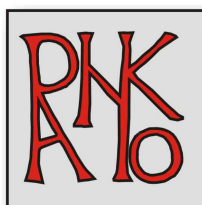




NARUČILAC: OPŠTINA BUDVA
Agencija za planiranje prostora Opštine Budva



OBRADIVAČ: „RANKO“ d.o.o. Herceg – Novi
Privredno društvo za planiranje i projektovanje

Detaljni urbanistički plan
ROZINO II
Izmjene i dopune

Budva, jun 2011.

NARUČILAC:

OPŠTINA BUDVA
Agencija za planiranje prostora opštine Budva

v.d. direktor:
Milena Marović

OBRADIVAČ:

„RANKO“ d.o.o HERCEG - NOVI

Izvršni direktor:
Ranko Kovačević, dipl.inž.arh.
Odgovorni planer:
Ranko Kovačević, dipl.inž.arh.

SADRŽAJ PLANA

(numeričke oznake su preuzete iz osnovnog plana radi lakše uporedivosti)

TEKSTUALNI DIO

1. OPŠTI DIO

- Podaci o registraciji društva reg. br. 5-0523044/001
- Licenca privrednog društva
- Licenca za odgovornog planera
- Odluka o izradi izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Rozino II”, br. 001-165/2 od 23.02.2010.god.
- Mišljenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine, br. 04-2279/1 od 18.06.2010.godine
- Odluka o utvrđivanju nacрта, br. 001-1962/1 od 06.07.2010. godine
- Izvještaj o javnoj raspravi, br. 011-677/1 od 28.07.2010. godine
- Ocjena prihvatljivosti primjedbi sa javne rasprave od 03.11.2010. godine

- 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. Morfološke osobine terena
 - 2.1.2. Inženjersko-geološke karakteristike i seizmička mikrorrejonizacija
 - 2.1.3. Hidrološke karakteristike
 - 2.1.4. Klimatski uslovi
 - 2.1.5. Ocjena sa aspekta prirodnih uslova
 - 2.1.6. 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

4. RJEŠENJE Plana

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

5. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

- 5.1. Obrazloženje namjene površina i pojmova koji se javljaju u planu
- 5.2. Uslovi u pogledu planiranih namjena
- 5.3. Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju
- 5.5. UTU za izgradnju objekata mješovite namjene (SMN1, SMN2)
- 5.6. UTU za stabilnost terena i objekata
- 5.15. Uslovi u odnosu na zaštitu prirodnih vrijednosti
- 5.16. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

- 5.17. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica
- 5.18. Uslovi za odnošenje čvrstog komunalnog otpada

6. URBANISTIČKI POKAZATELJI

7. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

- 7.1. Stečene obaveze
- 7.2. Etapnost realizacije Plana
- 7.3. Mjere za korišćenje i sprovođenje Plana
- 7.4. Faznost realizacije objekata po lamelama

1. OPŠTI DIO

1.1. PRAVNI OSNOV

Ovaj plan je rađen na osnovu:

- Odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Rozino II" br. 001 - 165/2 od 23.02.2010. godine,
- Ugovora o izradi navedenog Plana potpisanog 03. 2010. godine, od strane Naručioca - Opštine Budva, br. i Obradivača – Privrednog društva „Ranko“ d.o.o, br. 01-0 /10.
- Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 51/08),
- Generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa opštine Budva za sektor: Budva – Bečići ("Sl. list RCG" br. 03/07),
- Programskog zadatka za izradu planske dokumentacije – Izmjene i dopune DUPa Rozino II, br. 001-165/1 od 28.01.2010.godine.

1.2. POVOD I CILJ IZRADE PLANA

Za polazni osnov kod izrade detaljnog urbanističkog plana korišćene su programske postavke sledećih planskih dokumenata:

- Generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor: Budva - Bečići ("Službeni list RCG" - opštinski propisi, broj 35/05 i "Službeni list Opštine Budva", broj 6/05),
- Detaljnog urbanističkog plana "Rozino II" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 11/09)

Važeći plan za predmetno područje - Detaljni urbanistički plan „Rozino II” je usvojen 16.03.2009.god. U periodu od usvajanja plana do danas zapažene su neusklađenosti planskog rješenja sa procedurom izrade i donošenja plana i stanjem na terenu, tako da je ovaj planski dokument, u ovom trenutku, na nekim parcelama nedovoljno primjenjiv. Odluka o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Rozino II" je donijeta da bi se izvršilo preispitivanje i korekcija planskog rješenja i poboljšala urbanizacija prostora obuhvaćenog planom.

Cilj izrade ovog plana je preispitivanje planskog rješenja osnovnog DUPa „Rozino 2“ u dijelu parcelacije u smislu da li treba urbanističke parcele 12 i 14 sjediniti u jednu urbanističku parcelu, i u dijelu regulacije i nivelacije preispitati spratnost dijela objekta na južnoj strani parcele 14 u smislu promjene sa G+P+6 na G+P+5, i, na drugoj lokaciji, tako što će se korigovati građevinska linija na urbanističkim parcelama 2 i 3.

Glavne smjernice ovog plana su:

- Preispitivanje planskog rješenja.
- Stvaranje urbanističkih uslova za izgradnju novih fizičkih struktura u cilju završetka formiranja grupacije objekata višeporodičnog i višestambenog stanovanja.
- Kompleksan pristup rješavanju svih funkcija stambenog naselja.

1.3. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Područje za koje se izrađuje Plan sastoji se od dvije lokacije:

LOKACIJA 1 graniči se:

- **sa južne strane:** Magistralnim putem Kotor-Bar;
- **sa zapadne strane:** novoplaniranom saobraćajnicom S-13 i urbanističkom parcelom 13;
- **sa sjeverne i sjeverno-istočne strane:** koritim rijeke Grđevica do magistralnog puta Kotor-Bar, gdje i završava.

LOKACIJA 2 graniči se:

- **sa južne strane:** Magistralnim putem Kotor-Bar;
- **sa zapadne strane:** novoplaniranom saobraćajnicom S-1
- **sa sjeverne i istočne strane:** urbanističkom parcelom 1

Plan obuhvata prostor ukupne površine 0,53 ha.

