

„ADRIA INVEST“ d.o.o. Budva
ODGOVORNI PLANER:
Lazar Sijerkovi • dipl.ing.arh.

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE:
Krsto Ljubanovi •

„ADRIA INVEST“ d.o.o. Budva
DIREKTOR:
Dragan Žini • dipl.ing.gra • .

DIREKTOR AGENCIJE ZA
PLANIRANJE PROSTORA:
Aleksandar Ti • i •

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE “Stambeno-turisti • ke zone niske gustine RIJEKA REŽEVI • A”

INVESTITOR: OPŠTINA BUDVA

MJESTO: RIJEKA REŽEVI • A - BUDVA

BUDVA, oktobar 2009.

SADRŽAJ :

OPŠTI DIO

Rješenje o registraciji
 Rješenja za izradu planske dokumentacije
 Ugovor o izradi Lokalne studije lokacije
 Programski zadatak
 Odluka o izmjeni odluke o izradi Lokalne studije lokacije
 Izveštaj komisije za stručnu ocjenu – recenziju
 Stručna ocjena sa prve javne rasprave
 Stručna ocjena – recenzija
 Izveštaj sa druge javne rasprave
 Stručna ocjena primjedbi sa javne rasprave
 Mišljenje ministarstva odbrane
 Mišljenje ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine
 Odluka o donošenju Lokalne studije lokacije

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE RIJEKE REŽEVI•A

1. UVOD

- 1.1. MOTIVI ZA IZRADU PLANA
- 1.2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA
- 1.3. GRANICE ZAHVATA STUDIJE

2. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

- 2.1. PRIRIDNI USLOVI
 - 2.1.1. Klimatske karakteristike
 - 2.1.2. Konfiguracija terena
 - 2.1.3. Hidrološke karakteristike
 - 2.1.4. Prirodna bogatstva
- 2.2. ANTROPOLOŠKI USLOVI
 - 2.2.1. Postojeće fizičke strukture
 - 2.2.2. Kulturne i istorijske vrijednosti
- 2.3. DOKUMENTACIONA OSNOVA
 - 2.3.1. Izvod iz Izmjena i dopuna Prostornog plana Opštine Budva
 - 2.3.2. Izvod iz PROGRAMSKOG ZADATKA

3. PLANIRANO STANJE

- 3.1. PROGRAMSKE OSNOVE
 - 3.1.1. Stanovanje
 - 3.1.2. Mješovito stanovanje
 - 3.1.3. Centralni sadržaji
 - 3.1.4. Turistički sadržaji
- 3.2. OZELENJAVANJE
- 3.3. SPOMENICI KULTURE
- 3.4. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

3.5. ZAŠTITA OD POŽARA
3.6. KONTAKTNE ZONE I UZAJAMNI UTICAJI

4. USLOVI ZA URE• ENJE PROSTORA

- 4.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA**
- 4.2. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU**
- 4.3. USLOVI ZA PARCELACIJU**
- 4.4. URBANISTI• KO-TEHNI• KI USLOVI**
 - 4.4.1. Opšti uslovi**
 - 4.4.2. Posebni urbanisti• ko-tehni• ki uslovi**

5. SAOBRA• AJ

- 5.1. POSTOJE• E STANJE**
- 5.2. PLANIRANO RJEŠENJE**
- 5.3. TEHNI• KE KARAKTERISTIKE SAOBRA• AJNICA**

6. ELEKTROENERGETSKA MREŽA

- 6.1. POSTOJE• E STANJE**
- 6.2. PLANIRANO STANJE**
- 6.3. ZAŠTITNE MJERE**
- 6.4. ALTERNATIVNI IZVORI**
- 6.5. ENERGETSKA EFIKASNOST**
- 6.6. TELEKOMUNIKACIONA PRISTUPNA MREŽA**

7. HIDROTEHNI• KA INFRASTRUKTURA

- 7.1. OPIS POSTOJE• EG STANJA**
- 7.2. PLANIRANE HIDROTEHNI• KE INSTALACIJE**

8. GRAFI• KI PRILOZI

- 1. PROSTORNI PLAN OPŠTINE BUDVA – izmjene i dopune**
- 2. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE BUDVA**
- 3. TOPOGRAFSKO – KATASTARSKI PLAN**
- 4. NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA – postoje• e stanje**
- 5. SPRATNOST OBJEKATA – postoje• e stanje**
- 6. PLAN RUŠENJA**
- 7. POSTOJE• I KAPACITEI I POKAZATELJI**
- 8. PLAN PARCELACIJE**
- 9. SPRATNOST OBJEKATA**
- 10. NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA**
- 11. SAOBRA• AJ-PLAN REGULACIJE**
- 12. SAOBRA• AJ-PLAN NIVELACIJE**
- 13. SAOBRA• AJ - POPRE• NI PROFIL**
- 14. VODOVODNA MREŽA**
- 15. ATMOSFERSKA I FEKALNA KANALIZACIJA**
- 16. TELEKOMUNIKACIONA MREŽA**
- 17. ELEKTROENERGETSKA MREŽA**
- 18. FAZNOST GRADNJE**

R A D N I T I M

ODGOVORNI PLANER:	Lazar Sijerkovi• ,dipl.ing.arh
URBANIZAM:	Lazar Sijerkovi• ,dipl.ing.arh Višnja Crnojevi• ,dipl.ing.arh
KONSTRUKCIJA:	Dragan Žini• ,dipl.ing.gra• .
SAOBRA• AJ:	Vaso Pejakovi• ,dipl.ing.gra• . Marina Sekuli• ,dipl.ing.gra• .
ELEKTROENERGETIKA:	Slobodan Vu• ini• ,dipl.ing.el. Rajko Miri• ,dipl.ing.el.
TELEKOMUNIKACIJE:	Željko Maraš,dipl.ing.el. • or• ije Radonji• ,dipl.ing.el.
HIDROTEHNIKA:	Vojo Rajkovi• ,dipl.ing.gra• .
HORTIKULTURA:	Lazar Sijerkovi• ,dipl.ing.arh. Višnja Crnojevi• ,dipl.ing.arh.
TEHNI• KA OBRADA:	Sari• Milijana,ing.maš. Simo Kaloštro,dipl.menadžer

ODGOVORNI PLANER:

Lazar Sijerkovi• ,dipl.ing.arh.

DIREKTOR:

Dragan Žini• ,dipl.ing.gra• .

1. RJEŠENJE O REGISTRACIJI



Republika Crna Gora

OBAVJEŠTENJE O NASTAVKU REGISTRACIJE

DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

Registarski broj **5 - 0047534 / 008**

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

DRUŠTVO ZA GRAĐEVINARSTVO , NADZOR I INŽENJERING "ADRIA INVEST "
D.O.O. BUDVA

produžilo registraciju dana 06.08.2008 u 10:00 sati, u skladu sa odredbama Zakona
o privrednim društvima (Sl. list RCG br.6/02).

Obaveza sledećeg produženja je na da 06.08.2009 u skladu sa čl. 86. st. 8 i 9 Zakona o privrednim
društvima



REGISTRATOR

Dejan Terzić

DEJAN TERZIĆ



CENTRALNI REGISTAR
Privrednog suda u Podgorici

2. RJEŠENJA ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-474/06
Podgorica, 10.03.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev ADRIA INVEST d.o.o. iz Budve, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije, na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da ADRIA INVEST d.o.o. iz Budve, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije.

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

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-474/06-3 od 13.02.2006. godine i priloženu dokumentaciju podnijetu od strane ADRIA INVEST d.o.o. iz Budve, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu navedenih planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da:

- ADRIA INVEST d.o.o. iz Budve, posjeduje potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici, za obavljanje poslova prostornog planiranja, registarski broj 5-0047534/005.
- ima zaposlenog odgovnog planera, koji ispunjava Zakonom propisane uslove za rukovođenje izradom planskog dokumenta,
- ima zaposlenog planera koji ispunjava Zakonom propisane uslove za izradu planskog dokumenta.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović, Petrović



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-474/06-1
Podgorica, 10.03.2006. godine

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

RJEŠENJE

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

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

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-474/06-1 od 13.02.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Lazara Sjerkovića, dipl.ing.arh., iz Budve, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

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

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović



CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO ZA EKONOMSKI RAZVOJ
Broj: 1201 - 4415/1
Podgorica, 16.07.2008.godine

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

RJEŠENJE

Utvrdjuje se da Vaso Pejaković, dipl.ing.građ., iz Beograda, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 1201- 4415/1 od 13.05.2008.godine i priloženu dokumentaciju podnijetu od strane Vasa Pejakovića, dipl. ing. građ. iz Beograda, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

- posjeduje visoku stručnu spremu- diplomirani inženjer građevinarstva - odsjek za puteve i željeznice
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

MINISTAR

Branimir Gvozdenović



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-752/06-3
Podgorica, 14.03.2006. godine

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

RJEŠENJE

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

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

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-752/06 od 02.03.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Vučinić Slobodana, dipl.ing.el., iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

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

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

POMOĆNIK MINISTRA
Mila Vučinić Petrović



Republika Crna Gora
 VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
 MINISTARSTVO ZA EKONOMSKI RAZVOJ
 Broj: 05-4590/06
 Podgorica, 22.12.2006. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, na zahtjev Voja Rajkovića, dipl.ing.građ. iz Bara, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

R J E Š E N J E

Utvrđuje se da Vojo Rajković dipl.ing.građ. iz Bara, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

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

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev od 29.11.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Voja Rajkovića, dipl.ing.građ. iz Bara, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

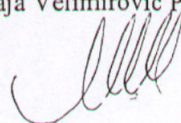
- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani inženjer građevinarstva
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

Dostaviti:
 - ~~Voju Rajkoviću~~
 - inspektor za urbanizam
 - a/a

POMOĆNIK MINISTRA
 Maja Velimirović Petrović



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZA EKONOMSKI RAZVOJ
Broj: 01-1605/07
Podgorica, 02.03.2007. godine

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

RJEŠENJE

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

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

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 01-1605/07 od 02.03.2007. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Željka Maraša, dipl.ing.el., iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

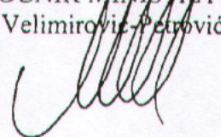
- posjeduje visoku stručnu spremu – diplomirani inženjer elektrotehnke,
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

DOSTAVLJENO:
- Željku Marašu,
- Inspektoru za urbanizam,
- a/a.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović-Petrović



3. UGOVOR O IZRADI LOKALNE STUDIJE LOKACIJE

"ADRIA INVEST" d.o.o.
Broj. <u>97</u>
BUDVA, <u>10.04.06.g.</u>

Republika Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
 Broj. 005-742/4
 Budva, 10.04. 2006 god.

Standardni formulari za javne nabavke

Datum odobrenja	29/04/04	Marko Lazarević, predsjednik
Datum stupanja na snagu	29/04/04	Komisija za javne nabavke
Strane	1 of 1	Standardni formulari F.7.1.4.4.

Nalov: Porudžbenica (PO)

Zaključena u Budvi između naručioca OPŠTINE BUDVA i dobavljača ADRIA INVEST DOO, BUDVA.

Predmet

Član 1.

Dobavljač se obavezuje da shodno ponudi broj **001-922/2** od **13.03.2006.** godine povodom zahtjeva za navođenje cijena broj 001-742/1 od 28.02.2006.godine, izradi naručiocu **Lokalnu studiju lokacije stambeno turističke zone niske gustine Rijeka Reževića** pod uslovima datim u ponudi u roku od **60 dana** (prema Odluci opštine Budva br.001-730/1 od 28.02.2006.g.) od dana potpisivanja porudžbenice.

Cijena

Član 2.

Naručilac se obavezuje da dobavljaču plati cijenu u iznosu od **12.000,00 eura (dvanaest hiljada eura) sa uračunatim PDV-om** i preuzme u ugovorenom roku, a dobavljač se obavezuje da izradi naručiocu **Lokalnu studiju lokacije stambeno turističke zone niske gustine Rijeka Reževića** u ugovorenom roku.

Rok plaćanja

Član 3.

Naručilac se obavezuje da ugovorenu cijenu plati na način i pod uslovima datim u ponudi.

Član 4.

Dobavljač garantuje naručiocu za kvalitet robe, odnosno izvršenih usluga. Dobavljač se obavezuje da plansku dokumentaciju uradi kvalitetno i u dogovorenim rokovima, a u skladu sa zakonskom regulativom iz ove oblasti i u svemu prema Programskom zadatku za izradu planske dokumentacije.

Naručilac se obavezuje da dobavljaču ustupi po potpisivanju Ugovora raspoloživu plansku, razvojnu, studijsku, tehničku i drugu dokumentaciju koja može biti od značaja pri izradi ugovorene planske dokumentacije.

Ukoliko naručilac ustanovi da isporučena roba, odnosno izvršene usluge ne odgovara ugovorenom kvalitetu, dobavljač se obavezuje da istu o svom trošku vrati i zamijeni robom ugovorenog kvaliteta.

Sudska nadležnost

Član 5.

Ugovorne strane su saglasne da eventualne sporove povodom ovog ugovora rješava nadležni sud u Podgorici.

Ovaj ugovor je sačinjen u četiri primjerka istovjetnog sadržaja.

Naručilac,
OPŠTINA BUDVA
Službenik za javne nabavke
Miroslava Kunjić



Miroslava Kunjić

Dobavljač,
ADRIA INVEST DOO, BUDVA
Direktor
Dragan Žinić



Dragan Žinić

4. PROGRAMSKI ZADATAK O IZRADI LOKALNE STUDIJE LOKACIJE

Opština Budva
 Broj: 001-1000
 Budva, 2006. god.

PROGRAMSKI ZADATAK za izradu lokalne studije lokacije stambeno-turističke zone niske gustine Rijeka Reževića

Ukupna površina prostora za koji se radi lokalna studija lokacije iznosi 7,30 ha.

Zonu zahvata čini :

- sa južne strane : makadamski put označen kao kat. parcela 296871 1455 ko Reževići I te granica kat. parcela 1452 i 1451 KO Reževići I do Jadranskog puta Kotor-Bar;
- sa istočne strane : Jadranski put Budva- Bar;
- sa sjeverne strane : makadamski put označen kao kat. parcela 1292 KO Reževići, tegranica kat. parcela 1297, 1296, 1295, 1335, 1340, 1343, 133372, 1171/2, 1169, 1178, 1179, 1180, 1201, 1202, 1211, 1210 i 1208 sa jedne strane i kat. parcela 1298, 1304, 1305, 1334, 1333/1, 1175, 1176, 117771, 1177/2, 1203, 1204, 1212 i 1106 sve KO Reževići I, a zatim put označen kao kat. parcela 1103 KO Reževići I i granica kat. parcela 1098 i 1097 sve KO Reževići I;
- sa zapadne strane : granica kat. parcela 1371, 1372/1 i 1374 KO Reževići I sa jedne strane i kat. parcela 1369, 1370/1 i 1366 KO Reževići I sa druge strane, koja u istom pravcu zatim sječe kat. parcele 1355, 1354, 2346/2 i 1352 KO Reževići I do granice kat. parcela 1346/1 i 1274 ko reževeći I,

Pored granica područja za koje se donosi, lokalna studija lokacije sadrži detaljnu namjenu površina, urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata, građevinske i regulacione linije, trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata, nivelaciona i regulaciona rješenja, tačke priključenja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte, smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora i stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu.

Lokalna studija lokacije izrađuje se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u digitalnoj formi (CD), a prezentiraju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi u razmjeri 1:1000.

Sastavni dio programskog zadatka je i izvod iz Studije o izgradnji u selima koja je sastavni dio GUP-a priobalnog područja opštine Budva za sektor Kamenovo-Buljarica.

Direktor Opštinske agencije za planiranje prostora,
 Aleksandar Tičić

Aleksandar Tičić



Potpredsjednik opštine,
 Jovo Zenović

Jovo Zenović

Predsjednik opštine,
 Rajko Kuljača

Rajko Kuljača

Budva, februar 2006. god.

5. ODLUKA O IZMJENI ODLUKE O IZRADI LOKALNE STUDIJE LOKACIJE

Na osnovu člana 31. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“ br.28/05), člana 63. stav 1. tačka 14. Statuta Opštine Budva („Službeni list Opštine Budva“ broj 4/05), Predsjednik opštine Budva donosi

O D L U K U

o izmjeni Odluke o izradi lokalne Studije lokacije „Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“

Odluka o izradi Lokalne studije lokacije „Stambeno turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“ („Službeni list RCG-opštinski propisi, broj 09/06, 24/06 i 32/06), (u daljem tekstu: Odluka) **mijenja se i to:**

• član 1.

Umjesto teksta člana 2. Odluke, **treba da stoji:**

„Područje za koje se izrađuje Studija graniči se :

- **sa sjeverne strane:** potokom – Rijekom Reževići, od magistralnog puta Budva-Bar do Jadranskog mora, označen kao kat. parc. 2964 KO Reževići I.
- **sa istočne strane:** magistralnim putem Budva-Bar.
- **sa južne strane:** granicom kat. parc. 1461, 1459, 1431, 1430, 1427, sa jedne i kat.parc. 1602, 1606, 1607, 2988, sve KO Reževići I sa druge strane.
- **sa zapadne strane:** potokom koji je označen kao kat. parc. 2968/1 KO Reževići I, zatim seoskim putem koji je označen kao kat. parc. 1373 KO Reževići I i dalje granicom kat. parc. 1374, 1355, 1356, 1357 sa jedne i kat. parc. 1366 i 1358/1, KO Reževići I sa druge strane i dalje obalom Jadranskog mora do rijeke/potoka koji je označen kao kat. parc. 2967 KO Reževići I, gdje i završava.

Površina zahvata iznosi 13,98 ha.”

• član 2.

Umjesto teksta člana 6. Odluke, **treba da stoji:**

Područje za koje se izrađuje Studija nalazi se u zoni zahvata Prostornog plana opštine Budva („Sl.list RCG-opštinski propisi“, br. 03/07) i Generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor: Kamenovo-Buljarica („Sl. List RCG-opštinski propisi“, br. 35/05).

• član 3.

U smislu izmjena sadržanih u ovoj Odluci, mijanje se i Programski zadatak br.001-700/1 od 24.02.2006.god.

• član 4.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu CG-opštinski propisi, a objavljuje se i u „Službenom listu Opštine Budva“.

**Broj: 001-930/1
25.03.2008.god.**

**OPŠTINA BUDVA Budva;
PREDSJEDNIK**

Rajko Kuljača

6. IZVJEŠTAJ KOMISIJE ZA STRUČNU OCJENU – RECENZIJU

Република Црна Гора
ОПШТИНА БУДВА

Примљено: 10. 02. 2009.

Орг. јед.	Број	Прилог	Вриједност
ОМ	290/11		

IZVJEŠTAJ KOMISIJE ZA STRUČNU OCJENU – RECENZIJU

Lokalne studije lokacije „Stambeno – turistička
zona niske gustine Rijeka Reževića“

FAZA: NACRT

NARUČILAC: OPŠTINA BUDVA

OBRADIVAČ: „ADRIA INVEST“ d.o.o. Budva

Budva,
februar 2009. god.

S a d r Ź a j

- OPŠTI DIO DOKUMENTACIJE

Rješenje Predsjednika Opštine Budva o imenovanju Komisije za stručnu ocjenu-recenziju Lokalne studije lokacije „Stambeno – turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“ broj 001-130/1 od 23.01.2009. godine.

- TEKSTUALNI DIO DOKUMENTACIJE

Svodni izvještaj Komisije za stručnu ocjenu – recenziju (u daljem tekstu Komisija)

Pojedinačni izvještaji članova Komisije za stručnu ocjenu – recenziju Nacrta Lokalne studije lokacije „Stambeno – turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“ (u daljem tekstu Lsl) koje se odnose na:

- prostorno planiranje, urbanizam
- hidrotehničku infrastrukturu
- elektroenergetsku infrastrukturu
- hortikulturu
- elektroinstalacije slabe struje
- hidrotehničku infrastrukturu
- saobraćaj

SVODNI IZVJEŠTAJ

Ovaj planski dokumenat je rađen na osnovu:

- Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl.list RCG” br.28/05)
- Odluke o izradi Lokalne studije lokacije „ Stambeno – turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“ ” broj 001-2785/1 od 28.07.2006. godine;
- Odluke o izmjeni Odluke o izradi Lokalne studije lokacije „Stambeno – turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“ broj 001- 730/1 od 28.02.2006. godine;
- Odluke o izmjeni Odluke o izradi Lokalne studije lokacije „Stambeno – turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“ broj 001- 930/1 od 25.03.2008. godine;
- Programskog zadatka za izradu Lokalne studije lokacije „Stambeno – turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“ ” broj 001-700/1 od 24.02.2006. godine;

Rješenjem Predsjednika opštine Budva broj 001- 3891/1 od 26.09.2008. godine obrazovana je Komisija za stručnu ocjenu – recenziju Lsl „Stambeno – turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“ ”, sa zadatkom da sinhronizovano prati rad na izradi planske dokumentacije, da u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i uređenju prostora, vrši stručnu ocjenu iste, te da podnese izvještaj sa mišljenjem i prijedlogom.

I OPŠTI DIO:

Zadatak Komisije je da izvrši stručnu ocjenu, , shodno čl. 42 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl. list RCG“ br. 28/05), sačini pismeni izvještaj i dostavi ga Agenciji za planiranje prostora Opštine Budva.

Postupajući po rješenju, Komisija za stručnu ocjenu Lsl „Stambeno – turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“ izvršila je detaljan pregled dostavljene dokumentacije

II DOKUMENTACIJA :

Nacrt datiran januara 2009. godine sadrži tekstualni dio i grafičke priloge. Dokumentaciju je obradio „ADRIA INVEST“ d.o.o. Budva.

A. Radni tim:

ODGOVORNI PLANER:	Lazar Sijerković,dipl.ing.arh
URBANIZAM:	Lazar Sijerković,dipl.ing.arh Višnja Crnojević,dipl.ing.arh Drago Pekez,dipl.ing.arh.
KONSTRUKCIJA:	Dragan Žinić,dipl.ing.građ.
SAOBRAĆAJ:	Vaso Pejaković,dipl.ing.građ.
ELEKTROENERGETIKA:	Slobodan Vučinić,dipl.ing.el. Radoslav Kovačević,dipl.ing.el.
TELEKOMUNIKACIJE:	Željko Maraš,dipl.ing.el. Đoko Radonjić,dipl.ing.el.
HIDROTEHNIKA:	Vojislav Rajković,dipl.ing.građ.
HORTIKULTURA:	Lazar Sijerković,dipl.ing.arh. Višnja Crnojević,dipl.ing.arh.

B. Sadržaj planskog dokumenta

1. UVOD
2. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA
3. PLANIRANO STANJE
4. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA
5. SAOBRAĆAJ
6. ELEKTROENERGETSKA MREŽA
7. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA
8. GRAFIČKI PRILOZI
 - PLAN VIŠEG REDA – izvodi
 - POSTOJEĆE STANJE
 - PLANIRANO STANJE

C. Mišljenja nadležnih organa - čl. 41 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl. list RCG“ br. 28/05):

1. JP „Vodovod i kanalizacija“, broj 01-2583/1 od 01.11.2006. godine;
2. Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić – Elektrodistribucija Budva, broj 4098 od 08.11.2006.godine i br. 407 od 09.02.2009. godine;

III SUGESTIJE I MIŠLJENJE KOMISIJE:

Na osnovu pojedinačnih Izvještaja Članova Komisije po fazama, koji su sastavni dio ove stručne ocjene, Komisija za stručnu ocjenu – recenziju Lokalne studije lokacije „Stambeno – turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“, je mišljenja da se pojedinačne primjedbe - sugestije date od revidenata ugrade u plan do faze prijedloga plana, pa prema tome, Komisija donosi sledeći:

IV ZAJEDNIČKI ZAKLJUČAK:

Predlaže se Predsjedniku Opštine Budva da utvrdi Nacrt Lokalne studije lokacije „Stambeno – turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“, urađen od strane „ADRIA INVEST“ d.o.o. Budva i proslijedi ga u dalju proceduru.

KOMISIJA:

1. Mr. Svetislav G. Popović, dipl. ing. arh.
(Predsjednik Komisije)
2. Ratko Đurašević, dipl. ing. arh.
- urbanizam
3. Vojislav Vukadinović, dipl.el.ing.
- elektroenergetska infrastruktura
4. Budislav Marković, dipl.ing.hort.
- hortikultura
5. Rajko Vujović, dipl.ing.el.
- elektroinstalacije slabe struje
6. Stevan Vučetić, dipl.ing. građ.
- hidrotehnička infrastruktura
7. Zoran Mladenović, dipl.ing.građ.
- saobraćaj

Handwritten signatures of the seven members of the commission, each written over a horizontal line.

7. STRUČNA OCJENA SA PRVE JAVNE RASPRAVE

Република Црна Гора ОПШТИНА БУДВА			
Примљено: 23.01.2009.			
Орг. јед.	Број	Прилог	Вриједност
011	7611		

STRUČNA OCJENA

primjedbi, sugestija, mišljenja i zahtjeva sa javne rasprave na NACRT Lokalne studije lokacije
“Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževića”

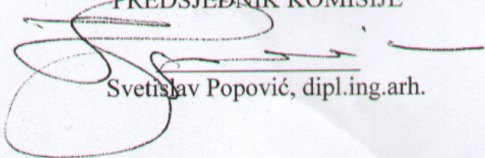
Komisija za stručnu ocjenu (recenziju) LSL **“Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževića”**, nakon javne rasprave održane od 19.02. - 05.03.2007.god. razmatrala je Izvještaj Agencije za planiranje prostora br. 011-117/1 od 08.03.2007.god. o javnoj raspravi na Nacrt LSL **“Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževića”**, kao i sve date primjedbe, sugestije, mišljenja i zahtjeve zainteresovanih.

Uzimajući u obzir činjenicu da je od održavanja javne rasprave proteklo gotovo dvije godine, da je u međuvremenu donijet i Prostorni plan opštine Budva, (Odluka SO Budva br. 0101-313/1 od 08.10.2007.god.), da je donijeta Odluka br. 001-930/1 od 25.03.2008.god. o izmjeni Odluke o izradi LSL **“Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževića”**, da bi se nacrt planskog dokumenta bitno razlikovao od prvobitnog nacрта, Komisija nalazi da je neophodno da obrađivač plana ponovo izradi radnu verziju nacрта plana uz razmatranje primjedbi, sugestija, mišljenja i zahtjeva sa javne rasprave održane od 19.02. - 05.03.2007.god. nakon čega bi se organizovala ponovna javna rasprava i nastavio postupak izrade plana.

Komisija PREDLAŽE predsjedniku opštine Budva da donese odluku o ponovnoj javnoj raspravi na korigovani nacrt LSL **“Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževića”**.

U Budvi, 23.01.2009.god.

PREDSJEDNIK KOMISIJE


Svetislav Popović, dipl.ing.arh.

8. STRU• NA OCJENA - RECENZIJA

RCG OPŠTINA BUDVA
Stručna ocjena –recenzija
Lokalne studije lokacije “Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževića”

Rješenjem Predsjednika Opštine br. 001-130/1 od 23.01.2009. član sam komisije za stručnu ocjenu-recenziju lokalne studije “Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževića” u dijelu hidrotehničke infrastrukture.

Uvidom u planirano stanje zapaža se kvalitetan pristup rješenju cjelokupnog kompleksa.

Posmatrana lokacija se nalazi na strmom terenu ispod magistarle prema moru.

Što se postojećeg stanja tiče ono je kvalitetno naniješeno, a što se posebno odnosi na dva magistralna cjevovoda od Reževoca prema Petrovcu.

Snadbijevanje vodom je predviđeno kombinovano zbog visinskih kota preko crpne stanice i gravitaciono sa gradskog sistema, a razvodna mreža ide budućim saobraćajnicama kvalitetnog presjeka kako bi se zadovoljila sanitarna i protivpožarna potreba.

Kanalizaciona mreža je predviđena da ide budućim saobraćajnicama gravitaciono u zavisnosti od konfiguracije terena i odvodi na sistem za prečišćavanje otpadnih voda.

Atmosferska voda se rigolama odvodi u obližnje prirodne vodotoke.

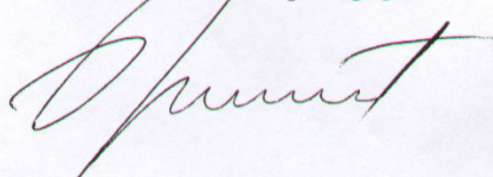
Iz priloženog vidi se da je rješenje hidrotehničke infrastrukture kvalitetno predloženo.


Na osnovu unaprijed iznijetog daje se prijedlog da se

USVOJI

Predloženo hidrotehničko rješenje za navedenu lokaciju.

Član komisije
Stevan Vučetić dipl. ing. građ.



