uz saobraćajnice, uglavnom je korišćen sistem upravnog parkiranja, u skladu sa važećim tehničkim propisima, tako da veličina jednog parking mjesta iznosi 2,50 x 5,00 m.

U bloku 41 planirana je izgradnja garaže, koja je definisana u GUP-om. Garaža je predviđena u 10 nivoa ukupne površineza garažu od 32.884 m² i oko 2940 garažnih mjesta, što je naročito značajno za vrijeme turističke sezone.

Imajući u vidu raspoloživi prostor u koridorima planiranih saobraćajnica i vlasništvo zemljišta planirana parkirnih mjesta na zasebnim parkiralištima i uz saobraćajnice predstavljaju realnu mogućnost prostora za ovu namjenu.

Nedostatak mjesta za parkiranje za vrijeme sezone mogao bi biti prevaziđen uvođenjem posebnog režima saobraćaja i parkiranja,

PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE

Zadržano je rješenje iz prethodnog DUP-a kojim se za ove komunikacije predviđa jedan koridor uz rijeku Grđevicu od obale mora do padine Podostrog. Drugi koridor se pruža od naselja Lazi prema turističkom kompleksu „Slovenska plaža“. Ovim planom je predviđena i mreža posebnih pješačkih staza.

Za ostala pješačka kretanja obavezno treba planirati izgradnju trotoara, uz sve postojeće i novoprojektovane saobraćajnice, gdje god za to ima uslova. Nagibi trotoara usmjereni su ka kolovozu i iznose $ip = 2,0\%$.

Kolovozna konstrukcija

Kolovozna konstrukcija predviđena je za lak do srednji saobraćaj i određena je prema propisima, a data je u poprečnim profilima. Njena ukupna debljina iznosi $d = 44,00$ cm i sastoji se iz:

- nosećeg sloja od drobljenog materijala debljine $d=34$ cm
- BNS-a (bito-nosećeg sloja) debljine $d= 5$ cm
- asfalt-betona kao habajućeg sloja debljine $d= 5$ cm

8.1.3. OPŠTI USLOVI

Niveleta je na novoprojektovanim i rekonstruisanim saobraćajnicama prilagođena terenu, ali se ipak javlja, na pojedinim lokacijama, potreba za izgradnjom potpornih zidova. Za izgradnju podzida važe uslovi definisani u tački 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida. Sve kosine usjeka i nasipa potrebno je ozeleniti autohtonim zelenilom kako bi zelena padina brda bila što manje narušena.

Konačne nivelete saobraćajnice iznad rijeke Grđevice i ulica koje se na nju uključuju treba da bude određena glavnim projektom, uz uslov da saobraćajnice iznad rijeke Grđevice mora biti izdignuta iznad obale kako bi se obezbijedilo provjetranje korita, dnevno svjetlo za njegovo čišćenje i mogućnost izliva vode kod eventualnih maksimalnih voda.



8.2. POVRŠINE POD ZELENILOM I SLOBODNE POVRŠINE

8.2.1. POSTOJEĆE STANJE POVRŠINA POD ZELENILOM I SLOBODNIH POVRŠINA

Šire posmatrano, vegetaciono područje čitavog prostora Crnogorskog primorja, pripada mediteranskoj biljno-geografskoj regiji u koju spadaju dva područja: Eumediteransko i Submediteransko.

Eumediteranskom pripadaju obala i ostrvsko područje koje karakteriše klimatogena i zonalna zimzelena vegetacija sveze crnike (*Quercion ilicis*) sa zajednicom crnog jasena i crnike (*Orno-Quercetum ilicis*). To je šumska zajednica koja je međutim rijetko razvijena u obliku šume.

Submediteranskom području pripada prostor na višim položajima obalnog područja i horizontalno prema unutrašnjosti kopna u okviru njega je i prostor DUP Podkošljun. Na ovom području prostire se listopadna vegetacija. Najveću zastupljenost u području ima makija (macchia) kao prvi degradacioni stadijum mediteranske, tvrdolisne, zimzelene, šumske vegetacije i ona po florističkon sastavu takođe odgovara svezi *Quercion ilicis*.

Sa florističkog aspekta, prostor Plana predstavlja bogato vegetaciono područje, sa velikim brojem autohtonih kao i introdukovanih vrsta, koje su postale uobičajeni dio vegetacije ovog područja.

Postojeće površine pod zelenilom na prostoru DUP Podkošljun su u okviru sljedećih kategorija:

1. UREĐENE POVRŠINE POD ZELENILOM

- 1.1. uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama jednoporođičnog, višeporođičnog i višestambenog stanovanja i na parcelama turističke namjene (hoteli i rent-a-ville),
- 1.2. uređene površine pod zelenilom i slobodne površine uz grupacije višestambenog stanovanja,
- 1.3. uređene površine pod zelenilom na grobljima

2. NEUREĐENE POVRŠINE POD ZELENILOM

- 2.1. šumsko zemljište (šume, kulture, makija),
- 2.2. maslinjaci,
- 2.3. bašte – potkunjice, njive i voćnjaci,
- 2.4. neuređene zelene i slobodne površine spontano obrasle zelenilom, zelenilo na međama i suhozidima, krš i kamenjar
- 2.5. zelenilo vodotokova.

Na prostoru DUP-a ne postoje parkovi, skverovi, kao ni linearno zelenilo (drvoredi) uz saobraćajnice u obliku uređenih površina pod zelenilom.

Postojeće površine pod zelenilom i slobodne površine prikazane su na grafičkom prilogu – list 05. "Postojeće stanje – površine pod zelenilom i slobodne površine".

Uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama jednoporođičnog i višeporođičnog stanovanja i na parcelama namjenjenim turizmu (hoteli i apart-hoteli) predstavljaju najzastupljeniju kategoriju na prostoru DUP Podkošljun. U okviru ovih površina ima lišćara, četinara, palmi, grmlja, puzavica, cvjetnih i travnatih površina, autohtonih vrsta, ali i dosta onih introdukovanih. Stepenn uređenosti ovih prostora zavisi od interesa i angažovanja vlasnika parcela, tako da se nailazi i na hortikulturno vrlo kvalitetno osmišljene i uređene površine. U ovoj kategoriji površina pod zelenilom nailazi se i na male grupe ili pojedinačna stabla koji predstavljaju ostatke nekadašnjih hrastovih šuma, maslinjaka ili voćnjaka. Održavanjem ovih zelenih površina bave se vlasnici parcela na kojima se ono nalazi.

Na parcelama namjenjenim turizmu zelene površine ne zauzimaju veliki prostor i nalazimo ih u suštini samo na parcelama nekoliko turističkih objekata („hotela Admiral“, apart-hotela „EPS“ i dr.). Ove



površine imaju slične karakteristike kao i one na parcelama jednorodnog i višerodnog stanovanja, a održavaju ih zaposleni ili te poslove obavljaju stručna lica sa strane.

Najzastupljenije su razne vrste ukrasnog drveća, šiblja, puzavica i cvijeća, kao i citrusa, maslina, smokava i drugih voćarskih kultura. Uočeno je i značajno prisustvo palmi, čempresa i oleandera.

Uređene površine pod zelenilom uz grupacije višestambenog stanovanja nalaze se praktično samo u naselju Veljko Vlahović. Ovih površina je nešto više oko ranije izgrađenih objekata, a malo ih je, ili ih uopšte nema, oko zgrada podignutih posljednjih nekoliko godina. Zastupljene su lišćarske i četinarske vrste i kod visokog, srednjeg i niskog zelenila. Pored navedenog ima i stabala palmi, voća, kao i površina pod travom i cvjetnim zasadima. Ove površine održava Javno stambeno-komunalno preduzeće, ali i stanari okolnih zgrada.

Uređene površine pod zelenilom na grobljima predstavljaju specifične slobodne površine i površine pod zelenilom. Na njima je veće učešće popločanih, betoniranih i afaltiranih površina od onih pod zelenilom. Drveće je manje zastupljeno, ima nešto žbunastih vrsta, a najzastupljeniji su cvjetni zasadi. Duž glavnih aleja predvidjeti drvorede od četinara ili lišćara visokog uzrasta. Na ukrštanju staza i na drugim pogodnim mjestima formirati manje, parterno obrađene površine - proširenja sa prostorom za odmor (česmom, klupama, nadstrešnicom i zelenilom). U okviru površina za rozarijume i kolumbarijume predvidjeti zelenilo, pješačke staze i odmorišta sa klupama i česnama. Zelenilo na grobnim mjestima najčešće održava rodbina pokojnika, dok ostale površine uređuje JKP „Pogrebne usluge“.

Od **neuređenih površina pod zelenilom** najznačajnije prostore zauzima **šumsko zemljište** sa šumama, kulturama i makijom. U sjevernom dijelu područja DUP-a su ostaci kompleksa šumske sastojine *Orno – Quercetum ilicis*, koja se prostire na potezu od Mainskog groblja do manastira Podostrog i dalje prema sjeveru uz rijeku Grđevicu, a u Budvi je pozata pod imenom „Dubova šuma“. Mjestimično na prostoru plana postoje grupe i pojedinačna kvalitetna stabla hrasta kao ostaci ove sastojine.

Borove kulture izmiješane sa čempresom i makijom nalaze se na padinama brda Košljun. Ove zelene površine predstavljaju vjerovatno najdragocjenije zelenilo ne samo na prostoru DUP-a, već i same Budve. Ove površine se ne održavaju. Od vrsta najzastupljeniji su hrast medunac (*Quercus pubescens*), primorski bor (*Pinus maritima*), česvina (*Quercus ilex*) i niz vrste koje tvore makiju.

Maslinjaci koje danas srećemo na području plana predstavljaju ostatke nekada značajnih površina pod ovom kulturom i uglavnom se nalaze na istočnom i jugoistočnom dijelu prostora plana, kao i manji broj stabala maslina u okviru postojećeg auto-kampa uz rijeku Grđevicu. Na pojedinačne primjerke ili male grupe maslina nailazi se na području naselja Lazi, a ponegdje ih ima i na ostalom prostoru DUP-a. Maslinjaci su nekada imali veliki ekonomski značaj, a danas sa terasama i suhozidima predstavljaju dio kulturnog pejzaža i specifične ukrasne zelene akcente u prostoru.

Bašte – potkunjice, njive i voćnjaci nastali kao plodno obradivo zemljište vještački stvoreno na terasama oivičenim suhozidima pored njihove utilitarne funkcije (koja se gubi) takođe predstavljaju dio kulturnog pejzaža. Dosta ovih površina je zapušteno i sve više gube svoju prvobitnu i osnovnu funkciju. Od vrsta najčešće se sreću smokva (*Ficus carica*), orah (*Juglans regia*), murva, dud, (*Morus alba*, *Morus nigra*), nar, mogranj (*Punica granatum*), citrusi i druge vrste.

Neuređene zelene i slobodne površine spontano obrasle zelenilom, zelenilo na međama i suhozidima, krš i kamenjar pojavljuju se sa zapuštenošću i neodržavanjem prostora. Nastaju na nekadašnjim baštama, njivama, livadama i pašnjacima. Ovakve površine nastaju i obrastanjem površina koje su rasčišćene za gradnju, do koje izvjesno vrijeme nije došlo, pa na njima dolazi do spontanog rasta vegetacije. Zastupljene su različite vrste, od onih pionirskih koje formiraju garige do onih iz neposredne blizine takvih prostora, jer sjeme okolnog rastinja raznose vjetar i ptice. Na

međama koje nisu od suhozidina sreću se i pojedinačna stabla autohtonog četinarskog i lišćarskog drveća, i stabla voćaka.

Zelenilo vodotokova je zastupljeno u maloj mjeri. Ovog zelenila je sve manje, a vrste koje su karakteristične za prostore sa visokim nivoom vlage u zemljištu, a prije svih vrba, polako nestaju uređenjem vodotokova, njihovim zacjevljivanjem ili jednostavno „osvajanjem“ vodnog zemljišta od strane vlasnika susjednih parcela.

8.2.2. OCJENA STANJA

Može se konstatovati da su površine pod zelenilom, naročito one pod šumama, maslinjacima i voćnjacima, u ovom trenutku dovoljno zastupljene (na oko 25 % površine plana), ali je prostorni raspored šumskih površina relativno nepovoljan, jer su većim dijelom raspoređene u sjevernom i istočnom dijelu prostora DUP Podkošljun. Ako se u obzir uzmu i površine pod zelenilom na parcelama: jednoporodičnog i višeporodičnog stanovanja, turističke namjene i uz grupacije višestambenog stanovanja, onda površine pod zelenilom zauzimaju još veću površinu. Podaci o korišćenju prostora, a time i postojeće površine pod zelenilom su detaljnije prikazane u Tabeli 9. u poglavlju 2.3. Numerički pokazatelji postojećeg stanja i ocjena sa aspekta postojećeg korišćenja zemljišta.

Vrijednost kompleksa šumske sastojine *Orno – Quercetum ilicis* kod Mainskog groblja, manastira Podostrog i dalje uz rijeku Grđevicu kao i borove kulture na padinama brda Košljun je i u tome što cijeli prostor Podkošljuna, poput prstena zatvaraju i štite od negativnih uticaja sjevernih vjetrova, i zagađenja sa „cetinjskog puta“ stvarajući povoljne mikroklimatske uslove u okruženju.

Prethodnom izgradnjom, odnosno raščišćavanjem prostora, kao pripremom za izgradnju novih objekata, u pojedinim slučajevima uklonjeni su mnogi vrijedni primjerci zelenila, dijelovi hrastove šume, stabla maslina koja su zaštićena Zakonom o maslinarstvu, kao i terase, podzidi i suhozidine kao specifični elementi kulturnog pejzaža ovog područja.

Pri uređenju slobodnih površina oko različitih objekata, naročito u novije vrijeme, prednjače popločane, betonirane i asfaltirane površine, koje su vlasnicima pogodnije za održavanje, dok je površina pod zelenilom manje. Uočeno je da se pri izgradnji novih podzida ne ostavljaju otvori za drenažu, tako da se prirodni gravitacioni tokovi voda remete, a zemljište na takvim mjestima neopravdano dugo ima visok nivo vlažnosti što ne odgovara pojedinim vrstama zelenila.

Slična situacija je i kod neplanskog regulisanja Podkošljunskog potoka i njegovih pritoka, koji od prostora linijskog zelenila postaju otvoreni kanali koji su praktično divlje deponije smeća i kolektori otpadnih voda. Nestručnom izradom betonskih korita ovih vodotokova bez otvora za drenažu okolnog zemljišta, sprječava se prirodni tok ocjeđivanja terena prema okolnim recipijentima, a vlažnost zemljišta je dugo povećana. Kada se u obzir uzme i činjenica da je zelenila koje troši vlagu iz zemljišta sve, onda je jasno da mikroklimatski uslovi postaju nepovoljniji.

Kvalitet zelenila na većem dijelu području Plana je zadovoljavajući, kao i njegovo održavanje. Ovo se ne može reći za šumske površine, kako za one u okolini manastira, tako i za onu na padinama brda Košljun, koje se ne održavaju, ne postoje uređene i održavane staze i potrebna oprema (klupe, kante za smeće, nadstrešice), pa zbog toga ove šumske površine stanovnici i turisti ne mogu da koriste za rekreaciju.

Od tipova zelenila zastupljeni su visoko, srednje i nisko, puzavice, cvjetni zasadi i travnate površine. Ravnomjerno su zastupljene i listopadne i zimzelene vrste zelenila. Pored autohtonih vrsta, dosta ima introdukovanih, alohtonih vrsta, prije svega palmi i citrusa, ali su oni praktično odomaćeni na ovom području i predstavljaju nezaobilazni dio ambijenta.

Može se reći da je površina pod zelenilom na prostoru DUP Podkošljun dovoljno, da je stanje zelenila relativno dobro i da je floristički sastav raznovrstan. Samo manji dijelovi područja plana su zbog guste izgrađenosti bez dovoljno zelenila.

8.2.3. PLANSKO RJEŠENJE POVRŠINA POD ZELENILOM I SLOBODNIH POVRŠINA

Urbanističkim rješenjima kroz definisanje regulacionih i građevinskih linija, indeks zauzetosti i namjenu površina težilo se da se predvidi što više slobodnog prostora u okviru urbanističkih parcela. Ove površine su prije svega namjenjene za sadnju zelenila. Takođe su u planiranim i postojećim ulicama, kao i na parkinzima, gdje god je to prostorno bilo moguće predviđeni drvoredi.

Otežavajuća okolnost za formiranje parkova, trgova su: planska rješenja u GUP priobalnog pojasa opštine Budva za sektor Budva – Bečići, gdje na području DUP Podkošljun ovakvi prostori nijesu predviđeni i određena zakonska rješenja koja praktično onemogućavaju realno planiranje zelenih i slobodnih površina.

Cilj planskog rješenja je stvaranje funkcionalnog, estetski oblikovanog sistema površina pod zelenilom koji će doprinijeti estetskom oplemenjivanju sredine i poboljšanju sanitarno-higijenskih i rekreativnih uslova na prostoru DUP-a.

Koncept planskog rješenja površina pod zelenilom baziran je na:

- postojećem stanju površina pod zelenilom,
- uslovima sredine,
- površinama pod zelenilom definisanim GUP priobalnog pojasa opštine Budva za sektor Budva – Bečići,
- planiranoj namjeni površina,
- normativima za površine pod zelenilom (stepen ozelenjenosti i nivo ozelenjenosti),
- usklađivanju zelenog obrasca naselja sa namjenom površina,
- funkcionalnom zoniranju površina podzelenilom,
- uspostavljanju optimalnog odnosa između izgrađenih i zelenih površina,
- usklađivanju ukupnih površina pod zelenilom sa brojem stanovnika,
- upotrebi biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Funkcija zelenila na području DUP-a Podkošljun je da stvori povoljnije mikroklimatske i sanitarno-higijenske uslove i da doprinese dekorativnom i estetskom doživljaju prostora.

Šume koje su na prostoru plana postaju gradske šume i pored rekreativne i drugih funkcija imaju i zaštitnu funkciju jer štite od nepovoljnih uticaja sa „cetinjskog puta“ i drugih frekventnijih postojećih i planiranih saobraćajnica.

Zelenilo u kompleksima škole i predškolske ustanove pored ostalih funkcija ima i zaštitnu funkciju, kao i linijsko zelenilo uz saobraćajnice.

Zelenilo na parcelama jednoporodičnog i višeporodičnog stanovanja ima i rekreativnu funkciju, jer stanovnicima služi za aktivan i pasivan odmor.

Kako GUP-om na prostoru DUP-a Podkošljun nijesu predviđene površine za parkove, njihovu funkciju bi djelimično trebalo da preuzmu novoformirane uređene površine pod zelenilom, kompleksi šume oko manastira, prostor pod borovom kulturom na padinama brda Košljun, kao i hortikulturno uređene površine: uz grupacije višestambenog stanovanja, u kompleksu škole i sabornog hrama.



Uglavnom ravnomjeran raspored ovih prostora na području plana omogućuje pristupačnost površina pod zelenilom najvećem broju stanovnika i korisnika.

U DUP Podkošljun planirane su sljedeće kategorije **uređenih** površina pod zelenilom i slobodnih površina:

1. površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama jednorodničkog, višeporodičnog i višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima,
2. površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama turističke namjene,
3. površine pod zelenilom i slobodne površine uz grupacije višestambenog stanovanja,
4. uređene slobodne površine (mini-parkovi, skverovi),
5. linearno zelenilo (zelenilo uz saobraćajnice, zelenilo na parkinzima, drvoređi, zelenilo vodotokova),
6. površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila,
7. površine pod zelenilom na grobljima,
8. gradske šume,
9. maslinjaci.

Navedene kategorije površina pod zelenilom i slobodnih površina se prema načinu korišćenja mogu podijeliti na površine javnog korišćenja i površine ograničenog korišćenja.

U planskom rješenju uglavnom je računato da 50 % neizgrađenog dijela parcele bude pod zelenilom, a da je druga polovina pod stazama, internim saobraćajnicama i drugim popločanim površinama. Na osnovu ovakvog obračuna prostori pod zelenilom na području DUP-a zauzimaju sljedeće površine:

1. površine pod zelenilom javnog korišćenja,
 - a. gradske šume,
 - b. uređene slobodne površine,
 - c. linearno zelenilo,
 - d. površine pod zelenilom uz grupacije višestambenog stanovanja,
 - e. površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila.
2. površine pod zelenilom ograničenog korišćenja
 - a. površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama jednorodničkog, višeporodičnog, višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima,
 - b. površine pod zelenilom na parcelama turističke namjene,
 - c. površine pod zelenilom u okviru škole,
 - d. površine pod zelenilom u okviru predškolske ustanove,
 - e. površine pod zelenilom u kompleksu sabornog hrama i manastira,
 - f. površine pod zelenilom na grobljima,
 - g. maslinjaci,
 - h. površine pod zelenilom na parcelama ostalih namjena.

Ukupna površina planiranih prostora pod zelenilom na prostoru DUP Podkošljun je 320971 m². Ovim je na prostoru DUP-a obezbijedeno visoko učešće površina pod zelenilom od 29,49 %, kao i visok nivo površina pod zelenilom od 12,7 m²/stalnom stanovniku.

Planirane površine pod zelenilom i slobodne površine prikazane su na grafičkom prilogu – list 15. "Planirano stanje - površine pod zelenilom i slobodne površine".

8.2.4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA UREĐENJE POVRŠINA POD ZELENILOM I SLOBODNIH POVRŠINA

OPŠTI USLOVI

U zavisnosti od namjene površina predviđene DUP-om, prirodnih uslova, uslova okruženja i raspoloživog prostora ozelenjavanje treba vršiti po specifičnim principima za gradsko, a u slučaju gradskih šuma za vangradsko zelenilo. Svaka od ove dvije grupe zahtijeva poseban izbor vrsta zelenila, što svakom prostoru daje i oblikovanu i funkcionalnu specifičnost.

Sječu stabala hrasta, čempresa, palmi ili drugih primjeraka vrijednog zelenila obaviti jedino ako arhitektonskim rješenjem nije moguće uklopiti planiranu izgradnju sa ovim zelenilom ili njihovo presađivanje na drugo mjesto u okviru iste urbanističke parcele ili na drugu lokaciju nije moguće. Umjesto posječenog zelenila zasaditi novo iste vrste.

Izgradnju i uređenje slobodnih površina i površina pod zelenilom na prostorima pod zelenilom namjenjenim za javno korišćenje raditi isključivo na osnovu projektne dokumentacije uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena (ograde i podzidi u kamenu, urbani mobilijar i parkovska oprema prilagođeni mediteranskom ambijentu).

Na površinama po zelenilom ograničenog korišćenja izgradnju i uređenje slobodnih površina i površina pod zelenilom kao što su one u kompleksima škole, predškolske ustanove, sabornog hrama, na grobljima i na parcelama turističke namjene raditi isključivo na osnovu projektne dokumentacije uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena kako je ranije već navedeno. Ovo važi o kod površina po zelenilom ograničenog korišćenja na parcelama višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima.

Površine po zelenilom ograničenog korišćenja na parcelama jednorodničkog i višerodničkog stanovanja uređivati i graditi uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena ograde i podzidi u kamenu i slično što je u skladu sa mediteranskim ambijentom.

Za ozelenjavanje koristiti vrste navedene u *Prijedlogu vrsta za ozelenjavanje*, a prednost davati autohtonim vrstama. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lišća i cvijeta. Prednost davati autohtonim vrstama.

Izbjegavati vrste koje mogu izazvati polenske alergije kod ljudi.

Sadnju vršiti tako da ne zelenilo ne ugrožava infrastrukturne vodove, susjedne parcele i objekte. U zoni raskrsnica zelenilo ne smije ugroziti vidljivost i pogoršati bezbjednost odvijanja saobraćaja.

Zelenilo redovno održavati i njegovati (uklanjati suve, napukle grane i dijelove zelenila koji ometaju kretanje pješaka) kako se ne bi ugrozila bezbjednost prolaznika i vozila. U slučaju poremećaja statičke stabilnosti zelenila izvršiti njegovo statičko obezbjeđivanje ili ga ukloniti.

Površine pod zelenilom i slobodne površine, definisane kao takve u grafičkom prilogu – list 09. Planirano stanje – namjena površina, ne mogu se prenamjeniti u drugi vid korišćenja (namjenu).

Površine pod zelenilom i slobodne površine (UZSP) koje se nalaze u okviru planiranih saobraćajnica ili u neposrednom kontaktu sa njima uređuju se i privode namjeni zajedno sa tim saobraćajnicama, a kroz izgradnju na osnovu zakonom predviđene tehničke dokumentacije. Površine namijenjene gradskim šumama (UZGŠ) u blokovima 26 i 32 privode se namjeni uređenjem na osnovu urbanističkog projekta i zakonom predviđene tehničke dokumentacije. Ostale površine (UZRS) i (UZGŠ) privode se namjeni uređenjem na osnovu zakonom predviđene tehničke dokumentacije.

POSEBNI USLOVI

Gradske šume

U kompleksu koji se proteže od obilaznice do iznad Manastira Podostrog DUP-om je zabranjena izgradnja objekata. Zadržavaju se zatečeni objektu u blokovima 26, 32 i 38 u horizontalnim i vertikalnim gabaritima koji su dati u grafičkom prilogu - list 10. Planirano stanje – regulacija i nivelacija. Kod ovih objekata dozvoljeno je: obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih djelova objekta i krova u zatečenim gabaritima; priključak na komunalnu infrastrukturu, kao i rekonstrukcija svih vrsta instalacija; uključujući i izgradnju lifta, rekonstrukcija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta). Oplemenjavanje i uređenje prostora u okviru ove namjene vršiti na osnovu projektne dokumentacije jedino izgradnjom parkovskih staza, javnog osvjetljenja, terena za rekreaciju, postavljanjem nadstrešica, klupa i druge odgovarajuće opreme za miran odmor korisnika i za igru djece, korpi za otpatke i neophodnih informacionih tabli. Širina staza je minimum 1,5 m, a popločavati ih kamenim, betonskim ili behaton pločama. Pri izgradnji i čišćenju terena i kroz potrebne meliorativne mjere maksimalno voditi računa da se sačuva i zaštititi izuzetno vrijedno postojeće zelenilo. Na taj način se ovaj kompleks stavlja na raspolaganje stanovnicima i turistima i na najbolji način štiti od svih oblika degradacije.

U borovim kulturama na padinama Košljuna na području DUP-a je zabranjena izgradnja objekata. Uređenje vršiti jedino izgradnjom šetnih staza, nadstrešica za odmor, postavljanjem klupa, korpi za otpatke i neophodnih informacionih tabli. Pri izgradnji staza i čišćenju terena maksimalno voditi računa da se sačuvaju i zaštite postojeća stabla primorskog bora, čempresa, ali i drugih vrijednih primjeraka zelenila. Širina staza je minimum 1,0 m, a njihovo građenje obaviti sa okolnim materijalom (kamen, zemlja, drvo) pri čemu treba odgovarajućim uređenjem staza obezbijediti da ne dođe do spiranja nasutog materijala i da staze ne postanu bujični vodotokovi.

Uređenjem ovih površina poboljšaće se i uslovi za bolju zaštitu od požara.