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

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

LOKACIJA 1: 1425/3, 1430, 1431, 1432, 1433/1, 1433/2, 1433/3, dio.

LOKACIJA 2: 1459 i djelovi od: 1457, 1458, 1460 i 3073

2. POSTOJEĆE STANJE

2.1. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

2.1.1. MORFOLOŠKE OSOBINE TERENA

U hipsometrijskom pogledu apsolutne kote kreću se oko 5,00 m n.v. Nagibi terena su od 0° do 2°, pri čemu su padovi u ovom pravcu prema rijeci Grđevici.

2.1.2. INŽENJERSKO-GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE I SEIZMIČKA MIKROREJONIZACIJA

U periodu poslije zemljotresa Republički fond za obnovu i izgradnju područja postradalog od katastrofalnog zemljotresa naručio je inženjersko-geološke i seizmičke elaborate koji bi služili sa donošenjem što kvalitetnijih planerskih i urbanističkih odluka i smanjili seizmički rizik. Tako su za prostor opštine Budva napravljene **Seizmogeološke podloge i seizmička mikrorejonizacija 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 i **Karta stabilnosti terena i Karta podobnosti terena za urbanizaciju** u razmjeri 1:5000. Ovaj dokument je korišćen pri izradi za izradu 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 upravljanje seizmičkim rizikom. Svi naprijed navedeni dokumenti korišćeni su i pri izradi Plana Rozino 2.

Geološke osobine terena

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

Sa **inženjersko-geološkog aspekta** područje Izmjena i dopuna Plana Rozino II gradi samo sljedeći tip stijena:

- **nevezane vezane stijene** – šljunak i pijesak, aluvijalno-proluvijalni - stijena ovog tipa je nestabilna i podložna eroziji, a ima relativno malu nosivost,

Šljunak i pijesak je zastupljen na cijelom području plana. Detaljniji podaci o geološkoj građi i inženjersko-geološkim karakteristikama prostora Plana prikazani su na grafičkom prilogu – list 18. „Postojeće stanje – Inženjersko-geološke karakteristike terena“.

U **hidrogeološkom pogledu** u sedimentima ovog dijela Budvanskog polja nalaze se izdani na dubini od oko 1 - 10 m. Pojave plavljenja u južnom dijelu plana su posljedica neadekvatnog odvođenja atmosferskih voda u vrijeme hidroloških maksimuma. Oticanje podzemnih voda sa prostora Izmjena i dopuna Plana Rozino II je generalno prema jugu, odnosno prema moru i prema Grđevici, dakle prema jugoistoku.

Geoseizmičke karakteristike

Prema **Seizmogeološkim podlogama i seizmičkoj mikrorejonizaciji urbanog područja SO Budva, Planapripada zonama C₃ i D** (označene sivo).

Prema ovom zoniranju područje plana zbog svojih geotehničkih osobina ima najnepovoljnije seizmičke karakteristike jer je svrstano u zonu IX stepena skale, iz čega proizilazi da su seizmički i drugi parametri vrlo nepovoljni za područje plana.

Ovakva situacija nalaže primjenu svih neophodnih mjera zaštite objekata od seizmičkih aktivnosti, a prije svega primjenu aseizmičkog projektovanja i izgradnje.

Tabela 1: Seizmička mikrozonizacija

ZONA	a_{max} (g) $t = 50lj$	K_s	INTENZITET T	KARAKTERISTIČNE OSOBINE SEIZMIČKIH ZONA I PODZONA	V_p (m/s)	V_s (m/s)	γ (kN/m ³)
B₃	0,14	0,07	VIII	<ul style="list-style-type: none"> • Trijaski i jurski krečnjaci i dolomiti, slojevito masivne i bankovite tekture, visoke otpornosti na mehanička i erozivna dejstva sa oslabljenom 	3750-5000 3000-3750	1750-2500 1100-1750	25-27
C₁	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, pješčari, krečnjaci, konglomerati) veoma 	3200-4200 2350-3200 2800-3500 2000-2800	1400-2200 1100-1400 900-1400 500-900	25-27 22-25
C₂	0,20	0,10	IX	<ul style="list-style-type: none"> • Aluvijalno-deluvijalni padinski kompleksi zaglinjenih drobina, blokova, detritusa, breča 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
C₃	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 - 	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- 	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. 						
B₃ⁿ C₁ⁿ C₂ⁿ C₃ⁿ Dⁿ	<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 uslovlili 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 Izmjena i dopuna Plana Rozino II zastupljen je samo **stabilan teren** koji obuhvata cijelo područje Plana.

Na osnovu vrste stijena, nosivosti tla, seizmičnosti, nagiba 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 Rozino II: **U obuhvatu izmjena i dopuna Plananalazi se kategorija II, od onih datih u Tabeli 3:**

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: Ks=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		
a	0-5°	b1	preko	c	šljunkovi, pijeskovi i	d	stabilni tereni	e	preko	f	A, B, C -

1			4,0	1	njihove kombinacije, gline, male plastičnosti, vezane kamenite i polukamenite stijene	1		1	200	1	granic a 9° MCS seizmi čnosti
a 2	5-10°	b2	1,5- 4,0	c 2	razne vezane drobine, prašinasti šljunak, glinoviti šljunak, sitnozrni pijesak, neorganske gline male do srednje plastičnosti, poluvezane i nevezane drobine	d 2	uslovno stabilni tereni	e 2	120- 200	f 2	D – iznad 9° MCS seizmi čnosti
a 3	10-30°	b3	0,0- 1,5	c 3	neorganske prašine, neorganske gline visoke plastičnosti, organska prašina i organske gline srednje do visoke plastičnosti	d 3	nestabilni tereni i tereni sa aktivnim inženjerskogeološkim pojavama i procesima	e 3	70- 120	f 3	N – seizmi čki nedefi nisani tereni
a 4	preko 30°										

Teren sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju je u obuhvatu Plana.

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. Posuđe i prozori zveckaju. Pojedinci se bude iz sna.
V	Osjete ga mnogi i na otvorenom prostoru. Predmeti koji slobodno vise, zanjšu 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 centimetarač 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, područje plana ima slabu eroziju, koja se manifestuje spiranjem površinskog sloja stijena i djelovanjem bujičnih tokova.