Република Црна Гора		ОПШТИНА БУДВА		Elektoprivreda Crne Gore AD Nikšić	Funkcionalna cjelina Distribucija
Примљено:	09.02.2009	Vuka Karadžića 2		81400, Nikšić	Elektrodistribucija Budva
Org. јед.	Број	Прилог	Број	Република Црна Гора	ul. 29. Novembra 8-85310 Budva
	283/11			tel: +382 83 204 000	Broj: 407
Elektoprivreda Crne Gore AD Nikšić		e-mail: epcg@cg.yu		fax: +382 83 214 260	Budva, 0.02 2009. godine.
				tel: +382 33 458 967	e-mail: edbudva@cg.yu
				www.epcg.cg.yu	

Opština Budva
Agencija za planiranje prostora

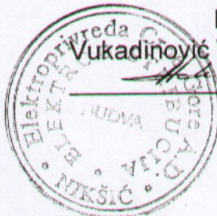
Predmet: Ocjena planiranja elektroenergetske infrastrukture
u Nacrtu LSL „Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževići“

Na osnovu :

- Vašeg zahtjeva
 - uvida u dostavljenu radnu verziju Nacrta LSL „Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževići“
 - člana 41. Zakona o planiranju i uređenju prostora (Sl.list RCG br.28/05), a u vezi člana 163. stav 1. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (sl.list CG, br.51/08)
- dostavljamo sledeće mišljenje:
- apsolutno prihvatamo dio koji se odnosi na presjek postojećeg stanja, proračun vršnog opterećenja planiranog stanja i veći dio principijelnih opredeljenja za razvoj TS 10/0.4kV, 10kV i niskonaponske mreže
 - predlozi i sugestije se odnose na potrebu 10kV povezivanja ovog područja sa trafo područjem TS 35/10kV Miločer što je već našlo mjesta u planovima koji se graniče ili gravitiraju predmetnom planu. Takođe insistiram da izgradnja 10kV mreže bude planirana kablovima 12/20kV tipa i presjeka koje je naveo projektant. Planirani transformatori takođe moraju biti prespojivi tj. naponskog nivoa 10(20)/0.4kV
 - korišćenje hidropotencijala vodoizvorišta Rijeka Reževići je posebno interesantna i EPCG-ED Budva u principu podržava takve planove jer u vremenu značajnih problema u obezbjeđenju energije treba maksimalno koristiti obnovljive i alternativne izvore ,na koje je projektant u ovoj LSL kvalitetno ukazao.

Zaključak: Saglasni smo da planirana dokumentacija (Nacrt LSL „Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževići“) uđe u proceduru javne rasprave.

Direktor
Vukadinović Vojislav dipl.el.ing



Dostaviti:

- naslovu
- 40-04-01
- 40-04-07
- a/a

IZVJEŠTAJ
o stručnoj ocjeni LSL »Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževića«

PRAVNI OSNOV:- Zakon o planiranju i uređenju prostora (Sl. list br. 80/05), član 42 ;
- Rješenje Predsjednika Opštine Budva o formiranju Komisije za stručnu ocjenu planskog dokumenta br. 001-150/1 od 23.01. 2009. g.

ODGOVORNI PLANER : »ADRIJA INVEST« d.o.o. Budva

IZVJESTILAC : arh. Ratko Đurašević, dipl. ing.

INVESTITOR : Opština Budva

MJESTO PREGLEDA PLANSKOG DOKUMENTA: Budva

PREDMET PREGLEDA : Lokalna Studija Lokacije »Stambeno turistička zona niske gustine Rijeka Reževića«, Nacrt

DOKUMENTACIJA STAVLJENA IZVJESTIOCIMA, NA UVID

I. SADRŽAJ :

1. UVOD

- 1.1. MOTIVI ZA IZRADU PLANA
- 1.2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA
- 1.3. GRANICE ZAHVATA STUDIJE

2. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

- 2.1. PRIRIDNI USLOVI
- 2.2. ANTROPOLOŠKI USLOVI
- 2.3. DOKUMENTACIONA OSNOVA

3. PLANIRANO STANJE

4. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

- obnova stare tradicionalne kuće
- rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare
- arhitektura nove kuće u tradicionalnom duhu
- neprihvatljivi arhitektonski postupci, rješenja i elementi
- mjesto za izgradnju nove kuće
- mjesto na kojima nije dozvoljena izgradnja
- površina i oblik parcele za izgradnju nove kuće
- pristup parceli i parkiranje
- pravila za polaganje kuće na parcelu
- arhitektura nove kuće u tradicionalnom duhu
- završavanje poluzavršene slobodnostojeće kuće

5. SAOBRAĆAJ

6. ELEKTROENERGETSKA MREŽA

7. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

8. GRAFIČKI PRILOZI

II . SADRŽAJ GRAFIČKIH PRILOGA

PLAN VIŠEG REDA - izvodi

- Prostorni plan Opštine Budva
- Izvod iz Prostornog Plana Opštine Budva

POSTOJEĆE STANJE

Postojeće stanje sa granicom Plana..... R 1:2000

- geodetska podloga
- namjena objekata i površina
- spratnost objekata
- plan rušenja

PLANIRANO STANJE

-Detaljna namjena površina.....	R 1:2000
-Organizacija saobraćaja sa zonama za smještaj vozila.....	R 1:2000
-Nacrt parcelacije (<i>analitičko-geodetski elementi</i>).....	R 1:1000
-Regulaciono rješenje.....	R 1:1000
-Slobodne(neizgrađene) površine (<i>min. i max. otvorene površine</i>).....	R 1:4000
-Nivelaciono rješenje.....	R 1:1000
-Urbanistički pokazatelji (<i>indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti</i>).....	R 1:2000
-Plan saobraćaja- <i>generalno nivelaciono rješenje sa analitičko-geodetskim elementima</i> ..	R 1:1000
-Infrastrukturalna rješenja (<i>vodovod i kanalizacija, energetika; telekomunikacije</i>).....	R 1:2000

ZAVRŠNI KOMENTAR :

Na osnovu uvida u dostavljenu plansku dokumentaciju, ocjenjujem da Lokalna Studija Lokacije »Štambono-turistička zona niško gustine Rijeka Reževića«, Nacrt, **ISPUNJAVA** uslove za utvrđivanje i stavljanje na javnu raspravu, u skladu sa Zakonom, pa **FREDLAZEM NADLEŽNOM IZVRŠNOM ORGANU OPŠTINE BUDVA** da isti prihvati.

Podgorica, februar 2009.g.

IZVJEŠTILAC

[Signature]
Arh. Rado Đurašević, dipl.ing.

9. IZVJEŠTAJ SA DRUGE JAVNE RASPRAVE

REPUBLIKA CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
 Agencija za planiranje prostora
 Broj: 011-
 Budva,

Na osnovu člana 44. stav 3 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl. List RCG“ Br. 28/05) sačinjen je:

I Z V J E Š T A J

o javnoj raspravi za utvrđeni Nacrt lokalne Studije lokacije „Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“

Predsjednik opštine Budva, saglasno članu 43. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl. List RCG“ br.28/05) i čl. 63. stav 14. Statuta opštine Budva („Sl. List opštine Budva“ br. 47/05), Zaključkom br. 001-448/1 od 15.02.2007. god., utvrdio je Nacrt lokalne Studije lokacije „Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“ i isti stavio na javnu raspravu u trajanju od 15 dana od dana oglašavanja javne rasprave u štampanom mediju „Vijesti“ i to od 19.02.2007.god. do 05.03.2007. god.

Agencija za planiranje prostora opštine Budva je aktom br. 011-61/1 od 15.02.2007. god. utvrdila Program održavanja javne rasprave za utvrđeni Nacrt lokalne Studije lokacije „Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“.

Zainteresovani subjekti su obavještavani o terminima održavanja javne rasprave putem sredstava javnog informisanja, Radio Budva, TV Budva, a Program održavanja javne rasprave objavljen je u štampanom mediju „Vijesti“, na sajtu opštine Budva i istaknut na oglasnoj tabli opštine Budva.

Shodno Programu, Nacrt lokalne Studije lokacije „Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“ je bio izložen:

- u prostorijama Agencije za planiranje prostora, u vremenu od 11.30 do 14.00 časova, i
- u prostorijama JU „Spomen dom Reževići“ u vremenu od 9.00 do 11.00 časova, svakog radnog dana, tako da su zainteresovani subjekti mogli ostvariti nesmetan uvid.

Prijedloge, primjedbe, sugestije i mišljenja na utvrđeni Nacrt lokalne Studije lokacije „Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“ zainteresovani subjekti su upisivali u Knjigu primjedbi, sugestija i mišljenja, a iste su dostavljali u pisanoj formi.

Obrađivač planskog dokumenta, „ADRIA INVEST“ DOO iz Budve, je davao potrebna obavještenja i obrazloženja za planska rješenja iz Nacrta lokalne Studije lokacije „Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“ zainteresovanim subjektima i to:

- u prostorijama Agencije za planiranje prostora srijedom u vremenu od 12.00 do 14.00 časova, a

- u prostorijama JU „Spomen dom Reževići“ •etvrtkom u vremenu od 9.00 do 11.00 •asova

U toku trajanja javne rasprave za utvr•eni Nacrt lokalne Studije lokacije „Stambeno-turisti•ka zona niske gustine Rijeka Reževića“, dostavljeno je 27 primjedbi (sugestija i mišljenja), zainteresovanih za urbanisti•ko-planska rješenja predmetnog planskog dokumenta.

Dostavljene primjedbe, sugestije i mišljenja se odnose u najkra•em, na slede•e:

- **Stanka Kaloštro Fati•** je dana 21.02.2007. god. je upisala primjedbu i istu dostavila u pisanoj formi br. 06-1048/1 i br. 06-1049/1 od 21.02.2007. god., kroz primjedbu je iznijela zahtjev da se kat. parc. br. 1177/2 KO Reževići I obuhvati lokalnom Studijom lokacije „Stambeno-turisti•ka zona niske gustine Rijeka Reževića“ i na istoj planira stambeni objekat.
- **An•ica Stevi•** je primjedbom od 21.02.2007.god. iznijela zahtjev da se kat. parc. br.1370/1 obuhvati lokalnom Studijom lokacije „Stambeno-turisti•ka zona niske gustine Rijeka Reževića“ i na istoj planira stambeni objekat, a istu primjedbu je dostavila u formi zahtjeva za reviziju br. 06-1051/1 od 21.02.2007. godine
- **Divna Živkovi•** je dana 21.02.2007. god. je u Knjigu primjedbi sugestija i mišljenja upisala primjedbu koja se odnosi na postoje•i objekat na kat. parc. br. 1413/2 koji nije tretiran planiranim stanjem.
- **M. Tomi•** je dana 23.02.2007.god. je u Knjigu primjedbi sugestija i mišljenja upisao primjedbu koja se odnosi na planiranu spratnost na kat. parc. br. 1075/4.
- **Zoran •ukanovi•** je dana 01.03.2007. god u Knjigu primjedbi sugestija i mišljenja upisao primjedbu koja se odnosi na planirane gabarite objekta na kat. parc. br. 1124/2.
- **•edovi• Špiro i Spaso** su dana 28.02.2007. god. dostavili primjedbu u pisanoj formi br. 06-1195/1 , a istu su upisali u Knjigu primjedbi sugestija i mišljenja, dana 01.03.2007. god.,koja se odnosi na planirani put preko kat. parc. br. 1198, 1122, 1123 KO Reževići I, uz prijedlog da jedno od saobra•ajnih rješenja bude predvi•anje jednosmjernih puteva.
- **Stefanovi• Milo** je u Knjigu primjedbi sugestija i mišljenja, dana 01.03.2007.god. upisao zahtjev da se spratnost objekta na kat. parc. br. 1116/3 predvidi shodno programskom zadatku.
- **•edovi• Špiro i Spaso** su u pisanoj formi dostavili primjedbu br. 06-1194/1 od 28.02.2007. god., a istu su upisali u Knjigu primjedbi sugestija i mišljenja dana 01.03.2007. god., koja se odnosi na planirani put preko kat. parc. br. 1137 KO Reževići I koja je u njihovom vlasništvu.
- **Andrija •akonovi•** je primjedbom upisanom u Knjigu primjedbi sugestija i mišljenja, dana 01.03.2007.god iznio zahtjev za ucrtavanje objekata na kat. parc. 1165, 1169, 1170, 1171, proširenje postoje•eg objekta u gabaritu i spratnosti na kat. parc. br. 1167, kao i pove•anje gabarita objekta na kat. parc. br. 1168.

- Dopisom br. 011-97/1 od 01.03.2007.god **Dragan Vuković** je dostavio prigovor na Nacrt lokalne Studije lokacije „Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“, a koji se odnosi na sledeće:
 - predloženi Nacrt je ignorisao ranije dostavljene zahtjeve,
 - postojeće digitalne podloge nisu upoređene sa katastarskim operatom
 - saobraćajnice i novoucrtane kuće ugrožavaju već sagrađene objekte i njihovu okolicu, kao i prisutni fond maslina.
 - novosagrađena trafostanica nije ucrtana
 - granice plana su proširene u odnosu na plan višeg reda
 - indeks zauzetosti parcele nije ispoštovan
 Prilog dopisu su zahtjevi br. 011-6007/1 od 18.09.2006. god. i br. 011-3016/1 od 22.11.2007.god., LN 45 od 07.01.2007. god. i kopija plana za kat. parc. br. 1150 KO Reževići I.

- Dopisom br. 011-98/1 od 01.03.2007. god. **Jovanka Lightfoot Ivanović**, vlasnik kat. parc. br. 1188, 1189, 1190, 1192, 1193 1194, 1196, 1197 i 1201 KO Reževići I, dostavila je primjedbe a nakanadno povodom istog obratila se advokat Marika Novaković dopisima br.001-661/1 od 05.03.2007. godine (zaveden u Agenciji za planiranje prostora pod brojem 011-110/1 od 06.03.2007. godine) i br.011-1320/1 od 06.03.2007. godine. Primjedbe se odnose na sledeće:
 - predviđenu izgradnju novog puta kroz Reževiće, a koji prolazi kroz kat. parc.1201 KO Reževići.
 - smatra da ne postoji „javni interes“ za izgradnju i provlačenje novog puta na način i po trasi kako je u Planu predloženo, te da u Reževićima, kao zaštićenim zonama ne postoji potreba za novim objektima niti za povećanjem putne strukture.
 Uz primjedbu priložen grafički prilog prijedloga.

- Dopisom br. 011-83/1 od 23.02.2007. god., **Aleksi Julijana i Aleksi Goran** su dostavili primjedbu-sugestiju, da se razmotri odluka o urbanističkim granicama u Rijeci Reževića sa strategijom da se predmetni prostor tretira kao stambeno-turistička zona niske gustine. Kroz primjedbu su iznijeli zahtjev da se razmotri formiranje urbanističke parcele spajanjem kat. parc. br. 1295. i 1296. KO Reževići I i da se na istoj ucrtaju objekat, kao i da se na kat. parc. br. 1333 KO Reževići ucrtaju objekat. U prilogu dostavljeno: kopija zahtjeva br. 06-3020/1 od 18.05.2006.god., kopije LN, prepis kopije ugovora o kupovini nepokretnosti i prikaz zahtjeva na skici plana Rijeka Reževići.

- Dopisom br. 011-92/1 od 27.02.2007. god, dostavljena je primjedba, od strane **Kaloštra Marka**, koja sadrži grafički prilog, a odnosi se na dio saobraćajnice koja je GUP-om planirana trasom postojećeg puta i na pristup teniskom terenu.

- Dopisom br. 011-92/1 od 27.02.2007. god. **Milena Kaloštro**, kao vlasnik kat. parc. br.1178, 1179, 1180 u Rijeci Reževića, dostavila je primjedbu koja se odnosi na polukružnu saobraćajnicu od kuće Ivanovićeva do njene parcele i na položaj objekta koji je planiran na kat. parc. br. 1179.

- Dopisom br. 011-102/1 od 02.03.2007. god. **Ivo Kaloštrović** je dostavio prigovor koji se odnosi na utvrđenu zonu planiranja, u odnosu na Odluku o izmjeni Odluke o izradi lokalne

Studije lokacije „Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“, a odnosi se na parcele br. 1369, 1371, 1372/1.

- Dopisom br. 011-103/1 od 02.03.2007. god. **Ivo Kaloštrović** je kroz primjedbu iznio zahtjev za ucrtavanje stambenog objekta na kat. parc. br. 1416 KO Reževići I.
- Dopisom br. 011-106/1 od 05.03.2007. god. **Tanja Tandler Mijailović** je dostavila primjedbe i izrazila nezadovoljstvo planiranim tretiranjem zemljišta koje čine kat. parc. br. 1342, 1343, 1344 i 1345 KO Reževići I. Primjedbe se odnose na sledeće:
 - nacrtom predviđen niži indeks zauzetosti parcele u odnosu na programska namena,
 - na položaj objekata na parceli,
 - na planiranu saobraćajnicu koja dijagonalno siječe dio parcele, sa mišljenjem da ista ugrožava sjeverozapadnu padinu Rijeke Reževića.
 Uz primjedbe dostavljen grafički prijedlog valorizacije predmetnog zemljišta.
- **Valdan d.o.o. Budva** je na grafičkom prilogu br. 011-107/1 od 05.03.2007.god. iznio molbu za ucrtavanje objekta. Uz grafički prilog priložena geodetska podloga i LN 664 od 05.03.2007.god.
- **Pavlović Miloš** je na grafičkom prilogu br. 011-108/1 od 05.03.2007. god. iznio molbu za ucrtavanje objekta. Uz grafički prilog priložena geodetska podloga i LN 505 od 05.03.2007. god.
- Dopisom br. 011-109/1 od 05.03.2007. god., **Zenović i Šarović** su dali primjedbu što na kat. parc.br. 1077/3, 1077/2 i 1076 KO Reževići I nije predviđen objekat.

U toku trajanja javne rasprave dostavljene su primjedbe u formi zahtjeva za reviziju lokalne Studije lokacije „Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“:

21. Zahtjevom br. 06-1191/1 od 28.02.2007.godine obratila se **edović Nada** a odnosi se na ucrtavanje objekta na kat. parc. 1336, 1337 i 1335 KO Reževići I.

22. Zahtjevom br. 06-1192/1 od 28.02.2007.godine obratila se **edović Nada** a odnosi se na ucrtavanje objekta na kat. parc. 1143 KO Reževići I.

23. Zahtjevom br. 06-1193/1 od 28.02.2007.godine obratila se **edović Nada** a odnosi se na ucrtavanje objekata na kat. parc. 1198, 1208, 1122 i 1123 KO Reževići I.

24. Zahtjevom br. 06-1255/1 od 02.03.2007.godine obratio se **Miković Žarko** a odnosi se na ucrtavanje objekata na kat. parc. 1169, 1170 i 1171 KO Reževići I.

25. Zahtjevom br. 06-1256/1 od 02.03.2007.godine, **Miković Žarko** sugeriše da se produži niz postojećih kuća u tradicionalnom stilu preko kat. parc. 1085/1, 1085/2 i 1083 KO Reževići I.

26. Zahtjevom br. 06-1266/1 od 05.03.2007.godine **edović Nada** iznijela je prigovor na proširnje puta na kat. parc. 1136 KO Reževići I.

27. Zahtjevom br. 06-1290/1 od 05.03.2007.godine **Vuković Sofija** tražila je ucrtavanje kuće i nadogradnju na kat. parc. 1080 i 1081 KO Reževići I.

Obrađivač „Adria Invest“ DOO iz Budve je prije održavanja javne rasprave obavijestio zainteresovane da zahtjeve za reviziju pristigle nakon 11.07.2006. godine nije obrađivao. Obrazloženje prethodnog su objektivno- tehnički razlozi, odnosno, nemogućnost unosa novina nakon izrade radne verzije nacрта planskog dokumenta.

Zahtjevi za reviziju pristigli u Agenciju za planiranje prostora u periodu od 11.07.2006. godine do početka održavanja javne rasprave (19.02.2007.godine) navedeni su prema spisku koji slijedi:

redni br	podnosilac zahtjeva	broj kat. parcele	br. Zahtjeva	datum
1	• edović Nada	1122	06-5199/1	08.08.2006
2	• edović Nada	1143	06-5310/1	14.08.06.
3	Šarović Slobodana Ana	1076	06-6389/1	29.09.06
4	Tomjić Mihailo	1075/4	06-/1	13.10.06
5	Stević Anica	1370/1	06-4450/1	22.06.06
6	Vuković Dragan	1139	011-189/1	23.11.06
7	Živković Divna	1413	06-10041/1	07.12.06
8	Jovanka Lighfoot Ivanović	1189,1188.....	011-163/1	26.10.06
9	Pravoslavna Miropolija	2790.....	011-4345/1	12.12.06
10	• urić Mihailo, Bjelica • urić Ves	1413/4	06-3334/1	01.06.06.
11	Pravoslavna Miropolija	1351	011-4345/1	12.12.06
12	Radović Savo Luka	1370/2	06-668/1	05.01.07
13	Obrad Radonjić	1413/3	06-574/1	30.01.07
14	Dr Vukas Mihajlo	1374	06-677/1	06.02.07
15	Luka Zenović	1249	06-588/1	01.02.07
16	Perović Milo i Miško	1144 1141	06-958/1	16.02.07
17	Perović Milo i Miško	1423/1 1423/2	06-959/1	16.02.07
18	Perović Milo i Miško	1123 1200	06-960/1	16.02.07

U cilju omogućavanja uvida u Izvještaj o javnoj raspravi, isti će biti objavljen na sajtu Opštine Budva i istaknut na oglasnoj tabli za obavještenja u opštini Budva.

VD DIREKTOR

Aleksandar Tić

10. STRU• NA OCJENA PRIMJEDBI SA JAVNE RASPRAVE

STRU• NA OCJENA o prihvatljivosti primjedbi, sugestija i mišljenja sa javne rasprave Nacrta

Lokalne studije lokacije „Stambeno – turisti•ka zona niske gustine Rijeka Reževi•a“

Nakon završetka javne rasprave na Nacrt, Komisija za stru•nu ocjenu – recenziju **lokalne studije lokacije „Stambeno – turisti•ka zona niske gustine Rijeka Reževi•a“**, u smislu •lana 44, stav 4, Zakona o planiranju i ure•enju prostora („Sl. List RCG“ br. 28/05), razmatrala je prispjele primjedbe i sugestije koje ocjenjuje kako u nastavku slijedi.

U toku javne rasprave ukupno su dostavljeno 18 primjedbi.

Stru•na ocjena o prihvatljivosti istih, numerisana je rednim brojevima isto kao u Izvještaju o javnoj raspravi br. 011-411/1 od 06.03.2009. god.

U smislu •l. 44 stav 5 Zakona o planiranju i ure•enju prostora („Sl. List RCG“ br. 28/05), nosilac izrade je dužan da u Nacrt planskog dokumenta ugradi sve prijedloge i mišljenja sadržana u ovoj stru•noj ocjeni, zbog •ega mu se ista dostavlja preko nosioca pripremnih poslova – Agencije za planiranje prostora Oština Budva.

Komisija je radila u slede•em sastavu:

1. **Mr. Svetislav G. Popovi•, dipl. ing. arh.**
(Predsjednik Komisije)
2. **Ratko • uraševi•, dipl. ing. arh.**
3. **Vojislav Vukadinovi•, dipl.el.ing.**
4. **Budislav Markovi•, dipl.ing.hort.**
5. **Rajko Vujovi•, dipl.ing.el.**
6. **Stevan Vu•eti•, dipl.ing. gra•.**
7. **Zoran Mladenovi•, dipl.ing.gra•.**

**IZVJEŠTAJ KOMISIJE ZA STRUČNU OCJENU (RECENZIJU)
PLANSKOG DOKUMENTA Lokalna studija lokacije zone niske
gustine „RIJEKA REŽEVI• A“**

SUGESTIJE I MIŠLJENJE:

1. **"Davis hotels Montenegro" DOO Budva**, je dana 25.02.2009. god. u Knjigu primjedbi, sugestija i mišljenja upisalo primjedbu i istu dostavilo sa dopunom br: 011-977/1 i 011-977/2 od 25.02.2009. god., tj 27.02.2009. god., koja se odnosi na planski tretman parcela u njihovom posjedu, k.p. 1278, 1279, 1280 i 1281 KO Reževi•i I. U prvoj primjedbi zahtjevaju planiranje stambenog objekta na pomenutim parcelama (kao u prethodnoj verziji), a potom u dopuni primjedbe zahtjevaju izdvajanje njihovih parcela iz urb. parcele 10 u nezavisnu urb. parcelu, kao i planiranje objekta hotela na istim sa kolskim prilazom.

SUGESTIJE OBRA• IVA• U PO OVOJ PRIMJEDBI:

Na osnovu dopune prigovora 011-977/1 i 011-977/2 od 27.02.2009. god. sugerise se obra• iva•u da se zahtjev pod ta•kama 1. i 2. u potpunosti prihvati . Pod ta•kom 3. konstatuje se da površina parcele u odnosu na zadate parametre ne omogu•ava planiranje hotela ali omogu•ava namjenu rent-a-ville. Primjedba pod rednim brojem 4. se ne prihvata jer planersko saobra•ajno rješenje pruža mogu•nost racionalnog kolskog prilaza.

2. • edovi• Nada je dana 27.02.2009. god. u Knjigu primjedbi, sugestija i mišljenja upisala primjedbu uz zahtjev za pove•anje spratnosti postoje•eg objekta na k.p. 1122 KO Reževi•i I.

SUGESTIJE OBRA• IVA• U PO OVOJ PRIMJEDBI:

Primjedba se ne prihvata.

3. **Radovi• Radmila** je dana 02.03.2009. god. u Knjigu primjedbi, sugestija i mišljenja upisala primjedbu uz zahtjev za plansku obradu postoje•e ruševine i k.p. 1241 KO Reževi•i I, tako da se predvidi rekonstrukcija uz dogradnju i nadogradnju na pomenutoj parceli, kao i garaže.

SUGESTIJE OBRA• IVA• U PO OVOJ PRIMJEDBI:

Prihvata se primjedba.

4. **Kaloštro Simo** je dana 24.02.2009. god. dostavio primjedbu br: 011-351/1 uz zahtjev za proširenje urbanisti•ke parcele 1 (k.p. 1274/2 KO Reževi•i I), kao i zahtjev za evidentiranje postoje•ih objekata na k.p. 1147, 1148/2 i 1156/2 KO Reževi•i I.

U prilogu: izvod iz Nacrta Plana, situacija terena , LN 209, LN 714, LN 763, kopija plana sa skicom.

SUGESTIJE OBRA• IVA• U PO OVOJ PRIMJEDBI:

Prihvata se primjedba.

5. **Vu•urovi• Vukašin** je dana 24.02.2009. god., dostavio primjedbu br: 011-354/1 uz zahtjev za evidentiranje postoje•eg objekta na k.p. 1387 i 1386 KO Reževi•i I.

U prilogu: situacija terena sa skicom.

SUGESTIJE OBRA• IVA• U PO OVOJ PRIMJEDBI:

Prihvata se primjedba.

6. • edovi• Nada je dana 25.02.2009. god., dostavila primjedbu br: 011-356/3, koja se odnosi na planiranu saobra•ajnicu preko k.p. 1198 i 1122 KO Reževi•i I.
U prilogu: prigovor-primjedba br: 06-1195/1 od 23.02.2007. god.
SUGESTIJE OBRA• IVA• U PO OVOJ PRIMJEDBI:
Prihvata se djelimi•no, odnosno, nalaže se obra•iva•u da planira jednosmjernu saobra•ajnicu sa formiranjem pješa•ke staze sa jedne strane.
7. • edovi• Nada je dana 25.02.2009. god., dostavila primjedbu br: 011-356/2, koja se odnosi na planiranu saobra•ajnicu preko k.p. 1284 KO Reževi•i I.
U prilogu kopija plana.
SUGESTIJE OBRA• IVA• U PO OVOJ PRIMJEDBI:
Primjedba se ne prhvata.
8. • edovi• Nada je dana 25.02.2009. god., dostavila primjedbu br: 011-356/1, koja se odnosi na planiranu saobra•ajnicu preko k.p. 1136 KO Reževi•i I.
SUGESTIJE OBRA• IVA• U PO OVOJ PRIMJEDBI:
Primjedba je neosnovana.
9. Mikovi• Žarko, Šo• Vukica i Mikovi• Ivo su dana 27.02.2009. god. dostavili primjedbu br: 011-1047/1 (011-379/1) na planski tretman k.p. 1165/1, 1167, 1248, 1166 KO Reževi•i I, uz zahtjev za preispitivanje i uvažavanje prethodno podnijetog zahtjeva.
U prilogu: kopije planova pomenutih parcela.
SUGESTIJE OBRA• IVA• U PO OVOJ PRIMJEDBI:
Primjedba vezana za katastarske parcele 1248 i 1184 se ne prihvata dok se primjedbe vezane za kat.parc. 1165/1, 1166, 1167 prihvataju.
10. Mjesna zajednica Reževi•i, koju zastupa predsjednik Savjeta Dragan Vukovi•, je dana 02.03.2009. god., dostavila primjedbu br: 011-380/1 uz zahtjeve za brisanje objekta sa urb. par. 9, zatim da se sadržaji na urb. par. 12 i 13 prenamjene u javne sadržaje prema planu višeg reda. Tako•e zahtjeva da se za urb. par. 10 predvide zasebna saobra•ajnica, trafo stanica i vodovodni priklju•ak, potom zahtjeva da se urb. par. 2 koriguje i izmjesti pješa•ka staza na postoje•u trasu, kao i da se poroduži staza prema moru iza objekata na k. p. 1348, 1349 i 1350 KO Reževi•i I. Obra•a se zahtjevom da se saobra•ajnica koja ulazi u urb. par. 8 završi na granici k.p. 1366 KO Reževi•i I.
SUGESTIJE OBRA• IVA• U PO OVOJ PRIMJEDBI:
Primjedba vezano za brisanje objekta na UP9 se ne prihvata jer se koriste smjernice planova višeg reda i na tom prostoru je predvi•ena gradnja.
Na urbanisti•kim parcelama 12 i 13 koriste•i smjernice plana višeg reda predvidjeti zacrtanu namjenu.
Primjedba na pješa•ku stazu se djelimi•no prihvata.
Primjedba na saobra•ajnicu koja ulazi u UP8 se ne prihvata.
11. Vukovi• Dragan, Vukovi• Marko, Vukovi• Ilija i Kaš•elan Ljiljana su dana 02.03.2009. god. dostavili primjedbu br: 011-380/2, uz zahtjeve za:
- planiranje objekta na kat. par. 1124/1 KO Reževi•i I, shodno prethodnoj verziji
- dogradnju ispred postoje•ih objekata na k.p. 1134/2 i 1134/3 KO Reževi•i I;
- izmještanje saobra•ajnice koja kontaktira k.p. 1134/1, 1135, 1133/2, 1187 i 1150 KO Reževi•i I;
- proširenje urb. par. 66 na k.p. 1133/2 KO Reževi•i I;

- proširenje urb. par. 41 na dio k.p. 1141 KO Reževići I, kao i pomjeranje objekta
- promjenu granica urb. par. 40, proširenje na dio 1141 KO Reževići I, a izuzimanje k.p. 1139/3 KO Reževići I;
- planiranje objekta na k.p. 1447/4 KO Reževići I ;
- pomjeranje pozicije objekta na urb. par. 69;
- planiranje objekta na k.p. 1475 KO Reževići I.

