

## **1. UVODNI DEO**

### ***Granica zahvata***

---

Zahvat Lokalne studije lokacije „Podostrog,, definisan je Odlukom o izradi Lokalne studije lokacije.

U grafi-kom prilogu Topografsko – katastarski plan sa prikazom granice zahvata plana dat je prikaz zahvata plana.

### ***Površina zahvata***

---

Lokalnom studijom lokacije obuhvaćen je prostor u ukupnoj površini od 45.11ha.

### ***Pravni osnov za izradu plana***

---

Pravni osnov za pristupanje izradi Lokalne studije lokacije „Podostrog,, sadr`an je u:

- Odluci o izradi Lokalne studije lokacije koju je doneo Predsednik opštine Budva.
- Programskom zadatku sa svim relevantnim uslovima u vezi sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora (Slu`beni list CG, broj 28/05).
- Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata (Slu`beni list CG, broj 51/08). ^lanom 163 ovog zakona propisano je „Izrada i donošenje planskog dokumenta zapo-eta prije stupnja na snagu ovog zakona nastavi}e se po propisima koji su bili na snazi u vrijeme dono{enja odluke o izradi planskog dokumenta, odnosno u skladu sa ovim zakonom,,.

### ***Programski zahtevi***

---

Programski zadatak za izradu Lokalne studije lokacije „Podostrog,, zasniva se na Studiji o izgradnji u selima koja je sastavni deo GUP-a priobalnog podru-ja opštine Budva.

Planovi vi{eg reda Izmena i dopuna PPO Budva iz 2009. god. i Generalni urbanisti-ki plan priobalnog pojasa opštine Budva za sektor Budva – Be-i}i iz 2007 god. programski zadatka za izradu Lokalne studije lokacije preuzeli su kao ste-enu obavezu i ovim planovima predmetni prostor je planiran za razradu Lokalnom studijom lokacije a sa uslovima koji su dati u programskom zadatku odnosno preuzeti iz Studije o izgradnji u selima.

- ***Izvod iz programskog zadatka***  
***Planirane zone koje -ine celinu sela***

Polaze}i od dana{nje situacije sela u zale|u, od stanja u kome se taj fond nalazi, kao i od i namere da se on o-uva i obnovi, utvrdili smo da selo kao celina u budu}nosti treba da bude sastavljeno od nekoliko vrsti zona. Te zone se jasno danas uo-avaju u postoje}em seoskom ambijentu. U budu}nosti te zone treba da budu primerno definisane i u svojoj ukupnosti trebna da -ine obnovljeno seosko nasle|e. Planirane zone koja -ine celinu tradicionalnog sela u zale|u su slede}a:

- zona tradicionalne seoske izgradnje,
- zona potkutnjica (tradicionalnih seoskih bašti),
- zona kulturno istorijskog spomenika,
- zona prirodne posebnosti,
- zona nove izgradnje.

Prve dve zone - izgrađeno seosko tkivo i potkutnjice koje se na njega logično nadovezuju, predstavljaju celinu u kojoj će se sprovoditi rešim obnove, revitalizacije i -ovanja koji odgovara graditeljskoj baštini kakvu -ine sela u zaleđu. Druge dve kategorije, znači kulturno-istorijski spomenici i predeone celine sa prirodnim posebnostima, -ine područja u kojima će se sprovoditi one mere zaštite (restauracija, konzervacija, renaturalizacija, o-uvanje biodiverziteta i sl.) koje odgovaraju zaštićenim područjima. Na petu kategoriju, znači na područje nove izgradnje biće primenjene mera za ambijentalnog usaglašavanja nove gradnje.

### **Obnova, rekonstrukcija, izgradnja, o-uvanje i uređivanje zona**

#### ***Zona tradicionalne seoske izgradnje***

Zona tradicionalne seoske izgradnje je najvažnije područje sela. Re- je o području sastavljenom od starih kamenih kuća položanih na ne uvek pravilne i relativno male parcele, kuća koje su ponekad spojene u nizove ili -ine grozdove, kuća koje u svojim dvorištima ponekad imaju i pmožne zgrade, između -ijih dvorišta se pruža relativno uska mreža internih prolaza i seoskih ulica povezanih sa putevima i stazama koje vode u atar, koje se nekada proiruju -ine}i neku vrstu seoskog trga ili javnih površina, na kojima ponegde može biti neka -esma ili guvno. To su uglavnom kompaktni ambijenti, gusto izgrađeni, sa relativno dobro o-uvanom fizionomijom.

Stara, tradicionalna sela treba da ostanu takva kakva danas jesu, ali uz nekoliko bitnih dopuna koje neje naručiti njihov duh a koje će doprineti da se ovaj fond koristi na savremen način i da odgovara današnjem i o-ekivanom shvatanju konformog ivljenja. 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 tremovi, ulazi i sl.***
- u popravljanju, o-uvanju i daljem unapređivanju same spoljašnjosti kuće i pomoćnih zgrada, dvorišta, ali i otvorenih prostora samog sela, njegovih ulica, javnih površina itd.
- u uklapanju onih novih zgrada koje se svojom arhitekturom ne uklapaju danas u ambijent starog sela, ili u njihovom takvom vrtnom i hortikulturnom tretmanu koji je pomoći njihovom boljem prilagođavanju.

#### ***Vlasnička i urbanistička parcelacija i preparcelacija***

Jedan od važnih strukturalnih elemenata graditeljskog naselja sela u zaleđu jeste zateena podela zemljišta na parcele. Parcelacija u mnogome determiniše samu arhitekturu koja se nad njom uzdiže. Isto tako su i nekadašnje namere graditelja da podignu ovakvu ili onakvu građevinu, da grade pojedinačno ili da se udruže i izgrade jednostavan niz, uticale na samu parcelaciju. Na drugoj strani, raspoloživo zemljište je determinisalo i same namere, privode}i potrebe i aspiracije realnim okvirima nekadašnjeg ivota 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, koliko parcelu firmirati. Postojeća parcelacija je takođe posledica odgovarajućeg prilagođavanja i savladavanja orografskih, pedoloških, geoloških i hidroloških faktora. Ona sadrži u sebi i odgovor na pitanje izgradnje

suvome|a, i odvođenja povr{inskih voda i niz drugih tehni-kih odgovora. To zna-i da u uslovima sela koja su iznikla na karstnom terenu, parcelacija ima i tehni-ku dimenziju. Sve to skupa zna-i da je parcelacija odraz susticanja potreba i konfiguracije zemlji{ta i vlasni-ke potke. Slo`ena iz ve}eg broja uzroka i ograni-enja parcelacija je jedan od elemenata nasle|a koji treba da se -uva.

### ***Regulaciona i gra|evinska linija***

U ovako odre|enoj parcelaciji ne postoje posebni zahtevi za postoje}e objekte koji se obnavljaju, niti za objekte koji se rekonstrui{u na starim ku}i{tima kroz izgradnju novih ku}a u gabaritu starih jer su regulaciona i gra|evinska linija zapravo definisane postoje}im elementima. U slu-aju izgradnje novih ku}a unutar tredicionalnog tkiva, postoji jasan zahtev da one svojim polo`ajem i formom budu takve da po{tuju pravila koja su data u kasnijem tekstu gde se prikazuju elemnti za UTU. Prilikom ure|ivanja dvori{ta unutar starog tkiva mogu}e je da se ograde postave na parcelacionu liniju koja razdvaja privatnu parcelu od javne povr{ine, ali samo pod uslovom da ovakvo re{enje prete`e nad drugima u selu.

### ***Gra|evinske intervencije na postoje}em fondu***

Ovde }emo ukratko prikazati koji su to gra|evinske, a otuda i projektantske intervencije prihvatljive, odnosno dozvoljene za pojedine vrste postoje}eg gra|evinskog fonda (ku}a i parcela) a sa ciljem da se taj fond sa-uva i unapredi. Ovde }emo se pozvati na sistematizaciju ku}a koju smo istakli u delu teksta sa analizom dana{njeg stanja sela. Dozvoljene intervencije u zavisnosti od vrste fonda su prikazane u narednoj tabeli B, a u narednom tekstu su detaljnije opisane vrste intervencija koje su prikazane u njoj.

### ***Obnova stare tradicionalne ku}e***

Obnova stare tradicionalne ku}e pod -ime se podrazumevaju razne popravke, sanacije, konstruktivna oja-anja, dogradnje, nadgradnje, razli-ite modernizacije unutra{nosti ku}e, uvo|enje sanitarnih prostorija, uvo|enje savremenih instalacija, promene namena prostorija ili kombinaciju ovih radova, je najva`nija vrsta dozvoljenih intervencija u okviru revitalizacije sela. Ova vrsta radova, ukoliko bude oslonjena na odgovaraju}u finansijsku potporu kroz kredite i izvesna osloba|anja poreskih obaveza, }e verovatno biti naj-e{a. Razlog tome ne}e biti samo relativno veliki broj objekata koji tra`i ovu vrstu zahvata, ve}i raspolo`enje `itelja da svoje nasle|e i imovinu o-uvaju. Obnova ku}a treba da bude najva`nija orijentacija i op{tine u prvim etapama realizacije.

Tabela: Prikaz dozvoljenih građevinskih intervencija na postojećem fondu

Postojeći graditeljski fond (kuće i parcele) u području tradicionalne seoske izgradnje	Dozvoljene projektantske i građevinske intervencija na osnovu urbanističkih uslova i rešenja o lokaciji
Stara neobnovljena tradicionalna kuća	Obnova stare tradicionalne kuće
Stara obnovljena tradicionalna kuća	Održavanje kuće uz eventualne arhitektonske i hortikulturene intervencije radi bolje ambijentalizacije
Staro tradicionalno kućiste	Rekonstrukcija kućista izgradnjom nove kuće u gabaritu stare kuće
Parcela ili deo parcele unutar područja tradicionalne seoske izgradnje na kome je prema ovoj Studiji moguća gradnja	Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru
Postojeća nova provizorna kuća	Izgradnja trajne kuće na mestu provizorne koju treba srušiti
Postojeća nova nezavršena kuća	Završavanje započetih kuća prema urbanističkim uslovima i projektu koje naknadno treba ribaviti i izraditi
Postojeća nova završena kuća	Održavanje uz eventualne hortikulturene intervencije radi bolje ambijentalizacije

### ***Rekonstrukcija starog kućista izgradnjom nove kuće u gabaritu stare***

Ne mali broj kuća je do te mere zapušten da su od njih ostali samo temelji ili zidovi, sa urušenim tavanicama, srušenim krovovima, davno nestalom stolarijom, istrulelim drvenim stepeništima. Ove ruševine je racionalnije srušiti do zemlje i iznova izgraditi novu kuću u gabaritu stare, što je postupak rekonstrukcije starog kućista. To je drugi tip izgradnje za koji ovde predlažemo pravila.

### ***Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru***

Treći tip je izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru unutar tradicionalnog seoskog tkiva. Re- je o novoj izgradnji na nekima od parcela unutar seoskog tkiva, između postojećih kuća, re- je znači o parceli na kojoj je moguće da se novi objekat tako podigne da ne ugrožava ni susede, ni vizure, niti celovitost ambijenta.

### ***Završavanje poluizgrađene kuće***

U nekima od sela unutar tradicionalnog seoskog tkiva, između starih kamenih kuća, izgrađeni su savremeni najčešće stambeni i porodični odmarališni objekti. Sa svega nekoliko izuzetaka, ovi objekti se ne uklapaju u tradicionalno seosko tkivo. Neki od ovih objekata nemaju završene fasade. Završavanje poluizgrađenih kuća, koje se takođe sreću u nekima od sela, je naredni tip aktivnosti za koji treba obezbediti adekvatne urbanističke uslove, projekttnu dokumentaciju i nastavak građevinskih radova.

### ***Zamena provizornog objekta trajnom kućom***

Zamena provizornih objekata trajnim kućama je zadnja aktivnost. Ona podrazumeva uklanjanje ili rušenje takvog objekata i na njihovom mestu pod odgovarajućim uslovima i na osnovu projekta izgradnju novog objekta u gabaritu poručenog koji može da se poveća za jednu polovinu površine, a u tradicionalnom duhu.

### ***Zona nove izgradnje***

Na slobodnim prostorima, gde za to postoje odgovarajući uslovi predviđena je tzv. AMBIJENTALNA IZGRADNJA koja treba da bude što manje primetna u prostoru.

### ***Definicija koncepta***

Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj nameni određenog prostora na način koji svojom malom gustinom i malom visinom u najmanjoj mogućoj meri narušava prirodni ambijent. To znači da su parcele veće od uobičajenih u seoskim, a pogotovu gradskim naseljima. Objekti svojom površinom zauzimaju najviše do 1/5 parcele a visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, što podrazumeva objekat od P+1 koji zajedno sa krovom ne prelazi visinu od cca. 7.50 m.