Detaljniji podaci o geološkoj građi, stabilnosti terena, podobnosti za urbanizaciju i mikroseizmičkoj rejonizaciji prostora Plana prikazani su u grafičkom prilogu – list 18. „Postojeće stanje – Inženjersko-geološke karakteristike terena“.

OCJENA STANJA

Stabilnost terena

Geotehnička sredina područja Izmjena i dopuna Plana Rozino II 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.

Seizmička sigurnost postojećih objekata i aseizmičko projektovanje i građenje

Seizmička sigurnost manjeg dijela postojećih objekata može se ocijeniti kao Generalna je ocjena da se obzirom na visok nivo seizmičnosti prostora, kod jednog broja objekata 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 **najveći dio prostora obuhvaćen DUP-om Rozino II predstavlja stabilan teren, sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju.**

2.1.3. HIDROLOŠKE KARAKTERISTIKE

Nivo podzemne vode na području Plana, u hidrološkom minimumu kreće se uglavnom od 5,0 m do 10,0 m, a u vrijeme hidrološkog maksimuma nivo podzemne vode se povišuje.

2.1.4. 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 osvježenje. 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.

2.1.5. OCJENA S ASPEKTA PRIRODNIH USLOVA

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

Ravan teren na prostoru Planaili u blagom nagibu, kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog izgradnje. Seizmički rizik koji je na ovom području vrlo izražen, pri planiranju i izgradnji treba svesti na prihvatljiv nivo.

Klimatski uslovi su, kao i na cjeloj 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.

2.1.6. ŽIVOTNA SREDINA

2.1.6.1. Postojeće stanje

Postojeće stanje životne sredine predstavlja sintetizovan materijal nastao obilaskom prostora Planai korišćenjem državnih dokumenata: godišnjih izvjestaja o stanju životne sredine i izvoda iz pojedinih planskih dokumenata.

Imajući u vidu prethodne aktivnosti na području Plana, 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.

2.1.6.1.1. Stanje kvaliteta vazduha

Osnovne specifične zagađujuće materije u vazduhu

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 stepšen 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.

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.

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 od rasipanja građevinskog materijala i šuta. 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 u Crnoj Gori.

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 na Primorju je 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 i 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.

2.1.6.1.2. Stanje kvaliteta zemljišta

Značajna izgradnja na prostoru Planau prethodnom periodu dovela je do prisustva značajnog broja građevinskih mašina i vozila za dopremanje građevinskog materijala i odvoz iskopane zemlje i šuta. Iz pojedinih vozila curili su maziva i gorivo, a vjerovatno je bilo i ispuštanja potrošenog motornog ulja na samom gradilištu, kao i bacanja ambalaže od maziva, što dovodi do prodiranja štetnih i opasnih materija u zemljište.

Stanje kvaliteta zemljišta na lokaciji benzinske pumpe nije poznato, ali pošto se radi o objektu koji je izgrađen prije više desetina godina, u vrijeme kada propisa iz oblasti zaštite životne sredine za izgradnju pumpi nije bilo ili su bili manje restriktivni nego što su danas, vrlo je izvjesno da postoji zagađenje tla. Nivo zagađenja i vrste opasnih i štetnih materija nijesu poznati.

2.1.6.1.3. Stanje kvaliteta površinskih voda

Na području Izmjena i dopuna Plana Rozino II nema površinskih vodotokova, a rijeka Grđevica protiče uz samu istočnu granicu plana. Obrađivaču nije poznato da su vršena ispitivanja kvaliteta voda površinskih bujičnih tokova na području grada Budve.

Površinskim oticanjem i spiranjem sa okolnih površina i saobraćajnica u Grđevicu dospijevaju različite materije: maziva i gorivo, potrošeno motorno ulje, različite

štetne i opasne materije nataložene na saobraćajnicama nastale iz izduvnih gasova motornih vozila, habanjem pneumatika i površinskog sloja saobraćajnica. Pri jačim i dugotrajnijim pljuskovima postoji i mogućnost oticanja površinskih voda i sa platoa benzinske pumpe. Vjerovatno se u ovim vodama nalazi i izvjesna količina opasnih i štetnih materija koje mogu dospjeti u korito rijeke Grđevice.

Postoje indicije da se u Grđevicu ispuštaju i feklane vode.

2.1.6.1.4. 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 Plana, ali postojanjem zagađenja površinskog sloja zemljišta izvjesno je da postoji i zagađenje podzemnih voda procjeđivanjem iz zagađenog tla.

Benzinska pumpa je izgrađena prije nekoliko desetina godina, a obrađivaču nije poznato da li su postojeći rezervoari za gorivo sa dvostrukim plaštom i u tankvani. Ukoliko nijesu postoji opasnost od isticanja goriva i zagađenja tla. U slučaju da gorivo dospijeva u tlo dolazi i do ozbiljnog zagađenja podzemnih voda.

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.

2.1.6.1.5. Buka i vibracije

Obrađivač nema saznanja o tome da se na području Planavrše 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 vazдушnom saobraćaju i od rada građevinskih mašina. U ljetnjem periodu povećan je nivo buke i od muzičkih uređaja iz ugostiteljskih objekata.

Najbitnije vibracije potiču od kretanja teških motornih vozila i građevinskih mašina i od rada građevinskih mašina. Pri rušenju zgrada, građevinske mašine pored velike buke stvaraju i intenzivne vibracije. One se najviše osjete u najbližim objektima.

2.1.6.1.6. Stanje radionuklida

U Izveštaju o ispitivanju sadržaja radionuklida u Crnoj gori u 2007. konstatuje se da sadržaji radionuklida 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 ¹³⁷Cs, radionuklid porijeklom iz černobiljske katastrofe, koji ima vrijednosti među najnižima u okruženju, naročito ako se posmatra u 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 je 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 ispitaivanja

2.1.6.1.7. Stanje biodiverziteta, staništa i predjela

Biodiverzitet na području Plana karakterišu uslovi već potpuno izmjenjenog prirodnog predjela i nestanka prirodnih staništa sa ograničenom florom i faunom, koja je izmjenjena i adaptirana urbanim uslovima života. Urbanizacijom i izgradnjom prostora unijete su nove neautohtone biljne vrste, čime je izmjenjen i biodiverzitet biljnih i životinjskih vrsta. Staništa ranijih životinjskih vrsta su nestala, neka nova su nastala, tako da su promjenjeni uslovi staništa stvorili i nov biodiverzitet, nastanjivanjem nekih novih životinjskih vrsta prilagođenih uslovima novih staništa u urbanom predjelu.