SUGESTIJE OBRA• IVA• U PO OVOJ PRIMJEDBI:

Primjedba na planiranje objekta na kat. par. 1124/1 KO Reževići I se ne prihvata.

Primjedba vezano za dogradnju ispred postojećih objekata na k.p. 1134/2 i 1134/3 KO Reževići I se prihvata.

Primjedba na izmještanje saobraćajnice koja kontaktira k.p. 1134/1, 1135, 1133/2, 1187 i 1150 KO Reževići I se ne prihvata.

Primjedba na proširenje urb. par. 66 na k.p. 1133/2 KO Reževići I se prihvata.

Primjedba na proširenje urb. par. 41 na dio k.p. 1141 KO Reževići I, kao i na pomjeranje objekta kao i promjenu granica urb. par. 40, proširenje na dio 1141 KO Reževići I, a izuzimanje k.p. 1139/3 KO Reževići I se ne prihvata.

Primjedba na planiranje objekta na k.p. 1447/4 KO Reževići I se prihvata.

Primjedbe na pomjeranje pozicije objekta na urb. par. 69 se ne prihvata.

Primjedba na planiranje objekta na k.p. 1475 KO Reževići I se ne prihvata.

- 12. Ivančević-Lightfoot Jovanka koju zastupa adv. Novaković Marika, je dana 02.03.2009. god., dostavila primjedbu br: 011-382/1 koja se odnosi na planski koncept predmetne Lokalne studije lokacije i svoje primjedbe klasificira u tri grupe:**
- vrednovanje i istraživanje pripodnih i ambijentalnih vrednosti prostorne cjeline Rijeke Reževića;
 - problem višestrukog uvođenja površina fizičke strukture;
 - tip i trasa saobraćajnice oznake E.

SUGESTIJE OBRA• IVA• U PO OVOJ PRIMJEDBI:

Nalaže se obrađivaču da plansku dokumentaciju uradi u skladu sa zakonskom regulativom odnosno da ispoštuje važeću plansku dokumentaciju višeg reda.

- 13. Stanovnici naselja Reževići su dana 02.03.2009. god. dostavili primjedbu br: 011-383/1 na lokaciju i planski tretman planiranog hotelskog kompleksa u okviru naselja Rijeka Reževića.**

SUGESTIJE OBRA• IVA• U PO OVOJ PRIMJEDBI:

Nalaže se obrađivaču da pri izradi Predloga plana u potpunosti ispoštuje smjernice planske dokumentacije višeg reda.

- 14. "Valdan" DOO, koje zastupa adv. Popović Radojka, je dostavilo primjedbu br: 011-383/2 od 02.03.2009. god., koja se odnosi na udaljenost planiranog hotela od objekta na njihovoj k.p. 1274 KO Reževići I, kao i na gabarit i spratnost hotela.**

SUGESTIJE OBRA• IVA• U PO OVOJ PRIMJEDBI:

Nalaže se planeru da shodno standardima koji su predviđeni za projektovanje i kategorizaciju hotela utvrdi udaljenost istog od kontaktnih zona.

- 15. Vuković Sofija je dana 27.02.2009. god. dostavila primjedbu br: 06-1063/1 (011-384/1) na planiranu saobraćajnicu preko objekta na k.p. 1080 i 1081 KO Reževići I.**

U prilogu: kopija plana, LN 622.

SUGESTIJE OBRA• IVA• U PO OVOJ PRIMJEDBI:

Sugerše se planeru saobraćaja da preispita mogućnost savladavanja visinskih razlika na raskrsnici postojećih saobraćajnica.

- 16. Dr Anton Burghardt, koga zastupa adv. Jovanović Jovanka**, je dana 02.03.2009. god. dostavio primjedbu br: 011-385/1, koja se odnosi na neažurnost katastarskih podloga za k.p. 1168/2, 1168/3 i 1145/2 KO Reževići I, traži formiranje urb. par. shodno vlasnicima, potom navodi svoje mišljenje da su objekti u obuhvatu Plana predimenzionisani (k.p. 1169, 1184, 1170 i 1171 KO Reževići I), zatim ukazuje na problem zaštite životne sredine prilikom trasiranja puta kroz naselje, potom ukazuje na problem povećanja gustine naseljenosti, kao i ukazuje na moguću konflikt interesa oblika Plana.

U prilogu: punomoćje, kopija plana.

SUGESTIJE OBRAĆIVA U PO OVOJ PRIMJEDBI:

Nalaže se obraćiva da predlog plana dostavi na ažuriranim podlogama ovjerenim od strane Direkcije za nekretnine.

Po pitanju povećanja gustine stanovanja obraćiva je dužan da ispoštuje planove višeg reda i Programski zadatak izdat od strane Opštine Budva.

- 17. Zenović Božo, Dragan, Zlatka, Jovo, Cvetinović Jelka, Jović Živanka i Stojadinović Ljubica** su dana 03.03.2009. god. dostavili primjedbu br: 011-389/1, uz zahtjev za formiranje urb. par. od vlasničkih parcela k.p. 1077/1, 1077/2 i 1077/3 KO Reževići I, kao da se predvidi objekat na istoj, ujedno zahtjevaju izmještanje susjednog objekta sa granice njihovih parcela.

U prilogu: izvod iz Nacrta Plana sa skicom.

SUGESTIJE OBRAĆIVA U PO OVOJ PRIMJEDBI:

Primjedba se prihvata.

- 18. Mijailović Tandler Tanja** je dana 03.03.2009. god. dostavila primjedbu br: 011-392/1, koja se odnosi na k.p. 1342, 1343, 1344 i 1345 KO Reževići I, uz zahtjev za obezbjeđivanje adekvatnog pristupa objektima na parceli, povećanje gabarita objekata do zauzetosti 0,25, potom ulaže primjedbu na veličinu i poziciju planiranog hotela u susjedstvu.

U prilogu: kopija plana sa presjekom terena.

SUGESTIJE OBRAĆIVA U PO OVOJ PRIMJEDBI:

Dozvoljena zauzetost 0.20 biće implementirana u planu, saobraćajno planersko rješenje je u konceptu organizacije kompletnog prostora tako da drugo predloženo rješenje remetilo bi koncept organizacije saobraćaja kroz čitavo naselje.

11. MIŠLJENJE MINISTARSTVA ODBRANE



Crna Gora
MINISTARSTVO ODBRANE
 Sektor za materijalne resurse

Република Црна Гора			
ОПШТИНА БУДВА			
Примљено: 25.5.2009			
Орг. јед.	Број	Прилог	Вриједност
001	-1153/4		

Број : 80603-3476/ 09-2
 Подгорика , 15.05.2009.godine.

Република Црна Гора			
ОПШТИНА БУДВА			
Примљено: 25.05.09			
Орг. јед.	Број	Прилог	Вриједност
ОМ	737/1		

ОПШТИНА БУДВА

БУДВА

РЕДМЕТ : одговор на вањ предмет бр. 001 – 1153/ 3 од 30.04.2009.godine

Министарство одбране даје позитивно мишљење на Предлог Локалне студије локације «Stambeno- туристичка зона ниске густине Ријека Режевићи» коју је израдио « ADRIA INVEST» d.o.o. Будва .



ПОМОЋНИК МИНИСТРА
 puk. Rifet Kosovac

12. MIŠLJENJE MINISTARSTVA UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE



Crna Gora

Ministarstvo uređenja prostora
i zaštite životne sredine

Broj: 10-3400/3
Podgorica, 08.10.2009. godine

Република Црна Гора			
ОПШТИНА БУДВА			
Примљено:	13.10.2009		
Орг. јед.	Број	Прилог	Вриједн.
001	3012/1		

Република Црна Гора			
ОПШТИНА БУДВА			
Примљено:	09.10.2009.		
Орг. јед.	Број	Прилог	Вриједн.
011	110811		

ОПШТИНА БУДВА

Rajko Kuljača, predsjednik

BUDVA

Vašim dopisom br. 001-3012/1 od 06.10.2009. godine, shodno članu 48 Zakona o planiranju i uređenju prostora («Službeni list RCG», br.28/05), a u vezi člana 163 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», br.51/08), dostavljen je korigovani **Predlog Lokalne studije lokacije „Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževića“**, koji je urađen od strane „Adria Invest“ d.o.o. iz Budve.

U postupku izrade planskog dokumenta, Reviziona Komisija, obrazovana rješenjem predsjednika opštine Budva, razmatrala je plansko rješenje i predložila Predsjedniku Opštine da predmetnu dokumentaciju prihvati.

Ministarstvo je pregledom Predloga Plana i ostale dokumentacije (Izveštaj Revizione Komisije, izvještaj sa javne rasprave), ocijenilo da je postupak njegove izrade i razmatranja tekao u skladu sa zakonskom procedurom, te daje **SAGLASNOST**.



MINISTAR a
Branimir Gvozdenović

13. ODLUKA O DONOŠENJU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE

Na osnovu člana 45. stav 1. tačka 4. Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list RCG", br. 42/03, 28/04, 75/05 i 13/06), člana 28., člana 49. stav 3. i člana 50. Zakona o planiranju i uređanju prostora ("Službeni list RCG", broj 28/05), a u vezi člana 163. stav 1. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, broj 51/08) , člana 39. stav 1. tačka 4. Statuta opštine Budva („Službeni list opštine Budva“, broj 4/05), Skupština opštine Budva , na sjednici održanoj dana 20. oktobra 2009.godine, donijela je

ODLUKU o donošenju Lokalne studije lokacije "Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževića"

Član 1.

Donosi se **Lokalna studija lokacije "Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževića"**, (u daljem tekstu: LSL).

Lokalnu studiju lokacije "Stambeno-turistička zona niske gustine Rijeka Reževića" , izradio je „ADRIA INVEST“, d.o.o. Budva.

Član 2.

LSL se sastoji iz tekstualnog dijela i grafičkih priloga postojećeg i planiranog stanja, urađenih u vidu knjige (elaborata) u analognoj i digitalnoj formi.

Tekstualni dio sadrži: 1. Uvod, 2. Analiza postojećeg stanja, 3. Planirano rješenje, 4. Uslovi za uređenje prostora, 5. Saobraćaj, 6. Elektroenergetska mreža, 7. Hidrotehnička infrastruktura, i Dokumentaciju.

Grafički prilozi: 1. Izvod iz PPOB- izmjene i dopune, 2. Izvod iz PPOB- izmjene i dopune. **INSTALACIJE. Postojeće stanje** – 3. Topografsko-katastarski plan, 4. Namjena objekata i površina, 5. Spratnost objekata, 6. Plan rušenja, **Planirano stanje** – 7. Postojeći kapaciteti i pokazatelji, 8. Plan parcelacije, 9. Spratnost objekata, 10. Namjena objekata i površina, 11. Plan regulacije, 12. Plan nivelacije, 13. Saobraćaj – Poprečni profili, 14. Vodovodna mreža, 15. Atmosferska i fekalna kanalizacija, 16. Telekomunikaciona mreža i 17. Elektroenergetska mreža.

Član 3.

Područje LSL obuhvata prostor površine 13,98 ha, koji se nalazi KO Reževići I, a koji je ograničen: **sa južne strane:** granicom kat.parc. 1461, 1459, 1431, 1430 i 1427, sa jedne i kat. parc. 1602, 1606, 1607, 2988, sa druge strane ; **sa istočne strane:** magistralnim putem Budva - Bar; **sa sjeverne strane:** potokom – Rijekom Reževići, od magistralnog puta Budva – Bar do Jadranskog mora, koji je označen kao kat. parc. 2964, i **sa zapadne strane:** potokom koji je označen kao kat. parc. 2968/1, zatim seoskim putem koji je označen kao kat. parc. 1373, i dalje granicom kat.parc. 1374, 1355, 1356, 1357, sa jedne i kat. parc.1366 i 1358/1, sa druge strane, i dalje obalom Jadranskog mora do rijeke-potoka, koji je označen kao kat.parc. 2967, gdje i završava.

Član 4.

Za potrebe izrade LSL utrošena su finansijska sredstva u iznosu od 12 000,00 €. Finansijska sredstva iz stava 1. ovog člana obezbijedili su zainteresovani korisnici prostora.

Član 5.

LSL se donosi na period od 5 godina.

Član 6.

Prostor obuhvata LSL uređivaće se prema urbanističko-tehničkim uslovima datim u tekstualnom i grafičkom dijelu planskog dokumenta.

Član 7.

Za sprovođenje LSL, nadležni su organi državne i lokalne uprave za poslove uređenja prostora.

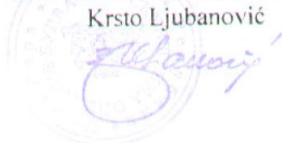
Član 8.

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

Broj: 0101-469/1
Budva, 20. oktobar 2009.godine

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE

Krsto Ljubanović



LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
"Stambeno-turisti•ke zone niske
gustine RIJEKA REŽEVI•A"

1. UVOD

Ovaj materijal, zajedno sa grafičkim priložima predstavlja Lokalnu studiju lokacije Rijeke Reževia.

Izradi predloga Studije prethodile su konsultacije sa Recenzionom komisijom, koju je formirala Opštinska agencija za planiranje prostora. Sve date primjedbe i sugestije stručni tim obrađivača je ugradio u predlog Lokalne studije lokacije.

Kao polazne osnove za izradu Studije korištene su osnovne postavke Prostornog plana Opštine Budva (oktobar 2007.g.) i Izmjene i dopune prostornog plana Opštine Budva ("Sl. list RCG", br.11 od 27.III 2009.godine), Programski zadatak, analiza postojećeg stanja i želje stanovnika Rijeke Reževia iskazane u vidu Zahtjeva za reviziju.

Izradi studije pristupilo se na osnovu ugovora broj 05 – 474 / 06 – 3 od 13. 02. 2006. godine, zaključenim između Opštine Budva i ADRIA INVEST d.o.o. Budva.

1.1. MOTIVI ZA IZRADU PLANA

Zona koja je obuhvaćena Lokalnom studijom lokacije prilično je neizgrađena, van dijela starog sela, i daje mogućnost radikalne promjene koja bi značajno poboljšala funkcionisanje ovog područja i kontaktnih zona.

Funkcionalni konflikti i problemi u zoni Rijeke Reževia, identifikovani su u projektnom zadatku kao i prilikom snimanja postojećeg stanja.

Ovom studijom lokacije treba riješiti te konflikte i probleme, kako bi se obezbijedilo bolje funkcionisanje sela i formirala uredna dokumentacija za njeno sprovođenje.

1.2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

Zoning odnosno namjena površina područja obuhvaćenog izradom Lokalne studije lokacije Rijeke Reževia prema Prostornom planu Opštine Budva predstavlja stambeno-turističku izgradnju manje gustine, društvene centre-javne sadržaje, parkove, maslinjake i van naseljsko zelenilo a po Izmjenama i dopunama prostornog plana jedan dio je planiran za izgradnju turističkih kapaciteta.

1.3. GRANICE ZAHVATA STUDIJE

Zona zahvata obuhvata prostor 13,98 ha i granice su:

- sa južne strane: granicom kat. parc. 1461, 1459, 1431, 1430, 1427, sa jedne i kat.parc. 1602, 1606, 1607, 2988, sve KO Reževia i sa druge strane.
- sa istočne strane: magistralni put Budva-Bar;
- sa sjeverne strane: potokom – Rijekom Reževia, od magistralnog puta Budva-Bar do Jadranskog mora, označen kao kat. parc. 2964 KO Reževia i
- sa zapadne strane: potokom koji je označen kao kat. parc. 2968/1 KO Reževia i, zatim seoskim putem koji je označen kao kat. parc. 1373 KO Reževia i i dalje granicom kat. parc. 1374, 1355, 1356, 1357 sa jedne i kat. parc. 1366 i 1358/1, KO Reževia i sa druge strane i dalje obalom Jadranskog mora do rijeke/potoka koji je označen kao kat. parc. 2967 KO Reževia i, gdje i završava.

2. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

2.1. PRIRODNI USLOVI

2.1.1. Klimatske karakteristike

Srednja godišnja temperatura u Rijeci Reževića, kao i u bitavoj budvanskoj opštini, iznosi 17°C /januar 7,7°C/, a broj sunčanih dana godišnje je 270, bez vlage i magle zimi. Srednja godišnja oblačnost je 5,0 što znači da je 5/10 neba pokriveno oblacima. Od vetrova javljaju se bura, jugo i maestral ili zmorac.

Jugo duva povremeno tokom bitave godine kao topao, vlažan i jak - dostiže brzine od 80 km/h i najčešće je od oktobra do marta. Maestral, od mora prema kopnu, duva naročito u julu i avgustu, a maksimalne brzine su mu 15-20 km/h tako da se ne javljaju tzv. tropske noći sa temperaturama preko 25 °C. Godišnje, jak vetar duva 7 dana, a olujni vetrovi su veoma retki.

Budvanska opština se odlikuje srazmerno malom relativnom vlažnošću 67-75 % i najmanja je u letnjim mesecima.

Prosečna godišnja vrednost padavina iznosi 1578 mm. Broj dana sa snegom je neznatan i može se zanemariti.

2.1.2. Konfiguracija terena

Prostor obuhvaćen ovom Studijom lokacije karakteriše veoma nagnut teren prema moru. Po sredini Rijeke Reževića nalazi se greben u pravcu istok-zapad tj. od Jadranskog puta do mora a od njega teren strmo pada na obje strane prema rijekama odnosno prema sjevernoj i južnoj granici zone zahvata.

Seizmičnost područja koje zahvata Lokalna studija lokacije Rijeka Reževići je u zoni IX MCS skale.

Urbanističko-tehnički uslovi i projekti moraju poštovati sva ograničenja koja ova zona zahtjeva. Za sve objekte mora se raditi geomehaničko ispitivanje tla prema propisima o fundiranju objekata.

2.1.3. Hidrološke karakteristike

Prosečna temperatura mora je 18,5°C /u avgustu 23,9°C; u februaru 13,1°C / a maksimalna letnja 27°C pa tako kupališna sezona traje 6-7 meseci. Salinitet je 38,48-38,60 ‰ ; providnost je na otvorenom moru 56 metara, a u priobalju 5. Plima i oseka imaju sasvim malu visinu od 30 cm, a morske struje predstavljaju vrlo lagana horizontalna kretanja od 7,2 km na dan.

Po sjevernoj granici zone zahvata prema moru teče Rijeka Reževići a po južnoj, Rijeka Reževac. Voda iz ovih rijeka koristila se za navodnjavanje obližnjeg obradivog zemljišta.

2.1.4. Prirodna bogatstva

Vegetacioni pokrivač je tipično mediteranski - "prilicno bujan, eliksirski-mirišljiv, pun okrepe i zdravlja". U bogatom florističkom sastavu vegetacionih tipova ističu se: masline (kao zaštićena vrsta), crni i primorski bor, ruzmarin, drač i dr. ova zajednica nije sačuvana u svom prvobitnom stanju već je prilikom izgradnje djelimično degradirana, ali prilikom uređenja dvorišta (okućnice) dopunjena drugim mediteranskim rastinjem.

Faunom je, naročito ptičjim svetom i najkvalitetnijim vrstama bele i plave ribe, ovo područje vrlo bogatstva.

2.2. ANTROPOLOŠKI USLOVI

2.2.1. Postojeće fizičke strukture

Područje zahvata Lokalne studije lokacije izgrađeno je uglavnom spratnim individualnim stambenim zgradama dok na tri mjesta postoje grupacije starih kamenih kuća u nizu (detaljnije na karti spratnosti postojećeg stanja).

Zemljište je u nagibu i teren je u najvećem dijelu izgrađen tako da se u narednom periodu, u starom dijelu sela, ne očekuju veći zahvati ni u funkcionalnom ni u građevinskom smislu.

Neizgrađeni prostor je u glavnom uz sjevernu granicu zone zahvata i uz Rijeku Reževac sve do južne granice zone i predstavlja značajnu vrednost.

Veliki broj izgrađenih struktura i uređenog terena usaglašen je sa ambijentalnom vrednostima, a izgrađenost terena je vrlo povoljna.

Zauzetost terena:

- individualno stanovanje	(81 objekat)	6.734 m ²
- pomoćni objekti	(16 objekata)	278 m ²
- centralni sadržaji	(3 objekta)	<u>248 m²</u>
		7.260 m ²

Bruto razvijena građevinska površina:

- individualno stanovanje	13.657 m ²
- pomoćni objekti	278 m ²
- centralni sadržaji	<u>476 m²</u>
	14.411 m ²

Broj stanovnika:

individualno stanovanje	81 objekat
- 20 % za povremeno stanovanje	16 objekata
- 80 % za stalne stanovnike	65 objekata
Stalni stanovnici	65 x 3.11 (prosječna porodica) = 202
Povremeni stanovnici	16 x 3.11 (prosječna porodica) = 50
	Ukupno: 252 stanovnika

Gustina stanovanja po hektaru:

- zimi	14,45 st / ha
- ljeti	18,03 st / ha

TABELA 1. POSTOJE•E STANJE - kapaciteti i pokazatelji

Oznaka urb. parcele	Površina UP /m ² /	Površina pod objektima /m ² /	Neizgra• površina /m ² /	Spratnost objekata	Bruto gra• površina BRGP /m ² /	Indeks zauzeto sti Iz	Indeks izgra• eno sti li	Namjena objekta	Status objekta
UP1	446	161	285	P+0, P+Pk	269	0,36	0,60	stambeni	potrebna legalizacija dogra• enih djelova
UP2	125	66	59	P+Pk	120	0,53	0,96	stambeni	mogu• a rekonstrukcija
UP3	394	98	296	P+Pk	196	0,25	0,50	stambeni	mogu• a rekonstrukcija
UP4	108	57	51	P+1+Pk	170	0,53	1,57	stambeni	mogu• a sanacija, rekonstrukcija, adaptacija
UP5	51	25	26	P+1+Pk	75	0,49	1,47	stambeni	mogu• a sanacija, rekonstrukcija, adaptacija
UP6	46	26	20	P+1+Pk	60	0,57	1,30	stambeni	mogu• a sanacija, rekonstrukcija, adaptacija
UP7	96	63	33	P+1+Pk	120	0,66	1,25	stambeni	mogu• a sanacija, rekonstrukcija, adaptacija
UP8	49	29	20	P+1+Pk	75	0,59	1,53	stambeni	mogu• a sanacija, rekonstrukcija, adaptacija
UP9	97	61	36	P+0, P+1+Pk	110	0,63	1,13	stambeni	mogu• a sanacija, rekonstrukcija, adaptacija
UP10	395	20	375	P+0	7	0,05	0,02	pomo• ni, ku• ište	rušenje zbog izgradnje novog objekta do Iz=0,2 i li=0,6
UP11	306	84	222	P+P+Pk	200	0,27	0,65	stambeni	mogu• a rekonstrukcija
UP12	203	101	102	P+Pk	175	0,50	0,86	stambeni	mogu• a rekonstrukcija
UP13	90	44	46	P+Pk	90	0,49	1,00	stambeni	mogu• a rekonstrukcija
UP14	97	44	53	P+1+Pk	132	0,45	1,36	stambeni	mogu• a rekonstrukcija
UP15	214	45	169	P+0	45	0,21	0,21	poslovni objekat	mogu• a nadogradnja do P+1
UP16	251	108	143	S+P+Pk	300	0,43	1,20	stambeni	mogu• a rekonstrukcija

UP17	1020	41	979	P+0	41	0,04	0,04	pomo•ni objekat	rušenje zbog izgradnje novog objekta
UP18	369	37	332	P+0	37	0,10	0,10	pomo•ni objekat	rušenje zbog izgradnje novog objekta
UP19	578	197	381	P+0, P+1	324	0,34	0,56	pomo•ni i stambeni objekti	mogu•a rekonstrukcija, adaptacija, dogradnja, rušenje zbog ponovne izgradnje u istim gabaritima
UP20	1414	260	1154	P+0, P+Pk	400	0,18	0,28	pomo•ni i stambeni objekti	mogu•a rekonstrukcija, adaptacija, dogradnja, rušenje zbog ponovne izgradnje do li=0,6
UP21	758	215	543	S+0, S+P+Pk	400	0,28	0,53	stambeni	legalizacija dogra•enog dijela
UP22	146	121	25	ku•ište, S+P+Pk	251	0,83	1,72	ku•ište i stambeni objekat	legalizacija rekonstruis. obj. i mogu•a rekonstr. postoje•eg ku•išta
UP23	160	51	109	S+P+Pk	153	0,32	0,96	stambeni	legalizacija nadogradnje stamb.obj. i rušenje pomo•nog objekta
UP24	265	22	243	P+0	22	0,08	0,08	pomo•ni objekti	rušenje pomo•nog zbog izgradnje novog objekta
UP25	466	94	372	P+0	94	0,20	0,20	ku•ište i pomo•ni objekat	rušenje zbog izgradnje novog objekta do lz=0,2 i li=0,6
UP26	400	123	277	P+0, P+1+Pk	307	0,31	0,77	stambeni	mogu•e rušenje prizemnog objekta zbog izgradnje novog i rekonstrukcija postoje•ih obj.
UP27	111	53	58	P+1+Pk	150	0,48	1,35	stambeni	mogu•a rekonstrukcija
UP28	145	62	83	P+1+Pk	186	0,43	1,28	stambeni	legalizacija dogra•enog sprata i potkrovlja
UP29	36	29	7	P+1+Pk	87	0,81	2,42	stambeni	legalizacija rekonstruisanog ku•išta

UP30	35	35	0	S+P+Pk	84	1,00	2,40	stambeni	mogu•a nadogradnja do visine okolnih objekata u nizu
UP31	216	58	158	P+1+Pk	128	0,27	0,59	stambeni	legalizacija dogra•enog potkrovlja
UP32	375	71	304	ku•ište	71	0,19	0,19	ku•ište	mogu•a rekonstrukcija objekta u gabaritu postoje•eg ku•išta do spratnosti P+1+Pk
UP33	420	128	292	P+1+Pk	380	0,30	0,90	stambeni	legalizacija dogra•enih spratova na objektu dva
UP34	272	155	117	P+0, S+P+Pk	230	0,57	0,85	stambeni	mogu•a nadogradnja potkrovlja na prizemnom dijelu objekta
UP35	169	60	109	P+0	60	0,36	0,36	stambeni	mogu•a nadogradnja do P+Pk i li=0,6
UP36	212	69	143	P+Pk	138	0,33	0,65	stambeni	legalizacija postoje•eg objekta
UP37	476	25	451	P+0	25	0,05	0,05	pomo•ni	rušenje zbog izgradnje novog objekta do lz=0,2 i li=0,6
UP38	323	123	200	P+Pk	245	0,38	0,76	stambeni	mogu•a rekonstrukcija
UP39	551	145	406	S+P+Pk	360	0,26	0,65	stambeni	mogu•a rekonstrukcija
UP40	246	45	201	P+1+Pk	120	0,18	0,49	stambeni	mogu•a rekonstrukcija
UP41	351	41	310	P+1+Pk	123	0,12	0,35	stambeni	mogu•a dogradnja
UP42	2898	95	2803	P+0	95	0,03	0,03	vjerski, pomo•ni	mogu•a rekonstrukcija
UP43	191	55	136	P+Pk	110	0,29	0,58	stambeni	mogu•a rekonstrukcija
UP44	189	57	132	P+0	57	0,30	0,30	stambeni	mogu•a nadogradnja sprata
UP45	234	103	131	S+P+Pk	280	0,44	1,20	stambeni	mogu•a rekonstrukcija
UP46	441	109	332	P+0	109	0,25	0,25	stambeni	mogu•a nadogradnja sprata