Za terene u nagibu maksimalna spratnost objekata može biti S+P+1.

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

### ***Lokacije***

To su prostori u okviru postojećih građevinskih reiona naselja, u okviru njihovih proširenja, ili planom novoformiranih građevinskih reiona, a gde postoje uslovi za njihovo (minimalno) komunalno opremanje.

Dodatni uslov je da na tim prostorima ne postoje zabrane izgradnje po nekom drugom osnovu (zaštićeni objekti i celine, prirodni rezervati, ekološki osetljive zone, rezervisani infrastrukturni koridori, pojas morskog dobra, trusna područja i dr.).

### ***Namena objekata i lokacijska ograničenja***

U okviru prostora ambijentalne izgradnje treba omogućiti izgradnju sledećih sadržaja:

- 1) stambeno-rezidencijalni objekti - tip vila;
- 2) turistički objekti visoke kategorije - porodični hoteli i sl.; i
- 3) poslovni objekti- usluge i ekološki -ista proizvodnja.

Posebno treba napomenuti da se ne smeju graditi apartmani u višespratnim objektima, već samo u objektima tipa bungalova, gde svaki apartman ima prizemlje i funkcionalni deo parcele. Poslovne sadržaje (benzinske pumpe, servisi i eventualno moteli) kao i proizvodne objekte treba locirati uz magistralu. Ovo ograničenje ne važi za ugostiteljske objekte, tj. restorane.

### ***Formiranje parcele***

Konačni cilj utvrđivanja odgovarajuće parcele je da se od vlasničke parcele, preko urbanističke dođe do tzv. ambijentalne parcele koja će najviše odgovarati ovom vidu izgradnje.

Ova operacija podrazumeva otkup zemljišta za izgradnju u površini i u formi koja zadovoljava propisane parametre, kao i regulisanje svih pitanja vezanih za pristupni put, koji će često biti trasiran preko parcela drugih vlasnika.

### **Koncept dalje izgradnje i uređenja**

- Na osnovu odgovarajućih detaljnih urbanističkih planova izvršiti parcelaciju zemljišta u područjima nove izgradnje uz definisanje zemljišta za javne namene, prilazne puteve, ulice i sl. Ovim planovima treba da se definiše i izgradnja infrastruktura. Pored ovoga potrebno je da se definiše i kako će se rešavati pitanja snabdevanja 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 odgovarajuću površinu i druge tehničke elemente. Parcela na kojoj se predviđa gradnja treba da bude najmanje 800 m<sup>2</sup> (to obezbeđuje da se sve potrebe nove izgradnje zadovolje na parceli (izgradnja kuće, izgradnja cisterne za sopstvene zalihe vode, prihvati i prerada otpadne vode, parkiranje i sl.)
- Postojeće provizorne objekte koji danas postoje u područjima nove izgradnje treba zameniti trajnim kućama. Zgrade koje su nezavršene potrebno je završiti. Sve ovo treba da se izvede na osnovu UTU koji treba da se izdaju i za provizorne objekte koje treba zameniti i započete objekte, kao i na osnovu rešenja o lokaciji i odgovarajuće nove projektantske dokumentacije. Pristupi koji će se koristiti za arhitektonsko oblikovanje ovih objekata biće određeni u zavisnosti od njihovog stanja
- Na objektima koji su završeni, a koji nisu sasvim usklađeni sa ambijentom i gde je to moguće, treba intervenisati arhitektonskim i hortikulturnim sredstvima u cilju bolje ambijentalne usklađenosti 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 element tradicionalnog paštrovskog sela. Podzidane suvomećama, ispresecane prilaznim stazama, a ponegde i putevima, na najvećem broju mesta navodnjavana sistemom kanala, ove poljoprivredne površine se u mnogim selima i danas koriste.

Kombinacija proizvodnje povrća, neke voćke, ili masline, rak i murve, ponekad i loze, je ona koja je bila potrebna za svakodnevnu upotrebu nekadašnjih domaćinstva. Glavni koncept uređivanja i održavanja ovih posebnih poljoprivrednih površina polazi od činjenice da su one i danas dobro očuvane i da imaju dovoljno potencijala i za dalje korišćenje. Osnovne tačke koncepta su sledeće:

- 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 obeležje - parcelaciju i mrežu suvomećama koje formiraju terase, treba čuvati bez preparcelacije ili drugih intervencija koje bi narušile izvornost obrade partera;
- Na potkutnjicama koje su u grafičkim priložima prikazane kao površine koje se čuvaju u izvornom obliku 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, bilo za specifične turističke potrebe. Da bi bila efikasna ova proizvodnja treba da se modernizuje shodno uslovima koji postoje na ovim relativno malim površinama.

- Suvome|e koje -ine terase na kojima su potkutnjice, treba u gra|evinskom pogledu i dalje odr`avati kao "mekane" konstrukcije. Ekolo{ki efekat ovih konstrukcija koji je dosta srodan efektu `ivice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz `ivotinja), treba da bude sa-uvan. Suvome|e ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.
- Sistemi za navodnjavanje, kanali i drena`e treba da se odr`avaju u takvom stanju da mogu da slu`e svrsi zbog koje su i gra|eni. Ove konstrukcije ne treba uni{tavati, zatrpavati, presecati ili oja-avati beonskim koritima i sl. kako bi se o-uvao hidrostatiki re`im, dovo|enje vode do povr{ina koje treba navodnjavati i kasnije lako upijanje.
- Povr{ine koje se nedovoljno intenzivno koriste, ili za koje njihovi vlasnici nisu zainteresovani kao za ba{te, mogu}e je da se privedu drugoj kulturi koja mo`e da bude loza, agrum, smokva, kivi, maslina, ili pak proizvodnja aromati-nog bilja, za-ina i sl. U modernizaciji poljoprivrede potkutnjica nije mogu}e koristiti staklenike i plastenike.
- Povr{ine potkutnjica ne mogu da se koriste za izgradnju sportskih terena za male sportove, za parkinge, za druge otvorene povr{ne, niti mogu da se po{umljavaju.

### ***Planirane funkcije I sadr`aji***

Osnovna funkcionalna orijentacija sela u zale|u jeste kombinacija specifi-nih vidova turizma i specifi-ne poljoprivredne proizvodnje oslonjenih na izuzetan graditeljski ambijent. Na preseku ta tri elementa treba tra`iti funkcionalnost ovog podru-ja. Kada se imaju u vidu uslovi savremenog, industrijskom na-inu proizvodnje bliskom poljoprivrednog poslovanja, poljoprivreda te{ko da mo`e da bude pokreta-ka delatnost u ovome podru-ju, ali mo`e da bude zna-ajna dopunska aktivnost.

### ***Turisti-ki sadr`aji***

Nema nikakve sumnje da tradicionalni seoski ambijent sa svojom kultivisanom poljoprivrednom okolinom, prirodnom matricom, specifi-nim me{anjem primorske i brdske klime, sa nesvakida{njim vizurama na more, sa nedostatkom gradske vreve i nesumnivom o-uvano{u -itave sredine, kako stvorene tako i prirodne, pretstavlja zna-ajan turisti-ki potencijal. Ovaj zna-aj se ne ogleda samo u -estom mi{ljenju da pobr|a mo`e da bude odu{ak za ve} pomalo zagu{eno i zakr-eno priobalje, neka vrsta dodatnog i rezervnog prostora, ve} mnogo vi{e od toga, da pobr|e mo`e i treba da bude specifi-an segment turisti-ke ponude i Budve i Crne Gore. Ograni-enje u ovoj ponudi je svakako dana{nja lo{a infstruktorna situacija, a delimi-no i neadekvatna putna mre`a. Svoju turisti-ku funkciju pobr|e mo`e da ostvari kroz nekoliko klju-nih turisti-kih orijentacija koje nisu u suprotnosti sa njegovom osetljivom tradicionalnom strukturom.

### ***Porodi-ni hotel***

*Porodi-ni hotel manjeg kapaciteta*, koji je po svom sadr`aju sposoban da se uklope u staru gra|evinsku strukturu ve|ih ku}a ili -ak i u strukturu jedne grupe ku}a, je jedna od va`nih orijentacija. Svako od sela u zale|u ima nizove, grupe ili grozdove ku}a koje se ne koriste, koje su propale i ruinirane i koje ima smisla kroz obnovu transformisati u ovakav tip hotela. Njegova glavna karakteristika jeste da postoji uskla|enost izme|u sposobnosti i mogu}nosti porodice da vodi ovakvu vrstu objekta i njenog kapaciteta. U dana{njim uslovima radi se o kapacitetu od 30, 50 ili 70 le`aja, sa ili bez hrane, sa ili bez nekih drugih pogodnosti za goste. Proces obnove i kasnijeg poslovanja mogu}e je da ra-una i na druga-ije aran`mane u kojima bi se sada{nji vlasnici starih i ruiniranih ku}a pojavili kao akcionari u projektu obnove.

Porodi-no bavljenje turisti-kom privredom danas je rasprostranjeno du` -itave obale tako da ve} sada postoji zavidan nivo znanja koji omogu}ava da se u brdskom predelu pokrene rad sli-nih kapaciteta.

### ***Aktivan eko-hotel***

Aktivan hotel je eko-turisti-ki kapacitet koji se naslanja na ideju porodi-nog hotela a od ovog se razlikuje time {to kao svoj sastavni deo ima proizvodne poljoprivredne povr{ine u -iju je obradu i odr`avanje uklju-en i sam gost. Ovu ideju smo preuzeli iz jednog prethodnog projekta koji je bio razradivan za revitalizaciju tivatskih brdskih sela a koji je

zapravo po-ivao na starom konceptu seoskog turizma. Aktivan hotel je spoj modernog malog poljoprivrednog dobra, ili farme, sa jasnom orijentacijom ka proizvodnji zdrave hrane i sme{tajnog kapaciteta. U bavljenju poljoprivrednim poslovima gostima stoje na ispomo}i ba{tovan, -ovek koji zna sa stokom, poneki obu-eni radnik i sl. Zamisao je da gosti budu oni koji sebi mogu da dozvole du`i boravak koji bi mogao da se poklopi sa poljoprivrednim ciklusom, ili bar sa jednim njegovim delom, kao i oni koji u vi{e sezona mogu da prate {ta se zbiva u prirodi i proizvodnji zasnovanoj na njoj. Bavljenje poljoprivredom je samo jedna od segmenata u dnevnom rasporedu gosta, dok se ostali deo vremena tro{i na konvencionalni na-in. Tradicionalne strukture sela u zale|u i ku}e i okolne ba{te su idealne za ovakvu vrstu turizma upravo iz razloga {to su u svojoj prostornoj organizaciji u vreme kada su nastajale ra-unale sa izvesnim stepenom samodovoljnosti. Taj momenat u ovom vidu kapaciteta treba iskoristiti.

### ***Ku}e za porodi-ni odmor***

Ku}e za porodi-ni odmor zavi-ajaca i onih sa strane, odmarali{ni sme{taj malog obima, pojedina-ni apartamni ili sobe za izdavanje su takve vrste turisti-kih kapaciteta koji se verovatno na najlak{i na-in, bez rizika, mogu uklopiti u vredan tradicionalni fond. Ovde se prvenstveno radi o unutra{njim adaptacijama, modernizaciji enterijera, kao i uvo|enju savremenih instalacija. U ovim slu-ajevima spolja{nost tradicionalne ku}e skoro i da ne treba da bude izmenjena.

### ***Ostali turisti-ki, ugostiteljski, rekreativni i drugi sadr`aji***

Svi sadr`aji koji mogu da doprinesu razvoju turizma na selu su dobrodo{li pod uslovom da ne naru{avaju graditeljsko nasle|e, ne stvaraju ambijentalna o{te}enja, ne ugro`avaju kultivisane ekosisteme sela, ne remete mir koji seoska sredina nudi niti zatvaraju vizure. Na liniji prihvatljivih sadr`aja su pojedina-ni i specifi-ni ugostiteljski objekat skromnog kapaciteta, umetni-ki i zanatsko-umetni-ki atelje ili studio, zbirka lokalnih etnografski vrednih predmeta, otvoreni teren za male sportove, tenis, ko{arku, odbojku i sl., seoska bakalnica, prodavnica suvenira i lokalnih predmeta, zna-i sve ono {to je u stanju da se uklopi u osetljivo graditeljsko i hortikulturno nasle|e.

