



**LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
STAMBENO-TURISTIČKA ZONA NISKE GUSTINE
SKOČIĐEVOJKA**

NARUČILAC: OPŠTINA BUDVA
 OBRADIVAČ: DEL PROJEKT, BUDVA

S A D R Ž A J

RADNI TIM

1.Deletić Senka dipl.ing.arh-	ODGOVORNI PLANER
2.Zenović Spomenka dipl.ing.arh.	PLANER
3.Dašić Zoran dipl.ing.građ.	SAOBRAĆAJ
4.Mihailo Bulatović dipl.ing.el.	ELEKTOENERGETIKA
5.Đorđe Brajak dipl.ing.el.	TELEKOMUNIKACIJE
6.Snežana Laban, dipl. Ing. pejz.arh.	PEJS.ARH.
7.Manojlović Branislav dipl.ing.građ.	HIDROSISTEM
8.Novaković Svetlana dipl.ing.arh.	SARADNIK
9.Gjorgon Angelika, dipl.ing.arh.	SARADNIK

A:TEKSTUALNI DIO:

1.Opšti dio

- 1.1.Pravni osnov
- 1.2.Cilj izrade plana
- 1.3.Zona zahvata, granice I površine
- 1.4.Dokumentacija

2.Postojeće stanje

- 2.1.Prirodne karakteristike
 - 2.1.1.Reljef
 - 2.1.2.Položaj u regiji
 - 2.1.3.Klima
 - 2.1.4.Insolucija
 - 2.1.5.Hidrološke karakteristike
 - 2.1.6.Vazdušni pritisak
 - 2.1.7.Vjetrovi
 - 2.1.8. Inženjerske i hidrogeološke karakteristike
 - 2.1.9.Inženjerske I hidrogeološke karakteristike
- 2.2.Ocjena stanja
- 2.3.Ocjena sa aspekta prirodnih uslova
- 2.4.Urbanističke karakteristike postojećeg stanja
- 2.5..Pošumljenost
- 2.6.Građevinski fond

3.Dokumentaciona osnova

- 3.1.Izvod iz GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva za sector Kamenovo- Buljarica iz 2005. godine
 - 3.1.1.Programski zadatak
 - 3.1.2.Bilans površina postojećeg stanja
- 3.2.Stečene urbanističke obaveze
 - 3.2.1.Stanovništvo i drugi korisnici prostora
 - 3.2.2.Pravila poštovanja tradicije u izgradnji objekata
 - 3.2.3.Uслови uređenja i korišćenja prostora u selima u zaleđu
- 3.3.Analiza kontaktnih zona i uzajamnih uticaja
 - 3.3.1. Postojeći plan(planirano i realizovano)
 - 3.3.2.Rezultati ankete korisnika prostora

4.Planirano rješenje

- 4.1.Osnovni koncept
- 4.2.Uslovi za uređenje prostora
- 4.3.Prostorna organizacija

5.Zaštita graditeljskog nasljeđa

- 5.1.Spomenici kulture koji uživaju prethodnu zaštitu
- 5.2.Ostalo graditeljsko nasljeđe
- 5.3.Smjernice za zaštitu graditeljskog nasljeđa

6. Uslovi za uređenje prostora

- 6.1.1. Obrazloženje namjene površina
- 6.1.2. Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu
- 6.2. Uslovi u pogledu planiranih namjena
- 6.3. Opšti uslovi za uređenje prostora
- 6.4. Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju
- 6.5. Opšti uslovi za ovu Studiju
- 6.6. Posebni UTU uslovi

7. Ekologija

- 7.1. Zaštita životne sredine

8. Planirano rješenje

9. Pejzažna arhitektura

- 9.1. Postojeće stanje
- 9.2. Planirano stanje
- 9.3. Opšte smjernice za pejzažno uređenje

10. Saobraćajna infrastruktura

- 10.1. Postojeće stanje
- 10.2. Planirano stanje

11. Telekomunikacije

- 11.1. Postojeće stanje
- 11.2. Planirano stanje

12. Elektroenergetska infrastruktura

- 12.1. Uvodni dio
- 12.2. Postojeće stanje
- 12.3. Planirano stanje
- 12.4. Literatura

13. Hidrotehnički sistemi

- 13.1. Sadržaji obuhvaćeni planom
- 13.2. Postojeće stanje
- 13.3. Kriteriji za dimenzionisanje
- 13.4. Projektovano stanje

A. GRAFIČKI DIO:

Postojeće stanje

- 01 Geodetska podloga i granica zahvata
- 02 Geodetska podloga, granica zahvata i koordinatne tačke
- 03 Kontakt zona
- 04 Poprečni profil
- 05 Namjena objekta i površina
- 06 Saobraćaj i instalacije
- 07 Vodovodna mreža i kanalizacija
- 08 Elektro energetska mreža
- 09 Karta mikro-seizmičke reonizacije

Planirano stanje:

- 10 Izvod iz PPO Budva
- 11 Izvod iz GUP-a
- 12 Kontakt zona
- 13. Namjena objekata i površin
- 14 Poprečni profil
- 15 Parcelacija i regulacija
- 16 Parcelacije i koordinatne tačke
- 17. Pejzažna arhitektura
- 18 Saobraćaj i infrastruktura
- 19 Saobraćaj
- 20 Vodovodna mreža i kanalizacija
- 21. Elektroenergetska mreža
- 22. Telefonija
- 23 .Ekologija -

AEROFOTO SNIMAK LOKACIJE I UŽEG OKRUŽENJA



1. OPŠTI DIO

1.1.PРАВNI OSNOV

Lokalna studija lokacije stambeno-turističke zone niske gustine «Skočiđevojka» rađena je na osnovu:
 -Odluke o izradi lokalne studije lokacije «Skočiđevojka», broj 001-731/1 od 28.02.2006.
 -Programskog zadatka za izradu lokalne studije lokacije «Skočiđevojka», broj 001-701/1, sačinjenog 24.02.2006.
 -Porudžbenice potpisane od strane Naručioca – Opština Budva i Obradivača – Del projekt, Budva
 -Zakona o planiranju i uređenju prostora («Sl. List RCG», 28/05)
 -Prostornog plana PPOB.
 -Generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa Opštine Budva, sektor: Kamenovo – Buljarica («Službeni list RCG» - opštinski propisi, broj 35/05 i «Službeni list Opštine Budva» br. 6/05).

1.2.POVOD I CILJ IZRADE LOKALNE STUDIJE O LOKACIJI

Predlažući odluku o izradi lokalne studije «Skočiđevojka», Agencija za planiranje prostora opštine Budva se rukovodila zadacima i prioritetima vezanim za planiranje prostora datih u Izvještaju o stanju uređenja prostora opštine Budva (Izvještaj usvojen na sjednici opštine Budva 04.11.2005.g).

Agencija za planiranje prostora Budva se rukovodila činjenicom da bi se izradom ove Studije stvorili uslovi za unapređenje turističke ponude kao i podizanje kvaliteta stanovanja u naselju rješavanjem osnovnih problema a to su:

- Saobraćaj
- Komunalna infrastruktura
- Javni sadržaji
- Uklapanje novoizgrađenih objekata u plan

1.3.POLOŽAJ, GRANICE ZAHVATA I POVRŠINA

Studija lokacije Skočiđevojka obuhvata zonu koju čini:

•sa južne strane : granica kat. parcela 1794 i 1797 KO Reževići I, sa jedne, i kat. parcele 1798 KO Reževići I, sa druge strane;

•sa istočne strane : put označen kao kat. parcela 2991 KO Reževići I, granica zatim skreće u pravcu istoka i siječe kat. parcelu 1805 KO Reževići I, te u pravcu sjevera nastavlja putem označenim kao kat. parc. 1803 KO Reževići I, a onda u istom smjeru siječe lokalni put označen kao kat. parc. 2990 KO Reževići kao i kat. parcelu 1746 KO Reževići I.

•sa sjeverne strane : u pravcu zapada granica siječe kat. parcele 1747 i 1746 KO Reževići i ide u istom pravcu granicom kat. parcela 1754 sa jedne i 1755, 1756 i 1757 KO Reževići I sa druge strane do makadamskog puta označenog kao kat. parcela 2990 KO Reževići I;

•sa zapadne strane : makadamski put označen kao kat. parcela 2990 KO Reževići I, zatim u pravcu juga granica kat. parc. 1795, 1765 i 1794 KO Reževići I, koja je u istom smjeru dalje siječe kat. parc. 1781 KO Reževići I, kao i granicu kat. parc. 1782, 1791, 1793, 1789, 1800 i 1797 sa jedne strane i kat. parc. 1794 sa druge strane.

Ukupna površina prostora za koji se radi studija lokacije iznosi 3,50 ha.

2. POSTOJEĆE STANJE

2.1.PRIRODNI USLOVI (POGODNOSTI I OGRANIČENJA)

2.1.1. Reljef

Područje obuhvaćeno Studijom lokacije «Skočiđevojka» iznosi 3,5 ha. Teren je strm s padovima od 5-25%, najvećim dijelom pogodan za urbanizaciju.

Obala, koja čini granicu zone «Skočiđevojka», je vertikalno zasječena litica okrenuta prema jugoistoku a prostor iza nje čini posebno atraktivnim jer omogućava dobar pogled i osunčanost preko cijelog dana. Najbliže plaže su kamenite plaže u naselju Rijeka Reževića i uvali Smokvice, obje udaljene oko 1000 m.

2.1.2. Položaj u regiji

Naselje «Skočiđevojka» je dio Reževića koji gravitira sekundarnom centru Budvanske opštine, Petrovcu. Udaljenost od Petrovca do saobraćajne petlje, kao prilaza s magistrale, iznosi oko 4,0 km, a od Budve 16,5 km. Najbliži aerodromi su Tivat (udaljen oko 32km) i aerodrom u Podgorici (udaljen preko tunela Sozina oko 46 km).

2.1.3. Klima

Klima je mediteranska koju karakterišu suva i topla ljeta i vlažne i blage zime.

U toku ljetnjih mjeseci moguće su dosta visoke temperature (25 dana godišnje temperatura je preko 30 °C) dok zimi vrlo rijetko padne ispod 0 °C.

Srednja godišnja oblačnost za ovo područje iznosi 4,8/10 pokrivenosti neba oblacima.

Godišnja količina padavina iznosi 1578 mm.

Najčešće duva južni vjetar (jugo) i sjeverni (bura) u zimskim mjesecima, dok je ljeti najčešći vjetar maestral koji donosi lijepo vrijeme.

Godišnja količina padavina je relativno visoka i iznosi 1.578mm.Veći dio padavina padne tokom jeseni i zime.U novembru 271mm, a najmanje u julu i avgustu 32-35mm.Godišnje Budva ima 128 kišnih dana.

U pogledu oblačnosti područje opštine Budva spada u najvedrije područje obale sa prosječno 248 vedrih dana u godini.

Tabela 6: Srednje temperature vazduha u °C

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

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

Tabela 7: Srednje mjesečne i godišnje sume padavina u mm

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

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

Tabela 8: Srednjomjesečno i godišnje osunčanje u časovima

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

2.1.4. insolacija

Broj prosječnih sati sijanja sunca iznosi 2.298 a dnevni prosjek je 6,3 časova. Mjesec jul ima najveće dnevno osunčanje od 10,7 sati, a novembar, decembar i januar 3,1 sat dnevno.

2.1.5.. hidrološke karakteristike

Nivo podzemne vode javlja se samo u nižim dijelovima područja Studije, kreće se uglavnom od 2.5 m do 4.0 m, a povremeno, u vrijeme velikih kiša kad naiđu potoci, podzemna voda se mjestimično javlja na višim nivoima ispod površine.

2.1.6. vazdušni pritisak

Vazdušni pritisak u toplom djelu godine je mali a minimum dostiže u mjesecu julu od 759,70mm Hg. Maksimalni vazdušnog pritiska javlja se u oktobru od 763,70mm Hg. Godišnji prosjek vazdušnog pritiska iznosi 760.60mm Hg.

2.1.7. vjetrovi:

Vjetrovi: koji duvaju na ovom području su: bura, jugo i maestral.

Pojava jakih vjetrova je u toku zimskih mjeseci dok se u ljetnim mjesecima vrlo rijetko javljaju. Broj dana u godini sa vjetrom jačine preko 8 čvorova u sekundi je vrlo mali i to u zimskom periodu. Pedeset posto vremena godišnje u Budvi je mirno.

Maestral duva sa jugozapada uglavnom od aprila do novembra, kada donosi osveženje.

Jugo je vjetar koji duva sa mora, donoseći kišu. Ovaj vjetar ponekad duva i ljeti ali je najintenzivniji na prelazu između jeseni i zime i zime i proljeća, kada donosi kišu.

Bura je hladan sjeverni vjetar koji duva uglavnom u zimskom periodu. Vrlo je jakog intenziteta, dostiže brzinu i do 80km/h. Duva po nekoliko dana i stabilizuje vremenske prilike.

2.1.8. inženjerske i hidrogeološke karakteristike

Za prostor opštine Budva izrađene su Seizmogeološke podloge i seizmička mikrojeonizacija urbanog područja SO Budva koje su uradili Zavod za geološka istraživanja Crne Gore, OOUR Inženjerska geologija i hidrogeologija i „Geoinženjering“ – Sarajevo, OOUR Institut za geotehniku i ispitivanja građevinskih materijala. U okviru tog projekta sačinjene su Karta stabilnosti terena i Karta podobnosti terena za urbanizaciju u razmjeri 1:5000. Ovaj dokument je korišćen pri izradi Prostornog plana opštine Budva i Generalnog urbanističkog plana priobalnog područja opštine Budva.

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

Glavni geološki i hidro – geološki podaci o tlu na predmetnoj lokaciji kao izvod iz Elaborata o geološkim odlikama terena, koji je izradio Republički zavod za geološka istraživanja iz Podgorice na području opštine Budva su raznovrsni i mogu se posmatrati u tri osnovne zone koje odgovaraju osnovnim geomorfološkim zonama. Za sama sela Kuljače i Vojnići nema konkretnih podataka o geoseizmičkim i inženjersko-geološkim uslovima pa je pri izradi projektne dokumentacije na konkretnim lokacijama neophodno izvršiti geološka ispitivanja i sačiniti elaborat i projekat o geološkim nalazima. Karte seizmičke mikrojeonizacije rađene su samo za veća urbana naselja i u priobalnom pojasu.

Morfološke osobine terena

Područje obuhvaćeno ovom studijom nalazi se između sela Česminovo na zapadu i Rađenovići na istoku i sela Vrbe sa južne strane. Na sjeveru su visoka brda, a prema jugu teren se mjestimično strmo spušta prema Blizikućama i jadranskoj magistrali.

U hipsometrijskom pogledu apsolutne kote kreću se od 390 m n.v. na krajnjem sjeveru zahvata do 333m.n.v. uz donju granicu zahvata, na dužini od 182m. u pravcu sjevero zapad-jugoistok.

Nagibi terena u pravcu sjeverozapad - jugoistok kreću se prosječno oko 30%. U suprotnom pravcu padovi su dosta manji.

Geološke osobine terena

Prostor opštine Budva, a time i područje obuhvaćeno LSL „Vrba II“ nalazi se u okviru strukturno-tektonske jedinice Budva-Cukali.

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

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

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

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

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

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

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

Kredni sedimenti, konstatovani u područjima gdje su razvijeni i jurski sedimenti, javljaju se u vidu zona, ali mjestimično i relativno dugih pojaseva, pravca pružanja SZ-JI. Sedimenti donje krede se odlikuju znatnim prisustvom silicijumskih stijena, u čijem sastavu učestvuju rožnaci sa sočivima organogeno-detritičnih krečnjaka ili organogenih breča i mikrobreča. Na području Budve, Svetog Stefana i Petrovca donja kreda je

razvijena u faciji radiolarita, a djelimično joj pripadaju i fini laporoviti krečnjaci sa proslojcima i muglama rožnaca. Debljina sedimenata iznosi oko 30 m. Sedimenti gornje krede izdvojeni su u tri grupe lokacija duž čitavog zaleđa Crnogorskog primorja i to: na potezu od Budve do Čanja, na širem prostoru Veriga i sjeveroistočnih padina Vrmca, kao i na dijelu terena između Čanja i Bara. Sedimenti na ovim lokalitetima imaju karakter klastično-krečnjačko-silicijumske serije. Predstavljani su pelaškim krečnjacima sa proslojcima kalkarenita, mikrobreča i breča, koji sadrže brojne orbitoline, a mlađi djelovi orbitolitsko-siderolitsku asocijaciju.

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

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

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

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

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

Sa inženjersko-geološkog aspekta područje Vrbe grade sljedeći tipovi stijena: - vezane stijene - eruptivi i krečnjaci sa rožnacima - ove stijene su dobre nosivosti, - slabije vezane stijene - fliš, laporci, glinci, pješni, konglomerati i rjeđe tankopločasti krečnjaci - stijene ovog tipa su nestabilne i podložne eroziji, a imaju malu nosivost, - nevezane stijene, - pijeskovi, šljunkovi, glinoviti šljunkovi i gline koji formiraju aluvijalnu ravan, polje i rječna korita - i male su nosivosti.

Vezane stijene podjelene su u tri grupe:

-Krečnjačko-pješčana breča predstavljaju dobro vezane sitnofragmentne breče. Njihova vodopropustnost je vezana za intergranulnu poroznost. Vezivo je čvrsto, ali dugotrajnim djelovanjem fizičko-hemijskih procesa raspada se u drobinu. Zastupljene su na maloj teritoriji LSL-a.

-Krečnjaci, bankoviti do masivni predstavljaju sedimenti debelih slojeva (preko 70sm) do potpuno masivni. Često vrlo ispućali. Na prslinama i pukotinama izražena je karstna korozija. Poroznost pukotinsko-kavemozna. Dobre su nosivosti. Grade stabilne terene. Zastupljene su na teritoriji LSL-a.

- Krečnjaci sa rožnacima predstavljaju kompleks izgrađen od pločastih krečnjaka sa proslojcima i muglama rožnaca. Debljina slojeva je od nekoliko do 20sm. Podložnost mehaničkom trošenju i stvaranju krečnjačko-rožnačkog eluvijuma. Poroznost složena: pukotinsko-prslinska do pukotinsko-kavemozna. Ima dobra nosivost i stabilnost. Zastupljene su na najveće teritorije LSL.

Slabije vezane stijene ili poluvezane stijene podjelene su u dvije grupe:

-Drobina slabo vezanaglinovitim ili laporovitim vezivom predstavlja drobinu sa fragmentima krečnjaka i rožnaca, svih granulacija. U osnovi, kao ispuna, zastupljena sitna granulacija do granulacije gline. Vodopropustnost je slaba do dobra u zavisnosti od učešća gline. Ova slabo vezana drobinu kada leži na flišu predstavlja opasnost od klizanja na strmijim nagibima.

-Drobina sa glinom predstavljaju heterogene granulacije sa frakcijama od prašinaste do krupnih blokova. Sastav je najčešće krečnjačko-rožnački. Nevezane stijene podjelene su u dvije grupe:

-Drobina, deluvijalna predstavlja drobinu različitog porijekla. Izgrađena od nejednako velikih komada krečnjaka sa kojima su često komadi rožnaca. Najčešće se nalazi na padinama. Zbijenost je slaba. Poroznost je intergranulama.

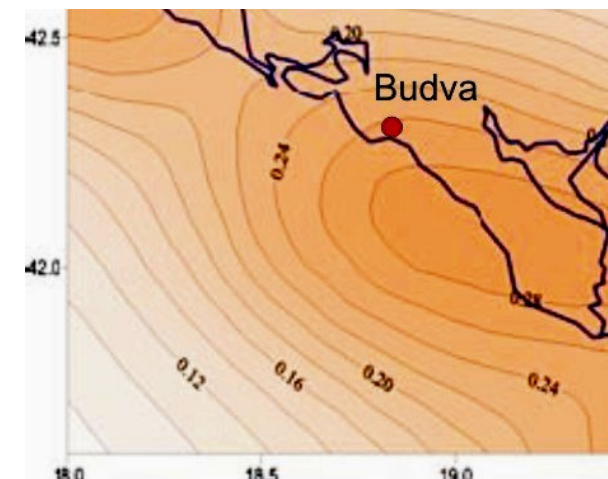
-Šljunak i pijesak su slabovezani, slabozbijeni sedimenti šljunkovito-pjeskovitog sastava. Dobro vodopropusni, vodozasiceeni zbog uticaja mora i slabe mogućnosti oticanja. Prisutni su proslojci i sočiva gline i organskih materija.

U hidrogeološkom pogledu svojstva terena su prevashodno u funkciji litološkog sastava i sklopa terena. Upodlozi terena su krečnjaci sa proslojcima i muglama rožnac, koji su slabo vodonepropusni. Površinska fizičko-hemijski raspadnuta zona slabo do srednje vodonepropusna, pukotinske poroznosti. Kvartarni, deluvijalni nanosi sastavljeni od gline sa drobinom su kolektori sprovednici intergranularne i kapilarne poroznosti.

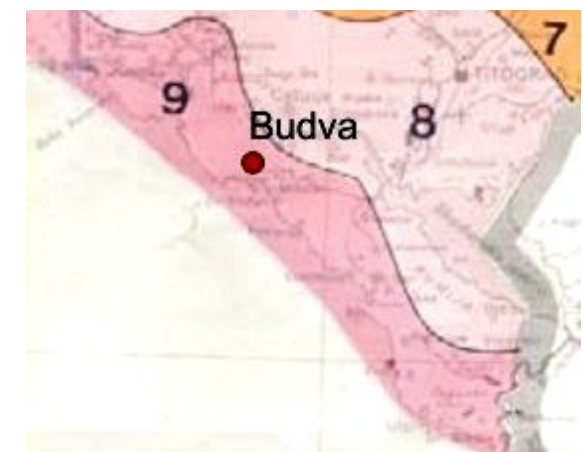
Za najveći dio ovog područja urađen je geomehanički elaborat iz kojeg se mogu sagledati geomorfološke karakteristike ovog terena.

Geoseizmičke karakteristike

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



Slika 2: Seizmički hazard



Slika 3: Seizmička regionalizacija

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

Na preglednoj karti seizmičke regionalizacije vidi se da se Budva nalazi u zoni mogućeg maksimalnog intenziteta zemljotresa, u uslovima srednjeg tla, od IX stepeni MCS skale.

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

Činjenica da je najveći dio prostora ove Studije velikim dijelom izgrađen od laporca, varovika kao i malim delom od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina aluvijalnih, (gline, šljunak), koji su u

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE „STAMBENO TURISTIČKA ZONA NISKE GUSTINE SKOČIĐEVOJKA“

vodomezasićenom stanju, upozorava da mogu predstavljati seizmički djelimično nepovoljnu sredinu, no samo na tim površinama, imajući u vidu eventualne pojave likvifikacije (tečenje tla), kakve su se manifestovale pri zemljotresu od 15. aprila 1979. godine.