UP47	631	33	598	P+0	33	0,05	0,05	pomo•ni	rušenje zbog izgradnje novog objekta do lz=0,2 i li=0,6
UP48	158	61	97	S+P	122	0,39	0,77	stambeni	mogu•a nadogradnja sprata
UP49	133	53	80	S+P	106	0,40	0,80	stambeni	mogu•a nadogradnja sprata
UP50	112	57	55	S+P+1	130	0,51	1,16	stambeni	mogu•a rekonstrukcija
UP51	354	82	272	S+P	150	0,23	0,42	stambeni	mogu•a nadogradnja sprata
UP52	249	29	220	P+0	29	0,12	0,12	pomo•ni	rušenje zbog izgradnje novog stambenog objekta
UP53	240	32	208	S+P+Pk	96	0,13	0,40	stambeni	mogu•a dogradnja lz=0,2 i li=0,6
UP54	347	32	315	S+P+Pk	96	0,09	0,28	stambeni	mogu•a dogradnja lz=0,2 i li=0,6
UP55	69	32	37	ruševina	32	0,46	0,46	ruševina	mogu•a rekonstrukcija
UP56	201	62	139	P+Pk	120	0,31	0,60	stambeni	mogu•a rekonstrukcija
UP57	175	63	112	P+Pk	120	0,36	0,69	stambeni	mogu•a rekonstrukcija
UP58	835	178	657	ruševina, P+0, P+Pk	320	0,21	0,38	ruševina, pomo•ni, stambeni	rušenje pomo•nog objekta 2 i rekonstrukcija ruševine
UP59	259	60	199	P+Pk	120	0,23	0,46	stambeni	mogu•a rekonstrukcija
UP60	723	124	599	P+Pk	248	0,17	0,34	stambeni	mogu•a rekonstrukcija
UP61	1454	15	1439	P+0	15	0,01	0,01	pomo•ni	rušenje zbog izgradnje novog stambenog objekta lz=0,2 i li=0,6
UP62	289	168	121	S+P	180	0,58	0,62	ruševina, stambeni	legalizacija stambenog objekta
UP63	332	29	303	ruševina	29	0,09	0,09	ruševina	mogu•a izgradnja lz=0,2 i li=0,6
UP64	314	23	291	ruševina	23	0,07	0,07	ruševina	mogu•a rekonstrukcija
UP65	295	125	170	ruševina	125	0,42	0,42	ruševina	mogu•a rekonstrukcija

UP66	168	30	138	S+P	60	0,18	0,36	stambeni	mogu•a dogradnja i nadogradnja do lz=0,2 i li=0,6
UP67	1101	172	929	ruševine	172	0,16	0,16	ruševine mlinova	mogu•a rekonstrukcija i revitalizacija po uslovima Zavoda za Zaštitu spomenika kulture
a	616	152	464	P+Pk	304	0,25	0,49	komunalni	legalizacija postoje•eg objekta i mogu•a nadogradnja do li=0,6
b	210	87	123	S+P+Pk	260	0,41	1,24	stambeni	legalizacija dogra•enih dijelova
c	547	113	434	P+Pk	226	0,21	0,41	stambeni	mogu•a rekonstrukcija
d	524	146	378	S+0	146	0,28	0,28	stambeni	mogu•a nadogradnja prizemlja i sprata do li=0,6
e	82	28	54	P+0	49	0,34	0,60	stambeni	mogu•a nadogradnja sprata
f	397	81	316	P+0	81	0,20	0,20	stambeni	mogu•a nadogradnja sprata
g	835	173	662	S+P+1+Pk	680	0,21	0,81	stambeni	potrebna legalizacija objekta
h	890	76	814	S+P+Pk	228	0,09	0,26	stambeni	mogu•a dogradnja lz=0,2 i li=0,6
i	662	218	444	P+0, S+P+Pk	544	0,33	0,82	pomo•ni, stambeni	mogu•a rekonstrukcija
j	115	52	63	P+0, S+P+Pk	126	0,45	1,10	pomo•ni, stambeni	mogu•a rekonstrukcija
k	125	44	81	S+0	44	0,35	0,35	stambeni	mogu•a rekonstrukcija
l	463	195	268	S+0, S+P+Pk	423	0,42	0,91	pomo•ni, stambeni	mogu•a rekonstrukcija
m	331	63	268	S+P	132	0,19	0,40	stambeni	mogu•a rekonstrukcija
n	198	69	129	P+0, P+Pk	121	0,35	0,61	pomo•ni, stambeni	mogu•a rekonstrukcija
o	306	97	209	S+P+Pk	194	0,32	0,63	stambeni	mogu•a rekonstrukcija
p	366	78	288	S+P+Pk	220	0,21	0,60	stambeni	mogu•a rekonstrukcija

q	854	171	683	S+P+Pk	512	0,20	0,60	stambeni	potrebna legalizacija objekta
r	1581	246	1335	S1+S2+P+Pk	584	0,16	0,37	stambeni	potrebna legalizacija objekta i moguća dogradnja
UKUPNO:	33976	7260	26716		14411	0,32	0,66		

2.2.2. Kulturne i historijske vrijednosti

Burna i dinamična historijska prošlost ostavila je tragove u kulturno-historijskom nasleđu tako da se pojedine građevine odlikuju bogatstvom i zgušnjom značaja. Zbog toga one ljudima koji u njima stanuju, koji ih posećuju ili ih samo posmatraju, pružaju daleko više uživanja nego neke druge. Te građevine svaka generacija iznova otkriva i na nov način doživljava a one se u obliku tradicionalne paštrovske kuće nalaze na samom ulazu u selo kao i u centralnom dijelu zone zahvata.

Pod pojmom kuća u ovoj oblasti se podrazumeva arhitektonska celina, koja može biti zasebna ili povezana s drugima, kao u ovom slučaju, tako da čini neprekidan niz sa zajedničkim sljemenom. Uvek je pravljena od kamena što najviše odgovara prirodnim uslovima područja. Zbog prirodnih i historijsko – društvenih uslova, a posebno zbog veće bezbednosti, kuće se razvijaju vertikalno i zbijaju se jedna uz drugu, ili se podižu na neznatnom rastojanju. Prilino su uzane, visoke od šest do sedam metara sa prizemljem i jednim ili dva “tavana”, “poda” tj. sprata, sa jednovodnim krovom pokrivenim tiglom kanalicom za šta je osnovni razlog bura.

Na području zone zahvata Lokalne studije lokacije Rijeka Reževića nalaze se ostaci starih mlinova, jedna esma i tri guvna čija je vrijednost kao graditeljskog nasleđa nesporna. Navedeni objekti nisu, iako bi trebalo da budu, na spisku zaštićenih. Tu “privilegiju” na ovom prostoru ima samo Crkva Svetog Save.

2.3. DOKUMENTACIONA OSNOVA

2.3.1. Izvod iz Izmjena i dopuna prostornog plana Opštine Budva

Prostornim planom Opštine Budva u naselju Rijeka Reževića se planira stambeno-turistička izgradnja u okviru postojećeg građevinskog reona kao i sa proširenjem na nove površine.

Postojeće naselje sa neznatnim proširenjima, namjenjeno je stambeno-turističkoj izgradnji sa odgovarajućim punktom javnih sadržaja i turističkim naseljem.

Pored osnovnog stava da Izmjene i dopune PPOB moraju biti u skladu sa postavkama planova višeg reda: Prostornim planom Republike Crne Gore i Prostornim planom područja posebne namjene za Morsko dobro, ovim Izmjenama i dopunama PPOB nastoji se da se preispitaju nove ideje korisnika na predmetnom području (prije svega kad su u pitanju renomirani hoteli i ekskluzivni turizam) kako bi se na kvalitetan način osavremenio i podigao njegov nivo.

Izmjene i dopune PPOB se naročito odnose na smjernice za realizaciju i sprovođenje planskog dokumenta na lokacijama navedenim u sljedećoj Tabeli:

Tabela A-1: Pregled lokacija koje su obuhvaćene izmjenama i dopunama PPO Budva i GUP-a (sektor: Kamenovo - Buljarica) (prema podacima opštine Budva)

Broj	Naziv	P (ha)	Broj ležajeva/kapaciteti	Sadržaj	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
1	• EVIŠTENJE	10,07	1500	1. Hotel		do 2,00
				2. Vile		do 0,80
2	SLANJINA	1,81	150	Turističko-stambeni		
3	MIRIŠTE	0,18	50	Hotel		
4	RADOVI• A LAZ	0,77	50	Vile	do 0,25	do 0,30
5	PASJA JAMA	15,79	2000	1. Hoteli	do 0,49	do 2,00
				2. Vile	do 0,40	do 1,20
				3. Apartmani	do 0,60	do 1,50
6	BIJELI RAT - GALIJE	12,44	2050	1. Hotel	do 0,60	do 2,00
				2. Vile	do 0,40	do 0,80
7	BIJELI RAT - BUVA• I	6,87	1000	Hotel i apartmani	do 0,60	do 1,50
8	DEBELI RAT	11,00	1500	1. Objekti u nizu tipa „A“	do 0,60	do 1,20
				2. Objekti tipa „B“	do 0,30	do 0,40
				3. Objekti tipa „V“	do 0,30	do 0,40

				4. Objekti tipa „G“	do 0,30	do 0,40
				5. Glavni objekti	do 0,30	do 0,20
				6. Restoran	do 0,70	do 0,20
9	SLANA LUKA - ŽUKOV RAT	15,07	2000	1. Hotel	do 0,60	do 2,00
				2. Vile	do 0,40	do 0,80
10	DROBNI PIJESAK	5,30	750	1. Hotel	do 0,40	do 2,00
				2. Renta vile	do 0,40	do 1,20
				3. Apartmani	do 0,60	do 1,50
11	BARE	1,18	200	Turisti•ki kompleks koji uključuje hotel, renta vile i apartmane	do 0,40	do 1,00
12	POD BRANICOM	9,65	1200	Hoteli i vile		
13	RIJEKA REŽEVI• I	13,98	400	1. Hotel		do 2,00
				2. Vile		do 1,00
14	SKO• I• EVOJKA	20,51	3000	1. Hoteli		do 2,00
				2. Vile		do 1,20
				3. Apartmani		do 1,50
15	SMOKVICA 2	22,77	2100	Turisti•ki kompleks koji uključuje hotel i depandanse	do 0,22	do 0,75
16	ZAKOLA•	0,62	50	1. Vile	do 0,40	do 1,20
				2. Apartmani	do 0,60	do 1,50
17	LU• ICE	24,75	2500	1. Hotel		do 2,00
				2. Vile		do 0,80
				3. Apartmani		do 1,50
18	DUBOVICA	48,99	1500	Turisti•ki kompleks		
	sumarno	221,75 ha	22000			

Napomena:

U okviru dostavljenih podataka ne mogu se prihvatiti predloženi indeksi, a pogotovo ne indeksi izgra•enosti, jer se prilikom njihovog obra•una nije vodilo računa o kategorizaciji turisti•kih objekata i zahtjevima za minimalnim slobodnim površinama po jednom turisti•kom ležaju. Ovaj „...slobodan zeleni prostor... koji se koristi za rekreaciju, sport i druženje, po kategorijama hotela iznosi...“ 100, 80, odnosno 60 m² po jednom krevetu za objekte sa 5, 4 i 3 zvjezdice, respektivno.

Bez obzira na činjenicu da je ovaj propis sadržan u podzakonskom aktu i samim tim se mora poštovati kao zakon, ipak je dopušteno i kritičko sagledavanje posljedica doslovne primjene ovog propisa, i to na sledeća 2 primjera:

- Skoro da nije moguće zadovoljiti navedene uslove u gradovima; i
- Postavlja se pitanje da li je za hotele na morskoj obali potrebna tolika zelena (slobodna) površina za „...rekreaciju, sport i druženje...“ na kopnu tj. u okolini hotela, jer se najveći dio tih potreba zadovoljava u vodi, bilo na plaži, bilo u bazenima...

Ima se utisak da ovi normativi imaju smisla za neke lokacije na kopnu i to za brdsko-planinska područja i banjska mjesta.

U nastavku je data nova Tabela u kojoj su za sve veće lokacije na kojima se planiraju izmjene i dopune pregledno dati: površina, željeni broj turisti•kih ležajeva i obra•un moguće kapaciteta (broja ležajeva) za različite kategorije turisti•kog standarda.

Broj	Naziv	P (ha)	Željeni broj ležajeva	Mogući broj ležajeva prema kategorizaciji turisti•kih objekata ¹				
				sa 5*	sa 4*	sa 3*	sa 2*	Napomena
1	• EVIŠTENJE	10,07	1500	855	1070	1426	2140	Djelimično i sa 2*
2	SLANJINA	1,81	150					
3	MIRIŠTE	0,18	50					
4	RADOVI• A LAZ	0,77	50					
5	PASJA JAMA	15,79	2000	1342	1677	2236	3355	43% sa 4*; 57% sa 3*
6	BIJELI RAT - GALIJE	12,44	2050	1058	1322	1762	2643	40% sa 3*; 60% sa 2*

¹ Ra•un je ura•en prema prosječnoj zauzetosti od 15%.

7	BIJELI RAT - BUVA• I	6,87	1000	584	730	973	1450	40% sa 3*; 60% sa 2*
8	DEBELI RAT	11,00	1500	935	1168	1558	2337	43% sa 4*; 57% sa 3*
9	SLANA LUKA - ŽUKOV RAT	15,07	2000	1280	1601	2135	3202	43% sa 4*; 57% sa 3*
10	DROBNI PIJESAK	5,30	750	450	563	750	1126	
11	BARE	1,18	200					
12	POD BRANICOM	9,65	1200	820	1025	1367	2050	43% sa 4*; 57% sa 3*
13	RIJEKA REŽEVI• I	13,98	400	255	319	425		43% sa 4*; 57% sa 3*
14	SKO• I• EVOJKA	20,51	3000	1743	2564	3418		55% sa 4*; 45% sa 3*
15	SMOKVICA 2	22,77	2100	1935	2419			45% sa 5*; 55% sa 4*
16	ZAKOLA•	0,62	50					
17	LU• ICE	24,75	2500	2103	2629			45% sa 5*; 55% sa 4*
18	DUBOVICA	48,99	1500					može 4164 ležaja u objektima sa 5* ukoliko ostane ova površina
	sumarno	221,75 ha	22000					

2.3.2. Izvod iz PROGRAMSKOG ZADATKA

Zona tradicionalne seoske izgradnje kao najvažnije područje sela je kompaktan ambijent, gusto izgrađen sa relativno dobro ograđenom fizionomijom. Tradicionalna sela treba da ostanu takva kakva su danas ali uz nakoliko bitnih dopuna koje neće narušiti njihov duh a koje će doprineti da se ovaj fond koristi na savremen način i da odgovara današnjem i ekivanom shvatanju konforog življenja.

Jedan od važnih strukturalnih elemenata graditeljskog nasleđa sela jeste zatečena podijela zemljišta na parcele. Parcelacija u mnogome determiniše samu arhitekturu i kao jedan od elemenata nasleđa treba da se sačuva. Regulaciona i građevinska linija definisane su postojećim elementima.

Ambijentalna izgradnja se planira na slobodnim prostorima, gdje za to postoje odgovarajući uslovi i ona treba da bude što manje primetna u prostoru.

Ambijentalna izgradnja je privlačnoje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mjeri narušava prirodni ambijent. To znači da su parcele veće od uobičajenih u selima. Objekti svojom površinom zauzimaju najviše do 1/5 parcele a visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, a visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, što podrazumijeva objekat od P+1 koji zajedno sa krovom ne prelazi visinu od cca. 7,50 metara. Za terene u nagibu maksimalna spratnost može biti S+P+1.

Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija.

Nova parcelacija mora i može da se oslanja na prethodnu, stariju parcelaciju terena, ali mora da ima odgovarajuću površinu i druge tehničke elemente. Parcela na kojoj se predviđa gradnja treba da bude najmanje 800 m² što obezbijuje da se sve potrebe nove izgradnje zadovolje na parceli (izgradnja kuće, izgradnja cisterne za sopstvene zalihe vode, prihvat i prerada otpadne vode, parkiranje i sl.).

Postojeće provizorne objekte koji danas postoje u područjima nove izgradnje treba zameniti trajnim kućama. Zgrade koje su nezavršene potrebno je završiti.

3. PLANIRANO RJEŠENJE

3.1. PROGRAMSKE OSNOVE

Za definisanje planerskog stava korišćene su analize postojećeg stanja, zahtjevi stanovnika i programski zadatak. Jako je bitno da spomenemo da je snimanje terena vršeno u više navrata (poslednje u septembru 2008.) jer se velik broj postojećih objekata nije nalazio na važećoj geodetskoj podlozi koju smo dobili od Investitora.

Osnovni urbanistički stav bio je da se harmonična celina koja će biti u mogućnosti da zadovolji svoju primarnu funkciju - stanovanje, a da isto tako uvođenjem novih objekata omogućiti kvalitetniji život stanovništva a Opštini Budva stalan izvor prihoda.

3.1.1. Stanovanje

Imajući u vidu karakter ambijenta, potrebe za njegovim oživljavanjem i orijentaciju ka obnovi, predložimo individualno, porodično stanovanje kao jedini tip što ne isključuje mogućnost da se u starim velikim zgradama, ako to dozvole prostorne mogućnosti na nekoj i većoj broju stanova.

Daje se mogućnost individualnog stanovanja kombinovano sa turističkim aktivnostima uz dodatak odgovarajućeg smeštajnog kapaciteta (apartmana, soba).

Planirani prostorno-funkcionalni koncept sela bez obzira na neograničene prostorne mogućnosti ne dozvoljava drastično povećanje izgrađenosti.

3.1.2. Mješovito stanovanje

Oobzirom na karakter ambijenta a imajući u vidu potrebe tržišta i preporuke plana višeg reda na najekskluzivnijim lokacijama predviđeno je mješovito stanovanje koje podrazumjeva kombinaciju stambenog i turističkog prostora u luksuznim objektima tipa rent-a-vila.

3.1.3. Centralni sadržaji

Centralni sadržaji koji postoje u selu (prodavnica i Crkva) nedovoljni su da zadovolje osnovne potrebe stanovništva pa se planira novi objekat nedaleko od Crkve a uz kolsku saobraćajnicu prema moru. Sadržaje bi trebalo definisati u skladu sa potrebama koje će odrediti tržište zajedno sa Mjesnom zajednicom (predlog: prodavnica, restoran, atelje sa prodajom, etnografski i prirodni muzej, proizvodnja i prodaja suvenira, prodaja lekovitog i ukrasnog bilja, turistička agencija ili sl.) a planirati ih i u suterenu (prilaz je iz parka). U okviru ovih sadržaja planira se jedan sakralni objekat uz postojeću crkvu koji bi imao namjenu parohijskog doma.

3.1.4. Turistički sadržaji

Osnovna funkcionalna orijentacija sela jeste kombinacija specifičnih vidova turizma i specifične poljoprivredne proizvodnje oslonjenih na izuzetan graditeljski ambijent pa se smještajni kapaciteti mogu javiti u okviru stambenih objekata (porodični hoteli, aktivan eko-hotel i sl.) a nikako u tzv. "apartmanskim zgradama".

Na urbanističkim parcelama 10, 64 i 65 planiran je turistički kompleks sa minimalnom kategorijom od **** a u svemu po važećim opštim i posebnim urbanističkim – tehničkim uslovima. Jedini objekat koji odstupa vertikalnim i horizontalnim gabaritom od ostalih objekata je Hotel na urbanističkoj parceli 65 jer se nalazi na specifičnoj lokaciji (nagib terena) i ima kolski prilaz kao i garaže na nivou saobraćajnice a u potpunosti je jednom stranom ukopan.

U prve dvije etaže potrebno je planirati svu potrebnu tehniku za opsluživanje hotela ovog tipa kao i smještaj vozila kako gostiju hotela tako i posjetilaca.

Sve etaže iznad ovih potrebno je rješavati kroz nekoliko zasebnih gabarita obloženih prirodnim lokalnim kamenom sa minimumu od 50% fasadnih površina kako bi se stvorio utisak manjeg kamenog kubusa.

Takođe je neophodno hotel projektovati u kaskadama sa krovnim baštama i velikom količinom zelenila na terasama tako da se stvori utisak "objekata u zelenilu".

TABELA 2. PLANIRANO STANJE - kapaciteti i pokazatelji

Oznaka urb. Parcele /UP/	Površina UP /m ² /	Površina pod objektima /m ² /	Neizgra• . površina /m ² /	Spratnost S+P+Pk	Bruto gra• . površina BRGP /m ² /	Indeks zauzetosti Iz	Indeks izgra• enosti li	Status objekta	Namjena
UP1	1454	218	1236	P+1	582	0,15	0,40	izgradnja	stambeni objekat
UP2	883	132	751	P+1	353	0,15	0,40	izgradnja	stambeni objekat
UP3	1581	158	1423	S+P	316	0,10	0,20	izgradnja	stambeni objekat
UP4	511	77	434	S+P+1	230	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP5	1258	252	1006	S1+S2+S3+S4+P	629	0,20	0,50	izgradnja	stambeno-turisti• ki objekat
UP6	1454	436	1018	S1+S2+S3+P+1	1163	0,30	0,80	izgradnja	stambeno-turisti• ki objekat
UP7	1503	451	1052	S1+S2+S3+S4+P	1202	0,30	0,80	izgradnja	stambeno-turisti• ki objekat
UP8	1766	530	1236	S1+S2+S3+S4+P	1413	0,30	0,80	izgradnja	stambeno-turisti• ki objekat
UP9	822	123	699	S+P+1	370	0,15	0,45	izgradnja	vjerski objekat /parohijski dom/
UP10	6157	1539	4618	S+P+1	4618	0,25	0,75	izgradnja	apart hotel
UP11	265	40	225	S+P+1	119	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP12	647	97	550	S+P+1	291	0,15	0,45	izgradnja	stambeno-turisti• ki objekat
UP13	663	99	564	S+P+1	298	0,15	0,45	izgradnja	stambeno-turisti• ki objekat
UP14	506	76	430	S+P+1	228	0,15	0,45	izgradnja	centralne funkcije
UP15	1014	152	862	S+P+1	456	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP16	980	147	833	S+P+1	441	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP17	299	45	254	S+P	90	0,15	0,30	izgradnja	stambeni objekti

UP18	1215	182	1033	S+P+1	547	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP19	863	129	734	S+P+1	388	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP20	321	48	273	S+P+1	144	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP21	351	53	298	S+P+1	158	0,15	0,45	dogradnja	stambeni objekat
UP22	947	142	805	S+P+1	426	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP23	742	111	631	S+P+1	334	0,15	0,45	dogradnja i nadogradnja	stambeni objekat
UP24	588	88	500	S+P+1	265	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP25	400	60	340	P+1+Pk	180	0,15	0,45	dogradnja	stambeni objekat
UP26	68	34	34	P+1+Pk	99	0,50	1,45	izgradnja	stambeni objekat
UP27	441	66	375	S+P+1	198	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP28	165	33	132	S+P+1	99	0,20	0,60	izgradnja	stambeni objekat
UP29	1158	174	984	S+P+1	521	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP30	793	119	674	S+P+1	357	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP31	790	119	672	S+P+1	356	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP32	350	53	298	S+P+1	158	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP33	798	120	678	S+P+1	359	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP 34	856	171	685	S+P+1	385	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP35	395	59	336	S+P+1	178	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP36	401	60	341	S+P+1	180	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP37	1020	153	867	S+P+1	459	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP38	369	55	314	S+P+1	166	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP39	729	109	620	S+P+1	328	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP40	765	115	650	S+P+1	344	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat

UP41	710	107	604	S+P+1	320	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekt
UP42	734	110	624	S+P+1	330	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekt
UP43	654	98	556	S+P+1	294	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekt
UP44	1858	279	1579	S+P+1	836	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekt
UP45	832	125	707	S+P+1	374	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekt
UP46	1029	154	875	S+P+1	463	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekt
UP47	442	66	376	S+P+1	199	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekt
UP48	469	70	399	S+P+1	211	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekt
UP49	633	95	538	S+P+1	285	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekt
UP50	249	37	212	S+P+1	112	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekt
UP51	709	106	603	S+P+1	319	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekt
UP52	725	109	616	S+P+1	326	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekt
UP53	1541	231	1310	S+P+1	693	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekt
UP54	3473	521	2952	S+P+1	1563	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekt
UP55	238	36	202	S+P+1	107	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekt
UP56	755	113	642	S+P+1	340	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekt
UP57	794	119	675	S+P+1	357	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekt
UP58	667	100	567	S+P+1	300	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekt
UP59	367	55	312	S+P+1	165	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekt
UP60	335	50	285	S+P+1	151	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekt
UP61	450	68	383	S+P+1	203	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekt
UP62	606	91	515	S+P+1	273	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekt
UP63	748	112	636	S+P+1	337	0,15	0,45	izgradnja	stambeno-turisti•ki objekt
UP64	350	88	263	S+P+1	263	0,25	0,75	izgradnja	apart hotel

UP65	2967	979	1988	S1+S2+S3+S4+S5	4302	0,33	1,45	izgradnja	hotel
UP66	240	48	192	S+P+1	144	0,20	0,60	dogradnja	stambeni objekat
UP67	452	68	384	S+P+1	203	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP68	551	83	468	S+P+1	248	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP69	466	70	396	S+P+1	210	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP70	332	50	282	S+P+1	149	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP71	1033	155	878	S+P+1	465	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP72	697	105	592	S+P+1	314	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP73	723	108	615	S+P+1	325	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP 74	388	58	330	S+P+1	175	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP75	625	94	531	S+P+1	281	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP76	744	112	632	S+P+1	335	0,15	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UKUPNO:	64874	11695	53179		35400	0,17	0,50		

Broj novih stanovnika:

individualno stanovanje 78 objekta
- 50 % za povremeno stanovanje 39 objekata
- 50 % za stalne stanovnike 39 objekata

Broj ležajeva /gostiju/:

u apart hotelu 120
u hotelu 250
u mješovitom stanovanju 30

u k u p n o : 400

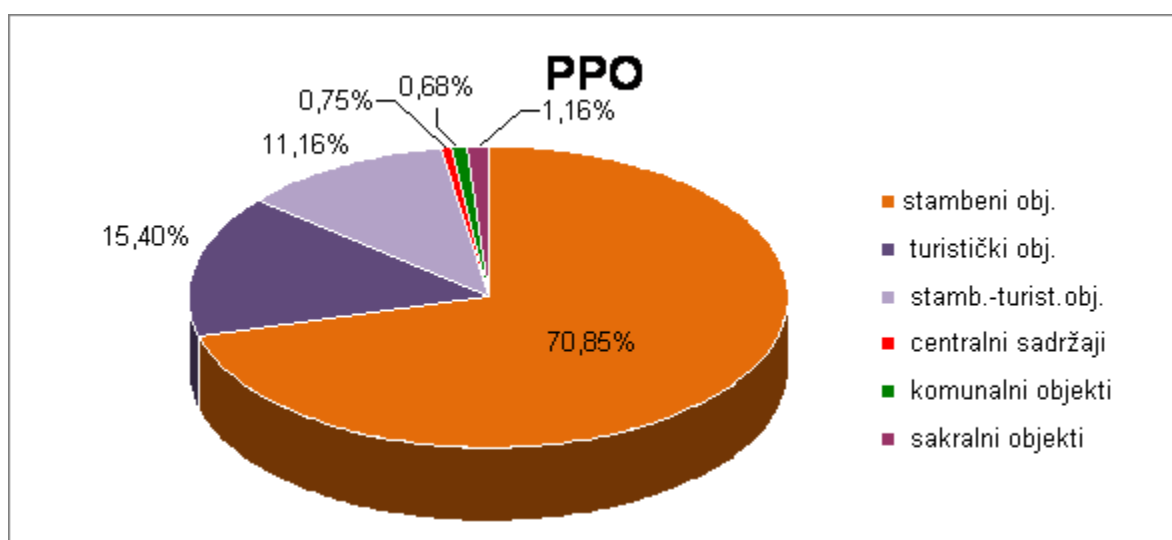
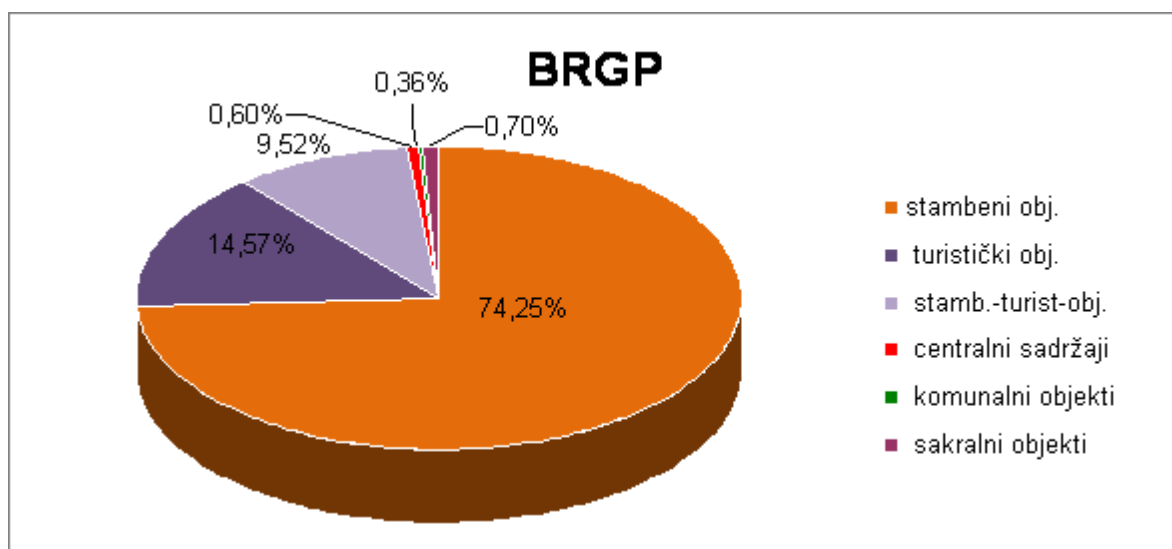
Stalni stanovnici 39 x 3.11 (prosje•na porodica) = 121
Povremeni stanovnici 39 x 3.11 (prosje•na porodica) = 121

REKAPITULACIJA

	BRGP /m ² /		PPO /m ² /		
	62.712,00	74,25%	15.810,00	70,85%	stambeni objekti
	12.308,00	14,57%	3.436,00	15,40%	turisti•ki sadržaji
	8.039,00	9,52%	2.491,00	11,16%	stambeno-turisti•ki objekti
	506,00	0,60%	167,00	0,75%	centralne sadržaji
	304,00	0,36%	152,00	0,68%	komunalni objekti
	588,00	0,70%	259,00	1,16%	sakralni objekti
UKUPNO:	84.457,00		22.315,00		

BRGP - bruto razvijena gra•evinska površina

PPO - površina pod objektima



22.315,00	17,04%	POVRŠINE POD OBJEKTIMA
19.621,00	14,98%	POVRŠINE POD SAOBRAĆAJNICAMA
		ZELENE
		/SLOBODNE/
89.044,00	67,98%	POVRŠINE
<hr/>		
130.980,00		UKUPNO

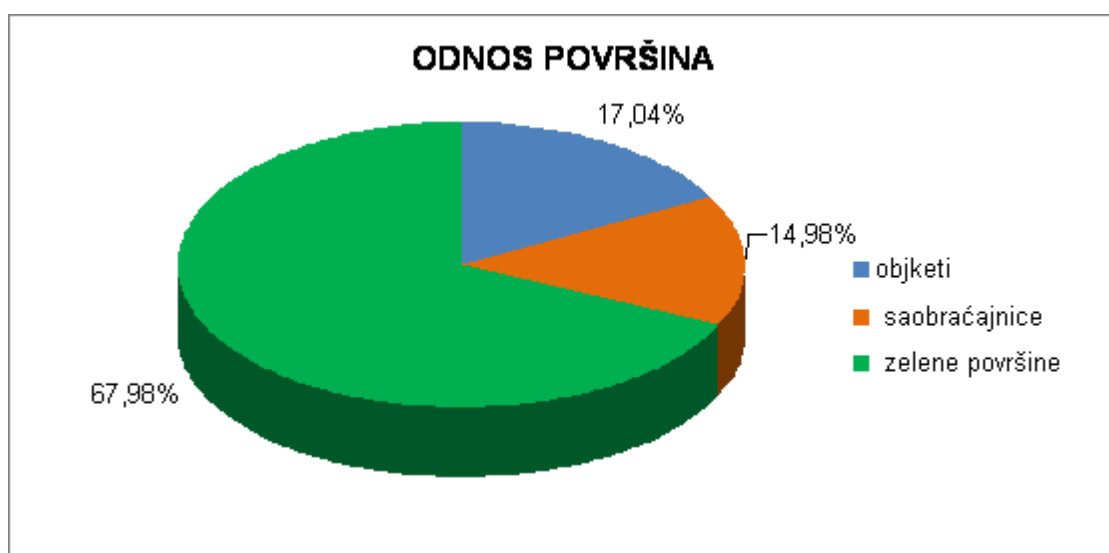


TABELA 3. REKAPITULACIJA kapaciteta i pokazatelja

	Površina zone /m ² /	Površina pod objektima /m ² /	Neizgrađ. površina /m ² /	Bruto građ. površina BRGP /m ² /	Indeks zauzetosti Iz	Indeks izgrađenosti Ii
postojeće:	33976	7260	26716	14411	0,32	0,66
planirano:	64874	11695	53179	35400	0,17	0,50
UKUPNO:	98850	18955	79895	49811	0,24	0,58

Ukupan broj stanovnika:

Stalni stanovnici 323

Povremeni stanovnici 171

Ukupno: 494 stanovnika

Gustina stanovanja po hektaru:

- zimi 23,10 st / ha

- ljeti 35,34 st / ha

Broj stanovnika je sračunat po metodologiji prognoze pa se kao takav mora uzeti sa rezervom.