### ***Posebni turisti-ki kapaciteti***

Postojalo je do sada vi{e ideja da se u podru-jima sela u zale|u podignu veliki i eksklu`ivni sme{tajni kapaciteti opremljeni specifi-nom prate}im sadr`ajima. Jedna od takvih ideja je bila izgradnja lanca ekskluzivnih brdskih hotela vezanim za obalu `i-arama<sup>1</sup>, a druga podizanje velikog turisti-kog naselja u zoni Tudorovi}i - Bliziku}e<sup>2</sup>. U ovom trenutku je neizvesno u kom pravcu ovakve i srodne ideje mogu da se razvijaju. Ukoliko bi se u budu}nosti pojavio investitor sa posebnim predlozima u vezi tretmana tradicionalnog seoskog nasle|a i njegovog



turisti-kog aktiviranja, bi}e potrebno da se te ideje ispituju kroz posebne studije opravdanosti i eventualne odgovaraju}e nove izmene i dopune GUP-a, ali bez otstupanja od klju-nih principa koje defini}e ova Studija.

### ***Stambeni sadr`aj***

Imaju}i u vidu karakter ambijenta, potrebe za njegovim o-uvanjem i orijentaciju ka obnovi, predla}emo individualno, porodi-no stanovanje kao jedini vid. To ne isklju-uje da se u starim velikim zgradama, ako to dozvole prostorne mogu}nosti ne na|e i ve}i broj stanova, ali isklju-uje izgradnju takozvanih "apartmentskih zgrada", tipi-nih za gradski ambijenta u kojima su relativno neproduktivni stanovi za odmor. Iz ovog podru-ja treba isklju-iti kolektivne vidove stanovanja, kolektivne stambene zgrade ili bilo koje stambene forme koje su po svojoj morfologiji gradskog karaktera. U selima tako|e ne treba razvijati radni-ke sme}tajne kapacitete za sezonce, gra|evinke i sl. Prihvatljivo stanovanje je nadalje opisano.

#### ***Individualno stanovanje po poljoprivrednih doma}instava***

Individualno stanovanje poljoprivrednih doma}instava, bilo starosedelaca ili onih koji se vra}aju poljoprivredi je jedna orijentacija. Program u kome je pun sadr`j koji odgovara poljoprivrednom doma}instvu i koji podrazumeva pored ku}e i postojanje razli-utih objekata potrebnih poljoprivredi mogu}e je da bude razvijen samo u slu-aju slobodnostoje}eg objekta. Za slu-aj niza, grupe, ili grozda, zbog sku-enijih prostornih mogu}nosti i ugrozavanja suseda vazduhom iz staja treba da se isklju-i dr`anje stoke.

#### ***Individualno stanovanje gradskih odlika***

Ovaj vid stanovanja mo`e da bude organizovan u svakom tipu zgrada - samostoje}em, u nisu, ili grozdu. Program za ovakav vid stanovanja obuhvata stan, bez ograni-enja upogledu povr}ine, i jedan pomo}ni objekat ili gara`u. Za ovaj vid stanovanja }e najverovatnije najpre biti zainteresovane porodice koje `ele da imaju svoju ku}u na moru, svoj dom za provo|enje odmora i dokolice.

#### ***Individualno stanovanje kombinovano sa turisti-kim aktivnostima***

Program je isti kao i u prethodna dva slu-aja (turisti-kom aktivno{}u se mogu baviti i poljoprivredna i gradska doma}instva) uz dodatak odgovaraju}eg sme}tajnog kapaciteta (apartmana, soba, i sl.)

### ***Poljoprivreda***

#### ***Poljoprivredno imanje na selu - dopunski sadr`aj hotela sa obale***

Imanje na selu kao moderan poljoprivredni komplement porodi-nog hotela na obali je naredna funkcionalna orjedntacija<sup>3</sup>. Tradicionalna seoska ku}a i ba}ta ispod nje dobijaju sasvim drugu ekonomsku, dru}tvenu, pa i emotivnu dimenziju kada se uklju-e u turisti-ku privredu kao specijalizovani sadr`aj za proizvodnju hrane. Ovakvim postupkom mo`e da se individualizira svaki od porodi-nih hotela, svaki od njih mo`e da ima svoju specifi-nu proizvodnju. To mo`e da bude druga bitna orijentacija sela u okviru turisti-ke privrede. Imanje sa svojim poljoprivrednim povr}inama -istom prirodom i dovoljnim prostorima, mo`e da se o`ivi kroz namensku proizvodnju hrane. Ku}a na selu sa svojim sobama i eventualno apartmanima mo`e da bude i dopunski kapacitet hotela na obali. Ovakvo aktiviranje seoskog nasle|a, aktiviranje na bazi direktnog povezivanja sa turisti-kim aktivnostima na obali pretstavlja sistemsko re{enje

koje treba da bude podr`ano odgovaraju}om finasijskom politikom. U takvoj situaciji je mogu}e da se i kroz kredite namenjene razvoju turizma obezbedi i deo novca za revitalizaciju seoskog zale|a.

### ***Ratarsko ba{tenska proizvodnja za doma}u potrebu***

Ratarsko ba{tenska proizvodnja za doma}u potrebu danas je dominantni vid kori{enja povr{ina poljoprivredne zone sela. Ovaj vid proizvodnje postoji zahvaljuju}i zavi-ajcima, ljudima koji `ive van sela, ali u selu obra|uju ba{te. Ova proizvodnja, pored toga {to je bitna za ku}ni bud`et, ima izuzetni zna-aj za odr`avanje kultivisanog seoskog predela. Da nije te vrste poljoprivredne proizvodnje predeo bi opusteo i podivljao. Tu proizvodnju treba popularisati i podr`avati.

### ***Poljoprivredna proizvodnja za tr`i{te***

Poljoprivredna proizvodnja za tr`i{te (zdrava hrana, mediteransko bilje, za-ini, cve}e) samo delom mo`e da bude oslonjena na poljoprivrednu zonu neposredno uz selo, na tradicionalne ba{te, a najve}im delom treba da se osloni na poljoprivredne povr{ine u ataru sela. To su njive, oranice, vinogradi, vo}njaci (prvenstveno smokve, mada na putu Duljevo-Rustovo ima i tre{anja), livade i maslinjaci. Iako su ove povr{ine danas najve}im delom zapu{tene a u nekim slu-ajevima i spontano po{umljene, one ipak mogu da se vrate svojoj prvobitnoj nameni, a i da budu znatno produktivnije.

### ***Sto-arstvo***

Iako je brdsko podru-je Pa{trovi}a nekada bilo sto-arski kraj, ono }e u budu}nosti te{ko mo}i u nekom intenzivnijem obimu da se osloni na ovu granu poljoprivrede. Sto-arstvo }e najverovatnije biti prvenstveno motivisano ku}nim potrebama, ili }e biti u vezi sa nekom specifi-nom proizvodnjom vezanom za ugostiteljstvo na obali. Pored ovaca, eventualno i goveda, orijentacija sto-arstva treba da bude i ka kozama. U vezi sa sto-arsvom treba ista}i da unutar starog seoskog tkiva, unutar izgra|enih delova sela, ne}e biti mogu}e dr`anje stoke. Za dalji razvoj sto-arstva treba predvideti odgovaraju}u vrstu farmi, prilago|enu mediteranskim uslovima koja }e biti sme{tena van sela, u ataru.

### ***Maslinarstvo***

Maslinarstvo je vezano samo za neka sela i zaseoke koji se rralaze na ne{to ni`oj visini. Vojni}i su jedan od primera zasoka koji je oivi-en maslinama. Granica od 400 mnnv se uobi-ajeno uzima kao ona iznad koje nema smisla gajiti masline. No uprkos tome i u vi{ljim selima postoje ili manje grupe ili pojedina-ana stabla maslina koja i danas ra|aju. Ovo drve}e treba da bude negovano Njegov ekonomski zna-aj verovatno nije veliki, ali zna-aj za doma}instvo, kada se shvati kao dopunksa aktivnost mo`e da bude prihvatljiv. Unutar samog sela masline imaju vi{e estetski i simboli-ki nego proizvodni zna-aj.

### ***Funkcije i sadr`aji koji nisu prikladni za obnovu sela***

Iz sadr`aja sela treba isklju-iti kapacitete -iji je rad povezan sa bukom, preglasnom muzikom, zaga|enjem, velikim koli-inama otpadaka, gu`vom, obimnim i neprikladnim saobra}ajem i sl. Re- je o diskotekama, kapacitetima za turiste-izleta{e, neprikladno velikim sportskim povr{inama i sl. Tako}e treba isklju-iti i izgradnju bazena sa proto-nom vodom iz razloga {to skromni seoki vodovodi, tamo gde ih ima, nisu u stanju da obezbede dovoljne koli-ine. U selima ne treba graditi uslu`ne radnje kao {to su perionice, hemijska -i{enja, auto-servis, proizvodne, zanatske i tehni-ke

pogone, i sl. Tako |e ne treba razvijati ni sme{tajne kapacitete za sezonsku radnu snagu. Iz poljoprivrednog sadr`aja sela treba isklju-iti {tale, obore, staje i sl. objekte za dr`anje stoke, koji treba svoje mesto da na|u u odgovaraju}im farmama u ataru. Tako|e treba isklju-iti podizanje staklenika koji menjaju izgled predela.

### **Arhitektonski pristupi za obnovu, rekonstrukciju I izgradnju**

#### ***Prihvatljivi arhitektonski pristupi obnove, rekonstrukcije i izgradnje ku}a***

Arhitektonsko-gra|evinske intervencije, bilo da je re- o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih ku}a, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje }e biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se o-uvao samosvojni graditeljski duh podru-ja. Taj kontinuitet mo`e i treba da se ostvaruje kori{}enjem razli-itih arhitektonskih pristupa i postupaka, u zavisnosti od ambijenta u kome se predvi|a nova izgradnja. Ove postupke }emo ovde izlo`iti relativno upro{}eno, prvenstveno sa namerom da omogu}imo njihovo odgovaraju}e kori{}enje u fazi realizacije plana. Namera nam je, sa druge strane, da uka`emo i na potrebu uvo|enja ve}eg stepena profesionalizacije pri projektovanju i izboru pristupa u obnovi seoskog graditeljskog nasle|a.

#### ***Restauracija***

*Restauracija* je postupak obnavljanja objekta u kome se te`i postizanju njegovog nekada{njeg izgleda, ili ukoliko ih je kroz razli-ite periode bilo vi{e, onda postizanju onog izgleda koji je bio najvredniji, najmarkantniji, ili koji se nadu`e odr`ao, ili koji je zabele`en kao onaj koji svojom fizionomijom daje identitet objektu. Re- je, u slu-aju pa{trovskih sela, o obnavljanju pre svega spolja{nosti objekta, njegovih likovnih svojstava i estetskog efekta. Restauracija je postupak koji je dodiran sa restitucijom, opravkom, odr`avanjem, unapre|ivanjem, vra}anjem na dobro staro stanje i sl. To je postupak koji je nezaobilazan u svim radovima -ovanja graditeljskog nasle|a. Stara Budva je najve}im delom obnovljena ovakvim postupkom. Postupak je dobar za primenu kako kod obnove tako i kod rekonstrukcije. Postupak mo`e da se kombinuje i sa drugim postupcima koje dole navodimo.

#### ***Manirizam***

U postupku koji smo ovde ozna-ili kao *manirizam*, ili kao izgradnju po uzoru na tradiciju dominira te`nja da se u odre|enom lokalnom ili regionalnom kontekstu po{tuju pre svega oblikovna, a mogu}e je i druga obele`ja dominantne arhitekture bez obzira da li je ona vernakularnog ili profesionalnog porekla. Postupak je prisutan u svim sredinama koje neguju regionalizam kao jednu od svojih duhovnih orijentacija. Osnovna odlika ovog pristupa, kada je re- o pojasu sela u zale|u, jeste da se nova izgradnja ili rekonstrukcija, bazira na tektonici, geometriji, plastici, materijalima i sl., jednom re-ju na re-niku i gramatici tradicionalne graditeljske ba{tine. Kada je re- o obnovi starih objekata, o manjim intervencijama kao {to su dogradnje aneksa, podizanje novog sprata, ili o sasvim malim intervencijama na suvome|ama, parteru itd. po{tovanje tradicionalnih uzora je i najjednostavniji i najdelotvorniji postupak. Izgradnja u maniru, ili po uzoru na tradiciju bi mogla da se ozna-i i drugim terminima kao {to su *formalizam*, *maniizam* ili *folklorizam*, jer je sa njima na izvestan na-in srodna.