U Seizmogeološkim podlogama i seizmičkoj mikrorejonizaciji urbanog područja opštine Budva, data je sljedeća seizmička mikrorejonizacija:



Tabela 1: Seizmička mikrorejonizacija

ZONA	a_{max} (g) $t = 50lj$	K_s	INTENZITET	KARAKTERISTIČNE OSOBINE SEIZMIČKIH ZONA I PODZONA	V_p (m/s)	V_s (m/s)	γ (kN/m^3)
B ₃	0,14	0,07	VIII	I Trijaski i jurski krečnjaci i dolomiti, slojevito masivne i bankovite teksture, visoke otpornosti na mehanička i erozivna dejstva sa oslabljenom zonom do dubine 5 - 20 metara.	3750 5000 3000 3750	1750 2500 1100 1750	25-27
C ₁	0,16	0,08	IX	I Trijaski porfiriti i dijabazi, vulkanogeni sedimenti kompleksi tufova. tufita i silifikovanih laporaca. Trijaski, jurski i kredni kompleksi krečnjaka i rožnaca i rožnaci podložni eroziji i raspadanju praćeni sa debljom zonom raspadanja. I Trijaski eocenski flišni kompleksi (laporci, glinci, pješćari. krečnjaci, konglomerati) veoma podložni degradaciji i raspadanju sa zonom raspadanja 10 - 20 metara.	3200 4200 2350 3200 2800 3500 2000 2800	1400 2200 1100 1400 900 1400 500 900	25-27 22-25
C ₂	0,20	0,10	IX	•Aluvijalno-deluvijalni padinski kompleksi zaglinjenih drobina.	900- 1600	300 550	17-20

				blokova. detritusa, breča i gline, debljine 5-15 metara. •Aluvijalno-proluvijalni materijali šljunkovito-glinovitog i glinovito - drobinskog sastava, debljine veće od 110 metara (Buljarica).	2200 2400	600 700	20-22
C ₃	0,24	0,12	IX	I Proluvijalno-aluvijalni i aluvijalni materijali: pjeskovito-glinovite drobine, sugline, pjeskovi, šljunkovi i gline, deponovani u priobalama i ravnicama debljine 50 - 70 metara. I Deluvijalni kompleksi glinovito-drobinskog sastava debljine 15 - 25 metara.	1000 2000 2000 2400	200 550 550 650	18-20 19-21 18-21
D	0,30	0,15	IX	2.Aluvijalni i proluvijalno-aluvijalni materijali: šljunkovi, pijeskovi, gline, sugline, glinovite drobine, mjestimično izmiješani sa morskim muljevitim sedimentima, deponovani u priobalama i ravnicama, najčešće debljine 20 - 45, a mjestimično do 50 - 70 metara (Jaz, Buljarica). 3.Deluvijalni kompleksi, glinovito-drobinskog sastava debljine 25 - 40 metara.	1300 2400	300 650	19-21
					600 800	1800 2000	20-22
N	-Zona sa dinamički nestabilnom lokalnom geotehničkom sredinom u uslovima zemljotresa.						
B ₃ C ₂ D	C ₁ C ₃	c1Zona gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine u uslovima zemljotresa. c1Mogućnosti i uslove izgradnje objekata. na pojedinim lokacijama potrebno je definisati detaljnim istraživanjima.					

Zastupljene zone na teritoriji Lokalne Studije Lokacije nisu precizirane.

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

Tabela 2: Stabilnost terena

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

Na prostoru ove LSL zastupljena je prva i druga kategorija, a podaci su dobijeni na osnovu pojedinačnih ispitivanja na više lokaliteta na ovom području :

Stabilan teren i uslovno stabilan .

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

Tabela 3: Podobnost terena za urbanizaciju

KATEGORIJA PODOBNOSTI	
I	<p>TERENI BEZ OGRANIČENJA ZA URBANIZACIJU</p> <p>¹nagib terena od 1-5° 1.dubina do NPV (nivo podzemne vode) preko 4,0 m ^{c1}nosivost preko 200 kN/m² 3.stabilni tereni •nosivost preko 200 kN/m² 3.seizmičnost: Ks=0,12 (odnosno A, B, C)</p>
II	<p>TERENI SA NEZNATNIM OGRANIČENJIMA ZA URBANIZACIJU, TREBA RAČUNATI NA NEKE INTERVENCIJE U TLU MANJEG OBIMA</p> <p>•nagib terena od 5-10° b2dubina do NPV od 1,5-4,0 m •dvije grupe stijena: 1. vezane kamenite i polukamenite 2. i nosivosti od 120-200 kN/m² 3.stabilan dijelimično labilan sa rijetkim manjim oblicima nestabilnosti ¹nosivost od 120-200 k N/m² f1,f2A,B,C i D</p>
III	<p>TERENI SA ZNATNIM OGRANIČENJEM ZA URBANIZACIJU NA TLU I TERENU</p> <p>•nagib terena od 10-30° 2.dubina do NPV od 1,5-4,0 m •nosivost od 70-120 kN/m² •uslovno stabilni tereni sa češćim manjim, ili rjeđim većim pojavama nestabilnosti, ili inženjersko-geološkim procesima i pojavama •nosivost od 70-120 kN/m² 1.D</p>
IV	<p>TERENI NEPOVOLJNI ZA URBANIZACIJU</p> <p>a4nagib terena preko 30° -dubina NPV 0,0-1,5 m •nosivost do 120 kN/m² 10.nestabilni tereni •nosivost do 120 kN/m² 1.N</p>

Tabela 4: Kriterijumi za ocjenu stepena podobnosti

KRITERIJUMI ZA OCJENU STEPENA PODOBNOSTI											
Nagib terena	Dubina do nivoa podzemne vode (m)		Litogenetska vrsta	Stabilnost terena	Nosivost tla (kN/m ²)	Seizmičnost terena					
a	b		c	d	e	f					
a1	0-5°	b1	preko 4,0	c1	šljunkovi, pijeskovi njihove kombinacije, gline, male plastičnosti,	d1	stabilni tereni	e1	preko 200	f1	A, B, C – granica 9° MCS seizmičnosti

					vezane kamenite i polukamenite stijene						
a2	5-10°	b2	1,5-4,0	c2	razne vezane drobine, prašinsti šljunak, glinoviti šljunak, sitnozrni pijesak, neorganske gline male do srednje plastičnosti, poluvezane i nevezane drobine	d2	uslovno stabilni tereni	e2	120-200	f2	D iznad 9° MCS seizmičnosti
a3	10-30°	b3	0,0-1,5	c3	neorganske prašine, neorganske gline visoke plastičnosti, organska prašina i organske gline srednje do visoke plastičnosti	d3	nestabilni tereni i tereni sa inženjersko-geološkim pojavama i procesima	e3	70-120	f3	N seizmički nedefinisani tereni
a4	preko 30°										

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

Teren sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju obuhvata najveći dio područja LSL.

Sa stepena podobnosti IV a 4, nepovoljnost odnosi se na nagib terena preko 30°.

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

Tabela 5: Efekat zemljotresa

STEPEN	EFEKAT ZEMLJOTRESA
I	Ne osjećaju ga ljudi, registruju ga samo seizmografi.
II	Reaguju samo vrlo osjetljive osobe u stanju mirovanja.
III	Osjeti ga više ljudi u unutrašnjosti zgrada.
IV	U kućama ga osjeti veći dio stanovnika, a na otvorenom samo pojedinci. Posuđe i prozori zveckaju. Pojedinci se bude iz sna.
V	Osjete ga mnogi i na otvorenom prostoru. Predmeti koji slobodno vise, zanjisu se. Kod pojedinaca izaziva manju paniku.
VI	Osjete ga sve osobe i bježe iz kuća. Slike padaju sa zidova. Na slabije građenim zgradama nastaju prva oštećenja.
VII	Nastaju rušenja dijelova namještaja u stanovima. Oštećenja se javljaju i na kvalitetnijim

	kućama: manje pukotine na zidovima. Ruše se dijelovi dimnjaka na kućama, padaju crjepovi. Na slabijim objektima su moguća veća oštećenja.
VIII	Većina ljudi otežano ostaje na nogama. Javljaju se oštećenja na 25% kuća, neke slabije se ruše. U vlažnom tlu i na padinama javljaju se manje pukotine.
IX	Opšta panika. Oko 50% kuća znatno je oštećeno, mnoge se ruše, a većina je neupotrebiva za dalje stanovanje.
X	Teška oštećenja javljaju se na oko 75% objekata, a većina njih se ruši. U tlu nastaju pukotine širine do nekoliko centimetara. Sa padina se odronjavaju stijene, stvaraju se velika klizišta u tlu.
XI	Ruše se sve zidane zgrade. U tlu nastaju široke pukotine iz kojih prodire voda sa pijeskom i muljem. Javljaju se veliki odroni.
XII	Nijedan vještački objekat ne može opstati. Tlo i reljef mijenjaju izgled, zarušavaju se jezera, dok rijeke mijenjaju svoja korita.

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

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

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

2.1.9. Ocjena stanja

Stabilnost terena

Geotehnička sredina područja LSL se sa stanovišta stabilnosti terena, nosivosti tla i dubine nivoa podzemne vode može ocijeniti kao pogodna za gradnju. Međutim, prisutna je seizmičnost terena sa mogućim zemljotresima, uz ostale karakteristike geotehničke sredine što djelom umanjuje već navedenu pogodnost.

Zaštita od zemljotresa

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

Seizmička sigurnost postojećih objekata i aseizmičko projektovanje i građenje

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

- mnogi objekti nadziđivani, rekonstruisani ili dograđivani bez prethodne stručne provjere da li te intervencije ugrožavaju seizmičku sigurnost objekata,
- pojedini noviji objekti neplanski izgrađeni, bez projektne dokumentacije, uglavnom po nahođenju samih vlasnika, bez stručno provjerene projektne dokumentacije i bez odgovarajućeg nadzora, pa je njihova seizmička otpornost problematična,

- brojni objekti projektovani i izgrađeni bez saznanja o geomehaničkim karakteristikama tla, a obimniji i dublji iskopi i zasijecanja terena koji je u nagibu, vrše se bez obezbjeđenja od zarušavanja ili klizanja.

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

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

Generalna je ocjena da se s obzirom na visok nivo seizmičnosti prostora nedovoljno vodilo računa o zaštiti od zemljotresa, jer se građenje u protekloj deceniji odvijalo stihijski, uglavnom bez adekvatnih urbanističkih i projektantskih rješenja. Situacija je u izvjesnoj mjeri povoljna, jer je najveći dio prostora obuhvaćenog LSL ili 92% predstavljaju stabilni tereni, odnosno su tereni sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju.

2.2. Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

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

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

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

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

2.3. Urbanističke karakteristike postojećeg stanja

Osnovne odlike predmetnog prostora su karakteristične za seoske sredine.

Površine pod zelenilom na parcelama nisu uređene i održavane, dok javnih površina nema.

2.4. Pošumljenost

Dobar dio područja «Skočiđevojke» je nekada bio pod maslinjacima, ali su dva požara, u kratkom vremenskom razdoblju, uništila sav zeleni fond.

Jedini dio zasađen maslinovim stablima ostao je na sjeverozapadnom dijelu ovog plana i kao takav predlogom plana maksimalno je očuvan od daljeg uništavanja.

Ostali dio područja obrastao je makijom.

2.5. Građevinski fond

Na ovom području relativno se malo gradilo, a do sada izgrađeni objekti mogu se podijeliti na dva tipa;

- Prvi tip su stare kamene kuće, spojene u niz, obnovljene u duhu tradicionalne izgradnje sa manjim intervencijama u vidu dogradnje ljetnje kuhinje i sl. koje nisu uskladu s arhitekturom same kuće,
- Drugi tip predstavljaju novoizgrađeni slobodnostojeći objekti sagrađeni u novije vrijeme i najčešće bez ikakve građevinske dozvole ili nepoštovanje gabarita i spratnosti iz građevinske dozvole.

Prvom tipu pripada ukupno šest objekata od toga pet objekata u nizu i jedan slobodno stojeći. Objekti su od kamena, a prvobitni izgled je većinom očuvan.

Ovi objekti su stambeni objekti koji se koriste u ljetnjem periodu u turističke svrhe.

Pomenuti slobodnostojeći objekat je prizemni objekat u kojem je nekada radio mlin za masline i u dosta je ruiniranom stanju.

Drugom tipu pripada ukupno osam objekata koji se koriste kao kuće za odmor vlasnika i u turističke svrhe. Objekti su različite spratnosti: od samo prizemlja do ukupno četiri etaže. Ovi objekti su urađeni uglavnom bez dozvole ili sa prekoračenjem horizontalnog i vertikalnog gabarita iz osnovne građevinske dozvole.

Opšta odlika pomenutih objekta je da nisu građeni u duhu tradicionalne paštrovske kuće, nemaju posebne estetske vrijednosti pa se i ne uklapaju u ambijent u kome su podignute.

Ovi objekti nisu veliki pa se uz manje intervencije na fasadi kao i hortikulturnom tretmanu mogu prilagoditi ambijentu.

Parcelacija je nepravilna i potiče od ranije poljoprivredne parcelacije ali su vlasničke parcele dosta velike tako da je, u većini slučajeva, moguće formirati urbanističku parcelu poštujući vlasničku, osim u nekoliko slučajeva, gdje će se vršiti udruživanje dvije ili više vlasničkih parcela da bi se dobila urbanistička parcela, koja svojom kvadraturom zadovoljava parametre date u projektnom zadatku.



3. DOKUMENTACIONA OSNOVA

3.1. IZVOD IZ GUP-a PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA sektor Kamenovo-Buljarica

Prema GUP-u pribalnog pojasa Opštine Budva (sektor Kamenovo-Buljarice) područje Studije pripada zoni Reževića odnosno obuvata zonu između magistrale i obale na kojoj je predviđena stambeno-turistička zona niske gustine. Posebni ciljevi prostornog razvoja prema GUP-u su :

Intenzivnije i racionalnije korišćenje već zauzetog prostora,

- Što manje zauzimanje novih prostora
- Pogušćavanje, rekonstrukciji već formiranih naseljskih cjelina
- Revitalizacija postojećih maslinjaka
- Neplodnom zemljištu dati adekvatnu namjenu
- Ne dozvoliti izgradnju objekata koji zagađuju sredinu
- Zonu ispod magistrale koristiti prvenstveno za turizam i javne funkcije kao i stanovanje
- Turističku izgradnju proširiti i u dubinu teritorije, iznad magistrale

3.1.1. PROGRAMSKI ZADATAK

Sastavni dio programskog zadatka je Studija o izgradnji u selima na čijim principima se temelji koncept planiranog rješenja.

3.1.2. BILANS POVRŠINA POSTOJEĆEG STANJA I OCJENA SA ASPEKTA POSTOJEĆEG KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

Broj	Način korišćenja	m ²	% od UKUPNOG
1	Maslinjaci	761,37	
2	Vodno zemljište		
3	Šume		
4	Slobodne i zelene površine - neuređene	32.068,64	
5	Morsko Dobro		
Neizgrađeno zemljište		32.830,01	94%
6	Putevi (javni putevi, nekategorisani putevi)	1.261,99	
Saobraćajnice		1.261,99	4%
7	Objekti individualnog stanovanja	908,00	
8	Turistički objekti-privremeni objekti kampa		
9	Objekti u izgradnji		
Izgrađeno zemljište pod objektima		908,00	2%
PODRUČJE PLANA		35.000,00	100%
Indeks zauzetosti			0,02
Indeks izgrađenosti			0,07

3.2. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

3.2.1. Stanovništvo i drugi korisnici prostora - izvodi iz GUP-a

Stalno (domicilno) stanovništvo, sezonsko stanovništvo koje raspolaže sopstvenim smeštajem, turisti u svim vidovima smeštaja, kao i sezonska radna snaga čine zajedno KORISNIKE PROSTORA, čije prisustvo ima određenu dinamiku u toku godine, ali se u toku ljetnjih mjeseci (uglavnom) svi zajedno nađu istovremeno na području za koji se radi ova Studija.

Njihovi kontingenti su vrlo bitni za planiranje svih funkcionalnih elemenata suprastrukture, usluga, tehničke infrastrukture i drugih elemenata koji čine cjelinu naselja i njihovih sistema.

Iako prema svim dosadašnjim projekcijama za područje Budvanske rivijere stalno stanovništvo čini ispod 1/4 svih korisnika prostora, njihov broj je planski i ključni faktor svakog planiranja.

Projekcija broja stalnih stanovnika

Prema popisu stanovništva iz 1991. godine, na teritoriji opštine Budva je živelo 11.848 stanovnika, a na teritoriji koje zahvataju izmene i dopune GUP-a (sektor: Kamenovo-Buljarica) živelo je 2.809 stanovnika, što čini ukupno 23,7% stanovnika opštine Budva.

Prema GUP-u iz 1986. godine, za zonu GUP-a na opštini Budva i za prostor od Kamenova do Buljarice date su sledeće prognoze:

	God. 1990	God. 2005
Opština Budva (zone GUP-a)	11.725 (100%)	16.830 (100%)
Potez: Kamenovo - Buljarica	3.880 (33%)	6.300 (37,4%)

Vrlo je vidljivo da se na nivou opštine prognoza za 1990. godinu ostvarila sa velikom tačnošću. Međutim, više od 75% planiranog prirasta stanovništva opštine beleži grad Budva, a u svim ostalim naseljima (sem Sv. Stefana i Pržna) prognoze se nisu ostvarile.

Tako je prema popisu iz 1991. godine područje od Kamenova do Buljarice imalo samo 72,3% (2.809) stanovnika u odnosu na planska predviđanja za 1990. godinu.

Po pojedinačnim naseljima stanje je sledeće:

- Pržno i Sv. Stefan 791 st., u odnosu na plan za 1990., 113%,
- Petrovac 1412 st., u odnosu na plan za 1990., 78,4%,
- Buljarica i Kaluđerac, u odnosu na plan za 1990., 57,3%.

Postavlja se pitanje za koji period treba da važe ovako formirane (na bazi potencijala) i obrazložene prognoze (sprečavanje stihije i čuvanje prostora)?

Prethodni plan je bio dugoročan i prognoziran je razvoj za navedenih 20 godina (1985 -2005. godina), sa I etapom do 1990. godine.

Uslovi su zasnovani na preporukama iz odgovarajuće studije o selima iz 1994. godine.

3.2.2. Pravila poštovanja tradicije u izgradnji objekata

Izgradnja u prostorima maslinjaka, karakterističnih primorskih kaskada, u osjetljivim zonama vrijednog zelenog fonda ili na značajnim, osjetljivim ili eksponiranim pozicijama brežuljaka ili vrtova treba biti uslovljena posebnim postupkom građenja i oblikovanja prostora.

Izgradnja na tim prostorima može se dozvoliti samo izuzetno i pod posebno zahtjevanim uslovima jer će u protivnom, intervencija na takvim pozicijama ugroziti kulturu maslinjaka ili autohtonih primorskih borova, kulturu karakterističnih terasastih vrtova, koje svojim kaskadnim podzidima —“međama” karakterišu ambijent. Nekontrolisane intervencije takođe ugrožavaju eksponirane pozicije rtova—“klifova” obale, koji prodiru u more, što je takođe karakteristična i dragocjena veduta ovog prostora.

Osim masline i primorskog bora, treba zaštititi i sveobuhvatni sistem kaskada sa kamenim međama (suvomeđe) i konturu rtova, što su elementi karakterističnog primorskog profila ili ambijenta. Kod takvih intervencija sa većom gustinom objekata, koji svojom masom ugrožavaju konturu i mijenjaju ambijent, zahtijeva se maksimalno ukopavanje objekata (u većem procentu izgrađenog fonda) te zaklanjanje iza “međe”,kamenog zida, tako da gledano sa mora novoizgrađena struktura stvara utisak superponiranja planova kroz kaskadni profil (presjek). U takvoj kompoziciji kaskada ili ozelenjenih vrtova objekti se iskazuju kao pojedinačni artefakt, ili kao primorska grupacija objekata. U ovakvoj građevinskoj strukturi objekti koji izlaze iz kaskade mogu da budu i pojedinačne vertikale (od P+1 do P+3), kao Paštrovske kuće,kula na jednu vodu.

Terasaste kaskade su građevinske strukture u poprečnom presjeku, pri čemu se formira objekat tako da se obrazuju krovne bašte, gdje se nad tavanicom postavlja sloj zemlje (debljine 90-120 cm, sa propisnom hidroizolacijom) na koji se potom sadi ili polaže trava ili karakteristično primorsko rastinje. Na takav način

se kod osjetljivih prostora izbjegava utisak velike izgrađenosti ili devastiranja prostora novoizgrađenom strukturom, a formira se prepoznatljiva kontura i geometrija terena karakteristična za primorski ambijent. Mogućnost ozelenjavanja tako formiranih zelenih površina stvara prostorni utisak naizmjeničnih smjenjivanja kamenih zidova – „međa“ i zelenih frontova, te stvara vizuelni utisak promjenljivosti i superponiranja planova.

3.2.3. Uslovi uređenja i korišćenja prostora u selima zaleđa Planirane zone ruralnih cjelina

Imajući u vidu prostorne i funkcionalne karakteristike, kao i značaj kulturnog nasljeđa i ambijentalnih posebnosti planskog područja, identifikovano je nekoliko tipičnih zona unutar seoskih područja, i to:

- Zona tradicionalne seoske izgradnje;
- Zona potkutnjica (tradicionalnih seoskih bašti);
- Zona kulturno-istorijskog spomenika;
- Zona prirodne posebnosti; i
- Zona nove izgradnje.

Prve dvije zone, tj., izgrađeno seosko tkivo i potkutnjice koje se na njega nadovezuju, predstavljaju cjelinu u kojoj će se sprovesti režim obnove, revitalizacije i čuvanja graditeljske baštine sela u zaleđu. Druge dvije kategorije, kulturno-istorijski spomenici i predione cjeline sa prirodnim posebnostima, čine područja gdje će se sprovesti one mjere zaštite (restauracija, konzervacija, renaturalizacija, očuvanje biodiverziteta i sl.) koje odgovaraju zaštićenim područjima. Na petu kategoriju, područje nove izgradnje, biće primijenjene mjere ambijentalnog usaglašavanja nove gradnje.

Zona tradicionalne seoske izgradnje

Zona tradicionalne seoske izgradnje je najvažnije područje sela. Riječ je o području sastavljenom od starih kamenih kuća položenih na ne uvijek pravilne i relativno male parcele, Prostorni plan Opštine Budva 161 | 191, koje su ponekad spojene u nizove ili čine grozdove, koje u svojim dvorištima ponekad imaju i pomoćne zgrade, između čijih dvorišta se pruža relativno uska mreža internih prolaza i seoskih ulica povezanih sa putevima i stazama koje vode u atar. Staze se nekada proširuju, čineći neku vrstu seoskog trga ili javnih površina, na kojima ponegdje može biti česma ili guvno. To su uglavnom kompaktni ambijenti, gusto izgrađeni, sa relativno dobro očuvanom prostornom fizionomijom. Stara, tradicionalna sela treba da ostanu takva kakva danas jesu, ali uz nekoliko bitnih dopuna, koje neće narušiti njihov duh, a koje će doprinijeti da se ovaj fond koristi na savremen način i da odgovara današnjem i očekivanom shvatanju komfornog življenja. Ta **poboljšanja** su:

- U modernizaciji građevinskog fonda kroz uvođenje savremenih konstrukcija, instalacija, uređaja, opreme, termičkih izolacija i sl., zatim kroz funkcionalno osavremenjavanje kuće prvenstveno kroz uvođenje nedostajućih sanitarnih prostorija, ali i onih prostora koji su danas postali standardni kao što su trijemovi, ulazi i sl.;
- U popravljaju, očuvanju i daljem unapređivanju same spoljašnjosti kuće i pomoćnih zgrada, dvorišta, ali i otvorenih prostora samog sela, njegovih ulica i javnih površina; i
- U uklapanju onih novih zgrada koje se svojom arhitekturom ne uklapaju danas u ambijent starog sela, ili u njihovom takvom vrtom i hortikulturnom tretmanu koji će pomoći njihovom boljem prilagođavanju.