Uređene slobodne površine (mini-parkovi, skverovi)

Planirana je izgradnja i uređenje više manjih površina ovog tipa koje predstavljaju mini-parkove i skverove, a koje se projektuju i uređuju po parkovskim principima.

Prilikom njihovog oblikovanja, zavisno od raspoloživog prostora, potrebno je predvidjeti šetne staze, javno osvjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke. Poželjno bi bilo ove prostore oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama. Širina staza je minimum 1,5 m, a popločavati ih kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i postavljanje informacionih tabli i reklamnih panoa. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje.

Linearno zelenilo

(zelenilo uz saobraćajnice, zelenilo na parkinzima, drvoredi, zelenilo vodotokova)

Zelenilo uz saobraćajnice

Ova kategorija zelenila predviđena je uz saobraćajnice gdje su širina regulacije, postojeći objekti i konfiguracija terena to omogućavali, tako da su oni jedino uz internu obilaznicu (iznad korita rijeke Grđevica) i gradski bulevar ("Jadranska magistrala"). Pojasevi zelenila uz saobraćajnice promjenjive širine predviđeni su uz i kontinuitet tog pojasa je ostvaren gdje god je to bilo realno moguće. Na taj način se okolni objekti štite od zagađenja i buke. Duž takvih saobraćajnica se formira zeleni pojas od drvoreda ili grupacija žbunastog rastinja, odnosno njihove kombinacije.

Prilikom oblikovanja ovog pojasa linijskog zelenila, zavisno od širine raspoloživog prostora, predvidjeti: šetne staze, javno osvjetljenje, klupe, korpe za otpatke, mjesta i odgovarajuću opremu za



odmor korisnika i za igru djece. Širina staza je minimum 1,5 m, a popločavati ih kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i postavljanje informacionih tabli i reklamnih panoa. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem, u kojim žbunje pokriva prostor između stabala drveća i u nižim djelovima ovog prostora predstavlja "amortizacioni pojas" za buku i zagađenje. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje.

Rastojanje između sadnica u drvoredu je 6 do 15 m u zavisnosti od vrste drveća, odnosno prečnika krošnje u punom uzrastu.

Koristiti drveće i žbunaste vrste guste krošnje, otporne na izduvne gasove, na povećan procenat vlažnosti vazduha u kišnom periodu i na osunčanost i ekstremno visoke temperature ljeti.

Predlaže se upotreba različitih vrsta drveća za svaku dionicu ovog pojasa zelenila, kako bi se izbjegli kontinualni monokulturni zasadi.

Zelenilo na parkinzima

Na svim javnim parkinzima, ali je i preporuka za parkinge na ostalim parcelama različitih namjena da popločavanje parkinga bude raster elementima tipa beton-trava, čime se sprječava preterano zagrijavanje i omogućuje upijanje viška vode u kišnom periodu.

Na parkinzima obavezno predvidjeti sađenje onih vrsta drveća koje imaju gustu a manju krošnju i relativno brzo rastu. Drveće saditi u zadnjem dijelu parkinga, tj. na dijelu suprotnom od ulice sa koje se pristupa na parking.

Rastojanje između drvoreća na parkingu je od 3 do 5 parking mjesta, u zavisnosti od vrste drveća, odnosno prečnika krošnje u punom uzrastu.

Koristiti vrste otporne na izduvne gasove, na povećan procenat vlažnosti vazduha u kišnom periodu i na osunčanost i ekstremno visoke temperature ljeti.

Drvoređi

Zbog prostornih mogućnosti, naslijeđene mreže ulica, postojeće izgradnje i potrebe da se kroz trotoare postavi komunalna infrastruktura, planiran su drvoređi samo duž ulica Žrtava fašizma i Kanjoša Macedonovića ("Obilaznica"). Duž ovih ulica drvoređi su sa obe strane ulice i u jednom redu. Sađenje drveća vršiti u rondelama u trotoaru (kasete kvadratnog oblika veličine spoljnih ivica 0,8x0,8 m). U njima predvidjeti sađenje onih vrsta drveća koje ne dostižu velike dimenzije ni u visinskom smislu ni po debljini, a imaju gustu krošnju i relativno brzo rastu. Po izvršenoj sadnji rondele pokriti metalnim rešetkama čija gornja površina treba da bude u istom nivou kao i trotoar.

Koristiti vrste drveća otporne na izduvne gasove, na povećan procenat vlažnosti vazduha u kišnom periodu i na osunčanost i ekstremno visoke temperature ljeti.

Drvoređe planirati tako da ne ugrožavaju instalacije položene ispod trotoara.

Zelenilo uz grupacije višestambenog stanovanja

Ovakvi prostori planirani su u blokovima 6, 14, 19 i 20. Prilikom njihovog oblikovanja predvidjeti javno osvjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski

autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Koristiti urbani mobilijar prilagođen mediteranskom ambijentu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice.

Površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila

Posebna ovakva površina predviđena je u bloku 28, a u zavisnosti od raspoloživog prostora moguće je predvidjeti terene za tenis, košarku, odbojku, urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje) i sl. Predvidjeti šetne staze, javno osvjtljenje, klupe, korpe za otpatke i drugu odgovarajuću opremu. Obavezno planirati umjetnički oblikovanu javnu česmu. Širina staza je minimum 1,5 m, a popločavati ih kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i postavljanje informacionih tabli i reklamnih panoa. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje.

Zelenilo na parcelama jednorodnog, višeporodičnog, višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom, koja ima najveće učešće na području plana (oko 1/2 svih površina pod zelenilom), obzirom da parcele uglavnom nijesu velike, preporučuju se vrste koje ne dostižu velike dimenzije. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata.

Na parcelama *jednorodnog stanovanja* prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrsan vid aktivnog odmora stanovnika. Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja.

Već navedeni principi važe i za uređenje zelenila na parcelama *višeporodičnog i višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima*, s tim da bašta, odnosno povrtnjak i voćnjak mogu izostati. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima prostor između objekta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i položavanje štampanim betonom. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na pješačke površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem.

Zelenilo na parcelama turističke namjene

Uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina obavezno raditi na osnovu projekta. Projektom predvidjeti takvo rješenje kojim se obezbjeđuje prepoznatljivost hotela, apart-hotela ili drugog oblika smještaja u odnosu na ostale turističke objekte. Pri izboru sadnog materijala i njegovog komponovnja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu scjetanja i sl. Prednost dati dekorativnim autohtonim vrstama, mediteranskom autohtonom parteru u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Prostor oplemeniti skulpturama, fontanom, kvalitetnim urbanim mobilijarom i sl. Staze popločavati kamenim, betonskim, behaton pločama ili štampanim betonom. Naročitu pažnju posvetiti osvjtljenju zelenih i slobodnih površina. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem.



Zelenilo u okviru škole

Uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina u kompleksu škole raditi na osnovu projekta. Predvidjeti dio površine pod zelenilom koji će biti uređen kao arboretum, kao i dio na kome će učenici vršiti uzgoj bilja, čime bi se ostvarila i edukativna funkcija zelenila. Predvidjeti osvjetljenje, klupe, korpe za otpatke i drugi neophodni urbani mobilijar (česma, fontana, skulptura i sl.). Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Ne smiju se koristiti otrovne vrste i vrste koje izazivaju polensku alergiju. Na terenu u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice.

Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekta, zaštiti od prekomjernog osunčavanja, dovoljnoj količini svjetla u učionicama i dr.

Uz ivice parcele predvidjeti linearne zasade visokog drveća i žbunja kao vizuelnu barijeru od pogleda sa ulice i okolnih parcela.

Zelenilo u okviru predškolske ustanove

Uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina u kompleksu predškolske ustanove obavezno raditi na osnovu projekta. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ruzmarin i lavanda. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Ne smiju se koristiti otrovne vrste i vrste koje izazivaju polensku alergiju.

Planirati mjesta i opremu za odmor i igru djece. Izbor opreme mora da bude takav da omogući kreativnost igre, a smanji mogućnost povrijeđivanja djece. Koristiti meke zastore od najkvalitetnijih i najprirodnijih materijala. Urbani mobilijar (klupe, korpe za smeće i drugo) treba svojom visinom i materijalima da bude prilagođen dječijem uzrastu i bezbjedan za korišćenje. Obavezno predvidjeti osvjetljenje kompleksa.

Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekta, zaštiti od prekomjernog osunčavanja i dovoljnoj količini svjetla u prostorijama za boravak djece.

Uz ivice parcele predvidjeti linearne zasade visokog drveća i žbunja kao vizuelnu barijeru od pogleda sa ulice i okolnih parcela.

Zelenilo u kompleksu sabornog hrama i manastira

Uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina u kompleksu sabornog hrama obavezno raditi na osnovu odgovarajućeg projekta.

Predvidjeti osvjetljenje, klupe, korpe za otpatke, česmu i drugi neophodni urbani mobilijar. Prostor oplemeniti skulpturama i drugim umjetnički oblikovanim akcentima u prostoru (fontana i sl.). Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje.

Kod izbora sadnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata.

Pri rasporedu zelenila i drugih elemenata uređenja prostora voditi računa o funkcijama hrama, okupljanju ljudi, pravcima pješačkih kretanja, potrebama vjerske službe i sl.



Zelenilo u kompleksu manastira Podostrog je skromno zastupljeno obzirom na veličinu parcele i izgrađenost prostora. Održava ga bratstvo manastira. Zadržava se postojeće zelenilo i nijesu predviđene značajnije promjene u površini i rasporedu.

Površine pod zelenilom na grobljima

Uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina na grobljima obavezno raditi na osnovu odgovarajućeg projekta. Predvidjeti osvjetljenje, klupe, korpe za otpatke, česme i drugi neophodni urbani mobilijar. Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Obzirom na ograničeni prostor na dijelu prostora gdje se vrši sahranjivanje kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i manjim drvećem kako po veličini krošnje tako i debla. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje.

Kod izbora sadnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o tome da zelenilo pri rastu ne ugrožava grobnice i grobna mjesta. Izbjegavati vrste koje smolom, otpalim plodovima ili na drugi način onečišćuju ili oštećuju spomenike i grobnice.

Pri rasporedu zelenila i drugih elemenata uređenja prostora voditi računa o funkcijama sahranjivanja i vjerskih obreda. pješačkim kretanjima i sl.

Maslinjaci

Kako su postojeći maslinjaci dosadašnjom izgradnjom svedeni na pojedinačna stabla ili male grupice, planom su kao maslinjaci predviđene postojeće četiri površine pod maslinama, prva u bloku 5 na prostoru sadašnjeg auto-kampa, druga u bloku 4, treća u bloku 8 i četvrta u bloku 23.

Na osnovu odredbi Zakona o maslinarstvu zabranjeno je sječenje maslina. Na lokacijama gdje se predviđa izgradnja, ako postoji maslina neophodno je, ukoliko je moguće, u saradnji sa nadležnim javnim preduzećem koje se bavi održavanjem zelenila, izvršiti njeno presađivanje u okviru iste urbanističke parcele ili na drugu lokaciju. Ukoliko je uklanjanje maline zaista neophodno, onda je obavezno da se za svaku posječenu maslinu na istoj urbanističkoj parceli zasadi najmanje jedna nova maslina.

Maslinjake treba njegovati, zadržati tradicionalne podzide i suhozide gdje god postoje. Parter ovih površina održavati kao travnat i obezbijediti od zarastanja u korov ili obrastanja drugom vegetacijom.

U maslinjacima je zabranjena gradnja bilo kakvih objekata.

Zelenilo na parcelama ostalih namjena

U ovu kategoriju spada zelenilo na parceli Elektro distribucije i zbog specifičnosti dijela namjene (trafostanica) uređenje zelenila predvidjeti isključivo u južnom dijelu kompleksa uz poslovne objekte. Planirati sadnju u žardinjerama, mediteranski autohtoni parter oko objekata i sadnju drveća koje u punom uzrastu ne dostiže velike dimenzije krišnje i stabla. Ovom tipu pripada i zelenilo na parcelama namijenjenim za objekta vodosnabdijevanje (rezervoar "Podkošljun" i crpne stanice). Ovo zelenilo planirati tako da ne ugrožava navedene objekte, a da pri tom obezbijedi povoljne pejsažne i mikroklimatske uslove.

SMJERNICE ZA UREĐENJE POVRŠINA POD ZELENILOM

Predloženi sadni materijal ili slične vrste koristiti uz poštovanje sljedećih smjernica:

- koristiti vrste otporne na uslove sredine,
- izbor vrste sadnog materijala vršiti prema pedološkim karakteristikama same lokacije.
- koristiti zdrave sadnice, rasadnički pravilno odnjegovane, kontejnerski materijal standardnih dimenzija, a drveće sa pravim deblom,
- sadni materijal uskladiti sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima prostora.



Prijedlog vrsta za ozelenjavanje

Lišćarske vrste:

- akacija, 'mimoza' (*Acacia decurrens*)
- akacija (*Acacia longifolia*)
- crvenolisni, vatreni, kineski javor (*Acer ginala*)
- kavkaski javor (*Acer laetum*, *Acer cappadocicu*)
- divlji kesten (*Aesculus hippocastanum*)
- albicija (*Albizia julibrissin*)
- grčka planika (*Arbutus andrachne*)
- planika, maginja, manjuga (*Arbutus unedo*)
- žutika, šimširika (*Berberis thunbergii* 'Atropurpurea')
- 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*)
- ciklas, 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*)
- liri dendron, tulipanovac (*Liriodendron tulipifera*)
- krupnocvjetna magnolija (*Magnolia grandiflora*)
- magnolija (*Magnolia liliiflora*)
- japanska magnolija (*Magnolia kobus*)
- magnolija (*Magnolia x soulangeana*)
- očenašica (*Melia azedarach*)
- mimoza (*Mimosa pudica*)
- murva, bijeli dud (*Morus alba*)
- murva, crni dud (*Morus nigra*)
- 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*)
- prnar, 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 (*Spirea 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* 'Glauc')
- čempres (*Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*)
- čempres (*Cupressus sempervirens* var. *horisontalis*)
- arizonski čempres (*Cupressus arizonica* 'Glauc')
- 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*)
- krkavina, monjen, slatkokita (*Rhamnus alaternus*)
- *Santolina viridis*



- lavanda (*Lavendula officinalis*)
- divlja ruža, šipak (*Rosa canina*)
- zimzelena ruža (*Rosa sempervirens*)
- ruže (*Rosa sp.*)
- ruzmarin (*Rosmarinus officinalis*)

- *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. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

8.3.1. VODOVOD

Od raspoložive dokumentacije obradivač je koristio:

- Generalni urbanistički plan priobalnog pojasa opštine Budva za sektor: Budva - Bečići, 2007.god.,
- Detaljni urbanistički plan „Potkošljun“ 1995.godine (Zavod za projektovanje i urbanizam, Herceg Novi),
- Reviziju Generalnog urbanističkog plana Budve i društvenog plana Opštine Budva za period 1981 - 1985.godine,
- Detaljni urbanistički plan „Potkošljun“ 1986.godine (Urb.institut, Ljubljana),
- Plan postojeće vodovodne mreže i fekalne kanalizacije, dostavljen J.P. „Vodovod“ u Budvi, u oktobru 2007.godine,
- Postojeće stanje na terenu,
- Postojećih glavnih projekata koji su izrađeni za dopunu vodovodne mreže i fekalne kanalizacije,
- Studiju "Analiza stanja površinskih vodotokova na području GUP-a Budva", 2007.god.
- Pravilnik o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara ("SI. list SFRJ" br. 44/1983),
- Zakon o planiranju i uređenju prostora ("SI. list RCG" br. 16/95).

8.3.1.1. POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA

Postojeću vodovodnu mrežu sačinjava magistralni cjevovod od l.ž. Ø450 mm, lociran na lijevoj strani bulevara. Ovaj cjevovod snabdjeva rezervoar „Topliš“ na koti 62,00 mnm zapremine $V=2000\text{m}^3$ i rezervoar „Spas“ na koti 62,00 mnm zapremine $V=750\text{m}^3$.

Od postojećeg l.ž. cjevovoda Ø450 mm odvaja se nekoliko ogranaka za naselje „Podkošljun“ i to:

- glavni razvodni cjevovod Ø250 mm (ogranak se nalazi pored mosta preko rijeke Grđevica)
- cjevovod Ø100 mm sa ogrankom u blizini hotela „Balkan“
- cjevovod Ø125 mm u blizini BIP-a

Ostala razvodna mreža je manjih profila od Ø 3“do Ø1“.

Vodovodne cijevi su uglavnom položene u ivici saobraćajnica i po prilaznim putevima, odnosno po javnim površinama. Dio vodovodnih cijevi manjih profila položen je po nepravilnim trasama dijagonalno po terenu i zbog toga se mora predvidjeti izmještanje, odnosno ukidanje tih cjevovoda.

U gornjem dijelu naselja „Podkošljun“ postoji stari cjevovod Ø100 mm iz izvorišta „Piratac“ koji je dijagonalno položen preko terena u pravcu topliškog puta, gdje se spaja sa postojećim cjevovodom iz rezervoara „Topliš“. Taj cjevovod nadopunjava količinu vode u mreži, posebno u zimskim mjesecima kada je izdašnost izvorišta maksimalna. U ljetnjim mjesecima izvorište nema bitnog značaja zbog male količine vode. Cjevovod je u jako lošem stanju i zbog toga se može ukinuti.

Rezervoar „Topliš“ je dobro visinski lociran i ima zadovoljavajuću zapreminu.

Rezervoar „Spas“ funkcioniše kao kontra rezervoar. U časovima povećane potrošnje dolazi do pražnjenja i u sistemu rezervoar ne uspeva zadovoljiti potrebu velikog broja potrošača.

Nedostaci postojećeg sistema snabdjevanja vodom su sljedeci:

- loše stanje mreže, sa gubicima koji su prelazili 50 %. Cjevovod, koji se snabdjeva vodom iz izvorišta „Piratac“ se ukida;
- nedovoljna zapremina rezervoara; treba što prije dograditi oko 5000m^3 novih rezervoara;



- neophodna je zamjena dotrajalih pumpnih agregata u sistemu;
- nekoliko postojećih cjevovoda je potrebno izmjestiti;
- nedovoljno razvijena mreža za planirane objekte;
- u naselju Podkošljun uglavnom nema odgovarajuće hidrantske mreže;
- potrebno je obezbjediti cjevovod presjeka min Ø100 mm i dovoljni pritisak u istom.

8.3.1.2. VODOVOD – PLANIRANO STANJE

Snabdjevanje naselja vodom

Imajući u vidu promjenljivost kapaciteta izvorišta i veoma promjenljivu potrošnju tokom godine, Budvanski vodovod radi u dva različita režima, zimskom i ljetnjem.

Specifična potrošnja za snabdjevanje vodom crnogorskog primorja (prema Master planu – septembar 1990.god i GUP Budva), određena je na bazi postojećih podataka o potrošnji u našoj zemlji, uzimajući u obzir nivo potrošnje i trendove u drugim zemljama sa sličnim životnim standardom i klimom. Specifična potrošnja iznosi:

a) stalni stanovnici	200 l/st/dan
b) turizam:	
- hoteli „A“ kat. de lux	650 l/st/dan
- hoteli „B“ kat.	450 l/st/dan
- ostale kategorije	350 l/st/dan
- prosječan hotel	450 l/st/dan
- kuća za goste	220 l/st/dan
- odmarališta	300 l/st/dan
- kampovi	100 l/st/dan

Koeficijent dnevne neravnomjernosti (u odnosu na srednju mjesečnu potrošnju) za jedan dan sa maks. potrošnjom iznosi 1,25, a koeficijent časovne neravnomjernosti usvaja se 2,0.

Tabela 20: Potrebne količine vode

	Stanovnici (stalni korisnici)	Turisti, povremeni korisnici i hotelski gosti	UKUPNO	Srednja dn. l/dan	m ³ /dan	max dnevna m ³ /dan	max dnevna l/s
ZIMSKI PERIOD							
Stanovanje i apartmani	11.618	4627	16.245	200	0,200	3.249	37,60
Hoteli		240	240	450	0,450	108,00	1,25
U k u p n o :	11.618	4.867	16.485			3.357,00	38,85
LJETNJI PERIOD							
Stanovanje i apartmani	11.618	46.279	57.897	200	0,200	11.579,40	134,02
Hoteli		1.200	1.200	450	0,450	540,00	6,25
U k u p n o :			59.097			12119,40	140,27

Planirana vodovodna mreža

Kao osnovu za planiranje nove vodovodne mreže za DUP „Podkošljun“ obrađivač je koristio svu raspoloživu dokumentaciju.



Prostor DUP-a, odnosno područje planirane izgradnje prostire se od Jadranske magistrale, preko ravničarskog dijela do brdovitih padina u pravcu Podostroga odnosno Podkošljuna. Pritisak u vodovodnoj mreži na području Budve iznosi 5,8-7,0 Ba. Skoro sav prostor leži u zoni tog pritiska, izuzev područja Lazi i Podkošljun koji se nalaze na kotama preko 35 mnm. Zbog toga se planiranju pristupilo sa tri visinske zone:

1. **Ravni dio** kojeg pokriva postojeća vodovodna mreža gdje nema većih problema. Potrebno je izvršiti samo nekoliko manjih izmještanja vodovodnih cijevi manjih profila zbog novoplaniranih objekata. U ulici A3 položen je glavni cjevovod Ø250 mm, koji omogućava proširenje vodovodne mreže u gornjoj zoni Plana.
2. **Područje Lazi-Podostrog** nalazi se u zoni između 110,00 mnm. Ova zona funkcionira kao samostalna visinska zona. Planiran je rezervoar „Podostrog“ na AK +120,00 mnm, zapremine $V=1000 \text{ m}^3$. Dovod vode vrši se preko crpne stanice koja je locirana na AK +45,00 mnm u blizini zelenog pojasa. Hidrodinamički pritisak iznosi 7,5 Ba i pokriva kompletnu površinu do 100,00 mnm. Od postojećeg cjevovoda Ø250mm do crpne stanice planiran je novi cjevovod Ø200 mm, koji služi kao potisni i razvodni. Sistem snabdijevanja riješen je prstenasto, pa se cirkulacija vode mora regulirati električnim automatskim zatvaračima. Planom razvoja vodovodne mreže u Budvi planirano je gore opisano rješenje i izvedeni su i glavni projekti, koji se konceptijskim rješenjima uklapaju u rješenja obrađena u ovom DUP-u.
3. **Treća zona je padina „Podkošljun“** koja se nalazi između obilaznice i kote AK +74mnm. U projektu „Osnovno rješenje distributivne mreže Budva“ i GUP-a Budva predviđena je izgradnja novog rezervoara „Podkošljun“ sa kotom preliva na koti AK 79 mnm sa zapreminom $V=2 \times 1000 \text{ m}^3$. Hidrotehnički pritisak iznosi 6,9 Ba i pokriva kompletno područje.

Na osnovu zakonske regulative uža zona sanitarne zaštite oko rezervoara za vodu iznosi 10 m oko objekta rezervoara („Sl.list RCG“ od 21.03.1997.godine) član 6 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite.

Proračun potrebne zapremine rezervoarskog prostora

SREDNJA DNEVNA KOLIČINE VODE

Zimi: $Q_{sr}=3357,00 \text{ m}^3/\text{dan}$ (38,85 l/s)

Ljeti: $Q_{sr}=12119,40 \text{ m}^3/\text{dan}$ (140,27 l/s)

MAKSIMALNA DNEVNA KOLIČINA VODE

Količina dnevne ravnomjernosti (u odnosu na srednju mjesečnu potrošnju) za jedan dan sa maksimalnom potrošnjom iznosi 1,25, a koeficijent časovne neravnomjernosti usvaja se 2,0.

Maksimalna dnevna količina vode:

Zimi: $Q_{max}=3357,00 \times 1,25=4196,25 \text{ m}^3/\text{dan}$ (48,57 l/s)

Ljeti: $Q_{max}=12119,40 \times 1,25=15149,25 \text{ m}^3/\text{dan}$ (175,34 l/s)

Prosječna maksimalna godišnja dnevna potrošnja:

$Q_{max}=(48,57+175,34)/2=111,95 \text{ l/s}$

MINIMALNA ZAPREMINA REZERVOARA

$V_z=Q_{max} \times 35\%=4196,25 \text{ m}^3/\text{dan} \times 35\%=1468,69 \text{ m}^3/\text{dan}$

$V_{lj}=Q_{max} \times 35\%=15149,25 \text{ m}^3/\text{dan} \times 35\%=5302,24 \text{ m}^3/\text{dan}$

Prosječno: $Q_{max}=3385,46 \text{ m}^3/\text{dan}$ (39,18 l/s)

Požarna rezerva

Za potrebe uličnih hidranata, ispiranja kanalizacije, zalijevanje zelenih površina i pranje ulica planira se još 15 l/s za dva sata gašenja (za naselje od 11000-25000 stanovnika).

$P_h=3 \times 5 \times 60 \times 60 \times 2=108000 \text{ l}=108 \text{ m}^3$



UKUPNA POTREBNA ZAPREMINA REZERVOARAZimski period: $V_z=1468,69 \text{ m}^3/\text{dan}+108 \text{ m}^3=1576,69 \text{ m}^3/\text{dan}$ Ljetnji period: $V_lj=5302,24 \text{ m}^3/\text{dan}+108 \text{ m}^3=5410,24 \text{ m}^3/\text{dan}$ Prosječno: $V_{sr}=3385,46 \text{ m}^3/\text{dan}+108 \text{ m}^3=3493,46 \text{ m}^3/\text{dan}$

Potrebe za ovaj rezervoarski prostor rješene su planiranom izgradnjom sledećih rezervoara:

1. rezervoar „Podostrog“ na AK 120,00 mmm, zapremine $V=2 \times 500 \text{ m}^3$, za treću visinsku zonu, koji pokriva 3% dnevne potrošnje
2. rezervoar „Podkošljun“ na AK 74,00 mmm, zapremine $V=2 \times 1000 \text{ m}^3$, za drugu visinsku zonu, koji pokriva 57% dnevne potrošnje
3. prva visinska zona u najnižem dijelu Podkošljuna vezana je za gradsku mrežu i na postojeći rezervoarski sistem

Kako bi se obezbjedilo funkcionisanje cijelog sistema vodosnabdjevanja u zoni Podkošljuna koji je rješavan u ovom DUP-u, neophodno je osigurati potrebne količine vode za cijelo područje Budve.

Rezervoar „Podkošljun“ se snabdjeva vodom preko novog cjevovoda PVC Ø200 mm koji se od postojećeg vodovoda l.ž. Ø450 mm odvaja u raskršću magistrala-obilaznica. Novi cjevovod služi kao potisni i razvodni. Cirkulacija vode se reguliše električnim automatskim zatvaračima.

Predviđena distributivna mreža je uglavnom prstenastog tipa, a u izuzetnim situacijama kao slijepi odcjep sa obaveznom hidrantom na kraju. Tako predviđena mreža omogućava pretežno kratke priključke cjevovoda i omogućava efikasnu intervenciju u slučaju požara.

Kod rješavanja nove vodovodne mreže nismo mogli svuda uklopiti već postojeću mrežu, pa je potrebno u sledećoj fazi projektovanja uskladiti te podatke.