2.1.6.1.8. Stanje geodiverziteta

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

2.1.6.2. OCJENA STANJA

Zagađenja vazduha na području Plana 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 je 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 u Budvi 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, već trpi određena zagađenja.

Površinske i podzemne vode kao i zemljište već trpe pritisak od određenih zagađenja. Kako područje Plana predstavlja kontaktnu zonu rijeke Grđevica, zagađenja ovih voda dospjevaju i u najosjetljiviji i najvredniji prirodni resurs Budve, more. Stoga je neophodno vrlo hitno preduzimanje preventivnih mjera u ovom segmentu životne sredine.

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 ocjeniti da je generalno na području Plananivo buke i vibracija nizak, uz povremena prekoračenja dozvoljenog nivoa, naročito u prostoru koji je neposredno uz Jadranski put („magistrala“, „Bulevar“).

Sa aspekta radiološke ispravnosti stanje u Crnoj Gori, time i u Budvi i na području Planaje povoljno.

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

Stanja životne sredine sumarno posmatrano može se ocjeniti kao povoljno, ali se uočavaju određeni pritisci i negativne pojave koji 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

Sa aspekta funkcionalne organizacije posmatrano područje je stambeno naselje. Ovo područje se nalazi u neposrednoj blizini područja u kojima su zastupljene administrativni i upravni centar grada Budve, poslovni i komercijalni sadržaji i javni sadržaji društvenog standarda (obrazovne ustanove, ustanove zdravstvene i socijalne zaštite i dr.) Pretežna namjena je stanovanje, jednoporodično i višeporodično, dok je u manjoj mjeri zastupljeno višestambeno stanovanje.

Saobraćaj

Gradski bulevar i planirana interna obilaznica preko korita rijeke Grđevice tangiraju prostor lokacije 1 obuhvaćen planom sa južne i sjeveroistočne strane.

Jedno od osnovnih ograničenja za normalno funkcionisanje i razvoj posmatranog područja je neadekvatna sekundarna saobraćajna mreža. Veliki broj saobraćajnih pravaca završava "slepo", a pojedine urbanističke parcele nemaju kolski prilaz.

Ogroman problem, naročito u toku ljetnjih mjeseci predstavlja i nedovoljan broj parking mjesta, pa se vozila parkiraju duž saobraćajnica, čime se smanjuje saobraćajni profil i još više onemogućava normalno odvijanje saobraćaja.

Ocjena stanja

Opšti je utisak da su objekti solidnog kvaliteta. Objekti su privatnom vlasništvu, građeni za zadovoljavanje stambenih potreba ali i za turističku eksploataciju.

Ogroman problem koji bez radikalnih intervencija u prostoru nije moguće razrješiti ni novim planskim rješenjem je problem saobraćaja i rješavanje problema parkiranja.

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

Fizička struktura područja plana uglavnom je definisana. Prikazani podaci obrađeni su digitalnim očitavanjem na osnovu grafičkog priloga list 04 - Postojeće stanje – namjena površina koja je izrađena na osnovu detaljnog istraživanja područja Plana.

Površina zahvata plana je 0,4 hektara sadržaja – objekti u izgradnji i 0,13ha izgrađeni objekti.

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 pocjelina. Prostor DUP "Rozino II" - izmjene i dopune se nalazi u urbanističkoj cjelini Budva u okviru podcjeline Rozino.

Opredjeljenje GUP za vremenski horizont za koji se radi plan je 2015. godina, tako da je previdjeno 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 PARAMETRI¹

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 poslednjih 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

¹ isto, str. 131 i 134

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. SAOBRAĆAJ²

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

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	

3.1.3.1 SAOBRAĆAJNI OBJEKTI

Benzinske pumpe

- - površina 50 m² BGP; 0,45 ha PK
 - - potrebno 3 kom. – 100 m² BGP; 1,2 ha PK
- Lokacije u Budvi 3 x

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

² isto, str. 143 i 149

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.

3.1.7. PROGRAMSKE I URBANISTIČKE OSNOVE ZA IZVOĐENJE DETALJNIH URBANISTIČKIH PLANOVA

Veći dio prostora obuhvaćenog planom Rozini II GUP definiše kao zonu urbane rekonstrukcije³:

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. Ovaj proces se odvijao spontano sa vrlo malim poštovanjem propisanih urbanističkih normi o korišćenju gradskog građevinskog zemljišta i osnovne strukture elemenata koji čine gradski prostor u smislu:

- objekti i zauzetost zemljišta njihovim gabaritima
- veće visine objekata od propisanih
- izuzetno smanjenje predviđenih slobodnih prostora, prije svega zelenih površina i površina za saobraćajnice.

Specifičnost Budve, naročito u funkcionalnom smislu je ta da je turizam kao dominantna djelatnost prožima cijelu Budve tako da je teško govoriti o „čistim“ stambenim (funkcionalnim) zonama. Za razliku od prethodne višedecenijske prakse turistički kapaciteti nijesu više koncentrisani u zonama najkvalitetnijih plaža nego je došlo do disperzije turističkih kapaciteta po cijelom gradskom prostoru.

Uglavnom se javljaju objekti mješovite namjene, stambeno-turističke, mada ima i objekata čisto stambenih, ili čisto turističkih sa apartmanima ili manjih hotela pansionskog tipa.

Slijedi zaključak da normative, kao preporuku za izgradnju (ne samo stanovanja) treba uraditi istovremeno, ali i posebno⁴:

- (1) za popravku, rekonstrukciju i sanaciju onih djelova Budve koji su građeni substandardno (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 kapaciteta⁵, 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.