Vlasnička i urbanistička parcelacija i preparcelacija

Jedan od važnih strukturnih elemenata graditeljskog nasljeđa sela u zaleđu jeste zatečena podjela zemljišta na parcele. Parcelacija u mnogome determiniše samu arhitekturu koja se nad njom uzdiže. Isto tako su i nekadašnje namjere graditelja da podignu ovakvu ili onakvu građevinu, da grade pojedinačno ili da se udruže i izgrade jednostavan niz, uticale na parcelaciju. Na drugoj strani, raspoloživo zemljište je determinisalo i same namjere, privodeći potrebe i aspiracije realnim okvirima nekadašnjeg života i njegove moći. Sasvim je sigurno da su i stari imovinski odnosi i konkretna vlasništva nad pojedinim zemljištima uticali na to šta se može i koliko staviti pod kuću, koliko ostaviti slobodnim, koliku parcelu formirati. Postojeća parcelacija je takođe posljedica odgovarajućeg prilagođavanja i savladavanja orografskih, pedoloških, geoloških i hidroloških faktora. Ona sadrži u sebi i odgovor na pitanje izgradnje suvomeđa, i odvođenja površinskih voda i niz drugih tehničkih odgovora. To znači da u uslovima sela koja su iznikla na karstnom terenu, parcelacija ima i tehničku dimenziju. Sve to skupa znači da je parcelacija odraz susticanja potreba i konfiguracije zemljišta i vlasničke potke. Složena iz većeg broja uzroka i ograničenja, parcelacija je jedan od elemenata nasljeđa koji treba da se čuva. Ovdje treba primijeniti sljedeće principe i pravila:

- Preparcelacija se vrši za one parcele za koje su se njihovi vlasnici izjasnili da žele da se njihovo zemljište preparceliše, kako bi na njemu mogli bolje da grade. Preparcelacija ne može da se vrši za zemljišta čiji se vlasnici nisu izjasnili da žele preparcelaciju;
- Preparcelacija se vrši sa ciljem da se formiraju takve vlasničke parcele koje će sa urbanističkog stanovišta nakon procesa preparcelacije biti u stanju da odgovaraju zahtjevima postavljenim u zadnjem dijelu ovog teksta (gdje se daju elementi za urbanističko tehničke uslove za obnovu, rekonstrukciju i izgradnju);
- Preparcelacija ne može da se vrši ukoliko postojeće parcele mogu da zadovolje tražene zahtjeve iz dijela studije o selima koji se odnosi na uslove obnove, rekonstrukcije i izgradnje objekata;
- Preparcelacija treba da se izvrši u granicama početno željenih parcela, pri čemu spoljne granice čitavog obuhvata ne smiju da se mijenjaju;
- Preparcelacija treba da se izvrši tako da se ne ugroze susjedne parcele. To znači da ne smiju da se ugroze interesi na privatnim parcelama, na parcelama koje su zajedničke (komunice i sl.), niti na parcelama koje su javne (putevi i sl.), a koji su dati na zadnjim stranicama ovog teksta;
- Preparcelacija se ne vrši za zemljišta koja nisu predviđena za obnovu, rekonstrukciju ili novu izgradnju unutar tradicionalnog seoskog tkiva. To znači da se preparcelacija ne vrši za područje potkutnjica (tradicionalnih bašti), područja zaštićenog spomenika kulture, niti za područja sa prirodnom posebnošću; i
- Preparcelaciju vrši organ opštine koji izdaje urbanističke uslove i rješenje o lokaciji, na osnovu posebnog plana odnosno programa. Preparcelacija treba da se izvrši kao Prostorni plan Opštine Budva 162 | 191 XP

Koncept dalje izgradnje i uređenja

Polazeći od njihovog sadašnjeg izgleda i potencijala mjesta na kojima su nove zone izgrađene, ovdje je predložen sljedeći koncept njihove daljeg gradnje i uređenja:

- Područja nove izgradnje su predviđena u selima. Ona su definisana na osnovu raširenosti postojeće izgradnje i prostora koji stoji na raspolaganju za racionalno zaokruživanje ovih zona. Stoga dodatna proširenja za ovu gradnju nije potrebno predviđati;
- Na osnovu odgovarajućih detaljnih urbanističkih planova, treba izvršiti parcelaciju zemljišta u Ovim planovima treba da se definiše i izgradnja infrastrukture. Pored ovoga, potrebno je da se definiše i kako će se rješavati pitanja snabdijevanja vodom, odvođenja otpadnih voda, kao i napajanja

električnom energijom postojećih objekata u ovim zonama u periodu dok se prema odgovarajućim DUP-ovima ne izgrade komunalne instalacije;

- Nova parcelacija mora i može da se oslanja na prethodnu, stariju parcelaciju terena, ali mora da ima i odgovarajuću površinu i druge tehničke elemente. Parcela na kojoj se predviđa gradnja treba da bude veličine najmanje 1000 m², što obezbjeđuje 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 zamijeniti trajnim kućama. Zgrade koje su nezavršene potrebno je završiti. Sve ovo treba da se izvede na osnovu urbanističko-tehničkih uslova, koji treba da se izdaju i za provizorne objekte koje treba zamijeniti i započete objekte, kao i na osnovu rješenja o lokaciji i odgovarajuće nove projektantske dokumentacije. Pristupi koji će se koristiti za arhitektonsko oblikovanje ovih objekata biće određeni u zavisnosti od njihovog stanja; i
- Na objektima koji su završeni, a nisu sasvim usklađeni sa ambijentom (gdje je to moguće), treba intervenisati arhitektonskim i hortikulturnim sredstvima, sa ciljem da se postigne bolja ambijentalna usklađenost objekata i okoline.

Zona potkutnjica (tradicionalnih seoskih bašti)

Tradicionalne seoske bašte, koje se po pravilu nalaze ispod sela, predstavljaju jedinstven i pejzažno arhitektonski i kulturno-ambijentalni elemenat tradicionalnog Paštrovskog sela. Podzidane suvomeđama, ispresijecane prilaznim stazama, a ponegdje i putevima, na najvećem broju mjesta navodnjavana sistemom kanala, ove poljoprivredne površine se u mnogim selima i danas koriste.

Računa se na kombinovanu proizvodnju povrća, voća, maslina, murvi, grožđa itd. Glavni koncept jeste XPčuvanje i održavanje ovih posebnih poljoprivrednih površina, jer se polazi od Prostorni plan Opštine Budva 164 | 191, činjenice da su one i danas dobro očuvane i da imaju dovoljno potencijala i za dalje korišćenje. Osnovne **smjernice za ostvarivanje ovog koncepta** obuhvataju sljedeće:

- Potkutnjice treba da se sačuvaju u formi u kojoj se danas sreću u svakom od sela obuhvaćenih ovim GUP-om. One predstavljaju ekološki, likovni i prostorno-funkcionalni sadržaj tradicionalnog neimarstva, privrede i hortikulture. Njihovo glavno obilježje, parcelaciju i mrežu suvomeđa koje formiraju terase, treba čuvati bez preparcelacije ili drugih intervencija koje bi narušile izvornost obrade partera;
- Na potkutnjicama, nije dozvoljena nikakva gradnja. Postojeće zgrade koje se na njima nalaze zadržavaju se u površini i u gabaritu u kome su, bez mogućnosti povećanja;
- Proizvodnja u ovim baštama ne može da predstavlja noseću aktivnost, ali može da bude dopunski izvor prihoda, bilo da se koristi za proizvodnju hrane za domaćinstvo, ili za specifične turističke potrebe. Da bi bila efikasna, ova proizvodnja treba da se modernizuje, shodno uslovima koji postoje na ovim relativno malim površinama;
- Suvomeđe koje čine terase na kojima su potkutnjice treba u građevinskom pogledu i dalje održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija, koji je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja), treba da bude sačuvan. Suvomeđe ne treba da se zamjenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima; područjima nove izgradnje, uz definisanje zemljišta za javne namjene, prilazne puteve, ulice i sl.
- Sistemi za navodnjavanje, kanali i drenaže treba da se održavaju u takvom stanju da mogu da služe svrsi zbog koje su i građeni. Ove konstrukcije ne treba uništavati, zatrpavati, presijecati ili ojačavati betonskim koritima i sl., kako bi se očuvao hidrostatski režim, dovođenje vode do površina koje treba navodnjavati i kasnije lako upijanje;

- Površine koje se nedovoljno intenzivno koriste, ili za koje njihovi vlasnici nisu zainteresovani kao za bašte, moguće je privesti drugoj kulturi (npr., loza, agrumi, smokva, kivi, maslina, ili, pak, proizvodnja pojedinog aromatičnog bilja, začina i sl.). U modernizaciji poljoprivrede potkutnjica nije dozvoljeno koristiti ekološki neprihvatljive staklenike i plastenike; i
- Površine potkutnjica ne mogu da se koriste za izgradnju sportskih terena za male sportove, parkinge i druge otvorene površine, niti smiju da se pošumljavaju.

3.3. ANALIZA KONTAKTNIH ZONA I UZAJAMNIH UTICAJA

Zahvat kome pripada ova Studija je nisko izgrađen prostor, ali ne i urbanizovan prostor u djelu Budvanske opštine, po klasifikaciji prostora pripada zoni priobalja, koji je prirodno jedan od atraktivnijih djelova ovog područja. Prostor je smješten ispod magistralnog puta i predstavlja područje koje je atraktivno sa ambijentom izuzetnih pejzažnih karakteristika terena i objekata. Kao i sela u okruženju i sa ovog područja pruža se jedinstven pogled prema Jadranskom moru. Sa istočne strane su sela u zahvatu UP Smokvica 1 sa zapadne strane područje koje je kao turistički kompleks obrađeno UP „Skočiđevojka, a sa sjeverne strane preko magistrale je selo „Krstac“ Reževići. Predeo koji u ovom segmentu nije mnogo naseljen ali je ambijentalno atraktivan.

3.3.1. Postojeći plan: planirano i realizovano

Za područje sela u zaleđu ne postoji nikakva predhodna planska dokumentacija, izuzev preporuke iz predhodnog GUP-a, Studija – izgradnja u selima, koja je ponovljena i u PPOB iz 2007gog..

Ovim planskim dokumentom prvi put se planira prostor na bazi stručnih sagledavanja prostora i preporuka iz Planova višeg reda.

Opšta konstatacija je da je izgradnja objekata najviše u privatnim imovinskim parcelama i poštuju se u većem delu katastarske granice parcela.

Izuzetno važno za ovaj prostor je što je dosta sačuvan od neplanske gradnje sa sporadičnim narušavanjima ambijenta u okolnim selima.

3.3.2. Rezultati ankete korisnika prostora

Anketa stanovništva nije rađena paralelno sa detaljnim snimanjem terena već je praktično sprovedena pisanim putem kroz zahtjeve korisnika i vlasnika parcela. Obradivaču su dostavljeni zahtjevi vlasnika zemljišta koji se odnose na ucrtavanje novih objekata, preparcelaciju i rješavanje infrastrukture. Vdeliku površinu zemljišta kupili su strani investitori koji žele da šire turizam u ovom kraju.

4. PLANIRANO RJEŠENJE

4.1. Osnovni koncept planskog dokumenta

Prostor obuhvata LSL u odnosu na ostale dijelove Budve i veze sa drugim cjelinama, predstavlja dobru lokaciju za razvijanje turističkih kapaciteta. Kako se teren većim dijelom spušta prema jugoistoku odnosno prema moru, sa lokacije pruža se otvoren vidik prema moru, što predstavlja posebnu pogodnost za razvoj turizma. U okviru kompletnog zahvata na prostoru ovih paštrovskih sela, postoje veliki potencijali za razvoj turizma u individualnim sadržajima koji se mogu planirati na ovim prostorima kao i rezidencijalnim vilama koje se svojim izgledom mogu u potpunosti uklopiti u ambijent. Planiranje apartmanskih sadržaja u ovom zahvatu nije predviđen.

Takođe, postoje značajni potencijali za poboljšanje postojeće i razvijanje nove saobraćajne mreže, što omogućava rješavanje problema saobraćaja kroz naselja i povezivanje sela u zaleđu, posebno u ljetnjim mjesecima kada je velika saobraćajna frekvencija. Uspostavljanje reda u saobraćajnoj mreži, komunalno opremanje prostora, jasno određenje namjena prostora su osnovni ciljevi ovoga Planskog dokumenta.

Razvojni ciljevi i zadaci

Razvoj davno započeo na ovom prostoru treba da bude specifičan sa očuvanjem osnovnih vrijednosti baziranih na principima urbanističkog planiranja:

-Prirodne vrijednosti određuju ravnotežu korišćenja prostora.

-U skladu sa osnovnim postavkama Prostornog plana, kao što je plairana namjena, osnovni urbanistički parametri, kriterijumi i smjernice za izgradnju objekata date namjene – turizam obavezno je predvidjeti date namjene vodeći računa o konfiguraciji terena uz poštovanje ambijentalnih uslova kao i poštovanje uslova zaštite životne sredine.

-Izradom Studije potrebno je shodno planskim opredeljenjima, smjericama i kriterijumima Prostornog plana posebno zaštititi postojeće zelenilo.

- Pri planiranju uređenja terena posebna pažnja posvećena je rješavanju saobraćaja unutar zahvata i garažiranju i parkiranju vozila. Zbog strmog terena predviđene su staze koje po vertikali povezuju objekte. Ostvariti tjesnu vezu između turista i stalnog stanovništva iz okruženja.

5.1.2a Bilans površina

Zona zahvata	35.000,00
Urb. Parcele bruto (gradnja i zel.)	30.726,77
Javne površine	
Saobraćajne površine (putevi, trotoari i parkinzi)	3.406,23
Staze i slobodno zelenilo	804,69
Max. površina pod objektima	6.229,00
Bruto izgrađena površina	15.481,00
Urb. Parcele bruto - Zelenilo	1.903,86
Urb. Parcele bruto - Gradnja	28.822,91
Parcele neto - dvorišta	22.593,91
Zelenilo u okviru urb.parcela (~85% od parcela neto)	19.204,82
Indeks zauzetosti opšti	0,21
Indeks izgrađenosti	0,54
Broj javnih parkinga	20

Površina zahvata studije: 3,50 ha
 Neto gustina stanovanja: 75 st/ha
 Zelenilo: 84,22 m²/stanovniku
 Saobraćajnice i pješačke komunikacije: 0,34ha

Na osnovu plana višeg reda ovaj prostor je definisan kao mješovita zona sa sledećim sadržajima:

Turizam

Potrebno je utvrditi zone određene tipologije i strukture izgradnje turističkih kompleksa kao i utvrditi i oformiti već izgrađene sadržaje u cjelinu turističkih sadržaja urbanog obuhvata;

Stanovanje

- Utvrditi zone i poteze određene tipologije i strukture izgradnje;
- Preispitati planske postavke i dovršiti započete zone izgradnje;

- Odrediti veličine parcela zavisno o zoni i tipologiji izgradnje;
- Formirati nove zone stanovanja;

Objekti javnog i društvenog standarda

- Razvoj kroz uređivanje slobodnih i šumskih površina za rekreativne aktivnosti.

Kulturna baština

- Jasno definisanje granica zaštićenog kompleksa tradicionalne arhitekture sa nizom vrijednih kuća seoskih naselja;
- Jasno definisanje granice zaštitne zone kompleksa ostalog kulturnog nasleđa postojećih objekata;

Saobraćajna infrastruktura

- Nastavak izgradnje nedostajućih saobraćajnica, prihvaćanje postojećih kao i izgradnja novih;
- Planiranje nove saobraćajne mreže, čime bi se značajno poboljšao saobraćajni sistem u planskom obuhvatu;
- Rješavanje problema parkiranja i garažiranja vozila unutar parcela korisnika.

Komunalna infrastruktura i objekti

- Opremanje naselja neophodnom komunalnom infrastrukturom;
- Uređenja korita bujičnih potoka, kao i manjih vodotokova, koji se slivaju sa padina pobrđa i koji svojim bujičnim karakterom mogu da ugroze naselja i objekte u njima.

4.2. Uslovi za uređenje prostora

Planirane namjene površina definisane su kroz dvije grupe osnovnih namjena:

1. Namjene javnog interesa – saobraćajnice, zelenilo, i objekti komunalne infrastrukture (trafostanice, crpne stanice i dr.)
2. Namjene pojedinačnog interesa – čine ih površine namijenjene stanovanju, turizmu, komercijalnim i uslužnim djelatnostima.

Površine namijenjene sadržajima javnog interesa su:

- Trafostanice, crpne stanice i drugi objekti komunalne infrastrukture
- Saobraćajnice
- Površine pod zelenilom i slobodne površine, postojeći prirodni resursi koje treba održavati i oplemeniti.

Namjene pojedinačnog interesa - površine za druge namjene

To su površine sljedećih namjena:

- stanovanje;
- komercijalne i poslovne djelatnosti bez štetnih uticaja na okolinu;
- turizam – renta vile.

4.3. Prostorna organizacija

Ovaj model u organizaciji prostornog koncepta, oslanja se na osnovne principe GUP-a:

Prema GUP-u „Skočiđevojka“ i druga okolna naselja, treba graditi po principu takozvane „ambijentalne izgradnje“.

- Prostor za izgradnju turističkih objekata treba da se prostire upravno na izohipse u pravcu mora.
- Da koeficijent izgrađenosti ne prelazi dozvoljeni, prema uslovima iz plana.
- Da se obezbijedi vertikalni transport korisnika prostora.

Čitava LSL-je je podjeljena u tri funkcionalna segmenata koji će se u budućnosti sažimati u cjelinu. Kičma koja ih povezuje je primarni kolski saobraćaj od priključka na postojeću magistralnu saobraćajnicu koja je u planu da se rekonstruiše, pa tok saobraćaja koji se produžava ka susjednim selima Smokvica, i sekundarni saobraćaj koji ide kroz planirano naselje.

Zone koje čine plan su:

I zona predstavlja centar naselja i obuhvata površinu od 0,6 ha

U ovoj zoni se nalazi niz starih kamenih kuća. U jednom dijelu ovih objekata živi stalno stanovništvo. Objekti su obnovljeni u duhu tradicionalne izgradnje. U neposrednoj blizini ovog niza nalazi se objekat koji se nekada koristio kao mlin za masline. Objekat je od kamena sa kamenim svodom i kanalicom kao pokrivačem. U samom objektu nalazi se samo kameno korito u kojem su se mlele masline dok su ostali dijelovi nestali. Planom se predviđa rekonstrukcija mlina sa dogradnjom objekta spratnosti P+1 ugostiteljske namjene, daje se mogućnost konstantnog održavanja objekta u kojemu se nalazi mlin. Zamisao je da se mlin obnovi i bude u sastavu restoranskog dijela specifičnog ugostiteljskog objekta etno stila. Za oba objekta dati su posebni urbanističko-tehnički uslovi kako za spoljnu tako i za unutrašnju arhitekturu.

Namjena prostora u prizemljima postojećih i planiranih objekata može biti trgovina i ugostiteljstvo ali namjena nije uslovna pa se daje fleksibilnost u određivanju i mijenjanju datih sadržaja. Na spratnim etažama planirani su stambeno-turistički sadržaji – ekskluzivni apartmani površine min. 70m².

U oblikovnom smislu objekte bi trebalo projektovati sa elementima tradicionalne arhitekture koji se ogledaju u primjeni kamena na fasadi, proporcijama otvora, upotrebi drveta za stolariju i dr. Ispred poslovnih prostora planiran je natkriveni dio- trem.

U ovoj zoni postoje dva objekta koja se svojom arhitekturom ne uklapaju u ambijent. Planom su predviđene manje dogradnje uz uslov da se dogradnjom izvrši i sanacija fasade kako bi se objekat uklopio u postojeći ambijent

Ostali objekti koji se planiraju u ovoj zoni su stambeno-turističke namjene pretežno istih gabarita i spratnosti (S+P+1).

II zona obuhvata površinu od 1,9 ha.

U ovoj zoni su stambeno-turistički objekti. Ovi objekti mogu biti samostojeći, dvojni odnosno u nizu, zavisno od vlasništva i zahtjeva investitora. Kod objekata u nizu koji predstavljaju ambijentalnu cijelinu u okviru izgradnje u selima, funkcionalna unutrašnjost objekata može se tretirati kao jedna ili više stambenih jedinica shodno zahtjevima investitora, pri čemu spoljašnost objekta i njegova obrada moraju biti u maniru seoske izgradnje.

Objekti ove namjene poželjno je da imaju cca 100m² u osnovi, „što znači da je planirani BRGP potrebno distribuirati kroz objekte skromnih gabarita i volumena i na taj način doprinjetinjihovoj uklopljenosti u ambijent“.

III zona Ekskluzivne vile-obuhvata površinu od 1 ha.

U ovoj zoni se nalaze ekskluzivne vile. To su objekti spratnosti S+P+1. Svaka od vila nalazi se na urbanističkoj parceli čija veličina obuhvata min. 1500m².

Ove vile je potrebno projektovati po principima ambijentalne izgradnje sa primjenom elemenata tradicionalne arhitekture. Za ove stambeno-rezidencijalne objekte dati su posebni urbanističko-tehnički uslovi.

5. ZAŠTITA GRADITELJSKOG NASLJEĐA

5.1. Spomenici kulture - prethodna zaštita

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

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

5.2. Ostalo graditeljsko nasljeđe

Od ostalog graditeljskog nasljeđa treba voditi računa da staro selo, koje je u zoni ove Studije ne bude narušeno novom neprimjerenom gradnjom. Treba dozvoljavati samo rekonstrukciju u postojećim gabaritima i dozvoliti popunjavanje praznina između niza postojećih objekata.

5.3. Smjernice za zaštitu graditeljskog nasljeđa

Zaštita navedenih objekata kulturnog nasljeđa, podrazumijeva slijedeće mjere: jasno definisanje zaštićene ambijentalne cjeline i njene zaštitne, kontakt-zone; definisanje sadržaja i funkcija u skladu sa autentičnim aktivnostima koje će na odgovarajući način sačuvati, prezentovati i popularisati identitet i duh mjesta.

Preostale objekte narodnog graditeljstva na području Studije treba svakako zaštititi njihovom rekonstrukcijom i vraćanjem koliko god je to moguće u prvobitno stanje i stavljanjem u turističku funkciju (smještaj turista ili ugostiteljska djelatnost). Na taj način bi se spriječilo njihovo propadanje, oni bi sami sebe izdržavali, a na taj način bi se sačuvali posljednji primjerci narodnog graditeljstva specifične arhitekture.

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

6.1. Obrazloženje namjene površina

Javne površine su: saobraćajne površine (kolske, kolsko-pješačke saobraćajnice, parkizi) i površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo).

Površine za druge namjene su sve ostale površine koje su predviđene Studijom.

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

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

•Površine za turizam

1 . Površine za turizam služe postavljanju objekata za odmor i rekreaciju i to su: površine za turistička naselja i renta vile.

2 . Dopusćeni su:

-turistička naselja,

-renta vile,

-manji objekti u njihovom sklopu za sportske i rekreativne svrhe u funkciji turizma.

•Površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo)

1. Površine pod zelenilom i slobodne površine su: šume, uređene slobodne površine, linearno zelenilo, površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila.

2. U površinama za sport i rekreaciju u okviru zelenila dozvoljeni su manji objekti za sport, rekreaciju, manji ugostiteljski objekti za piće i hranu.

•Površine saobraćajne infrastrukture

3. Površine saobraćajne infrastrukture namijenjene su infrastrukturi kolskog i pješačkog saobraćaja u okviru koridora saobraćajnica, za prilaze, a za parkiranje vozila predviđeno na urbanističkim parcelama ili u gabaridu objekata.

•Površine ostale infrastrukture

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

5. Dopušteni su svi objekti komunalne, telekomunikacione, energetske i ostale infrastrukture i komunalnih i infrastrukturnih servisa.