### ***Citiranje***

Postupak koji se tako je često koristi jeste *citiranje*, odnosno prenošenje samo jednog dela nekog postojećeg vrednog na nov, ali na takav način da je sasvim jasno da se radi o svojevrsnoj pozajmici. Citiranje je stari postupak, rođen još u vreme romantizma i kasnije obilato korišten u postmodernoj, u kome se izvesni detalji, fragmenti, materijali, tekstura i sl. prenose iz jedne arhitekture u drugu. Citiranjem može vrlo uspešno da se uspostavlja veza između vernakularne arhitekture i profesionalne arhitekture.

### ***Stilizacija***

*Stilizacija* je postupak u kome se određeni arhitektonski stil ili manir svodi na karakteristične forme, pojednostavljuje se ili se izvesna originalna svojstva u manjoj ili većoj meri isključuju ili apstrahuju. U slučaju stilizacije narodnog neimarstva, jedna od važnih odlika novog stilizovanog objekta jeste primena tradicionalnih građevinskih materijala. Stilizirani objekat može u zavisnosti od postupka više ili manje da odgovara stilskom predlošku koji je korišten kao inspiracija. Postoji opasnost da uprkos tome da se novi objekat "postroji u red sa starim", vizuelni efekat izostane, da novi objekat bude "... neodređeno završen, ... da izgleda ogoljeno pored svojih dovršenih suseda".

### ***Transpozicija***

*Transponovanje* je postupak sličan stilizaciji jedino što se oslanja na savremene, a ne na tradicionalne materijale. Time se novo delo još više udaljava od svog predloška, ali je i dalje njegovo odlikovno poreklo sasvim jasno. Jedan od dobrih primera ovog postupka je kompleks Slovenske planine. Pored ovog postoji veći broj pojedinačnih individualnih stambenih objekata kod kojih je ovaj pristup dao dobre rezultate.

### ***Ozelenjavanje***

Tradicionalne forme *ozelenjavanja* kuće, a to su odrina za lozom, cveće, i poneko drvo u nekom od dvorišta, mogu da budu dopunjene i drugim oblicima. Ozelenjavanje ima pre svega za cilj da oplemeni i umekša na izvestan način nekad oštru arhitekturu. Njegova druga, vrlo zahvalna funkcija leži u sakrivanju izvesnih nedostataka objekta, u svojevrsnom maskiranju. Ovaj postupak je najlakši za ambijentalizaciju, jer ne iziskuje ozbiljnija sredstva.

## ***Odnos postojećeg graditeljskog fonda i prihvatljivih arhitektonskih pristupa***

U vezi sa prethodno istaknutim postupcima treba dati nekoliko napomena. Prvo, navedeni postupci su u realnosti, u projektantskoj praksi daleko suptilniji, osetljiviji na materiju koja se projektantski obrađuje, nego što su ovde opisani. Drugo, različiti postupci se međusobno dodiruju, mešaju, jedan drugog oplojuju i vrlo se retko javljaju u nekoj istoj kolektivnoj formi. Treće, može da i najvažnije, primena ili ne-primena nekog od postupka nije garant vrhunske arhitekture. Ako se tome tome, onda je jedini garant talenat arhitekta i njegova sposobnost da u zadatom okviru pronađe odgovarajući umetnički izraz. No, primena navedenih postupaka, jeste garant postizanja kvalitetne arhitekture koja svojom likovnošću ne ugrožava sredinu oko sebe. U narednoj tabeli E navodimo koji postupci odgovaraju kojim vrstama objekata. Postoji još jedna generalna napomena u vezi o-uvanja ambijenta, a to je skromnost u intervencijama, ili izbegavanje nepotrebnog. Najmanje je se pogrešiti ukoliko se "što manje dodajemo i što manje oduzimamo, a ako pak moramo onda zaista oprezno...".

*Tabela: Prikaz odnosa postojećeg graditeljskog fonda i prihvatljivih arhitektonskih postupaka*

Postojeći građevinski fond u tradicionalnom tkivu, ili u zoni nove izgradnje	Prihvatljivi arhitektonski postupci
Stara neobnovljena tradicionalna kuća	Obnova stare tradicionalne kuće može da se izvede na osnovu sledećih postupaka: - restauracija. Dodatni elementi osnovne kuće mogu da se izvedu uz pomoć: - izgradnja u maniru, - citiranje
Stara obnovljena tradicionalna kuća	Održavanje kuće uz eventualne arhitektonske i hortikulturene intervencije radi bolje ambijentalizacije
Stara neobnovljena tradicionalna kuća (sačuvani samo temelji, ili sačuvani i temelji i zidovi)	Rekonstrukcija starog kućnog izgradnjom nove kuće u gabaritu stare kuće da se ra-una na sledeće pristupe: - restauracija, - izgradnja u maniru, - stilizacija
Parcela ili deo parcele unutar zone tradicionalne seoske izgradnje na kome je prema ovoj Studiji moguća gradnja nove kuće, ili postojeća nova nezavršena kuća u starom tkivu	Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru može da se ra-una na sledeće postupke: - stilizaciju, - transpoziciju
Postojeća nova provizorna kuća	Izgradnja trajne kuće na mestu provizorne koju treba srušiti može da se ra-una: - stilizaciju, - transpoziciju
Postojeća nova nezavršena kuća u zoni nove izgradnje	Završavanje započete kuće treba da se izvede na osnovu UTU kojima će se precizirati pristup završetku u zavisnosti od potrebnih radova i arhitekture kuće te i stilizaciji ili transpoziciji
Postojeća nova nezavršena kuća u zoni nove gradnje	Održavanje uz eventualne arhitektonske i hortikulturene intervencije radi bolje ambijentalizacije

### ***Neprihvatljivi arhitektonski pristupi***

Pristupa koje smatramo neprihvatljivim je više, a ovde ćemo navesti samo najupadljivije, koji se u praksi najčešće pokazuju. Smisao ovog dela teksta jeste da se jasnije potcrta pravac razvoja, obnove i revitalizacije koji smatramo opravdanim, a da se sa druge strane obezbedi bolji instrumentarajum za sprovođenje izmena i dopuna GUP-a.

### ***Kontrastiranje i suprotstavljanje***

Kontrastiranje novog u odnosu na staro je postupak koji smatramo potpuno neprihvatljivim. Re- je o navodnom tra`enju kontinuitet sa starim objektom kroz sasvim druga-iji estetski sistem, kroz drugu stilsku orijentaciju. Ovakav postupak redovno zavr{ava suprotstavljanjem novog starom.

### ***Nametanje li-nog stava***

Neprihvatljiv je i pristup nametanja li-nog estetskog ili arhitektonskog stava nezavisno od istorijskog i ambijentalnog konteksta.

### ***Ignorisanje istorijskog konteksta***

Ignorisanje istorijskog konteksta, iako ima sasvim druga-iji koren, mo`e da vodi arhitektonskom rezultatu koji je vrlo sli-an prethodno pomenutom nametanju sopstvenog stava. Nepoznavanje pre svega kulturnih i istorijskih okolnosti kraja, neshvatanje narodnog graditeljstva, neuo-avanje izvornih konstruktivnih, funkcionalnih, materijalizacionih ili estetskih svojstava, jesete najbolja podloga da se prilikom dodavanja novih objekata, ili rekonstrukcije i obnove, naprave takve gre{e koje }e trajno, ili za du`e vreme oskrnaviti autenti-an ambijent.

### ***Pomodna i pretenciozna arhitektura***

Tako je neprihvatljivo forsirano pomodarstvo koje se sastoji u zastupanju samo one i jedino one arhitekture koja je trenutno u modi. Ta te`nja mo`e podjednako da dolazi od projekatara nesvesnih vrednosti lokalnog nasle|a, kao i od investitora koji su u ambient tog nasle|a pristigli ne zato {to ga po{tuju ve} iz drugih, naj-e{e}e lukrativnih razloga. Vrlo bliska pomodnoj arhitekturi je i ona koja se radi na bazi stranih materijala koji se u modi, koji su skupi i kvalitetni, koji daju "lep", a u su{tini pretenciozan objekat<sup>4</sup> koji svojim izgledom `eli da zaseni, da potisne staro neimarstvo i da ga na izvestan na-in potceni.

### ***Primena neprikladnih materijala***

U vezi sa prethodnim je i jedna od opasnosti koju treba posebno naglasiti, a to je primena neodgovaraju}ih gra|evinskih materijala kao {to su beton, metal, staklo, opeka itd. Ovde nije re- o prirodnoj ili -ak ponegde i nu`noj primeni onih savremenih materijala koji su strani ambijentu, ali koji se u ograni-enoj koli-ini iz razli-utih razloga kao {to su sigurnost, stabilnost, rezistentnost na razne uticaje, seizmi-ka otpornost i sl. moraju primeniti. Re- je o sasvim druga-ijoj primeni. Re- je o upotrebi ovih materijala bilo za formiranje osnovnog korpusa zgrade, ili nagla{avanje nekih partija na njoj, ili za isticanje nekih posebnih elemenata i detalja, zna-i re- je o primarnoj materijalizaciji koja nije uskla|ena sa ambijentom. Hotel "Maestral" je primer ovakvog nesklada. Izgra|en u crvenoj fasadnoj opeci, materijalu koji je po svojstvima stran duhu mesta, svojom pojavom ne -ini kontinuitet sa ku}ama rive, a u vreme kada je izgra|en pretendovao je da bude nose}i ansambl Pr`na. Druga ozbiljna opasnost je primena betonske galanterije - "balustera" za balkonske i stepeni{ne ograde, "ardinjera" u obliku labuda, betonskih "saksija" koje imitiraju one iz starog Rima, "anti-kih" stubova i stubi}a za pergole, la`nih dorskih timpanona i td. Betonska galanterija omogu}uje brzu i nekorektno profitabilnu finalizaciju objekta, svojim nagla{enim sinergetskim dejstvom odgovara lo{em ukusu dela gostiju, ali za sobom ostavlja najte`i ki- i gad`et, kao klu- nu estetsku kategoriju. Prema tome, ova Studija preporu-uje zabranu primene ukrasne betonske galanterije.

### ***Potreban arhitektonski tretman tehni-ke infrastrukture i objekata***

Iako predmet ove Studije nisu infrastruktura i njeni objekti, ipak ćemo ovde skrenuti pažnju na jedan problem koji će u budućnosti morati da bude adekvatno rešavan. Rešenje je o tome da u najvećem broju slučajeva nove tehni-ke infrastrukture nemaju ispravan arhitektonski tretman, da nisu prihvatljivo oblikovane niti ispravno uklopljene u ambijent. Posebno od krupnih i eklatantnih primera neusklađenosti infrastrukturnih objekata sa nasleđenim pejzažom, kakvi su recimo stubovi dalek voda u neposrednoj blizini Sv. Save i Sv. Nekeleje, pa do obimom malih objekata, ali vizuelno agresivnih, kakav je objekat za telefonske instalacije u selu Kulja-e, prostire se -itava lepeza neskladnih rešenja. U narednom periodu instalacije, njihovi objekti, uređaji i sl. treba da budu adekvatno arhitektonski tretirani (to podrazumeva:

- savesno pristupanje infrastrukturnim radovima na osnovu urbanisti-ko tehni-kih uslova i rešenja o lokaciji kao polaznim dokumentima za izradu projektne dokumentacije;
- projektantsko uklapanje infrastrukturnih trasa, objekata i uređaja u kontekst seoskog nasleđa, korišćenjem različitih postupaka od izbora druga-ijih tehni-kih rešenja (recimo, umesto nadzemnih vodova primena ukupanih instalacija i sl.) pa do primene maskiranja, projektovanja objekata sa kamanim fasadama i sl.;
- adekvatan izbor lokacija za objekte tehni-ke infrastrukture koji ne će ugrožavati svojom pojavom ni objekte seoskog nasleđa, niti vizure koje se sa njega pružaju ka moru.

### ***Elementi za urbanisti-ko tehni-ke uslove za kuće***

U ovom poglavlju teksta biće opisano kako treba da izgleda obnova, rekonstrukcija i izgradnja kuća u selima zaleđa koju smatramo prihvatljivom. Ovaj deo teksta treba da pomogne prilikom sastavljanja UTU i izdavanja rešenja o lokaciji. Ovde će biti obuhvaćeni sledeći slučajevi:

- Obnova stare tradicionalne kuće;
- Rekonstrukcija starog kućista izgradnjom novu kuću u gabaritu stare;
- Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru;
- Završavanje poluizgrađene kuće;
- Zamena provizornog objekta trajnom kućom.

Za svaki od ovih slučajeva smo obradili one osnovne urbanisti-ke, arhitektonske, građevinske i druge elemente koji se traže onim članovima Zakona o planiranju i uređenju prostora koji se odnose na urbanisti-ko tehni-ke uslove i na rešenja o lokaciji.