Materijali

Sve cjevovode prečnika većeg od DN50 mm izvoditi od nodularnog liva /ductill/. Manji prečnici se izvode od tvrdog polietilena visokog kvaliteta. Dubina ukopavanja vodovodnih cjevovoda je min.1.00 m.

Protivpožarna mreža

Poštujući uslove protivpožarne zaštite, planirani cjevovodi su dimenzionisani tako da odgovaraju i zahtjevima za hidrantsku mrežu ("SI. list SFRJ" 44/1983). Predlažu se profili DCI DN 100 mm zbog zahtjeva propisa da minimalni profili za hidrantsku mrežu na smiju biti manji od DN100 mm.

Planirani su nadzemni hidranti PhDN80 mm, a samo iznimno podzemni hidranti koje treba postaviti na razmaku 80-100 m.

8.3.2. FEKALNA KANALIZACIJA**8.3.2.1. FEKALNA KANALIZACIJA - POSTOJEĆE STANJE****Odvodnjavanje otpadnih voda**

Sadašnju kanalizaciju za otpadne vode naselja na području GUP-a sačinjava jedan od četiri nezavisna sistema na prostoru opštine Budva: Sistem "Budva -Bečići" kojeg sačinjavaju slijedeći objekti: crpne stanice Stari grad, Budva 1 i 2, Bečići 1 i 2, kao i kolektori profila 400 mm.

Otpadne vode iz pravca Budve i Bečića sakupljaju se u sabirnom šahtu na bečićkoj plaži, zatim dolaze u kominutorsku stanicu za odstranjivanje krupnih materijala na rtu Zavala, a potom u dozažni bazen za uspostavljanje brzine oticanja, a zatim se podmorskim ispustom Ø500 mm i dužine 2550 m otpadne vode ispuštaju u more. Sada je na kanalizacioni sistem priključeno oko 90 % potrošača povezanih na vodovod. Pošto je potisni cjevovod položen duž obale, na njemu su instalirane crpne stanice u kojima



su ugrađeni dizel agregati da automatski reaguju u slučaju nestanka električne energije, kako bi se spriječilo izlivanje kanalizacionog sadržaja duž obalnog pojasa.

Ključni problemi kanalizacije i sanitacije naselja su slijedeći:

- Ne postoje postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV), tako da se otpadne vode bez prečišćavanja ispuštaju u more podmorskim ispustima, što nije dobro rješenje sa gledišta sanitacije naselja i očuvanja kvaliteta plaža i priobalnog mora. Sadašnje djelimično mehaničko otklanjanje čvrste faze otpadnih voda je malo efikasno (do oko 40 %).
- Zbog lošeg rješenja kanalizacionih šahtova, redovna je pojava da pri kišama velikog intenziteta, voda preko šahtova prodire u kanalizaciju za otpadne vode naselja, tako da pumpe ne mogu da prepumpaju cjelokupni dotok otpadnih i provirnih atmosferskih voda. Zbog prethodne pojave djelovi kolektorskog sistema dospijevaju pod pritisak, te dolazi i do izlivanja kanalizacije u niskim priobalnim zonama. Mora se što prije izvršiti renoviranje svih kanalizacionih šahti. Takođe, za količinu otpadne vode koja se javlja u špicu potrošnje, podukopski ispust na Zavali (rt između Budve i Bečića) je malog kapaciteta, iako je prečnika 500 mm. Na tom mjestu se predviđa i realizacija PPOV (postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda) za čitavo konzumno područje autonomnog sistema "Budva-Becici".

Poseban problem sada predstavlja CS Budva 2, sa 4 dotrajala agregata nedovoljnog kapaciteta.

Kanalizaciona mreža iz naselja priključuje se na glavni kolektor Ø600 mm uz obalu, u pravcu crpne stanice Budva I, odnosno Budva II.

U naselju Potkošljun postoje četiri kolektora profila Ø250 mm, koja se iznad magistrale spajaju u dva glavna kolektora profila Ø250 mm. Oba kolektora presjecaju magistralu i prolaze bočno pored naselja Slovenska plaža, te se priključuju u glavni sabirni kolektor na obali.

Odvođenje upotrebnih voda iz naselja vrši se gravitaciono u donjem dijelu naselja Potkošljun postoji dobra mreža fekalne kanalizacije, a u gornjem dijelu naselja (Lazi, Potkošljun, Podostrog) ne postoji nikakav organizovani način odvoda fekalnih voda. Objekti su rješeni lokalno sa priključkom na septičke jame, koje su izgrađene pored kuća.

Sve cijevi su od azbest-cementa profila Ø250 mm i manje. Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima postoje revizorna okna.

Pošto se u urbanim cjelinama ne tolerišu septičke jame, ovakva rješenja su privremena.

Nedostaci postojećeg sistema fekalne kanalizacije:

- Obzirom da je kanalizacija računata kao potpuni separacioni sistem moraju se odvojiti površinske vode od voda fekalnog porijekla.
- Kanalizaciju izvesti nepropusnu.

8.3.2.2. FEKALNA KANALIZACIJA - PLANIRANO STANJE

Detaljnim urbanističkim planom predviđa se rekonstrukcija postojeće kanalizacione mreže, te njeno proširenje radi priključivanja već izgrađenih, kao i planiranih objekata. U planiranju budućeg stanja kanalizacije, težnja je bila što više poštovati i izgrađenu mrežu sa revizornim oknima, te već postojeće trase cjevovoda.

U postojećoj mreži fekalne kanalizacije je izgrađen primarni sistem kolektora sa priključkom na glavni kolektor. Prema raspoloživim podacima, sistem dobro funkcioniše.

Profili glavnih kolektora su Ø250 mm od azbestcimentnih cijevi i na njih je moguće priključiti novu mrežu sabirnih kolektora manjih profila. Za sve predjele koji nisu imali rješenu fekalnu kanalizaciju, planirana je nova mreža.

Za evakuaciju fekalnih i kućnih upotrebljenih voda iz gornjeg dijela naselja Potkošljun, planiran je novi glavni kolektor profila Ø200 - Ø315 mm. Na ovaj kolektor se priključuje planirani kompleks višestambenih zgrada iznad zaobilaznice i naselja "Adoc" (između magistrale i obilaznice).

Planirani objekti desno od regulisanog potoka, priključeni su dijelom na postojeće kolektore profila Ø250 mm, a dio između obilaznice i regulisanog potoka priključuje se na novi kolektor profila Ø250 mm, koji je lociran u osnovici ulice donjeg dijela zaobilaznice. Na nekoliko dionica, novi kolektor se spaja sa postojećim kolektorom. Ukida se nekoliko kraćih kolektora ispod obilaznice, jer se postojeći kolektor razdvaja u dva pravca.

Oba novoprojektovana kolektora spajaju se u jedan kolektor Ø315 mm u raskršću magistrale i zaobilaznice. Prolazi ispod magistrale i priključuje se na glavni sabirni kolektor u pravcu crpne stanice Budva II.

Sve novoplanirane cijevi postavljaju se tako da je njima omogućen nesmetan tok dejstvom sile gravitacije. Ovakva funkcija se može ostvariti na povoljnu konfiguraciju terena, jer je naselje smješteno na padini sa većim nagibom.

Planirana je mreža od PVC-a, što je provjeren materijal u sličnim projektnim zadacima. Dimenzije cijevi su od Ø315 mm do Ø160 mm za lokalne spojeve.

S obzirom na konfiguraciju terena, određen je sistem kanalizacije. Za teren u kosini, planiran je kaskadni sistem sa padovima cijevi od 2-6 %, a na ravnom terenu dopušteni su padovi od $i=0,5$ % što zavisi o prečniku cijevi, a revizorna okna su sa dnom izvedenim u obliku kinete.

Hidraulički proračun

Proračun je napravljen na osnovu pretpostavke, da je količina fekalne vode po stanovniku - jednaka količini upotrebene vode. Specifična potrošnja po stanovniku uzima se $Q=400$ lit/dan = $0,400$ m³/dan.

Odabrani su veći profili zbog ispiranja kanalizacije. Novi kolektori za fekalnu kanalizaciju trasirani su u osnovi ulica. Na svim horizontalnim i vertikalnim lomovima trase postaviti revizorna okna.

8.3.3. POVRŠINSKO ODVODNJAVANJE

8.3.3.1. Vodotokovi

Prirodne karakteristike površinskih voda i postojeće stanje potoka

Podaci o vodotocima su obezbijeđeni iz postojeće tehničke dokumentacije, iz topografskih karata 1:25000 i 1:5000, kao i detaljnim obilaskom sa snimanjem i opisom zatečenog stanja na terenu. Osnovne karakteristike površinskih vodotokova na području DUP-a Podkošljun su:

- bujični karakter
- povezanost sa kišnom periodikom u pogledu javljanja i protoka
- neujednačenost sliva i padova prema moru u zavisnosti od reljefne konfiguracije
- visok koeficijent oticanja
- visok erozioni učinak

Tabela 21: Vodotokovi koji su obrađeni ovom analizom

	Naziv	Q max m ³ /s	P (km ²)
1.	Rijeka „Grđevica“	233	11.24
2.	Potok „Potkošljun“	47	1.60

Navedeni vodotoci su izdvojeni prema sledećim kriterijumima:

- veličina slivnog područja
- maksimalni protoci
- dužina glavnog toka
- uticaj slivnog područja na urbano područje
- lokacija uliva u more sa uticajem na uređenje plaže
- značaj vodotoka na prihvatanje atmosferskih voda u urbanom području

Svi periodični vodotoci su bujičnog karaktera sa značajnim razlikama između maksimalnog i minimalnog protoka. Pojedini vodotoci stalnog karaktera takođe imaju bujični karakter, sa širokim opsegom vrijednosti u kom protoci variraju, a koji, pak, zavisi od intenziteta i trajanja kiša. Tokom većeg dijela godine ovi vodotoci presušuju, onda se javljaju u kišnom periodu ili u toku ljetnjih pljuskova kao kratkotrajne divlje bujice.

Bujičnom karakteru vodotoka doprinosi geomorfologija, gdje se izvori, po pravilu, javljaju na višim kotama (do 900 mnm), gdje se i formiraju bujice, a potom relativno kratak tok do morske obale. Ovo područje pripada zoni visokih prosječnih godišnjih padavina sa više od 3000 mm/god. Vodotoci po pravilu spiraju i nose erodirani materijal sa istaložavanjem u priobalju ili na plažama. Pored površinske erozije, vremenom se javila i dubinska erozija koja ima izraženi uticaj na geomorfologiju sa pojavom izraženih jaruga, klisura i drugih oblika usječenih korita.

Negativno dejstvo i uticaj poplava površinskih voda

Negativno djelovanje površinskih vodotokova je izraženo i periodu pojave bujica i naročito je izraženo i problematično u urbanom području. U slučajevima povećanih i ekstremnih protoka ugrožene su saobraćajnice i putna infrastruktura, objekti, naselja, turistički objekti i njihova infrastruktura. Ove pojave su još više i češće izražene poslednjih godina zbog neplanske gradnje čime su ugroženi profili i pravci kanala, kao i prirodno oticanje prema moru.

Indirektne štete nastaju degradacijom zemljišta, rastinja i ambijenta, što povratno dovodi do pojačanja dejstva direktnih šteta.

Sve prethodno opisano navodi na to da je potrebno posvetiti pažnju zaštiti naselja, objekata i infrastrukture izvođenjem svrsishodnih hidrotehničkih radova.

Hidrotehnički radovi u cilju regulaciju vodotokova

U urbanim područjima preporučuju se hidrotehnički radovi regulacije bilo u vidu otvorenih ili zatvorenih regulacionih građevina. Prednost se daje otvorenim građevinama zbog funkcionalnosti i mogućnosti održavanja.

Preporuka je da regulacione građevine treba da prate trasu prirodnog toka, sa padovima vodotoka koji moraju biti prilagođeni stabilnom režimu tečenja radi izbjegavanja većih erozionih procesa je savršeno opravdana, jer se time smanjuju troškovi izgradnje i kasnijeg održavanja objekta, a u krajnjem se u najmanjoj mjeri narušava postojeće ekološko i biološko okruženje područja. Da bi se to postiglo grade se kaskade-prelivi čime se stabilizuje tečenje i omogućava taloženje.

U urbanim područjima je neophodno sinhronizovano rešavati regulaciju vodotokova i uključiti sistema atmosferske kanalizacije u regulisane vodotokove.

Na vodotocima na granici urbanih područja potrebno je izgraditi prepreke za zadržavanje krupnijeg nanosnog materijala, a izgradnjom kaskada ublažiti eroziju i omogućiti taloženje sitnijeg materijala.

U urbanoj zoni hidrotehničke regulacione građevine sprečavaju dalje produbljavanje i degradaciju korita i omogućavaju kontrolisano proticanje i pri najvećem proticaju. Uvijek, kada uslovi na terenu dozvoljavaju, graditi otvorene regulacione građevine, sa ciljem omogućavanja potrebne propusne moći i radi lakšeg održavanja. Kada se projektuju i grade zatvoreni kolektori, mora se voditi računa o kvalitetnom oblikovanju ulaznih građevina i dionicama koje prolaze ispod saobraćajnica.

Poprečni presjek zatvorenih kolektora mora biti takvog profila da omogući nesmetano oticanje, bez prepreka koje bi zadržavale nanosni materijal i posebno treba voditi računa da dimenzije profila omogućavaju prohodnost radi redovnog čišćenja i održavanja.

Dimenzionisanje poprečnog profila se vrši na osnovu maksimalne stogodišnje vode, a ako taj podatak ne postoji, onda se dimenzionisanje vrši na osnovu podatka koji se dobija od Hidrometeorološkog Zavoda CG.

Područje Podkošljun zahvaćeno urbanističkim planom, podjeljeno je na dva slivna područja: jedno čije vode otiču u rijeku Grđevicu i drugo u potok Potkošljun.

Rijeka Grđevica

Slivno područje Grđevica čini, u geološkom smislu, složen krečnjački kompleks drobine s glinom heterogene granulacije s frakcijama od prašinate drobine s glinom heterogene granulacije s frakcijama od prašinate do krupnih blokova.

Korito i neposredno uz njega, što je karakteristika vodotoka u Budvanskom polju, sačinjavaju: šjunak, pijesak i glina u različitim prostorima i kvalitativnim karakteristikama, neujednačene vodopropustivosti i sa velikim stepenom vodozasićenosti. Relativno duboko korito Grđevice je i najbolji regulator za prihvatanje podzemnih voda i spuštanje nivoa podzemnih voda u zasićenom pojasu.

Rijeka Grđevica je regulisani vodotok čije su strane obložene u kamenu i postavljene u nagibu. Podužni pad bujičnog vodotoka razbijen je nizom ravnomjerno raspoređenih kaskada, zidanih u kamenu. Od manastira Podostrog naviše, rijeka je regulisana po sistemu izrade kamenih profila koji su pravilno raspoređeni ali je rijeka ugrožena divljom gradnjom, divljim rastinjem u koritu, rječnim nanosima koji značajno mijenjaju tok vode, divljim deponijama građevinskog i drugog otpada i dr.

Karakteristike sliva rijeke Grđevice su:

- površina $P=11,244 \text{ km}^2$, a maksimalni proticaj $233 \text{ m}^3/\text{s}$,
- dužina vodotoka sa pritokarna $10,0 \text{ km}$;
- građevinski radovi na regulaciji korita u periodu 1880-1941. su 21431 m^3 i od 1945-1963. 4050 m^3 izgrađenih zidova.

Kanalisanjem Grđevice znatno su smanjena štetna djelovanja erozionih procesa, čime je dobijeno Budvansko polje, zone Rozino i Podkošljun pogodno za urbanizaciju.

Potok Podkošljun

Potok Podkošljun je, po površini sliva i karakteristikama prirodnog korita, znatno manji od rijeke Grđevice. Njegovo slivno područje po inženjersko-geološkim karakteristikama je drugačije od prethodnog. Središnja zona, obuhvaćena planom kojim prolazi vododelnica dva slivna područja je krečnjačka drobinna slabo vezana glinovitim ili laporovitim vezivom, gdje je nivo podzemne vode 15 do 40 metara do površine terena.

Slivno područje sa desne obale čine uslojeni-kračnjaci, veoma ispucani, otporni na eroziju, ali skloni odronima, naročito na više nagnutom dijelu.



Poroznost je pukotinsko-kavernozna. Nagib terena je 20-30° što bujičnom toku daje silovito ubrzanje. Površina slivnog područja je 1,60 km² sa maksimalnim proticajem od 47 m³/s. Regulacija korita u urbanom području je bila prepuštena vlasnicima objekata koji su građeni uz rijeku tako da je profil potoka mijenjan po volji lokalnih graditelja, često nepoštujući elementarna pravila regulacije. Formalno regulisan potok Podkošljun suštinski nije regulisan, što postraje očigledno pri jakim kišama kada dolazi do zagušenja, izlivanja i ugrožavanja komunalne infrastrukture. Neophodno je da se izvrši regulisanje potoka.

Dimenzionisanje regulisanog korita potoka Podkošljun

Za dimenzionisanje regulisanog korita potoka Podkošljun, polazi se od podataka slivnog područja i od usvojenog računskog inteziteta kiše. Mjerodavni intezitet kiše usvaja se na osnovu funkcijske veze intezitet-trajanje-ponavljanje, gdje je $i=f(t,p)$, tj. u zavisnosti od trajanja kiše i povratnog perioda. Parametri se računaju postupkom matematičke statistike.

Uzvodni dio toka (izvan zahvata plana, gdje su kote obalnog terena potoka Podkošljun, 160,0 mm, a Grđevica 125,0 mm), moguće je prevesti vode potoka Podkošljun u rijeku Grđevicu na izlazu iz klisurastog dijela gdje se dva korita približavaju na oko stotinu i pedeset metara. Idejno rješenje "Hidroprojekt" RO-OOUR Hidrotehničke konstrukcije 1980. - Prevođenje potoka Podkošljun u rijeku Grđevicu.

Regulisanje ima zadatak postizanja potrebnog proticanja profila i pravilnog prenošenja nanosa, odbrana od izlivanja, zaštita područja od naplavina. Potok Podkošljun je bujični, periodični tok čiji režim tečenja u regulisanom obliku mora odgovarati reljefu, prirodi zemljišta, urbanoj zoni kroz koju prolazi, ali poštujući prirodne zakone kretanja vode u neregulisanom koritu.

Najuzvodniji dio toka u predjelu Lazi, ostaje u prirodnom koritu sa urednim obalama. Srednji tok je regulisano korito djelimično otvoreno, a većim djelom zatvoreno kroz urbanu zonu. Veliki podužni pad razbija se nizom kaskada koje moraju biti dostupne redovnom održavanju i uklanjanju nanesenog materijala u podnožju kaskada.

Prethodno izgrađeni objekti usloveli su promjenu prirodne trase, kao i kroz planirane urbanističke cjeline. Dugački potezi zatvorenog profila moraju biti na svim ključnim mjestima dostupni reviziji, a rešetke postavljene na mjestima svih ulivnih građevina gdje se iz otvorenog profila prolazi u zatvoreni.

Donji tok, izvan granice zahvata, je otvoreni koji zahtjeva dodatne intervencije.

Trasa regulisanog korita Podkošljun promjenjena je u odnosu na trasu prirodnog korita. Gravitirajuće područje od pripadajućih 1,60 km² dijeli se na izgrađeno u zahvatu od 48,00 ha, saobraćajnice 7,00 ha, dok neizgrađene, slobodne površine zahvataju 105,00 ha.

Koeficijent oticaja Ψ dobija se iz sledeće tablice: kao srednja vrijednost

Površina	ha	koeficijent oticaja
- saobraćajnica	7,00	0,85
- krovova	48,00	0,50
- neizgrađena	105,00	0,25
UKUPNO:	160,00	0,39

Računski proticaj dobija se po jednačini $Q = \Psi \times F \times i$, pri tome se ne računa dio slivnog područja koji se prevodi kanalom u rijeku Grđevicu.

Rješavanjem funkcije $(F,R,J,n,Q)=0$ uz pretpostavku prizmatičnog korita, usvojene su dimenzije kao hidraulički najpovoljniji presjeci.



Za otvoreni kanal korito je trapezno širine dna 2,5 m, nagib strana 1:2, sa računskom dubinom od 1,20m. Strane korita obraditi kamenom, a dno ostaviti u prirodnom materijalu. Zatvoreno korito, dimenzioniše se minimalno na 3,20x1,40 m i cijelom dužinom obrađeno je u betonu.

Usvojen je za mjerodavan dvadesetominutni pljusak, desetogodišnjeg povratnog perioda, što daje intezitet kiše od 300,0 l/s/ha.

Računski proticaj je:

$$Q = 300,0 \times 160,0 \times 0,39 \times 2/3 = 12,48 \text{ m}^3/\text{s}$$

Maksimalna brzina toka, prema maksimalnom proticaju, limitirana je parametrima korita, pri čemu se vodilo računa da silovit režim tečenja bude ublažen nizom kaskada. Pri tome je $V_{\max} = 5,0$ m/s. Prosječan nagib regulisanog korita po matici je 0,84 % = 0,0084 (bez kaskada). Ovim je dobijen vodotok čiji se parametri otvorenog i zatvorenog profila poklapaju, s tim što, se u zatvorenom koritu zbog nekontrolisanog ubacivanja plivajućih predmeta daje minimalno nadvišenje od 20 cm.

Kako izvjesni postojeći objekti između kojih se provlači sadašnje korito, pa i buduće, ugrožavaju pravilan (prirodan tok potoka), to se ovim rješenjem pokušavaju izbjeći džepovi u korito koje bi zahtjevao veći proticaj, s tim što se dozvoljavaju veće brzine vode do 5,0 m/s. Za period enormno velikih voda, pribjeći će se sistemu najbržeg oticanja uličnom kišnom kanalizacijom, pri čemu usvojene dimezije cijevi dozvoljavaju veća kratkotrajna punjenja cjevoda (do 30 %) nego što je to pokazao hidraulički proračun.

Dužina regulisanog korita je 953,40 m. Zatvoreni kanal pravouganog presjeka je u dužini od 616,40m, a otvoreno korito trapeznog oblika poprečnog presjeka, u dužini od 337,00 m.

8.3.3.2. Kišna kanalizaciia

Planirano stanje

Kišnu kanalizaciju čini mreža kanala različitih profila prilagođenih slivnom području koje mu gravitira. Dva slivna područja ka rijeci Grđevici i potoku Podkošljun dijele kanalizacionu mrežu, čiji primarni i sekundarni kanali kanališu atmosferske vode ka ova dva recipijenta. Ulični kanali su prečnika Ø300 do Ø600 mm, podužni nagibi trase su max.5 % pri čemu brzine u cjevodu ne smiju preći 3,0 m/s.

Prostor DUP-a Podkošljun je po tipu izgrađenosti razbijeni, a površine saobraćajnica i krovne utiču na povećani oticaj i količinu otekle vode koju prihvata kolektor. Usvojen je koeficijent oticaja $\Psi_{sr} = 0,447$, a intezitet kiše $i = 180,0$ l/s/ha.

Kišna kanalizacija vodi se sa strane saobraćajnica, držeći se desne ivice i to ispod trotoara gdje god postoje.

Prirodni nagib terena praćen niveletom saobraćajnica, interpolovan je kanalizacionom mrežom sa mjestimičnim kaskadama na dionicama gdje je nagib kanala manji od nagiba nivelete saobraćajnice, odnosno terena.

Za određivanje koeficijenta oticaja usvojena je ugledna zona površine 0,621 ha, sa površinom saobraćajnica 0,127 ha, površinom krovova 0,127 ha i slobodnim površinama 0,367 ha.

U vrijeme kiša, bujične vode na takvom području ulijevaju se u uličnu kišnu kanalizaciju, čime se sjedinjuju vode različitih hidrauličkih parametara, a isto tako bujične vode bogatije su erozivnim i spranim materijalom koji može u znatnoj mjeri oštetiti ili bar zapušiti kanalsku mrežu i umanjiti sposobnost provođenja vode, ukoliko ona nije adekvatno izvedena.

8.3.3.3. Opšti uslovi za hidrotehničku infrastrukturu



1. Projektovanje hidrotehničkih instalacija i priključenje na javnu hidrotehničku infrastrukturu vršiti prema uslovima nadležnog javnog preduzeća.
2. Nije dozvoljeno ispuštanje fekalne kanalizacije u vodotokove i atmosfersku kanalizaciju.
3. Do priključenja na javnu fekalnu kanalizaciju, odvođenje fekalnih voda vršiti isključivo u nepropusne septičke jame sa biološkim prečišćavanjem.
4. Zabranjena je izgradnja propusnih septičkih jama ili korišćenje bunara kao septičke jame.
5. Nije dozvoljena prenamjena površina vodotokova u druge namjene.
6. Projekte regulacije vodotokova raditi u skladu sa važećim zakonima, pravilnicima, standardima, kao i sa uslovima organa nadležnih za vodoprivredu. Zemljište između granica regulisanog korita vodotokova i granica susjednih urbanističkih parcela ozeleniti, izgraditi pješačke staze, pri čemu je neposredno uz regulisano korito neophodno ostaviti pojas potrebne širine radi nesmetanog čišćenja korita.
7. Pri gradnji objekata na vododerinama, predvidjeti kanale dovoljne propusne moći, koji će vodu iz vododerina odvesti do najbližih recipijenata.

8.4. ELEKTROENERGETSKA MREŽA

8.4.1. ELEKTROENERGETIKA - POSTOJEĆE STANJE

U granicama zahvata Plana nalazi se trafo postrojenje "Lazi" 35/10 kV snage 8 + 8 MW. Napajanje ovog postrojenja izvodi se vazdušnim dalekovodom 35 kV Al/Fe 3 x 95 + 35 mm² iz TS 110/35 kV "Markovići", a ova trafostanica vezana je takodje vazdušnim dalekovodom 35 kV Al/Fe 3x95+50mm² sa postrojenjem 35/10 kV "Dubovica". Na ovom naponskom nivou nema lokalne automatike niti daljinskog upravljanja, kao ni na nižim naponima.

Tabela 22: Trafostanice 10/0,4 kV u granicama Plana

MBTS	"Velji vinogradi"	1 x 1000 kVA
MBTS	"Maine - Sv. Petka"	1 x 630 + 2 x 630 kVA
MBTS	"Bim Slavija I"	2 x 630 kVA
MBTS	"Bim Slavija II"	2 x 630 kVA
MBTS	"Lugovi II"	1 x 630 kVA
BTS	"Lazi"	1 x 400 kVA
BTS	"CDS"	1 x 630 kVA
BTS	"Zeps"	1 x 400 kVA
TS	"Lugovi I"	1 x 630 kVA
MBTS	"Vile Zeps"	1 x 630 + 1 x 400 kVA
MBTS	"Podostrog"	1 x 630 kVA
TS	"ADOC"	2 x 630 kVA
MBTS	"Ninavex"	2 x 630 kVA
MBTS	"Ražnatović"	2 x 630 kVA
UKUPNA INSTALISANA SNAGA		13540 kVA

Sve trafostanice su vezane kablovski sa postrojenjem 35/10 kV "Lazi" prstenasto, čime je postignuta sigurnost u napajanju, a postoji mogućnost manipulacijama da trafostanice budu napajane i iz postrojenja 35/10 kVA "Dubovica".