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

Obrazloženje djelatnosti dato je na osnovu smjernica PPOB-a. Konkretno djelatnosti koje su dozvoljene u pojedinačnim namjenama Studije, date su u urbanističko-tehničkim uslovima za te namjene.

6.2. Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu

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

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

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

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu

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

Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

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

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

Suteran se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteran, u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterana se može povećati, što će biti regulisano UTU-vima.

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

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

- **Stambena jedinica** je turistički apartman.

- **Niski objekat za namjenu turizma** je objekat do dvije nadzemne etaže s mogućnošću izgradnje podruma (ili garaže u suteranu) ili korisne površine u suteranu. Maksimalna spratnost višeg objekta se označava na sljedeći način: Su+P+1 ili Po+P+1.

- **Najmanja** dozvoljena visina gradnja objekata za navedene namjene turizma je P+1.

- **Samostojeći objekat** je objekat koji sa svih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

- **Jednostrano uzidan objekat** je objekat kojem se jedna bočna strana nalazi na granici urbanističke parcele, a sa ostalih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

- **Dvostrano uzidan objekat** je objekat kojem se dvije bočne strane nalaze na granicama urbanističke parcele, a s drugih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

- Prema načinu građenja objekti turističke namjene mogu biti rezidencijalni, jednoporodični, višeporodični i višestambeni objekti:

4. Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom.

5. Pod **jednoporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom, (turističkim apartmanom smatra se cjelina koja pored spavaćeg bloka ima i dnevni boravak).

6. Pod **višeporodičnim objektom**, smatra se objekat s najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

- **Postojeći objekat** je objekat koja postoji u prostoru a izgrađen je na osnovu i u skladu s građevinskom dozvolom i za koji je izdata upotrebna dozvola. Postojećim objektom smatra se i objekat koji je moguće legalizovati na osnovu posebnih propisa (odgovarajućeg zakona, posebnog propisa lokalne uprave, pozitivnog rješenja Komisije za uklapanje nezakonito podignutih objekata ili drugog nadležnog organa).

- **Pomoćni objekat** je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl. koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih zgrada je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta.

- **Postojeća katastarska parcela** je parcela definisana katastarskim planom.

- **Urbanistička parcela (UP)** je parcela koja je Planom predviđena za izgradnju objekta ili za drugu namjenu definisanu u grafičkom prilogu.

- **Izgrađena površina** je površina definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog-uređenog terena.

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

- **Indeks zauzetosti** urbanističke parcele je količnik izgrađene površine (zbir izgrađenih površina svih objekata na urbanističkoj parceli) i ukupne površine urbanističke parcele.

- **Prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli** je dio urbanističke parcele u kome se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih objekata na urbanističkoj parceli (osnovnih i pomoćnih objekata). U ovo ulazi i površina terase u prizemlju građevine koja je konstruktivni dio podzemne etaže.

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

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

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

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

2.ukoliko je namjena podruma ili suterena stambeni prostor ili poslovni (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena.

3.ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP.

-Indeks izgrađenosti urbanističke parcele je količnik ukupne bruto razvijene površine svih objekata na urbanističkoj parceli i površine urbanističke parcele.

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

-Krovna badža je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta.Krovne badže se ne predviđaju u seoskim područjima.

-Prirodni teren je neizgrađena površina zemljišta (urbanističke parcele), uređena kao površina pod zelenilom, bez podzemne izgradnje, parkiranja, bazena, teniskih igrališta, popločavanja i sl.

-Regulaciona linija je linija koja djeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. U okviru regulacionih linija saobraćajnica dozvoljena je izgradnja isključivo infrastrukturnog sistema podzemnih instalacija i sadnja javnog zelenila.

-Koridor ulice je prostor između regulacionih linija ulice.

-Građevinska linija se utvrđuje planom ili studijom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinствена) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.

6.3.OPŠTI USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

-STANOVANJE

Stanovanje u zoni zahvata Studije

Stanovanje u zoni zahvata podrazumjeva mogućnost izgradnje u okviru postojećih urbanizovanih cjelina i na novim lokacijama za izgradnju. U okviru postojećih izgrađenih cjelina planirana se nova izgradnja na praznim parcelama, zamjena postojećih objekata novim, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u okviru zadatih parametara.

Planirana je stambeno-turistička izgradnja,usmjerena u pravcu podizanja kvaliteta. Teren je uglavnom u nagibu i ima dobre vizure.

U objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u djelu objekta. Djelatnosti koje se mogu graditi su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, izvesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije i sl., a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.

Minimalne površine parcela su 800m² za individualne samostojeće objekte do 500m² za objekte u nizu uz koeficijent zauzetosti od 20-30%.Zbog postojećih objekata koji su davno građeni na malim parcelama koeficijenti zauzetosti negdje veći od dozvoljenih.Preporučuje se maksimalna spratnost za ove objekte od dvije nadzemne etaže.Na strmim terenima, ukoliko to teren nalaže može imati i suterensku etažu.

U izuzetnim slučajevima površina urbanističke parcele može biti i manja.Za grupaciju objekata koje predstavljaju manju urbanu sredinu, parcele nebi trebalo da prelaze 2.000 m².

Posebnim oblikovanjem i aktiviranjem najmanje jedne (prizemne) etaže u komercijalne svrhe, dopunjava se sistem komercijalnih i poslovnih sadržaja.

TURIZAM – RENTA VILE

Turizam se na području zahvata tretira u dva djela i to :

-u smislu pružanja usluga smještaja turistima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba. Ostali, ranije navedeni objekti za pružanje usluga smještaja turistima se uklapaju u namjenu stanovanja jer je ona definisana kao pretežna namjena. Urbanistički parametri (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost) za ovu namjenu definisani su prema pojedinačnim slučajevima. Indeks zauzetosti je definisan u rasponu od 0,20 do 0,30 indeks izgrađenosti u rasponu od 0,4 do 0,6 spratnost od P+1 do S+P+1.

-objekte namijenjene za smještaj turista planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list RCG", br. 23/2005), naročito u kada su u pitanju zelene i slobodne površine koje se koriste za rekreaciju, sport, zabavu i druženje i parking za goste hotela. U pravilniku navedeni su objekti za pružanje usluga smještaja i oni predstavljaju cjelokupnu strukturu kapaciteta koji se mogu javiti na prostoruStudije: turistička naselja, pansioni, vile, privatni smještaj - kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje, organizovani kampovi, planinski i lovački domovi .

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

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

Površine za turizam

turizam manje gustine

turizam manje gustine sa jednoporodičnim stanovanjem

turizam manje gustine sa ekskluzivnim rezidencijalnim stanovanjem

turizam manje gustine sa višeporodičnim stanovanjem

Površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo)

šume

uređene slobodne površine

linearno zelenilo

površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila

Površine za komunalnu infrastrukturu

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

Površine za saobraćajnu infrastrukturu

garaža (G)

kolske površine
kolsko-pješačke površine
pješačke površine
parkinzi
prilazi

6.4. Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju

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

1. Osnovni uslov

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

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

2. Položaj urbanističke parcele

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

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

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

3. Veličina i oblik urbanističke parcele

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

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

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli : Planirano stanje - urbanistički pokazatelji.

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

Zadržavaju se postojeće katastarske parcele na kojima se može graditi u skladu sa uslovima iz ovog plana i ovim planom one postaju urbanističke parcele.

Dozvoljeno je u urbanističkoj parceli da se formiraju više od jednog objekata za koje urbanističkim projektom treba da budu utvrđeni svi uslovi izgradnje objekata poštujući pri tome i sve uslove Studije.

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

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

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

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

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

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

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

4. Veličina i površina objekata

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu i u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti.

Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamjeniti u korisnu površinu.

5. Dozvoljena izgradnja

Dozvoljena je izgradnja turističkih objekata kao i objekti za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu turizam.

Namjene su naznačene u grafičkom prilogu.

Na urbanističkim parcelama namijenjenim turizmu dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, i garaža.

6. Zabranjena izgradnja

Na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne kolske i pješačke površine, urbano zelenilo i na vodnom zemljištu nije dozvoljeno građenje objekata.

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

7. Postavljanje objekta u odnosu na javne površine

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija.

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

Građevinska linija prizemlja je i linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

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

8. Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

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

-Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.

-Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.

-Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više.

9. Parkiranje vozila

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

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
VILA	1,5 PM/stanu 100m2
APARTMANI	1,5 PM/apartmanu 60m2
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m ² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika.

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

10. Uslovi za nivelaciju

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

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

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

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu

11. Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,5PM/stan ili turistički apartman ili vilu.

12. UTU uslovi za izgradnju objekata manje gustine

Turistički objekti manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

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

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

- građevinske linije,
- maksimalna spratnost,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

13. Urbanistička parcela

1. za slobodnostojeće objekte - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 800 m², a maksimalno 2000 m², (u izuzetnim slučajevima može biti odstupanja).
- 2.za jednostrano uzidane objekte (dvojni objekti) - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 500 m², a maksimalno 2000 m²,
- 3.kod dvostrano uzidanih objekata dozvoljena je izgradnja najviše 3 objekta u nizu
- 4.širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m,
- 5.najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m², a najveća 30% od površine parcele.
- 6.maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja,
- 7.razmak između nizova objekata iznosi minimalno 15 m, ili dvostruka visinu objekta računato od vijenca do najniže tačke konačno nivelisanog i uređenog terena.
- 8.nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.
- 9.nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz,
- 10.jedna stambena jedinica (objekat) je jedan stan.

14. Horizontalna i vertikalna regulacija

-Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta

3.Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti - 3m
- jednostrano uzidani objekti - 3 m prema slobodnom djelu parcele;
- obostrano uzidani objekti - 0,0 m

2.Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je od 1 do 4 m.

3.Minimalno odstojanje objekta od susednog objekta je od 1 do 3 m.

4.Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

5.Maksimalna spratnost objekta je suteran (ili podrum), prizemlje, 1 sprat Su+P+1 odnosno – tri korisne etaže. U suterenu može biti stambeni prostor, ili podrum ili smjestiti garaže.

4.Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.

5.Kota prizemlja je:

11.na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

12. na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

15. Izgradnja na parceli

1. Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova I UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

2. Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni istovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

3. Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suterena koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), računavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).

4. U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.

5. Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).

6. Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m².

7. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

8. Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.

9. Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dati u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

10. Za izgradnju podzida važe uslovi definisani Studiom. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

11. Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima.

12. Podzide se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

16. Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

1. parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50 m.

2. zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.

3. ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

17. Uslovi za regulaciju i nivelaciju

Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvrđuju se na osnovi grafičkih priloga i to: planom regulacije, nivelacije i parcelacije.

Nivelaciono rješenje definisano je na katastarskim podlogama dobijenim od investitora. Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena odnosno parcele, u razmjeri 1:250 na osnovi koga bi se tačno odredila niveleta objekta u odnosu na sobračajnicu i okolni teren.

20. Uslovi za parcelaciju

Ovim planom se vodilo računa o katastarskim parcelama koliko je to bilo moguće, mada ima i vrlo malih parcela koje kao takve nisu mogle da se tretiraju kao urbanističke pa će u tom smislu biti izvršena preparcelacija određenih kat. parcela, jer one svojom veličinom utiču na planski koncept. Najmanja površina parcele je 800 m² za samo stojeće objekte odnosno 500m² za objekte u nizu. Predloženim planskim dokumentom formirane su urbanističke parcele koje su date u grafičkom prilogu.

6.5. OPŠTI USLOVI ZA OVU STUDIJU

Opštim uslovima se smatraju podaci koji generalno čine urbanističko plansku dokumentaciju uključujući grafičke priloge. Opšti uslovi se oslanjaju na veličinu naznačenih gabarita i njihov položaj u odnosu na

ulicu, susjedne objekte ili neku drugu dominantu u prostoru koja se može u planu sagledati. U svakom slučaju odgovorni urbanista u organima uprave ne odstupajući od koncepta, može i treba ove uslove da dopuni imajući u vidu geodetske snimke u većoj razmjeri ili snimak postojeće kuće ako je u pitanju rekonstrukcija nekog postojećeg objekta.

Posebni UT uslovi imaju za cilj da što više uslove projektanta u smislu poštovanja specifičnih uslova i ambijentalnih vrijednosti, te tako njima treba predvidjeti sljedeće:

- Kod izdavanja UTU-a za parcele veće od 1000m² potrebno je predložiti situaciono rješenje na geodetskoj podlozi u razmjeri 1:250, predmetne parcele sa brojem objekata, uređenjem terena prilazima objektima, pješačkim i kolskim saobraćajnicama, nivelacijom objekata, infrastrukturom u okviru parcele poštujući parametre iz studije lokacije. Na predlog ovog rješenja nadležni organ daje saglasnost koja je uslov za dalju razradu lokacije, prema opštim uslovima iz LSL-je.

- Odrediti građevinsku liniju i pravce pružanja objekata.

- Niveletu prizemne etaže koja je u funkciji dnevnog boravka, ili

- Niveletu prizemne etaže ili etaže na kojoj je predviđen ulaz u objekat.

- Za ovakve terene u nagibu u okviru ovog LSL predvidjeti formiranje većeg broja garaža u podzidama tamo gdje ulice formiraju usjek.

- Krovovi dvovodni i viševodni kod većih gabarita i bogatijih kuća nagiba 18-23° sa pokrivačem „mediteran crijepom“.

- Visina etaže je 2.60 -2,80m

- Spratna visina P+1, ako je veći nagib dozvoljava se izgradnja jednog ili dva suterena.

- Fasade finalno obrađene kombinacijom maltera i kamena, kamen iz domaćih majdana pješčano-sive boje.

- Spoljna fasadna stolarija sa griljama ili škurama od kvalitetnog drveta.

- Na terasama uraditi pergole od kvalitetnog drveta.

- Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni elemenat treba da budu pune – podzidane obrađene klesanim kamenom.

6.6. POSEBNI URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

- Na osnovu programskog zadatka parcela na kojoj se predviđa gradnja treba da bude najmanje 500-800m² što obezbjeđuje sve potrebe nove izgradnje.

- Ukupna izgrađena korisna površina stambenog i pomoćnog prostora ne može biti veća od 20%.

- Spratnost objekta se definiše sa H= 2,60-2,80, tj. P+1 ili S+P+1 uz eventualnu mogućnost izgradnje suterena ukoliko je nagib veći od 20%.

- Grafička obrada novoprojektovanih objekata ne znači veličinu objekta. Ona određuje regulaciju i građevinsku liniju na terenu. Veličina gabarita objekta data je u tabelarnom prikazu.

- Objekti svojom visinom ne smiju prelaziti krošnje srednjeg drveća što podrazumjeva objekte spratnosti P+1, S+P+1.

- Za terene u nagibu maksimalna spratnost objekta može biti 2S+P+1.

- Ako postoji denivelacija kote prizemlja i nivoa saobraćajnice min. 2,80 moguća je izgradnja poslovnog prostora uz saobraćajnicu sa obaveznim trotoarom ili prostorom za terasu.

- Lokali male privrede ne smiju izazivati zagađenje životne sredine, kao ni izazivati prekomjernu buku i frekvenciju saobraćaja.

- Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za drvenariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune.

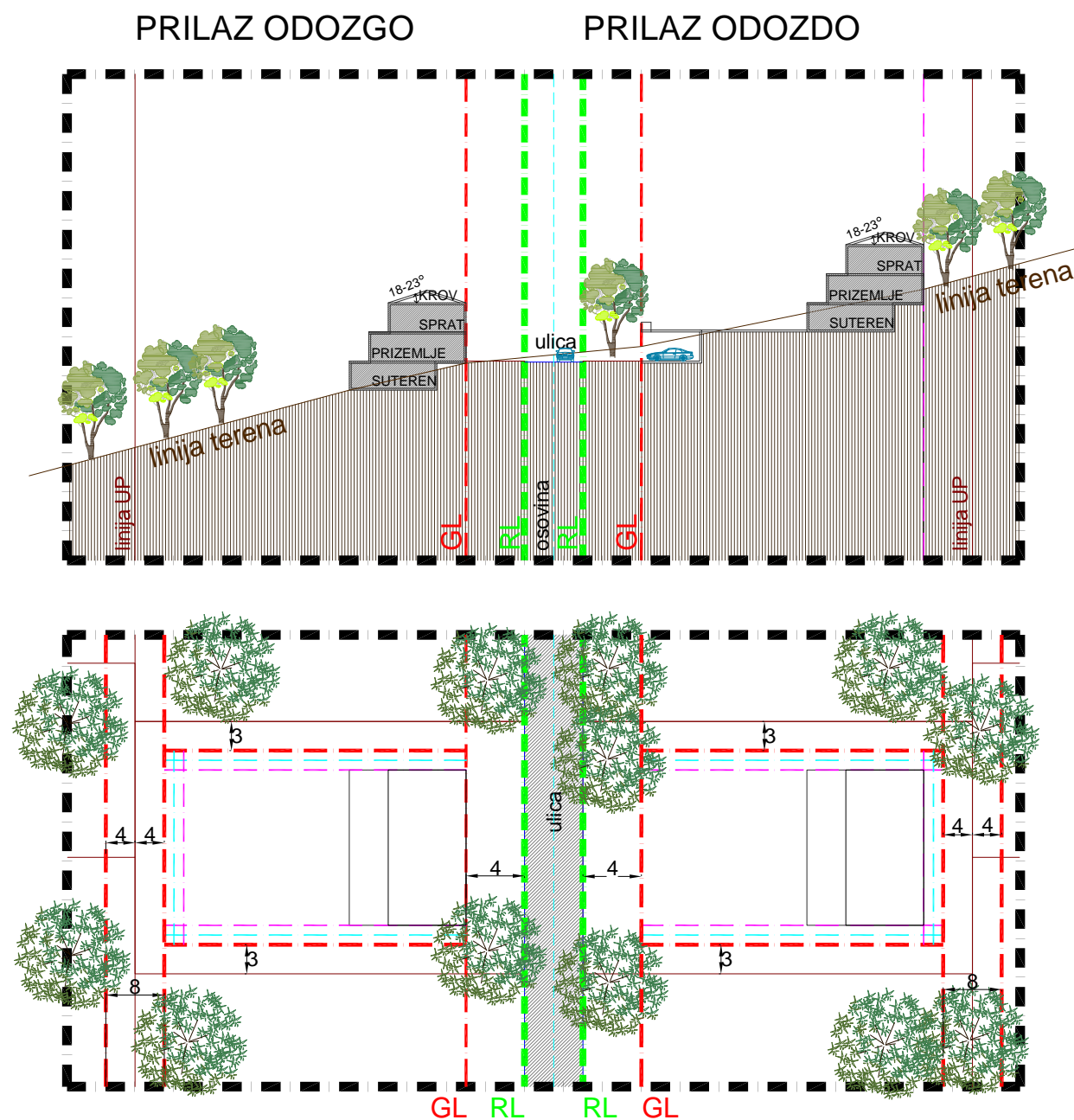
- Od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima. Svaka parcela treba da ima svoja najmanje 2 parking mjesta.

- Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje tarasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem poput badema, drveća smokava, narandži,

limuna sada i drveća kivija koji ovdje odlično uspjeva ili obavezna ponavna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cvijeća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za sva područja.

-Sastavni dio su grafičko-tekstualni prilozi za karakteristične nagibe terena:

**OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA
EKSKLUZIVNE VILE
PRILAZ ODOZGO I PRILAZ ODOZDO**



HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

- Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od 1.431,55-4.854,77 m².
- Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu 15 Pacelacija i regulacija.
- Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana.
- Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 3m - 4m.

Koeficijenti zauzetost i izgrađenost su fiksni.

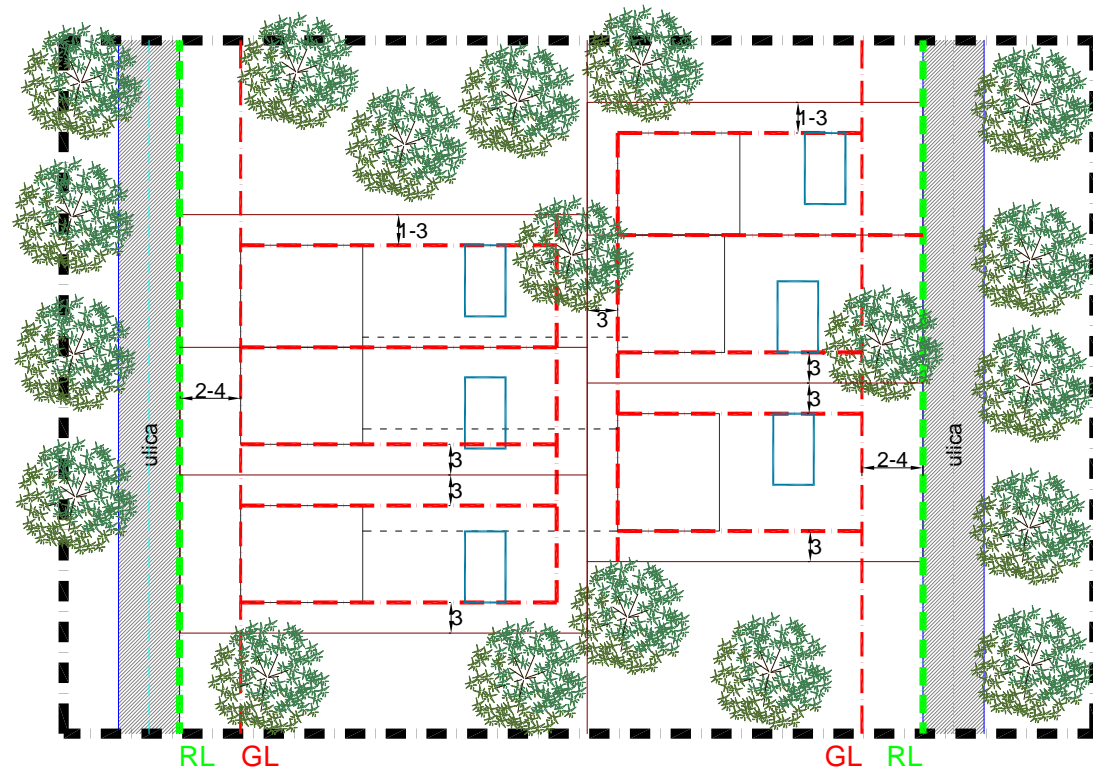
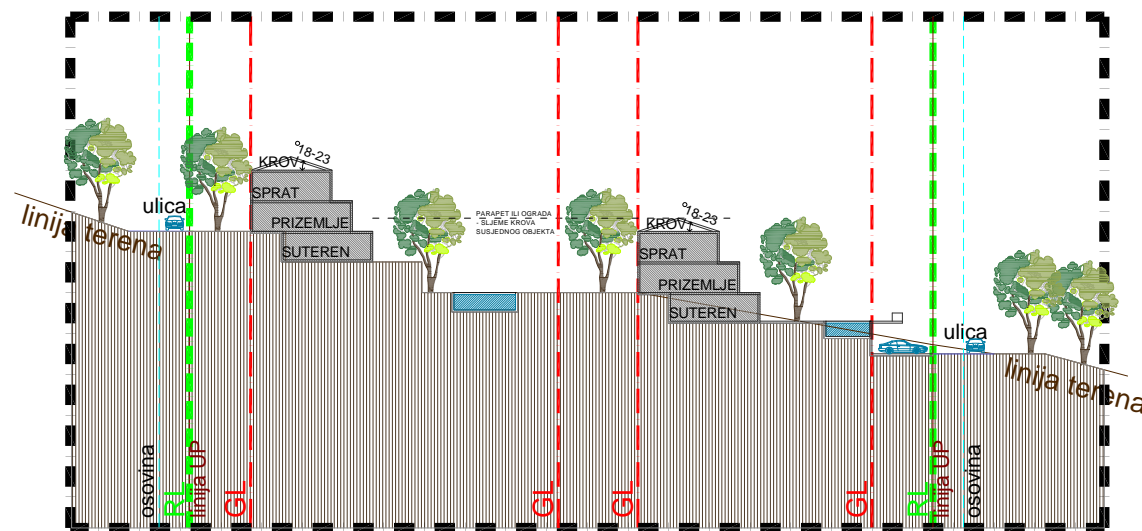
Za turizam :

- Max. koeficijent zauzetost je 0.18 (18%).
- Max. koeficijent izgrađenost je 0.45 (45%).
- Max. broj spratova objekta je 3 etaže. **S+P+1**
- Max. spratna visina je 3,0 m (od poda do poda).
- Objekti smješteni ispod magistrale **ne smiju** posljednom etažom preći visinsku kotu magistrale.
- Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta.