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

⁴ GUP, poglavlje 4.3. STANOVANJE– Potrebne urbanističke površine i tipologije izgradnje, str. 132

⁵ GUP, poglavlje 4.1. TURIZAM, str. 128

3.2. ANALIZA KONTAKTNIH ZONA I UZAJAMNIH UTICAJA

Zahvat DUP "Rozino II" - izmjene i dopune pripada gusto izgrađenom, urbanizovanom prostoru Budve, u dijelu iznad gradskog bulevara – magistrale koji karakteriše velika izgrađenost uz nedovoljnu i nezavršenu saobraćajnu infrastrukturu.

Sa istočne strane Plana "Rozino II", na drugoj strani rijeke Grđevica je prostor koji je obrađen DUP-om "Podkošljun" iz 2008.god. Sa zapadne strane se nalazi područje osnovnog Plana "Rozino II".

Fizička struktura u kontaktnim područjima je gotovo u potpunosti definisana. To su objekti jednorodnog, višerodnog i višestambenog stanovanja. Veliki broj objekata podignut je neplanski ili sa izvesnim odstupanjima od planiranih kapaciteta.

Saobraćajna povezanost područja sa okruženjem je relativno dobra. Gradski bulevar omogućava neposrednu vezu ovog prostora sa centralnim gradskim sadržajima, plažom i morem. Mreža postojećih i planiranih sabirnih i stambenih ulica u kontaktnim zonama omogućava uspostavljanje jasnih poprečnih i paralelnih saobraćajnih veza prostora obuhvaćenih ovim planskim dokumentima sa prostorima u okruženju.

4. RJEŠENJE Plana

4.1. OSNOVNA KONCEPCIJA RJEŠENJA

Koncept planskog rješenja

Cilj izrade ovog plana je provjera planskog rješenja osnovnog DUPa „Rozino 2“ u dijelu parcelacije na način da li treba, na lokaciji 1, urbanističke parcele 12 i 14 sjediniti u jednu urbanističku parcelu, i u dijelu regulacije i nivelacije tako što će se provjeriti predviđena spratnost dijela objekta na južnoj strani parcele 12 (14) od G+P+6 i, na lokaciji 2, tako što će se korigovati građevinska linija na urbanističkim parcelama 2 i 3.

Preispitivanjem planskog rješenja na lokaciji **1** jasno se pokazalo da objekti u zahvatu plana čine jednu urbanističko-arhitektonsku cjelinu, ali isto tako imaju različito arhitektonsko rješenje. Kako su, u međuvremenu, i vlasnički podijeljeni, racionalnije je da ostanu dvije urbanističke parcele. U pogledu spratnosti, spratnost G+P+5 sasvim je dovoljna i odgovara planskom rješenju za okolno područje, međutim, izvedeno stanje na parceli 14 je G+P+6, a kako je jedan od principa osnovnog DUPa prihvatanje izgrađenog stanja, onda je, iz tog razloga, i spratnost G+P+6 prihvatljiva.

Preispitivanjem planskog rješenja na lokaciji **2** jasno se pokazalo da nema razloga da regulacija objekata ne prati konturu građevinskih linija ostalih objekata uz saobraćajnice, uz uvažavanje potrebne preglednosti raskrsnica, kao i da nema razloga za povlađivanje postojećem stanju kroz naglo smanjenje spratnosti na dijelu urbanističke parcele prema bulevaru.

Saobraćajna infrastruktura

- Nastavak izgradnje nedostajućih saobraćajnica prihvaćenih iz prethodnih planova, kao i izgradnja novih;

Komunalna infrastruktura i objekti

- Opremanje naselja neophodnom komunalnom infrastrukturuom;

4.2. PROSTORNA ORGANIZACIJA

Planirane namjene površina definisane su kao namjene pojedinačnog interesa - čine ih površine namijenjene stanovanju, turizmu, poslovanju, komercijalnim i uslužnim djelatnostima.

4.2.1. Površine namijenjene sadržajima javnog interesa su:

- Trafostanice i drugi objekti komunalne infrastrukture
- Površine pod zelenilom i slobodne površine
- Saobraćajnice i površine za saobraćajne objekte (benzinska stanica)

SAOBRAĆAJNICE

Saobraćajni pravci, planirani prethodnim planovima i postavkama iz GUP, sprovedeni su Planom, uz maksimalno poštovanje postojeće matrice i izgrađenog prostora. Frekventne saobraćajnice koje graniče predmetno područje su od velikog

značaja jer omogućavaju dobru saobraćajna povezanost sa kontaktnim područjima i doprinose smanjenju opterećenja ulica kroz naselje.

Stacionarni saobraćaj – parkiranje automobila, rješen je u podzemnim etažama novoplaniranih objekata, na slobodnim površinama unutar privatnih parcela i duž saobraćajnica na otvorenim parkizima.

Na području plana uz gradski bulevar locirana je benzinska stanica u bloku 4.

MJEŠOVITA NAMJENA

Komercijalne i poslovne djelatnosti planirane su u okviru zona mješovite namjene u djelu uz gradski bulevar i planiranu internu obilaznicu preko korita rijeke Grđevica. Posebnim oblikovanjem i aktiviranjem najmanje jedne (prizemne) etaže u komercijalne svrhe dopunjava se sistem komercijalnih i poslovnih sadržaja.

4.3. NUMERIČKI POKAZATELJI PLANIRANOG STANJA

Tabela 17: Planirano stanje - URBANISTIČKI POKAZATELJI I KAPACITETI PO NAMJENAMA

NAMJENA	Šifra pretežne namjene	Površina urbanističkih parcela (m ²)	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP (m ²)
POVRŠINE ZA STANOVANJE (PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA) - stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (srednje visoki objekti)	SS1	14543	6364	24822
POVRŠINE ZA STANOVANJE (PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA) - stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine)	SS2	15628	8460	41849
POVRŠINE ZA STANOVANJE (PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA) - stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine i visoki objekti)	SS3	9420	5827	32071
POVRŠINE ZA STANOVANJE (PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA) - stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (srednje visoki objekti i objekti veće visine)	SV1	29425	13499	57916
POVRŠINE ZA STANOVANJE (PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA) - stanovanje velike gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine i visoki objekti)	SV2	2318	1352	7893
POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE - mješovita namjena (zona visokih objekata)	SMN1	4830	2898	21753
POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE - mješovita namjena u zoni rekonstrukcije i obnove (zona srednje visokih i objekata veće visine)	SMN2	15388	7383	36653
POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU -komunalni servisi - trafostanice	KS	135	45	45
POVRŠINE ZA URBANO ZELENILO - uređene slobodne površine	UZSP	2688	0	0

DUP Rozino II u Budvi – izmjene i dopune

POVRŠINE ZA URBANO ZELENILO - linearno zelenilo	UZLZ	1341	0	0
POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU - benzinska stanica	BS	1452	25	25
POVRŠINE ZA OSTALE NAMJENE -garaže	G	211	121	241
POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU - saobraćajnice	SAOB	24109	0	0
UKUPNO:		120783	45527	217628

5. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

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

5.1.1. OBRAZLOŽENJE NAMJENE POVRŠINA

- **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, 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.