3.2. OZELENJAVANJE – URE• ENJE ZELENIH POVRŠINA

Zelenilo Rijeke Reževi•a pripada mediteranskom flornom elementu pa je neophodno napraviti poseban izbor vrsta zelenila, što svakom prostoru daje kako oblikovne tako i funkcionalne specifi•nosti.

U ovom selu možemo razlikovati:

- zelenilo individualnih parcela
- parkovski ure•eno zelenilo
- zaštitno zelenilo pored saobra•ajnica.

Zelenilo individualnih parcela nalazi se neposredno uz i oko objekata. Doprinosi stvaranju mikro-klimatskih i sanitarno-higijenskih uslova sredine a ispunjava i dekorativno-estetske funkcije. Pošto ova kategorija služi za odmor samih stanovnika, preporu•uje se gajenje vo•a i to limuna, nara, badema i sl. Parcele ovi•iti živom ogralom i to *myrtus communis* i *pittosporum tobira*.

U kompozicionom smislu prostori se rješavaju slobodnim pejzažnim stilom, kombinuju•i grupacije drve•a razli•itih visina i razli•itih faza listanja, cvjetanja i plodonošenja •ime bi se stvorila ritmika u prostoru. Prilaze ka objektima naglasiti parternim rješenjem pomo•u dekorativnih cvjetnica, perena i poleglih •etinara.

Parkovski ure•eno zelenilo predvi•eno je oko Crkve Svetog Save i novoprojektovanog društvenog centra gdje su obavezne travnate površine, prostori za igru djece sa odgovaraju•im urbanim mobilijarom. Planirano je sa•enje drve•a koje pripada mediteranskom podru•ju, listopadnog i •etinarskog žbunja kao i razli•itih cvjetnih vrsta.

Zaštitno zelenilo pored saobra•ajnica uti•e na poboljšanje sanitarno higijenskih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika. Zbog obezbje•enja ritmike u prostoru, likovnog bogatstva oblika i kolora, treba primjenjivati sve tri visine zelenila (visoko, srednje i nisko) koje bi istovremeno omogu•ilo pravilno strujanje zaga•enog vazduha. Parkirališta ozelenitidrvoredima sadnica, tako da bi on bio zasjenjen ili vertikalno vertikalno ozelenjenim pergolama. Preporu•uju se vrste *pinus maritima*, *pinus pinea*, *cupressus semprevirens*, *quercus ilex*, *olea europea*.

3.3. SPOMENICI KULTURE

U okviru zone zahvata lokalne studije lokacije Rijeka Reževi•a od registrovanih spomenika kulture nalazi se samo Crkva Svetog Save oko koje se ovom studijom ne predvi•a nikakva izgradnja sem pejzažnog ure•enja prilaza i platoa, ali je prije svake rekonstrukcije potrebno pribaviti saglasnost od Republi•kog Zavoda za zaštitu spomenika kultura Cetinje. Naš je predlog da se stari mlinovi, guvna, •esma i autenti•ni objekti (grozdovi) na ulazu u selo i u njegovom centralnom dijelu pravilno valorizuju i eventualno stave pod zaštitu kako bi se svaka intervencija na njima izvršila propisno. Mlinove je mogu•e revitalizovati, rekonstruisati i adaptirati u postoje•im gabaritima i prvobitnom spratnoš•u •ak i sa novom namjenom (uslužne djelatnosti).

3.4. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Planiranom izgradnjom po ovoj studiji koja je malog inteziteta ni•im nije ugrožena •ovjekova okolina.

Najvažnija mjera zaštite bila bi dosledno sprovo•enje studije, •iji je osnovni cilj da zadovolji potrebe stanovništva a da istovremeno obezbijedi optimalne uslove stanovanja u naselju.

Održavanje i unapre•enje šumskog fonda, zaštita maslinjaka, formiranje zaštitnog zelenog pojasa pored Jadranske magistrale, sa•enje drvoreda duž saobra•ajnica, predstavlja važan planski zahtjev na pove•anju fonda zelenila koji je od zna•ajnog uticaja na kvalitet sredine u kojoj se živi i radi.

Neophodno je pristupiti izradi novih ulica i pješa•kih staza, kako bi se obezbijedili optimalni

tokovi saobraćaja a istovremeno regulisalo odvodnjavanje površinskih voda i smanjilo spiranje materijala sa strmih padina.

Prostorna organizacija, tipologija objekata (individualne porodice), njihove relativno male dimenzije i razmještaj u prostoru, stvaraju mogućnost formiranja "naselja u zelenilu".

3.5. ZAŠTITA OD POŽARA

Predlog Lokalne studije lokacije predstavlja osnovu za izradu Planova zaštite od požara kao i planova mjera i akcija u slučaju izbijanja požara na bilo kojem od objekata predviđenog ovom Studijom.

Zahtjeve zaštite od požara kasnije treba u cjelosti da ispune Glavni projekti: građevinsko-arhitektonski, tehnološko-mašinski, elektro, vodovoda i kanalizacije i projekat spoljnog uređenja.

U građevinskom projektu se nalaze zahtjevi za: konstrukcijom objekta, komunikacijama unutar objekta, meštanim konstrukcijama i dr.

U projektu vodovoda i kanalizacije su zahtjevi za instalacijama: hidrantska mreža, drenaža i kanalizacija, stabilni sistemi za gašenje požara i sl.

U projektu el. instalacija se postavljaju zahtjevi za: stepenom zaštite el. uređaja prema zonama požarne opasnosti, statički električnost, gromobranska zaštita, sistemi automatske dojava požara, sistemi signalizacije donje granice eksplozivnosti »CO« u garažama i dr.

U tehnološko-mašinskom projektu se obezbjeđuju informacije o svim tehničkim veličinama koje mogu izazvati požar, regulisanje tih veličina, blokada pojedinih zona itd.

Svi ovi projekti moraju biti usaglašeni .

Na osnovu zahtjeva iz Programskog zadatka koncipirano je prostorno rješenje, obim i struktura pojedinih programskih elemenata koji bi trebalo da zadovolje potrebe zahvata Lokalne studije lokacije i kontaktnih zona .

Posebnu pažnju treba obratiti na :

- podzemne garaže
- hotel
- kompleks apart-hotela
- rent-a-vile
- ugostiteljske objekte

Javne saobraćajnice:

- potrebno je izbjeći zatvorene blokove
- uske komunikacije
- dvosmjerne saobraćajnice min. širine 5,5 m
- jednosmjerne min. 3,5 m
- radijus zakrivljena 6-8 m i više
- minimalna visina podzemne garaže treba da iznosi min. h=2,5 m,
- pristup vatrogasnih vozila hotelu.

3.6. KONTAKTNE ZONE I UZAJAMNI UTICAJ

Zahvat Lokalne studije lokacije nalazi se neposredno uz Jadransko more (istočna granica studije je more) dok je sa sjeverne strane kontaktna zona u fazi izgradnje, sa južne strane se nalazi naselje Skočevska za koje je plan u fazi izrade, dok je zapadna granica Jadranski put iznad koga se nalaze postojeći objekti ali za tu zonu nije planirana izrada plana.

Sve kontaktne zone gravitiraju Rijeci Reževića odnosno obali, plažama i pratećim sadržajima kao i a posebno stanovnici objekata iznad Jadranske magistrale. Ovi uticaji su posebno uzeti u obzir kod planiranja kapaciteta mirujućeg saobraćaja, svih tercijarnih sadržaja i revitalizacije starih mlinova duž rijeke i na samoj obali.

Ovim Urbanističkim projektom je predviđena pješačka veza kontaktne zone sa plažama.

4. USLOVI ZA URE•ENJE PROSTORA

4.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Planirane namjene su pretežne a ne isklju•ive, što zna•i da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

1. individualno stanovanje
2. mješovito stanovanje
3. centralne funkcije
4. vjerski objekti
5. turisti•ki sadržaji
6. ure•ene zelene površine (linearno ili parkovsko zelenilo)
7. saobra•ajne površine (kolsko-pješa•ke saobra•ajnice, pješa•ke saobra•ajnice, parkinzi)

4.2. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvr•uju se na osnovu grafi•kog priloga PLAN PARCELACIJE. Oblik i veli•ina predloženih gabarita u grafi•kim priložima je data kao predlog i može se prilago•avati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate gra•evinske linije, maksimalna spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važe•i zakonski propisi, pravilnici i standardi. Nivelaciono rješenje definisano je u tabelama koje se nalaze u okviru tekstualnog dijela kao i na grafi•kim priložima (PLAN PARCELACIJE za planirane objekte i POSTOJE• I KAPACITETI I POKAZATELJI za postoje•e objekte). Kod izdavanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena (parcele) na osnovu koga bi se ta•no odredila niveleta u odnosu na okolne saobra•ajnice, odnosno kotu terena i to tako da kota prizemlja bude maksimalno 0,60 m iznad kona•no nivelisanog i ure•enog terena za objekte sa suterenskim i podrumskim etažama, kota poda prizemlja može biti maksimalno 1,20 m iznad kona•no nivelisanog i ure•enog terena. Objekti po potrebi mogu imati podrumске i/ili suterenske eteže i njihova površina ne ulazi u ukupnu BRGP /bruto gra•evinsku površinu/ ukoliko se koriste kao garaže, podrum ili instalacione etaže.

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacija:

1. Regulaciona linija

Regulaciona linija u ovom projektu je definisana u odnosu na saobra•ajnice ili granicu katastarske parcele a koordinate su prikazane u grafi•kom prilogu PLAN PARCELACIJE.

2. Gra•evinska linija

Gra•evinska linija u odnosu na regulacionu liniju je obavezuju•a i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta. Izma•u gra•evinske i regulacione linije ne može biti stalnih, pomo•nih i privremenih objekata a koordinate su prikazane u grafi•kom prilogu PLAN PARCELACIJE.

3. Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su ozna•enom spratnoš•u (Grafi•ki prilog: SPRATNOST OBJEKATA) na svim objektima gdje se jedan nivo ra•una u prosje•noj vrijednosti od približno 2,6 m za stambeni objekat, odnosno 4,2 m za objekte centralnih funkcija.

4.3. USLOVI ZA PARCELACIJU

Ovom studijom lokacije djelimi•no su zadržane granice urbanisti•ke parcele date geodetsko-topografskim planom a parcelacija je data na grafi•kom prilogu PLAN PARCELACIJE.

Ukoliko u sprovo•enju studije do•e do neslaganja izme•u zvani•nog katastra i plana, mjerodavan je postoje•i katastar.

4.4. URBANISTI•KO-TEHNI•KI USLOVI

Da bi se obezbijedilo dosledno sprovo•enje Lokalne studije lokacije Rijeka Reževi•a, pored tekstualnog dijela i grafi•kih priloga daju se dopunski podaci.

4.4.1. OPŠTI USLOVI

Prije izrade tehni•ke dokumentacije investitor je obavezan, shodno •lanu 7 Zakona o geološkim istraživanja izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Objekti moraju biti projektovani prema važe•im propisima, tehni•kim normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. Prije izrade tehni•ke dokumentacije obavezno je provjeriti stabilnost objekata sa dokazom konstruktivne i seizmi•ke stabilnosti objekta. Dozvoljena je i poželjna izgradnja liftova.

Za potrebe prora•una koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim etažama a prema normativu:

- apartman - 1.1 parking mjesto / apartmanu
- administrativno-poslovne djelatnosti – 1.0 parking mjesto / 75 m² bruto površine
- ugostiteljski sadržaji – 1.0 parking mjesto / 4 stolice
- trgovinski sadržaj – 1.0 parking mjesto / 75 m² bruto površine ili 1.0 parking mjesto / 1

poslovni prostor

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbijedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješa•ke površine sa zna•ajnim u•eš•em specijalnog krovnog zelenila. Podzemne eteže mogu zauzimati ve•u površinu od gabarita objekata i u tom slu•aju gra•evinska linija se ne odnosi na te etaže. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predvi•eni odgovaraju•im zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turisti•ke i druge namjene, kao i prenamjena prostora za parkiranje.

4.4.2. POSEBNI URBANISTI•KO-TEHNI•KI USLOVI

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni na•in. U srednjem dijelu kompleksa, koji se karakteriše kao teren sa znatnim ograni•enjima, neophodna su dalja geološka istraživanja. S obzirom da je sadašnji teren ovog kompleksa nepristupa•an neophodno je u sklopu pripremljenih radova izraditi pristupne puteve do srednje zone kompleksa kako bi se mogla izvršiti dalja geomehano•ka ispitivanja i na osnovu ovih podataka definisati na•in fundiranja objekata, odnosno konstruktivni elementi objekata.

Planskom dokumentacijom su planirana ukopavanja objekata do dvije etaže sa pojedina•nim slu•ajevima i više od dvije etaže. Nakon završenih geoloških istraživanja neophodno je, u ovim slu•ajevima, uraditi projekat tehni•ko-tehnološki i organizaciona rješenja za izgradnju ukopanih djelova objekata. Izrada ovih projekata definisana je Zakonom o ure•enju prostora i izgradnji objekata (Sl.list br. 51 od 22.08.2008.g).

Za pojedine specifi•ne lokacije ostaviti mogućnost da na osnovu opštih UT uslova uradi provjera programa investitora, kroz izradu idejnih rješenja, da bi se eventualno nakon toga uradili dodatni posebni uslovi.

Urbanisti•ko-tehni•kim uslovima treba predvidjeti slede•e:

- omogu•iti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- krovovi jednovodni ili dvovodni nagiba 18-23° sa pokriva•em od "•eramide" ili "mediteran" crep M222 uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta; kod

- grupacije objekata vidnih samo sa mora i hotela mogu a je primjena ravnih krovova;
- po•etna visina potkrovnje etaže je 1,80 m;
- fasade - kamene ili malterisane sa min 50% fasade obra•ene prirodnim, autohtonim kamenom, isklju•iti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu gra•u ili PVC, sa "griljama" ili "škurama";
- isklju•uje se** mogu•nost ra•enja balkona iznad prizemlja, sem lo•e koja ne izlazi iz ravni fasade više nego oluk (30 cm);
- spoljne stepenice uz objekta treba da budu pune-podzidane;
- poželjne su pergole "tremovi" ;
- ograde i podzide raditi od kamena;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvož•a ili inox-a a **nikako balustrade**;
- u skladu sa zakonom o geološkim istraživanjima (Sl.list RCG br. 28/93) neophodno je izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za prora•un elemenata konstrukcije.
- postoje•e kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sa•uvati;
- naro•ito treba sa•uvati masline uz eventualno prilago•avanje oblika i položaja gabarita objekta.

Pješa•ke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene plo•e, kulir i sl.).

Odvo•enje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

Ozelenjavanje površina vršiti prema preporukama iz studije.

Potrebno je za Hotel i ostale objekte u okviru turisti•kog kompleksa na UP10, UP73 i UP74 uraditi prethodna geološka istraživanja a nakon toga neophodno je uraditi tehni•ko – tehnološki projekat i organizaciona rješenja za izgradnju ukopanih djelova objekata. Izrada ovih projekata definisana je Zakonom o izgradnji objekata br. 55 od 01.12.2000.g. u •lanu 18 i 19 ta•ka 4.

OBNOVA STARE TRADICIONALNE KU•E

Vrste intervencija koje ulaze u pojam obnove stare ku•e

Obnova starih tradicionalni ku•a je glavna aktivnost na •uvanju i obnovi tradicionalnog paštrovskog sela, a obnovljena ku•a glavi arhitektonski motiv sela. Pod terminom *obnova* ovdje podrazumijevamo:

- Obnova i o•uvanje parterne zone ku•e (dvorište, zidovi, ograde, podzide i sl.);
- Konstruktivna sanacija ku•e (temelji, stubovi, zidovi, serklaži, me•uspratne konstrukcije itd.);
- *Zamjenu i popravku propalih djelova ku•e* (zidove, pregrade, krov, stolarija i sl.);
- *Modernizaciju ku•e* (izgradnja sanitarnih prostorija, uvo•enje savremenih instalacija, izgradnja propisne septi•ke jame i sl.);
- *Dogradnja aneksa* (soba, kujna, pomo•ne prostorije, sanitarne prostorije i sl.); kao i
- *Nadgradnja ku•e* (podizanje spratne visine u potkrovlju ili izgradnja još jednog sprata ako je ku•a visine prizemlja i sprata i ako zadovoljava i druge uslove);
- *Kombinacija prethodnog*

Obnova postoje•e ku•e, po•ev od rješenja o lokaciji, preko projektovanja, pa do izgradnje i inspekcijskog nadzora, treba da se rukovodi zahtjevima koji su nadalje prikazani.

Tretman parcele

Obnova se izvodi unutar postoje•e parcele. U tim granicama obnova treba i može da obuhvati sve gra•evinske, instalacione i hortikulturene elemente koji se na parceli nalaze. Ukoliko iz bilo kojih razloga do•e do pripajanja druge parcele, ili dijela parcele onoj koja se obnavlja, obnova se odnosi i na tu dodatnu parcelu. Uslovi za obnovu u tom slu•aju mogu da budu izdati samo ukoliko se prethodno raš•iš•eni svi vlasni•ki odnosi, to jest ukoliko je jasno da je investitor obnove ujedno i vlasnik parcele i objekta na kojima se obnova vrši.

Zadržavanje i unapre•ivanje arhitekture partera u dvorištu

O•uvanje i obnova postoje•e arhitekture partera (denivelacija terena, suvameda, stepenica, poplo•anih i kaldrmisanih djelova dvorišta, ograda, kapija i sl.) je obavezna tokom obnove ku•e. Parter je sastavni dio tradicionalne arhitekture i vjerovatno njen najatraktivniji motiv. Tokom obnove je mogu•e da se izvrši i

dopuna djelova i zona partera, njegovo prilagođavanje savremenim potrebama i sl. ali se ne smije odstupiti od manira i stila u kome parter izgrađen, odnosno koji je važeći za područje sela u zaleđu.

• uvanje postojećeg zelenila i ozelenjavanje dvorišta

Ozelenjavanje obuhvata tri osnovne grupe biljaka – lozu i puzavice, drveće i žbunje, najzad cvijeće i pokrivače terena. Prilikom ozelenjavanja dvorišta i vertikalnog ozelenjavanja kuće treba se orjentisati ka domaćim vrstama koje iako nekada nijesu bile ukrasne, danas mogu da imaju tu funkciju. Najjednostavniji i najmasovniji oblik ozelenjavanja su odrine sa lozom, koje su podjednako zaštitni znak paštrovske arhitekture koliko i same kamene fasade. Moguća je na nekim mjestima i puzavica tekoma, a moguće i glicinija. Od drvenastih i žbunastih vrsti dolaze u obzir sve vrste mediteranskih voćaka – smokva prije svih, zatim nar, nespola, inula, zatim na mjestima gdje ne smetati dolazi u obzir i murva, a na mjestima koja su niža ili toplija moguća je i pomorandža, limun, mandarine i njihovi varijeteti. Moguće su kontinentalne voćke – šljiva, dunja, trešnja i sl. Postojeće drveće i smokve, murve, a posebno se to naglašava za masline, ne smiju se ni pod kojim izgovorom sjeći, već se uređenje partera, kao i eventualna građevinska proširenja kuće moraju prilagoditi zateenoj vegetaciji. Vrsti niskih biljaka, cvijeća, pokrivača tla i sl., koje pripadaju mediteranskom podneblju je jako mnogo i sve one se mogu koristiti. Pri novom ozelenjavanju se isključuju engleski travnjaci, kontinentalne vrste drveća, posebno četina i sl.

• uvanje gabarita kuće

Zadržavanje postojećeg gabarita objekata je obavezno prilikom obnove kuće, ukoliko se ne predviđa nadgradnja ili dogradnja. Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumijeva da se tokom obnove mora zadržati postojeći oblik (kubus kuće, postojeći aneksi itd.), zatim postojeće dimenzije kuće (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih površina i otvora i sl.) oblik i nagib krova. Naglašavanje potrebe da se čuva izvorni gabarit objekta koji se obnavlja u slučaju da se ne vrši dogradnja aneksa ili nadgradnja objekta, prouzrokovano je eventualnim slučajevima sa terena kod kojih je gabarit bio bespotrebno narušen. Skidanje dijela starog krova, probijanje otvora za balkon i sl. su neki od primjera. Pritom smo utvrdili da je većina ovih intervencija bila prouzrokovana (ne)estetskim stavovima, a ne potrebama korišćenja objekta.

Nadgradnja novog sprata

Nadgradnja novog sprata je dozvoljena u okviru postojećeg horizontalnog gabarita kuće. Dograđeni sprat može da ima formu potkrovlja (plafon položen po kosoj krovnoj konstrukciji), ili može da ima ravan plafon iznad kojeg je tavanski prostor koji može da se koristi kao pomoćni prostor. Novi sprat mora da ima spratnu visinu isto kao što su i one ispod njega. Materijal novog sprata mora da bude kamen u istom ili srodnom slogu kao i stara fasada, tako da novi sprat po svom izgledu bude isto kao i ostali dio kuće. Novi sprat ne smije da ugrožava susjede i terba da bude izveden u skladu sa pravilima datim u dijelu o izgradnji nove kuće u tradicionalnom duhu.

• uvanje tradicionalne forme krova

Krov je jedan od elemenata koji prilikom obnove iz različitih razloga mora da se ili rekonstruiše ili na neki drugi način mijenja. Prilikom obnove krova treba težiti da se on zadrži u istoj formi u kojoj je i bio. Odstupanje od ovog pravila je moguće, tako da se umjesto starog jednovodnog krova pojavi dvovodni ili obratno, ukoliko okolni ambijent to dopušta. Pad krova treba da bude izraženo lokalni, i da se kreće u uobičajenom padu od 20 do 30%. Prilikom obnove krov ne smije da se zasijeca, ili da se umjesto kosog krova stvara ravan krov – terasa, bilo na cijeloj površini kuće, bilo samo na jednom dijelu. Isključena je upotreba trovodnih i viševodnih krovova, izlomljenih krovova, krovova sa različitim isturenim badžama, tj. krovova koji po svojim stilskim i drugim odlikama ne pripadaju paštrovskoj arhitekturi.

Dogradnja novog aneksa

Dogradnja novog aneksa je dozvoljena uz staru kuću. Pod aneksom se podrazumijeva novi dodatni dio čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude trem iznad kojeg je terasa, terasa ispod koje su prostorije, prostorija sa kosim krovom koja može da bude ostava, stambeni prostor, apartmanski prostor, garaža, sanitarne prostorije i sl. Aneks nije pergola, odnosno odrina ili krevet za lozu koji se nalazi ispred kuće u dvorištu. Materijal fasade aneksa mora da bude kamen ako je ova izložena pogledu, ili malter na neizloženim djelovima. Krov aneksa može da bude ravan – kada je to terasa, ili u nagibu koji je u skladu sa postojećim objektom. dograđeni aneks ne smije da ugrožava susjede i terba da bude izveden u skladu sa pravilima datim u dijelu o izgradnji nove kuće u tradicionalnom duhu.

Zadržavanje kamena kao dominantnog materijala

Zadržavanje kamena kao dominantnog materijala fasade je obavezno prilikom obnove postojećeg kuće.

Pod tim se podrazumijeva da se na djelovima fasade koji su vidni sa javnih površina i ulica, a koji se popravljaju ili zamjenjuju koristi vrsta kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog koji su isti kao i na postojećoj zdravoj fasadi.

Mogućnost upotrebe maltera na fasadi

Malter kao fasadni materijal je dozvoljen za djelove fasade koji nijesu udarno vidni sa ulice i javnih površina jer su zaklonjeni drugim građevinama, trajnim zelenilom, odrinama ili su orjentisani ka dvorišnim stranama koje se ne vide sa ulica.

Zadržavanje krovnih pokrivača od pešene zemlje

Kupa-kanalica i mediteran crijep su pokrivači koji se obavezno moraju koristiti prilikom rekonstrukcije ili prepokrivanja. Isključena je upotreba drugih pokrivača (ter tegola, lim, valovit lim, biber crijep, ravan crijep i sl.). Isključena je upotreba druge boje krovnog pokrivača a izuzev raznih nijansi terakote.

Ograničena upotreba boja na fasadi i stolariji

Upotreba boja je ograničena. Sve boje koje se primjenjivati moraju da budu prigušene. Za stolariju i srodne detalje dolaze u obzir tirkizna, golublji kobalt, maslinasto zelena ili viridijan zelena. Za malterisanje djelova fasade dolaze u obzir što svjetlije, prigušene zemljane nijanse sive, oker i terakota, kako bi se dobile boje koje su srodne bojama iz prirode, kao što je boja kamena, sivog i ctvenkastog, muline, pijeska i sl. Isključuje se upotreba bijele boje za fasade, kao i upotreba lakova i premaza koje imitiraju stolarije od natur drveta. Isključena je upotreba drevenih i fluorescentnih boja za bilo koje djelove zgrade.

Primjena odgovarajućih tercijarnih arhitektonskih elemenata

Tercijarni arhitektonski elementi (pragovi oko prozora i vrata, konzole iznad i ispod prozora, stubovi za krevete za loze, sjedišta pižua, podovi u dvorištima i terasama, i sl.) bolje je da budu izrađeni od kamena nego od betona. Tercijarni arhitektonski elementi mogu da budu izrađeni od betona, ali ne prefabrikovani, već moraju da budu rađeni posebno za konkretan slučaj obnove. Ploče za podove mogu da budu prefabrikovane.

Isključena je upotreba betonske galanterije (balusteri, ukrasne figurice, stubovi klasičnih stilova, žardinjere i sl.).