ARHITEKTURA

- Namjena prostora je ekskluzivni turizam. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.
- Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standarda za izgradnju turističkih kapaciteta koji su propisani "Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata" Sl.list Crne Gore br.51/08 od 22.08.2008.g
- Krovovi su predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih.
- Ravnih kao prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte.
- Kosi krovovi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crjep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.
- Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen i drvo.
- Garažu planirati ispod osnovnog volumena objekta ili parkinzi na otvorenom pored objekta. Garažni prostor **ne ulazi** u obračun BRGP objekta.
- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene za dodatne zabavno rekreativne sadržaje (bazeni i bazenske plaže dr.).
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

**OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA VIŠE
OBJEKATA NA TERENU U NAGIBU
SLOBODNO STOJEĆI I U NIZU**



HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

- Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od 300-1420 m².
- Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu 15 Pacelacija i regulacija. Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana.
- Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 1m-3m .

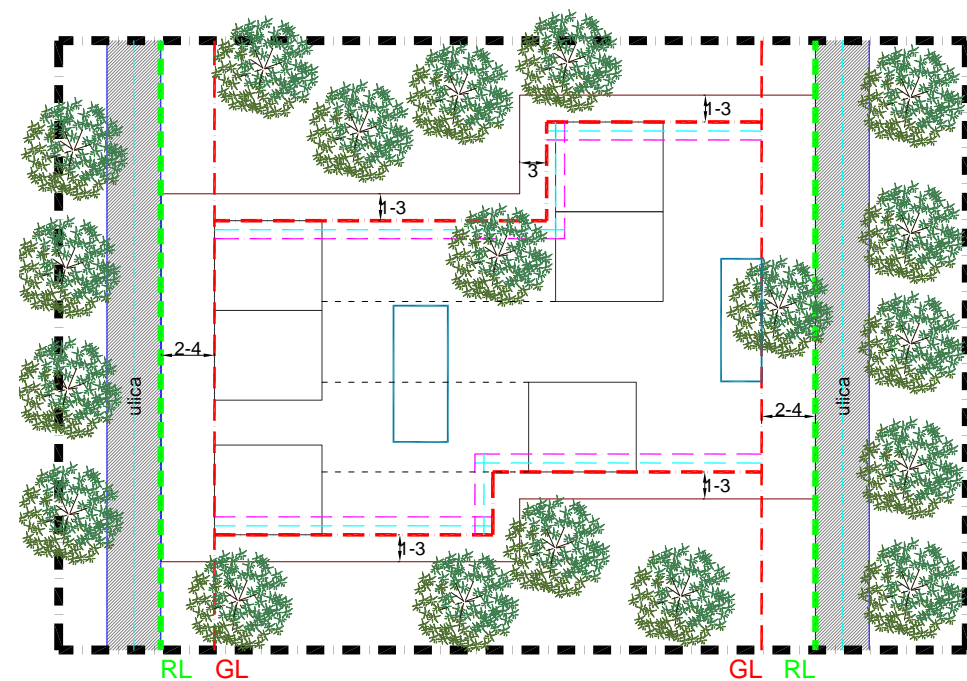
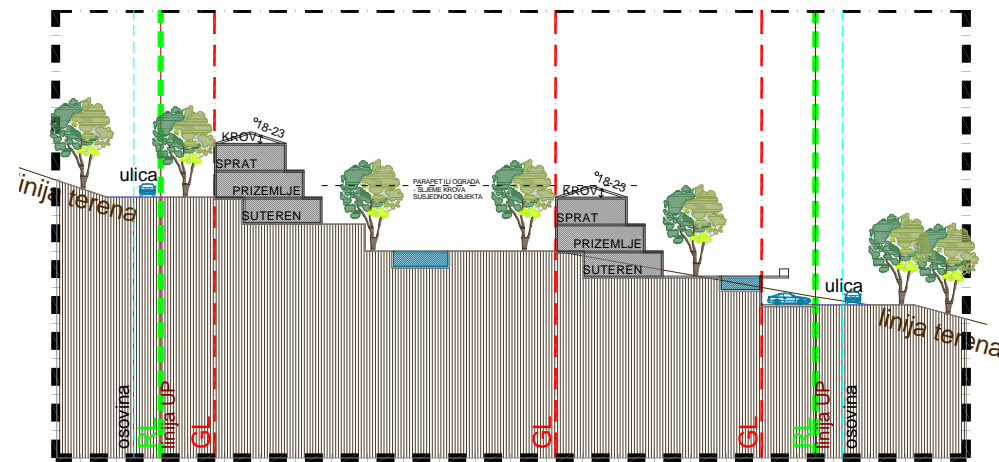
Koeficijenti zauzetost i izgrađenost su fiksni.

- Max. koeficijent zauzetost je 0.20 (20%).
- Max. koeficijent izgrađenost je 0.50 (50%).
- Max. broj spratova objekta je 3 etaža. **S+P+1**
- Max. spratna visina je 3,0 m (od poda do poda).
- Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta.

ARHITEKTURA

- Namjena prostora je stanovanje i seosko stanovanje. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.
- Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standarda za izgradnju stambenih objekata koji su propisani "Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata" Sl.list Crne Gore br.51/08 od 22.08.2008.g
- Krovovi su predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih.
- Ravni kao prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte.
- Kosi krovovi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crjep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.
- Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen i drvo.
- Garažu planirati ispod osnovnog volumena objekta ili parkinzi na otvorenom pored objekta. Garažni prostor **ne ulazi** u obračun BRGP objekta.
- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene za dodatne zabavno rekreativne sadržaje (bazenske plaže, bazeni i dr.).
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

**OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA VIŠE
OBJEKATA NA TERENU U NAGIBU NA ISTOJ UP
STANOVANJE
SLOBODNO STOJEĆI I U NIZU**



HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

- Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su grafičkom prilogu 15 Parcelacija, regulacija i nivelacija.
- Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana.
- Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 1 m do 4 m. Objekti mogu da se grade do granice UP, zidovi u vidu kalkana bez otvora prema susjedu, objekti u nizu.

Koeficijenti zauzetost i izgrađenost su fiksni.

- Max. koeficijent zauzetosti je 0.20 (20 %).
- Max. koeficijent izgrađenosti je 0.50 (50%).
- Max. broj spratova objekta je 3 etaža. **S+P+1**
- Max. spratna visina smještajnih kapaciteta je 3,0 m (od poda do poda), dok spratna visina uslužnokomercijalnih djelatnosti iznosi 4m.
- Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena odnosno parcele na osnovi koga bi se tačno odredila niveleta objekta u odnosu na sobračajnicu i okolni teren. Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta.

ARHITEKTURA

- Namjena prostora je stanovanje i seosko stanovanje . Izgradnja koja podrazumeva arhitektonsku perfekciju.
- Arhitektonsko-urbanistička struktura pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora biti vrhunska i sa najvećim mogućim ekskluzivitetom. To se odnosi na samu obradu objekata, kako u prostoru tako i u građevinskoj obradi. Poželjno je koristiti kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala.
- Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standada za izgradnju stambenih objekata koji su propisani "Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata" Sl.list Crne Gore br.51/08 od 22.08.2008.g
- Krovovi mogu biti ravni, neprohodne terase i prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje krovova u krovne bašte.
- Fasade treba da budu oblikavane u modernom maniru.
- Garaže planirati ispod osnovnog volumena objekta. Garažni prostor **ne ulazi** u obračun BRGP objekta.
- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene za dodatne zabavnorekreativne sadržaje.
- Maksimalni dopušteni indeks zauzetosti podzemnih garaža iznosi 1.00 (100%).
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. U okviru UP predvidjeti otvorene uređene površine između objekata u nizu na kojima se nalaze atraktivni bazeni, fontane, prostor za odmor, uređene pješačke staze, stepeništa i ostali slični sadržaji.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da budu reporni elementi izgrađenog prostora, i da tako utiču na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

7. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Koncept ove LSL je da se planskom izgradnjom malog inteziteta ničim ne ugrozi čovjekova okolina. Zapravo usvajanjem ovog dokumenta potrebno je obezbjediti instrumente njegovog sprovođenja čijom bi se realizacijom obezbjedili optimalni uslovi stanovanja, odnosno komfor života bi bio na vrlo visokom nivou. Organizacija prostora, tipologija objekata gdje dominiraju vile visokog komfora, njihove relativno male dimenzije gabarita i dispozicija u prostoru omogućuju „ambijentalnu izgradnju“ u zelenilu. Najveću pažnju treba posvetiti izgradnji objekata na lokacijama koje su obrasle vrijednim maslinjacima i starim hrastovima i maksimalno zaštititi njihovo uništenje. Ne treba dozvoliti dalju devastaciju, već planom ovaj prostor treba dovesti na nivo ekskluzivnosti.

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog urbanističkog plana i projekta u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Naime, životna sredina se štiti koristeći se na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Prostorno rješenje rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahtjeve sa ovog stanovišta uzeti su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na predmetnom prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu

- da gustine izgrađenosti budu u realnim okvirima

Na predmetnoj teritoriji nema zaštićenih objekata, prirode i spomenika kulture.

Zona, koja je predmet obrade, nalazi se ispod magistralnog puta i graniči se sa novim naseobinama koje će se graditi. Teren je u padu u pravcu istok-zapad. Reljef celokupnog prostora definisan je strmim terenima, koji se spuštaju prema moru. Nagib terena od 5% do 25% ; ekspozicija jugo-zapad, zapad, a nadmorska visina od cca 75-105m nad.visine.

Utjecaji na životnu sredinu, u postojećem stanju, se mogu posmatrati kroz uticaje prirodnih i antropogenih činilaca.

Prirodni činioci:

geološka erozija tla (bez uticaja kiše ili vetra),

pluvijalna erozija,

fluvijalna erozija,

seizmičnost tla

Antropogeni činioci:

sve ukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata,

uništavanje autohtone vegetacije,

menjanje ambijentalnih vrednosti unošenjem novih biljnih vrsta i izgradnjom novih objekata, menjanje odnosa u koeficijentima oticaja i poniranja, u korist oticaja,

urbanizacija prostora sa standardnim faktorima rizika po životnu sredinu: buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponija smeća, otpadnih voda i sl.

Zelenilo planirano u okruženju, ali i na lokaciji (ozelenjena terasa na spratovima) omogućava:

Pozitivno rješavanje sanitarno-higijenskih uslova (zaštitu od buke, izduvnih gasova kao i adekvatno poboljšanje kvaliteta vazduha).

Dekoratивно-estetskim vrijednostima učestvuje u stvaranju određenih estetsko-vizuelnih efekata (drvoredi i nisko zelenilo, karakteristične vrste podneblja).

Zelene površine podignute po određenim principima omogućavaju pasivan odmor.

U pogledu načina sprječavanja zagađivanja sredine treba koristiti, u racionalnim okvirima, solarnu energiju čime bi se ovi problemi praktično smanjili na najmanju mjeru.

Uređenjem visokog zelenila, stvoreni su uslovi zaštite od visokih temperatura i djelimično od padavina.

7.1.1. Odlaganje smeća i otpada :

O smeću i otpadu se stara služba za komunalne djelatnosti. Suspenzija smeća iz objekata se vrši prema komunalnim propisima.

Za odstranjivanje smeća i organskog otpada predvidjeti sabirne punktove, organizovane sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama.

7.1.2. Zaštita od zemljotresa :

Primjena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura predstavljaće osnov zaštite predmetnog područja od destruktivnih dejstava zemljotresa.

Uvažavajući postavke prostornog plana Republike i usvojeni stepen seizmičkog hazarda, primjenom zaštitnih mjera od ratnih razaranja i zaštite od zemljotresa zadovoljeni su osnovni uslovi zaštite od eventualnih razaranja i panike.

7.1.3. Protivpožarna zaštita :

Novi objekti su projektovani prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima.

Vatrogasnim vozilima je omogućće pristup postojećem i planiranom objektu.

Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uređaji) upotpuniće se sistem i mjere protivpožarne zaštite.

. Teren je u padu u pravcu istok-zapad. Reljef celokupnog prostora definisan je strmim terenima, koji se spuštaju prema moru. Nagib terena 38%-53%ekspozicija jugo-zapad, zapad, a nadmorska visina od m.

Utjecaji na životnu sredinu, u postojećem stanju, se mogu posmatrati kroz uticaje prirodnih i antropogenih činilaca.

Prirodni činioci:

geološka erozija tla (bez uticaja kiše ili vetra),

pluvijalna erozija,

fluvijalna erozija,

seizmičnost tla

Antropogeni činioci:

sveukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata,

uništavanje autohtone vegetacije,

menjanje ambijentalnih vrednosti unošenjem novih biljnih vrsta i izgradnjom novih objekata, menjanje odnosa u koeficijentima oticaja i poniranja, u korist oticaja,

urbanizacija prostora sa standardnim faktorima rizika po životnu sredinu: buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponija smeća, otpadnih voda i sl.

7.1.4. Koncept održivog razvoja u planiranju prostora

Cilj izrade planske dokumentacije jeste usmereno planiranje ekonomskog i drugog razvoja na nekom području uz maksimalno očuvanje prirodnih resursa. To, ujedno čini osnovu koncepta održivog razvoja, kojem je cilj osigurati ostvarenje potreba danas, korišćenjem resursa do one granice koja još uvek omogućava njihovo prirodno obnavljanje.

Kao visoko organizovane turistička aglomeracija imaće urednu infrastrukturu: snabdevanje vodom i kanisanje otpadnih i kišnih voda i odvođenje krutog otpada, čime će biti obezbeđeni ekološko-higijenski uslovi. Takođe, ugradnjom biološkog prečistača za fekalne i upotrebne vode, sa specijalnim sakupljačima masti i deterdženata, iste materije neće odlaziti u more, i zagađivati priobalje, već će biti deponovani na lokacijama propisanim od strane JP „ Vodovod i kanalizacija “ , odnosno opštinske komunalne inspekcije.

7.1.5. Preporuke:

Ozelenjavanju svih slobodnih površina pokloniti naročitu pažnju.

Rešiti deponovanje štuta i građevinskog materijala tako da isti ne dospeju u priobalje.

Spratnost objekata treba da bude takva da objekti gledajući s puta ne deluju kao visoki bedemi, a takođe i gledani s mora da prate liniju terena i ne zaklanjaju pogledom, eventualno, postojeće objekte stanovanja ili turističke namene.

Strogo voditi računa o neširenju zone stanovanja oko turističkog kompleksa, već isti vegetacijom u rubnim delovima parcela ozeleniti krošnjastom, visokom vegetacijom.

Organizacija odvođenja komunalnog otpada mora biti sasvim usklađena sa komunalnim preduzećem i bez pravljenja lokalnih deponija, tokom čitave godine.

Infrastrukturni objekti snabdevanja vodom i kanalisanja otpadnih voda treba da budu rešeni u potpunom skladu sa razvojnim programom snabdevanja vodom i kanalisanja otpadnih voda opštine Budva, bez upuštanja upotrebljenih voda pomorskim ispustom u more.

7.1.6. Zaštita pejzaža

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se deluje u pravcu očuvanja, unapređivanja i sprečavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritetna i osnovna mera ističe se utvrđivanje zona sa različitim režimima zaštite, gde će se štititi njihove osnovne prirodne vrednosti, a time i pejzaž morskog dobra.

Posebno treba voditi računa o:

racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora,

što manjim zauzimanjem novih prostora,

korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža,

zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura,

očuvanju vrednih grupacija egzota, naročito uz obalne saobraćajnice, šetališta i pristane,

zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rešenja kao delova autohtonog kulturnog pejzaža,

zadržavanju autentičnosti pristana,

zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu.

7.1.7. Mjere zaštite od otpadnih voda sa kopna

Otpadne vode sa kopna su veliki zagađivač morske vode, pogotovo u priobalnom pojasu. Shodno mjestu i načinu nastanka, otpadne vode su različite po količini i fizičko-hemijskim osobinama. Što se tiče određenih mjera zaštite od zagađivanja otpadnim vodama, one su već definisane kroz odgovarajuću domaću regulativu, koja se za sada nedovoljno ili uopšte ne primenjuje.

7.1.8. Mjere zaštite od bujičnih tokova sa kopna

Bujični tokovi sa kopna sami po sebi se ne mogu smatrati zagađivačima. Oni su sezonskog karaktera i javljaju se u periodu jakih kiša, naglog topljenja snega što je u zadnje vreme ređa pojava i sl.

Međutim ono što se dešava sa bujičnim kanalima dovodi do toga da se oni pretvaraju u zagađivače morske vode. Naime, radi se o nekontrolisanom i prekomernom uklanjanju samonikle vegetacije sa njihovih oboda, bacanju raznovrsnog otpada i ispuštanju otpadnih voda u njih, njihovom sužavanju, betoniranju i sl.

7.1.9. Zaštita od bujica

Bujice su vrlo živ i dinamičan sistem u kojem se faktori (reljef, klima, geološki sastav, pedološki sloj, biljni pokrivač i način iskorišćavanja zemljišta) uvijek mjenjaju, pa bi samo direktan uvid na terenu mogao dati tačan obim potrebnih radova, jer samo optimalnom kombinacijom tehničkih i bioloških zahvata može se rešiti problem erozije zemljišta i uređenja bujičnih tokova.

To su radovi na izgradnji različitih poprečnih građevina, kanala, kineta, suvo međe, potpornih zidova itd.

Antierozione mjere podrazumjevaju aktivnosti kojima se utiče na način obrade, održavanja i upravljanja zemljištem, šumama i vodama i na način njihovog iskorišćenja.

Svi antierozivni zahvati, tehnički i biološki, moraju se međusobno dopunjavati. Zato savremeni način zaštite od štetnog dejstva bujičnih tokova ostvaruje se kroz izgradnju sisteme hidrotehničkih, šumsko-meliorativnih, agro-meliorativnih itd. radova i mjera.

8. PLANIRANO RJEŠENJE**8.1.Obrazloženje koncepcije urbanističkog rješenja**

Zona Studije «Skočiđevojka» nalazi se između Jadranske magistrale i obale, i po svojoj lokaciji, pripada prvom, užem priobalnom pojasu.

Osim Plana «Južni Jadran» i GUP-a iz 1986. i GUP-a iz 2005., za ovo područje nije rađen nijedan detaljni urbanistički plan kojim bi se regulisala izgradnja.

Površina koju obuhvata ova studija iznosi 3,5ha.

U skladu sa osnovnom funkcionalnom orijentacijom naselja «Skočiđevojka» a to je ekskluzivni turizam, kao specifični segment ponude Budve i želji za očuvanjem i unapređenjem osnovnih vrijednosti ovog prostora, formiran je programsko-prostorni koncept.

8.2.Prostorna organizacija

Usvojene su sledeće postavke na kojima treba formirati koncept:

-intenzivnije i racionalnije korišćenje već zauzetog prostora

-uvođenje javnih sadržaja kao dopunu stanovanja a u funkciji svih korisnika prostora

-nenametljivo uklapanje u ambijent novih objekata

-revitalizacija postojećih maslinjaka i njihova zaštita od eventualne izgradnje

Prema generalnom urbanističkom planu, naselje «Skočiđevojka»

je stambeno-turistička zona niske gustine, što podrazumeva planiranje prostora po principima tzv.

ambijentalne izgradnje.

Zbog specifičnosti osnovnih vrijednosti ovog prostora, a to su prirodni i antropogeni pejzaži (kultivisani agrarni prostor) usvojen je koncept koji predstavlja kombinaciju principa ambijentalne izgradnje i primjene elemenata tradicionalne arhitekture.

Postojeća BRGP iznosi 2270m² pa prema normativima za stanovništvo u zonama niske gustine dobijamo podatak od 91 korisnika prema raspoloživom izgrađenom prostoru. (2270m²:22m²/1korisn.=103 korisnika)

Po sprovedenoj anketi stalnih stanovnika ima 12, ostalo su sezonski stanovnici.

Planirana BRGP iznosi 18 907m² :63,00m²/1 korisn. = 300 korisnika što sa postojećim stanovništvom iznosi 457 korisnika (max broj korisnika u ljetnjem periodu).

Prostornom organizacijom, zona naselja «Skočiđevojka» je podijeljena na tri podzone:

-I zona predstavlja centar naselja i obuhvata površinu od 0,6 ha

U ovoj zoni se nalazi niz starih kamenih kuća.U jednom dijelu ovih objekata živi stalno stanovništvo. Objekti su obnovljeni u duhu tradicionalne izgradnje. Samo na jednom objektu prema postojećoj ulici planira se nadogradnja sprata i za ovaj objekat dati su posebni urbanističko-tehnički uslovi.

U neposrednoj blizini ovog niza nalazi se objekat koji se nekada koristio kao mlin za masline. Objekat je od kamena sa kamenim svodom i kanalicom kao pokrivačem. U samom objektu nalazi se samo kameno korito u kojem su se mlele masline dok su ostali dijelovi nestali.

Planom se predviđa rekonstrukcija mlina a dogradnjom objekta spratnosti P+1 ugostiteljske namjene, daje se mogućnost konstantnog održavanja objekta u kojemu se nalazi mlin. Zamisao je da se mlin obnovi i bude u sastavu restoranskog dijela specifičnog ugostiteljskog objekta etno stila. Za oba objekta dati su posebni urbanističko-tehnički uslovi kako za spoljnu tako i za unutrašnju arhitekturu.

U ovoj zoni predviđa se izgradnja poslovno-stambeno-turističkog objekata u nizu spratnosti S+P+1 koji bi omogućili poboljšanje pružanja usluga kako stalnim stanovnicima tako i drugim korisnicima prostora. Predviđeno je da ti sadržaji budu smješteni u najnižoj etaži koja obuhvata 520 m².

Namjena ovog prostora je trgovina i ugostiteljstvo ali namjena nije uslovna pa se daje fleksibilnost u određivanju i mijenjanju datih sadržaja. Na obe spratne etaže planirani su stambeno-turistički sadržaji – ekskluzivni apartmani površine min. 70m².

Ispred ovog objekta projektovan je trg koji čini jedinstvenu cjelinu s projektovanim manjim objektom i gumnom. Prilikom razrade projekta potrebno je obratiti pažnju da parterno i hortikulturno rješenje bude prilagođeno ovom ambijentu.

U oblikovnom smislu objekat bi trebalo projektovati sa elementima tradicionalne arhitekture koji se ogledaju u primjeni kamena na fasadi, proporcijama otvora, upotrebi drveta za stolariju i dr.

Ispred poslovnih prostora planiran je natkriveni dio- trem.

Trg je dat kao jedna kružna forma po ugledu na nekadašnja gumna koja su predstavljala centar seoskog okupljanja.