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.

5.1.2. 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 za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu od 3,0 do 3,2 m;
- poslovno-komercijalne etaže do 4,2 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja iznosi do 5,5 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 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

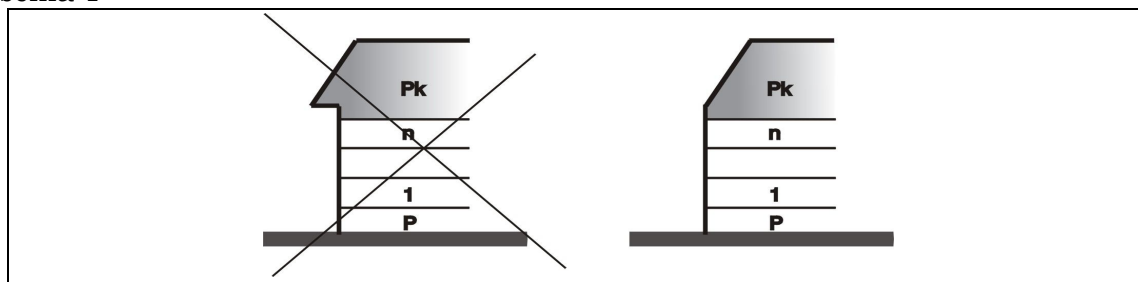
- 2. Podzemna etaža** (garaža - *G*, podrum - *Po* ili suterren - *Su*) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod **konačno uređenog i nivelisanog terena**. Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

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 suterena ne mogu biti više od 3,0 m, a svijetle spratne visine ne niže od 2,20 m.

Suterren 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 suterren.

- 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 svijetla 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°, poluoblíčastog 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 provjetranje. 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 nadzlitka 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 ili 2G)+P+4+Pk, a maksimalna: G(ilii Po)+P+6.
8. **Postojeća katastarska parcela** je parcela definisana katastarskim planom.
9. **Urbanistička parcela (UP)** je parcela koja je Planom predviđena za izgradnju objekata ili za drugu namjenu definisanu u grafičkom prilogu - list 06. "Planirano stanje - namjena površina".
10. **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.
11. **Indeks zauzetosti** urbanističke parcele je količnik izgrađene površine (zbir izgrađenih površina svih objekata na urbanističkoj parceli) i ukupne površine urbanističke parcele.
12. **Indeks izgrađenosti** urbanističke parcele je količnik ukupne bruto razvijene građevinske površine svih objekata na urbanističkoj parceli i površine urbanističke parcele.
13. **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 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.

14. **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

infrastrukturu) 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.

- 15. 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).
- 16. 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.
- 17. Prirodni teren** je neizgrađena površina zemljišta (urbanističke parcele), uređena kao površina pod zelenilom, bez podzemne izgradnje, parkiranja, bazena, igrališta, popločavanja i sl.
- 18. 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.
- 19. Regulaciona linija** je linija koja djeli javnu površinu od površina predviđenih za druge namjene. U okviru regulacionih linija saobraćajnica dozvoljena je izgradnja isključivo saobraćajnih površina, infrastrukturnih mreža podzemnih i nadzemnih instalacija, sadnja javnog zelenila, izgradnja ulične rasvjete i niša za kontejnere.
- 20. Koridor ulice** je prostor između regulacionih linija ulice.
- 21. 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 (jedinstvena) 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.

5.2. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

5.2.1. Površine za mješovitu namjenu

- mješovita namjena – zona visokih objekata (SMN1)

Planom nijesu predviđene druge osnovne (pretežne) namjene.

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).

5.3. 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.

5.3.1. 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 08. „Planirano stanje – regulacija i nivelacija”).

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

5.3.2. Položaj urbanističke parcele

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu, a širina kolskog pristupa je minimum 3,0 m.

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

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

5.3.3. 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 predstavljeni su u grafičkom prilogu – list 09. „Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije”.

U formiranju urbanističkih parcela moguća su i dopuštena su manja odstupanja površine 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 druge parcele. Pojas eksproprijacije omogućuje izradu svih neophodnih djelova konstrukcije saobraćajnice (tamponi, rigole, podzidi i dr.), a konačno definisanje granice parcele prema javnoj saobraćajnici vršiće se na osnovu projekta izvedenog stanja saobraćajnice.

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.

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

Planirane urbanističke parcele su definisane u grafičkim priložima – list 08. „Planirano stanje – regulacija i nivelacija” i list 07. „Planirano stanje – parcelacija i preparcelacija”. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

5.3.4. Veličina i površina objekata

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su osnovnim planom.

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).

5.3.5. Dozvoljena izgradnja

Dozvoljena je izgradnja u okviru namjene naznačene u grafičkom prilogu – list 06. „Planirano stanje – namjena površina”.

5.3.6. 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 06. „Planirano stanje – regulacija i nivelacija”.

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

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.

Podzemna građevinska linija (**PGL**) kao građevinska linija podzemne etaže namjenjene za garaže, određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje garaže. Građevinska linija garaže definisana je kroz UTU i u grafičkom prilogu – list 08. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija".

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.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

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

5.3.9. 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.

5.3.10. 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.

5.3.11. 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	u zoni rekonstrukcije i obnove 0,7 PM/stanu
APARTMANI	u zoni rekonstrukcije i obnove 0,7 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.

Parking mjesto treba da ima dimenzije 2,3 x 5,0 (min. 4,8) m.