### ***Obnova stare tradicionalne kuće***

#### ***Vrste intervencija koje ulaze u pojam obnove stare kuće***

Obnova starih tradicionalnih kuća je glavna aktivnost na selu i obnovi tradicionalnog paštrovskog sela, a obnovljena kuća glavni arhitektonski motiv sela. Pod terminom *obnova* ovde podrazumevamo:

- obnova i o-uvanje parterne zone kuće (dvorište, zidovi, ograde, podziti i sl.);
- konstrukcijska sanacija kuće (temelji, stubovi, zidovi, serklađi, mešuspratne konstrukcije itd);
- zamenu i popravku propalih delova kuće (zidovi, pregrade, krov, stolarija itd.);
- modernizaciju kuće (izgradnja sanitarnih prostorija, uvođenje savremenih instalacija, izgradnja propisne septi-ke jame i sl.);

- *dogradnju aneksa* (soba, kuhinja, pomoćne prostorije, sanitarne prostorije i sl.), kao i
- *nadgradnja kuće* (podizanje spratne visine u potkrovlju, ili izgradnja još jednog sprata ako je kuća visine prizemlja i sprata i ako zadovoljava i druge uslove).
- *kombinacija prethodnog*.

Obnova postojeće kuće, po-ev od rešenja o lokaciji, preko projektovanja, pa do izgradnje i inspeksijskog nadzora, treba da se rukovodi zahtevima koji su nadalje prikazani.

### ***Parcela i dvorište***

#### **Tretman parcele**

Obnova se izvodi unutar postojeće parcele. U tim granicama obnova treba i može da obuhvati sve građevinske, instalacione i hortikulturene elemente koji se na parceli nalaze. Ukoliko iz bilo kojih razloga dođe do pripajanja druge parcele, ili dela parcele onaj koja se obnavlja, obnova se odnosi i na tu dodatnu parcelu. Uslovi za obnovu u tom slučaju mogu da budu izdati samo ukoliko su prethodno rađeni svi vlasnički odnosi, to jest ukoliko je jasno da je investitor obnove ujedno i vlasnik parcela i objekata na kojima se obnova vrši.

#### **Zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u dvorištu**

Očuvanje i obnova postojeće arhitekture partera (denivelacija terena, suvameda, stepenica, poploanih i kaldrisanih delova dvorišta, ograda, kapija i sl.) je obavezna tokom obnove kuće. Parter je sastavni deo tradicionalne arhitekture i verovatno njen najatraktivniji motiv. Tokom obnove je moguće da se izvrši i dopuna delova i zona partera, njegovo prilagodavanje savremenim potrebama i sl., ali se ne sme odstupiti od manira ili stila u kome je parter izgrađen, odnosno koji je važni za područje sela u zaleđu.

#### **Čuvanje postojećeg zelenila i ozelenjavanje dvorišta**

Ozelenjavanje obuhvata tri osnovne grupe biljaka - lozu i puzavice, drveće i grmlje, najzad cveće i pokrivače terena. Prilikom ozelenjavanja dvorišta i vertikalnog ozelenjavanja kuće treba se orijentisati ka domaćim vrstama koje iako nekada nisu bile ukrasne, danas mogu da imaju tu funkciju. Najjednostavniji i najmasovniji oblik ozelenjavanja su odrine sa lozom, koje su podjednako zahtevni znak parterne arhitekture koliko i same kamene fasade. Moguće je na nekim mestima i puzavica tekoma, a moguće i glicinija. Od drvenastih i grmljastih vrsti dolaze u obzir sve vrste mediteranskih voćaka - smokva pre svih, zatim nar, nespola i džindjula, zatim na mestima gde ne može smetati dolazi u obzir i murva, a na mestima koja su hladna ili toplija moguće je i pomorandž, limun, mandarine, i njihovi varijeteti. Moguće su i kontinentalne voćke - lješnjak, dunja, trešnja i sl. Postojeće drveće - smokve, murve, a posebno se to naglašava za masline, ne smeju se ni pod kojim izgovorom seći, već se uređenje partera, kao i eventualna građevinska proširenja kuće moraju prilagoditi zateenoj vegetaciji. Vrsti niskih biljaka, cveća, pokrivača i sl., koje pripadaju mediteranskom podneblju je jako mnogo i sve one se mogu koristiti. Pri novom ozelenjavanju se isključuju engleski travnjaci, kontinentalne vrste drveća, posebno -etinara, i sl.

#### **Tretman gabarita kuće**

#### **Čuvanje gabarita kuće**

Zadržavanje postojećeg gabarita objekata je obavezno prilikom obnove kuća, ukoliko se ne predviđa nadgradnja ili dogradnja. Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumeva da se tokom obnove mora zadržati postojeći *oblik kuće* (kubus kuće, postojeći aneksi itd.), zatim postojeće *dimenzije kuće* (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih



dimenzija, odnos punih zidnih površina i otvora i sl.) *oblik i nagib krova*. Naglažavanje potrebe da se -uva izvorni gabarit objekta koji se obnavlja - u slučaju da se ne vrši dogradnja aneksa ili nadgradnja objekta, prouzrokovano je evidentiranim slučajevima sa terena kod kojih je gabarit bio bespotrebno naružen. Skidanje dela starog krova, probijanje otvora za balkon i sl. su neki od primera. Pritom smo utvrdili da je većina ovih intervencija bila prouzrokovana (ne)estetskim stavovima, a ne potrebama korišćenja objekta.

### **Nadgradnja novog sprata**

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

### **Čuvanje tradicionalne forme krova**

Krov je jedan od elemenata koji prilikom obnove iz različitih razloga mora da se ili rekonstruiše ili na neki drugi način menja. Prilikom obnove krova treba težiti da se on zadrži u istoj formi u kojoj je i bio. Ostupanje od ovog pravila je moguće, tako da se umesto starog jednovodnog krova pojavi dvovodni ili obratno, ukoliko okolni ambijent to dopušta. Pad krova treba da bude izrađeno lokalni, i da se kreće u uobičajenom padu od 20 do 30%. Prilikom obnove krov nesme da se zaseca, ili da se umesto kosog krova stvara ravan krov - terasa, bilo na celoj površini kuće, bilo samo na jednom delu. Isključena je upotreba trovodnih i viševodnih krovova, izlomljenih krovova, krovova sa videlicama, isturenim badama, tj. krovova koji po svojim stilskim i drugim odlikama ne pripadaju paštroskoj arhitekturi.

### **Dogradnja novog aneksa**

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

### ***Obrada fasade i krova kuće***

#### **Zadržavanje kamena kao dominantnog materijala**

Zadržavanje kamena kao dominantnog materijala fasade je obavezno prilikom obnove postojećeg kuće. Pod tim se podrazumeva da se na delovima fasade koji su vidni sa javnih površina i ulica, a koji se popravljaju ili zamenjuju koristi vrsta kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog koji su isti kao i na postojećoj zdravoj fasadi.

### **Mogućnosti upotrebe maltera na fasadi**

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

### **Zadržavanje krovnih pokrivača od pešene zemlje**

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

### **Ograničena upotreba boja na fasadi i stolariji**

Upotreba boja je ograničena. Sve boje koje se primenjavati moraju da budu prigušene. Za stolariju i srodne detalje dolaze u obzir tirkizna, golubiji kobalt, maslinasto zelena, ili viridijan zelena. Za malterisane delove fasade dolaze u obzir (to svetlije, prigušene, zemljane nijanse sive, okera i terakora, kako bi se dobile boje koje su srodne bojama iz prirode, kao (to je boja kamena, sivog i crvenkastog, muline, peska, i sl. Isključuje se upotreba bele boje za fasade, kao i upotreba lakove i premaza koji imitiraju stolarije od natur drveta. Isključena je upotreba dreavih i fluorescentnih boja za bilo koje delove zgrade.

### **Primena odgovarajućih tercijarnih arhitektonskih elemenata**

Tercijarni arhitektonski elementi (pragovi oko prozora i vrata, konzole iznad i ispod prozora, stubovi za krevete za loze, sedišta pišua, podovi u dvorištima i terasama, i sl) bolje je da budu izrađeni od kamena nego od betona. Tercijarni arhitektonski elementi mogu da budu izrađeni od betona, ali ne prefabrikovani, već moraju da budu rađeni posebno za konkretan slučaj obnove. Ploče za podove mogu da budu prefabrikovane. Isključena je upotreba betonske galanterije (balusteri, ukrasne figurice, stubovi klasičnih stilova, `ardinijere, i sl.)

### ***Rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare***

Postoji ne mali broj situacija da su stare kuće -inile grupe, nizove i grozdove, a da je unutar tih skupina po neka od zgrada, ili veći deo njih evidentno propao do mere da su ostali samo temelji, ili neupotrebljivi zidovi. U takvom slučaju je moguća izgradnja potpuno nove kuće ali uz poštovanje gabarita stare kuće i drugih ovde datih zahteva. Ovde se daju pravila za rekonstrukciju starog kućišta kroz izgradnju nove kuće u gabaritu stare kuće, pri čemu spoljašnjost nove kuće treba da bude izvedena tako da odgovara tradicionalnom ambijentu; unutrašnjost kuće treba da bude izvedena uz tehničku i funkcionalnu modernizaciju, (to znači da nije potrebno ponavljati unutrašnji starinski raspored prostorija.

### ***Mesto za izgradnju nove kuće***

Izgradnja nove kuće u gabaritu stare je dozvoljena na parcelama unutar granice građevinskog područja sela. Parcele na kojima se mogu zidati ove kuće su sledeće:

### **Parcela starog kućišta na kome je bila slobodnostojeća kuća**

Parcela starog kućišta na kome je bila slobodnostojeća kuća, odnosno ona koja je stajala sama ili u grupi, bez da su se na nju naslanjale druge kuće ili drugi objekti. Ove parcele se po pravilu nalaze na periferijama sela, ređe u njegovom središtu.

### **Parcela starog ku}i{ta na kome je bila ku}a u nizu**

Parcela starog ku}i{ta na kome je bila ku}a u nizu, odnosno ona koja je imala sa strane - na jednom ili na oba kalkana, naslonjene druge ku}e sa kojima je u istoj ravni imala glavnu fasadu, koje je mogla ali i nije morala da bude zajedni-ki konstruktivni elemenat.

### **Parcela starog ku}i{ta na kome je bila ku}a u grozdu**

Parcela starog ku}i{ta na kome je bila ku}a u grozdu, odnosno ona koja je imala sa strane - na jednom ili na oba kalkana, naslonjene druge ku}e sa kojima nije u istoj ravni imala glavnu fasadu, {to zna-i da se naslanjanje nije vr{iilo celom povr{inom kalkana, ve} samo jednim delom. Naslanjanje je moglo da bude toliko malo da su se ku}e u nekim slu-ajevima dodirivale samo uglovima.

### **Parcela starog ku}i{ta poljoprivredne zgrade**

Parcela starog ku}i{ta na kome je bila poljoprivredna zgrada tako|e mo`e da se rekonstrui{e izgradnjom nove ku}e koja ne}e biti po nameni poljoprivredna ili za stoku, ve} za stanovanje, ili za turisti-ke aktivnosti.

### ***Povr{ina i oblik parcele za izgradnju nove ku}e u gabaritu stare***

#### **Ne postoje ograni-enja vezana za povr{inu ili oblik parcele**

Ne postoje ograni-enja, ili uslovi koji bi se posebno zahtevali u pogledu povr{ine i oblika parcele za izgradnju nove ku}e u gabaritu stare, obzirom da je pacela tako|e stara time je deo ambijenta i arhitektonsko gra|evinskog nasle|a. Prema tome, dozvoljena je izgradnja nove ku}e u gabaritu stare na parceli ma koje povr{ine i ma kog oblika. Ne tra`i se nikakvo prilago|avanje ovih parcela, niti njihova preparcelacija.

#### **Preparcelacija postoje}ih parcela je mogu}a**

Preparcelacija postoje}ih parcela je mogu}a u zoni u kojoj se grade nove ku}e u gabaritu starih kako bi se kroz preparcelaciju dobili povoljniji odnosi slobodnih povr{ina, povoljniji pe{a-ki i kolski pristupi i sl. Preparcelacija mo`e da se radi za onu grupu ku}a -iji vlasnici se izjasne da su voljni da pristupe preparcelaciji.