U produžetku trga planira se rekonstrukcija postojećeg zapuštenog gumna kao i uklanjanje neuslovnog pomoćnog objekta. Uz gumno je planiran objekat spratnosti P+1 poslovno-turističke namjene umjesto pomoćnog objekta koji se uklanja.

U ovoj zoni postoje još dva objekta koja se svojom arhitekturom ne uklapaju u ambijent. Planom su predviđene manje dogradnje uz uslov da se dogradnjom izvrši i sanacija fasade kako bi se objekat uklopio u postojeći ambijent.

Ostalo objekti koji se planiraju u ovoj zoni su stambeno-turističke namjene pretežno istih gabarita i spratnosti (S+P+1).

Na kat. parceli 1768 KO Reževići I planirana su dva manja objekta turističke namjene koji će doprinjeti poboljšanju turističke ponude samog naselja.

BILANS POVRŠINA (BRGP) U I ZONI :

STANOVANJE	POSTOJEĆE	PLANIRANO
	1242 m ²	2061 m ²

Površina I zone je 0,6 ha. Koeficijent zauzetosti parcele za ovu zonu iznosi 0,23 odnosno, 23%. (1426m²:0,6 ha)

Za potreban broj zaposlenih u tercijalnim servisima radi dnevnog snabdevanja stalnog i povremenog stanovništva izabran je procenat od 4% što znači na 100 korisnika 4 zaposlena. Ako naselje koristi 457 korisnika proizilazi da je potrebno 18 zaposlenih.

Prema broju zaposlenih projektovane su sledeće površine tercijalnih servisa:

-Ugostiteljstvo(kafe-picerija, restoran-mlin)	10zapx25m ² =250 m ²
-Trgovina	6zap.x30m ² =180 m ²
-Agencija	2zap.x15m ² = 30 m ²
UKUPNO BRGP:	460 m²

-II zona obuhvata površinu od 1,9 ha.

U ovoj zoni su stambeno-turistički objekti. Dva objekta (urbanističke parcele br.18 i 34) zadržavaju postojeću spratnost i gabarit. Objekat u izgradnji na urb. Parceli 33 ima planiranu nadogradnju jedne etaže jer veličinom urb. parcele ne ispunjava kriterijume date Projektnim zadatkom.

BILANS POVRŠINA (BRGP) U II ZONI :

STANOVANJE	POSTOJEĆE	PLANIRANO
773 m ²	3130 m ²	

Koeficijent zauzetosti parcele u II zoni iznosi 0,06 odnosno, 6%.(1299m²:1,9 ha)

-III zona -Ekskluzivne vile-obuhvata površinu od 1 ha.

U ovoj zoni se nalaze ekskluzivne vile. To su objekti spratnosti S+P+1, gabarita oko 150m². Svaka od vila nalazi se na urbanističkoj parceli čija veličina obuhvata min. 1500m².

Ove vile je potrebno projektovati po principima ambijentalne izgradnje sa primjenom elemenata tradicionalne arhitekture. Za ove stambeno-rezidencijalne objekte dati su posebni urbanističko-tehnički uslovi.

BILANS POVRŠINA U III ZONI:

STANOVANJE	POSTOJEĆE	PLANIRANO
	/	2250m ²

Koeficijent zauzetosti parcele za III zonu iznosi 0,07 odnosno, 7%. (750m² : 1,0 ha).Koeficijent zauzetost parcele za cijelu zonu iznosi 0,10 odnosno, 10%(3475m² : 3,5 ha).

8.3.Preporuke za arhitektonsko i građevinsko planiranje i projektovanje

Principi zemljotresnog inženjerstva o aseizmičkoj gradnji stvoreni su dugogodišnjim istraživanjima ponašanja tla i objekata u uslovima zemljotresa, osobina objekata odnosno njihovih konstrukcija i sl.

Isti su zasnovani i na istraživanjima socioloških, ekonomskih, tehnoloških i sličnih aspekata, djelovanja zemljotresa i posledica od njih. Primjenom osnovnih principa zemljotresnog inženjerstva za gradnju aseizmičkih objekata i drugih urbanih elemenata postiže se redukcija štetnih posledica od zemljotresa i smanjenje seizmičkog rizika odnosno njegovo dovođenje u tolerantne i prihvatljive okvire.

Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih preporuka Urbanističkog planiranja i projektovanja, odredaba postojećih propisa, u prilogu su date preporuke za arhitektonsko i građevinsko planiranje i projektovanje. Isto treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posledica zemljotresa koji u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelovitijoj zaštiti i smanjenju posljedica.

OPŠTI PRINCIPI PROJEKTOVANJA SEIZMIČKIH KONSTRUKCIJA

Proces planiranja i projektovanja aseizmičkih objekata nadovezuje se na urbanističko planiranje i projektovanje. U tom smislu preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuke za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

- Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja,
 - Zaštita od djelimičnog ili potpunog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i
 - Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.
- Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstoću, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.
- Od osobitog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine, što obično, prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.
- Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta izloženih seizmičkom dejstvu.
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije dobro projektovane raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću pa i pri jačem seizmičkom dejstvu posjeduju veliku seizmičku otpornost. Zidane konstrukcije, izvedene od obične zidarije kamena ili tečnih blokova ne posjeduju žilavost i obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije. Od posebnog je značaja za stabilnost konstrukcija kvalitet realizacije i izvođenja uopšte.
- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje i seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzionišu elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza opterećenja konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovakvog proračuna optimizira se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrebljenog materijala i tipa konstrukcije.

IZBOR KONSTRUKTIVNOG SISTEMA

Na osnovu naprijed iznijetih rezultata istraživanja i na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sledeće:

- Na istraživanom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukciju i oblikovanje objekata. Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala, naročito kod objekata veće visine i većeg značaja.
- Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.

Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa ab dijafragmaam (jezgrima) kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.

Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije. Obično se ponašanje veza elemenata konstrukcije utvrđuje eksperimentalnim putem.

- Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama

Ovo je naročito potrebno kod kombinovanih konstruktivnih sistema od armirano-betonskih ramova i dijafragmi.

- Moguća je primjena najrazličitijih materijala za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

NAČIN FUNDIRANJA OBJEKTA

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sl. Načelima: Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja;

Temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu;

Temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu koje se, po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije.

Ako je to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.

Primjenu dva ili više načinatemeljenja na jednom objektu izbjegavati osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.

Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.

Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

Prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

9. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

9.1. Postojeće stanje

Prostor LSL "Skočiđevojka" nalazi se na istoimenom rtu, ispod magistralnog puta Budva –Bar, između Budve i Petrovca. Prostor LSL je neznatno opterećen stambenim objektima, koji u jednom dijelu ima ruralni karakter. I pored manjih graditeljskih intervencija najznačajnije promjene je pretrpio tzv. prirodni predio, odnosno vegetacija kao njen sastavni element.

Teren se strmo spušta prema moru u pravcu istok-zapad. Reljef celokupnog prostora definisan je strmim terenima, koji se spuštaju prema moru i ispresjecan je u velikoj mjeri poljoprivrednim terasama i podzidama.

Zahvat LSL poseduje kvalitetne predione karakteristike, otvorene vizure prema moru sa svih položaja i raznolikost reljefa. Naime, u neposrednoj blizini je stjenovita obala i plaža, prirodne terase, ali i antropogene poljoprivredne terase.

Autohtonu vegetaciju čine tzv. niske šume iz zajednice Rusco - Carpinetum orientalis zajednica kostrike i belograbića iz reda Quercetalia pubescentis I makija (Orno - Quercetum ilicis myrtetosum H-ić 1963). U ovoj zajednici dominira mirta (Myrtus communis). Medjutim, ove sastojine su u najvećoj mjeri degradirane do stadijuma gariga-(Cisto – Ericion) i kamenjara. To su niske i prorijeđene zimzelene, a manjim dijelom i listopadne šikare, sastavljene uglavnom od heliofilnih elemenata, pretežno grmova i polugrmova.

Oko stambenih objekata sporadično se pojavljuju stabla čempresa, a kao sastavni dio seskog stanovanja, pojavljuju se maslinjaci koji su u zapuštenom stanju.



postojeće stanje

9.2. Planirano stanje

Zahvata LSL "Skočiđevojka" u površini od 38.442m² (3,84ha) predstavlja, sa neposrednim okruženjem, jednu vrijednu i raznoliku predionu cjelinu.

Iz ovog razloga je LSL-om je planirano:

- Maksimalno očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline,
- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja,
- Očuvanje, obnavljanje, uređenje i proširenje maslinjaka, uz poseban tretman sa stanovišta pejzažnih vrijednosti prostora-Zakon o Maslinarstvu;

- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- Usklađivanje ukupne količine zelenih i slobodnih površina sa brojem korisnika-za turističke objekte sa 3*-5*, planirati 60 m²-100m² zelenih i slobodnih površina po ležaju;
- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem;
- Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- Korišćenje vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;

Prostor LSL "Skočiđevojka" obuhvata površinu od 3,84ha i Planom je predviđena izgradnja stambenih objekata i objekata u službi turizma- vile. Takođe, se u okviru zahata predviđa i izgradnja urbanog zelenila, u okviru planiranih namjena i očuvanje i revitalizacija tzv. prirodnih površina.

Urbano zelenilo	
Zelene i slobodne površin javnog korišćenja	2.599m ²
Zelene i slobodne površin u okviru urb. parcela	22.438,78m ²
	25.037,78m²
Zaštitno zelenilo	
Prirodni predio (autohtona vegetacija, kamenjar)	601,5m ²
Poljoprivredne površine (maslinjaci i voćnjaci)	1.025m ²
	1.626,5m²
Ukupno slobodnih i zelenih :	26.664,28m²

Odnav edene

površine pod urbanim zelenilom u okviru urb. parcela (22.438,78m²) planira se da najmanje 70%-75% bude zelenilo, a ostalo parterno izgrađeno (pristune staze, bazeni, mini sportski tereni, platoi i td.). Očekivani Nivo ozelenjenosti zahvata Plana je 53% (samo zelenilo). Stepenn ozelenjenosti iznosi 89m² / korisniku (zelene i slobodne površine), na planiranih 300 korisnika.

I Zelene površine javnog korišćenja

-Linearno zelenilo (zelenilo uz saobraćajnice, na parkinzima, drvoredi i td.)

-Skver

II Zelene površine ograničenog korišćenja

-Zelene i slobodne površine turističkih objekata -vila

-Zelene i slobodne površine stambenih objekata -okućnice

III Zaštitno zelenilo

-Prirodni predio-(autohtona vegetacija, stijene, kamenjar)

-Poljoprivredne površine-maslinjaci i voćnjaci

9.3.Smjernice za pejzažno uredjenje

-Linearno zelenilo (zelenilo uz kolske i pješačke saobraćajnice, na parkinzima, drvoredi, skverovi i td.)- ozelenjavanje saobraćajnica, pločnika, pješačkih i parking prostora sprovodi se tzv. linearnom sadnjom. U kompozicionom smislu, ovo zelenilo se rješava tako da predstavlja "kičmeni stub" zelenih površina.Ova kategorija zelenila pored estetske funkcije utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova.

Međutim, drvoredi kao sastavni dio zelenih površina predviđeni su u svim naprijed navedenim kategorijama zelenila.. Izbor vrsta u drvoredu zavisi prevashodno od njegove namjene u okviru planiranih kategorija zelenila. Međutim, predlaže se drvored od Olea europea i Quercus pubescens koja ima dekorativnu i simboličku vrijednost, a prepoznatljiv je simbol ovog kraja uz mogućnost korišćenja šiblja i živice u prizemnom sloju.

Prilikom provlačenja saobraćajnica kroz zahvat LSL nepohodno je sačuvati postojeću vegetaciju naročito masline, koje se nalaze na trasi trotoara i u zoni regulacije. Međutim, u slučajevima gdje su masline na trasi kolovoza neophodno je njihovo presađivanje na druge slobodne zelene površine.

Za drvorednu sadnju potrebno je da se ispune sljedeći uslovi:

- rastojanje između drvorednih sadica od 5-9m,
- min. visina sadnice 2,5-3m,
- min. obim sadnice na visini 1m 10-15cm,
- min. visina stabla do krošnje, bez grana, 2-2,2m,
- otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima),
- obezbjediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu(za sadnju na pločnicima),

Pješačke staze-uglavno su podržane postojeće pješačke komunikacije, koje su presjecale parcele i predstavljale najkraći put do plaže. Kako su ove staze bile improvizovane, neophodno ih je urediti. Uredjenje podrazumjeva,najprije njihovu nivelaciju, popločavanje, formiranje podzida, podesta.Pličnike i podzide izvesti od prirodno lomljenog i klesanog kamena. Podzide-suvomeđe treba u građevinskom pogledu održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja).Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima. U pravcu pružanja staza predvidjeti drvorede ili masive zelenila, radi stvaranja sjenke, a moguće su i nastrenice-pergole sa puzavicama. Neophodno je predvidjeti i rasvjetu.

Na parking prostorima obavezno predvidjeti drvorede. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo. Preporučuje se drvored na trotoaru ako je trotoar širine min. 2,80m.

Skver- javne površine koje se nalaze u okviru saobraćajne namjene i planirani su kao skverovi otvorenog i poluotvorenog tipa.To su manje površine koje treba riješiti:

-skver otvorenog tipa na raskrsnici saobraćajnica treba riješiti parterno, vrstama čija visina ne prelazi visinu od 50cm(sukulenti, perene,šiblje i td.) moguća je soliterna sadnja visokog drveća,

-neophodno je sačuvati i uklopiti postojeću vegetaciju,

-denivelaciju terena riješiti terasasto-podzidama-suvomedjama,

-skverovi poluotvorenog tipa su površine koje se oslanjaju na saobraćajnice-parkinge i ove površine mogu da služe kao površine za kraći odmor,

-Skver-mini park- Površina od 1.260m², koja je Planom naznačena kao Skver, determinisana je kao manja parkovska površina, zatvorenog tipa. Naime, ova površina nalazi se na ulazu u plansko područje i kao takvo treba da predstavlja njegovu kapiju. Skver pored estetske funkcije treba da ima i sanitarno-higijenske ulogu. Predmetna prostor je zapuštena površina-kamenjar i gariga. Međutim, pejzažnim intervencijama ova površina bi upotpunila sadržaj u planskom naselju i povećao kvalitet boravka u istom.To podrazumjeva:

-60%-65% površine treba da čini zelenilo, a ostetlo platoi i staze,

-koristiti pored autohtonih vrsta i alohtone vrste visoke dekorativnosti,

-planirati sadnju u grupama i soliternu,

-materijali za izradu staza i platoa moraju biti od prirodni-prevashodno kamen,

-urbani mobilijar mora biti od prirodnih materijala, savremenog dizajna,

- predvidjeti rasvjetu i sistem za zalivanje novoformirane zelene površine,
- predvidjeti vrtno-arhitektonske elemente (klupe, nastrešnice, česme, fontana, sprave za igru djece),
- sprave za igru djece treba da posедуju sertifikate za upotrebu,
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički odnjegovan,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm,
- obezbjediti održavanje i njegovanje ove površine.

-Zelene i slobodne površine turističkih objekata- vila-

Za površine planirane za turizam-vile, neophodno je :

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo i masline prema važećim propisima,
- neophodno je da se ispoštuje normativ 60-100m² zelenila (zelenilo i sporti rekreacija) po korisniku , za objekte od 3*-5*;
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog rješenja, treba da ima i pejzažno uređenje;

Uređenje podrazumjeva:

- ekskluzivni ambijet i treba da sadrže min. 60% zelenih površina, u odnosu na urbanističku parcelu , a do 25% urbanističke parcele može biti parterno izgrađeno (pješačke i prilazne puteve , staze, platoi, bazeni, mini sportski tereni, i td.),
- dispozicija objekata mora da zavisi od rasporeda postojećih maslina na terenu,
- postojeće masline maksimalno sačuvati (kultivare i samonikle)- Zakon o Maslinarstvu,
- presadjivanje maslina ili nekih drugih vrsta koje podnose presadjivanje (listopadne i zimzelene lišćare), opravdano je samo u pojedinačnim slučajevima. Medjutim, sa odraslim četinarima nije takav slučaj, oni slabije podnose presadjivanje, naročito na plitkim skeletnim ternima, kada usljed presadjivanja dolazi do oštećenja korenovog sistema. U ovom slučaju ih je neophodno sačuvati na postojećim lokacijama u najvećoj mogućoj mjeri,
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja,
- obavezno koristiti visokodekorativni sadni material, rasadnički odnjegovan (autohtoni, alohton, egzote),
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo , živica, drvoredi i td.-(uslovi za drvorede iz kategorije Linearno zelenilo),
- planirati pješačke staze, plato, skaline –stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem,
- steze,platoj moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,
- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama, suvomeđama-suvozid od grubo lomljenog ili klesanog kamena,
- glavno obilježje pejzaža Primorja su terase, prirodne i antropogene, koje je neophodno sačuvati uz mogućnost rekonstrukcije,

•suvomeđe koje čine terase treba u građevinskom pogledu održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja).Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.

- voditi računa o vizurama prema moru,
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se krovno i vertikalno ozelenjavanje.

-krovno zelenilo-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža, terase i td. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, odvode za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40cm. Vrste koje se planiraju moraju imati plitak i razgranat korenov sistem. Predlaže se krovno zelenilo intezivnog tip.

-vertikalnim ozelenjavanjem-dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice.Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,

-posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka , na strmim ternima preporučuju se pokrivači tla i puzavice,

-predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,

-biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,

-sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,5-4,0m i obima stabla, na visini od 1m, min. 25-30cm,

-zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50cm.Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.

-u okviru slobodnih površina od pratećih objekta, mogući su samo bazeni, pergole ili gazebo, manji sportski tereni i td.

-ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,

-Zelene i slobodne površine stambenih objekata-okućnice- Na prostoru zahvata LSL nalaze se individualni stambeni objekat, ali i stambeni objekti ruralnog tipa. Površina oko navedenih objekta nije reprezent budućeg naselja sa turističkim predznakom. Stoga je neophodno izvršiti rekonstrukciju slobodnih površina oko navedenih objekata, koji se nalaze na samoj „kapiji“ budućeg naselja. Medjutim, i pored nemogućnosti značajnijeg uticaja na uređenje oko navedenih objekata preporučuje se uređenje slobodnih i zelenih površina na sljedeći način:

- min. 50% , urbanističke parcele mora biti pod zelenilom (hortikulture ili poljoprivredne vrste) ,
- denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama od prirodno lomljenog ili klesanog kamena. Prirodne i antropogene terase neophodno je sačuvati uz mogućnost rekonstrukcije,
- suvomeđe koje čine terase treba u građevinskom pogledu održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja).Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.
- maksimalno sačuvati postojeće drveće na parceli, posebno stara, reprezentativna stabla, odnosno objekte inkorporirati u zelenilo,
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste,
- fasade i terase objekata ozelenjeti puzavicama,
- zastrite površine (staze, stepenice, platoe, terase) popločati prirodnim materijalima, prevashodno kamen,
- za ozelenjavanje koristiti prevashodno autohtone vrste,
- vrste iz drugih areala moguće su u vidu manjih grupa, u žardinjerama, saksijama, na pergolama i td.,

- maksimalno očuvati postojeće masline uz njihovu obnovu i revitalizaciju i tretirati ih kao posebnu vrijednost Primorskog pejzaža.Usljed nemogućnosti uklapanja pojedinih stabala izvršiti presađivanje u okviru iste parcela.
- u okviru urb. parcele moguće je formirati voćnjake (agrumi, smokve, masline) i povrtnjake, ali je neophodno revitalizovati postojeće maslinjake.

-Prirodni predio (autohtona vegetacija, kamenjar)- podrazumjeva prirodni predio na koji se jednim dijelom oslanja planski predio. Autohtonu vegetaciju čini makija i zajednica bjelograbića sa kostrikom. U jednom dijelu površine došlo je do degradacije makije do stadijuma gariga ili kranje degradacije –kamenjar. Namjena ove površine prevashodno je zaštitna, sanitarno higijenska ali i estetska. Planom se predviđa pošumljavanje šumskim autohtonim vrstama i introdukcijom drugih florinih elemenata (borovi, čempresi). Intervencije na ovoj površini podrazumjevaju i sanitarno-higijenske uzgojne mjere (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, porkresivanje, krčenje i td).Neophodno je stvoriti tampon-zelenu zonu između budućih naseljskih struktura.

Poljoprivredne površine-maslinjaci, voćnjaci - U zahvatu LSL maslinjaci se nalaze u krajnje zapuštenom stanju. U okviru planskog područja, nalaze se u najvećoj mjeri, u sastavu urbanističkih parcela, kao dio dvorišnih površina, kako stanovanja tako i turističkog stanovanja. Medjutim, na pojedinim površinama, prepoznatim kao poljoprivredne površine moguće je formirati maslinjake ili voćnjake. Razlog da navedene površine budu u funkciji poljoprivrede je postojanje antropogenih terasa koje navode da je na tim mjestima već bilo poljoprivrednih kultura. Pored rekultivacije navedenih površina neophodna je i rekonstrukcija podzida po već navedenom principu suvomedja kao ekološki prihvatljivog načina nivelacije terena.

Na površinama postojećih maslinjaka izvršiti inventarizaciju maslina- sa primjenom mjera njege i uzgoja, odnosno, izvršiti rekultivaciju i regeneraciju maslinjaka prema važećim propisima (važi i za maslinjake u okviru urb. parcela). Maslina sem poljoprivredne-proizvodne vrijednosti ima veliku hortikulturnu i pejzažnu vrijednost pa se očuvanje i obnavljanje maslinjaka preporučuje i sa estetskog aspekta.

9.4.Predlog biljnih vrsta

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste,koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

a/Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Quercus lanuginosa, Fraxinus ornus,Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus,Ficus carica, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina,Agrumi i td.

b/Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sempervirens,Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus,Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta,Cordylina sp., Yucca sp. Hydrangea hortensis, Agapantus africanus, Lavandula off, Rosmarinus off, i td.

10-SAOBRAĆAJ

10.2. Postojeće stanje

Područje lokalne studije stambeno-turističke zone niske gustine "Skočiđevojka" obuhvata površinu od 3.50ha i namijenjeno je stambeno-turističkoj izgradnji sa odgovarajućim punktom javnih sadržaja. Predmetna lokacija se nalazi sa južne strane Jadranske magistrale. Najniži djelovi su na koti 75, a najviši na koti 120 nadmorske visine.

U prostoru lokalne studije stambeno-turističke zone niske gustine "Skočiđevojka" postoji nepovezana mreža ulica i prilaza, uskih profila, geometrijski neoblikovana. Nastajanje mreže postojećih saobraćajnica odvijalo se stihijski, bez ikakvih planskih elemenata, a jedini uslov je bio obezbjeđenje najkraćeg prilaza do parcela i objekata. Ovakva mreža karakteristična je za spontana, neplanska naselja koja mora da pretrpi značajne promjene kako bi se dovela do potrebnog urbanog nivoa. Najkritičnije stanje je na samom mjesto ulaska i izlaska iz predmetnog područja, a tome doprinosi činjenica da je priključak na Jadransku magistralu na dosta nepogodnom mjestu u krivini. Veći dio putne mreže je bez savremenog kolovoznog zastora. U poprečnom profilu ni jedna ulica nema ni potrebnu širinu kolovoza, nema trotoara, niti je pak riješeno odvodnjavanje.

Na posmatranom području ne postoje organizovana parkirališta. Stacionarni saobraćaj se uglavnom svodi na površinsko parkiranje vozila na parcelama vlasnika ili na ulici.