REKONSTRUKCIJA STAROG KUĆIŠTA IZGRADNJOM NOVE KUĆE U GABARITU STARE

Postoji ne mali broj situacija da su stare kućine grupe, nizove i grozdove, a da je unutar tih skupina poneka od zgrada, ili veći dio njih evidentno propao do mjere da su ostali samo temelji, ili neupotrebljivi zidovi. U takvom slučaju je moguća izgradnja potpuno nove kuće ali uz poštovanje gabarita stare kuće i drugih ovdje datih zahtjeva. Ovdje se daju pravila za rekonstrukciju starog kućišta kroz izgradnju nove kuće u gabaritu stare kuće, pri čemu spoljašnjost nove kuće treba da bude izvedena tako da odgovara tradicionalnom ambijentu; unutrašnjost kuće treba da bude izvedena uz tehničku i funkcionalnu modernizaciju, što znači da nije potrebno ponavljati unutrašnji starinski raspored prostorija. Izgradnja nove kuće u gabaritu stare je dozvoljena na parcelama unutar granice građevinskog područja sela. Parcele na kojima se mogu zidati ove kuće su sledeće:

Pješачki pristup parceli je obavezan

Pješачki pristup parceli je obavezan. Pod ovim se podrazumijeva da je dovoljno da parcela ima pješачki pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice. Dužina pješачkog pristupa nije limitirana.

Parkiranje vozila za kuću u koja ima samo pješачki pristupiti

Parkiranje vozila za kuću u koja ima samo pješачki pristupiti se vrši najvnim površinama sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 10 m² bruto građevinske površine kuće.

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobraćajnicu

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobraćajnicu, put, ulicu ili drugu javnu kolsku površinu je obavezan. Od ovoga se može odstupiti samo u slučaju nepremostivih nivelacionih teškoća, znači kada je put znatno iznad ili ispod parcele.

Parkiranje vozila kuće koja ima kolski prilaz

Parkiranje vozila kuće koja ima kolski prilaz treba da se vrši na samoj parceli ukoliko je to fizički moguće. Ovo je moguće da se uradi i tako što se na parceli napravi više mjesta na račun kuće koja se rekonstruiše, makar to tražilo da nova kuća donekle odstupi od gabarita starog kućišta. Ukoliko ni ovo

projektnatsko i gra•evinsko rješenje nije mogu•e onda parkiranje treba da se vrši na javnoj površini sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predvi•eno za 10 m² bruto gra•evinske površine ku•e.

Kolski pristup parceli za nestambene objekte

Kolski pristup parceli za nestambene objekte gra•ene u gabaritu stare ku•e je obavezan. Ukoliko se planira izgradnja nestambenih kapaciteta-smještajnog, ugostiteljskog i sl. treba računati da je obavezno da parcela na kojoj •e se graditi taj kapacitet, bez obzira što je rije•o postupku u kome se poštuje stari gabarit, mora da ima direktan kolski prilaz sa javnog puta, ili ulice •ija je širina najmanje 5m.

Parkiranje vozila za nestambene objekte

Parkiranje vozila za nestambene objekte mora da se vrši unutar njihove parcele. Parkinge treba obračunati prema odnosu 1 vozilo na 60 m² bruto gra•evinske površine. Samo u posebnim slu•ajevima mogu•e da se izvrši proširenje postojećih prilaza, kako bi se otvorio kolski prilaz za parcelu na kojoj se namjerava otvaranje nestambenog sadržaja, •ime se zadovoljava prethodni uslov o parkiranju na sopstvenoj parceli.

Poštovanje gabarita stare ku•e

U svim slu•ajevim rekonstrukcije starih ku•išta potrebno je prilikom nove izgradnje da se poštuje stari gabarit. Razlog tome je što u izgra•enom seoskom tkivu arhitektonsko-gra•evinsku cjelinu ne •ini samo jedna ku•a ili pojedina•ni objekat već ukupna grupacija sa svim svojim objektima, parterom, suvome•ama i sl. Ta grupacija predstavlja kulturno arhitektonsko-gra•evinsko vrijedno nasle•e. Otuda je potrebno da nova ku•a poštuje gabarite stare ku•e kao i da vertikalni gabarit nove ku•e poštuje gabarit temelja ili zidina stare ku•e kao i da vertikalni gabarit novog objekta poštuje nekadašnji gabarit starog. Ukoliko on nije poznat potrebno je držati se uslova za vertikalne elemente slobodnostoje•e ku•e.

Odstupanje od gabarita stare ku•e

Odstupanje od gabarita stare ku•e je mogu•e pod uslovom da se ne remete susjedne ku•e, objekti i parcele sa upotrebom, konstruktivnog, estetskog i vizuelnog stanovišta, kao i da se ne narušava njihova privatnost. Odstupanje od gabarita, u horizontalnom i vertikalnom smislu je mogu•e radi povećanja ukupne bruto površine objekta od 30% u odnosu na stari. Prilikom projektovanja ovih odstupanja potrebno je da se ona orijentišu prvenstveno ka zadnjim dijelovima objekta, a tek ukoliko to nije mogu•e i na druge strane. Ukupan arhitektonski izgled ku•e nakon izvršenih promjena ne smije da odstupa od izvornog karaktera ku•e.

Tretman vode sa krova ku•e

Voda sa krova ku•e ne smije da lije u susjedno dvorište ili na susjedne objekte. Ako je nova ku•a na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište. Ako je ku•a u nizu, a niz ima dvovodne krovove koji su u formi "šed krova", tada susjedi treba da se dogovore oko sakupljanja i odvo•enja vode iz uvala, ili ako to iz bilo kojih razloga nije mogu•e, onaj ko gradi treba ispravno tehni•ki da riješi pitanje odvo•enja vode sa svog krova.

Ukoliko ni ovo projektnatsko i gra•evinsko rješenje nije mogu•e onda parkiranje treba da se vrši na javnoj površini sela.

Otvaranje prozora i vrata nove ku•e ka susjedu

Prozori i vrata nove ku•e ka susjedu mogu da se otvaraju na isti način kako je to bilo i u staroj ku•i ukoliko oni ne remete privatnost susjeda. Mogu•e je da se vrše promjene položaja vrata i prozora ali treba težiti da se istovremeno smanji ugrožavanje privatnosti susjeda.

Vidik iz susjednih ku•a

Vidik iz susjednih ku•a koje se nalaze iza le•a ku•išta, ili bočno od njega, a koje su bile korišćene u funkciji prije rekonstrukcije ku•išta o kome je rije•o, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom nove ku•e kojom se rekonstruiše staro ku•ište. Težnja da se poštuje gabarit stare ku•e pri projektovanju i izgradnji nove ku•e ograničava se tako što je potrebno ostaviti pogled iz ku•a koje eventualno mogu da budu zaklonjene. Pod ostavljanjem podleda se podrazumijeva vizura sa prozora tre•e etaže (II sprat) susjednih ku•a na glavni vizuelni motiv – more.

Razmaci i naslanjanja nove ku•e na susjedne

Razmaci i naslanjanja nove ku•e na susjedne ku•e treba da ostanu onakvi kakvi su nekada bili. Ukoliko bi se novom izgradnjom, a usled poštovanja razmaka ili naslanjanja poremetili ili oštetili susjedni objekti ovo pravilo treba korigovati u silju bolje zaštite susjednih objekata. Pri projektovanju naslanjanja novog objekta na postoje•i potrebno je pridržavati se svih tehni•kih propisa u pogledu odgovarajućeg konstruktivnog detalja (dilatacija, izolacije, zaštita zida na koji se naslanja novi objekat i sl.)

Poštovanje građevinske stabilnosti susjednih kuća i objekata

Građevinska stabilnost susjednih kuća, njihova upotrebljivost, ispravnost instalacija i sl., kao i javnih površina i drugih objekata u susjedstvu, ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuće kojom se rekonstruisati staro kućište. Da bi se to obezbijedio neophodno je pri izgradnji nove kuće predvidjeti odgovarajuće zaštitne radove. I u svim ostalim građevinskim slučajevima (zamljanih radova u dvorištu ispred stare kuće, izgradnja septičke jame iznad stare kuće, podizanje potpornih zidova, podizanje ograda i sl. Potrebno je garantovati građevinsku stabilnost i neugrožavanje susjedne kuće novom kućom.

Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća

Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća, kako je to više puta istaknuto. Pod ovim se podrazumijeva niz pristupa i postupaka od doslovne imitacije paštrovske kuće pa do različitih derivata interpretacije narodne arhitekture. Prilikom projektovanja i građenja treba se pridržavati izvjesnog broja stilskih odlika koje mogu da se kombinuju sa savremenim rješenjima. Kao najmanje, nova kuća u starom gabaritu treba da bude sagrađena uz poštovanje stilskih zahtjeva koji su nadalje izloženi.

Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena

Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Iako se nova kuća u mnogome radi na temeljima, ili na temeljima i zidovima stare kuće, ipak se u njezinom broju slučajeva bitna potrebna korekcija prizemne partije kuće. Moguće je da se rade i potpuno novi temelji, bilo u cjelini ili djelimično. Kuća u temeljno i prizemnom nivou treba da se radi tako da poštuje teren, ali da obezbijedi takve nivelete koje se dozvoliti tehnički ispravno vođenje kanalizacije. U tom smislu stare nivelete ne moraju da se poštuju obzirom da one nijesu uvijek pogodne za vođenje kanalizacije.

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumijeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju same zgrade, kao i okolnom, susjednom parteru. Računa se primjena podzida, suvomeća, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora.

Glavni kubus kuće mora da prati izvorni gabarit starog objekta

O ovoj temi je već bilo riječi i ovdje ćemo samo ponoviti osnovne zahtjeve. Glavni kubus kuće mora da prati izvorni gabarit starog objekta, kako u horizontalnom tako i u vertikalnom pogledu. Pod poštovanjem horizontalnog gabarita se podrazumijeva da glavna osnova kuće ima formu koja je naslijeđena od stare kuće. Unutrašnje dimenzije se u prosjeku bitno veće za oko 0,5m usled primjene novih konstrukcija za zidove. Ukoliko iz zatečenog stanja starog kućišta njegovih zidova, ostataka maltera na susjednim kalkanima i sl. nije moguće rekonstruisati vertikalni gabarit stare kuće, onda je potrebno poštovati sledeće smjernice. Spratna visina treba da bude usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju. Ukoliko te ne smeta ni susjedima ni ukupnoj kompoziciji broj etaža može da bude i 3, posmatrajući sa najniže strane objekat, po pravilu sa strane konobe, a broj međuspratnih konstrukcija 2. Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža sa ravni plafonom pri čemu je iznad ovoga tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po kosoj konstrukciji. Odstupanja od izvornog gabarita su potrebna i moguća ako budu kuća treba da se prilagodi potrebama parkiranja, ako treba da se izvrši povećanje bruto korisne površine objekta, ako treba da se izbjegnu neke stare greške u odnosu prema susjednim objektima, kao i ako postoji opasnost narušavanja privatnosti, vidika ili konstruktivnih svojstava susjednih objekata.

Krov kuće treba da bude onakav kakav je bio na stroj kući

Krov kuće treba da bude onakav kakav je bio na stroj kući. U slučaju da to nije moguće utvrditi, ili da takav krov može da smeta susjedu, može da se promijeni, ali mora da bude jednovodan ili dvovodan, logično uklopljen i povezan sa susjednim krovovima. Na gib krova treba da bude određen u skladu sa ngibima krovova susjednih kuća. Streha širine 60cm treba da postoji samo na zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Nsterhu se postavljaju konvencionalni kvadrati ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl.

Prihvatljivi sekundarni arhitektonski elementi

Sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, "obori", dodatne prostorije, terase i protorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starog objekta. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lože, neprimjereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da srogi kubus

postane razigran, nije ni sa kakvim razlogom dozvoljeno.

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Nije dozvoljena primjena maltera na fasadama koje su vidne iz glavni seoskih vizura. Malterisane fasade treba da se koriste u zakljonjenim zonama, dvorištima na mjestima koja su okrenuta ka unutrašnjosti grupacije kuća i sl. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Nije moguće da se jedan fasadni zid radi i u kombinaciji kamena i maltera.

Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira

Zabranjena je upotreba arhitektonskih kompozicija, oblika, dimenzija, elemenata, boja i materijala koji odstupaju od stilskih odlika paštrovske arhitekture bilo da pripadaju drugim stilovima, bilo da su plod neukosti, neznanja, neprofesionalizma i sl. U tom smislu nadalje se ističu neke od posebnih zabrana.

Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu

Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu nije dozvoljeno. Pod tim se podrazumijeva usijecanje za samu osnovu kuće, kao i za prilaz iza kuće ka obali usjeka. Umjesto toga osnova buduće kuće mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.

Nepostojanje parterne arhitekture

Nepostojanje parterne arhitekture, odnosno nepostojanje rješenja partera u duhu paštrovske arhitekture nije prihvatljivo. Pod ovim se podrazumijeva odsustvo prilagođavanja površine dvorišta prirodnom terenu, kao i odsustvo podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elemenata koji moraju da budu građeni u kamenu. Zabranjena je zatalasana ("šumadijska") obrada tla dvorišta, ne treba koristiti ograde od bravarije ili tarabe, kao i drugi parterno arhitektonski elementi koji se ne uklapaju u stil paštrovske arhitekture.

Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija

Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija pod čim se podrazumijevaju četvorovodni krovovi, krovovi sa badžama, nazidcima, višelicama i sl., zatim razlomljenih i složenih krovova, kao i krovne kompozicije koje se ne mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze uobičajene nagibe nije prihvatljiva. Umjesto toga krovovi treba da budu ili jednovodni ili dvovodni.

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata nije prihvatljiva. Pod ovim se podrazumijeva trem sa španskim lukovima, koritasti betonski oluci samostalni balkoni ili lože, spoljna "viseća" stepeništa od lakih betonskih ili bravarskih konstrukcija.

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori, kao i druge forme otvora koji nijesu uobičajeni u tradicionalnoj arhitekturi, ne mogu se koristiti. Pod ovim se podrazumijeva izgled kuće sa otvorima koje prelaze 1/20 djelova površine fasade, i/ili sa otvorima koji imaju kvadratni ili horizontalno pravougaoni oblik (ne odnosi se na prozore do 0,4m² građevinske mjere).

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja nije dozvoljena. Pod ovim se podrazumijeva fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl.) upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, žardinjere, skulpture, fontane i sl.), upotreba vještakog kamena, kao i upotreba kamenih ploča za oblaganje (sječne "letraset" kamene ploče, ili kamene lomljene ploče lokalnog porijekla ili odvezen sa strane). Zabranjena je upotreba bijele boje. Takođe je zabranjena upotreba bajcovane, lazurnim premazima obrađene stolarije koja odaje utisak natur drveta novog (varijante žutih lazurnih lakova), ili starog drveta (varijante tamno smećih i crvenih lazurnih lakova). Zabranjeno je malterisanje spoljnih kamenih zidova na vidnim fasadama.

Izrada nove kuće u tradicionalnom maniru

Ovdje se daju pravila za izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru starog seoskog tkiva. U ovoj zoni i nova kuća treba da bude u stilu paštrovskih kuća. Pod ovim se ne podrazumijeva doslovna arhitektonsko građevinska imitacija paštrovske kuće, već se podrazumijeva pridržavanje određenih stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetskim i hortikulturnim rješenjima treba da doprinesu stvaranju savremenog komfora, kao u daljoj kristalizaciji seoskog naselja, zaokruživanja njegovog izgleda i njegove dalje arhitektonsko-estetske kultivizacije.

Odre•eni zahtjevi u vezi pristupa i parkiranja moraju da budu zadovoljeni

Odre•eni zahtjevi u vezi pristupa i parkiranja moraju da budu zadovoljeni prilikom gradnje nove ku•e u tradicionalnom maniru. Ispunjavanjem ovih zahtjeva obezbje•uje se kako ispravno funkcionisanje objekata na parceli, tako i zaštita interesa drugih parcela i zaštita javnog interesa. Parcela mora da zadovolji zahtjeve koji su nadalje navedeni.

Pješa•ki pristup parceli koja se ne naslanja na javnu saobra•ajnicu je obavezan

Pješa•ki pristup parceli koja se ne naslanja na javnu saobra•ajnicu je obavezan. Pod ovim se podrazumijeva da je obavezno da parcela kao minimum ima pješa•ki pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice, što zan•i da ne mora da ima automobilski pristup. Na parcelama koje nemaju regulisan, kao minimum, pješa•ki pristup sa javne površine, nije dozvoljena izgradnja. Dužina pješa•kog pristupa nije limitirana.

Parkiranje vozila za ku•e koje imaju samo pješa•ki pristup

Parkiranje vozila za ku•e koje imaju samo pješa•ki pristup vrši se na javnim površinama sela. Treba ra•unati da jedno vozilo treba da bude predvi•eno za 100 m² bruto gra•evinske površine ku•e. Na pogodnim mjestima uz postoje•e saobra•ajnice je potrebno i mogu•e da se urede i izgrade parkinzi za vozila iz ku•a koje nemaju svoj parking na svojoj parceli.

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu kolsku površinu je obavezan

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobra•ajnicu, put, ulicu ili drugu javnu kolsku površinu je obavezan. Ukoliko parcela prethodno nije imala takav pristup iz denivelacionih razloga, i ukoliko može da ga ostvari to i treba uraditi. U protivnom ovakve parcele •e se ra•unati kao parcele samo sa pješa•kim pristupom.

Parkiranje vozila ku•e koja je na parceli direktno spojenoj sa javnom saobra•ajnicom

Parkiranje vozila ku•e koja je na parceli direktno spojenoj sa javnom saobra•ajnicom vrši se na tim parcelama, a ne na javnim površinama sela. Treba ra•unati da jedno vozilo treba da bude predvi•eno za 100 m² bruto gra•evinske površine ku•e. Nije dozvoljeno prebacivanje viška vozila na javne površine sela.

Kolski pristup parceli za izgradnju novog nestambenog objekta je obavezan

Kolski pristup parceli za izgradnju novog nestambenog objekta je obavezan. Ukoliko se planira izgradnja nestambenih kapaciteta-pogotovu smještajnoog, ugostiteljskog i sl., treba ra•unati da je obavezno da parcela na kojoj •e se graditi taj kapacitet mora da ima direktan kolski prilaz sa javnog puta, ili ulice •ija je širina najmanje 5 m.

Parkiranje vozila nestambenog objekta

Parkiranje vozila nestambenog objekta mora da se vrši unutar njegove parcele. Parkinge treba obra•unati jedno vozilo treba da bude predvi•eno za 60 m² bruto gra•evinske površine.

Nova ku•a može da bude postavljen na razli•ite na•ine

Nova ku•a može da bude postavljen na razli•ite na•ine, ali svojom postavkom ne smije da ugrozi susjedne ku•e, ili javne površine, javne objekte, infrastrukture ili sl. Da bi se ovo obezbijedilo potrebno je da se pri projektovanju i izgradnji nove ku•e poštuju pravila koja se sre•u u tradicionalnoj arhitekturi, koja su se kristalisala kroz vrijeme i kojima su dodata i neka nova. Ta pravila su detaljnije opisana u idu•em tekstu.

Voda sa krova nove ku•e

Voda sa krova nove ku•e ne smije da lije u susjedno dvorište. Ako je nova ku•a na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstevno dvorište.

Vidik iz susjedne ku•e

Vidik iz susjedne ku•e koja je prethodno bila podignuta, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom nove ku•e. Lociranjem, projektom i izgradnjom nove ku•e mora se omogu•iti pogled sa prozora druge etaže (I sprat) susjedne ku•e na glavni vizuelni motiv – more.

Prozori nove ku•e ka susjedu

Prozori nove ku•e ka susjedu mogu da se otvaraju ako je razmak do susjedne ku•e ve•i od 2,5 m. Ako je razmak od 1,5 m do 2,5 m mogu da se otvaraju samo mali prozori 60/60 cm sa parapetom od 1,8 m. Ako je razmak manji od 1,5 m ne mogu da se otvaraju prozori, ve• samo ventilacioni otvori.

Minimalni bo•ni prilaz za kola

Minimalni bo•ni prilaz za kola je širine 2,5 m. U slu•aju podizanja pune ograde ka susjedu (kameni zid i sl.) debljina ograde se mora obra•unati prilikom odre•ivanja širine prolaza, odnosno bo•ne udaljenosti ku•e od parcelacione linije.

Gra•evinska stabilnost susjedne ku•e

Gra•evinska stabilnost susjedne ku•e ne smije da bude narušena izgradnjom nove ku•e. Ukoliko je za izgradnju nove ku•e potrebno denivelisanje terena, zasijecanje i sl. a u neposrednoj blizini susjedne ku•e, neophodno je pri izgradnji nove ku•e predvidjeti odre•ene zaštitne radove, potporne zidove i sl. kako bi se stabilnost susjeda obezbijedila. I u svim ostalim slu•ajevima (zemljanih radova u dvorištu ispod stare ku•e, izgradnje septi•kih jama iznad stare ku•e i drugog) potrebno je garantovati gra•evinsku stabilnost i neugrožavanje stare ku•e novom ku•om.

Nova ku•a treba da bude u stilu starih paštrovskih ku•a

Nova ku•a treba da bude u stilu starih paštrovskih ku•a. Kao što je re•eno, pod ovim se ne podrazumijeva doslovna imitacija paštrovske ku•e, ve• pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenih tehni•kim zahtjevima. Nova ku•a treba da bude sagra•ena uz poštovanje stilskih zahtjeva koji slijede.

Osnova ku•e trba da bude uskla•ena sa prirodnim padom terena

Osnova ku•e trba da bude uskla•ena sa prirodnim padom terena. Pod tim se podrazumijeva da teren ne smije da bude zasijecan više od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno za rješavanje nivelacije ku•e potrebno je primijeniti denivelaciju osnove.

Dvorište oko ku•e treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno

Dvorište oko ku•e treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumijeva prilago•avanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Ra•una se na primjenu podzida, suvome•a, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sli•nih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu ra•eni u kamenu. Ogradni zidovima na višim djelovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kova•ke izrade od ukupne visine ograde oko 2 m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu ra•ene od betonskih, kamenih i kerami•kih zastora.

Glavni kubus ku•e mora da bude jednostavan kvadar

Glavni kubus ku•e mora da bude jednostavan kvadar. Pod ovim se podrazumijeva da glavna osnova ku•e ima oblik kvadrata ili pravougaonika do maksimalne spoljne dimenzije 8x16 m. Spratna visina treba da je uskla•ena sa spratnim visinama objekata u okruženju, a u slu•aju da iz bilo kog razloga ovo uskla•ivanje nije mogu•e da se izvrši, spratna visina treba da bude 2,4 m. Broj etaža, posmatraju•i sa najniže strane ku•e je 3, a broj me•uspratnih konstrukcija je 2. Zadnja etaža može da bude ra•ena kao i etaža ispod nje, zna•i sa ravnim plafonom pri •emu je iznad tog prostora tavanski prostor, ili može da bude ra•ena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji. Otvori za prozore i vrata na drugoj i tre•oj etaži treba da su vertikalni i da po površini budu u skaldu sa otvorima susjednih objekata. Ukoliko to uskla•ivanje nije mogu•e otvori terba da zauzimaju 1/20 djelova površine fasade. Raspored prozora treba da je u duhu tradicionalne arhitekture.

Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu ku•u

Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu ku•u. Pod aneksom se podrazumijeva novi dodatni dio •ija je visina za jednu etažu niža od visine ku•e, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove ku•e. Aneks može da bude sa ravnim ili kosim krovom. Ako je sa ravnim krovom tada je taj krov prohodna terasa.

Komponovanje ve•eg broja osnovnih kubusa i aneksa je dozvoljeno

Komponovanje ve•eg broja osnovnih kubusa i aneksa je dozvoljeno. Ovakvim komponovanjem je mogu•e dobiti nizove, grupe ili grozdove ku•a. Ukupna njihova površina može da bude vrlo velika i da zadovolji razli•ite programe, a da se pri tome ne naruše tradicionalne stilske odlike. Veli•ina osnovnog elementa i dalje ostaje ista.

Prizemna etaža ku•e može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa

Prizemna etaža ku•e može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa. Pod tim se podrazumijeva da je u nivou prve me•uspratne konstrukcije mogu•e postavljanje tremova, kreveta za lozu, nadstrešnica i sl. Otvori na prizemlju mogu da budu horizontalni i pove•ani u odnosu na tradicoionalnu arhitekturu ukoliko se ispred njih nalazi terasa sa lozom.

Krov ku•e može da bude jednovodan ili dvovodan

Krov ku•e može da bude jednovodan ili dvovodan. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena. Visina krova ne treba da pre•e 3 m. Nad velikim osnovama je stoga potrebna primjena dvovodnog krova, jer bi sa jednovodnim krovom visina u slemenu iznosila preko 4m što nije dozvoljeno. Streha širine 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gdje su vjena•anice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se ka•i konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovaraju•eg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja.

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veli•ini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim ku•ama. ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Mogu•e je da se zid fasade radi u kombinaciji kamena i maltera.

Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira je neprihvatljiva

Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira je neprihvatljiva. Zabranjena je upotreba arhitektonskih kompozicija, oblika, dimenzija, elemenata, boja i materijala koji odstupaju od stilskih odlika paštrowske arhitekture bilo da pripadaju drugim stilovima, bilo da su plod neukosti, neznanja, neprofesionalizma i sl. U tom smislu posebno se naglašava nekoliko ograni•enja koja su nadalje navedena.

Usijecanje terena za postavljanje•itave osnove ku•e nije dozvoljeno

Usijecanje terena za postavljanje •itave osnove ku•e na ravnu površinu. Pod tim se podrazumijeva usijecanje za samu osnovu ku•e, ili i za prolaz iza ku•e ka obali usjeka. Umjesto toga osnova budu•e ku•e mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.

Nepostojanje parterne arhitekture nije prihvatljivo

Nepostojanje parterne arhitekture nije prihvatljivo. Pod tim se podrazumijeva odsustvo prilago•avanja površine dvorišta prirodnom terenu, kao i odsustvo podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elemenata koji moraju da budu gra•eni u kamenu. Zabranjena je zatalasana ("šumadijska") obrada tla dvorišta, ograde od bravarije ili tarabe, kao i drugi parterno arhitektonski elementi koji se ne uklapaju u stil paštrowske arhitekture.

Koriš•enje predimenzionisanog gabarita ku•e je isklju•eno

Koriš•enje predimenzionisanog gabarita ku•e je isklju•eno. Pod ovim se podrazumijeva gabarit koji se formira koriš•enjem spratnih visina koje nijesu u skladu sa okolinom ili ve•ih od 2,4 m, kao i sa ili jedino sa ve•im brojem etaža od tri, odnosno sa ve•im brojem me•uspratnih konstrukcija od dvije gledaju•i sa najniže strane ku•e. Umjesto toga traži se visina od najviše tri etaže za najniže strane ku•e, dimenzije koje su prilago•ene dimenzijama okolnih ku•a, otvori koji su u skladu sa otvorima oklnih ku•a.

Upotreba neodgovaraju•ih krovnih kompozicija je neprihvatljiva

Trovodni i •etvorovodni krovovi, krovovi sa badžama, nazidcima, vi•elicama i sl.zatim razlomljenih i složenih krovova, kao i krovne kompozicije koje se mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze 18 stepeni nagiba. Umjesto toga krovovi treba da budu ili jednovodni ili dvovodni.

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovaraju•ih elemenata je isklju•ena

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovaraju•ih elemenata je isklju•ena. Pod ovim se podrazumijeva trem sa recimo, španskim lukovima, koritasti betonski oluci, samostalni balkoni ili lo•e, spoljna "vise•a" stepeništa od lakih betonskih ili bravarskih konstrukcija i sl.

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isklju•eni

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isklju•eni. Pod ovim se podratumijeva izgradnja ku•e sa otvorima koji prelaze 1/20 djelova površine fasade, i/ili sa otvorima koji imaju kvadratni ili horizonatno pravougaoni oblik (ne odnosi se na prozore do 0,4 m² gra•evinske mjere).

Upotreba neodgovaraju•ih fasadnih materijala i boja je neprihvatljiva

Upotreba neodgovaraju•ih fasadnih materijala i boja je neprihvatljiva. Pod ovim se podrazumijevaaju fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl), upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, žardinjere, skulpture, fontane i sl), upotreba vješta•kog kamena, kao i upotreba kamenih plo•a za oblaganje (sje•ene "letraset" kamene plo•e, ili kamene lomljene plo•e lokalnog porijekla ili dovezen sa strane). Zabranjena je upotreba bijele boje. Tako•e je zabranjena upotreba bajcovane, lazurnim premazima obra•ene stolarije koja odaje utisak natur drveta, novog (varijante žutih

lazurnih lakova), ili starog drveta (varijante tamno smeih i crvenih lazurnih lakova). abranjeno je malterisanje spoljnih kamenih zidova na vidnim fasadama.

Završavanje poluzavršene kuće

Ovdje se daju pravila za završavanje poluizgraenih kuća koje mogu da se nađu u nekim selima i zaseocima. Metod koji će se primijeniti prilikom završavanja poluizgraene kuće zavisi od stepena završenosti graevinskih radova i od položaja kuće u seoskom tkivu. Pod pojmom poluzavršene kuće podrazumijeva se kuća sa završenim grubim graevinskim radovima. U pogledu položaja kuće u seoskom tkivu razlikuju se slobodnostojeće kuće, kuće u grozdu i kuće u nizu. Ono što važi za sve ove kuće jeste da se njihovo završavanje mora izvršiti na osnovu rješenja o lokaciji i urbanističkih uslova. Ova dokumentacija treba da se naknadno izda investitorima ovih graevina, koji su dužni da na osnovu nje pribave odgovarajući projekat za nastavak radova na poluzavršenoj kući.