Iz postrojenja "Lazi" 35/10 kV izlazi i vazdušni dalekovod 10 kV kojim se napajaju seoske stubne trafostanice za sela Mažiče, Markoviće, Duletiće, Pobore, Lapčiče, Stanišiče i Braiče, ukupne instalisane snage $P_i = 940$ kVA.

U mreži 10 kV ugrađeni su kablovi sa PVC izolacijom, različitih tipova i presjeka: 95 mm² – bakarni i 150 mm² aluminijski. Mali je broj presjeka Cu 70 mm², i vrlo malo dionica manjeg presjeka.

TS "Lazi" 35/10 kV je snage 8 + 8 MVA sa dvanaest 10 kV ćelija u pogonu i četiri rezervne, radi sa 100% opterećenja i već je bilo ispada na pomenutim trafostanicama usled preopterećenja. Potrebno je povećati snagu postojećih transformatora, da ne bi dolazilo do nepotrebnih ispada, a da bi se na postrojenje mogle povezati nove trafostanice koje će biti predviđene energetskim rješenjem plana.

Preopterećenje pojedinih trafostanica na naponskom nivou 10/0,4 kV će biti riješeno ugradnjom novih trafostanica veće snage na mjestima postojećih (2x 630 kVA).

Veliki problem postoji kao činjenica da neutralne tačke mreža 35kV i 10kV elektroenergetskog sistema na području Budve nisu uzemljene i da kapacitivne struje zemljospoja prelaze dozvoljene vrijednosti. Ovo može biti ograničavajuća okolnost za dalji razvoj 35kV i 10kV mreže te se upućuju zainteresovane strane za rešavanje ovog problema na izradi posebne studije.

Za N.N. primarnu mrežu možemo reći da je u dosta dobrom stanju što se tiče sigurnosti napajanja, jer je uglavnom kablovska, izvedena bakarnim ili aluminijskim kablovima tipa PP-41 ili PPOO. Kablovi se polažu u kablovskom rovu od pripadajuće trafostanice 10/0,4 kV, a završavaju se u slobodnostojećim distributivnim ormarima.

Ovaj dio kablovske mreže izveden je uglavnom u pojasu oko magistrale i izvjesnom dijelu zaleđa naselja, dok je dio mreže naselja "Lazi" iznad postrojenja "Lazi" 35/10 kV, izveden vazdušno samonosivim kablovskim snopom u veoma lošem stanju, što dovodi do čestih ispada na ovom dijelu mreže. Pad napona je veliki -kod krajnjih potrošača koji su na kraju vazdušne mreže, napon je, prema podacima dobijenim od nadležnih u elektrodistribuciji, oko 160 V, što je van svih standarda.

Važno je napomenuti da su i kod kablovske primarne N.N. mreže, prema podacima dobijenim od nadležnih u elektrodistribuciji, postojeći kablovi kojim se napajaju slobodnostojeći ormari na granici opterećenja i nema mogućnosti za priključenjem novih objekata.

Sekundarna N.N. mreža je uglavnom kablovska izvedena kablovima tipa PP-41 i PPOO iz slobodnostojećih distributivnih ormara. Kablovi se završavaju na kućnim distributivnim ormarima, ugrađenim u zidu na fasadi objekta na principu ulaz-izlaz kabla. Napajaju niz objekata.

Priključak objekata na dio vazdušne primarne N.N. mreže, izveden je kablovski ili vazdušno. Kablovski priključak izveden je kablovima tipa PP-41 ili PPOO. Kabal se vezuje na vazdušnu mrežu i niz stub N.N. mreže silazi u rov i odatle polaže do kućnog distributivnog ormarića.

Vazdušni priključak izveden je samonosivim kablovskim snopom koji se vezuje na kućnu zidnu ili krovnu konzolu.

Javna rasvjeta u granicama zahvata Plana, urađena je na kružnoj saobraćajnici-obilaznici, na glavnoj magistralnoj ulici kao i sabirnoj ulici koja ide prema naselju "Lazi", dok ostale saobraćajnice uopšte nisu osvijetljene.

Rasvjeta je izvedena živinim svjetiljkama VTF 250 W ugrađenim na stubovima javne rasvjete visine $h = 12$ m sa prevjesom, te natrijumova 250 W. Napajanje stubova izvedeno je iz pripadajućih trafostanica kablom presjeka žile 16 mm^2 na principu ulaz-izlaz kabla u stubu.

8.4.2. ENERGETIKA – PLANIRANO STANJE

8.4.2.1. Potrošnja električne energije

Ukupan broj domaćinstava određen je na osnovu podataka dobijenih od strane urbaniste-planera, a urađen je shodno strukturi i bilansu korisnika i to za ljetnji period, jer je tada u Budvi najveće opterećenje.

Energetski bilans potrebne el. snage za područje naselja "Podkošljun" urađen je na osnovu energetske studije uradjene za GUP Budva. U GUP-u se potrebe el. snage dijele na dio za domaćinstva, turističko-smještajni objekti i ostale potrošače (ugostiteljstvo, trgovina, administrativno-upravna djelatnost, školstvo, zanatstvo, javna rasvjeta i dr.).

Prognoza potrošnje električne energije i vršna snaga data je po kategoriji potrošača na osnovu sledećih parametara:

Domaćinstva:

- vršna snaga po domaćinstvu 2 – 2,5 KW,

Turistički smještajni objekti:

- vršna snaga po ležaju 1200 W,



Ostala potrošnja:

- vršna snaga od 40 do 120 W/m² korisne površine u zavisnosti od namjene objekta, i to:
- objekti ugostiteljstva 100-150 W/m²,
- poslovanje 80 – 120 W/m²,
- škole i dječije ustanove 60 – 80 W/m²,
- ostale namjene 30 – 120 W/m².

Na osnovu datih kriterijuma i urbanističkih pokazatelja koji su dati kroz plansku dokumentaciju prognoza vršne snage za potrošače na području DUP-a Potkošljun za prognozirani faktor jednovremenosti 0,8, stvarno vršno opterećenje (prividna snaga) na nivou plana je 22.344 kVA. Dobijeno opterećenje je mjerodavno za dimenzionisanje potrebnih kapaciteta na nivou planskog dokumenta.

Kako su nove trafostanice tipizirane za snage 2 x 630 KVA, to iz gornjeg proizilazi da je za područje DUP-a Potkošljun potrebno 22 komada trafostanica 10/0,4 kV.

Neke postojeće trafostanice proširiti će se do nivoa 2 x 630 kVA, a njih je 13 komada (novih je 9). Preporučuje se da za nove potrošače, kod kojih će se javiti reaktivna energija, zahtijeva kompenzacija.

Tabela 23: Instalirane snage i godišnja potrošnja električne energije aparata za domaćinstvo

Red. broj	NAZIV APARATA	Instalirana snaga kW	Godišnja potrošnja el. energije kWh
1.	Štednjak	6,4 – 9,0	1.300 – 1.600
2.	Bojler u kupatilu	1,5 – 2,0	1.500 – 2.500
3.	"Turistički" bojler	1,5	1.500
4.	Bojler u kuhinji	1,5	730
5.	Mašina za pranje rublja	2,3 – 3,5	250 - 500
6.	Mašina za pranje posudja	2,5 – 4,0	600
7.	Osvjetljenje	0,6 – 1,0	300 -500
8.	Frižider	0,15	240
9.	Pegla	1,0	160 - 200
10.	Usisivač prašine	0,3	50
11.	TV i radio	0,25	200
12.	Grejanje	3,0 – 4,0	2.500 – 3.000
13.	Klima-uredjaj	0,8 – 1,0	800
14.	Ostali aparati	1,0 – 2,0	1.000
15.	UKUPNO :	22,8 – 31,2	10.800 – 13.320

8.4.2.2. Strateška opredjeljenja razvoja**Mreža 35 kV**

Prema već postojećim zahtjevima za povećanje vršne snage kao i očekivanom povećanju u narednom planskom periodu potrebno je predvidjeti dalji razvoj transformacije 35/10 kV na području Budve i Bečića.

Novi TS koje treba izgraditi:

- TS 35/10 kV "Rozino" snage 2-8 MVA;
- TS 35/10 kV "Bečići" snage 2c8 MVA.

Za osiguranje dvostranog napajanja grada Budve predvidjeti polaganje 35 kV kablovskog voda od TS 110/35 kV Markovići do TS 35/10 kV Lazi u dužini od 1,5 km.

Da bi se obezbijedilo sigurno napajanje potrošača koji će se u narednom periodu pojaviti na konzumu predvidjeti izgradnju 35 kV kablovskih vodova: TS 110/35 kV Markovići – TS 35/10 kV Bečići, TS 35/10 kV Lazi – TS 35/10 kV Bečići, TS 35/10 kV Lazi – TS 35/10 kV Dubovica.



Mreža 35 kV mora biti tako formirana da se u svakoj etapi razvoja ima mogućnost dvostranog napajanja svake TS 35/10 kV. Takođe padovi napona na cijelom razmatranom području, uz uvažavanje mogućnosti regulacije u TS 110/35 kV, treba da budu u dozvoljenim granicama: kod potrošača + 5% u normalnom pogonu i – 10% u slučaju ispada nekog elementa distributivne mreže.

Sa razvojem reže 35 kV planirati i takav razvoj mreže 10 kV da u slučaju ispada transformatora u TS 35/10 kV se može izvršiti ispomoć u napajanju mrežom 10 kV. Postojeći vodovi 35 kV obezbjeđuju pri sadašnjoj konfiguraciji mreže 35 kV mogućnosti ispomoći sa susjednim TS 110/34 kV u Tivtu, Baru i Virpazaru. Ova mogućnost će se imati i u narednim etapama razvoja mreže 35 kV.

Mreža 10 kV

Osnovne postavke za planiranje mreže 10 kV i pripadajućih trafostanica 10/0,4 kV bile bi sljedeće:

- stanica 10/0,4 kV (kao i postojeći) su isključivo kablovski,
- za vodove 10 kV koristi se kabl Al - 150 mm² ili Cu-95 mm², a u prvim deonicama iz TS 35/10kV kablovi presjeka 240 mm²
- kablovska mreža 10 kV rješava se tako da svim trafostanicama u njoj bude obezbijeđeno dvostrano napajanje;
- osnovna koncepcija mreže 10 kV je koncepcija "otvorenih prstenova", sa međupoveznim vodovima 10 kV između susjednih trafostanica.

Ono o čemu treba voditi računa je zahtjev da opterećenje voda koji u režimu kvara napaja sve trafostanice u prsten (posmatrajući od pripadajuće TS 35/10 kV), ne pređe dozvoljeno opterećenje kabla.

Za TS snage 630 kVA sa prosječnim opterećenjem od 0,6 inst., proizilazi da na jednom poluprstenu može da bude pet do šest TS 10/0,4 kV.

Računato sa kablom Cu 95 mm², dozvoljeno termičko opterećenje ovoga kabla u normalnim uslovima je: I_{th} = 255 A (S_{th} = 4.417 kVA).

Specifična vrijednost pada napona za ovaj kabl, pri $\cos \phi = 0,95$ je: 0,215%/MVA/km, kao tipska distributivna TS 10/0,4 kV, usvojeno je TS sa transformatorom snage 630 kVA.

Najčešće korišćeni kablovi za razvod iz trafostanice su Cu-95 mm² ili Al-150 mm², pa dalje u mrežu preko priključnih i razvodnih ormana sa presjecima 70 mm², 50 mm², 35 mm², 25 mm².

Polaganje kablova je slobodno u zemlju ili kroz kablovsku kanalizaciju PVC.

Trase kablova prate trase saobraćajnica i pješačkih staza.

Razvod 0,4 kV prolazi sa N.N. table u TS a završavase na GRO pojedinih ulaza objekata, tj. KPO na fasadi objekata, shodno tehničkim uslovima za kućne priključke i električne instalacije u stambeno-poslovnim zgradama koje traži Elektrodistribucija RCG.

Ovakvim rasporedom trafostanica, izborom njihove snage i potrebnim vezama, pokriveno je kompletno naselje u granicama zahvata Plana.

Sve projektovane trafostanice su sa opremom za 630 kVA i mogućnošću ugradnje transformatora snage 2 x 630 kVA shodno potrebi. Na ovaj način u slučaju potrebe, moguće je povećavati snagu trafostanica bez ikakvih građevinskih intervencija. Na ovakvo rješenje obrađivač se odlučio na osnovu dosadašnjeg iskustva u planiranju, a i na osnovu dogovora sa predstavnicima Elektrodistribucije Budva. Ovako planirano rješenje opravdava se i sa postojećim trafostanicama "Maine" i "BIM". Da su ove trafostanice bile tipa MBTS-D u njima bi se samo ugradio još jedan transformator snage 630 kVA, a ovako se moraju graditi nove trafostanice.

Nivo rješavanja N.N. mreže ostavlja se nadležnoj službi u elektrodistribuciji kroz izdavanje elektroenergetskih saglasnosti. Priključak objekata na N.N. primarnu mrežu mora biti isključivo kablovski.

8.4.3. UTU ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKE MREŽE

8.4.3.1. Trafostanice

Pozicija planiranih trafostanica je približna. U svakom pojedinačnom slučaju tačna pozicija u okviru istog ili susjednog urbanističkog bloka će se definisati uslovima JP "Elektroprivreda Crne Gore" – EDB "Budva" i glavnim projektom, pri čemu trafostanica može biti samostojeći objekat ili ugrađena u neki od planiranih objekata.

Kada se trafostanica predviđa kao samostojeći objekat neophodno je za istu odvojiti posebnu urbanističku parcelu uz obezbjeđenje neophodnog minimalnog udaljenja od susjednih objekata koje se definiše na osnovu protivpožarnih zahtjeva.

Ako se trafostanica ugrađuje u planirani objekat prostor namijenjen za ovu namjenu mora se predvidjeti u prizemlju objekta.

Planirana trafostanica mora imati obezbijeden nesmetan kolski prilaz sa javne saobraćajnice minimalne širine 3,0 m.

8.4.3.2. Kablovska mreža

N.N. primarna mreža izvodi se kablovima tipa PP-41 presjeka žile 150 mm² ili 185 mm² zavisno od snage koju je potrebno prenijeti od trafostanice. Kod dimenzionisanja presjeka kablova N.N. primarne mreže, vodjeno je računa o termičkom opterećenju kablova shodno snazi, vodeći računa i o faktoru (broj kablova u istom rovu), kojim se množe strujna opterećenja kablova data u tabelama proizvođača. Presjeci 150 mm² i 185 mm² mogu se opteretiti zavisno od broja kablova u rovu trajno sa sljedećim strujama:

150 mm ²	- sam u rovu – 355 A
150 mm ²	- sa još jednim kablom u rovu $355 \cdot 0,85 = 301$ A
150 mm ²	- sa još dva kabla $355 \cdot 0,75 = 266$ A
150 mm ²	- sa još tri kabla $355 \cdot 0,68 = 241$ A
150 mm ²	- sa još četiri kabla $355 \cdot 0,64 = 227$ A
185 mm ²	- sam u rovu – 355 A
185 mm ²	- sa još jednim kablom u rovu $400 \cdot 0,85 = 340$ A
185 mm ²	- sa još dva kabla u rovu $400 \cdot 0,75 = 300$ A
185 mm ²	- sa još tri kabla u rovu $400 \cdot 0,68 = 272$ A
185 mm ²	- sa još četiri kabla u rovu $400 \cdot 0,64 = 256$ A

Slobodnostojeći distributivni ormari DO su tipski izrađeni od armiranog poliestera locirani na mjestima sa većom grupacijom objekata. Priključak objekata iz slobodnostojećih ormara izvodi isključivo kablovski kablovima tipa PP-41 ili PPOO presjeka, shodno opterećenju objekata ali vodeći računa o padu napona koji ne smije preći vrijednost 6% na relaciji TS - najudaljeniji potrošač. Način priključenja objekta, presjek kabla kao i tip kućnog distributivnog ormara biće određeni u elektroenergetskoj saglasnosti koja se mora izdavati posebno za svaki objekat. Priključak objekata mora izvoditi isključivo ekipa iz elektrodistribucije, a kućni distributivni ormarići moraju biti fabričke izrade ili od livenog silumina ili od armiranog poliestera predviđeni za vanjsku montažu i za ugradnju u zidu.

Svi visokonaponski i niskonaponski kablovi moraju biti propisno položeni u rovu shodno tehničkim propisima, a terase obilježene kablovskim oznakama. Za sve kablove potrebno je da investitor uradi geodetske snimke trase kablova i iste preda službi elektrodistribucije, tako da ista u svakom momentu može intervenirati u slučaju kvara na kablju.

U rovu, zajedno sa kablovima polagati pocinčanu traku Fe/Zn 25 x 4 mm kao zajednički uzemljivač (sistem zaštite od opasnog napona dodira). Traka se jednim krajem vezuje na uzemljenje trafostanice, a drugim krajem na uzemljivač objekta. Kao dopunsku mjeru zaštite od opasnog napona dodira, koristiti moderno nulovanje (spajanje nulte i zaštitne sabirnice u glavnim ormarima objekata).

8.4.3.3. Lokalna automatika

Uvođenje lokalne automatike u električnim mrežama je jedna od prvih etapa automatizacije rada mreže, za što je došlo vrijeme da se primjeni na električnu mrežu Budve.

Lokalnom automatikom bi se dobilo na brzini reagovanja, tačnosti i sigurnosti određenih manipulacija u mreži, kao i jednostavnošću konstrukcije (samim tim i relativno malim investicijama).

Ovo treba da bude detaljno obrađeno u zasebnom idejnom projektu, a principski razmotriti opravdanost korišćenja četiri vrste lokalne automatike: automatskog ponovnog uključenja, automatskog uključenja rezervnog napajanja, automatskog paralelnog rada transformatora i automatskog ograničenja opterećenja TS isključenjem vodova na nižoj naponskoj strani.

8.4.3.4. Daljinsko upravljanje

Problem daljinskog upravljanja sa kontrolom kao i problem lokalne automatike, trebaju biti predmet razvrade u posebnom idejnom projektu, koji treba da odgovori na pitanje da li, kada i u kom obimu će biti opravdano uvođenje daljinske komande sa kontrolom i izgradnjom dispečerskog centra, za obim distributivne mreže Elektrodistribucije Budva.

U osnovne principske postavke vezan za daljinsku komandu sa kontrolom, treba predvidjeti daljinski prenos i određenih vrsta informacija.

8.4.4. JAVNO OSVJETLJENJE

Na područje DUP-a "Podkošljun" predvidjeti sljedeće vidove javnog osvjetljenja:

- osvjetljenje javnih puteva, parkinga i ostalih saobraćajnih površina;
- osvjetljenje javnih površina namijenjenih pješacima: pješačkih zona, staza u parkovima, staza u naselju, staza u naseljima, pješačkih trgova i ostalih pješačkih površina;
- reflektorsko osvjetljenje objekata, fontana, vodoskoka, parkova i ostalih značajnih objekata;
- osvjetljavanje manjih sportskih terena.

8.4.1. Preporuke – smjernice za javno osvjetljenje

Prilikom rješavanja javnog osvjetljenja pridržavati se sljedećih preporuka – smjernica:

8.4.1.1. Tipska rješenja

Na osnovu usvojenih klasa javnog osvjetljenja izraditi tipska rješenja. Na osnovu profila i intenziteta saobraćaja rješenja treba da sadrže:

- tip preporučenog svjetlosnog izvora prema današnjem razvoju;
- tip svjetiljke prema sistemu zaštite i zasjenjenosti;
- tip stuba i lučnog nosača;
- visinu i razmak stubova;
- proračun na kompjuteru za predložena rješenja.

8.4.1.2. Tipizacija napajanja u javnom osvjetljenju



Izraditi jedinstvene principe napajanja i upravljanja javnim osvjetljenjem vodeći računa o postojećem sistemu. Rješenje treba da sadrži:

- izvor napajanja (trafostanica i javna mreža);
- tipizaciju napojne kablovske mreže;
- tipizaciju jedinstvenog upravljanja javnim osvjetljenjem (sistem MTK ili RTK).

8.4.1.3. Tipizacija opreme u javnom osvjetljenju

Izvršiti tipizaciju opreme u javnom osvjetljenju u cilju lakšeg održavanja cijelog sistema i to:

- tipizacija svjetlosnih izvora prema stepenu razvoja u svijetu;
- tipizacija svjetiljki, vodeći računa o stepenu iskorišćenja, zaštiti i estetskom izgledu;
- tipizacija stubova prema visini, materijalu i zaštiti od korozije.

8.4.1.4. Zaštita od napona dodira u javnom osvjetljenju

Prema uslovima JP "Elektro distribucija Budva" izraditi jedinstvene kriterijume zaštite od napona dodira (indirektnog napona) u mreži javnog osvjetljenja na: stubovima, svjetiljkama i drugoj opremi.

8.4.1.5. Javno osvjetljenje i bezbjednost odvijanja saobraćaja i javna bezbjednost

Javno osvjetljenje treba da pruži i obezbijedi u noćnim časovima:

- bezbjednost i udobnost vozačima putničkih i teretnih vozila na svim saobraćajnicama;
- dobro osvjetljenje ulice smanjuje saobraćajne nesreće i do 40% i znatno povećava sigurnost pješaka.
- bezbjednost pješacima i građanima u svakom dijelu naselja;
- smanjenje kriminala, napada na građane, krađe državne i privatne imovine, a sa druge strane povećanje sigurnosti kretanja u noćnim časovima;

8.4.1.6. Javno osvjetljenje i estetski doživljaj prostora

Javno osvjetljenje je jedan od osnovnih činilaca ambijenta jednog grada i jedan od elemenata koji gradu daje ljepši izgled i poslije prestanka dnevne svjetlosti. Ulice, trgovi i značajni gradski objekti, osvijetljeni noću daju gradu ljepši izgled, a time i popravljaju turistički imidž grada, privlačeći građane i turiste u osvijetljene zone.

8.5. TELEKOMUNIKACIJE

Cilj autora ovog elaborata bio je da naprave plan telekomunikacione infrastrukture, u okviru uređenja DUP-a Potkošljun, koji će biti krajnje funkcionalan i koji će biti u stanju da isprati razvoj i uređenje svakog dijela prostora predmetnog zahvata i omogući dostupnost svake postojeće i buduće tehnologije koju nude ili će nuditi sadašnji, ili neki novi, pružaoci usluga telekomunikacionih servisa, do svakog pojedinačnog korisnika na području DUP-a. Zbog toga je čitav plan usmjeren na izgradnju nove i rekonstrukciju i modernizaciju stare telekomunikacione kablovske kanalizacije, tako da ona, trasom i kapacitetom, omogući lak pristup, bilo kojem pružaocu usluga telekomunikacionih servisa, do svakog urbanističkog bloka definisanog ovim DUP-om.

8.5.1. POSTOJEĆE STANJE

Postojeća pristupna telekomunikaciona (TK) mreža u zahvatu DUP-a Potkošljun, u većem dijelu obuhvata cjelokupnu pristupnu mrežu udaljenog komutacionog čvorišta (RSS) „Velji Vinogradi” koji smješten je u naselju "ADOC", a manjim dijelom gravitira pristupnoj mreži udaljenog komutacionog čvorišta „Rozino” i to isključivo u dijelu Mainskog puta.

Koncept izgrađene TK mreže, obuhvaćene ovim Planom, bazira na kablovskoj TK kanalizaciji izgrađenoj sa PVC cijevima Ø110mm i standardnim TK oknima u primarnom i sekundarnom dijelu, odnosno "mini" TK oknima u privodnom dijelu kanalizacije, do kolektivnih i individualnih stambenih objekata.

Cjelokupnu postojeću mrežu, u zahvatu predmetnog DUP-a, je moguće podijeliti na 7 glavnih kablovskih područja–pravaca, označenih sa: a, b, c, d, e, f i g, od kojih prvih šest pripada glavnim kablovima koji polaze iz RSS-a Velji Vinogradi, a jedan (g) kابلu iz RSS-a Rozino, a koji dolazi iz pravca mosta na rijeci Grđevici, ulicom Žrtava Fašizma. U primarnom dijelu glavni kablovi su tipa TK 59-GM, izuzev za dva kablovska pravca iz RSS-a Velji Vinogradi.

Kablovsko područje "a" određeno je primarnim kablom TK 59 350×4×0,4 GM i napaja sedam objekata naselja „ADOC”, kao i dva objekta „BSP”, koji se nalaze između naselja „Sveta Petka” i objekta „BIP Slavija”, koji izlazi na Bulevar (Jadranski put). Na ovom kablovskom području je u potpunosti razvijena TK kablovska kanalizacija, a postojeći kapaciteti, kako kanalizacije, tako i mreže dozvoljavaju dalja proširenja, ali ne u nekom značajnijem obimu.

Kablovsko područje "b" je definisano primarnim kablom TK 00–V 600×4×0,4 i zahvata prostor omeđen sa juga Jadranskim putem, sa istoka stambenim blokovima naselja „Sveta Petka” i „ADOC”, sa sjevera ulicom Žrtava Fašizma, a sa zapada rijekom Grđevicom, do Mainskog puta. Ovim kablovskim pravcem su napojena naselja lijevo i desno od ulice Bjelaštica, naselje Babilonija, kao i naselja lijevo i desno od Feronove ulice. TK kanalizacija je na ovom području razvijena samo duž glavnih pravaca, odnosno duž ulica Bjelaštica, Feronova i duž glavne ulice u naselju Babilonija, do Gvozdrenog mosta na rijeci Grđevici, sa kapacitetima cijevi 4, 2 i 1×PVC Ø110mm. Kapaciteti ovog glavnog kabla su iskorišćeni preko 95%, tako da je potrebno razvijati nove i kablovske i kanalizacione kapacitete kako bi se izašlo u susret izgradnji novih objekata na ovom području.

Kablovsko područje "c" svojim primarnim kablom TK 59 500×4×0,4 GM zahvata cjelokupan prostor naselja „Lazi”. Manji dio kapaciteta ovog kablovskog pravca je iskorišćen u ulicama Bjelaštica i Feronova, zbog nedostatka kapaciteta na kablom iz kablovskog područja "b", a dio je proslijeđen u naselje Markovići koje se nalazi iznad Budve. TK kanalizacija na ovom području je u velikom dijelu razvijena duž postojjećih ulica i puteva kroz naselje, sa kapacitetima cijevi 4, 2 i 1×PVC Ø110mm. Kablovski kapaciteti su iskorišćeni više od 85%. Postojeći kapaciteti mogu da zadovolje potrebe samo malog broja objekata koji se trenutno grade ili je njihova gradnja planirana u bliskoj budućnosti, ali za dalje je potrebno planirati dodatne kapacitete i mreže i kanalizacije.