### ***Pristup parceli i parkiranje***

Parcele moraju da zadovolje odre|ene zahteve u pogledu pristupa i parkiranja. Ovime se obezbe|uje ispravno funkcionisanje objekata na parceli, za{tita mira drugih parcela i za{tita javnog interesa. Parcela mora da zadovolji:

#### **Pe{a-ki pristup parceli je obavezan**

Pe{a-ki pristup parceli je obavezan. Pod ovim se podrazumeva da je dovoljno da parcela ima pe{a-ki pristup sa javne povr{ine, puta, trga ili ulice. Du`ina pesa-kog pristupa nije limitirana.

#### **Parkiranje vozila za ku}u koja ima samo pe{a-ki pristup**

Parkiranje vozila za ku}u koja ima samo pe{a-ki pristup se vr{i na javnim povr{inama sela. Treba ra-unati da 1 vozilo treba da bude predvi|eno za 100 m<sup>2</sup> bruto gra|evinske povr{ine ku}e.

#### **Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobra}ajnicu**

Kolski pristup parcela koja se direktno naslanja na javnu saobra}ajnicu, put, ulicu, ili drugu javnu kolsku povr{inu, je obavezan. Od ovoga se mo`e odstupati samo u slu-aju nepremostivih nivelacionih te{ko}a, zna-i kada je put znatno iznad ili ispod parcele.

### **Parkiranje vozila kuće koja ima kolski prilaz**

Parkiranje vozila kuće koja ima kolski prilaz treba da se vrši na samoj parceli ukoliko je to fizički moguće. Ovo je moguće da se urtadi i tako što se na parceli napravi više mesta na ravan kuće koja se rekonstruiše, makar to tražilo da nova kuća donekle odstupa od gabarita starog kućišta. Ukoliko ni ovo projektantsko i građevinsko rešenje nije moguće onda parkiranje treba da se vrši na javnoj površini sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 100 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine kuće.

### **Kolski pristup parceli za nestambene objekte**

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

### **Parkiranje vozila za nestambene objekte**

Parkiranje vozila za nestambene objekte mora da se vrši unutar njihove parcele. Parkinge treba obraditi prema odnosu 1 vozilo na 60 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine. Samo u posebnim slučajevima moguće da se izvrši proširenje postojećih prilaza, kako bi se otvorio kolski prilaz za parcelu na kojoj se namerava otvaranje nestambenog sadržaja, čime se zadovoljava prethodni uslov o parkiranju na sopstvenoj parceli.

## ***Pravila za čuvanje gabarita stare kuće prilikom izgradnje nove kuće***

### **Poštovanje gabarita stare kuće**

U svim slučajevima rekonstrukcije starih kućišta potrebno je prilikom nove izgradnje da se poštuje stari gabarit. Razlog tome je što u izgrađenom seoskom tkivu arhitektonsko građevinsku celinu ne čini samo jedna kuća, ili pojedinačni objekat već ukupna grupacija sa svim svojim obejktima, parterom, suvomeštama i sl. Ta grupacija predstavlja kulturno arhitektonsko građevinsko vredno nasleđe. Otuda je potrebno da nova kuća poštuje gabarite stare, znači da horizontalni gabarit nove kuće poštuje gabarit temelja ili zidina stare kuće kao i da vertikalni gabarit novog objekta takođe poštuje nekadašnji gabarit starog. Ukoliko on nije poznat potrebno je držati se uslova za vertikalne elemente slobodnostojeće kuće.

### **Otstupanje od gabarita stare kuće**

Otstupanje od gabarita stare kuće je moguće pod uslovom da se ne remete susedne kuće, objekti i parcele sa upotrebom, konstruktivnog, estetskog, ili vizuelnog stanovišta, kao i da se ne narušava njihova privatnost. Otstupanje od gabarita, u horizontalnom i vertikalnom smislu je moguće radi povećanja ukupne bruto površine objekta od 30% u odnosu na stari. Prilikom projektovanja ovih otstupanja potrebno je da se ona orijentisu prvenstveno ka zadnjim delovima objekta, a tek ukoliko to nije moguće i na druge strane. Ukupna arhitektonski izgled kuće nakon izvršenih promena ne sme da odstupa od izvornog karaktera kuće.

### **Izbegavanje "starih grešaka"**

Nova kuća koja se gradi u gabaritu stare, u čemu da se doslovno drži starog gabarita, ne treba da ponovi neke eventualne "stare greške" prema okolini koje je izvorna kuća mogla imati (izlivanje sopstvene vode u tuširanje, prelačenje preko tušeg zemljišta, orijentacija prozora i vretena koja je ugrožavala privatnost suseda i sl.). U cilju izbegavanja starih grešaka nova kuća može da odstupa od izvornog gabarita pri čemu mora da poštuje pravila koja su nadalje data.

### **Tretman vode sa krova ku}e**

Voda sa krova nove ku}e ne sme da lije u susedno dvori{te niti na susedne objekte. Ako je nova ku}a na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvori{te. Ako je ku}a u nizu, a niz ima dvovodne krovove koji su u formi "{eda krova" tada susedi treba da se dogovore oko sakupljanja i odvo|enja vode iz uvala, ili ako to iz bilo kojih razloga nije mogu}e, onaj ko gradi treba ispravno tehni-ki da re{i pitanje odvo|enja vode sasvog krova.

### **Otvaranje prozora i vrata nove ku}e ka susedu**

Prozori i vrata nove ku}e ka susedu mogu da se otvaraju na isti na-in kako je to bilo i u staroj ku}i ukoliko oni ne remete privatnost suseda. Mogu}e je da se vr{e promene polo`aja vrata i prozora ali treba te`iti da se istovremeno smanji ugro`avanje privatnosti suseda.

### **Vidik iz susednih ku}a**

Vidik iz susednih ku}a koje se nalaze iza le|a ku}i{ta, ili bo-no od njega, a koje su bile kori{ene i u funkciji pre rekonstrukcije ku}i{ta o kome je re-, ne sme da bude zaklonjen izgradnjom nove ku}e kojom se rekonstrui{e staro ku}i{te. Te`nja da se po{tuje gabarit stare ku}e pri projektovanju i izgradnji nove ku}e ograni-ava se tako {to je potrebno ostaviti pogled iz ku}a koje eventualno mogu da budu zaklonjene. Pod ostavljanjem pogleda se podrazumeva vizura sa prozora tre}e eta`e (II sprat) susednih ku}a na glavni vizuelni motiv - more.

### **Razmaci i naslanjanja nove ku}e na susedne**

Razmaci i naslanjanja nove ku}e na susedne ku}e treba da ostanu onakvi kakvi su nekada bili. Ukoliko bi se novom izgradnjom, a usled po{tovanja tih razmaka ili naslanjanja poremetili ili o{tetili susedni objekti ovo pravilo treba korigovati u cilju bolje za{tite susednih objekata. Pri projektovanju naslanjanja novog objekta na postoje}i potrebno je pridr`avati se svih tehni-kih propisa u pogledu odgovaraju}eg konstruktivnog detalja (dilatacija, izolacije, za{tita zida na koji se naslanja novi objekat i sl.).

### **Po{tovanje gra|evinske stabilnosti susednih ku}a i objekata**

Gra|evinska stabilnost susednih ku}a, njihova upotrebljivost, ispravnost instalacija i sl. kao i javnih povr{ina i drugih objekata u susedstvu, ne sme da bude naru{ena izgradnjom nove ku}e kojom }e se rekonstruisati staro ku}i{te. Da bi se to obezbedilo neophodno je pri izgradnji nove ku}e predvideti odgovaraju}e za{titne radove. I u svim ostalim gra|evinskim slu-ajevima (zemljanih radova u dvori{tu ispod stare ku}e, izgradnje septi-ke jame iznad stare ku}e, podizanje potpornih zidova, podizanje ograda i sl.) potrebno je garantovati gra|evinsku stabilnost i neugro`avanje susedne ku}e novom ku}om.

### ***Arhitektura nove ku}e u tradicionalnom duhu***

#### **Nova ku}a treba da bude u stilu starih pa{trovskih ku}a**

Nova ku}a treba da bude u stilu starih pa{trovskih ku}a, kako je to vi{e puta istaknuto. Pod ovim se podrazumeva niz pristupa i postupaka, od doslovne imitacije pa{trovske ku}e pa do razli-itih derivata interpretacije narodne arhitekture. Prilikom projektovanja i gra|enja treba se pridr`avati izvesnog broja stilskih odlika koje mogu da se kombinuju sa savremenim re{enjima. Kao najmanje, nova ku}a u starom gabaritu treba da bude sagra|ena uz po{tovanje stilskih zahteva koji su nadalje izlo`eni.

#### **Osnova ku}e treba da bude uskla|ena sa prirodnim padom terena**

Osnova ku}e treba da bude uskladen sa prirodnim padom terena. Iako se nova ku}a u mnogome radi na temeljima, ili na temeljima i zidovima stare ku}e, ipak }e u najve}em broju slu-ajeva biti potrebna korekcija prizemene partije ku}e. Mogu}e je da se rade i potpuno novi

temelji, bilo u celini, ili delimično. Kuća u temeljnom i prizemnom nivou treba da se radi tako da poštuje teren, ali i da obezbedi takve nivele koje će dozvoliti tehnički ispravno vođenje kanalizacije. U tom smislu stare nivele ne moraju da se poštuju obzirom da one nisu uvek pogodne za vođenje kanalizacije.

### **Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešenje**

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

### **Glavni kubus kuće mora da prati izvorni gabarit starog objekta**

O ovoj temi je već bilo reči i ovde ćemo samo ponoviti osnovne zahteve. Glavni kubus kuće mora da prati izvorni gabarit starog objekta, kako u horizontalnom, tako i u vertikalnom pogledu. Pod poštovanjem horizontalnog gabarita se podrazumeva da glavna osnova kuće ima formu koja je nasleđena od stare kuće. Unutrašnje dimenzije će u preseku biti veće za oko 0,5 m usled primene novih konstrukcija za zidove. Ukoliko iz zatečenog stanja starog kućišta - njegovih zidova, ostataka maltera na susednim kalakanima i sl., nije moguće rekonstruisati vertikalni gabarit stare kuće, onda je potrebno poštovati sledeće smernice. Spratna visina treba da bude usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju. Ukoliko to ne smeta ni susedima ni ukupnoj kompoziciji broj etaža može da bude i 3 posmatrajući sa najbliže strane objekat, po pravilu sa strane konobe, a broj međuspratnih konstrukcija 2. Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža sa ravnim plafonom pri čemu je iznad ovoga tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji. Ostupanja od izvornog gabarita su potrebna i moguće ako budu kuća treba da se prilagodi potrebama parkiranja, ako treba da se izvrši povećanje bruto korisne površine objekta, ako treba da se izbegnu neke stare greške u odnosu prema susednim objektima, kao i ako postoji opasnost narušavanja privatnosti, vidika ili konstruktivnih svojstava susednih objekata.

### **Krov kuće treba da bude onakav kakav je bio na staroj kući**

Krov kuće treba da bude onakav kakav je bio na staroj kući. U slučaju da to nije moguće utvrditi, ili da takav krov može da smeta susedu, krov može da se promeni, ali mora da bude bide jednovodan ili dvovodan, logično uklopljen i povezan sa susednim krovovima. Nagib krova treba da bude određen u skladu sa nagibima krovova susednih kuća. Streha (irine 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gde su venčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na struhu se postavljaju konvencionalni kvadrati ili polukružni oluk odgovarajućeg preseka. Nije dozvoljeno usecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badanja i sl.

### **Prihvatljivi sekundarni arhitektonski elementi**

Sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, "obori", dodatne prostorije, terase i prostorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starog objekta. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lože, neprimereno velike nastrežnice i sl. koji bi činili da strogi kubus postane razigran, nije ni sa kakvim razlogom dozvoljeno.

### **Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter**

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Nije dozvoljena primena maltera na fasadama koje su vidne iz glavnih seoskih vizura. Malterisane fasade treba da se koriste u zaklonjenim zonama, dvorištima, na mestima koja su okrenuta ka

unutrašnjosti grupacije kuća i sl. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Nije moguće da se jedan fasadni zid radi i u kombinaciji kamena i maltera.

### ***Neprihvatljivi arhitektonski postupci , rešenja i elementi***

#### **Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira**

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

#### **Usecanje terena za postavljanje -itave osnove ku}e na ravnu povr{inu**

Usecanje terena za postavljanje -itave osnove ku}e na ravnu povr{inu nije dozvoljeno. Pod tim se podrazumeva usecanje za samu osnovu ku}e, kao i za prolaz iza ku}e ka obali useka. Umesto toga osnova budu}e ku}e mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.