Završavanje kuće koja se nalazi na mjestu koje je moguće za izgradnju

Završavanje poluzavršene kuće koja se nalazi na mjestu koje je ovom studijom predviđeno za izgradnju kuće u tradicionalnom maniru treba da se uzvede na bazi projekta izraenog na osnovu urbanističkih uslova koji treba da se oslone na uslove koji su u ovoj Studiji dati za "izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru". Od ovoga mogu da odstupe samo oni investitori koji imaju uredno izdane graevinske dozvole za podizanje novog objekta i koji su prema odgovarajućem projektu upotpunosti izvodili radove.

Završavanje kuće koja je na mjestu koje nije predviđeno za izgradnju

Ukoliko je poluzavršena kuća počela da se gradi na jednom od mjesta koji su ovom Studijom zabranjena za izgradnju, a to su javne površine sela, ekološki vrijedna i osjetljiva zemljišta i potkutnjice, onda takva kuća može da se završi sa minimalnim programom i minimalnim obimom radova. To znači da nije dozvoljeno nikakvo povećanje bruto korisne graevinske površine kroz izgradnju naredne etaže ili proširenje gabarita i sl. Dozvoljeno je i potrebno kompletiranje i završavanje radova u obimu u kome se objekat nalazi. Kao elementi za arhitektonski tretman treba da posluže oni koji su opisani u dijelu "Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru".

Završavanje poluzavršene kuće u grozdu ili nizu

Završavanje kuće započete u nizu ili grozdu, koja se može uklopiti u tradicionalni arhitektonski manir paštrovskih sela, treba da se završi na osnovu uslova koji su dati za "Rekonstrukciju starog kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare". Na osnovu urbanističkih uslova treba izraditi projekat kojim će se garantovati da će se nova izgradnja uklopiti u postojeći ambijent niza ili grozda u kome se započeta gradnja nalazi. Ukoliko neke strukture započetog objekta stoje na putu ovakvom ishodu onda treba da budu zamijenjene strukturama koje će odgovarati zahtjevu uklapanja u ambijent.

Zamjena provizorne kuće trajnom

Zamjena provizorne kuće trajnom treba u cjelosti da se izvrši na osnovu uslova koji su dati za izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru, odnosno ukoliko to više odgovara, izgradnja novog objekta u starom gabaritu. Ukoliko se provizorni objekat nalazi na lokaciji koja nije ocijenjena kao pogodna za izgradnju tada nije predviđeno povećanje njegove površine već zadržavanje površine koja je zatečena u postojećem stanju.

5. SAOBRA•AJ

5.1. POSTOJE•E STANJE

Sve saobra•ajnice koje se nalaze u obuhvatu zahvata povezane su sa Jadranskom magistralom ulicom A-A, koja ima dva priklju•ka sa magistralom.

Postoje•e ulice su (obilježene u planovima regulacije i nivelacije) : A-A, zatim ulica koja prolazi kroz naselje B-B, djelimi•no asfaltirana ulica C-C i djelimi•no odre•ena ulica G-G (izradom zemljanih radova).

Sve pobrojane saobra•ajnice izgr•ene su neplanski sa veoma nekvalitetnim elementima situacionog i nivelacionog plana. Radijusi horizontalnih krivina su minimalni, širina ulica je nedovoljna i promjenljiva a izgr•eni objekti onemogu•avaju uspostavljanje standardnog popre•nog profila. Nagibi nivelete prelaze dozvoljene vrednosti i mogu•e ih je samo djelimi•no korigovati i ublažiti.

Od ulice B-B (glavne saobra•ajnice, koja prožima naselje) odvajaju se ulice C-C i G-G. Ulicu C-C mogu•e je rekonstruisati tako da svi elementi situacionog i nivelacionog plana budu u dozvoljenim granicama. Nagibi nivelete ulice G-G prelaze dozvoljene vrednosti i nemogu•e ih je zna•ajnije korigovati, izuzev promjenom trase.

Stacionirani saobra•aj rješavan je neplanski. Sva parkiranja se obavljaju na neure•enim parking platoima i proširenjima uz ulicu B-B. Svi parking platoi su nedovoljnih kapaciteta, što je posebno izraženo za vreme turisti•ke sezone.

Pješa•ka kretanja se odvijaju uz postoje•e saobra•ajnice, pa stoga treba planirati trotoare uz novoprojektovane saobra•ajnice. Postoje i posebne pješa•ke komunikacije, koje treba osavremeniti a potrebno je planirati i nove pješa•ke staze.

5.2. PLANIRANO RJEŠENJE

5.2.1. SAOBRA•AJNICE

Ovim rješenjem planirana je rekonstrukcija svih saobra•ajnica u naselju (uklju•uju•i i dio Jadranske magistrale u zoni raskrsnica sa saobra•ajnicom A-A), kao i izgradnja nedostaju•ih saobra•ajnica, parking prostora i pješa•kih komunikacija.

Jadransku magistralu u zoni ukrštanja sa desnim krakom ulice A-A treba proširiti za još jednu saobra•ajnu traku, tako da •e magistrala u popre•nom profilu sadržati 3 saobra•ajne trake. Tako •e se formirati posebna saobra•ajna traka za vozila koja izvode manevar lijevih skretanja sa magistrale ka ulici A-A. Na magistrali planirati trotoar širine $t = 2.00$ m.

Saobra•ajnica A-A ima•e širinu $b = 2 \times 2.75 = 5.50$ m sa jednostranim trotoarom širine 1.00 m. Nagibi nivelete ove ulice su u dozvoljenim granicama.

Saobra•ajnica B-B ima•e širinu $b = 2 \times 2.75 = 5.50$ m sa jednostranim trotoarom širine 1.00 m, sve do ukrštanja sa ulicom D-D. Nakon te dionice ulica se sužava i veoma je promjenljive širine koja je na pojedinim mjestima jedva dovoljna za prolaz mjerodavnog vozila. Od profila br. 32 na stac. 0+299.19 na mjestu spoja sa pješa•kom stazom ulica se vra•a na planiranu širinu, bez trotoara. Maksimalni nagib nivelete ove ulice iznosi: $i_n = 14.73$ %.

Sekundarnu uli•nu mrežu u naselju •ine ulice C-C, D-D i G-G jer iste predstavljaju stambeno-pristupne ulice i njihova širina iznosi $b = 2 \times 2.50$ m sa jednostranim trotoarima širine

1.50m. Ulice C-C i D-D imaju nagibe nivele u dozvoljenim granicama a na ulici G-G maksimalni nagib nivele iznosi $i_n = 16.53\%$.

Novoprojektovana saobraćajnica E-E ima veoma važnu ulogu u uspostavljanju efikasnog režima saobraćaja. Njenom izgradnjom može se uspostaviti jednosmjerni režim saobraćaja u suženom dijelu ulice B-B. Ova saobraćajnica pruža se paralelno sa ulicom B-B i preuzima na sebe ulogu da primi sav saobraćaj iz naselja.

Priključak ove saobraćajnice sa susjednim lokalitetima pomjeren je u gornju zonu zahvata na više kote u odnosu na rješenje iz GUP-a. Mjesto za priključak planirano je u produžetku ulice E-E kod tjemena E2.

Da se insistiralo na rješenju koje je dato GUP-om ulica bi morala biti trasirana uz granicu zahvata što ne bi odgovaralo položaju novoprojektovanih objekata. Ako bi se saobraćajnica u potpunosti podredila položaju novoprojektovanih objekata dobili bi se enormni nagibi nivele.

Širina ove ulice iznosi $b = 2 \times 2.75\text{m}$ sa jednosmjernim trotoarom širine 1.50m.

Širine svih saobraćajnica date su u pravcima i krivinama radijusa manjih od $R_h = 200\text{m}$. U krivinama radijusa između 25 i 200m proširenje izvršiti prema propisima a u krivinama radijusa manjih od 25m proširenja treba izvršiti koristeći krivu tragova. I za oblikovanje spoljašnjih ivica kolovoza u raskrsnicama potrebno je koristiti krivu tragova, odnosno zamjenjivati trocentričnu krivinu.

5.2.2. STACIONARNI SAOBRAĆAJ

Planirana uređena parkirališta locirana su uz saobraćajnicu B-B gdje su predviđena 2 parkirališta sa ukupno $5 + 17 = 22\text{p.m.}$, zatim uz saobraćajnicu D-D sa planiranih 10 p.m i najzad jedan parking uz ulicu G-G sa 16 p.m što ukupno daje 48 parkirnih mjesta.

Planiran je sistem upravnog parkiranja, koji je najracionalniji sa dimenzijama jednog parkirnog mjesta ($2.3-2.5$) x 5.0m.

Za svaku kuću koja ima kolski prilaz parkiranje vozila treba da se vrši na samoj parceli, ako je to nivelaciono izvodljivo.

Za vreme sezone, ako se uspostavi jednosmjerni režim saobraćaja, planirani kapaciteti bi se mogli udvostručiti

Stepen motorizacije u Budvi je dostigao takav nivo da se pouzdano mogu planirati kapaciteti za mirujući saobraćaj pa se shodno tome mogu primjenjivati propisi o potrebnom broju parking mjesta uz stambene objekte i uz ostale javne sadržaje.

Ovim planom je pokušano da se obezbjedi što više parkirnih mjesta kako bi se približili potrebnom broju istih.

5.3. TEHNIČKE KARAKTERISTIKE SAOBRAĆAJNICA

5.2.1. ELEMENTI SITUACIONOG PLANA

Na saobraćajnicama u naselju zanemarljivi su vozno-dinamički efekti a primaran zahtjev je da se obezbjedi prohodnost vozila uz minimalno zauzimanje prostora. Osovine saobraćajnica sastoje se iz pravaca i kružnih krivina. Radijusi krivina samo izuzetno su manji od $R_h = 25.0\text{m}$ da bi se izbjegla upotreba posebnog oblikovanja istih.

U raskrsnicama su korištene krivine manjih radijusa (pravilno je koristiti trocentrične krivine).

Širine saobraćajnica i trotoara date su u priložima: Poprečni profili i Plan nivelacije.

Na Planu regulacije određene su i tabelarno prikazane sve koordinate tjemena i ostale odrednice horizontalnih krivina.

5.2.2. ELEMENTI NIVELACIONOG PLANA

Već je rečeno da kod pojedinih ulica u naselju nagibi nivele prelaze dozvoljene granice. Kod novoprojektovanih saobraćajnica gdje nema ograničavajućih uslova za vožnje trase nagibi nivele su u dozvoljenim granicama.

Poprečni nagibi kolovoza kreću se u granicama od $i_p = 2.0 - 4.0\%$, a prelaz sa jednog poprečnog nagiba na drugi ostvaruje se vitoperenjem kolovoza oko osovine saobraćajnice. Nagibi trotoara su usmjereni ka kolovozu i iznose $i_p = 2.0\%$, a nagibi parkinga od raster elemenata iznose $i_p = 4.0\%$ i usmjereni su ka kolovozu.

Na planu nivelacije prikazani su svi nagibi niveleta i prelomi istih za sve saobraćajnice.

Niveleta je prilagođena terenu ali će se na pojedinim lokacijama javiti potreba za izgradnjom potpornih zidova koje treba graditi kao gravitacione u betonu sa obaveznim korišćenjem lokalnog materijala. Sve kosine usjeka i nasipa potrebno je ozeleniti autohtonim zelenilom kako bi se što manje narušio prirodni ambijent na mjestu izgradnje saobraćajnica.

5.2.3. PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE

Sve postojeće pješačke komunikacije su zadržane u funkciji a formirana je posebna pješačka staza u zoni ulice G-G koja se uključuje u projektovane saobraćajnice.

Za pješačka kretanja uz saobraćajnice obavezno treba planirati izgradnju trotoara gdje god za to ima uslova.

Pješačke staze i trotoare treba graditi od montažnih elemenata prema svemu kako je to dato u poprečnim profilima.

5.2.3. KOLOVOZNA KONSTRUKCIJA

Kolovozna konstrukcija na magistrali je planirana za težak saobraćaj a na ostalim saobraćajnicama za lak do srednji saobraćaj i data je u poprečnim profilima.

6. ELEKTROENERGETSKA MREŽA

6.1. POSTOJEĆE STANJE

6.1.1. OSNOVNE POSTAVKE

Elektro energetska sistem treba da se razvija tako da predstavlja osnovu za ukupan privredni razvoj Crne Gore, kao i da snadbijevanje el. energijom bude bezbjedno i dovoljno u svim oblastima i naseljima u Crnoj Gori. Takođe mora da ispuni i međunarodne standarde i preporuke u pogledu sigurnosti i kvaliteta snadbijevanja el. energijom. Razvoj energetike treba da slijedi realizaciju ciljeva prostornog razvoja, ekološke zaštite okoline i prostornog planiranja u Crnoj Gori.

Razvoj i korišćenje infrastrukturnih sistema (proizvodnja, prenos, distribucija i upotreba energije) treba sprovoditi u skladu sa principima i kriterijumima i održivog razvoja. Principi održivosti postaju prije svega linije vodilje za ostvarivanje projektnih rešenja, a potom ključ za odabir pri primjeni direktiva iz plana. Regulatorna, elaboriranje po ovim principima, pri njihovoj pravilnoj primjeni, dozvoljavaju potpuno procesa razvoja teritorije na sistematičan način. Koncept održivosti je zasigurno baziran kada je u pitanju ušteda energije, a on se postiže redukcijom rasipanja energije. Bitno je djelovati na infrastrukturu i na kraju na odabir što efikasnijeg i funkcionalnijeg rešenja.

Sve ovo nas obavezuje da kod izrade studije lokacije damo tehno- tehnološko optimalno rešenje.

6.1.2. POSTOJEĆE STANJE

Na području studije lokacija Rijeka Reževića, postoji el. energetska infrastruktura. Iz trafostanice

35/10 KV „Buljarica“ izlazi 10KV kablovski vod 3 x 95mm² koji napaja trafostanice 10KV sve do Rijeke Reževia. Na lokalitetu Rijeke Reževia postoji TS/0,4 KV,250KVA(stara) u neposrednoj blizini ove trafostanice izgraena je MBTS 10/0,4KV, 630KVA (nova).

Potroša i Rijeke Reževia su krajni potroša i na ovom 10KV vodu i nemaju mogućnost napajanja sa druge strane. Dužina ovog voda od napojne tačke tj TS 35/10KV Buljarica pa do krajnje trafostanice na ovom lokalitetu je više kilometara. Svaki poremećaj na ovom vodu izaziva duže beznaponsko stanje. Na ovom lokalitetu nalazi se i crpna stanica za snadbijevanje pitkom vodom grada Budve.

Iznad lokaliteta rijeke Reževia prolazi 35KV vod Budva-Bar a paralelno sa ovim vodom iznad prolazi 110KV vod Budva-Bar. Niskonaponska mreža je vazдушna i kablovska i može se reći da je u relativno dobrom stanju.

Imaju i u vidu tehničke karakteristike napojnog 10KV voda i njegove mogućnosti i dužinu, obraiva ove studije lokacije predlaže novi 10KV vod koji će biti orijentisan na buduću trafostanicu 35/10KV Smokov Vijenac. Ovaj objekat je zacrtan i predviđen prostornim planom Budve (način napajanja dat je na crtežu u prilogu). Ovaj vod će biti priključen na postojeću MBTS10/0,4KV, 630KVA(nova sistemom ulaz izlaz. Izlaz iz ove trafostanice položiti do buduće trafostanice MBTS10/0,4 KV, 2x630KVA1, a iz ove će se takođe položiti kabl do druge nove MBTS 10/0,4KV, 2x630KVA2, a izvod iz ove trafostanice usmjeriti preko potoka na buduću naselje a jedan krak usmjeriti na buduću trafostanicu 35/10KV Smokov Vijenac. Sa ovom vezom bi se omogućilo napajanje potroša a el. energije Rijeke Reževia u prstenu sa 10KV strane.

Dosadašnje napajanje 10KV vodom iz pravca TS 35/10KV Buljarica bi ostalo kao rezervno napajanje. Sa ovom orijentacijom na drugo energetska tvorište tj na buduću TS 35/10KV Smokov Vijenac naselje Rijeka Reževia, crpna stanica i drugi potroša i imaće mogućnost napajanja sa dvije strane što će u mnogome poboljšati sigurnost, kvalitet i kontinuitet napajanja potroša a el. energijom. Ovim planom se predviđaju potrebe naselja Rijeke Reževia za električnom snagom i energijom u zavisnosti od strukture vrste namjene objekata.

6.2. PLANIRANO STANJE

6.2.1. DISTRIBUTIVNA MREŽA

Uslovi za prikljuenje potroša a na distributivnu mrežu definisani su Zakonom o energetici (sl. list RCG br. 39/ 03) i Privremenim distributivnim kodeksom (sl. list RCG br. 13/ 05). Shodno obavezama iz navedenih zakonskih propisa novi potroša el. energije kao investitori koji grade nove objekte, dužni su da urade nacrt Studije lokacije i da od isporuioaca el. energije pribave:

- Uslove za izradu teh. dokumentacije,
- Elektroenergesku saglasnost,
- Ugovor o prikljuenju na distributivnu mrežu i
- Ugovor o korišćenju distributivne mreže.

Distributivna mreža mora biti dimenzionisana tako da je u stanju raspoloživosti svih elemenata mreže (normalni pogon) vrijednosti osnovnih parametara (napon struje) da budu unutar dozvoljenih granica, bez obzira na nivo opterećenja i angažovanosti proizvodnih subjekata. Distributivna mreža mora biti tako dimenzionisana da u slučaju pogonskog poremećaja u što kraćem roku postigne ravnotežno stanje. Tehnički kriterijumi pouzdanosti se primjenjuju u svim razmatranjima kod izrade studija i planova razvoja. Značajni poremećaji u mreži označavaju se sa oznakom (N-1). Sposobnost mreže da zadovolji kriterijum (N-1) ispituje se na dva načina, zavisno od uzroka poremećaja. Vršno opterećenje u razmatranom vremenskom presjeku i na prosječno opterećenje u vrijeme minimalnog opterećenja. Kod izbora osnovnih rješenja, tehnički kriterijumi opredjeljuju vrsti rješenja dok ekonomski kriterijum nalaže najpovoljnije rješenje.

U našem slučaju rješenja poboljšanja distributivne mreže kao što su izgradnja nove trafostanice 10/ 0,4 KV i povećanje prenosne moći postojećih vodova ne zadovoljava potrebe novih potroša a.

Za naselje Rijeka Reževia treba predvidjeti sledeće:

- izgradnja nove trafostanice 35/10 KV Smokov Vijenac, shodno prostornom planu Budva.
- Izgradnja novog DV 10 KV od TS 35/10 KV Smokov Vijenac do naselja Rijeka Reževića.
- Izgradnja dvije MBTS 10/0,4 KV ,2 x 630 KVA Rijeka Reževića 1,2.

Ovim planom se predviđaju potrebe naselja Rijeka Reževića za električnom snagom i energijom u zavisnosti od strukture i namjene objekata. Vršno opterećenje se odnosi na sledeće objekte :

A. individualno stanovanje	145 objekata
B. hotelski kompleks	15 objekata
C. pomoćni objekti	17 objekata
D. centralni sadržaj	4 objekta

Ukupni pokazatelji planiranog stanja za zahvat studije lokacije Rijeka Reževića.

A. bruto građevinska površina	38 344 m ²
B. bruto građevinske površine	15 120 m ²
C. bruto građevinska površina	476 m ²
D. ukupno bruto razvijena građevinska površina	926m ² .

Vršno opterećenje se sastoji od vršnog opterećenja :

- A. individualno stanovanje
- B. hotelski kompleks
- C. pomoćni objekti
- D. centralni sadržaj

Vršna opterećenja određena su analitičkom metodom koja je bazirana na standardu eletroficiranosti, kao i preporukama za vršno opterećenje stambenih prostora, hotelskog kompleksa, pomoćnih objekata i centralnih sadržaja.

6.2.2. VRŠNO OPTEREĆENJE OBJEKATA

Obrađivač ovog materijala da će objekti pretežno koristiti električnu energiju za grijanje prostora. Na području naselja Rijeka Reževića su definisane bruto razvijene građevinske površine svih objekata. Proračun će biti utražen na osnovu tih površina i specifičnog vršnog opterećenja u zavisnosti o vrsti i namjeni objekta u skladu sa standardima.

- Za individualno stanovanje specifično vršno opterećenje $P_{svs} = 70W/m^2$
- Za hotelski kompleks specifično vršno opterećenje $P_{svh} = 100W/m^2$
- Pomoćni objekti specifično vršno opterećenje $P_{vsp} = 40W/m^2$
- Centralni sadržaji specifično vršno opterećenje $P_{svc} = 80W/m^2$

Na osnovu ovih specifičnih vršnih opterećenja P_{sv} i površina objekta S i faktora jednovremenosti K izračunava se vršna snaga pa je $P_v = P_{sv} \times S \times K$.

Vršno opterećenje javnog osvetljenja u ukupno vršno opterećenje učestvuju sa 1,5% pa je vršno opterećenje vršne rasvjete $P_{vjr} = 0,015 \times P_{uv}$.

6.2.3. PRORAČUN VRŠNOG OPTEREĆENJA

A. Objekti za stanovanje

- Bruto razvijena građevinska površina $S = 38\,344m^2$
- Faktori jednovremenosti $K = 0,42$
- Specifično vršno opterećenje $P_{svs} = 70W/m^2$

Pa je vršno opterećenje stanovanja :

$$P_{vs} = P_{svs} \times S \times K = 70 \times 38\,344 \times 0,42 = 1127KW$$

B. Hotelski kompleksi

- Bruto razvijena građevinska površina $S=15\,120\text{m}^2$
 - Faktori jednovremenosti $K=0,8$
 - Specifično vršno opterećenje hotela $P_{svh}=100\text{W}/\text{m}^2$
- Pa je vršno opterećenje hotelskog kompleksa
 $P_{vh}=P_{svh} \times S \times K=100 \times 15\,120 \times 0,8=1209\text{KW}$

C. Pomoćni objekti

- Bruto razvijena građevinska površina $S=476\text{m}^2$
 - Faktori jednovremenosti $K=0,24$
 - Specifično vršno opterećenje $P_{svpo}=40\text{W}/\text{m}^2$
- Pa je specifično vršno opterećenje pomoćnih objekata
 $P_{vpo}=P_{svpo} \times S \times K=40 \times 476 \times 0,24=4,6\text{KW}$

D. Centralni sadržaji

- Bruto razvijena građevinska površina $S=926\text{m}^2$
 - Faktori jednovremenosti $K=0,5$
 - Specifično vršno opterećenje $P_{svcs}=80\text{W}/\text{m}^2$
- Pa je specifično vršno opterećenje centralnih sadržaja
 $P_{vcs}=P_{svcs} \times S \times K=80 \times 926 \times 0,5=37\text{KW}$

6.2.4. JAVNO OSVETLJENJE

Vršno opterećenje javnog osvetljenja učestvuje u ukupnom vršnom opterećenju sa 1,5% pa je:
 $P_{vjo}=P_{vu} \times 0,015=2455 \times 0,015=36,8\text{KW}$.

Ukupno vršno opterećenje objekata stanovanja, hotelskog kompleksa, pomoćnih objekata, centralnih sadržaja i javne rasvjete je:
 $P_{uv}=P_{us} + P_{uh} + P_{up} + P_{uc} + P_{vjo}=2455\text{KW}$

Ako uzmemo da je faktor jednovremenosti izmeću pojedinih potrošača $K_j=0,85$ i faktor snage $\cos\phi_i=0,98$ dolazimo do ukupnog vršnog opterećenja Rijeke Reževića $P_{uv}=2011\text{KVA}$

Na osnovu dobijenih podataka donosimo zaključak da je za napajanje el. energijom Rijeke Reževića potrebno izgraditi novu trafostanicu 35/10KV (8 + 8)MW Smokov Vijenac i dvije nove trafostanice 10/0,4KV, snage 2 x 630 KVA i novi 10KV kabl XHE 49A 4(1x240)mm² ili sličan njemu od TS 35/10KV Smokov Vijenac do MBTS 10/0,4, 1 x 630 KVA (nova), a ostali 10KV razvod je dat na crtežu u prilogu.

6.2.5. IZBOR LOKACIJA TRAFOSTANICA

Pri izboru lokacija trafostanica vodilo se računa da:

- Trafostanica bude što bliža centru opterećenja
- Priključni vodovi visokog i niskog napona da budu što kraći, njihov rasplet što jednostavniji
- Da do trafostanice postoji lak prilaz radi montaže građevinskog i elektromontažnog dijela i radi lakšeg održavanja

Vršno opterećenje javnog osvetljenja učestvuje u ukupnom vršnom opterećenju sa 1,5% pa je:
 $P_{vjo}=P_{vu} \times 0,015=2455 \times 0,015=36,8\text{KW}$.

6.2.6. TIP TRAFOSTANICE

Predviđene trafostanice TS/0,4KV su tipa MBTS sa tipiziranom opremom. Sastoje se od 10KV postrojenja, transformatora snage 630KVA i 0,4 KV postrojenja. Transformatori su trofazni suvi ili uljni sa ili bez konzervatora.

6.2.7. 10KV MREŽA

Novo iskazane potrebe u snazi i energiji moguće je obezbijediti iz buduće TS 35/10KV Smokov Vijenac. Potrebno je izgraditi novi 10KV kablski vod XHP 48A, presjeka 240mm² sa jednom rezervnom žilom XHP 48A 4(1 x 240mm²) do postojeće MBTS 1 x 630(nova). Iz ove trafostanice sa istim presjekom kabla napojiti sistemom ulaz izlaz kao na crtežu buduće trafostanice MBTS 1,2. Ovom vezom je omogućeno napajanje potrošača el. energijom ovog naselja iz dva pravca iz dva energetska tvorišta TS 35/10KV Buljarica i TS 35/10KV Smokov Vijenac.

6.2.8. NISKONAPONSKA MREŽA

Niskonaponsku mrežu planirati kablovski sa podzemnim kablovima koji će tip i presjek, sistem napajanja definisati projektant za svaki objekat posebno, tako da se u svakom momentu obezbijedi sigurno, kvalitetno i konstantno napajanje el. energijom.

6.2.9. JAVNA RASVJETA

Ovim planom ne može se definisati javna rasvjeta, već se to riješiti u sklopu uređenja cijelog kompleksa. Napajanje rasvjete predvidjeti sa NN polja MBTS sa posebnog izvoda za javnu rasvjetu. Upravljanje ovom rasvjetom predvidjeti sa uklopnim satom ili foto-relejem.

6.3. ZAŠTITNE MJERE

6.3.1. ZAŠTITA NISKO NAPONA

Niskonaponsku mrežu treba štiti od struje kratkog spoja i od preopterećenja sa NN visokovoltinskim osiguračima ugrađenim u NN polju TS 10/0,4KV, u priključnim ormarima predvidjeti zaštitu izvoda sa odgovarajućim osiguračima.

6.3.2. ZAŠTITA TS 10/0,4 KV

U trafostanicama predvidjeti zaštitu transformatora od unutrašnjih kvarova (kod uljnih transformatora) predvidjeti buholc rele, a zaštitu od kvarova između namotaja koristiti prekostrujnu zaštitu kao i prekidač sa termikom i prekostrujnom zaštitom.

6.3.3. ZAŠTITA OD VISOKONAPONSKOG DODIRA

Uzemljenje i instalacija svih objekata povezati sa združenim uzemljenjem trafostanice i javne rasvjete, tako da se dobije sistem zajedničkog uzemljenja i da se pri tome postigne jedan od sistema zaštite, a sve u saglasnost nadležne distribucije radi postizanja uslova iz tehničkih propisa o izjednačenju potencijala. Sva uzemljenja, svih objekata trafostanica i javne rasvjete međusobno povezati.

6.3.4. ZAŠTITA MREŽE VISOKOG NAPONA

Pitanje zaštite visokonaponske mreže mora se rešavati u sklopu čitave 10KV mreže na ovom području, posebno voditi računa o kapacitivnim strujama. Za zaštitu ove mreže je zadužena lokalna distribucija.

6.4. ALTERNATIVNI IZVORI

6.4.1. MOGUĆI IZVORI

Od svih alternativnih izvora el. energije za ovo područje je najinteresantnija energija sunčevog zračenja i energija hidro potencijala Reževića Rijeka. Svaki investitor trebalo bi da bude i dobar domaćin da dio energije za svoje objekte koristi iz svojih alternativnih izvora. Mogućnost korištenja sunčeve energije, zavise o vremenu trajanja insolacije. Na našim geografskim širinama insolacija se kreće oko 4477 sati u kalendarskoj godini. Treba znati da intenzitet sunčevog zračenja varira i da zavisi od doba godine i doba dana, Prosječna godišnja doza energija iznosi oko 1570 kWh/m². Samo ovaj podatak dovoljno govori o kolikoj energiji se radi. Za korištenje ove ogromne količine sunčeve energije postoji više načina:

- Korištenje sunčeve energije za zagrijavanje vode i prostorija
- Korištenje sunčeve energije za visokotemperaturno zagrijavanje vode za proizvodnju el. energije
- Korištenje sunčeve energije za direktnu konverziju u el. energiju

Na lokalitetu naselja Rijeka Reževića moguće je realizovati sva ova varijantna rešenja. Zbog atraktivnosti prostora prednost ipak treba dati prvoj i trećoj varijanti.

Svi prirodni uslovi postoje, lokacija je pristojna, teren na samoj lokaciji i iznad magistrale je pod nagibom tako da solarni paneli mogu imati prirodnu ugaonost.

U ovom periodu kada je el. energija deficitarna i relativno skupa smatram da će investitori naći svoj interes da za svoje potrebe obezbijeda dio el. energije iz svojih izvora.