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 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,
- za stambeno-poslovne objekte komercijalnih i poslovnih djelatnosti (SMN) može biti i 90 % 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.

Pri projektovanju garaže poštovati sljedeće elemente:

- dimenzije parking mjesta - min. 2,3 x 4,8 m;
- širina prave rampe po voznoj traci - min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže - min. 2,3 m;
- podužni nagib pravih rampi - maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene.

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.**

5.3.12. Uslovi za nivelaciju

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za konktaktne, 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.

5.5. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE (SMN1,)

Zona mješovite namjene sa visokim objektima je planirana u bloku br. 1, 3 i 4 uz gradski bulevar. (SMN1).

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).

5.5.1. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene sa visokim objektima (SMN1)

Objekti u zoni mješovite namjene sa visokim objektima su višespratni objekti koji mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći, ili kao jednostrano i dvostrano uzidani objekti koji formiraju poluotvoreni blok. Objekti su povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka, izgrađeni su na jedinstvenoj zajedničkoj površini bez parcelacije, sa javnim prostorom ili prostorom u javnom korišćenju. Slobodni prostori u bloku su uređeni kao popločane ili zelene površine.

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 6. Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.*

1. Urbanistička parcela

- površina kompleksa više slobodnostojećih objekata je minimalno 3000 m²,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina jednog objekta na jednoj parceli iznosi 300 m²,
- širina urbanističke parcele za jedan objekat, u svim njenim presjecima, je minimalno 20 m.
- najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne garaže iznosi 0.9 (90%),
- 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

2. Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.
- Minimalno rastojanje između regulacione linije bulevara i građevinske linije je 5 m. Minimalno rastojanje između regulacione linije obilaznice iznad korita Grđevica i građevinske linije je 3m.
- Između regulacione linije bulevara i obilaznice i građevinske linije ne može biti stalnih i pomoćnih objekata, uključujući i privremene objekte.
- Udaljenost objekta od bočnih granica urbanističke parcele iznosi najmanje 3,5 m (slobodnostojeći i jednostrano uzidani prema slobodnom djelu parcele), odnosno 0,0 m (jednostrano i dvostrano uzidani dio objekta).
- Udaljenost objekta od susjednog objekta je najmanje 6,5 m. Udaljenost se računa od stepenica, konzola, lođa i ostalih poluzatvorenih isturenih dijelova zgrade. Ukoliko su objekti međusobno udaljeni manje od 6,5 m, na naspranim stranama nije dozvoljeno postavljati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 m.

- Maksimalna spratnost objekta je garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 5 spratova - G+P+6, odnosno sedam korisnih etaža.
- Maksimalna visina vijenca objekta iznosi:
 - za objekte spratnosti G+P+6– 26,00m
 - za objekte spratnosti G+P+4+Ps – 22,00m
 - za ugaone objekte sa dominantnim elementom na uglu– 31,0m
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
- Kota prizemlja je 0,20 -1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena.

3. Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 5.14. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja objekta ukoliko dio objekta koji se gradi predstavlja funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu, a na osnovu uslova definisanih u tački 5.18. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje. Konačno izgrađeni objekat ne smije da pređe maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost date na nivou urbanističke parcele.
- Nova izgradnja podrazumijeva i izgradnju čisto komercijalno-poslovnih objekata, bez stanova ili turističkih apartmana.
- Oblikovanje objekta prema frekventnim saobraćajnicama je reperezentativno, u duhu moderne arhitekture, bez upotrebe istorijskih etno elemenata drugih sredina (balustrade, gipsarski radovi i sl.)
- Kota prizemlja koje se koristi u poslovne ili komercijalne svrhe uz frekventne saobraćajnice ne može biti viša od 0,20m u odnosu na niveletu ulice.
- Kota prizemlja za objekte unutar bloka bez podrumskih ili suterenskih etaža može biti najviše do 1,20m 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;
- Suteran i podrum objekta se koristi isključivo za pomoćne prostorije i garažu. Nije moguća prenamjena garaža, u skladu sa uslovima iz tačke 5.3.11.
- Krovovi ovih objekata 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 frekventnih saobraćajnica već preko saobraćajnica u zaleđu objekata.
- Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

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 5.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

5. Ograđivanje

Parcele objekata se ne mogu ograđivati

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

Obezbjedenje 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 objekata nivou očekivanog seizmičkog hazarda kroz punu primjenu svih urbanističkih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti 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. izraditi geotehnički elaborat kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi geomehanički podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla;
2. 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),
3. 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,
4. ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom djelu prostora 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,
5. temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada,
6. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,
7. 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,
8. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
9. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,
10. sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,
11. sve ukopane djelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjednih gravitacionih voda,
12. 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 zasjeke i iskope, paralelne sa pružanjem

- padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),
13. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,
 14. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,
 15. 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,
 16. vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),
 17. fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,
 18. kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara 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.

5.15. USLOVI U ODNOSU NA ZAŠTITU PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Na području plana ne postoje zaštićeni spomenici prirode.

5.16. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja Rozino I, 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.

Izborna 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 obrađene.

3. Spirečavanje 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).

5.17. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez 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.

5.18. USLOVI ZA ODOŠENJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA

Čvrsti komunalni otpad sa prostora Izmjena i dopuna Plana Rozino II prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama).

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.

Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.

6. URBANISTIČKI POKAZATELJI

6. URBANISTIČKI POKAZATELJI

Broj bloka: Ovaj broj označava urbanistički blok i ispisan je arapskim brojevima unutar svakog bloka. Prostor Plana lokacije 1 nalazi se u bloku 4, Prostor Plana lokacije 2 nalazi se u bloku 1.

Broj urbanističke parcele: Ovaj broj označava urbanističku parcelu i ispisan je arapskim brojevima unutar svake urbanističke parcele. Urbanističke parcele zelenila, komunalnih servisa, saobraćajnica su označene slovom i brojem (Z-1, K-1, S-1, itd.). **Urbanistička parcela (UP)** je parcela koja je Planom predviđena za izgradnju objekata ili za drugu namjenu definisanu u grafičkom prilogu - list 06. "Planirano stanje - namjena površina" i ima broj, za lokaciju 1 - **12 i 14**, a za lokaciju 2 - **2 i 3**.