Nepostojanje pješačkih staza uz ulice ugrožava bezbjednost pješaka jer neadekvatna širina ulica i ograde individualnog vlasništva (betonske, kamene, zidane i dr.) onemogućavaju bezbjedno kretanje. Ukupna površina pod saobraćajnicama iznosi 1309m².

10.2. PLANIRANO STANJE

Primarni saobraćaj je riješen shodno planskom dokumentacijom višeg reda GUP Budva, Izmjene i dopune dijela GUP-a priobalnog pojasa Opštine Budva-sektor Kamenovo-Buljarica, Primarna mreže saobraćajnica definisana je u skladu sa osnovnim postavkama GUP-a i preuzeta je iz istog dok je drugi položen pravcima zatečenih ulica. Planirana mreža saobraćajnica je bazirana na:

- poštovanju planiranih saobraćajnica iz GUP-a,
- maksimalno poštovanje postojećih objekata, postojeće parcelacije i vlasničke strukture zemljišta.
- uklapanje zatečenih saobraćajnica u mrežu.

Planom saobraćaja predmetne lokalne studije stambeno-turističke zone niske gustine "Skočiđevojka" razrješavan je interni saobraćaj, kao i kolski prilaz naselju i mjesto priključka saobraćaja na Jadransku magistralu, čija se trasa nalazi van granica obuhvata ovog planskog dokumenta. Realizacija ovog priključka kao i ulice 3 bi povezalo na jedan kvalitetniji način nego sada i znatno bi rasteretilo ulazni pravac u ovo mjesto i olakšala pristup samom naselju.

Osnovne saobraćajnice čine ulice: "1" i "2". Saobraćajnice "1" i "2"su vezane na već pomenutu ulicu "3" preko koje se ostvaruje izlaz iz zone. Ulica "1" je širine 2X3,00m i jednostrani trotoarima od 1,50m. Ulica "2" je širine 2x2.75m i trotoara jednostrano ili dvostrano zavisno od potrebe i mogućnosti. Ulica "3" je širine 2X3.00m i jednostranim trotoarima od 1,50m.. Ulica "4" je širine 4.50m i ona je kolsko-pješačka.

Ostali dio mreže čine saobraćajnice lokalnog karaktera. To su pristupne ulice kolovozne širine od 3.0m, 4,5m i 5.5m. Ukoliko je planiran, trotoar je širine 1,5 m. Glavni kapaciteti organizovanog parkiranja oslanjaju se na ovu mrežu.

Kategorizacija ulične mreže izvršena je prema funkciji koju pojedine saobraćajnice imaju u mreži, pa su u zavisnosti od toga određeni i različiti poprečni profili.

Trase saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenih saobraćajnica sa primjerenim padovima.

Koordinate presjeka osovina saobraćajnica raskrsnica, koordinate tjemena i centara definisane su u apsolutnom koordinatnom sistemu XOYZ, a orijentaciono su date visinske kote raskrsnica.

Odvodnjavanje rješavati slobodnim padom površinskih voda u sistem kišne kanalizacije, odnosno razlivanjem u okolni teren u ulicama gdje nije planirana.

Kolovoznu konstrukciju saobraćajnica utvrditi shodno rangu saobraćajnice, opterećenju i strukturi vozila koja će se njome kretati. Postojeću revitalizovati tamo gdje je potrebno.

Predlog kolovozne konstrukcija je data od strane obrađivača shodno predviđenom saobraćajnom opterećenju (srednje saobraćajno opterećenje), iskustvenom poznavanju karakteristika tla, kao i raspoloživim materijalima. Primijeniti fleksibilnu kolovoznu konstrukciju sastavljenu od sledećih slojeva:

d= 4 cm - asfaltbeton AB11	- kolovozni zastor
d= 6 cm - bituminizirani noseći sloj BNS22	- gornji noseći sloj
d= 10 cm - drobljeni kamen / tucanik	- donji noseći sloj II
d= 26 cm - granulirani šljunak / tampon	- donji noseći sloj I
d= 46 cm - ukupna debljina	

Ukupna površina pod saobraćajnicama iznosi 4860m².

PARKIRANJE

Parkiranje u granicama lokalne studije stambeno-turističke zone niske gustine "Skočiđevojka" rješavano je u funkciji planiranih namjena. Težilo se da svaki korisnik svoje potrebe za parkiranjem rješava u okviru svoje građevinske parcele

Namjena površina na prostoru lokalne studije o lokaciji naselja Skočiđevojka je stambeno-turistička sa odgovarajućim punktom javnih sadržaja.

U konceptu se predviđa da svaki novi objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi (ispod ili pored objekta) ili u neposrednoj blizini).

Ulične parkinge oivičiti. Parking mjesta predvidjeti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, min. 4,8 m. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozeljenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava).

Ukupna površina pod parkinzima iznosi 212m².

BICIKLISTIČKI SAOBRAĆAJ

U širem okruženju važećom planskom dokumentacijom nisu predviđene posebne staze za bicikliste. Biciklistički saobraćaj je dozvoljen na saobraćajnicama sekundarne i lokalne mreže, trotoarima i pješačkim stazama. Ispred objekta poslovanja pri izradi projekta uređena terena moguće je predvidjeti parkirališta za bicikla.

PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ

Po pravilu, najveći broj kretanja u nekom prostoru obavlja se pješice i zbog toga su pješaci najbrojnija kategorija učesnika u saobraćajnom sistemu i njima je dat poseban prioritet.

Predložena su dva tipa pješačkih staza:

1) pješačke staze duž ulica-trotoari, zastupljeni su u najvećoj mjeri i planirani su zavisno od potrebe i mogućnosti;

2) samostalne pješačke staze -bez konflikta sa motornim saobraćajem, planirane su oko objekta poslovanja i na pravcima glavnih pješačkih tokova (stepeništa).

Širina pješačkih staza predviđena je u funkciji inteziteta pješaka i ivičnog sadržaja.

Predlog konstrukcije trotoara i popločanih površina od strane obrađivača:

d= 10 cm - betonske ploče MB30 ili kamene ploče
d= 3 cm - međusloj od peska
d= 12 cm - granulirani šljunak
d= 25 cm - ukupna debljina.

Ukupna površina pod trotoarima i pješačkim stazama iznosi 720m².

JAVNI MASOVNI PREVOZ PUTNIKA

Javni gradski prevoz je planiran Jadranskom magistralom na relaciji Budva-Petrovac-Buljarica sa stajalištima u ovoj zoni.

Stajališta javnog prevoza treba postavljati po mogućnosti u zasebnoj niši min. širine 3,0 m, a blizu jakih zona interesovanja korisnika javnog prevoza, poštujući određeni ritam ponavljanja stajališta. Kolovoz stajališta obilježiti horizontalnom signalizacijom po JUS-u. Na staničnim frontovima postaviti prateću opremu u vidu uniformnih oznaka stajališta i nadsteršnice.

USLOVI ZA KRETANJE INVALIDNIH LICA

Pri projektovanju i realizaciji objekata poslovanja, kao i pješačkih prelaza, za potrebe savlađivanja visinske razlike invalidskim kolicima, primeniti rešenja koja će omogućiti invalidnim licima nesmetano kretanje i pristup u sve sadržaje objekta izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, čija najmanja dozvoljena širina iznosi 1,30 m.

Osnovni elementi poprečnih profila saobraćajnica dati su u odgovarajućem grafičkom prilogu (list 6 – Plan saobraćaja)

11. TELEKOMUNIKACIJE

11.1. Postojeće stanje

Na predmetnoj zoni tk infrastruktura je radjena krajem proslog vijeka pa kao takva i ne zadovoljavaju potrebe planiranog prostora za telefonskim priključcima.

11.2. Planirano stanje

U cilju obezbjeđivanja savremenih telefonskih servisa neophodna je izgradnja nove kablovske telekomunikacione mreže. pretplatnička kablovska telefonska mreža urediće se u sistemu kablovske telefonske kanalizacije sa kablovima tipa tk-59 gm ili njima sličnim karakteristikama .

Trasa i raspored telefonskih okana dati su na grafičkom prikazu. kapaciteti kablova predmet su višeg nivoa obrade kojim će se definisati i lokacije kablovskih izvoda.

Koncentracija kablovske mreže izvodi se u polukružnom poslovno-stambeno-turističkom objektu gdje će biti komutaciono čvorište sa digitalnim izdvojenim pretplatničkim stepenom potrebnog kapaciteta.

Postojeći optički kabal, čija je trasa duž južne strane magistralnog puta, obezbjeđuje mogućnost povezivanja izdvojenog pretplatničkog stepena sa matičnom centralom u budvi telekomunikaciona kablovska kanalizacija i kablovske pristupne mreže

Savremeni servisi u telekomunikacijama podrazumijevaju integrisane usluge telefonije, brzog (širokopojasnog) interneta i kablovske televizije, sa tendencijom da se analogne tehnike prenosa i distribucije u potpunosti zamijene sa digitalnim tehnologijama i to već do 2012. godine, kao je to predviđeno u zemljama evropske unije, a taj trend nastoje pratiti i zemlje koje planiraju ulazak u EU. digitalizacija se može postići i bežičnim tehnologijama, ali one ipak u ovom trenutku, sa svojim ograničenijima, predstavljaju samo rezervne varijante u kompanijama koje imaju kablovski pristup do korisnika, i to samo na ruralnim područjima do kojih nije isplativo polagati kablovsku infrastrukturu. zbog toga se digitalizacija do krajnjeg korisnika u pravom smislu postiže polaganjem savremenih telefonskih bakarnih kablova sa plastičnom izolacijom, koaksijalnih kablova te optičkih kablova. krajnji cilj je da se

postignu ftth servisi, odnosno da se dođe sa optičkim kablom do krajnjeg korisnika, jer je U OVOM trenutku to medij sa najboljim karakteristikama za prenos informacija putem telekomunikacija.

Kako na području zahvat Skočičevojeke nema razvijene telekomunikacione (TK) infrastrukture, to je planirana nova TK kablovska kanalizacija na cijelom području, bazirana na cijevima PVC $\varnothing 110\text{mm}$, sa odgovarajućim telekomunikacionim kablovskim oknima. Ona treba da omogući brz i jednostavan način za proširenje postojećih i razvoj novih pristupnih telekomunikacionih mreža, baziranih ne samo na bakarnim telefonskim i televizijskim kablovima, već i na optičkim kablovima, a koje će podržavati telekomunikacione servise bazirane na ADSL, VDSL, FTTC, FTTH i sl. tehnologijama. Ispravno rukovođenje i održavanje ovako planiranog telekomunikacionog distributivnog kanalizacionog sistema omogućava brzo i lako uvlačenje i izvlačenje bilo kojih telekomunikacionih kablova uvlačnog tipa, čime je omogućena laka proširivost mreža, kao i višenamjenska funkcionalnost cijelog sistema.

Planirana je TK kanalizacija sa dvije odnosno četiri tvrde PVC cijevi $\varnothing 110\text{mm}$ i debljine 3,2mm koje se postavljaju u iskopanom rovu dimenzija poprečnog presjeka $40 \times 80\text{cm}$ odnosno $40 \times 90\text{cm}$.

TRASA TK KANALIZACIJE

Trasa Tk kanalizacije od okna TK-1 do TK-4 ide uz put. Od TK-4 vode se četiri cijevi do planiranog IPS – a preko puta. Trasa dalje prati put oknima TK-5, TK-6, TK-7, TK-8, TK-9, TK-10 i poslije TK-10 napušta obuhvat lokacije na njenom istočnom dijelu. Trasa se oknom TK-6 grana i preko okna TK-6.1 grana i takođe napušta obuhvat lokacije na njenom sjeverozapadnom dijelu. Iz okna TK-9 imamo lokalno grananje oknima TK-9.1 i TK-9.2, Dok se iz okana TK-10 prelazi put do okna 10.1. Sva pomenuta okna nalaze se u zoni planiranog trotoara i zelenih površina.

Sobzirom da su trasa kao i pozicije okana tako izabrani da se poklapaju sa trotoarskim ili zelenim površinama planiraju se okna sa lakim poklopcem koji trpi opterećenja do 50kN. Time se pojenostavljuje izrada samih okana, a takođe i ekonomiče jer je izrada ovih okana jeftinija od okana sa teškim poklopcem koji trpi opterećenje do 250kN, a ujedno i intervencija u istim je olakšana jer se saobraćaj obavlja nesmetano.

Sobzirom na svoja mjesta i činjenicu da se od njih vrši grananje ili se nalaze na osnovnoj trasi okna TK-1, TK-2, TK-3, TK-4, TK-5, TK-6, TK-7, TK-8, TK-9 i TK-10 su planirana sa većim dimenzijama $150 \times 110 \times 100\text{cm}$, ostala okna su dimenzija $80 \times 60 \times 80\text{cm}$.

Trase kanalizacije, kapacitet i pozicije okana su jasno prikazani u grafičkim priložima.

Trasa od okna TK-1 do IPS-a je planirana sa četiri cijevi čime je uzet u obzir dalji razvoj mreže na ovom području sobzirom na planirani IPS.

Ovako planirana podzemna kablovska distributivna mreža, odnosno kablovska cijevna kanalizacija, sa izabranim kablovskim oknima, omogućava većem broju provajdera telekomunikacionih servisa da ponude svoje usluge. Time se omogućava fleksibilnost tj krajnji korisnik može birati najbolju uslugu prema sopstenom nahođenju.

Razvoj privodnog TK kanalizacionog sistema do pojedinačnih objekata određuje se glavnim projektom prilikom izgradnje svakog objekta. To znači da je ovaj plan obuhvatio distributivni telekomunikacioni kanalizacioni sistem do tačke do koje je moguće razvijati primarnu i sekundarnu pristupnu telekomunikacionu mrežu, a da je dalji razvoj razvodne distributivne mreže stvar između pojedinačnih investitora izgradnje objekata i pružaoca telekomunikacione usluge sa kojim investitor sklopi ugovor, a koji je dužan da izda posebne tehničke uslove o priključenju na svoju pristupnu mrežu. Ti posebni tehnički uslovi moraju biti u okvirima gore navedenih opštih uslova, moraju biti usklađeni sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG” br. 51/08), sa Zakonom o telekomunikacijama („Sl.list RCG” br. 59/00), Zakonom o životnoj sredini („Sl.list RCG” br. 12/96 i 55/00), kao i svim ostalim važećim propisima iz ove oblasti. Potrebno da glavni projekat izgradnje TK mreže, na mikrolokacijama novih objekata, budu bazirani isključivo na cijevnoj kanalizaciji sa telekomunikacionim oknima, bez ikakvih improvizacija i vazdušne mreže. Oni moraju precizirati mikrolokacije eventualne trase rova za polaganje cijevi, pozicije okana, izvodnih stubića, javne telefonske govornice ili nekog drugog objekta u okviru pristupne TK mreže, kako bi bili usklađeni sa ostalim objektima podzemne infrastrukture, a takođe treba i da se skladno uklape u arhitektonsku cjelinu urbanističkog bloka u kojem se nalazi. Što se tiče izvodnih ormara, planom nijesu precizirane njihove lokacije jer one prvenstveno zavise od pružaoca telekomunikacionih usluga, tipa objekta koji se gradi i dr., ali je moja preporuka, s obzirom da ne postoji neki poseban propis, da se koriste tipski ormari (stubni, zidni spoljašnji i unutrašnji) siluminske izrade, koji nijesu podložni rđanju. Način izrade

postolja za ormare, kao i njihovo postavljanje na zidove dato je „Uputstvom o izradi uvoda i instalacija ZJPTT”. Sve unutrašnje telekomunikacione instalacije pojedinačnih objekata takođe treba da budu urađene u skladu sa svim važećim propisima iz te oblasti, kao i posebnim tehničkim uslovima koje izdaje davalac telekomunikacionih usluga, u sklopu ranije pomenutih uslova za priključenje na njegovu mrežu.

RASTOJANJE OD DRUGIH PODZEMNIH INSTALACIJA:

Radi zaštite mora se voditi računa o rastojanju između TK kanalizacije od PVC cijevi i drugih podzemnih kanalizacija i instalacija. Najmanje rastojanje između kanalizacije od PVC cijevi i podzemnih električnih instalacija (kablovi i sl.) treba da iznosi 0,5m bez primjene zaštitnih mjera i 0,1m sa primjenom zaštitnih mjera. Zaštitne mjere se moraju preduzeti na mjestima ukrštanja i približavanja ako se vertikalna udaljenost od 0,5 m ne može održati. Zaštitne cijevi za elektroenergetske kablove treba da budu od dobro provodnog materijala a za telekomunikacione kablove od neprovodnog materijala. Za napone preko 250 V prema zemlji, elektroenergetske kablove treba uzemljiti na svakoj spojnici dionice približavanja. Ako se telekomunikacione i elektroinstalacije ukrštaju na vertikalnoj udaljenosti manjoj od 0.5m, ugao ukrštanja, po pravilu, treba da bude 90 stepeni, ali ne smije biti manji od 45 stepeni.

MJERE ZAŠTITE NA RADU

Takođe je potrebno da se projektovanje i izvođenje radova na TK kablovskoj kanalizaciji izvodi u skladu i sa Zakonom o zaštiti na radu („Sl.list RCG” br. 79/04). Zakon o zaštiti na radu određuje da se u posebnom dijelu Glavnog projekta prikaže skup svih tehničkih rješenja za primjenu pravila zaštite na radu prilikom izgradnje i eksploatacije objekta. Prvenstveno se primjenjuju osnovna pravila zaštite, a u slučaju potrebe i posebna pravila.

Osnovna pravila zaštite na radu obuhvataju:

opskrbljenost sredstava rada zaštitnim napravama (pod sredstvima rada smatraju se objekti namijenjeni za rad ili kretanje osoba na radu i pomoćne prostorije sa pripadajućom instalacijom),

osiguranje od udara električnom energijom,

osiguranje potrebne radne površine i radnog prostora,

osiguranje potrebnih puteva za prolaz, transport i evakuaciju radnika,

osiguranje čistoće, potrebne temperature i vlažnosti vazduha,

osiguranje potrebnog osvjettljenja radne okoline,

ograničenje buke i vibracija u radnoj okolini,

osiguranje od nastanka požara i eksplozije,

osiguranje od štetnih atmosferskih i klimatskih uticaja,

osiguranje od djelovanja opasnih materija i zračenja,

osiguranje prostorija i uređaja za ličnu higijenu.

Posebna pravila zaštite na radu obuhvataju:

određivanje uslova u pogledu stručne sposobnosti, zdravstvenog, tjelesnog i psihičkog stanja i psihofizičkih sposobnosti radnika,

određivanje načina na koji se moraju izvoditi određeni poslovi i radne operacije,

preporuke proizvođača prema tehničkim uslovima,

pravilno uskladištenje i zaštita materijala, uređaja i opreme,

određivanje trajanja posla, korištenje ličnih zaštitnih sredstava i zaštitnih naprava,

obavezno postavljanje znakova upozorenja od određenih opasnosti,

osiguranje normalnog strujanja vazduha,

osiguranje da na svakom radilištu na kojem radi istovremeno 20 radnika, jedan bude osposobljen za pružanje prve pomoći.

MJERE ZAŠTITE OD POŽARA

Zaštita od požara obuhvata skup svih mjera i radnji, normativne upravne, organizacione, tehničke, obrazovne i propagandne prirode.

Budući da izgradnja kablovske tk mreže i kablovske tk kanalizacije nije potencijalni izvor požara, to se mjere zaštite od požara preduzimaju u fazi izgradnje iste. Odnosno sve mjere zaštite od požara predviđeti prilikom transporta i uskladištenja materijala za izgradnju kablovske tk kanalizacije u skladu sa odredbama važećeg Zakona o Zaštiti od požara („SL. LIST RCG” BR. 47/92).

MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Takođe treba reći, što se tiče mjera zaštite životne sredine, da se izgradnjom i eksploatacijom podzemne telekomunikacione kablovske infrastrukture ne zagađuju životno i tehničko okruženje istog. Ipak pri projektovanju i planiranju izgradnje TK kablovske kanalizacije i izradi kablovskih pristupnih mreža treba ispoštovati sve odredbe, koje se mogu odnositi na konkretni projekat, Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“ br. 80/05) i Zakona o životnoj sredini („Sl.list RCG“ br. 12/96 i 55/00).

Radio-difuzni (bežični) sistemi

U fazi planiranja lokalne studije nije moguće planirati lokaciju za bazne stanice radio-difuznih sistema, jer to prevashodno zavisi od provajdera takvih usluga i njihovih mjerenja i zahtjeva za realizaciju konkretnih projekata. Međutim, mogu se, kao što je u daljem tekstu urađeno, dati smjernice i tehnički zahtjevi za davanje urbanističko- tehničkih uslova za svaki projekat te vrste.

Osnovna koncepcija GSM sistema mobilne telefonije bazirana je na klasičnoj arhitekturi ćelijske radio-mreže. Osnovna jedinica ovakve mreže je ćelija. U cilju pokrivanja željene teritorije, servisne zone osnovnih ćelija se udružuju i na taj način formiraju jedinstven sistem. Svaka ćelija ima svoju baznu stanicu (BTS – Base Transceiver Station) koja radi na dodijeljenoj grupi radio-kanala. Radio-kanali dodijeljeni jednoj ćeliji u potpunosti se razlikuju od radio-kanala dodijeljenih susjednim ćelijama.

Sve savremene GSM bazne stanice koncipirane su tako da se za njihovo normalno funkcionisanje ne zahtijeva stalna ljudska posada, što znači da u okviru uređenja bazne stanice ne treba da se radi dovod za vodu, kanalizaciju i td.

Razlikujemo tri tipa baznih stanica, u zavisnosti od toga da li na planiranoj lokaciji bazne stanice postoji ili ne postoji odgovarajuća prostorija za smještaj opreme bazne stanice. Shodno tome imamo:

- INDOOR bazne stanice (za montažu u okviru postojećeg objekta ili kontejnera),
- OUTDOOR bazne stanice (za instalaciju na otvorenom), i
- MICRO bazne stanice (za pokrivanje manjih zona, kao što su hoteli, tržni centri i sl.)

Što se tiče zaštite životne sredine, bazne stanice svojim radom ne zagađuju životno i tehničko okruženje. Ni na koji način ne zagađuju vodu, vazduh i zemljište. U manjoj mjeri i u ograničenom prostoru eventualno može doći do pojave nedozvoljenog nivoa elektromagnetskog zračenja baznih stanica, što se pravilnim planiranjem i projektovanjem, te testnim mjerenjima može preduprijeti, kao da se i u svemu pridržava Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl.listRCG br. 80/05) i Zakona o životnoj sredini („Sl.list RCG“ br.12/96 i 55/00).