#### **Nepostojanje parterne arhitekture**

Nepostojanje parterne arhitekture, odnosno nepostojanje re{enja partera u duhu paštroske arhitekture nije prihvatljivo. Pod ovim se podrazumeva otsustvo prilagodavanja povr{ine dvori{ta prirodnom trenu, kao i otsustvo podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elementa koji moraju da budu gra|eni u kamenu. Zabranjena je zatalasana ("umadijska") obrada tla dvori{ta; ne treba koristiti ograde od bravarije ili tarabe, kao i drugi parterno arhitektonski elemnti koji se ne uklapaju u stil paštroske arhitekture.

#### **Upotreba neodgovaraju}ih krovnih kompozicija**

Upotreba neodgovaraju}ih krovnih kompozicija pod -im se podrazumevaju -etvorovodni krovovi, krovovi sa bad`ama, nazidcima, vidilicama i sl. zatim razlomljeni i slo`enih krovova, kao i krovne kompozicija koje se mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze uobi-ajene nagiba nije prihvatljiva. Umesto toga krovovi treba da budu ili jednovodni ili dvovodni.

#### **Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovaraju}ih elemenata**

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovaraju}ih elemenata nije prihvatljiva. Pod ovim se podrazumevaju trem sa {panskim lukovima, koritasti betonski oluci samostalni balkoni ili lo|e, spoljna "vise}a" stepeni{ta od lake betonskih ili bravarskih konstrukcija.

#### **Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori**

Predimenzionisani prozori i vrata, ili horizontalni prozori, kao i druge forme otvora koji nisu uobi-ajeni u tradicionalnoj arhitekturi, ne mogu se koristiti. Pod ovim se podrazumeva izgled ku}e sa otvorima koji prelaze 1/20 delova povr{ine fasade, i/ili sa otvorima koji imaju kvadratni ili horizontalno pravougaoni oblik (ne odnosi se na prozore do 0,4 m<sup>2</sup> gra|evinske mere).

#### **Upotreba neodgovaraju}ih fasadnih materijala i boja**

Upotreba neodgovaraju}ih fasadnih materijala i boja nije dozvoljena. Pod ovim se podrazumevaju fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl.), upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, `ardinijere, skulpture, fontane i sl.), upotreba ve{ta-akog kamena, kao i upotreba kamenih plo-a za oblaganje (se-ene "letraset" kamene plo-e, ili kamene lomljene plo-e lokalnog porekla ili dovezen sa strane). Zabranjena je upotreba bele boje. Tako|e je zabranjena upotreba bajcovane, lazurnim premazima obra|ene stolarije koja odaje utisak natur drveta, novog (varijante `utih lazurnih lakova), ili starog drveta (varijante tamno sme|ih i crvenih lazurnih lakova). Zabranjeno je malterisanje spoljnih kamenih zidova na vidnim fasadama.

### **Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru**

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

### ***Mesto za izgradnju nove kuće***

#### **Parcela starog kućista na kome je bila slobodnostojeća kuća**

Parcela starog kućista na kome je bila stara slobodnostojeća kuća a na kojoj danas ne postoje ni njeni temelji, znači koja je potpuno uništena, ali o njenom postojanju postoje dokazi u topografsko katastarskim planovima, je parcela na kojoj je moguća izgradnja nove kuće u maniru starih. Ovde se radi o izgradnji nove kuće na mestu stare. U ovom slučaju je dozvoljeno je da gabarit nove kuće odstupa od gabarita starih temelja, odnosno starih zidina. Uslovi za ovu vrstu gradnje su dati u daljem tekstu.

#### **Slobodan deo velike postojeće stambene parcele**

Velika postojeća stambena parcela sa slobodnostojećom kućom, odnosno njeni slobodni delovi, dvorište, bašta, ili površine pod pomoćnim i poljoprivrednim objektima koje mogu prethodno da budu srušeni, mogu da se koriste za izgradnju nove kuće. Ovde je data mogućnost da se na parceli na kojoj već postoji slobodnostojeća kuća, izgradi druga, nova, kuća. Nova kuća sa starom kućom može da čini niz, grozd ili grupu.

#### **Poljoprivredna parcela koja je unutar građevinskog područja sela**

Poljoprivredna parcela koja je unutar građevinskog područja sela, znači izgrađeno tkivo sela, unutar grupe kuća, grozda kuća ili izmeću nizova, ili na drugoj poziciji unutar tkiva, može da bude korišćena za izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru. Kao poljoprivredna parcela unutar građevinskog tkiva sela ne može se tumačiti parcela potkunjica, znači tradicionalnih bašti koje se nalaze ispod sela ili druga poljoprivredna parcela koja je evidentno fizički spojena sa drugim poljoprivrednim ili neizgrađenim parcelama.

#### **Parcela poljoprivredne zgrade**

Parcela poljoprivredne zgrade (staje, obori, trnjice, kokošinci, ostave za poljoprivredne alatke i sl.) ukoliko je unutar građevinskog područja sela, može da se koriste za izgradnju nove kuće. Postojeća poljoprivredna zgrada u tom slučaju treba da bude srušena. Ovim postupkom se vrši poštepena transformacija izgrađenog tkiva od ruralnog ka urbanom. Nova kuća može, znači, da se gradi na mestu poljoprivredne ili pomoćne zgrade, tako da sa susednim postojećim kućama čini grupu, niz ili grozd.

### ***Mesta na kojima nije dozvoljena izgradnja***

#### **Izgradnja novih kuća je neprihvatljiva u određenim slučajevima**

Izgradnja novih kuća je zabranjena u određenim slučajevima. Pod ovim se podrazumeva da je izgradnja zabranjena na javnim zemljištima, na ekološki vrednim zemljištima, i na poljoprivrednim zemljištima unutar sela. Dugim rečima, izgradnja novih kuća je zabranjena van



gra|evinskog podru-ja (rejona) sela. Preciznije odre|enje mesta gde je zabranjena izgradnja nove ku}e unutar starog seoskog tkiva dato je u idu}em tekstu.

#### **Na javnom zemlji{tu sela nije dozvoljena izgradnja ku}e**

Na javnom zemlji{tu sela zabranjena je izgradnja ku}a, poljoprivrednih, pomo}nih i drugih objekata ili njihovih anekasa. Pod javnim zemlji{tem sela se podrazumevaju parcele na kojima su koridori puteva, saobra}ajnica, seoskih ulica i trgova, javne povr{ine za parkiranje, koridori elektro instalacija, vodovoda, izvori{ta, vodozahvati, kapta`a, zatim parcele vodenica, zatim zatvorenih i otvorenih kanala za odvod vode, fekalne kanalizacije, zatim parcele infrastrukturnih objekata, zatim parcele crkvi i drugih objekti koji pripadaju Crkvi, manastira, groblja, zatim parcele spomenika kulture i drugih retkih objekata kulturnog zna-aja; zatim parcele komunika i njihovih delova unutar seoskog tkiva, kao i na drugim parcelama javnog, op{teg, ili zajedni-kog zna-aja i kori{ }enja.

#### **Na ekolo{ki vrednim i osetljivim zemlji{tima nije dozvoljena izgradnja ku}e**

Na ekolo{ki vrednim i osetljivim zemlji{tima je zabranjena izgradnja ku}a, poljoprivrednih, pomo}nih i drugih objekata ili njihovih anekasa. Pod ovim se pdrazumevaju manji ili ve}i biotopi (vla`na stani{ta, tr{-ari, stene...), zemlji{ta sa vrednim prirodnim celinama (vodopadi, izvori{ta...), stranice vodotokova (obale potoka, klisurasti delovi potoka...), zemlji{ta sklona klizanju, sipari, napu{teni stari kamenolomi, zemlji{ta sa padom preko 35 stepeni. U planu namene povr{ina odre|ena je zona u kojoj je dozvoljena izgradnja. No ukoliko se u ovakvoj zoni utvrdi da postoje ekolo{ki vredna zemlji{ta i osetljiva zemlji{ta, na njima ne}e biti mogu}a gradnja.

#### **Na potkutnjicama sela nije dozvoljena gradnja**

Na potkutnjicama je zabranjena izgradnja ku}a, poljoprivrednih, pomo}nih i drugih objekata ili njihovih anekasa. Pod potkutnjicama se podrazumevaju denivelisane, terasirane, ravne i povr{ine u nagibu koje se sastoje iz ve}eg broja parcela i koje -ine nesumnjivu celinu i koje se koriste kao ba{te, vo}njaci, vinogradi i maslinjanici. U sklopu potkutnjica mogu da se nalaze i prilazni putevi, prolazi, stepenice, i drugi komunikacione povr{ine, kao i povr{ine kanala, ili bilo kojih struktura koje su u vezi sa poljoprivrednom funkcijom. Ovde se tako|e ra-unaju i konstruktivni elementi kao {to su podzidi, suvme|e, ograde i sl. Tako|e je zabranjena izgradnja na guvnima i njima pripadaju}im parcelama. Trnjice uz guvna se ne mogu pove}avati ni u horizontalnom ni u vertikalnom pravcu.

#### ***Povr{ina i oblik parcele za izaradnju nove ku}e***

#### **Postoje}a parcela je ona na kojoj se gradi**

Postoje}a parcela, ukoliko ispunjava odre|ene uslove, je ona na kojoj se gradi nova ku}a. To zna-i da ni op{tina ni vlasnici nisu obavezni da izvr{e preparcelaciju kako bi se postigao odre|eni oblik ili odre|ena povr{ina ukoliko je zadovoljen uslov povr{ine i odre|enog oblika:

#### **Povr{ina i oblik koji parcela treba da ima da bi se na njoj gradilo**

Povr{ina parcele na kojoj se gradi nova ku}a mora da bude ve}a od 150 m<sup>2</sup> uz odre|eni oblik i odre|ene proporcije. U slu-aju manjih parcela (150 - 300 m<sup>2</sup>) prihvatljiv oblik parcele je -etvorougao ma koje geometrije -ije te`i{ne linije ne prelaze odnos 1 : 3, niti je najmanja stranica manja od 10 m. Za ve}e parcele (od 300 m<sup>2</sup> pa navi{e) prihvatljiv je svaki geometrijski oblik pri -emu unutar parcele moraju da postoje dve osovine upravne jedna na drugu koje nisu manje od 15 m. Za razliku od minimalne ne postoji maksimalna zahtevana povr{ina parcele na kojoj se mo`e graditi ku}a.

### **Preparcelacija se vrši kada parcela ne zadovoljava uslove**

Preparcelacija se vrši u slučaju kada parcele ne zadovoljavaju prethodne uslove i kada se vlasnici o tome dogovore, a na osnovu plana parcelacije koji je potrebno da se za ovaj slučaj uradi. Pod ovim se podrazumeva da se parcele mogu cepati na manje parcele, ili da se dve ili više parcela mogu spajati u jedinstvenu parcelu. Za ovaj postupak mora da postoji odgovarajući plan koji se donosi prema zakonskoj proceduri. Tek na ovako uređenoj novoj parceli, dobijenoj cepanjem ili spajanjem je moguće izgradnja, odnosno izdavanje urbanističko-tehničkih uslova i rešenja o lokaciji.

### ***Pristup parceli i parkiranje***

#### **Određeni zahtevi u vezi pristupa i parkiranja moraju da budu zadovoljeni**

Određeni zahtevi u vezi pristupa i parkiranja moraju da budu zadovoljeni prilikom gradnje nove kuće u tradicionalnom maniru. Ispunjavanjem ovih zahteva obezbeđuje se kako ispravno funkcionisanje objekata na parceli, tako i zaštita interesa drugih parcela i zaštita javnog interesa. Parcela mora da zadovolji zahteve koji su nadalje navedeni.

#### **Pešački pristup parceli koja se ne naslanja na javnu saobraćajnicu je obavezan**

Pešački pristup parceli koja se ne naslanja na javnu saobraćajnicu je obavezan. Pod ovim se podrazumeva da je obavezno da parcela kao minimum ima pešački pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice, što znači da ne mora da ima automobilski pristup. Na parcelama koje nemaju regulisan, kao minimum, pešački pristup sa javne površine, nije dozvoljena izgradnja. Dužina pešačkog pristupa nije limitirana.

#### **Parkiranje vozila za kuće koje imaju samo pešački pristup**

Parkiranje vozila za kuće koje imaju samo pešački pristup se vrši na javnim površinama sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 100 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine kuće. Na pogodnim mestima uz postojeće saobraćajnice je potrebno i moguće da se urede i izgrade parkinzi za vozila iz kuća koje nemaju svoj parking na svojoj parceli.

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

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

#### **Parkiranje vozila kuće koja je na parceli direktno spojenoj sa javnom saobraćajnicom**

Parkiranje vozila kuće koja je na parceli direktno spojenoj sa javnom saobraćajnicom vrši se na tim parcelama, a ne na javnim površinama sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 100 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine kuće. Nije dozvoljeno prebacivanje više vozila na javne površine sela.