Kablovsko područje "d" ima primarni kabl TK 59 350×4×0,4 GM i obuhvata prostor ograničen sa zapadne strane stambenim blokovima naselja „Sveta Petka” i „ADOC”, a sa sjevera, istoka i juga ulicama Kanjoša Macedonovića i Bulevarom (Jadranski put). Ovim primarnim kablom su napojeni stambeni blokovi u ulici Veljka Vlahovića, individualni i kolektivni stambeni objekti u ulicama Brodarska, Ribarska i na dijelu ispod ulice Kanjoša Macedonovića, do naselja „ADOC”. Ovo područje ima razvijenu i kanalizacionu i kablovsku mrežu, a trenutni kapaciteti zadovoljavaju postojeće potrebe. Eventualna gradnja novih kolektivnih stambenih objekata zahtijeva proširenje ovih kapaciteta.

Kablovsko područje "e" definisano je primarnim kablom tipa TK 59 600×4×0,4 GM i obuhvata prostor ograničen sa sjeverne i zapadne strane naseljem „Lazi” i ulicom Žrtava Fašizma, a sa južne i istočne strane ulicom Kanjoša Macedonovića. Dio primarnog kabla, kapaciteta 100×4, iskorišćen je za napajanje naselja „Sveta Petka”, koje se nalazi ispod naselja „ADOC”, tako da je ovo područje napojeno sa kapacitetom 500×4 što sasvim zadovoljava kako trenutne, tako i buduće potrebe. Međutim, ovo područje ima slabo razvijenu TK kanalizaciju, sa kapacitetima cijevi 2 i 1×PVC Ø110mm, tako da svaka daljnja gradnja objekata zahtijeva njen dalji razvoj i povećanje kapaciteta.

Kablovsko područje "f" određeno je primarnim kablom TK 59 600×4×0,4 GM i zahvata prostor naselja Potkošljun, ograničen ulicom Kanjoša Macedonovića sa južne i zapadne strane, te brdom Košljun sa sjevera i Bulevarom (Jadranskim putem) sa istoka. Ovo kablovsko područje ima TK kanalizaciju, kapaciteta 2×PVC Ø110mm cijevi, samo na dijelu ulice Kanjoša Macedonovića koji pripada obilaznici, a ostatak nema razvijenu kablovsku kanalizaciju. Primarni kablovi su polagani u prvoj polovini 2007. godine i na taj način su prebačeni kapaciteti sa matične centrale AXE10 na udaljeni pretplatnički stepeni Velji Vinogradi. Sekundarni i razvodni dio mreže je urađen kablovima tipa TK 00-V i TK 10, koji su polagani direktno u zemlju. Trase tih kablova su djelimično ugrožene gradnjom novih objekata, a i eksploatacioni vijek ovih kablova zahtijeva njihovu zamjenu, kako bi mreža mogla da odgovori novim zahtjevima i servisima koji se već danas nude. Zbog toga je potrebno na ovom području planirati razvoj nove kanalizacione i kablovske TK mreže.

Kablovsko područje "g" definisano je kablom tipa TK 59 400×4×0,4 GM, koji predstavlja sekundarni kabl glavnog kabla broj 2, na RSS-u Rozino, a obuhvata prostor ograničen sa zapadne strane rijekom Grđevicom, sa sjeverne i istočne naseljem Lazi (ulicom Vuka Dojčevića i Mainskim grobljem), te sa južne strane naseljem Babilonija. Kompletan kapacitet kabla, od 400×4, napaja stambene objekte oko Mainskog puta, od Gvozdеноg mosta, do naselja iznad manastira Podostrog. Dio napojnog kabla, kapaciteta 150×4, napaja kolektivne stambene objekte prema Gvozdеноm mostu, prema Babiloniji, a ostatkom su napojeni objekti pored Mainskog puta, sa gornje strane ulice Žrtava Fašizma. Ovo područje ima djelimično razvijenu TK kanalizaciju, ali malog kapaciteta, uglavnom sa 1×PVC Ø110mm cijevima. Dalji razvoj ovog područja podrazumijeva proširenje povećanje kapaciteta kablovske kanalizacije, kao i optimizaciju i povećanje kapaciteta kablovske mreže.

Na iscertanim osnovama Plana, u rasponima postojeće kablovske kanalizacije upisani su kapaciteti kanalizacije, kao i kapaciteti primarnih i sekundarnih kablova koji su uvučeni u tu kanalizaciju. Na mjestima gdje nema kablovske kanalizacije, trase kablova su ucrtane isprekidanom linijom i upisani su njihovi kapaciteti. Na taj način je omogućeno planerima da imaju potpun pregled postojećeg stanja, tako da planirano stanje mreže mogu u potpunosti uskladiti sa njim.

U naseljima sa individualnom stambenom gradnjom TK mreža se završava izvodima u vidu samostojećih kablovskih razdjelnika od kojih se pretplatnička–razvodna mreža razvija kablovima tipa TK 39-P i sličnim, u sistemu "zvijezde", kaskadno i kombinovano.

Unutrašnji kablovski izvodi su izvedeni sa završnom kablovskom glavom ili odgovarajućom regletom zavisno od toga da li je privod urađen kablom TK 00-V, odnosno TK 10 (sa papirnom izolacijom provodnika) ili kablom TK 59-GM (sa plastičnom izolacijom provodnika).

Globalno posmatrano može se zaključiti da je TK mreža po svom konceptu i tehnologiji savremena, ali da je ograničenog kapaciteta, tako, da na određenim područjima u zahvatu ovog Plana, nije u stanju da zadovolji u potpunosti čak ni sadašnji stepen izgrađenosti objekata.

Udaljeni pretplatnički stepeni Velji Vinogradi i Rozino raspolažu dovoljnim kapacitetom, koji se po potrebi može i proširiti, tako da može zadovoljiti potrebe sadašnjih i budućih korisnika u zoni DUP-a za različite telekomunikacione servise Crnogorskog Telekomu (PSTN, ISDN, ADSL, IPTV).

Što se tiče mobilne telefonije kompletno područje DUP-a Podkošljun pokriveno je signalom sva tri operatera: T-Mobile, Promonte i M:tel, te možemo zaključiti da se radi o odličnoj pokrivenosti područja, omogućavajući sadašnjim i budućim korisnicima sve servise mobilne telefonije. Takođe, u Budvi, za sada, postoji i jedan „žični” kablovski distribucioni TV sistem, firme "Cabling" iz Budve, trenutnog kapaciteta 45 kanala, u frekventnom opsegu 450 MHz, odnosno radio-ferkventnim područjima: VHF1, VHF3 i S.

Planom omeđen prostor značajno je obuhvaćen ovim kablovskim TV sistemom, a njegov dalji razvoj vezan je za razvoj TK kablovske kanalizacije ovog područja. Dozvolu za distribuciju CATV signala u Budvi su dobile i dvije firme koje svoje kablovske sisteme baziraju na bežičnoj tehnologiji, ali se njihov početak tek očekuje, tako da do sada nije bilo nekih zahtjeva sa njihove strane u vezi buduće telekomunikacione infrastrukture na području DUP-a Potkošljun.

8.5.2. OCJENA POSTOJEĆEG STANJA

Na području DUP-a Potkošljun, iz elaborata postojećeg stanja telekomunikacione infrastrukture, vidi se da je u najvećem stepenu razvijena infrastruktura koncentrisana na razvoj telefonije, prvenstveno fiksne, a zatim i mobilne, kao i djelimično kablovske televizije. Pri tome se vidi i da je u jednom većem dijelu razvijana telekomunikaciona kablovska kanalizacija sa cijevima PVC Ø110mm, izuzev u dijelu iznad obilaznice, u naselju Potkošljun, gdje je telekomunikaciona mreža razvijena isključivo kablovima koji su položeni direktno u zemlju. Struktura telefonskih kablova je kombinovana od kablova sa olovnom omotačem i papirnom izolacijom provodnika (tip TK 00; TK 00-V i TK 10), koji se smatraju starim kablovima i nastoje se izbaciti iz upotrebe, i od kablova sa omotačem i izolacijom provodnika od termoplastičnih masa PVC, PE i sl. (kablovi tipa TK 59-GM; TK 39-P i sl.), koji bi trebalo u potpunosti da zamijene prethodne tipove kablova.

Kako je lako uočljivo iz postojećeg stanja, u zahvatu predmetnog DUP-a je slabo razvijena saobraćajna, odnosno putna infrastruktura, pogotovo unutar izgrađenih stambenih blokova i unutar naselja sa individualnom gradnjom, sa nedefinisanim trotoarskim i zelenim površinama. Trase telekomunikacione infrastrukture uglavnom prate trase tih puteva, a zbog stanja u kojem su ti putevi, imajući u vidu njihova stalna prekopavanja za potrebe raznih gradskih infrastrukturnih preduzeća, kao za potrebe izrade priključaka novih objekata na tu infrastrukturu, stanje tk infrastrukture, pogotovo tk kablovske kanalizacije na tim potezima je jako upitno i pitanje je koliko je stvarno ona upotrebljiva za neki dalji razvoj tk mreža.

Postojeći kapaciteti telefonske mreže samo u određenom stepenu zadovoljavaju trenutne potrebe, ali imajući u vidu urbanističke parametre i kapacitete planiranog stanja, koji daju podatke o približno 5000 stambenih jedinica, 9900 apartmana i skoro 4200 poslovnih jedinica na području DUP-a, sa približno 60000 stalnih i privremenih pojedinačnih korisnika, jasno je da se ti kapaciteti moraju povećavati. Takođe nema preciznih podataka za korisnike kablovske televizije, kao ni za stepen razvijenosti njene mreže, što se takođe mora imati u vidu prilikom planiranja telekomunikacione kablovske kanalizacije.

8.5.3. PLANIRANO STANJE

8.5.3.1. Opšti uslovi za izgradnju telekomunikacionih mreža

Na osnovu navedenih činjenica, planirana je nova telekomunikaciona kablovska kanalizacija na području cijelog DUP-a, bazirana na cijevima PVC Ø110mm, sa odgovarajućim telekomunikacionim kablovskim oknima. Ona treba da omogući brz i jednostavan način za proširenje postojećih i razvoj novih pristupnih telekomunikacionih mreža, baziranih ne samo na bakarnim telefonskim i televizijskim kablovima, već i na optičkim kablovima, a koje će podržavati telekomunikacione servise bazirane na ADSL, VDSL, FTTC, FTTH i sl. tehnologijama. Ispravno rukovođenje i održavanje ovako planiranog telekomunikacionog distributivnog kanalizacionog sistema omogućava brzo i lako uvlačenje i izvlačenje bilo kojih telekomunikacionih kablova uvlačnog tipa, čime je omogućena laka proširivost mreža, kao i višenamjenska funkcionalnost cijelog sistema.

Planom je predviđena da se radi tk kablovska kanalizacija kapaciteta 2, 4, 6 i 8 cijevi, kao i odgovarajuća tk kablovska okna, koja su, zbog predmjera koji je dat kasnije u ovom elaboratu, uslovno podijeljena na „manja” i „veća” okna. Pod pojmom manja okna podrazumijevaju se okna čije unutrašnje dimenzije kreću u rasponu standardnih dimenzija tk okana od 60×60×60cm do 150×110×60cm. Pod većim oknima podrazumijevaju se okna sa unutrašnjim dimenzijama od 200×150×180cm do 350×200×180cm i u njima je predviđena ugradnja konzola za parkiranje tk kablova u oknima. Trase kanalizacije i pozicije okana su odabrane tako da se, sem na prelazima ulica, poklapaju sa trotoarskim ili zelenim površinama, tako da se za okna koriste uglavnom laki telekomunikacioni poklopci koji trpe opterećenje do 5t. Ukoliko se okna izrađuju u kolskoj površini, usložnjava se proces projektovanja kao i statika okna, komplikuje se sam proces izrade, a uslovljava se korišćenje teškog poklopca sa opterećenjem do 25t. Sve to drastično poskupljuje izradu okna, pa se izborom pogodne trase to nastojalo izbjeći. Sam način izrade tk kanalizacije, što podrazumijeva iskop rova, polaganje cijevi, zatrpavanje rova, iskop rupe za okno i sve ostale građevinske radnje, definišane su u okviru Opštih i tehničkih uslova za izvođenje građevinskih radova za pristupne telekomunikacione mreže, koje je izradio Građevinski fakultet u Podgorici. Takođe se mogu koristiti i sve tehničke preporuke izdate u publikacijama ZJPTT.

Odgovarajućim izborom trase i kapaciteta tk kablovske kanalizacije i okana je omogućen pristup sa više strana do svakog urbanističkog bloka, a dalji razvoj tk kanalizacionog sistema je određen svakim pojedinačnim glavnim projektom prilikom izgradnje objekata. To znači da je ovaj plan obuhvatio distributivni telekomunikacioni kanalizacioni sistem do tačke do koje je moguće razvijati primarnu i sekundarnu pristupnu telekomunikacionu mrežu, a da je dalji razvoj razvodne distributivne mreže stvar između pojedinačnih investitora izgradnje objekata i pružaoca telekomunikacione usluge sa kojim investitor sklopi ugovor, a koji je dužan da izda posebne tehničke uslove o priključenju na svoju pristupnu mrežu.

Tehnički uslovi moraju biti u okvirima gorenavedenih opštih uslova, moraju biti usklađeni sa Zakonom o izgradnji objekata, sa Zakonom o telekomunikacijama, kao i svim ostalim važećim propisima iz ove oblasti.

8.5.3.2. Posebni uslovi za izgradnju telekomunikacionih mreža

Kao investitor izgradnje razvodne distributivne mreže u okviru urbanističkih blokova mogu da se jave i pružaoci telekomunikacionih usluga kojima je od interesa takva izgradnja (javne telefonske govornice i sl.). Tom prilikom je potrebno da bude urađen glavni projekat izgradnje tk mreže koji je isključivo baziran na cijevnoj kanalizaciji sa telekomunikacionim oknima, bez ikakvih improvizacija i vazdušne mreže. Bilo da se radi o ovom ili glavnom projektu za stambeni objekat, oni moraju precizirati mikrolokacije eventualne trase rova za polaganje cijevi, pozicije okana, izvodnih stubića, javne telefonske govornice ili nekog drugog objekta u okviru pristupne tk mreže, kako bi bili usklađeni sa ostalim objektima podzemne infrastrukture, a takođe treba i da se skladno uklope u arhitektonsku cjelinu urbanističkog bloka u kojem se nalazi. Što se tiče izvodnih ormara, planom nijesu precizirane njihove lokacije jer one prvenstveno zavise od pružaoca telekomunikacionih usluga,



tipa objekta koji se gradi i dr., ali je naša preporuka, s obzirom da ne postoji neki poseban propis, da se koriste tipski ormari (stubni, zidni spoljašnji i unutrašnji) siluminske izrade, koji nijesu podložni rđanju. Način izrade postolja za ormare, kao i njihovo postavljanje na zidove dato je uputstvima o izradi uvoda i instalacija ZJPTT. Sve unutrašnje telekomunikacione instalacije pojedinačnih objekata takođe treba da budu urađene u skladu sa svim važećim propisima iz te oblasti, kao i posebnim tehničkim uslovima koje izdaje davalac telekomunikacionih usluga, u sklopu ranije pomenutih uslova za priključenje na njegovu mrežu.

Tk kablovska kanalizacija kapaciteta 8 cijevi je planirana pored novog puta koji je planiran nad rijekom Grđevica, jer to predstavlja direktnu vezu između ulice Žrtava fašizma i bulevara, sa mogućnošću grananja kanalizacije lijevo i desno u odnosu na Grđevicu. Kanalizacija sa 6 cijevi je planirana na prelazima puta iznad Grđevice, kao i duž ulice Žrtava fašizma (čije je proširenje planirano). Ove dvije trase su predviđene kao kičme novog dijela tk kanalizacionog sistema koji će omogućiti fleksibilnu mogućnost za povezivanje DUP-a Potkošljun sa ostalim djelovima cjelokupnog tk kanalizacionog sistema grada. Takođe je treba naglasiti da je predviđena rekonstrukcija tk kanalizacije u okviru preuređenja ulica Babilonija i Bjelaštica, čime treba da se poveća kapacitet i prohodnost te kanalizacije sa nove 4 cijevi. U ostalim djelovima zahvata je rađena kanalizacija sa 4 i 2 cijevi duž novoprojektovanih ulica u kojima nema tk infrastrukture ili je uočeno da postojeća infrastruktura ulazi u zahvat ulice. Ovo se posebno odnosi na naselja Potkošljun i Lazi. Ovo je jasno prikazano u grafičkom prilogu DUP-a. Tu su naznačene i pozicije okana, pri čemu treba reći da su iznad trase kanalizacije dati njeni kapaciteti, a pored „većih” okana je postavljena oznaka „V”.

Napominjemo da je neophodno, s obzirom da u trenutku izrade DUP-a još nije bilo urađeno, da se uradi sinhron plan kojim bi se definisali položaji svih gradskih podzemnih infrastrukture, jer što se tiče telekomunikacionih vodova, neophodno je obezbijediti da na mjestima ukrštanja ili približavanja i paralelnog polaganja sa vodovima drugih instalacija, TK kablovska kanalizacija se izvodi prema "Uputstvu za zaštitu telefonskih instalacija od uticaja vodova drugih instalacija ZJPTT". Ove mjere zaštite se prvenstveno odnose na zaštitu TK instalacija od elektroenergetskih instalacija, ali se one primjenjuju i kod svih ostalih instalacija koje mogu imati posredan uticaj na TK vodove. Najmanje rastojanje između kanalizacije od PVC cijevi i podzemnih električnih instalacija (kablovi i sl.) treba da iznosi 0,5 m bez primjene zaštitnih mjera i 0,1 m sa primjenom zaštitnih mjera. Zaštitne mjere se moraju preduzeti na mjestima ukrštanja i približavanja ako se vertikalna udaljenost od 0,5 m ne može održati. Zaštitne cijevi za elektroenergetske kablove treba da budu od dobro provodnog materijala, a za telekomunikacione kablove od neprovodnog materijala. Za napone preko 250V prema zemlji, elektroenergetske kablove treba uzemljiti na svakoj spojnici dionice približavanja. Ako se telekomunikacione i elektroinstalacije ukrštaju na vertikalnoj udaljenosti manjoj od 0,5 m, ugao ukrštanja, po pravilu, treba da bude 90 stepeni, ali ne smije biti manji od 45 stepeni.

8.6. TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE

Kod planiranja urbanih cjelina, a naročito kod izrade generalnih i detaljnih urbanističkih planova i programa sve je više prisutan zahtjev za rješavanjem predmetnih sredina sa snabdjevanjem toplotnom energijom za grijanje i hlađenje. Intenzivan razvoj urbanih cjelina, uslovljen opštim porastom standarda i komfora, doveo je do porasta potrošnje svih oblika energije, što zahtijeva pronalaženje najcjelishodnijeg rješenja sistema snabdijevanja energijom, bez kojeg je već nezamisliv budući razvoj.

U srednjoročnim planovima privrednog razvoja energetika kao privredna grana koja direktno utiče na dalji rast društvenog i ličnog standarda zauzima posebno mjesto. U dokumentima o privrednom razvoju dobija posebno mjesto zato što racionalna potrošnja energije treba da postane sastavni dio svih društvenih i privrednih struktura, a takođe i zadatak svakog čovjeka.

Na urbanistička rješenja problem snabdijevanja energijom za zagrijavanje i glađenje objekata do sada uglavnom nije imao nikakvog uticaja, osim što su kod već završenih urbanističkih planova projektanti termenergetičari bili angažovani da kao izvršioci projekta nađu najpovoljnije rješenje za zagrijavanje pojedinih objekata, ali tek u fazi njihovog projektovanja.

Dobro je što se mijenja dosadašnja praksa i što su sada kod izrade koncepta urbanističkog projekta u interdisciplinirani tim izvršilaca – planera uključeni i termoenergetičari kao saučesnici planiranja budućeg naselja, jer će u protivnom svako neracionalno energetska rješenje umanjiti sve ostale životne kvalitete.

U interesu kompletnog planiranja urbane cjeline neophodno je da budu zastupljena i energetska načela, a u sklopu njih i termotehnička, koja u takvom kontekstu do sada još nijesu evidentirana, ali ih je moguće svrstati u sljedeća:

- postići smanjivanje potrošnje toplote za zagrijavanje i hlađenje, po jedinici površine ili zapremine objekta;
- obezbijediti mogućnost zadovoljenja toplotnih potreba sa realno raspoloživim izvorima, te energiju što racionalnije koristiti,
- sa pravilnom dinamikom realizacije urbanističkog plana dobiti povoljne uslove za što šire uvođenje sistema termotehničkih instalacija sa visokim termičkim učinkom i što manjim zagađivanjem okoline, odnosno životne sredine.

Potrošnja energije u obliku toplote za grijanje i hlađenje u ukupnom energetska bilansu u užem smislu urbane cjeline ima veliki udio i kreće se od 50-55%.

Toplotna energija se koristi za: grijanje objekata, klimatizaciju, ventilaciju i pripremu tople sanitarne vode, dok se toplota za hlađenje koristi za rashlađenje objekata u ljetnjem periodu.

Saznanje o izuzetno velikom udjelu cjelokupne potrošnje energije u svrhe stvaranja potrebnih uslova u životnom prostoru, nametnulo je danas da se izdvoje dva prioriteta:

- a) arhitektonsko-građevinski koji ima za cilj poboljšanje toplotnih svojstava objekata,
- b) mašinski, odnosno termotehnički koji ima zadatak za primjenom rješenja, odnosno sistema za maksimalni stepen iskorišćenja, te primjenu novih izvora energije.

8.6.1. OSVRT NA PRETHODNI KONCEPT URBANISTIČKOG RJEŠENJA

Revizijom DUP-a Podkošljun 2002.godine, obuhvaćen je prostor u kome dominiraju objekti koji se približno 50% koristi za stalno, a 50% za vikend stanovanje.

U okviru DUP-a ranije su izrađeni u manjoj mjeri i društveni objekti, a samo nekoliko njih ima



centralizovani način snabdijevanja toplotnom energijom.

Dakle, svi dosadašnji planovi snabdijevanja toplotnom energijom, bilo za grijanje ili hlađenje objekata koji su zahvaćeni predmetnim DUP-om, svodili su se na nivo parcijalnih projekata prilagođenih sopstvenim potrebama.

Ovakav postojeći i budući sadržaj objekata gdje takođe i dalje dominiraju individualni objekti predstavlja poseban problem kod rješavanja termotehničkih instalacija od kojih su najizraženiji što se prevashodno mora voditi računa o vlasništvu, namjeni, zahtjevanom komforu, te drugim osobenostima svakog objekta ili grupe objekata.

Zbog same prirode potrošnje toplotne energije moraju se u urbanističkim planovima postaviti bitni elementi koji će planerima dozvoljavati manje manevarskog prostora u odnosu na neka druga opredjeljenja.

Uključivanje takvih elemenata koji bi po društvenom opredjeljenju urbanističkog plana postali obavezni, i ne bi se smjeli smatrati kao ograničenje neke slobode, već bi u svjetlu buduće energetske situacije bili ti koji bi pomogli pravilnoj raspodjeli sveukupnog dobra kao što je energija.

Sigurno je da će budući objekti biti djelo novije građevinske tehnike i da će se koristiti mnogi novi materijali, te da će na fasadama preovladavati staklene površine, koje sa gledišta potrošnje predstavljaju najkritičniji element zgrade.

Zimi povećavaju zahtjeve za grijanjem, ljeti u još većoj mjeri utiču na potrošnju energije za hlađenje, s obzirom na propuštanje sunčevog zračenja direktno u unutrašnjost zgrade. To uvođenje većih površina pod staklom u savremenim zgradama kod kojih se u prizemnom dijelu predviđaju poslovni prostori dovelo je do porasta potrošnje energije u odnosu na zgrade predhodnih generacija.

Ova promjena u arhitekturi direktno je reflektovana na potrošnju energije i zagađenje okoline, tako da je odgovornost i etika u oblasti energije i ekologije multidisciplinirani problem i odgovornost treba da dijele svi učesnici u nekon zadatku, počev od investitora koji daje zadatak, zatim arhitekta, projektanta grejnih i klimatizacionih sistema, montažera ovih instalacija, tehničkog osoblja u eksploataciji i svih drugih relevantnih faktora

8.6.2. ENERGETSKI IZVORI

Budući objekti treba da budu opremljeni savremenim, praktičnim, a prije svega ekonomski prihvatljivim rješenjem za sve vrste termotehničkih instalacija.

Budva nema sirovinsku bazu konvencionalnih vrsta goriva (nafta, gas, uglj i dr.) koja bi se mogla koristiti za zagrijavanje objekata, ali ima dobru bazu za korišćenje novih vidova energije, naročito energije sunca. S obzirom da je u mediteranskom području, za primarnu energiju treba da bude korišćena kombinacija sunčeve i elektro energije, primjenom ekološki najispravnijeg, najefikasnijeg, a prije svega najekonomičnijeg energetskog izvora – toplotne pumpe. Koji će tip toplotne pumpe: vazduh-vazduh, vazduh-voda, voda-voda biti primjenjen zavisi od više faktora.

Na raspolaganju kao primarna energija stoji: sunce, morska voda, bunarska voda i vazduh.

S obzirom na udaljenost mora od objekata obuhvaćenih predmetnim DUP-om, na korišćenje morske vode kao energetskog izvora bez obzira što je ima u neograničenoj količini, ne treba očekivati korišćenje prevashodno vazduha kao "energetske" sirovine za toplotne pumpe, te sučeve energije primjenom kroz aktivne i pasivne sisteme.

Većina objekata treba da koriste pumpu sistema vazduh-voda. Vazduh ima slabije karakteristike kao toplotni izvor u odnosu na vodu, ali ima i prednosti što ga ima u izobilju i što je besplatan, a i



temperatura i u zimskom i ljetnjem periodu ima dobre parametre, s obzirom na mediteransku klimu, područja gdje se i Budva nalazi.

Dakle, kao energetska izvor za termotehničke instalacije biće korišćena toplotna pumpa kao najracionalnije i najekonomičnije rješenje jer je stepen dobiti za toplotne pumpe:

- sistema voda-voda $\epsilon=3.5 \div 4$
- sistema vazduh-voda $\epsilon=3.0 \div 3.5$

što znači da će se na uloženi 1 kW električne energije dobiti od 3.0 ÷ 4 kW energije za grijanje ili hlađenje.

Kapacitet toplotnih pumpi kreće se u širokim granicama od 1,5 ÷ 15000 kW. Toplotne pumpe kapaciteta do nekoliko stotina kW se prave kao agregatirane jedinice, dok se za veće kapacitete sklapaju na mjestu korišćenja.

Sigurno je da će u pojedinim objektima, u određenom stepenu, biti zastupljeni i manji ili skuplji sistemi u verziji toplotne pume tzv. "SPLIT SISTEMI", kao i korišćenje čisto električne energije preko električnih kotlova, TA peći ili grijalica.

Aktivno korišćenje sunčeve energije za pripremu tople vode za grijanje i tople sanitarne vode preko prijemnika sunčeve energije (kolektora) treba da nađe punu primjenu, ali njihovo korišćenje uslovljavaju smještajne i lokacione mogućnosti.

Takođe, treba da budu što više zastupljena rješenja za ugradnju solarnih kolektora u hotelskim objektima, da pored funkcije zagrijavanja vode služe i za obezbjeđivanje hlada na parkiralištima, kao što su dosadašnja uobičajena rješenja (npr. hotel "Slovenska plaža" i dr.).