6.4.2. MHE RIJEKE REŽEVIĆA

Studija lokacije lokaliteta Rijeka Reževića zaslužuje posebnu pažnju da u poglavu elektro-energetike sagleda i predloži primjenu i korištenje hidro potencijala Rijeke Reževića. Prema podacima JP Vodovod Budva Rijeka Reževića ispod crpne stanice ima protok oko 1200l/s vode u trajanju od oko 8 mjeseci u toku godine i visinsku razliku od 75m. Na osnovu ovih podataka obračun ove studije je sagledao mogućnosti valorizacije ovih voda za proizvodnju el. energije. Uvidom na licu mjesta obračun predlaže da se ispod crpne stanice predvidi gradnja vodozahvata sa pratećim elementima i cjevovodom. Mala hidroelektrana bi se mogla locirati na kraju potoka na lijevoj strani kao na crtežu, ako uzmemo da je srednji protok za period od 8 mjeseci 900l/s i bruto pad od 75m, kada ove podatke ubacimo u iskustvenu formulu za izračunavanje snage kod malih hidroelektrana $P=8 \times Q_{sr} \times H= 8 \times 900 \times 75= 540KW$.

Ako snagu pomnožimo sa upotrebim vremenom od 8 mjeseci tj. 5760h dobija se da ovaj elektro-energetski izvor može da za 8 mjeseci rada oko $E=3110400KWh$. Kada bi se izvela računica rentabiliteta došlo bi se do podatka da je ovaj objekat rentabilan i isplativ za od 7-10g. Ovakvi izvori el. energije su efikasni i fleksibilni, mogu da rade paralelno sa sistemom a mogu i ostrvski. Proizvedenu el. energiju u cjelosti može da apsorbuju potrošači na ovom lokalitetu.

6.5. ENERGETSKA EFIKASNOST

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode unapređenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanja potrošnjom energije glavnih potrošača sa jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata.

Bez obzira na izbor vrste snadbijevanja el. energijom, treba sprovesti mjere racionalnog korištenja energije, nadzor tehnoloških procesa, toplotna izolacija, primjerna urbanističkih, arhitektonskih i građevinskih mjera kod planiranja naselja i projektovanja objekata.

6.6. TELEKOMUNIKACIONA PRISTUPNA MREŽA

6.6.1. UVOD

Naselje Rijeka Reževići locirano je sa desne strane magistralnog puta Budva – Bar (od magistralnog puta do mora) na području KO Reževići I. U naselju trenutno ima 74 individualna stambena objekta. Postojeća telekomunikaciona infrastruktura je **apsolutno nezadovoljavajuća**

i treba kroz izradu ovog planskog dokumenta planirati izgradnju nove telekomunikacione infrastrukture. Kako se na području Opštine Budva radi telekomunikaciona pristupna mreža isključivo sa kablovskom telekomunikacionom kanalizacijom do samog korisnika, to je i telekomunikaciona pristupna mreža na području predmetnog naselja koncipirana u sistemu kablovske telekomunikacione kanalizacije, zadovoljavajućeg kapaciteta koja dugoročno obezbjeđuje potrebe ovog naselja za raznim telekomunikacionim servisima. Telekomunikacionu kablovsku kanalizaciju planirati do svake urbanističke parcele u naselju. Izgradnjom kvalitetne telekomunikacione infrastrukture stvaraju se tehnički uslovi za razvojem optičkih pristupnih mreža (FTTH – Fiber To The Home) koje omogućavaju širokopojasni pristup krajnjem korisniku na najkvalitetniji način. što je bliska budućnost i Budve. U današnje vrijeme digitalni gradovi se razvijaju u cijelom svijetu. Oni omogućavaju stvaranje informacionog prostora za svakodnevno korišćenje. Ključni element u razvoju digitalnih gradova i povećanja kvaliteta života građana su širokopojasne usluge. Lokalna uprava je u poziciji da podrži rast širokopojasnog pristupa omogućujući građanima korišćenje online usluga te definišu politike i programe koje treba stimulisati uvođenjem prihvatljivih širokopojasnih usluga na lokalnom nivou.

6.6.2. OPIS POSTOJEĆEG STANJA

Postojeća telekomunikaciona pristupna mreža na području Rijeke Reževici je nezadovoljavajućeg kapaciteta kako sa kvantitativnog tako i sa kvalitativnog rješenja, ona ni izbliza ne može da zadovolji potrebe jer je zastarjela kako konceptijski tako i tehnološki. Telekomunikaciona pristupna mreža je rađena 1979 -1980 god. sa kablom TK10 25X4X0,6, poćetnog kapaciteta. Zbog mnogo velike dužine pretplatničke petlje 7-8km, postojeći pretplatnici nemogu imati servise ADSL i Extra TV. Naime, komutaciono središte RSS - Pržno se nalazi u Pržnu , kod hotela Maestral. Duž magistralnog puta Budva – Bar, Crnogorski Telekom raspolaže sa telekomunikacionom kanalizacijom kapaciteta 2XPVCØ110mm, kroz koju prolaze optički kablovi prema Petrovcu, Baru i Podgorici. Postojeća telekomunikaciona infrastruktura (Optički spojni putevi) omogućuje da se u predmetnom naselju montira istureni pretplatnički stepen RSS – Rijeka Reževici zadovoljavajućeg kapaciteta koji treba dugoročno riješiti problem pružanja telekomunikacionih usluga.

6.6.3. OPIS USVOJENOG TEHNIČKOG RJEŠENJA

Kako je cjelokupna telekomunikaciona pristupna mreža na području TK Centra Budva (Opštine Budva) koncipirana sa kablovskom kanalizacijom to je i telekomunikaciona pristupna mreža predmetnog naselja **Rijeka Reževici** nastavak istog koncepta razvoja. Sadašnja organizacija fiksne telekomunikacione pristupne mreže je takva da fiksna telekomunikaciona mreža cijelog područja , koje pripada „ Crnogorskom Telekomu, organizaciono pripadaju središnjoj centrali u Budvi . U Budvi je instalisan savremeni digitalni komutacioni središte , na koji su pomoću optičkih kablova i odgovarajućih sistema prenosa povezani udaljeni pretplatnički sistemi RSS-ovi, koji su locirani u određenim naseljima po Opštini Budva.

Da bi se značajno smanjila dužina pretplatničke petlje i omogućio takozvani širokopojasni pristup pretplatnicima, potrebno je u naselju planirati izgradnju isturenog pretplatničkog stepena **RSS- Rijeka Reževici**, koji treba optičkim kablom biti povezan na središnju centralu AXE-10 Budva. Povezivanje RSS-a Rijeka Reževici na središnju centralu AXE 10 Budva po optičkom kablom je vrlo jednostavan, imajući u vidu činjenicu, da duž magistralnog puta Budva – Bar postoje uređeni optički spojni putevi. Na taj način se stvara mogućnost za dugoročni i kvalitetni razvoj telekomunikacione pristupne mreže za pomenuto naselje.

Izgradnjom telekomunikacione kablovske kanalizacije u središnjem naselju do svakog stanbeno – poslovnog objekta stvaraju se pretpostavke za dugoročni i sistematski razvoj telekomunikacione pristupne mreže u ovom naselju.

U bliskoj budućnosti treba se raditi optičke telekomunikacione pristupne mreže (FTTH – Fiber To The Home) do svake zgrade odnosno stana. Izgradnjom optičkih pristupnih mreža stvaraju se mogućnosti za širokopojasnim uslugama. Postavljanje optičkih kablova u pristupnim mrežama može se ostvariti na nekoliko načina. Razne pristupne tehnologije koje kombinuju optičke

kablove i bakarne parice predstavljaju arhitekturu FTTx, gdje je x tip krajnjeg priključka

- Optička vlakna do stana – Fiber to the Home (FTTH)
- Optička vlakna do zgrade – Fiber to the Building (FTTB)
- Optička vlakna do pločnika – Fiber to the Curb (FTTC)
- Optička vlakna do kabineta – Fiber to the Cabinet (FTTCab)

Pristup optičkim vlaknima je oduvijek predstavljao najkvalitetniju varijantu širokopojsnog pristupa jer omogućava postizanje velikih prijenosnih brzina i dometa prijenosa. Jedina prepreka masovnijeg uvođenja FTT-x tehnologija je njihova cijena i regulatorni uslovi u većini zemalja. U sistemu FTTH i FTTB optički linijski terminal (OLT- Optical line Terminal) povezan je pomoću optičkih vlakana s optičkim mrežnim završecima (ONT – Optical Network Termination) instaliranim u kućama i zgradama. U FTTC-u i FTTCob-u je pomoću optičkih vlakana OLT povezan s optičkim mrežnim jedinicama (ONU – Optical Network Unit) smještenim u blizini grupe kuća ili zgrada koje su nekom od DSL tehnologija (ADSL ili VDSL) povezane sa mrežnim završecima (NT – Network Termination) unutar samih kuća ili zgrada. FTTH širokopojsne mreže podržavaju najveće moguće kapacitete preko velikih udaljenosti gdje se aktivna oprema može smjestiti na srednjoj lokaciji smanjujući troškove održavanja i složenosti same mreže.

Projektant smatra da kablovska kanalizacija kapaciteta 2XPVCØ110mm zadovoljava sve buduće potrebe ovog naselja za telekomunikacijama.

Telekomunikacioni sistemi u današnje vrijeme je jedan od najvažnijih infrastrukturnih sistema od koga malte ne zavisi funkcionisanje svih životnih aktivnosti u naselju. On je posebno važan za turistička područja u koje spada i područje obuhvaćeno ovim planom. Usljed toga je planom predviđena koncepcija i izgradnja takvog telekomunikacionog sistema koji je u skladu sa današnjim i budućim razvojem telekomunikacija u svijetu.

Osnovna karakteristika telekomunikacija u narednom periodu će biti daljnja digitalizacija i integrisanje mreže. Sadašnja izgrađenost mreže sa digitalnim komutacijama i prenosnim sistemima poprima karakteristike integrisane digitalne mreže (IDN). Nastavak procesa digitalizacije stvorit će uslove integrisanja telekomunikacija i informatike u telematiku i razvoja digitalne mreže sa integrisanim službama (ISDN). Dakle očekuje se postavljanje novih širokopojsnih digitalnih komutacija sa digitalnim pretplatničkim vodovima čime će integrisana digitalna mreža prerasti u univerzalnu digitalnu mrežu sa integrisanim službama (ISDN) koja će uz primjenu kablovske tehnike prenosa sa optičkim vlaknima, omogućiti sasvim nove usluge (videofonija, kablovska televizija, telemetrija, muzička biblioteka, telesignalizacija, telekomande, konverzija glas takst, stereofonski radio kanali, sporoanalizirajuća televizija, pisanje na daljinu, medicinske dijagnostike i td.)

Da bi se takva mreža mogla ponuditi neophodno je preduzeti sledeće mjere pri planiranju i izgradnji telekomunikacione infrastrukture:

- digitalne komutacione elemente približiti što bliže korisniku.
- u pristupnim mrežama koristiti što više optičke kablove.
- skratiti pristupne bakarne mreže na najviše 1,5km, kako bi mogle da prihvate širokopojsne usluge.
- svakom komutacionom elementu omogućiti radni i rezervni put sa automatskim prebacivanjem obzirom da će se sve više prenositi podaci preko istih.

7. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

7.1. OPIS POSTOJEĆEG STANJA

Područje zahvata studije čine uglavnom individualne spratne stambene kuće sa grupacijama starih kamenih kuća u nizu. Zemljište je u nagibu prema jugu i sjeveru sa centralnim dominantnim dijelom gdje je skoncentrisan stari dio sela, gdje je izgradjenost maksimalna i ne otkuju se neki veći zahvati u funkcionalnom i gradjevinskom smislu. Neizgradjeni prostor je uglavnom na sjevernoj padini zone zahvata koji predstavlja značajnu vrijednost.

Razvoj hidrotehničke infrastrukture nije pratio urbani razvoj naselja. Osim vrlo skromne

vodovodne mreže u naselju nije rješeno pitanje prihvatanja i disponiranja upotrebljenih i atmosferskih voda.

7.1.1. VODOSNABDIJEVANJE

Iznad naselja se nalazi jedno od primarnih izvorišta budvanskog vodovodnog sistema Rijeka Reževića. Iz tog izvorišta vodom se snabdijevaju naselja prema sjeveru do Budve i prema jugu do Petrovca. U pravcu Petrovca idu dva cjevovoda : AC 175 mm iz PK «Režević» sa kotom dna 145,0 m.n.m., koji pokriva tzv. visoku zonu Petrovca i AC 300 mm. koji iz C.S. Režević, sa kotom 80,00 m.n.m. pokriva nižu zonu Petrovca.

Na cjevovodu AC 175 mm dat je priključak distributivne mreže naselja Režević u kojoj nema značajnijeg cjevovoda. Svi profili su jako mali, izvedeni su od pocinčanih cijevi, vrlo su stari i ne odgovaraju ni minimalnim uslovima savremene distributivne mreže.

Prije izvjesnog vremena izveden je cjevovod PEHD DN 110 mm stazom paralelno bujnom toku rijeke Reževića koji još nije stavljen u funkciju a koji predstavlja solidan distributivni krak u sklopu buduće rješenja.

7.1.2. FEKALNE VODE

U naselju nema javne fekalne kanalizacione mreže. Svi objekti imaju individualne septičke jame – sengube i sobzirom na strukturu i konfiguraciju terena nemaju vidnih lokalnih problema u disponiranju otpadnih voda. Medjutim ove vode zbog izuzetnog poroznog terena poniru i ugrožavaju obalno more. Intezitet ugroženosti je biti sve više izražen izgradnjom novih objekata i povećanjem broja stalnih i privremenih stanovnika. Stoga je neophodno planirati savremeni način prihvata, trtmana i disponiranja otpadnih voda izgradnjom javne fekalne kanalizacije.

7.1.3. ATMOSFERSKE VODE

U naselju ne postoji izgradjen sistem atmosferske kanalizacije koja bi prihvatila i odvela oborinske vode sa uredjenih i neuredjenih površina naselja.

Stoga se ove vode slobodno slivaju po terenu a sozirom na konfiguraciju terena slobodno teku na južnu i sjevernu stranu prema prirodnim tokovima, od kojih je dominantan tok rijeke Reževića, i preko njih dalje u more.

7.2. PLANIRANE HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

Za buduće – planirano stanje jasno je da se prostor navedene zone mora opremiti sa sve tri uobičajne vrste hidroinstalacija. Za to postoje solidni uslovi uzimajući u obzir činjenicu da je stvorena solidna osnova u postojećim primarnim objektima posebno vodovodnog sistema.

Postoje u primarnu vodovodnu mrežu neophodno razvijati u sklade sa usvojenim konceptom razvoja ukupnog distributivnog sistema, a sekundarnu razviti duž planiranih saobraćajnica novim cjevovodima adekvatnih profila i od savremenog materijala

Fekalni kanalizacioni sistem takodje je neophodno izvesti i omogućiti na tehnički ispravan način priključenje svih objekata, prihvata svih upotrebljenih voda, njihov tretman i konačnu dispoziciju.

Buduće propisno gradjenje ulica, sa ivičnjacima i trotoarima, zatim veća pokrivenost naselja sa krovovima, asfaltom, betonom i takvim nepropusnim površinama, dovesti će do znatnog povećanja koeficijenta oticanja odnosno koncentracije padavina i formiranja površinskih tokova. To se može riješiti jedino sa izgradnjom atmosferskih kanala sa kontrolisanom odvodnjom kišnih voda. Takodje je neophodno, u sklopu urbanog razvoja naselja, izvršiti uredjenje postojećih vodotoka koji, sobzirom na konfiguraciju naselja, predstavljaju glavne recipijente atmosferskih voda.

7.2.1. VODOVODNA MREŽA

Kao polazni zaključak treba navesti da se ovaj zahvat ovog plana nalazi, u visinskom smislu,

između kota 45,00 i 100,0 m.n.m. S obzirom na uslove priklju•enja na primarne objekte vodovodnog sistema iz izvorišta R. Reževia o•igledno je da ukupni prostor ne može pripadati jednoj visinskoj zoni distributivne mreže . Fiksni položaji postoje•e crpne stanice «Reževia» od 80,0 m.n.m. i PK Reževia sa 145,0 m.n.m. definišu potrebu podjele distributivne mreže naselja u dvije visinske zone i to :

- Viso•ija zona koja •e se priklju•iti na AC 175 mm sa primarnim objektom PK «Reževia» sa KD. 145,0 m.n.m. i zonom mreže do kote 100,0 m.n.m. do 60,0 m.n.m.
- Niža zona koja •e se priklju•iti na postoje•i cjevovod AC 300 mm sa primarnim objektom C.S. «Reževia» sa KD 80,0 m.n.m. iz koje bi se formirala mreža tzv. niže zone ispod kote 60,00 m.n.m.

U skladu sa ovakvim koncepcijskim opredjeljenjem predviđena je izgradnja distributivne mreže:

- svim glavnim saobra•ajnicama profila 100 mm sa medjusobnim povezivanjem u tzv. prstenove
- sporednim i tzv. slijepim ulicama min. profila 80 mm
- da se izvrši priklju•enje na takvu mrežu svih novih i postoje•ih objekata a postoje•a, neadekvatna mreža stavi van funkcije.
- takodje je predviđeno opremanje ukupne mreže protivpožarnim hidrantima

Procjena potreba u vodi

Važe•im generalnim rješenjem razvoja vodovodnog sistema Budve do 2021.god.,a u skladu sa Vodoprivrednom osnovom Crne Gore definisane su okvirne specifi•ne norme potrošnje prema kategoriji potroša•a :

Gradski vodovodi	Doma•instva	Privreda	Ostali korisnici	Gubici	Ukupno
2011. god.	200	90	60	110	460
2021. god.	230	100	80	110	520

Za turisti•ke kapacitete planirano je :

- Hoteli sa pet zvjezdica 650 l/kor./dan
- Hoteli sa •etiri zvjezdice 450 «
- Niže hotelske kategorije 350 «
- Privatni smještaj 350 «

Za koeficijent dnevne neravnomjernosti predložen je $K_d = 1,30$, dok za •asovnu neravnomjernost, prema kojem se dimenzioniše mreža distributivnog sistema preporu•en je koeficijent $K_n = 1,8$

Tendencije u svijetu ugrađene u kriterijume svjetskih finansijskih institucija idu ka smanjenju specifi•nih normi potrošnje te shodno tome preporu•uje se :

- prosje•na bruto potrošnja 350 l/st.dan
- u seoskim naseljima 300 «
- u turisti•kim naseljima :
 - u hotelima 500 l/dan/tur.
 - u doma•oj radinosti 400 «
 - u kampovima 200 «

Iz analize postoje•ih fizi•kih struktura vidno je da se radi o 63 objekta za individualno stanovanje i ukupno 196 stanovnika,te da se planira još 22 objekta sa ukupno 68 stanovnika.

Dakle planira se ukupno 264 stanovnika u razmatranoj zoni zahvata.

Shodno usvojenim normama bruto potrošnje od 350 l/st.dan maksimalna dnevna potreba u vodi naselja •e iznositi:

$$P_{\max} = 264 \times 350 = 92.40 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$q_{\max} = 1,07 \text{ l/sec.}$$

Sobzirom da distributivna mreža treba da obezbijedi tzv. maksimalnu osnovnu potrošnju naselja, koja je uglavnom zavisna od broja priključenih objekata, odnosno potrošača, ranije smo kazali da je GUP-om preporučen koeficijent osnovne neravnomjernosti od $K_0 = 1,8$.

No kako se radi o relativno malom broju potrošača, ovaj koeficijent je u direktnoj zavisnosti od broja korisnika, prihvatili smo sljedeću veličinu osnovnog koeficijenta neravnomjernosti :

- do 200 stanovnika	.....	$K_0 = 4,0$
- od 200 – 500 st.	.....	$K_0 = 3,0$
- od 500 – 1000 st.	.....	$K_0 = 2,5$
- od 1000 - 5000 st.	.....	$K_0 = 2,0$
- preko 5000 st.	.....	$K_0 = 1,6$

Shodno navedenim koeficijentima maksimalna osnovna potrošnja u zoni iznosi :

$$q_{\max, \text{os}} = 1,07 \times 3,0 = 3,21 \text{ l/s}$$

Što se tiče vrste materijala za izradu distributivne mreže dva su materijala koja se zadnjih godina koriste u vodovodnom sistemu Bara i to PEHD cijevi i cijevi od DUKTILA.

7.2.2. FEKALNA KANALIZACIJA

Za sistem kanalizacije prihvaćen je osnovni koncept usvojen GUP-om Budve sa sljedećim stratešnim odrednicama :

- Ukupni kanalizacioni sistemi se rješavaju kao separacioni, odnosno nezavisni fekalni i atmosferski sistemi
- Fekalni sistemi se rješavaju kao grupni sistemi za pojedine grupe obližnjih naselja sa postepenim povezivanjem u veće cjeline.
- Obaveznost svih korisnika da se priključe na kanalizacionu mrežu
- U višim zonama, gdje nije opravdano povezivanje sa udaljenim kolektorskim sistemima, kanalizacije se rješavaju kao manje zaokružene hidrauličke cjeline sa PPOV u vidu «Bio-diskova», »Putok-sa» i drugih malogabaritnih uređaja za prečišćavanje otpadnih voda.
- U prvoj fazi otpadne vode se mogu upuštati u more nakon mehaničkog prečišćavanja podmorskim ispustima koji su planirani u skladu sa kretanjima morskih struja. U kasnijim fazama veće grupne sisteme treba zaokružiti realizacijom postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

U dijelu razvoja kanalizacionog sistema Rijeke Reževica, GUP-om su obuhvaćena sva naselja u toj zoni, na potezu od Mirišta do Rijeke Reževica, sa podmorskim ispustom koji se predviđa u toj zoni. To mjesto je pogodno da se u II fazi na njemu, uz planiranu C.S. tog grupnog sistema, izgradi PPOV sažetog gabarita.

Proračun količina otpadnih voda

Jedinični rashodi otpadne vode su detaljno analizirani u brojnim prethodnim elaboratima i projektima kanalizacija budvanskih i drugih naselja i gradova na crnogorskom primorju.

U GUP-u Budve se preporučuju norme 10-15 % niže od normi vode za piće što bi za stalno stanovništvo iznosilo oko 300 l/dan, kao dnevni maksimum.

Shodno planiranoj strukturi korisnika maksimalna dnevna količina otpadnih voda :

$$Q_{\max, \text{dan}} = 264 \times 300 = 79,2 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$q_{\max, \text{dan}} = 0,92 \text{ l/s}$$

Proračun maksimalnih dnevno-satovnih protoka, mjerodavnih za dimenzioniranje kanalizacionih objekata takodje zavisi od tzv. koeficijenta dnevno-satovne neravnomjernosti za koji smo prihvatili sljedeće vrijednosti:

do 1000 stanovnika	.....	$K = 5,0$
do 2000	«	$K = 4,0$
do 3000	«	$K = 3,5$
do 5000	«	$K = 3,0$
do 8000	«	$K = 2,7$

Na osnovu prednjih vrijednosti maksimalna dnevno-satovna protoka za cijelo područje iznosi:

$$q_{\max, \text{sat}} = 0,92 \times 5 = 4,60 \text{ l/s}$$

Rješenje kanalizacije

Kao što je u uvodnom dijelu rečeno u naselju nema kanalizacione mreže već je potrebno istu izgradjivati u skladu sa urbanim razvojem i uredjenjem naselja.

U tu svrhu planira se izvodjenje kanalizacione mreže duž svih planiranih saobraćajnice čime će se omogućiti priključenje svih postojećih i planiranih objekata.

Shodno terenskim uslovima i položaju postojećih i planiranih objekata, a poštujući preporuke iz GUP-a opredjelili smo se za sljedeći koncept rješenja:

- Zona naselja koja gravitira prema vodotoku rijeke Reževica razvijati će gravitacioni kanalizacioni sistem prema najnižoj tački naselja gdje je planiran manji uređaj za biološki tretman otpadnih voda
- Zona naselja koja gravitira drugom vodotoku, istočno od naselja, sakupljati će otpadne vode do planirane fekalne crpne stanice sa kojom će se ove vode prepumpavati u prethodnu kanalizacionu mrežu
- Sve otpadne vode će proći proces biološkog prečišćavanja i kao prečišćene upuštati u more podmorskim ispustom dužine oko 300 m, odnosno do dubine mora ne manje od 10,0 m.

Ovako usvojeni koncept u potpunosti ne korespondira sa usvojenim konceptom iz GUP-a.

On je ispoštovao preporuku rješenja za manje sisteme koji se u skorije vrijeme ne mogu priključiti na postojeće primarne sisteme. Međutim položaj podmorskog ispusta i uređaja za prečišćavanje ne odgovaraju konačnoj lokaciji iz GUP-a. S obzirom da se radi o relativno malom sistemu a vremenski neizvjesnoj realizaciji primarnog rješenja šireg prostora smatramo opravdanim iznijeti koncept izgradnje ovakvog nezavisnog sistema.

On osim iznijetog ima opravdanja zbog atraktivnosti prostora a njegovo uklapanje u konačno rješenje neće stvarati veću poteškoću.

Što se tiče same kanalizacione mreže preporučuje se da minimalni profil kanala bude DN 200 mm sa standardnim revizionim oknima na mjestima koja propisuju tehnički uslovi za ove vrste instalacija.

7.2.3. ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

GUP-om Budve principijelno je prihvaćeno rješenje tzv. separativnih sistema kanalizacije, odnosno nezavisne atmosferske i fekalne kanalizacije.

Odvodjenje atmosferskih i površinskih voda ostvaruje se sa dvije vrste objekata:

- uredjenjem malih vodotoka
- odvodjenjem kišnih voda u naselju i sa saobraćajnih i javnih površina sistemom

atmosferske kanalizacije

Okvirni projektni kriterijumi za realizaciju ovih objekata zaštite od bujičnih vodotoka i kišnih voda su :

- zbog velikih uzdužnih padova vodotoke treba regulisati uz korišćenje kaskada
- kod regulacije treba osim funkcionalnih zahtjeva imati u vidu i estetske zahtjeve
- kanale dimenzionirati na 25.godišnju veliku vodu
- moguće je edio kanala kroz naselja pretvoriti u zatvorene kolektore, ukoliko to zahtjeva uređenje prostora, pod uslovom da se obezbijedi dovoljna propusna moć kolektora
- ispusti kišnih kolektora u more se moraju tako locirati da ne ugrožavaju plaže i druge vrijednosti morskog dobra
- slivove vodotoka koji svojim bujičnim nailasom ugrožavaju naselja treba antieroziono urediti
- kišnu kanalizaciju dimenzionirati prema analizi vjerovatnoće inteziteta kiša.

Prava hidrološka analiza padavina tj.utvrđivanja zavisnosti intezitet-trajanje vjerovatnoća pojave ,za područje Budve nije još napravljena. U nekim dosadašnjim projektima atmosferskih kanalizacija za pojedine djelove i slivove Budve ,ranato je sa mjerodavnim intezitetom od 140 lit/sec/ha (uz trajanje od nekih 20 – 30 minuta) te isti ulazni podatak prihvatamo i za razmatranu zonu.

Rješenje kanalizacije

U sklopu rješenja prihvata i odvodnje atmosferskih voda sa krovova objekata, saobraćajnih i drugih uređenih površina planirana je izgradnja sistema atmosferske kanalizacije duž svih postojećih i planiranih saobraćajnica u naselju. Smjerovi i podužni padovi kanala prilagodjeni su projektovanim podužnim padovima saobraćajnica. Minimalni profil kanala planiran je DN 250 mm . Voda se sa površina prihvata kišnim uličnim slivnicima sa priključenjem na kanalizaciju u revizionim kanalizacionim šahtama. Oborinske vode iz kanalizacije usmjeravaju se u dva bočna vodotoka i dalje prema moru.

7.2.4. RAZMJETAJ INSTALACIJA

Projektovane ulice su uglavnom širine 5,0 do 5,5 m m sa pješačkim stazama uglavnom sa jedne strane. Unutar tog prostora treba smjestiti instalacije : kablove visokog i niskog napona, telefonski kabl, vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju. Kao neki načelnan raspored za polaganje hidrotehničkih instalacija može se prihvatiti :

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

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

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
"Stambeno-turisti•ke zone niske
gustine RIJEKA REŽEVI•A"

- GRAFI•KI PRILOZI -

SADRŽAJ GRAFIČNIH PRILOGA:

PLAN VIŠEG REDA - izvodi

1. IZVOD IZ PP OPŠTINE BUDVA – izmjene i dopune
2. IZVOD IZ PPOB – izmjene i dopune - INSTALACIJE

POSTOJEĆE STANJE

3. TOPOGRAFSKO – KATASTARSKI PLAN
4. NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA
5. SPRATNOST OBJEKATA
6. PLAN RUŠENJA
7. POSTOJEĆI I KAPACITETI I POKAZATELJI

PLANIRANO STANJE

8. PLAN PARCELACIJE
9. SPRATNOST OBJEKATA
10. NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA
11. SAOBRAĆAJ - PLAN REGULACIJE
12. SAOBRAĆAJ - PLAN NIVELACIJE
13. SAOBRAĆAJ - POPREČNI PROFILI
14. VODOVODNA MREŽA
15. ATMOSFERSKA I FEKALNA KANALIZACIJA
16. TELEKOMUNIKACIONA MREŽA
17. ELEKTROENERGETSKA MREŽA
18. FAZNOST GRADNJE