Maksimalni nivo izlaganja stanovništva za frekencijski opseg od 10Mhz – 300Ghz dati su „Pravilnikom o najvećim dozvoljenim snagama zračenja radijskih stanica u gradovima i naseljima gradskog obilježja“ Agencija za radio - difuziju RCG (br.01-932) iz 2005

PREDMJER I PREDRČUN MATERIJALA, GRAĐEVINSKIH I OSTALIH RADOVA

A. Materijal:

1. PVC cijev Ø110mm/6m/3,2mm..... kom...354 x 18,00€= 6.372,00€
2. Laki poklopac za TK oknakom....15 x 170,00€= 2.550,00€

UKUPNO MATERIJAL:..... 8.922,00€

B. Građevinski i ostali radovi

1. Obilježavanje trase.....m.....767 x 1,0 €= 767,00 €
2. Krčenje trase (šiblje , sitno rastinje).....paušalno..... .650,00 €

3. Izrada telekomunikacione kablovske kanalizacije, ručno-mašinski iskop rova dim 40x90 cm u zemljištu III ili IV kategorije sa razupiranjem iskopa, nivelacijom dna rova i nasipavanjem posteljice od pijeska granulacije 0.15 – 3 mm, debljine do 10 cm sa polaganjem dvoga puta po 2 PVC cijevi Ø 110mm /6m/3.2mm/ 6 bara jedno iznad drugog, montažom gumenih brtvi i držača ostojanja, odnosno čepova sa zasipavanjem cijevi pijeskom granulacije 0.15 – 3 mm do visine od 10 cm iznad gornje ivice cijevi, postavljanje pozor trake sa zatrpavanjem rova u slojevima i nabijanjem – dovođenjem u prvobitni položaj.

m 286 x 17.00 € = 4.862,00 €

4. Izrada telekomunikacione kablovske kanalizacije, ručno-mašinski iskop rova dim 40x80 cm u zemljištu III ili IV kategorije sa razupiranjem iskopa, nivelacijom dna rova i nasipavanjem posteljice od pijeska granulacije 0.15 – 3 mm, debljine do 10 cm sa polaganjem 2 PVC cijevi Ø 110mm /6m/3.2mm/ 6 bara , montažom gumenih brtvi i držača ostojanja, odnosno čepova sa zasipavanjem cijevi pijeskom granulacije 0.15 – 3 mm do visine od 10 cm iznad gornje ivice cijevi, postavljanje pozor trake sa zatrpavanjem rova u slojevima i nabijanjem – dovođenjem u prvobitni položaj.

m 481 x 15.00 € = 7.215,00 €

5. Izrada telekomunikacionog kablovskog okna, iskop rupe u zemljištu od III do IV kategorije sa betoniranjem donje ploče okna debljine 10 cm sa zidanjem okna betonskim blokovima ili punom opekrom debljine zida 20cm unutrašnjih dimenzije 150 x 110 x 100 cm, malterisanjem unutrašnjih zidova i plafona sa montažom konzola (kom2), uvodnica i izradom gornje armirano betonske ploče debljine 15 cm sa ugradnjom liveno željeznog rama i montažom poklopca .

kom 12x 480.00 € = 5.760,00 €

6. Izrada telekomunikacionog kablovskog okna, iskop rupe u zemljištu od III do IV kategorije sa betoniranjem donje ploče okna debljine 10 cm sa zidanjem okna betonskim blokovima ili punom opekrom debljine zida 20cm unutrašnjih dimenzije 80 x 60 x 80 cm, malterisanjem unutrašnjih zidova i plafona sa montažom konzola (kom2), uvodnica i izradom gornje armirano betonske ploče debljine 15 cm sa ugradnjom liveno željeznog rama i montažom poklopca .

kom 3x 270.00 € = 810,00 €

7. Ukrcaj i odvoz viška materijala na deponiju do 10 km

m³ 292 x 12.00 € = 3.504,00 €

8. Troškovi transporta materijala i radne snage – rad vozila na terenu..... 1.270,00 €

UKUPNO GRAĐEVINSKI I OSTALI RADOVI:..... 24.838,00€

UKUPNO : 33.760,00 €

1 7% PDV: 5.739,20€

SVE UKUPNO: 33.499,20

12.ELEKTROENERGETIKA

12.1. UVODNI DIO

Granice predmetne studije lokacije su prikazane u Planu namjene površina u grafičkom dijelu dokumentacije. Lokacija obuhvata dio područja tretiranog postojećim izmjenama i dopunama GUP –a priobalnog pojasa opštine Budva, u sektoru Kamenovo – Buljarica. Lokacija buhvata prostor između jadranske magistrale i mora širina cca 140 i dužine 360m. Gornja granica obuhvata se od magistrale prostire na 70-tak metara a donja na 100-tinak metara od morske obale.

Na lokaciji se nalazi trenutno dvanaest objekata sa turističko stambenom funkcijom, od kojih su dva sa stalnim stanovništvom dok se ostali koriste sezonski.

Planirano stanje podrazumijeva rekonstrukciju i izgradnju do sljedećih kapaciteta:

broj korisnika u ljetnom periodu: 300 korisnika,

BRGP objekata 18150m²

novih objekata 21, što sa postojećih 12 daje ukupno 33.

Objekti su luksuzne vile i kao što se vidi sa cca 600m² BRGP po vili.

12.1 POSTOJEĆE STANJE

Glavna napojna tačka predmetnog elektroenergetskog konzuma je MBTS 10/0,4 kV "KRSTAC" snage transformatora 630 kVA građevinski izgrađena za 2x630 kVA. Postojeći NN priključak do lokacije izgrađen je samonosivim kablovskim snopom SKS 4x70mm i ne dozvoljava neko bitnije proširenje konzuma, odnosno povećanje angažovane električne snage.

Osim pomenute MBTS 10/0,4 kV "KRSTAC" predmetnoj lokaciji gravitira i, u okviru nove benzinske pumpe, izgrađena TS 10/0,4 kV „EUROPAKT“ snage transformatora 250 kVA. Pomenute trafostanice su povezane 10 kV kablom tipa PP41 3 x 95mm². Osnovna slabost ove 10kV veze je njeno jednostrano napajanje iz pravca čvorne tačke TS 35/10 kV „BULJARICA“.

12.2 PLANIRANO STANJE

Za određivanje potreba u električnoj snazi i energiji planiranog konzuma usvojeni su normativi iz navedene literature. Kako dominantan sadržaj prostornog plana, čine stambeno - turistički sadržaji koristili smo srednji normativ za mješovite kapaciteta na nivou TS 10/0,4 kV od 1,2 kW / korisniku s obzirom da se radi o luksuznim vilama. Ovom računicom dolazimo do projekcije:

korisnici 300 x 1,2 kW / kor = 360 kW
javna rasvjeta cca 10 kW

Naravno u računici posmatramo isključivo period maksimalnog opterećenja odnosno ljetnu projekciju. S obzirom na nedefinisanost preciznijih energetske potreba i njihovo obezbjeđenje (struja – plin – solarno) možemo generalno zaključiti da suma prethodnih snaga od $P_j = 370$ kW je mjerodavna za određivanje učešća planiranog konzuma na naponskom nivou TS 10/0,4 kV. Prethodnim stavom smo izjednačili nejednovenost angažovane snage i potrebne rezerve u elektrodistributivnim kapacitetima. Ukupno jednovremeno opterećenje mjerodavno za izbor snage TS 10/0,4 kV uz faktor snage $\cos\phi = 0,95$ iznosi, u konačnom obimu izgradnje, zaokruženo:

$S=390$ kVA,

Bez obzira što u MBTS 10/0,4 kV „KRSTAC“ postoji građevinska rezerva za ugradnju nove transformatorske jedinice obrađivač predlaže izgradnju nove MBTS 10/0,4 kV neposredno uz granicu konzuma (ili unutar nje ako je moguće riješiti imovinsko pravne odnose na zadovoljavajući način). Predlog za izgradnju nove MBTS zasnovan je na najmanje dva kriterijuma:

- ekonomski: prenos tražene snage kablovima NN podrazumijeva velike presjeka i dužine odnosno nebitno eventualno jeftinije rješenje,
- tehnički: prenos tražene snage kablovima NN velikih presjeka i dužina bitno je uslovljen dinamikom izgradnje naselja, smanjene je pouzdanosti i ne dozvoljava proširenje konzuma.

Predložena MBTS 10/0,4 kV, „SKOČI ĐEVOJKA“, 2x630 kVA (opremljena u prvoj fazi sa 1x630 kVA) bi bila „umetnuta“ po sistemu ulaz – izlaz u postojeću 10 kV vezu između MBTS 10/0,4 kV "KRSTAC" i TS 10/0,4 kV „EUROPAKT“. Od mjesta prekida postojećeg PP41 3x95mm², 10 kV do nove MBTS 10/0,4 kV, „SKOČI ĐEVOJKA“, polažu se paralelno dva PP41 3x95mm², 10 kV sa povezivanjem na vodne ćelije u MBTS odnosno izradom spojnice na prekinutom kablju.

Novi kablovi 10 kV od magistrale do MBTS položiće se u trotoaru novog pristupnog puta kao što je dato u grafičkom prilogu.

Uz pretpostavke vremena trajanja jednovremenog opterećenja za sadržaje sezonskog karaktera od od T = 1100h imamo procijenjeni godišnji utrošak električne energije za posmatrani konzum na nivou od

E1 = 100 x 2600 = 260000 kWh – stalno stanovništvo
E2 = 300 x 900 = 270000 kWh – sezonsko korišćenje
E3 = javna rasvjeta = 10000 kWh

E = E1 + E2 + E3 = 540000 kWh godišnje

Naravno, gornje projekcije se odnose na konačnu fazu izgrađenosti kapaciteta uz pretpostavke dnevnog 8 časovnog vršnog korišćenja i tromjesečne pune sezone.

Imajući u vidu postojeće stanje na terenu i kao i plansku dokumentaciju koja je u fazi izrade možemo zaključiti sljedeće:

Uvažavajući date projekcije u potrebama za električnom snagom i energijom, kao i postojanje rezervnih nedefiniranih prostornih zona u neposrednoj blizini, možemo sa velikom dozom sigurnosti reći da postojeći kapaciteti elektroenergetske mreže na nivou 10/0,4 kV ne zadovoljavaju planske projekcije i da je potrebna izgradnja novih u svemu prema definisanim principima izgradnje 10 kV i NN mreže. S tim u vezi potrebno je izgraditi novu MBTS 10/0,4kV, snage 2x630 kVA i istu vezati u prsten sa postojećom 10 kV mrežom. Važno je napomenuti da zbog trenutne nemogućnost zatvaranja prstena 10 kV je potrebno međusobno povezati pravce napajanja sa ishodištima u TS 35/10 kV Buljarica i TS 35/10 kV Miločer. Realizacija pomenute trafostanice bi bila dvofazna, odnosno objekat bi građevinski bio izgrađen za ukupan kapacitet, dok bi u prvoj fazi se opremio za snagu 1x630 kVA. Dinamika i obim izgradnje su u direktnoj korelaciji sa rješavanjem zahtjeva za angažovanjem potrebnih elektroenergetskih kapaciteta i moraju se rješavati na nižem nivou investiciono tehničke dokumentacije za koju je preduslov dobijanje Uslova za projektovanje u skladu sa Opštim uslovima za isporuku električne energije.

S obzirom da ovaj nivo planske dokumentacije ne obuhvata razradu NN mrežu možemo generalno predložiti:

Izraditi idejno rješenje niskonaponske mreže 0,4 kV,

Elektroenergetsku mrežu NN izgraditi isključivo kao kablovsku za zrakastom konfiguracijom u sistemu ulaz izlaz i/ili čvorišta sa slobodnostojećim uličnim razvodnim ormarima,

Koristiti tipiziranje kablova i opreme,

Pri planiranju javne rasvjete posebnu pažnju treba posvetiti izboru stubova, zbog agresivne sredine i blizine mora (so). Čelični stubovi moraju biti najmanje pocinkovani a kandelaberi po mogućstvu od bronzne ili Al legura inertnih na vodene rastvorenje soli. Uključivanje javne rasvjete se vrši iz predviđene TS 10/0,4 kV kombinacijom uklopnog časovnika, fotorelea, sa mogućnošću ručnog i automatskog uključivanja. Javnu rasvjetu podijeliti na cjelonočno i polunočno osvjetljenje, u odnosu 1:2, a razmisliti o daljinskom upravljanju rasvjetom.

Svu električnu opremu birati kao najkvalitetniju dostupnu u skladu sa mikro klimom (povećan salinitet i vlažnost vazduha).

Posebnu pažnju posvetiti korišćenju alternativnih (obnovljivih) vidova energije i učešće električne energije kao najkvalitetnije i najskuplje koristiti što racionalnije.

Sve instalacije uskladiti sa zahtjevima nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.

3. LITERATURA

Prostorni plan opštine Budva, infrastruktura, IAU Srbije, Beograd,

Izmjene i dopune GUP –a priobalnog pojasa opštine Budva, u sektoru Kamenovo – Buljarica, IAU Srbije, Beograd i Zavod za izgradnju Budve

Podaci dobijeni od službi razvoja u Telekomu i Elektrodistribuciji

13. HIDROTEHNIČKI SISTEMI

13.1. SADRŽAJI OBUHVAĆENI PLANOM

Snadbjevanje higijenski ispravnom vodom za piće, kao i za ostale potrebe, u dovoljnim količinama, sa potrebnim pritiskom i u svako doba, kao i potpuno odvođenje i tretiranje upotrebljenih voda, te sakupljanje i deponovanje otpadnih materijala, neophodni su uslovi za život naselja, razvoj gradova, turističkih kompleksa, poljoprivrednih, zanatskih i industrijskih centara.

Voda za piće je najvažnija i nezamjenjiva životna namirnica. Snadbjevanje vodom ima prvorazredni značaj, u prostornom planiranju, urbanističkim planovima određenih reona ili turističkih kompleksa.

Snadbjevanje u opštem smislu, podrazumijeva javno snadbjevanje vodom određenog područja. Javni vodovod treba da posjeduje rezerve u kapacitetu, što znači da mora da pokrije potrebe za vodom sljedećih 10

do 15 godina, i da omogući lako proširenje kapaciteta za sljedećih 25 do 30 godina. Treba napomenuti da je gradska vodovodna mreža razvedena kroz neke djelove Pržna-Podlička. Vodosnabdijevanje će se nastaviti sa mogućom stanicom koja ima pumpu za prempupavanje od 7 bari. Za dio ispod magistrale predviđeno je izmještanje kanalizacione cijevi od 400mm donjim putem.

Odvođenje i tretman upotrebljenih voda je nužna potreba i igra važnu ulogu u urbanizaciji gradova, određenih područja i turističkih kompleksa i predstavlja glavni uslov za higijenu i asanaciju naseljenih područja. Kanalizacija u svojoj cjelovitosti predstavlja jedan neprekidan spojen sistem odvodnje, koja obuhvata početne tačke sistema tj. sanitarne objekte i uređaje u zgradama, povezane sa kućnim instalacijama, sekundarnim kanalizacionim mrežama i glavnim kolektorima, uređajem za tretman upotrebljenih voda i upuštanje tako tretiranih voda u recipijent. Gradska kanalizacija je takođe razvedena kroz naselje Skočidjevojka

Sakupljanje, regulisanje odvođenje atmosferskih voda i bujičnih tokova je takođe važna faza za pravilnu urbanizaciju naselja, gradova i čitavih rejona u smislu zaštite od plavaljenja. Zavisno od geografskog položaja, nagiba terena, kvaliteta voda, prirode i namjene recipijenta u koji se ove vode ulijevaju, treba u planovima predvidjeti stepen tretiranja atmosferskih voda, kako ne bi došlo do degradacije recipijenta.

13.1.1. Položaj u regiji

•sa južne strane : granica kat. parcela 1794 i 1797 KO Reževići I, sa jedne, i kat. parcele 1798 KO Reževići I, sa druge strane;

•sa istočne strane : put označen kao kat. parcela 2991 KO Reževići I, granica zatim skreće u pravcu istoka i siječe kat. parcelu 1805 KO Reževići I, te u pravcu sjevera nastavlja putem označenim kao kat. parc. 1803 KO Reževići I, a onda u istom smjeru siječe lokalni put označen kao kat. parc. 2990 KO Reževići kao i kat. parcelu 1746 KO Reževići I.

•sa sjeverne strane : u pravcu zapada granica sječe kat. parcele 1747 i 1746 KO Reževići i ide u istom pravcu granicom kat. parcela 1754 sa jedne i 1755, 1756 i 1757 KO Reževići I sa druge strane do makadamskog puta označenog kao kat. parcela 2990 KO Reževići I;

•sa zapadne strane : makadamski put označen kao kat. parcela 2990 KO Reževići I, zatim u pravcu juga granica kat. parc. 1795, 1765 i 1794 KO Reževići I, koja je u istom smjeru dalje siječe kat. parc. 1781 KO Reževići I, kao i granicu kat. parc. 1782, 1791, 1793, 1789, 1800 i 1797 sa jedne strane i kat. parc. 1794 sve KO Reževići I sa druge strane.

13.2. POSTOJEĆE STANJE

13.2.1. Snabdijevanje vodom

Područje koje se urbanizuje snabdjeveno je vodom iz gradskog vodovoda

13.2.2. Kanalisanje upotrebljenih voda

Postojeći objekti nijesu prikopčani su na gradsku kanalizacionu mrežu.

13.2.3. Uređenje vodotoka i kanalisanje atmosferskih voda

Na samoj lokaciji bujični potoci nisu regulisani..

13.2.4. KRITERIJI ZA DIMENZIONISANJE

Da bi se zahvat Skočidjevojka i ostalo okruženje snabdjelo vodom, potrebno je dodatno isprojektovati i izgraditi vodovodnu mrežu za ovo područje

13.2.5. Vodosnabdijevanje

Za dimenzionisanje vodovodne mreže treba usvojiti specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku. Određivanje specifične dnevne potrošnje bazira se na nizu pretpostavki i parametara kao što su : veličina i tip naselja, struktura potrošača, stepen opremljenosti stanova, struktura i kategorija hotelskih kapaciteta, klimatske uslove, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i veličina okućnica, saobraćajne površine i drugi zahtjevi koje treba zadovoljiti procjenjena bruto dnevna potrošnja po korisniku.

Pojas Opštine Budva selo Skočidjevojka sadašnji i potencijalni potrošači su podijeljeni u više grupa : stalno stanovništvo, turisti prema kategoriji smještaja, privredni korisnici, specijalni potrošači i komunalne potrebe. Analizom konzuma, kao i navedene dokumentacije, došlo se do sljedećih normi potrošnje (uzete kao srednje dnevnu potrošnju u danu maksimalne potrošnje vode)

Turisti u luksuznim vilama	400 l/kor/dan
Turisti u privatnom smještaju	350 l/kor/dan
Stalno stanovništvo	250 l/kor/dan

Koeficijent dnevne neravnomjernosti je $K1 = 1,30$ za specifičnu potrošnju u dane maksimalne potrošnje

Koeficijent satne neravnomjernosti usvojen je $K2 = 1,80$

Voda za protivpožarne potrebe spoljne hidrantske mreže usvaja se 10,0 l/sec, a za unutrašnju hidrantsku mrežu potrošnja je 5,0 l/sec.

Gubici u mreži se procjenjuju na 15 % i ukalkulisani su u proračun.

11.2.6. Kanalisanje upotrebljenih voda

Usvojene jedinične potrebe u vodi predstavljaju bruto specifične potrebe za pojedine kategorije. To znači, da su to količine na priključku i da one uključuju i gubitke u mreži, koji su procjenjeni na 15 %. Da se pored ovog umanjenja u kanalizacioni sistem neće ulijevati vode namjenjene za zalijevanje zelenih površina, vode za pranje ulica i vode koje isparavaju.

Na osnovu prednje iznijetog, bruto vrijednosti se umanjuju i dobijamo količine koje treba kanalisati po kategorijama :

Turisti u luksuznim vilama	245 l/kor/dan
Turisti u privatnom smještaju	200 l/kor/dan
Stalno stanovništvo	140 l/kor/dan

Ove usvojene jedinične količine predstavljaju osnov za proračun količina upotrebljenih voda i dimenzionisanje objekata kanalizacije.

13.2.7. Kanalisanje atmosferskih voda

Na osnovu podataka iz Vodoprivredne osnove Republike Crne Gore o visini godišnjih padavina na području Opštine Budva usvojena je vrijednost od 1578 mm.

Za dimenzionisanje kanalizacije atmosferskih voda mjerodavan je intezitet kratkotrajnih padavina koje su često prisutne u priobalnom području Crnogorskog primorja.

Za kiše trajanja 5 min. i povratnog perioda 100 godina padavine se kreću od 5 do 17 mm, dok za kiše trajanja od 6 sati padavine su od 90 do 230 mm.

13.3. PROJEKTOVANO STANJE

13.3.1. Vodosnabdijevanje

13.3.2. Proračun potreba u vodi

U području obuhvaćenim „Lokalne studije lokacije“- Skočidjevojka planirana je izgradnja

4 luksuzne vile stambeno-turističke namjene, novo izgrađenih objekata 17, a postojećih objekata ima 12 ukupno 300 korisnika.

Tercijalni servisi

Za potreban broj zaposlenih u tercijalnim servisima radi dnevnog snabdjevanja stalnog stanovništva i turista izabran je procenat od 2% što znači na sto korisnika dva zaposlena, prema tome oko 6 zaposlenih.

Prema broju korisnika trebalo bi da bude 6 zaposlena i to u dva rejona:

- Smještajni kapacitet

- Trgovina

Za gore planirane kapacitete treba obezbjediti dovoljne količine pitke vode :

Turisti i stalno stanovništvo 300 x 650 l/kor/dan = 195.00m³ / dan

Zaposleni u uslužnim djelatnostima 6 x 80 l/kor/dan = 0.48m³ / dan

U k u p n o	195.48 m ³ /dan
Specifična dnevna potražnja vode	1.00 l/sec
Maksimalna dnevna potražnja vode	1.30 l/sec
Maksimalna časovna potrošnja	2.34 l/sec
Protivpožarna voda	5 l/sec + 10.0 l/sec

ZAKLJUČAK: Potrošnja vode za novoprojektovane objekte može se očekivati u dva slučaja:

a. $Q_{max./cas.} = 2.34$ l/sec

b. $Q_{sr/dn.} = 1.00 + 15.00 = 16.00$ l/sec (sa protiv požarnim potrebama)

Vodu za podmirenje maksimalne dnevne potrošnje od 16,00l/sec i maksimalne časovne potrošnje od 2.34 l/sec treba obezbjediti iz budućeg priključka na Budvanski vodovod.

13.3.3. Razvoj distributivne mreže

Za potrebe planiranog razvoja urbanizovanog područja, treba izgraditi novi cjevovod kapaciteta do 15 l/sec.

Materijal za cijevi razvodne mreže planira se PHD visoke gustoće za pritisak od 10 bara.

13.3.4. Kanaliziranje upotrebljenih voda

Neki objekti su priključeni na gradsku kanalizacionu mrežu a neki objekti imaju izgrađene septičke jame .

Izradom nove kanalizacione mreže postojeće septičke jame treba priključiti na kanalizacionu mrežu.

13.3.5. Proračun količina upotrebljenih voda

Na osnovu usvojenih količina upotrebljenih voda l/kor/dan, po proračunu specifične dnevne potrošnje dobijaju se ukupne količine upotrebljenih voda koje treba upustiti u primarni kanalizacioni kolektor.

Proračunom srednje dnevne potrošnje od 16.00/sec i maksimalne časovne potrošnje od 2.34l/sec sa predviđenim umanjnjem dobija se da :

treba kanalisati 2.40 l/sec

dimenzionirati kanalsku mrežu na 4.32 l/sec

13.3.6. Razvoj kanalske mreže

Novoprojektovanom kanalizacijom se sakupljaju sve upotrebljene vode iz svih objekata po zonama i uključuju u postojeći kanalizacioni sabirni kolektor. Materijal za kanalizacione instalacije je PVC a profili cijevi treba da budu od 90mm do 250 mm.

13.3.7. Uređenje potoka i kanaliziranje atmosferskih voda

Sakupljanje i kanaliziranje atmosferskih voda planira se uz saobraćajnice pomoću otvorenih rigola ili većih otvorenih kanala do određenih šahtova, gdje se voda sakuplja, djelomično taloži i kanalizacionim cijevima odvode do postojećeg potoka, morra.

Obrađivač:

„DEL PROJEKT“ doo Budva