8.6.3. PRIMJENA SISTEMA TERMOTEHNIČKIH INSTALACIJA U OBJEKTIMA

Predlaže se da energetska izvor za termotehničke instalacije bude toplotna pumpa bez obzira koji će se medij koristiti kao primarni fluid, voda ili vazduh.

Primjena toplotnih pumpi nameće rješenje da u svrhe zagrijavanja i hlađenja budu primjenjeni niskotemperaturni sistemi (50/45°C, 7/12°C), pošto je temperatura vode na ulazu i izlazu iz toplotne pumpe navedenih parametara, dok će se za hlađenje koristiti parametri vode (6/11°C, 7/12°C).

Niskotemperaturni sistemi danas se sve više primjenjuju u svijetu i imaju niz prednosti počev od ekonomičnosti, biološke ugodnosti i dr. Koji će od niskotemperaturnih sistema biti primjenjen u nekom objektu zavisi od specifičnosti samog objekta koji sadrži arhitektonsko rješenje, namjenu, zahtjevani nivo opremljenosti sa instalacijama, komfor i dr.

Najčešće primjenjivani niskotemperaturni sistemi su:

- vazdušni,
- vodeno-vazdušni,
- vodeni.

Svaki od njih ima svoj domen primjene sa prednostima i nedostacima, a za svaki dati slučaj projektant treba da ocijeni i izabere onaj koji daje optimalno rješenje.

8.6.4. MJERE I AKCIJE ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE TOPLOTNE ENERGIJE

U dosadašnjoj praksi pokazalo se da se prilikom arhitektonskog projektovanja malo računa vodilo o energetskom aspektu objekta. Doduše, poslednjih 20 godina kod arhitektonskog projektovanja zakonski propisi su nalagali da se objekti moraju toplotno izolovati, pa i pored činjenice da je izolacij



bila adekvatno predviđena u projektima ona se malo primjenjivala u praksi. Ako je na primjer investitor htio da pojeftini objekat onda je prvo toplotna izolacija bila na udaru da se izostavi.

Uvođenem energetske komponente u arhitektonsko projektovanje, teži se postizanju optimalnog odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta.

Veze između arhitekture i energije mogu se analizirati kroz sledeće relacije:

- orijentacija i dispozicija objekta;
- oblik objekta;
- nagib krovnih površina;
- međusobnog odnosa objekta i okoline u smislu zasjenčenja;
- boje objekta;
- toplotne akumulacije objekta;
- rasporeda i odnosa staklenih i fazonskih površina;
- ekonomske debljine termoizolacije;
- razuđenost fasadnih površina;
- i drugo.

U čitavom navedenom aspektu različitih mogućnosti koje se planerima u prostornom i urbanističkom planiranju pružaju da svojim rješenjem doprinesu smanjivanju utrošene energije mogu se istaći dva koja mogu bitno uticati na potrošnju energije, a to su:

- Toplotna izolacija objekta
- Koncept oblikovanja objekta prilagođenih za korišćenje sunčeve energije.

8.6.4.1. Toplotna izolacija objekta

Optimalna izolacija građevina treba da bude takva da se ima u vidu da je vijek građevine 100 godina i više, da se toliko godina štedi energija čija cijena rapidno raste, a izolaciju predvidjeti na osnovu standarda: Toplotna tehnika u građevinarstvu – Tehnički uslovi za projektovanje i građenje zgrada JUS U.J5.600.2002.

U budućem planiranju i projektovanju treba se obavezno pridržavati normi za toplotnu izolaciju.

Podršku termoizolaciji objekta treba dati prije svega kreditnom i poreskom politikom, a i drugim stimulativnim mjerama.

8.6.4.2. Koncept oblikovanja objekata prilagođenih za korišćenje sunčeve energije

Sunčeva energija nije još uključena u planove razvoja energije, niti je pak do sada rađeno na temeljnoj studiji što se ovog pitanja tiče. Zagrijavanje zgrada sunčevom energijom predstavlja dugoročnu investiciju, jer se sunčeva energija koristi samo u zimskom periodu, kada je ima tri puta manje nego ljeti. U ovom trenutku ne izgleda da postoje uslovi za širu primjenu solarnog grijanja zgrada pomoću prijemnika, te u planovima razvoja ne treba mnogo računati na istu. Ovaj zaključak je utoliko opravdaniji što prije uvođenja solarnog grijanja postoji niz ekonomski opravdanih investicija u objekte, kao što je poboljšanje toplotne izolacije i drugo. Sunčeva energija kod nas našla je najviše primjene za pripremu tople sanitarne vode.

Solarno zagijavanje vode je tehnički dovedeno do kraja i da ekonomske strane je prihvatljivo za potrošače naročito u hotelskim objektima, te kod stambenih objekata.

8.6.5. OPŠTI USLOVI SA STANOVIŠTA TERMOENERGETSKE ZAŠTITE

- Kao energetske izvore za grijanje i hlađenje treba koristiti nove vidove energije – sunca, morske vode, vazduha i dr. pošto ove primarne energije ima dovoljno i čista je. Za transformaciju primarne energije koristiti savremene uređaje toplotne pumpe – svih vrsta,



- sunčevu energiju koristiti prevashodno za pripremu tople sanitarne vode, kako u stambenim tako i u hotelskim objektima,
- intenzivirati i pojačati primjenu toplotne izolacije objekata shodno važećim propisima, a kreditnom i poreskom politikom što više omogućiti njenu primjenu,
- toplotnu energiju racionalno koristiti, jer štednja i racionalna potrošnja energije su najbolji "novi" energetske izvori.



9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE

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

U cilju zaštite, otkrivanja i sprječavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, požara, tehničko-tehnoloških nesreća, hemijskih, bioloških, nuklearnih i radioloških kontaminacija, posljedica ratnog razaranja i terorizma, epidemija, epizootija, epifitotija i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara ugroženih njihovim djelovanjem postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list RCG" 13/2007) i podzakonskim aktima koja prizlaze iz ovog zakona. Obavezno je poštovanje svih zakonskih propisa, pravilnika, standarda i normativa i predviđenih za aseizmičko projektovanje i građenje objekata.

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovesti na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

9.2. USLOVI ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi Budve omogućuju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnog sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.

9.3. USLOVI I MJERE ZAŠTITE I UNAPRJEĐENJA ŽIVOTNE SREDINE

U rješenjima ovog plana u najvećoj mjeri su integrisani zahtjevi zaštite životne sredine. Zaštita životne sredine bazirana je na usklađivanju potreba razvoja i očuvanja, odnosno zaštite njegovih resursa i prirodnih vrijednosti na održiv način, tako da se i sadašnjim i budućim generacijama omogući zadovoljavanje njihovih potreba i poboljšanje kvaliteta života. Pravo na razvoj mora se ostvariti kako bi se ravnopravno zadovoljile potrebe razvoja i zaštite i očuvanja životne sredine sadašnjih i budućih generacija

U okviru ovog plana već su u odgovarajućim poglavljima integrisane pojedine mjere sa aspekta unapređenja i zaštite životne sredine.

Ovim DUP-om se definišu sljedeći uslovi i mjere predviđene u cilju sprječavanja, smanjenja ili otklanjanja negativnih uticaja na životnu sredinu:

1. Kako je Budva, aili i prostor DUP-a područje intenzivnog razvoja sa povećanjem broja stanovnika i korisnika prostora (turisti i posjetioći), sa intenzivnom urbanizacijom koja se ogleda u vidu obimne izgradnje, lokalna uprava u saradnji sa državnim organima, Republičkim hidrometeorološkim zavodom, JU Centar za ekotoksikološka ispitivanja Crne Gore, Republičkim zavodom za zaštitu prirode, Univerzitetom, stručnim i nevladinim sektorom (NVO) treba da uspostavi kontinualni monitoring indikatora životne sredine, obavi istraživanja biodiverziteta na području Opštine i na taj način stvori osnov za kvalitetnu i kontinuiranu mogućnost ocjene stanja životne sredine i na osnovu toga kreiranje politika i mjera za zaštitu životne sredine.
2. S obzirom da će rješenja data u DUP-u imati određene posledice na životnu sredinu treba obezbjediti odgovarajući monitoring (praćenje stanja).
3. Posebno voditi računa da se obezbijedi monitoring onih elemenata životne sredine koji će biti izloženi stalnom pritisku (DPRS7 model monitoringa) kako bi se obezbjedila povratna sprega

između pritisaka na životnu sredinu i blagovremenog odgovora onih koji su odgovorni za realizaciju pojedinih projekta i aktivnosti na prostoru plana.

4. Kako bi se monitoring životne sredine mogao u potpunosti sprovesti, potrebno je da istovremeno obuhvati monitoring na samom izvoru zagađivanja, na mjestima gdje se vrši ispuštanje štetnih ili zagađujućih materija, ali i praćenje dalje sudbine zagađujućih materija poslije ispuštanja u životnu sredinu.
5. Neophodno je za područje Budve uraditi Katastar zagađivača u okviru Katastra zagađivača za cijelu Crnu Goru.
6. Pojedini pokazatelji ukazuju na neophodnost preduzimanja mjera za sprječavanje pojedinih zagađenja. To se prije svega odnosi na emisiju lebdećih čestica (prašine i aerosola) i ograničavanje sadržaja teških metala i PAH-s u njima, jer na osnovu višegodišnjih ispitivanja, može se konstatovati da postoji trend značajnog povećanja sadržaja lebdećih čestica i PAH-s u njima. Monitoring kvaliteta vazduha mora biti baziran na EU propisima, na osnovu kojih će formirati informativna mreža koja će moći da se priključi u međunarodne mreže, kao što su EURAIRNET-a, EIONET, baze WHO-a, WGOAW, EMEP i dr. Monitoring lebdećih čestica treba bazirati na mjerenju PM-10 i PM-2,5 na osnovu kojih se ocjenjuje stepen ugroženosti vazduha ambijenta, uticaja na zdravlje ljudi i zagađenosti teškim metalima u PM-10.
7. Stimulisati nabavku i korišćenje novijih i kvalitetnijih vozila, vozila na električni ili hibridni pogon, upotrebu bezolovnog benzina, zbog smanjenja koncentracija zagađujućih materija porijeklom iz izduvnih gasova motornih vozila.
8. Smanjiti broj ložišta na čvrsta goriva i stimulisati korišćenje drugih oblika goriva i energije (gas, toplotne pumpe, pasivni i aktivni solarni sistemi i dr.) kako bi došlo do redukcije zagađujućih materija iz ložišta na čvrsta goriva.
9. Treba uspostaviti sistem stroge kontrole odlaganja otpada, od momenta stvaranja, sakupljanja, transporta do konačnog odlaganja, jer je komunalni otpad najčešći uzrok povećane koncentracije polutanata neorganskog porijekla (olovo, kadmijum, hrom, nikl i dr.) i organskog porijekla (poliaromatskih ugljovodonika i polihlorovanih bifenila) u uzorcima zemljišta.
10. Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.
11. Potreban broj kontejnera i drugih sudova za odlaganje čvrstog otpada, dinamiku i vrijeme njihovog pražnjenja, proračunati na osnovu ukupnog broja mogućih korisnika prostora koji se tokom turističke sezone značajno uvećava. prilikom turista.
12. Raznovrsni nesortirani otpad nastao tokom rušenja postojećih objekata odložiti na bezbjedno mjesto, na način koji neće stvoriti dodatne negativne uticaje na životnu sredinu i na lokaciji koju odredi nadležni organ.
13. Ostale negativne uticaje prilikom rušenja (buka, prašina, usporavanje saobraćaja, oštećenje saobraćajnica i dr) na stanovništvo koje živi u okolini svesti na najmanju moguću mjeru.
14. Otpad koji bude nastajao za vrijeme izvođenja građevinskih radova (šut i ostali otpad) odložiti na bezbjedno mjesto, na način koji neće stvoriti dodatne negativne uticaje na životnu sredinu i na lokaciji koju odredi nadležni organ..
15. Pri izgradnji novih objekata, kao i pri rušenju postojećih, predvidjeti mjere zaštite dijela postojećih stabala koja nijesu predviđena za uklanjanje.
16. Ako se na prostoru DUP-a budu otvarale zdravstvene, ordinacije biohemijske laboratorije i pružale različite usluge prilikom kojih se stvara eventualni opasni medicinski otpad njegov tretman (čuvanje i odlaganje) obavezno sprovesti u skladu sa važećim propisima.
17. Ostali opasan otpad sakupljen u okviru područja plana (akumulatori, upotrebljena motorna ulja, elektronske komponente i dr.) čuvati i odlagati u skladu sa važećim propisima.
18. Sve postojeće divlje deponije zemlje, građevinskog otpada, kabastog otpada (starog pokućstva, kućnih aparata i sl.) i dr. naročito iz korita Podkošljunskog potoka ukloniti.
19. Sprječiti paljenje divljih deponija.
20. Preko odgovarajućih komunalnih službi, vodoprivrednih inspektora i Ministarstvu poljoprivrede, vodoprivrede i šumarstva RCG obezbijediti da se obavi detaljna i sistematska kontrola bujičnih vodotokova i preuzimanja neophodnih mjera da se oni dovedu u stanje da ne

zagađuju priobalno more, odnosno, da im se vrati uloga osvježivača morskog ekosistema, što oni u stvari jesu.

21. Regulacionim radovima na riječnim i bujičnim tokovima ne smije se smanjivati prirodan dotok nanosa u zonu plaža. Korita bujičnih i riječnih tokova se moraju održavati i čistiti kako bi se obezbjedila odgovarajuća transportna sposobnost toka za nanos i priliv nanosa na plažu.
22. Ukoliko je plažama gdje se ulivaju Grđevica i Podkošljunski potok smanjen prirodan dotok nanosa kao posljedica regulacionih radova na ovim tokovima potrebno je ispitati mogućnost uspostavljanja prethodnog prirodnog stanja.
23. Iz korita vodotokova ukloniti ispuste otpadnih voda.
24. Posebnu pažnju kod uređenja vodotokova treba obratiti na propuste ispod saobraćajnica i raznih objekata. Propusti moraju biti projektovani i izgrađeni tako da se onemoguću njihovo zapušavanje.
25. Zabranjeno je hidrotehničkim i drugim radovima vršiti sužavanje korita i zagušivanje propusta.
26. Zabranjeno je prevođenje zemljišta (parcela) vodotokova u drugu namjenu.
27. U sklopu infrastrukturnog rješenja pored rješavanja odvođenja fekalnih voda neophodno je i hitno kanalisanje atmosferskih voda koje sa saobraćajnice i drugih površina oticanjem spiraju različite zagađujuće materije i odnose ih u more.
28. Kolektore i separatore masti i ulja i taložnike suspendovanih materija u okviru sistema za odvođenje i tretman otpadnih voda kod eventualnih stanica za snabdjevanje motornih vozila gorivom i drugih objekata kao mjesta kod kojih postoji rizik od ispuštanja zagađujućih materija projektovati i graditi uskladu sa propisima. Odlaganje opasnog otpada iz ovih postrojenja vršiti na način predviđen propisima.
29. Podzemne rezervoare goriva kod eventualnih stanica za snabdjevanje motornih vozila gorivom, ili uz objekate kod kojih služe kao gorivo u sistemima za grijanje prostorija projektovati i graditi sa dvostrukim plaštom, obaveznim tankvanama i svim propisima predviđenim mjerama sprječiti isticanje naftnih derivata iz ovih rezervoara i sprječiti druge rizike od zagađivanja životne sredine.
30. Građenjem i korišćenjem objekta ne smije se ugroziti stabilnost susjednih objekata, tla na susjednim zemljištima, kao ni saobraćajne površine, vodotoci, instalacije, životna sredina i sl.
31. Izgradnja i korišćenje objekata moraju biti u svemu u skladu sa važećim propisima i principima za aseizmičko projektovanje i građenje, u cilju svođenja seizmičkog rizika na prihvatljivi nivo.
32. Pri projektovanju, građenju i korišćenju objekata moraju se, u skladu sa tehničkim i ostalim propisima, osigurati mjere za zaštitu od klizanja terena, poplava, udara groma, indukovane seizmičnosti od vještačkih jezera i drugih nepogoda.
33. Objekti moraju biti projektovani, građeni i korišćeni tako da se spriječi nastajanje i širenje požara i eksplozija, a u slučaju požara i eksplozija da ispunjavaju uslove za njihovo efikasno gašenje i spašavanje ljudi i materijalnih dobara.
34. Objekat mora biti projektovan, izgrađen i korišćen tako da se omogući zaštita od djelovanja površinskih i podzemnih voda, vlage, agresivnog tla, vode i vazduha, štetnih hemikalija, pare, temperaturnih promjena, kao i drugih nepovoljnih dejstava.
35. Objekat se mora graditi tako da se u odnosu na klimatske uslove, lokaciju objekta i njegovu namjenu smanji gubitak toplote na najmanju mjeru, odnosno spriječi zagrijavanje prostorija usljed spoljnog uticaja.
36. Objekat mora biti zaštićen od unutrašnje i spoljne buke, a okolina objekta od buke koja nastaje u objektu usljed tehnološkog procesa ili iz drugih razloga.
37. Objekat se mora graditi tako da smanjuje vibraciju i buku od ugrađenih postrojenja u objektu sa svrhom sprječavanja njihovog prenosa.
38. Građevinski proizvodi moraju kod uobičajenog održavanja, u ekonomski prihvatljivom vremenskom periodu, podnositi bez većih šteta sve uticaje normalne upotrebe i uticaje okoline, tako da objekat u koji su ugrađeni sve vrijeme svoje upotrebe ispunjava sve zahtjeve u pogledu stabilnosti, zaštite od požara i eksplozija, higijenske i zdravstvene zaštite, očuvanja okoline, sigurnosti upotrebe objekta, zaštite od buke, uštede energije i dr. prema tehničkim propisima za pojedinačne vrste objekata.

39. Kod uređenja Dubove šume i zelenila na padinama brda Košljun uključiti i stručnjake za faunu i floru.
40. Isključiti lov i sakupljanje primjeraka životinjskog svijeta na prostoru Dubove šume i na padinama brda Košljun osim pod zakonom predviđenim uslovima.
41. Zabranjeno je uznemiravanje, lovljenje i ubijanje zaštićenih životinja, kao i uklanjanje gnijezda, odnošenje rasplodnog materijala i mladunaca i vršenje drugih sličnih radnji zabranjenih Zakonom.
42. Zabranjeno je branje zaštićenih biljnih vrsta, kao i sakupljanje sjemena i vršenje drugih sličnih radnji zabranjenih Zakonom.
43. Osmišljenom sadnjom zelenila umanjiti efekte saobraćajne buke, nepovoljnih vibracija, obezbjediti apsorpciju štetnih gasova i prašine.
44. Pošumiti opožarene površine na padinama brda Košljun.
45. Pri projektovanju objekata planirati posebne arhitektonsko-građevinske mjere za zaštitu od pretjerane insolacije i od vjetra.
46. Kod kombinovanja poslovnih i stambenih sadržaja voditi računa da druge djelatnosti (trgovina, usluge, i ugostiteljski objekti i dr.) ne smiju da ugrožavaju funkcije kao što su stanovanje, obrazovanje, socijalna zaštita i sl.
47. Za podzemne garaže potrebno je obezbijediti prirodnu ili prinudnu ventilaciju i to po mogućstvu takvu da se zagađujuće materije ne zadržavaju u unutrašnjosti bloka.
48. Stalno sprovoditi edukativno-propagandne akcije i postupke radi dovođenja građana, ali i turista, na onaj nivo saznanja, kada oni sami postanu najbolji zaštitnik životne sredine.
49. Pri sprovođenju rješenja iz DUP-a, a sa ciljem za sprječavanja i(li) ublažavanje uticaja na životnu sredinu pridržavati se važećih zakona, pravilnika, uredbi i drugih akata koja se odnose na zaštitu životne sredine.
50. Obavezno je sprovođenje postupka procjena uticaja na životnu sredinu projekata i zahvata na osnovu Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05 od 28.12.2005).

10. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

10.1. STEČENE OBAVEZE

Stupanjem na snagu ovog Detaljnog urbanističkog plana prestaju da važe Izmene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Podkošljun" ("Sl. list opštine Budva" br. 5/95).

10.2. ETAPNOST REALIZACIJE PLANA

Prva faza u realizaciji Plana je na lokalnoj samoupravi - da pribavi i opremi zemljište potrebno za javne namjene, prije svega, saobraćajnice i tehničku infrastrukturu. Realizacijom ove faze stvaraju se uslovi za dalju sukcesivnu realizaciju Plana, odnosno za planiranu izgradnju novih objekata.

10.3. UPUTSTVO ZA KORIŠĆENJE I SPROVOĐENJE PLANA

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

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije mogu sagledati mogućnosti konkretnog prostora. Sve urbanističke parcele su posebno numerisane.

Da bi se dobila cjelovita slika o određenoj lokaciji na području plana, obavezno treba proučiti grafičke priloge koji daju osnovne informacije o lokaciji.

Pored grafičkih priloga planiranog stanja u tekstualnom dijelu, u poglavljima 6. Uslovi za uređenje prostora i 7. Urbanistički pokazatelji se nalaze detaljni uslovi za izgradnju na određenoj urbanističkoj parceli.

10.2. MJERE ZA SPROVOĐENJE PLANA

Detaljni urbanistički plan Podkošljun predstavlja pravni i urbanistički osnov za izradu, donošenje i izdavanje Rješenja o lokaciji, za izradu Urbanističkog projekta i Plana parcelacije. U ove dokumente se ugrađuju svi potrebni uslovi i rješenja iz Detaljnog urbanističkog plana.

Za izradu objekata javne namjene obavezna je izrada urbanističkog projekta u skladu sa uslovima datim u ovom DUP-u.

•

Nacrt plana parcelacije je urađen za cijelo područje obuhvaćeno Detaljnim urbanističkim planom Podkošljun i obuhvata javne površine, dijelove gde se zadržavaju postojeće katastarske parcele i dijelove gdje se planira dijeljenje katastarskih parcela ili spajanje katastarskih parcela na osnovu inicijativa vlasnika, odnosno korisnika, a u skladu sa uslovima iz ovog Plana.

Na osnovu inicijative vlasnika, Plan parcelacije moguće je mijenjati formiranjem novih urbanističkih parcela, spajanjem i dijeljenjem urbanističkih parcela definisanih ovim planom, a sve u skladu sa uslovima iz DUP-a. Spajanje i dijeljenje urbanističkih parcela definisanih planom parcelacije na području ovog DUP-a moguće je kroz izradu urbanističkog projekta, a u skladu sa uslovima iz DUP-a.

•

Sastavni dijelovi ovog plana, pored tekstualnog dijela su i grafički prilozi:

KNJIGA II – postojeće stanje

list 01. Izvod iz GUP-a	1:10 000
list 02. Kontaktne zone	1: 2 000
list 03. Topografsko-katastarski plan – zona zahvata	1: 1 000
list 04. Postojeće stanje – namjena površina	1: 1 000
list 05. Postojeće stanje – površine pod zelenilom i slobodne površine	1: 1 000
list 06. Postojeće stanje – spratnost i kvalitet objekata	1: 1 000
list 07. Postojeće stanje – stabilnost terena	1: 1 000
list 08. Postojeće stanje – podobnost terena za urbanizaciju	1: 1 000

KNJIGA III – planirano stanje

list 09. Planirano stanje – namjena površina	1: 1 000
list 10. Planirano stanje – regulacija i nivelacija	1: 1 000
list 11. Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije	1: 1 000
list 12. Planirano stanje – saobraćaj – regulacioni plan	1: 1 000
list 13. Planirano stanje – saobraćaj – nivelacioni plan	1: 1 000
list 14.1. Planirano stanje – saobraćaj – poprečni profili	1: 100
list 14.2. – 14.8. Planirano stanje – saobraćaj – uzdužni profili	1: 100/1: 1 000
list 15. Planirano stanje – površine pod zelenilom i slobodne površine	1: 1 000

KNJIGA IV – infrastruktura

list 16. Postojeće stanje – hidrotehnička infrastruktura	1: 1 000
list 17. Planirano stanje – hidrotehnička infrastruktura	1: 1 000
list 18. Postojeće stanje – elektroenergetska mreža	1: 1 000
list 19. Planirano stanje – elektroenergetska mreža	1: 1 000
list 20. Postojeće stanje – telekominikacije	1: 1 000
list 21. Planirano stanje – telekominikacije	1: 1 000

KNJIGA V – dokumentacija

Topografsko-katastarski plan u analognom obliku od 20.10.2001. godine, Direkcija za nekretnine Republike Crne Gore, Sektor tehničke operative, ovjerena od strane direktora.	1: 1 000
Podaci, uslovi i mišljenja nadležnih JKP	

DOKUMENTACIJA



површине цца 3300 м2, односно обухваћена је катастарским парцелама 624/1, 606, 602, 603, 552/2, 555/2 и дио кат. парцеле 624/2 све КО Будва, и обухвата простор површине цца 1450 м2, односно катастарску парцелу 1519 КО Будва.

Члан 3.

Катастарске парцеле које су наведене у члану 2. Ове Одлуке представљају захват измјена и допуна Плана обима и као такве не утичу на основно планско рјешење важећег ДУП-а.

Члан 4.

Начин финансирања и износ финансијских средстава потребних за израду измјена и допуна Плана утврдиће се Одлуком о уступању тих послова овлаштеној пројектној организацији. Финансијска средства из става 1. овог члана обезбједиће Скупштина општине Будва.

Члан 5.

Рок за израду измјена и допуна Плана је 30 дана од дана закључивања Уговора са овлаштеном пројектном организацијом.

Члан 6.

План (измењени и допуњени) се односи за период до 2005. године.

Члан 7.

Припремни послови на изради измјена и допуна Плана повјеравају се општинском Секретаријату за урбанизам.

Члан 8.

Измјене и допуне Плана вршиће се по посебном (краћем) начину и поступку, а због чињенице да важећи План није дефинисао прилаз објектима чија је изградња планирана на кат. парцелама из члана 2. Ове Одлуке, као и због постизања бољег саобраћајног рјешења а да се при том простор не оптерећује новим стамбеним капацитетима.

Рок трајања јавне расправе на нацрт измјена и допуна плана одредиће извршни

орган Општине, након утврђивања нацрта Одлуке.

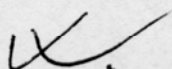
Члан 9.

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

Број 0101-752/1-2001.
Будва, 15. јуна 2001. Године

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БУДВА
ПРЕДСЈЕДНИК ОПШТИНЕ,
Ђорђе Прибиловић

27. На основу члана 19., а у вези са чланом 17. те члана 41. став 2. Закона о планирању и уређењу простора ("Службени лист РСГ", број 16/95), члана 94. Статута општине Будва ("Службени лист општине Будва", број 9/95 и 2/98), Скупштина општине Будва, на сједници од 15. јуна 2001. године. донијела је


**ОДЛУКУ
О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ ИЗМЈЕНА И
ДОПУНА ДЕТАЉНОГ УРБАНИСТИЧКОГ
ПЛАНА "ПОДКОШЉУН" ПО СКРАЋЕНОМ
ПОСТУПКУ**

Члан 1.

Овом Одлуком приступа се изради измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана "Подкошљун" (у даљем тексту: измјене и допуне Плана), по скраћеном поступку.