Površina urbanističke parcele: Predstavlja digitalno očitano površinu urbanističke parcele izraženu u m² i iznosi za lokaciju 1 - 3.550m², a za lokaciju 2 - 1.279m².

Indeks zauzetosti: Predstavlja količnik izgrađene površine urbanističke parcele (zbir izgrađenih površina svih objekata na urbanističkoj parceli) i ukupne površine urbanističke parcele i iznosi maksimalno 0,6.

Indeks izgrađenosti: urbanističke parcele je količnik ukupne bruto razvijene površine svih objekata na urbanističkoj parceli i površine urbanističke parcele i iznosi maksimalno 4,5.

Šifra pretežne namjene: Ova šifra predstavlja planiranu funkciju određene urbanističke parcele. U grafičkom prilogu - list 06. "Planirano stanje - Namjene površina", ovaj podatak je predstavljen različitim šrafurama i oznakama šifre namjene.

Šifre namjena:

SMN1	- mješovita namjena - visoki objekti
KS	- površine za komunalnu infrastrukturu
BS	- benzinska stanica
SAOB	- površine za saobraćajnu infrastrukturu

Ostali uslovi za svaku od ovih namjena nalaze se u poglavlju 5. *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 orjentaciono iznosi za lokaciju 1 - 2.130m², a za lokaciju 2 - 767m².

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. Ova površina orjentaciono iznosi za lokaciju 1 - 15.975m², a za lokaciju 2 - 5.755m².

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 06. - "Planirano stanje - regulacija i nivelacija". Ova spratnost se ne može prekoračiti

Ostvareno parking (PM), ostvareno garažnih mjesta (GM): Predstavljaju parking i garažna mjesta parking ili garažnih mjesta, maksimalna površina garažne etaže može biti 90% površine parcele što iznosi za lokaciju 1 -3.195m², a za lokaciju 2 – 1.151m². Usvajajući 35m² po garažnom i parking mjestu moguće je ostvariti ukupno 90 parking i garažnih mjesta na lokaciji 1 i 33 parking i garažnih mjesta na lokaciji 2.

Orijentacioni broj stanova (apartmana): Obračunski je određen tako što je prema preporukama GUP-a da se ide ka kvalitetnijem stanovanju za jedan stan određena BRGP od 90 m², a za turistički apartman BRGP od 60 m². Orijentacioni broj stanova u zahvatu plana je 170 za lokaciju 1, a 50 stanova za lokaciju 2.

Maksimalan broj stanova (apartmana) uslovljen je ostvarenim ukupnim brojem parking ili garažnih mjesta na sopstvenoj urbanističkoj parceli a prema normativima datim u tački 5.3.11

Neizgrađena površina parcele: Predstavlja površinu urbanističke parcele koja nije pod objektima izraženu u m² i iznosi 1.420m² za lokaciju 1 i 523m² za lokaciju 2.

NAPOMENA: Ovim izmjenama i dopunama DUPa Rozino II u Budvi ne predviđaju se nikakve izmjene u planskim rješenjima infrastrukture, uslova i mjera zaštite u odnosu na osnovni plan, te on u ovim djelovima (fazama) plana ostaje na snazi.

7. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

7.1. STEČENE OBAVEZE

Stupanjem na snagu ovog Detaljnog urbanističkog plana prestaje da važi Detaljni urbanistički plan "Rozino 2" ("Sl. list CG" o.p. br. 11/09), u području zahvata plana i u dijelu urbanističkog rješenja i urbanističkih uslova i parametara plana.

7.2. 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.

7.3. MJERE 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 5. Uslovi za uređenje prostora i 6. Urbanistički pokazatelji se nalaze detaljni uslovi za izgradnju na određenoj urbanističkoj parceli, 7. Infracrtura i 8. Mjere zaštite, nalaze se svi uslovi i mjere za privođene prostora namjeni, odnosno za izgradnju objekata, infrastrukture, zelenih i slobodnih površina.

Detaljni urbanistički plan predstavlja pravni i urbanistički osnov za izradu: izvoda iz planskog dokumenta, separata sa urbanističko-tehničkim uslovima, idejnog projekta, glavnog projekta, urbanističkog projekta, plana parcelacije i za izdavanje građevinske dozvole. U ove dokumente se obavezno ugrađuju uslovi iz ovog Detaljnog urbanističkog plana.

7.4. FAZNOST REALIZACIJE OBJEKATA PO LAMELAMA

Moguća je izrada tehničke dokumentacije, pribavljanje potrebnih dozvola i druge dokumentacije neophodne za izgradnju objekta (lamela), kao i izgradnja objekta (lamela) koji je manji od maksimalno propisanih vrijednosti za urbanističku parcelu, ukoliko predstavlja nezavisnu i arhitektonski zaokruženu i funkcionalnu cjelinu.

Moguća je fazna izgradnja (dogradnja) objekta (izgradnja ostalih lamela) na urbanističkoj parceli, do maksimalno propisanih parametara za predmetnu urbanističku parcelu, na način kako je definisano u tački 5.6.2. Uslovi za objekte koji nijesu prekoračili planom definisane urbanističke pokazatelje koji su dati na nivou urbanističke parcele.

Za svaku dogradnju (lamelu) je obavezna izrada jedinstvenog projekta kako bi objekat u cjelini (prvo izgrađena lamela + dogradnje – ostale lamele) imao jedinstveno arhitektonsko rješenje, kako se ne bi narušile urbanističke i ambijentalne karakteristike objekta, kao što je definisano u tački 5.18. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje, tačka 1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila.

Konačno izgrađeni objekat (sve lamele zajedno) ne smije da pređe maksimalno propisane parametre: indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti i maksimalnu spratnost koji su definisani za predmetnu urbanističku parcelu.

•

GRAFIČKI PRILOZI

01.	Izvod iz GUP-a	1:10 000
02.	Kontaktne zone	1: 1 000
03.	Topografsko-katastarski plan – zona zahvata	1: 1 000
04.	Postojeće stanje – namjena površina	1: 1 000
05.	Planirano stanje – namjena površina	1: 1 000
06.	Planirano stanje – regulacija i nivelacija	1: 1 000
07.	Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije	1: 1 000