Члан 2.

Границе територије које измјене и допуне Плана захватају су идентичне са границама које су дефинисане чланом 2. Одлуке о доношењу ДУП-а "Подкошљун" ("Службени лист општине Будва", број 5/95), а обухватају простор 104 ха.

Члан 3.

Начин финансирања и износ финансијских средстава потребних за израду измјена и допуна Плана утврдиће се Одлуком о уступању тих послова овлаштеној пројектној организацији.

Финансијска средства из става 1. овог члана обезбједиће Скупштина општине Будва.

Члан 4.

Рок за израду измјена и допуна Плана је 30 дана од дана закључивања Уговора са овлашћеном пројектном организацијом.

Члан 5.

План (измењени и допуњени) се односи за период до 2005. године.

Члан 6.

Припремни послови на изради измјена и допуна Плана повјеравају се општинском Секретаријату за урбанизам.

Члан 7.

Измјене и допуне Плана вршиће се по посебном (скраћеном) начину и поступку због чињенице да ове измјене и допуне представљају мању измјену постојећег Плана, и не утичу на основна планска рјешење, а омогућиће легализацију бесправно подигнутих објеката који испуњавају услове за то.

Рок трајања јавне расправе на нацрт измјена и допуна плана одредиће извршни орган Општине, након утврђивања нацрта Одлуке.

Члан 8.

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

28. На основу члана 19., а у вези са чланом 17. Те члана 41. Став 2. Закона о планирању и уређењу простора ("Службени лист РЦГ", број 16/95), члана 94. Статута општине Будва ("Службени лист општине Будва", број 9/95 и 2/98), Скупштина општине Будва, на сједници од 15. јуна 2001. године. донијела је

ОДЛУКУ О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ ИЗМЈЕНА И ДОПУНА ДЕТАЉНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА "ДУБОВИЦА" ПО СКРАЋЕНОМ ПОСТУПКУ

Члан 1.

Овом Одлуком приступа се изради измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана "Дубовица" ("Службени лист РЦГ", број 1/89), по скраћеном поступку.

Члан 2.

Захват израде измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана "Дубовица" (у даљем тексту: План) обухвата простор површине цца 6750 м², односно обухваћена је катастарским парцелама 1689, 1683/1, 1765/12, 1765/13, 1765/14, 1757/2, 1757/3 и 3094/3 КО Будва.

Члан 3.

Катастарске парцеле које су наведене у члану 2. Ове Одлуке представљају захват измјена и допуна Плана мањег обима и као такве не утичу на основно планско рјешење важећег ДУП-а.

Члан 4.

Начин финансирања и износ финансијских средстава потребних за израду измјена и допуна Плана утврдиће се Одлуком о уступању тих послова овлаштеној пројектној организацији.

Финансијска средства из става 1. овог члана обезбједиће Скупштина општине Будва.

Република Црна Гора
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БУДВА

Број 0104-932/1

Будва, 2. 8. 2001. год.

PROJEKтни ZADATAK

8-08 2001

4	132	
---	-----	--

**ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA DUP-a PODKOŠLJUN
PO SKRAĆENOM POSTUPKU**

30 500 m²

OPŠTE ODREDBE

Odlukom Skupštine opštine Budva, broj: 0101-753/1-2001 od 15 juna 2001. ("Službeni list opštine Budva br. 4/2001) pristupilo se izradi izmena i dopuna DUP-a Podkošljun po skraćenom postupku.

GRANICE PLANA

Granice teritorije koju izmjene i dopuna plana zahvataju su identične sa granicama važećeg DUP-a Podkošljun ("Službeni list opštine Budva", br. 5/95), a obuhvataju prostor površine 104ha.

PROGRAMSKE OSNOVE

Planska rješenja uskladiti sa osnovnim principima i kriterijumima iz DUP-a Podkošljunh ("Službeni list opštine Budva", br. 5/95) i GUP-a priobalnog pojasa opština Budva, sektor Budva - Bečići ("Službeni list opštine Budva", br. 2/95).

Na osnovu izvršenog snimanja na terenu svih bespravno podignutih objekata sprovesti detaljnu analizu i urbanističku procjenu mogućnosti uklapanja ovih objekata u plansku dokumentaciju.

Cilj izrade izmjena i dopuna DUP-a Podkošljun nije ucrtavanje novih objekata kao ni dogradnja i nadogradnja postojećih objekata. Međutim, prilikom prihvatanja tj. uklapanja

već izvedenih objekata u plansku dokumentaciju, voditi računa da se (zadržavanje izvedenog stanja u potpunosti ne prouzrokuje drastičan nesklad u spratnosti i gabaritu u odnosu na okolne objekte.

U analizama izvedenog stanja poseban akcenat dati rješavanju pješačkog, ko-lskog i mirujućeg saobraćaja.

Izmjenama i dopunama GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva sektor Budva - Bečići ("Službeni list opštine Budva, br. 7/2000) i DUP-a Bečići ("Službeni list opštine Budva, br. 10/2000) izvršeno je izmještanje gradske kapele sa lokacije uz crkvu Sv. Petka na novu lokaciju u Bečićima. U tom smislu potrebno je predmetni prostor redefinisati u skladu sa planom višeg reda. U okviru prostora namjenjenog komunalnim sadržajima predvidjeti izgradnju benzinske pumpe sa pratećim prodajnim i servisnim prostorima max spratnosti - prizemlje.

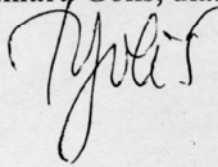
PREZENTACIJA PROJEKTA

Urbanistički projekat raditi na ažurnim geodetskim podlogama u razmjeri 1:1000.

Uz grafičke priloge uraditi tekstualno obrazloženje Urbanističkog projekta koji treba da sadrži opšte i posebne urbanističko-tehničke uslove za objekte i slobodne površine.

Obrađivač je dužan da izradi Urbanistički projekat u skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora.

GLAVNI URBANISTA,
Tamara Goliš, dia.



PREDSJEDNIK

Đorđije Bribilović



Република Црна Гора
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БУДВА

Број 0104-1448/1

Будва, 12.12. 2002. год.

**DOPUNA PROJEKTOG ZADATKA
ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA DUP-a »PODKOŠLJUN«
PO SKRAĆENOM POSTUPKU**

OPŠTE ODREDBE

Odlukom Skupštine opštine Budva br. 0101-753/1-2001 od 15.juna 2001.godine («Službeni list opštine Buda», br. 4/2001) pristupilo se izradi izmjena i dopuna DUP-a »Podkošljun« po skraćenom postupku.

GRANICE PLANA

Granice teritorije koju izmjene i dopune plana zahvataju ostaju nepromjenjene, odnosno identične su granicama važećeg DUP-a »Podkošljun« («Službeni list opštine Budva», broj 5/95), a obuhvataju prostor od 104 ha.

PROGRAMSKE OSNOVE

Pravni osnov za donošenje Odluke o pristupanju izradi izmjena i dopuna DUP-a »Podkošljun« sadržan je u odredbama člana 70.Zakona o izgradnji objekata («Službeni list RCG», broj 55/00) kojim je propisano da će jedinica lokalne samouprave u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu tog Zakona izvršiti popis objekata koji su izgrađeni bez građevinske dozvole, odnosno koji se koriste bez upotrebne dozvole te će se poslije izvršenog popisa ovakvih objekata preduzeti mjere za pokretanje odgovarajućih postupaka radi utvrđivanja mogućnosti za izdavanje građevinske, odnosno upotrebne dozvole, odnosno za rušenje objekata, ako izdavanje ovih dozvola nije moguće.

Pošto Nacrt izmjena i dopuna DUP-a Podkošljun nije usvojen, odnosno nije bio predmet revizione komisije, došlo je do dopunskog snimanja stanja na terenu.

Na osnovu izvršenog ponovnog snimanja terena u periodu januar – novembar 2002.godine svih bespravno podignutih objekata sprovesti detaljnu analizu i urbanističkom problemu mogućnosti uklapanja objekata u plansku dokumentaciju.

Cilj izrade izmjena i dopuna DUP-a »Podkošljun« nije samo legalizacija bespravno podignutih objekata već i ostvarivanje nužnih zahvata koji bi doprinijeli obuhvatanju tzv. »bespravne gradnje« kroz racionalizaciju u korišćenju prostora i resursa.

U analizama postojećeg i planiranog stanja voditi računa da se ne prouzrokuje nesklad u spratnosti i gabaritima u odnosu na okolne objekte.

U tom smislu koristiti se kriterijumima i preporukama GUP-a i važećeg DUP-a, u odnosu na zauzetost parcele objekata kao i maksimalnoj spratnosti na ravnom i nagnutom terenu. Obavezno predvidjeti izgradnju podrumске – suterenske etaže tako da kota poda prizemlja bude podignuta max. 80cm od kote trotoara oko objekta. Smještanjem garaža u ove etaže smanjilo bi se opterećenje ulica mjestima za parkiranje.

Kompleks Dubove šume na prostoru od Mainskog groblja do Manastira Podostrog prema važećem DUP-u (graafički prilozi) je potpuno sačuvan u širini od oko 300 m i u dubini od oko pola kilometra.

Na ovom prostoru je bila zabranjena izgradnja stambenih i drugih objekata sem infrastrukture i ulica.

Međutim treba istaći da se danas u ovoj zoni nalazi oko 40 individualnih stambenih objekata koje su sagrađene ranije i već su u funkciji. Ispitati mogućnost prihvatanja ovim Planom svih objekata podignutih bespravno ukoliko nesmetaju infrastrukturi i susjednim objektima.

Sagledati mogućnosti planiranja individualnih stambenih objekata duž postojeće saobraćajnice označene u Planu kao ulica S-10 koji su 1998. godine izdati na kat.parcelama 700, 705, i 702 sve KO Budva po članu 53. Zakona o planiranju i uređenju prostora za spratnost objekata P+1+Pk i gabarita: 10,0 x 8,0 + 3,0 x 5,0 m, a na ime Racanović Risto, Božović Branko i Božović Milorad, a na ime Čepić Miladina i Ivanović Nebojše potpisan je idejni projekat na dvojni objekat nepravilnog gabarita oko 110 x 2 m² u osnovi.

Na poseban način tretirati kompleks Manastira Podostrog koji treba zaštititi i na grafičkim i tekstualnim priložima posebno označiti. U široj okolini Manastira Podostrog propisati posebne urbanističko tehničke uslove za objekte infrastrukture koje treba pribaviti od nadležnih organa.

Kompleks postojećeg Mainskog groblja sa Crkvom Svete Petke nalazi se u zoni komunalnih objekata koji obuhvata površinu od 21.500 m².

Na udaljenosti od 22-25m istočno od Crkve Sveta Petka nalazi se objekat gradske kapele u izgradnji.

Izmjenom i dopunom DUP-a »Podkošljun« zadržati prostor sa objektom gradske kapele označen kao prostor komunalnih sadržaja. Ovakav objekat potrebno je planirati na postojećoj lokaciji kao objekat u funkciji servisa postojećeg gradskog groblja naročito zbog nedostataka kapele na cijeloj teritoriji Opštine Budva.

Za eventualno proširenje gradskog groblja koje je bilo predviđeno ranijim DUP-om »Podkošljun« potrebno je dati i druge mogućnosti s obzirom na blizinu stambenih objekata. Ovaj problem potrebno je posebno razmotriti i za svako rješenje dati detaljno obrazloženje.

U grafičkim priložima posebnu pažnju obratiti da se granice katastarskih i urbanističkih parcela u što većoj mjeri poklapaju kako ne bi nepotrebno dolazilo do problema prilikom primjene usvojenih planova.

Gdje god je moguće pravce pružanja objekata regulisati građevinskom linijom, a ukoliko nije rastojanje takvih objekata od susjednih naznačiti numeričkim podacima.

U tekstualnom dijelu dati preciznije urbanističko-tehničke uslove za sve vrste objekata koji se planiraju ovim DUP-om, a odnose se na: površinu, širinu i dužinu parcele, pristup kolskoj i ili pješačkoj saobraćajnici, gabarit, spratnost, namjenu i položaj objekta. Takođe, potrebno je posebno obraditi problem izgradnje garaže ili pomoćnog objekta na parceli ukoliko nisu ucrtani u Planu i njihov položaj u odnosu na glavni stambeni objekat i susjedne parcele.

Ovim Planom potrebno je definisati javne zelene površine, prostore za igru djece i javne slobodne površine. Ispitati mogućnosti Dubove šume za ove aktivnosti.

Dati mogućnost grupisanja objekata čija bi osnovna namjena bila turizam (manji hoteli, pansioni), a propisati im urbanističko tehničke uslove koji bi zadovoljili sledeće kriterijume: Nivo Hotela visoke »B« kategorije, mogućnost izgradnje podrumskih etaža koje bi imale funkciju tehničkih etaža ili etaža za smještaj garaža.

Kod planiranja saobraćaja obezbediti što više javnih parking prostora naročito u zonama kolektivnog stanovanja. Uz ulice obavezno planirati trotoar i drvorede u pješačkim kooridorima ili kao zelenu zonu između saobraćajnice i trotoara.

PREZENTACIJA PROJEKTA

Urbanistički projekat raditi na ažurnim geodetskim podlogama u razmjeri 1:1000.

Uz grafičke priloge dati tekstualno obrazloženje Urbanističkog projekta koji treb da sadrži opšte i posebne urbanističko tehničke uslove za objekte i slobodne površine.

Obrađivač je dužan da izradi Urbanistički projekat u skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora.

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM

SAVJETNIK ZA URBANIZAM

dipl.ing.arh. Svetlana Novaković

Svetlana Novaković

SEKRETAR SEKRETARIJATA

Ognjen Balabušić

Ognjen Balabušić



PREDSJEDNIK,
Vesna Radunović

Vesna Radunović

Republika Crna Gora
OPŠTINA BUDVA

broj: 003-2965/2
Budva 17. 08. 2006 god.

17.08.2006
4-96/2

Dopunski Programski zadatak za izradu DUP-a Potkošljun

Obezbijediti neophodan nivo tehničke obrade svih priloga plana (parcelacija itd.) u analognoj ili digitalnoj verziji, kako bi on kasnije nesmetano mogao da se primjenjuje.

Namjenu površina u novom DUP-u potrebno je u svemu uskladiti sa planiranom namjenom površina iz važećeg GUP-a priobalnog područja za sektor Budva – Bečići. Postojeću bespravnu, ili dijelom bespravnu, izgradnju legalizovati u mjeri u kojoj je to moguće u skladu sa pomenutom namjenom površina. Zonama gdje to eventualno nebi bilo u skladu sa namjenom iz važećeg GUP-a dati tretman rezervnih zona do izrade novog GUP-a.

Kod angažovanja novih površina za individualnu stambenu izgradnju odrediti minimalne površine parcela, i to :

- za slobodnostojeće stambene objekate : 400 m²
- za objekate u nizu (dvojni i više) : 300 m²

Uz koeficijent izgrađenosti (površina parcele pod objektom) od 20% (za parcele iznad 500 m²) do 25%, preporučuje se određivanje maksimalne spratnosti za individualne stambene objekte do četiri nadzemne etaže (uključujući suteren ili potkrovlje), koje se mogu superponirati na terenima u nagibu.

Umjesto angažovanja novih površina za stambenu izgradnju na usitnjenim parcelama uz planiranu saobraćajnicu na padinama Košljuna, kako je to dato u postojećem DUP-u, s obzirom da je, prije svega sa stanovišta vizura, riječ o možda najatraktivnijem dijelu grada, ovaj prostor namijeniti za ekskluzivne rezidencijalne sadržaje, sa maksimum tri nadzemne etaže (uključujući suteren ili potkrovlje), poštujući pri tom i druge podrazumijevajuće standarde za objekte te vrste kada su u pitanju zauzeće i izgrađenost parcele, itd.

Odrediti da jedan od uslova za izgradnju novih, dogradnju i nadogradnju postojećih stambenih objekata bude obezbjeđivanje 1,5 parking mjesta po jednoj stambenoj jedinici (turističkom apartmanu) u sastavu sopstvene urbanističke parcele.

Postojeći Jadranski put tretirati kao budući gradski bulevar sa četiri kolovozne trake prema dostavljenom idejnom rješenju.

Obezbijediti prostor za proširenje postojeće zaobilaznice na tri kolovozne trake, čime će se, između ostalog, lakše otkloniti i nedoumice oko opravdanosti zadržavanja nekih rješenja iz važećeg DUP-a, kada su u pitanju lokacije pojedinih stambenih i poslovnih objekata u pojasu neposredno uz sadašnji put.

Obezbijediti neophodan zaštitni pojas uz rijeku Grđevicu, pogotovo s obzirom na neka moguća rješenja primarnog saobraćaja, ukoliko se za to bude ukazala potreba kroz izradu novog GUP-a.

Obezbijediti kolski ili pješački prilaz svim urbanističkim parcelama.

Shodno Ugovoru između opštine Budva i Pravoslavne Mitropolije Crnogorsko-primorske sa Cetinja br. 0104-3139/1 od 11.10.2005.godine, na parcelama 720, 726/1 i

727 K.O. Budva predvidjeti lokaciju za budući Saborni hram, kako je to naznačeno na grafičkom prilogu koji Vam dostavljamo, a na parceli 725 K.O. Budva rekonstrukciju nekadašnjeg Parohijskog doma u datim gabaritima (10x20 m, S+P+Pk). To istovremeno znači da je postojeća kapela objekat privremenog karaktera, te da kao takva ne treba da bude tretirana detaljnim urbanističkim planom.

Obezbijediti odgovarajući pristup hramu i lokaciju osloboditi od nekopatibilnih sadržaja (stanovanje, benzinska pumpa).

Provjeriti mogućnost da se na susjednom zemljištu, koje je sada u vlasništvu opštine Budva, na parcelama 705, 706, 707 i 708, kao i na onom u neposrednoj okolini, utvrdi lokacija za kapelu kao trajno rješenje. Takođe je potrebno odrediti se i prema inicijativi da se dio tog budućeg parkovskog prostora namijeni za proširenje gradskog groblja.

Jedinstveno tretirati obaveze opštine Budva prema već izdatim dokumentima za gradnju na parcelama 700, 702/1 i 702/2 K.O. Budva. Na širem lokalitetu uz pomenute parcele ne predviđati nove sadržaje.

Obezbijediti lokacije i za druge objekte od posebnog interesa (osnovna škola, vrtić, ...) prema dostavljenoj dokumentaciji.

Ove dopune Programskog zadatka nastale su kao rezultat dogovora sa sastanka predstavnika opštine Budva, Recenzione komisije i obrađivača plana.

POTPREDSJEDNIK OPŠTINE
Jovo Zenović



Примљено: 20.03.2008.			
Орг. јед.	Број	Пратог	Вриједност
	1-74/1		

Na osnovu člana 19. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl. List RCG“, br.16/95, 22/95, 10/00), a u vezi člana 83. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl. List RCG“, br.28/05). Skupština opštine Budva, na sjednici održanoj dana 18. marta 2008. godine, donijela je

O D L U K U

o izmjeni Odluke o pristupanju izradi izmjena i dopuna DUP-a „Podkošljun“ po skraćenom postupku (Sl. list opštine Budva br. 04/01)

Član 1.

Mijenja se naziv „Odluke o pristupanju izradi izmjena i dopuna detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“ po skraćenom postupku (Sl. list opštine Budva br. 04/01) tako da glasi:

„Odluka o izradi detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun““

Član 2.

U članu 1. Odluke riječi: „izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“ (u daljem tekstu: izmjene i dopune plana), zamjenjuju se riječima: „**detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“**, (u daljem tekstu: **Plan**)“.

Član 3.

Član 2. Odluke mijenja se i glasi:

„Područje za koje se izrađuje plan graniči se:

- **sa južne strane:** lijevom stranom bulevara kroz Budvu na potezu Rijeka Grđevica-Hotel „Park“.
- **sa zapada i sjeverozapada:** rijekom Grđevicom;
- **sa sjeverne strane:** izohipsom 125 m
- **sa istočne strane:** dijelom kat. parcele 942/1 KO Budva, zatim granicom iste sa jedne i kat. parc. 942/2 KO Budva sa druge strane te u pravcu sjevera siječe kat. parcele 942/2, 942/3 i 942/4 KO Budva po izohipsi 80 i 120 do granice kat. parcela 941 i 300 KO Budva.

Plan obuhvata prostor ukupne površine 108,84 ha.

Član 4.

Član 5. Odluke mijenja se i glasi:

„Plan se donosi za period 5 godina od donošenja.“

Član 5.

Član 6. Odluke mijenja se i glasi: „**Pripremni poslovi na izradi plana poveravaju se Agenciji za planiranje prostora**“.

Član 6.

Član 7. , stav 1. briše se.

U stavu 2., redu 2. brišu se riječi „ izmjena i dopuna“.

Član 7.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu CG - opštinski propisi“, a objaviće se i u „Službenom listu opštine Budva“.

Broj: 0101-84/1

Budva, 18. marta 2008. godine

**SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,**

Krsto Ljubanović



Krsto Ljubanović



REPUBLIČKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE

✉ 81250 CETINJE, Bajova 150

☎ centrala: 086 231039; direktor: 086 231182; ☒ 086 231753; E-mail: rzzsk@cg.yu

Br. 02-2585

Cetinje: 27. XII. 2007

ЗАВОД ЗА ИЗГРАДЊУ "БУДВА" А.Д.
БУДВА

Примљено:	31.12.2007		
Орг. јед.	Број	Пралог	Вриједност
	4-315/1		


ZAVOD ZA IZGRADNJU « BUDVA » A.D. BUDVA


Povodom vašeg dopisa br.2046 od 02.11.2007 god., a u vezi sa pozivom za saradnju na izradi planske dokumentacije D.U.P.-a naselja Podkošljun u Budvi, u čijem je obuhvatu kompleks manastira Podostrog i kompleks postojećeg mainskog groblja sa crkvom Sv. Petke, obavještavamo vas slijedeće:

- Određivanje zaštićene okoline nepokretnih spomenika kulture spada u nadležnost Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture, shodno čl.3 Zakona o zaštiti spomenika kulture (S.L. RCG br.47/91). Manastir Podostrog je Zakonom zaštićeni nepokretni spomenik kulture od velikog značaja (II kat), Rješenje o proglašenju br.408 od 28.06.1949 god. Kako je u ovom Zavodu u toku postupak određivanja zaštićene okoline svih Zakonom zaštićenih nepokretnih spomenika kulture na teritoriji Crne Gore, što je dugoročan i kompleksan posao, to ovom prilikom nijesmo u mogućnosti komentarisati predloženu zaštićenu okolinu, kao ni predloženi koridor pristupne saobraćajnice koja prolazi neposredno uz kompleks manastira.
- Kako crkva Sv. Petke sa postojećim grobljem nije Zakonom zaštićeni spomenik kulture, to i nijesmo nadležni za određivanje njene zaštićene okoline. No, u svakom slučaju, podržavamo vašu inicijativu za zaštitu ovog prostora. Istina, nije nam jasno, kako predložena granica zaštićene okoline može « sjeći » parohijski dom u izgradnji !

Kada postupak određivanja zaštićene okoline Zakonom zaštićenih nepokretnih spomenika kulture na teritoriji SO Budva bude završen, dostavićemo vam potrebne podatke.

Obradili:


Maja Cetković, ist.umjetn.konz.


Zdravko Gagović, slik.konz.


Direktor

Dorlije Vušurović

Dna:

- Zavodu za izgradnju - Budva
- Centru za dokumentaciju
i istraživanja
- a/a



Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj: 1101-3546/1

Podgorica, 13.05.2008.godine

OPŠTINA BUDVA

- Agencija za planiranje prostora -

Vezano za vaš dopis br.011-596/1 od 14.04.2008.godine, a na osnovu člana 27. Zakona o planiranju i uređenju prostora («Službeni list RCG», br.16/95), u vezi usaglašenosti **Nacrta izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Potkošljun"**, sa planom višeg reda i njegove usaglašenosti sa odredbama Zakona, Ministarstvo za ekonomski razvoj daje **pozitivno mišljenje** na prezentiranu dokumentaciju, uz obavezu Obradivača da Predlog plana dopuni po sledećim sugestijama:

- U okviru Tekstualnog dijela plana nije priložena dokumentacija o registraciji preduzeća, rješenja preduzeća i planera o ispunjenosti uslova za izradu urbanističko planske dokumentacije;
- U Planu je navedeno da začajan dio sjevernog dijela plana zauzimaju ostaci nekadašnjih poljoprivrednih površina (njive, pašnjaci, voćnjaci i baštopotkunjice) kao i dijelovi nekadašnjih hrastovih šuma. Dalje, maslinjaci na području plana predstavljaju ostatke nekada značajnih površina pod ovom kulturom i uglavnom se nalaze na području naselja Lazi, nešto ih ima na istočnom i jugoistočnom dijelu prostora plana, kao i manji kompleks u okviru postojećeg auto-kampa uz rijeku Grđevicu. Na pojedinačna stabala maslina nailazi se na cijelom prostoru DUP-a.
Prema predlogu razrađenom u planu predviđene su samo dvije površine pod maslinjacima. Obzirom na regulativu u ovoj oblasti neophodno razmotriti

Rimski trg 46, 81000 Podgorica

TEL: (+382) 81 482 121; (+382) 81 482 112; FAX: (+382) 81 234-131

Web: www.minekon.vlada.cg.yu

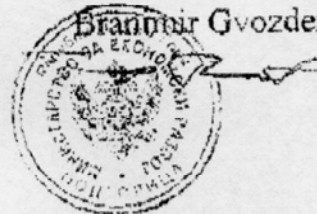
navedena rešenja , odnosno pribaviti mišljenje od Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede.

Isto tako, ukazujemo da bi rješenje zelenila vodotoka trebalo revidirati obzirom na malu zastupljenost istog na ovom području obale rijeke Grđavica;

- Potrebno je razmotriti mogućnost planskog rješenja sa manje planiranih saobraćajnica u okviru zaštićenog manastirskog kompleksa i okolne šume;
- Preporučuje se ukidanje kategorije stanovanje u zelenilu i uklanjanje svih objekata u zoni zelenila oko manastira Podostrog i Mainskog groblja;
- U cilju zaštite ambijenta i prirodne okoline potrebno je razmotriti mogućnost planiranja saobraćajnog rješenja uz očuvanje korita rijeke Grđevice.

MINISTAR

Branimir Gvozdenović





Crna Gora

Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine

Broj: 01-346/4
Podgorica, 13.05.2008. godine

OPŠTINA BUDVA
Agencija za planiranje prostora
G-din Aleksandar Tičlć, V.D. Direktor

BUDVA

PREDMET: Mišljenje na Nacrt izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Podkošljun, Budva– sa aspekta zaštite životne sredine

U skladu sa odredbama člana 20. Zakona o životnoj sredini ("Sl. list RCG" br. 12/96) Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine, nakon predhodnog razmatranja, Nacrta Detaljnog urbanističkog plana Podkošljun, Budva daje sljedeće **m i š l j e n j e**:

Naručilac i investitor Nacrta izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Podkošljun, Budva je Skupština Opštine Budva. Plan je urađen na osnovu Programskog zadatka i Odluke o pristupanju izradi navedenog plana, a posao obrađivača povjeren je Zavodu za izgradnju „Budva“ A.D. Budva.

Plan je urađen na osnovu Odluke o pristupanju izradi izmjena i dopuna DUP-a "Podkošljun" po skraćenom postupku, od 15.06. 2001.godine ("Sl. list opštine Budva" br. 4/2001); Odluke o izmjeni Odluke o pristupanju izradi izmjena i dopuna DUP-a „Podkošljun“ po skraćenom postupku, 2008. godine, Projektnog zadatka za izradu izmjena i dopuna DUP-a Podkošljun po skraćenom postupku, od 02.08.2001.god.; Dopune Projektnog zadatka za izradu izmjena i dopuna DUP-a Podkošljun po skraćenom postupku, od 12.12.2002.god.; Dopunskog Programskog zadatka za izradu DUP-a Podkošljun, od 17.08.2006.god.

Područje obuhvaćeno DUP-om Podkošljun se graniči sa južne strane lijevom stranom bulevara kroz Budva na potezu Rijeka Grđevica-Hotel „Park“, sa zapada i sjeverozapada rijekom Grđevicom, sa sjeverne strane izohipsom 125 m sa sjeverne strane: izohipsom 125; sa istočne strane: dijelom katastarske parcele 942/1 KO Budva, zatim granicom iste sa jedne i katastarske parcele 942 KO Budva sa druge strane te u pravcu sjevera siječe katastarske parcele 942/2, 942/3 i 942/4 KO Budva po izohipsi 80 i 120 do granice katastarske parcele 941 i 300 KO Budva. DUP „Podkošljun“ obuhvata tri podcjeline: Velji Vinogradi, dio Lazi i Podkošljun.

Važećim DUP-om Podkošljun prostor koji je predmet izmjene i dopune po namjeni je opredijeljen za turizam i ugostiteljstvo, stanovanje, poslovno-stambene objekte, proširenje kompleksa groblja, što je djelimično i realizovano. Planom je bilo predviđeno spajanje većih površina kvalitetnih šuma sa uređenjem staza, sa nastojanjem da se spoje zelene i parkovske površine od sjevernog dijela plana sve do magistrale. Ovaj kontinuitet površina

Rimski trg 46, PC »Vektra« 81000 Podgorica
TEL: (+382) 81 482-145; FAX: (+382) 81 234-168
E-mail: ministarstvo.turizma@mn.yu
Web: www.mturizma.cg.yu



pod zelenilom nije u potpunosti realizovan zato što je na više lokacija prekinut i ugrožen neplanskom izgradnjom.

Uvidom u Nacrt izmjena i dopuna DUP-a Podkošljun ostaje nejasno stanje maslinjaka, zaštićenih Zakonom o maslinarstvu (Sl.list RCG 55/03). U Planu se navodi: „Kako su postojeći maslinjaci dosadašnjom izgradnjom svedeni na pojedinačna stabla ili grupice, planom su predviđene samo dvije površine pod maslinjacima, prva u bloku 5 na prostoru sadašnjeg auto-kampa koja se štiti u potpunosti i druga u bloku 4 koja je ostala kao maslinjak na izričitu intervenciju vlasnika.“ Po Članu 5, Zakona o maslinarstvu, „rejonizaciju i sortnu listu masline utvrđuje Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede“. Po Članu 19 navedenog Zakona, „u maslinjacima je zabranjena izgradnja stambenih i drugih objekata, sječa maslinovih stabala i sadnica, kao i njihovo oštećenje“. Imajući u vidu navedeno, upućujemo Vas da mišljenje o statusu maslinjaka zatražite od Ministarstva poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede. Zatim je utvrđeno da je Nacrtom izmjena i dopuna DUP-a Podkošljun predviđeno oko 374 622 m², odnosno 34,41 % zelenih i slobodnih površina, pod kojima se podrazumijevaju gradske šume, maslinjaci, uređene slobodne površine, linearno zelenilo, površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila. Međutim, u drugom odjeljku plana stoji da je predviđeno 325 404 m² površina pod zelenilom, odnosno 29,89 %, dok se u tabeli „Urbanistički pokazatelji sumarno po blokovima“ u koloni „Planirano“, navodi da je ukupna površina pod zelenilom 327 436 m², odnosno 30,08 %. Obzirom na navedeno, ostaje nejasno koja je površina validna, pa Vas upućujemo da u Prijedlogu izmjena i dopuna DUP-a Podkošljun, jasno sistematizujete navedene površine.

Izmjenama i dopunama DUP-a Podkošljun predviđene su smjernice za realizaciju plana, mjere zaštite životne sredine (da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu, da gustine stanovanja budu u prihvatljivim i održivim okvirima, da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora, da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha, da se obezbijede odgovarajući prateći sadržaji stanovanja, da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja, da se iskoriste sve prirodne pogodnosti za razvoj), kao i obaveza izrade procjene uticaja zahvata na životnu sredinu shodno Zakonu o zaštiti životne sredine (Sl.list RCG br.12/96). S tim u vezi, ukazujemo da je od 01.01.2008. godine stupio na snagu novi Zakon o procjeni uticaja (Sl.list RCG br.80/05), te je iz istih razloga, pri realizaciji plana neophodno postupiti po istom.

Na osnovu navedenog, Nacrt izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana »Podkošljun«, Budva sa aspekta zaštite životne sredine urađen je u skladu sa propisima, tako da se može kao takav prihvatiti, s tim da se u Prijedlog Plana unesu gore navedene primjedbe.





Crna Gora
Vlada Crne Gore
MINISTARSTVO KULTURE,
SPORTA I MEDIJA

Broj: 04-408/p

Република Црна Гора ОПШТИНА БУДВА			
Примљено: <u>28.02.2008.</u>			
Орг. јед.	Број	Прилог	Вриједност
uct-011	358/1		

Podgorica, 28.02.2008.

Vuka Karadžića 3
Tel/Fax: +382 81 / 231-540, 231-547
E-mail: min.kulture.rcg@cg.yu

ОПШТИНА БУДВА
Agencija za planiranje prostora

BUDVA

Ministarstvo kulture, sporta i medija, razmotrilo je Nacrt izmjena i dopuna DUP-a »Podkošljun« i na osnovu člana 41 stav 3 Zakona o planiranju i uređenju prostora (» Sl. list RCG« br.28/05), daje sljedeće

MIŠLJENJE

Nacrt izmjena i dopuna DUP-a »Podkošljun« Opština Budva (u daljem tekstu: Nacrt Plana) u dijelu zaštite kulturne i prirodne baštine treba da se zasniva na urbanističko-planskim dokumentima višeg reda.

Nacrt Plana, u tekstualnom dijelu na kvalitetan način tretira valorizaciju pojedinih objekata iz domena narodnog graditeljstva. Na podjednako ozbiljan način tretira Mainsko goblje sa crkvom Sv. Petke i potencijalni arheološki lokalitet. Takođe, tretirajući neposrednu okolinu manastira Podosrog, spomenika kulture II kategorije, uočava da » postoji permanentna opasnost da bude uzurpirana i devastirana izgradnjom, tako da je potrebno zaštititi i određeno okolno područje. Zaštitnu kontakt-zonu neposrednu okolinu van manastirskih zidina, treba tretirati kao samo tkivo manastira, jer oni čine nerazlučivu organsku cjelinu. U pvoj zoni nije dozvoljena bilo kakava graditeljska intervencija, osim nužnih radova na sanaciji i rekonstrukciji objekta«.

Međutim, iako u tekstualnom dijelu Nacrta Plana uvažava činjenicu, da je pojas neposredne okoline zaštićenog spomenika kulture, manastira Podostrog, zaštićeno područje, i ne predviđa bilo kakvu gradnju, a u cilju očuvanja ambijentalne cjeline, predložena rješenja nijesu prihvatljiva iz sljedećih razloga:

tekstualni i grafički dio Nacrta plana je neusaglašen;

sagledavanjem grafičkih priloga, konstatovano je da se kroz zaštićenu okolinu u neposrednom okruženju manastira Podostrog, planira izgradnja saobraćajnice i parking prostor, što je u koliziji sa stavovima iznesenim u tekstualnom dijelu Plana.

Shodno napred navedenim primjedbama potrebno je da obrađivač razmotri, i u Plan ugradi sljedeće sugestije:

usaglasiti tekstualni i grafički dio Plana;

poštovati očuvanje neposrednog okruženja manastira Podostrog, odnosno spriječiti bilo kakve buduće intervencije, kojima bi se ugrozila zaštićena okolina spomenika kulture i njegove ambijentalne vrijednosti.

Ministarstvo kulture, sporta i medija smatra da u daljem postupku izrade Nacrta izmjena i dopuna DUP-a »Podkošljun« Opština Budva, treba otkloniti naznačene nedostatke, i u tom cilju obrađivač plana treba da ostvari neposrednu saradnju sa nadležnim ustanovama iz oblasti zaštite spomenika kulture, u ovom slučaju Republičkim zavodom za zaštitu spomenika kulture.

Predmet obradio:

**Samostalni savjetnik I za
nepokretnu kulturnu baštinu**

Lidija Ljesar

MINISTAR
dr Igor Lukšić

Примљено: 20.05.2008.			
Орг. јед.	Број	Прилог	Вриједност
011	6591		

IZVJEŠTAJ
KOMISIJE ZA STRUČNU OCJENU – RECENZIJU
Detaljnog urbanističkog plana
„PODKOŠLJUN“

FAZA: NACRT

NARUČILAC: OPŠTINA BUDVA

OBRADIVAČ: ZAVOD ZA IZGRADNJU „BUDVA“ a.d. Budva

S a d r Ź a j

- OPŠTI DIO DOKUMENTACIJE

Rješenje Predsjednika Opštine Budva o imenovanju Komisije za stručnu ocjenu – recenziju Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“ br. 001-276/1 od 04.02.2008. godine.

- TEKSTUALNI DIO DOKUMENTACIJE

Svodni izvještaj Komisije za stručnu ocjenu – recenziju

Pojedinačni izvještaji članova Komisije za stručnu ocjenu – recenziju radne verzije Nacrta Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“ koje se odnose na:

- urbanizam i arhitekturu
- prostorno planiranje
- seizmologiju i konstrukcije
- saobraćaj
- instalacije vodovoda i kanalizacije
- električne instalacije
- električne instalacije slabe struje
- hortikulturu
- geodeziju
- procjenu uticaja na životnu sredinu

SVODNI IZVJEŠTAJ

Ovaj planski dokumenat je rađen na osnovu:

- Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl.list RCG” br.16/95)
- Odluke o pristupanju izradi izmjena i dopuna DUP-a „Podkošljun” po skraćenom postupku br .0101-753/1 od 15.06.2001. godine;
- Projektnog zadatka za izradu izmjena i dopuna DUP-a „Podkošljun” po skraćenom postupku br. 0104-932/1 od 02.08.2001. godine;
- Dopune Projektnog zadatka za izradu izmjena i dopuna DUP-a „Podkošljun” po skraćenom postupku br. 0104-1448/1 od 12.12.2002. godine;
- Dopunskog programskog zadatka br. 003-2965/2 od 17.08.2006. godine;
- Odluke o izmjeni odluke o pristupanju izradi izmjena i dopuna detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun” po skraćenom postupku („Sl. List opštine Budva” br. 04/01), br. 0101-84/1 od 18.03.2008.god.

Rješenjem Predsjednika opštine Budva br. 001/276/1 od 04.02.2008.godine, obrazovana je komisija za stručnu ocjenu – recenziju Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“, sa zadatkom da sinhronizovano prati rad na izradi planske dokumentacije, da u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i uređenju prostora, vrši stručnu ocjenu iste, te da podnese izvještaj sa mišljenjem i prijedlogom.

Komisija je radila u sledećem sastavu:

Svetislav G. Popović, dipl.ing.arh.
Predsjednik komisije

Ratko Đurašević, dipl.ing.arh.
Izvestilac za urbanizam i arhitekturu.

Dragoljub Marković, dipl.prost.plan.
Izvestilac za prostorno planiranje.

Dragan Žinić, dipl.ing.grad.
Izvestilac za fazu seizmologije i konstrukcija

Vaso Pejaković, dipl.ing.grad.
Izvestilac za fazu saobraćaja

Stevan Vučetić dipl.ing.hidro. grad.
Izvestilac za fazu vodovoda i kanalizacije

Vojislav Vukadinović, dipl.el.ing.
Izvestilac za fazu elektro instalacije

Rajko Vujović, dipl.el.ing.

Izvjestilac za fazu elektro instalacije slabe struje

Budislav Marković, dipl.ing.hort.

Izvjestilac za fazu hortikulture

Milorad Ivanović, dipl.ing.geod.

Izvjestilac za fazu geodezije

Aleksandra Ivanović,

Izvjestilac za procjenu uticaja na životnu sredinu

Postupajući po rješenju, Komisija za stručnu ocjenu Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun” sastala se dana 13.02.2008.god. i 20.02.2008. god., uz prisustvo predstavnika Agencije za planiranje prostora Opštine Budva.

Sastancima su prisustvovali predstavnici Zavoda za izgradnju „BUDVA“ a.d. Budva (radni tim): koji su dali tumačenje planskog dokumenta:

- Dragana Aćimović, dipl. ing arh.
- Dragan Mirović, dipl.ing.arh.
- Ivana Zdravković, dipl.ing.arh.
- Marko Kaloštro, dipl.el.ing.
- Biljana Marković, dipl.ing.grad.
- Nikola Trtica, dipl.ing.saobr.,

koji su dali tumačenje planskog dokumenta.

I OPŠTI DIO:

Zadatak Komisije je da izvrši stručnu ocjenu Nacrta Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“, shodno čl. 29. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl. list RCG“ br. 16/95), sačini pismeni izvještaj i dostavi ga Agenciji za planiranje prostora Opštine Budva

II DOKUMENTACIJA :

Nacrt Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“ datiran aprila 2008. god. sadrži tekstualni dio i grafičke priloge. Dokumentaciju je obradio ZAVOD ZA IZGRADNJU „BUDVA“ a.d. Budva:

A. Radni tim:

Odgovorni urbanista:

Lidija Milovanović, dipl.ing.arh.

Radni tim:

Dragana Aćimović, dipl. ing. arh.
Dragan Mirović, dipl. ing. arh.
Ivana Zdravković, dipl. ing. arh.
Snježana Simović, dipl. ing. arh.
Biljana Marković, dipl. ing. građ.
Nikola Trtica, dipl. ing. saob.
Marko Kaloštro, dipl. ing. el.
Zoran Marković, dipl. ing. el.
Savo Roganović, dipl. ing. el.
Rajko Janković, dipl.ing. maš.
Stanislavka Grujić, sekr. admin.

B. Sadržaj planskog dokumenta:

KNJIGA I - TEKSTUALNI DIO

1. OPŠTI DIO

- 1.1. Pravni osnov
- 1.2. Povod i cilj izrade plana
- 1.3. Obuhvat i granice plana

2. POSTOJEĆE STANJE

- 2.1. Prirodne karakteristike
 - 2.1.1. Inženjersko-geološke karakteristike i seizmička mikrorejonzacija
 - 2.1.2. Hidrološke karakteristike
 - 2.1.3. Klimatski uslovi
 - 2.1.4. Ocjena sa aspekta prirodnih uslova
- 2.2. Urbanističke karakteristike postojećeg stanja
- 2.3. Numerički pokazatelji post. stanja

3. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

- 3.1. Izvod iz GUP-a
- 3.2. Analiza kontaktnih zona
- 3.3. Postojeći plan: planirano i realizovano
- 3.4. Rezultati ankete korisnika prostora
- 3.5. Stečene obaveze u formiranju saobraćajnih površina

4. RJEŠENJE DUP-a

- 4.1. Osnovna koncepcija rješenja
- 4.2. Prostorna organizacija
- 4.3. Numerički pokazatelji plan. stanja

5. ZAŠTITA GRADITELJSKOG NASLJEĐA

- 5.1. Proglašeni i registrovani spomenici kulture
- 5.2. Spomenici kulture koji uživaju prethodnu zaštitu
- 5.3. Ostalo graditeljsko nasljeđe
- 5.4. Smjernice za zaštitu graditeljskog nasljeda

6. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

- 6.1. Obrazloženje namjene površina i pojmova koji se javljaju u planu
- 6.2. Uslovi u pogledu planiranih namjena
- 6.3. Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju
- 6.4. Uslovi pod kojima se objekti zadržavaju ili ruše
- 6.5. Uslovi za tretman objekata predviđenih za uklanjanje
- 6.6. Uslovi za tretman postojećih objekata
 - 1. Uslovi za objekte koji su prekoračili planom definisane urbanističke parametre
 - 2. Uslovi za objekte koji nisu prekoračili planom definisane urbanističke parametre
- 6.7. UTU za izgradnju novih objekata u zoni rekonstrukcije i obnove (SS3, SS4)
- 6.8. UTU za izgradnju objekata – stanovanje manje gustine (SM)
 - 6.8.1. UTU za izgradnju objekata- stanovanje smanje gustine sa jednoporodičnim stanovanjem (SM1)
 - 6.8.2. UTU za izgradnju objekata- stanovanje smanje gustine sa rezidencijalnim stanovanjem (SM2)
 - 6.8.3. UTU za izgradnju objekata- stanovanje smanje gustine sa višeporodičnim stanovanjem (SM3)
- 6.9. UTU za izgradnju objekata – stanovanje srednje gustine (SS)
- 6.10. UTU za izgradnju objekata – stanovanje veće gustine (SV)
- 6.11. UTU za izgradnju objekata mješovite namjene (SMN)

- 6.11.1. UTU za izgradnju objekata mješovite namjene u zoni visokih objekata(SMN1)
- 6.11.2. UTU za izgradnju objekata mješovite namjene u zoni srednje visokih objekata (SMN2)
- 6.12. UTU za izgradnju objekata poslovnih i komercijalnih djelatnosti (RPD) u okviru druge pretežne namjene
- 6.13. Uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta
- 6.14. UTU za izgradnju objekata javnih djelatnosti
- 6.15. Uslovi za izgradnju vjerskog kompleksa
- 6.16. Uslovi za konzervatorsku restauraciju objekata u statusu zaštićenih nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline
- 6.17. UTU za izgradnju višespratne garaže
- 6.18. UTU za izgradnju objekata komunalnih servisa i infrastrukturne površine
- 6.19. UTU za izgradnju groblja
- 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida
- 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika
- 6.22. Uslovi u odnosu na zaštitu prirodnih vrijednosti
- 6.23. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje
- 6.24. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica
- 6.25. Uslovi za odnošenje čvrstog komunalnog otpada

7. ANALITIČKI PODACI

Urb. pokazatelji po blokovima

8. INFRASTRUKTURA

- 8.1. Saobraćajna infrastruktura
- 8.2. Površine pod zelenilom i slobodne površine
- 8.3. Hidrotehnička infrastruktura
- 8.4. Elektroenergetska mreža
- 8.5. Telekomunikacije
- 8.6. Termotehničke instalacije

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE

- 9.1. Uslovi i mjere zaštite od elemetranih i drugih većih nepogoda i uslovi od interesa za odbranu

- 9.2. Uslovi za racionalnu potrošnju energije
- 9.3. Uslovi za zaštitu i unaprjeđenje
čovekove sredine

10. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

- 10.1. Stečene obaveze
- 10.2. Etapnost realizacije Plana
- 10.3. Uputstvo za korišćenje i sprovođenje
Plana
- 10.4. Mjere za sprovođenje plana

KNJIGA II

GRAFIČKI PRILOZI – POSTOJEĆE STANJE

- 01. Izvod iz GUP-a 1:10 000
- 02. Kontaktne zone 1: 2 000
- 03. Topografsko-katastarski plan sa zonom
zahvata 1: 1 000
- 04. Postojeće stanje – namjena površina
1: 1 000
- 05. Postojeće stanje – površine pod
zelenilom i slobodne površine
1: 1 000
- 06. Postojeće stanje – spratnost i kvalitet
objekata 1: 1 000
- 07. Postojeće stanje – stabilnost terena
1: 1 000
- 08. Postojeće stanje – podobnost terena za
urbanizaciju 1: 1 000

KNJIGA III

GRAFIČKI PRILOZI – PLANIRANO STANJE

- 09. Planirano stanje – namjena površina
1: 1 000
- 10. Planirano stanje – regulacija i
nivelacija 1: 1 000
- 11. Planirano stanje – nacrt parcelacije i
preparcelacije 1: 1 000
- 12. Planirano stanje – saobraćaj -
regulacioni plan 1: 1 000
- 13. Planirano stanje – saobraćaj -
nivelacioni plan 1: 1 000
- 14.1. Planirano stanje – saobraćaj - poprečni
profili 1: 1 000
- 14.2.-14.8. Planirano stanje – saobraćaj -

uzdužni profili 1: 1 000
15. Planirano stanje – površine pod
zelenilom i slobodne površine
1: 1 000

KNJIGA IV

GRAFIČKI PRILOZI – INFRASTRUKTURA

16. Postojeće stanje - hidrotehnička
infrastruktura 1: 1 000
17. Planirano stanje - hidrotehnička
infrastruktura 1: 1 000
18. Postojeće stanje - elektroenergetska
mreža 1: 1 000
19. Planirano stanje - elektroenergetska
mreža 1: 1 000
20. Postojeće stanje - telekomunikacije
1: 1 000
21. Planirano stanje - telekomunikacije
1: 1 000

KNJIGA V

DOKUMENTACIJA

Topografsko-katastarski plan u analognom
obliku 1: 1 000
Podaci, uslovi i mišljenja JKP i nadležnih
institucija.

C. Mišljenja nadležnih organa (čl. 26 i 27. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl. list
RCG“ br. 16/95)):

1. MINISTARSTVO KULTURE SPORTA I MEDIJA br.04 - 408/3 od 12.05.2008.godine
2. MINISTARSTVO TURIZMA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
br. 01-346/4 od 13.05.2008. godine
3. MINISTARSTVO ZA EKONOMSKI RAZVOJ br. 1101 – 3546/1 od 13.05.2008. godine

III SUGESTIJE I MIŠLJENJA:

Na osnovu pojedinačnih izvještaja koje su dali članovi Komisije, a koji su sastavni dio ovog Izvještaja, iskristalisalo se mišljenje da je Obrađivač planskog dokumenta dužan da ispoštuje sledeće smjernice i generalna opredjeljenja:

1. Maksimalno poštovati planiranu matricu stambenih objekata visoke gustine iz postojećeg plana.
2. Priključke blokovskih saobraćajnica na novoizgrađeni bulevar svesti na najmanju mjeru.
3. Za sve objekte na padini brda Košljun i objekte na padini koji se ukopavaju više od 4 m od linije terena do kote fundiranja, u plansku dokumentaciju u UTU uvrstiti obavezu da idejni i glavni projekat sadrži tehničko-tehnološka i organizaciona rješenja za izgradnju objekata.
4. Preispitati spisak drveća žbunja i perena u tekstualnom dijelu Plana i isti korigovati vodeći računa o geografskim i klimatskim karakteristikama područja i nepoželjnim vrstama drveća.
5. Korigovati podužni nagib u dijelu saobraćajnice obilježene pod br. 5., kao „Z“ od stacionaže 0+750 do 0+871. Ublažiti podužne padove manje od 15% .
6. Korigovati podatke o instalisanim snagama postojećih TS.
Tekstualni dio mora sadržati obavezu rješavanja problema uzemljenja mreža 35 kV i 10 kV.
Neophodno je proračunom preispitati opravdanost planiranih TS „Podostrog II“, „Podostrog III“, „Podkošljun III“ i CDS II.
7. Uslove za zaštitu i unapređenje životne sredine u tekstualnom dijelu dopuniti uslovima i mjerama za zaštitu površinskih i podzemnih voda, zemljišta i vazduha od zagađenja, te zaštitu posebno vrijednih objekata prirode.

Na osnovu pojedinačnih izvještaja Izvjestioca za faze Nacrta Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“, Komisija donosi sledeći:

IV ZAJEDNIČKI ZAKLJUČAK:

Predlaže se Predsjedniku Opštine Budva da utvrdi Nacrt Detaljnog urbanističkog plana „Podkošljun“ urađen od strane Zavoda za izgradnju „BUDVA“ a.d. Budva i stavi ga u dalju proceduru.

KOMISIJA:

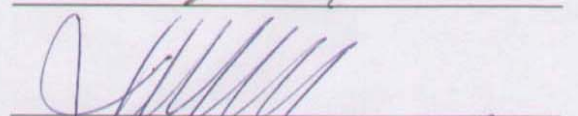
Svetislav G. Popović, dipl.ing.arh.
Predsjednik komisije



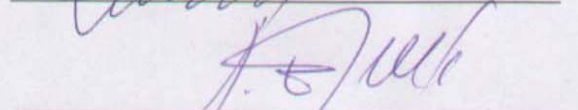
Ratko Đurašević, dipl.ing.arh.
Izvestilac za urbanizam i arhitekturu.



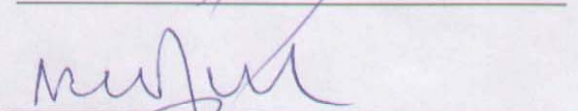
Dragoljub Marković, dipl.prost.plan.
Izvestilac za prostorno planiranje.



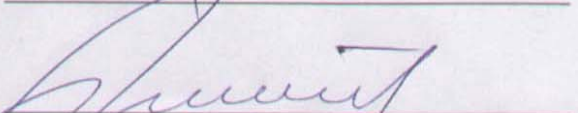
Dragan Žinić, dipl.ing.građ.
Izvestilac za fazu seizmologije i konstrukcija



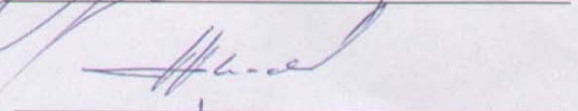
Vaso Pejaković, dipl.ing.građ.
Izvestilac za fazu saobraćaja



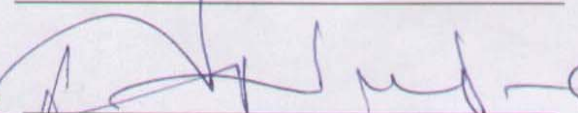
Stevan Vučetić dipl.ing.hidro. građ.
Izvestilac za fazu vodovoda i kanalizacije



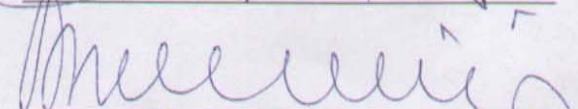
Vojislav Vukadinović, dipl.el. ing.
Izvestilac za fazu elektro instalacije



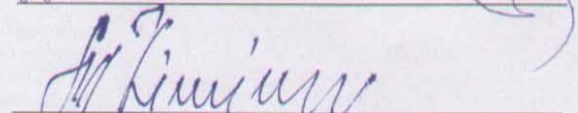
Rajko Vujović, dipl.el.ing.
Izvestilac za fazu elektro instalacije slabe struje



Budislav Marković, dipl.ing.hort.
Izvestilac za fazu hortikulture



Milorad Ivanović, dipl.ing.geod.
Izvestilac za fazu geodezije



Aleksandra Ivanović,
Izvestilac za procjenu uticaja na životnu sredinu