#### **Kolski pristup parceli za izgradnju novog nestambenog objekta je obavezan**

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

#### **Parkiranje vozila nestambenog objekta**

Parkiranje vozila nestambenog objekta mora da se vrši unutar njegove parcele. Parkinge treba obračunati prema odnosu 1 vozilo na 60 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine.

### ***Pravila za polaganje kuće na parcelu***

#### **Nova kuća može da bude postavljena na različite načine**

Nova kuća može da bude postavljena na različite načine, ali svojom postavkom ne sme da ugrozi susedne kuće, ili javne površine, javne objekte, infrastrukture i sl. Da bi se ovo obezbedilo potrebno je da se pri projektovanju i izgradnji nove kuće poštuju pravila koja se sreću u tradicionalnoj arhitekturi, koja su se kristalimala kroz vreme i kojima su dodata i neka nova. Ta pravila su detaljnije opisana u idućem tekstu.

#### **Voda sa krova nove kuće**

Voda sa krova nove kuće ne sme da lije u susedno dvorište. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište.

#### **Vidik iz susedne kuće**

Vidik iz susedne kuće, koja je prethodno bila podignuta, ne sme da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće. Lociranjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti pogled sa prozora druge etaže (1 sprat) susedne kuće na glavni vizuelni motiv - more.

#### **Prozori nove kuće ka susedu**

Prozori nove kuće ka susedu mogu da se otvaraju ako je razmak do susedne kuće veći od 2,5 m. Ako je razmak od 1,5 m do 2,5 m mogu da se otvaraju samo mali prozori 60/60 cm sa parapetom od 1,8 m. Ako je razmak manji od 1,5 m ne mogu da se otvaraju prozori, već samo ventilacioni otvori.

#### **Minimalni bočni prolaz za kola**

Minimalni bočni prolaz za kola je širine 2,5 m. U slučaju podizanja pune ograde ka susedu (kameni zid i sl.) debljina ograde se mora obratiti prilikom određivanja širine prolaza, odnosno bočne udaljenosti kuće od parcelacione linije.

#### **Gravevinska stabilnost susedne kuće**

Gravevinska stabilnost susedne kuće ne sme da bude narušena izgradnjom nove kuće. Ukoliko je za izgradnju nove kuće potrebno denivelisanje terena, zasecanje, i sl., a u neposrednoj blizini susedne kuće, neophodno je pri izgradnji nove kuće predvideti određene zaštitne radove, potporne zidove i sl. kako bi se stabilnost suseda obezbedila. I u svim ostalim slučajevima (zemljanih radova u dvorištu ispod stare kuće, izgradnje septičke jame iznad stare kuće i drugod) potrebno je garantovati gravevinsku stabilnost i neugrožavanje stare kuće novom kućom.

### ***Arhitektura nove kuće u tradicionalnom duhu***

#### **Nova kuća treba da bude u stilu starih partrvskih kuća**

Nova kuća treba da bude u stilu starih partrvskih kuća. Kao što je rečeno, pod ovim se ne podrazumeva doslovna imitacija partrvske kuće, već pridržavanje izvesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtevima. Nova kuća treba da bude sagrađena uz poštovanje stilskih zahteva koji slede.

### **Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena**

Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Pod tim se podrazumeva da teren ne sme da bude zasecan više od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno za rešavanje nivelacije kuće potrebno je primeniti denivelaciju osnove.

### **Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno**

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno. Pod tim se podrazumeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Računa se na primenu podzida, suvomeša, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sl. elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim delovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora.

### **Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar**

Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar. Pod ovim se podrazumeva da glavna osnova kuće ima formu kvadrata ili pravougaonika do maksimalne spoljne dimenzije 8x16 m. Spratna visina treba da je usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju, a u slučaju da iz bilo kog razloga nije moguće da se ovo usklađivanje izvrši, spratna visina treba da bude 2,4m. Broj etaža, posmatrajući sa najniže strane kuće je 3, a broj međuspratnih konstrukcija je 2. Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža ispod nje, znači sa ravnim plafonom pri čemu je iznad tog prostora tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji. Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su vertikalni i da po površini budu u skladu sa otvorima susednih objekata. Ukoliko to usklađivanje nije moguće otvori treba da zauzimaju 1/20 delova površine fasade. Raspored otvora treba da je u duhu tradicionalne arhitekture.

### **Balkoni i lože na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste**

Balkoni i lože na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste, pogotovu na drugoj i trećoj etaži s obzirom da na području Pačtrovića dosad nisu korišćeni. Ugaone lože, ugaoni balkoni i slični poluotvoreni prostori na uglovima glavnog kubusa zgrade nisu dozvoljeni.

### **Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću**

Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću. Pod aneksom se podrazumeva dodati deo čija je visina najviše dve etaže, a u osnovi najviše polovina površine osnove kuće. Aneks može da bude sa ravnim ili kosim krovom. Ako je sa ravnim krovom tada je taj krov prohodna terasa.

### **Komponovanje većeg broja osnovnih kubusa i aneksa je dozvoljeno**

Komponovanje većeg broja osnovnih kubusa i aneksa je dozvoljeno. Ovakvim komponovanjem je moguće dobiti nizove, grupe ili grozdove kuća. Ukupna njihova površina može da bude vrlo velika i da zadovolji različite programe, a da se pritom ne ugroze tradicionalne stilske odlike. Veličina odnornog elementa i dalje ostaje ista.

### **Prizemna etaža kuće može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa**

Prizemna etaža kuće može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa. Pod tim se podrazumeva da je u nivou prve mekonstrukcije moguće postavljanje tremova, kreveta za lozu, nastrežnica i sl. Otvori na prizemlju mogu da budu horizontalni i povezani u odnosu na tradicionalnu arhitekturu ukoliko se izpred njih nalazi terasa sa lozom.

### **Krov kuće može da bude jednovodan ili dvovodan**

Krov kuće može da bude jednovodan ili dvovodan. Kad je krov jednovodan treba teži da bude paralelan sa nagibom terena. Visina krova ne treba da pređe tri metra. Nad velikim osnovama je stoga potrebna primena dvovodnog krova, jer bi sa jednovodnim krovom visina u slemenu

iznosila preko 4 m (to nije dozvoljeno). Streha (irine 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gde su ven-anice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se ka-i konvencionalni kvadratni ili polukru`ni oluk odgovaraju}eg preseka. Nije dozvoljeno usecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja.

#### **Materijal za fasadu mo`e da bude kamen ili malter**

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

### ***Neprihvatljivi arhitektonski postupci, re{enja i elementi***

#### **Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira je neprihvatljiva**

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

#### **Usecanje terena za postavljanje -itave osnove ku}e nije dozvoljeno**

Usecanje terena za postavljanje -itave osnove ku}e na ravnu povr{inu. Pod tim se podrazumeva usecanje za samu osnovu ku}e, ili i za prolaz iza ku}e ka obali useka. Umesto toga osnova budu}e ku}e mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.

#### ***Nepostojanje parterne arhitekture nije prihvatljivo***

Nepostojanje parterne arhitekture nije prihvatljivo. Pod ovim se podrazumeva otsustvo prilago|avanja povr{ine dvori{ta prirodnom trenu, kao i otsustvo podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elemenata koji moraju da budu gra|eni u kamenu. Zabranjena je zatalasana ("umadijska") obrada tla dvori{ta, ograde od bravarije ili tarabe, kao i drugi parterno arhitektonski elelmenti koji se ne uklapaju u stil pa{trovske arhitekture.

#### ***Kori{enje predimenzionisanog gabarita ku}e je isklju-eno***

Kori{enje predimenzionisanog gabarita ku}e je isklju-eno. Pod ovim se podrazumeva gabarit koji se formira kori{enjem spratnih visina koje nisu u skladu sa okolinom ili ve}ih od 2,4 m, kao i sa, ili jedino sa ve}im brojem eta`a od tri, odnosno sa ve}im brojem me|uspratnih konstrukcija od dve gledaju}i sa najni`e strane ku}e. Umesto toga tra`i se visina od najvi{e tri eta`e za najni`e strane ku}e, dimenzije koje su prilago|ene dimenzijama okolnih ku}a, otvori koji su u skladu sa otvorima okolnih ku}a.

#### **Upotreba neodgovaraju}ih krovnih kompozicija je neprihvatljiva**

Trovodni i -etvorovodni krovovi, krovovi sa bad`ama, nazidcima, vidilicama i sl. zatim razlomljeni i slo`enih krovova, kao i krovne kompozicija koje se mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze 18 stepeni nagiba. Umesto toga krovovi treba da budu ili jednovodni ili dvovodni.

#### **Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovaraju}ih elemenata je isklju-ena**

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovaraju}ih elemenata je isklju-ena. Pod ovim se podrazumevaju trem sa, recimo, {panskim lukovima, koritasti betonski oluci, samostalni balkoni ili lo|e, spoljna "vise}a" stepeni{ta od lake betonskih ili bravarskih konstrukcija i sl.

### **Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isključeni**

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isključeni. Pod ovim se podrazumeva izgradnja kuće sa otvorima koji prelaze 1/20 delova površine fasade, i/ili sa otvorima koji imaju kvadratni ili horizontalno pravougaoni oblik (ne odnosi se na prozore do 0,4 m<sup>2</sup> građevinske mere)

### **Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja je neprihvatljiva**

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja je zabranjena. Pod ovim se podrazumevaju fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl.), upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, kardinijere, skulpture, fontane i sl.), upotreba veštačkog kamena, kao i upotreba kamenih ploča za oblaganje (sečene "letraset" kamene ploče, ili kamene lomljene ploče lokalnog porekla ili dovezen sa strane). Zabranjena je upotreba bele boje. Takođe je zabranjena upotreba bajcovane, lazurnim premazima obrađene stolarije koja odaje utisak natur drveta, novog (varijante svetlih lazurnih lakova), ili starog drveta (varijante tamno smeelih i crvenih lazurnih lakova). Zabranjeno je malterisanje spoljnih kamenih zidova na vidnim fasadama

### ***Završavanje poluzavršene kuće***

Ovde se daju pravila za završavanje poluizgrađenih kuća koje mogu da se nađu u nekim selima i zaseocima. Metod koji će se primeniti prilikom završetka poluizgrađene kuće zavisi od stepena završenosti građevinskih radova i od položaja kuće u seoskom tkivu. Pod pojmom poluzavršene kuće podrazumeva se kuća sa završenim grubim građevinskim radovima. U pogledu položaja kuće u seoskom tkivu razlikuju se slobodnostojeće kuće, kuće u grozdu i kuće u nizu. Ono što važi za sve ove kuće jeste da se njihovo završavanje mora izvršiti na osnovu rešenja o lokaciji i urbanističko-tehničkih uslova. Ova dokumentacija treba da se naknadno izda investitorima ovih građevina, koji su dužni da na osnovu nje pribave odgovarajući projekat za nastavak radova na poluzavršenoj kući.

### ***Završavanje poluzavršene slobodnostojeće kuće***

#### **Završavanje kuće koja se nalazi na mestu koje je moguće za izgradnju**

Završavanje poluzavršene kuće koja se nalazi na mestu koje je ovom studijom predviđeno za izgradnju kuće u tradicionalnom maniru treba da se izvede na bazi projekta izrađenog na osnovu urbanističko-tehničkih uslova koji treba da se oslone na uslove koji su u ovoj Studiji dati za "Izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru". Od ovoga mogu da odstupe samo oni investitori koji imaju uredno izdatu građevinsku dozvolu za podizanje novog objekta i koji su prema odgovarajućem projektu u potpunosti izvodili radove.

#### **Završavanje kuće koja je na mestu koje nije predviđeno za izgradnju**

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

### ***Zavr{avanje poluzavr{ene ku}e u grozdu ili nizu***

Zavr{avanje ku}e zapo-ete u nizu ili grozdu, koja se mo`e uklopiti u tradicionalni arhitektonski manir pa{trovskih sela, treba da se zavr{i na osnovu uslova koji su dati za "Rekonstrukciju starog ku}i{ta izgradnjom nove ku}e u gabaritu stare". Na osnovu urbanisti-kih uslova treba izraditi projekat kojim }e se garantovati da }e se nova izgradnja uklopiti u postoje}i ambijent niza ili grozda u kome se zapo-eta gradnja nalazi. Ukoliko neke strukture zapo-etog objekta stoje na putu ovakvom ishodu onda treba da budu zamenjene strukturama koje }e odgovarati zahtevu uklapanja u ambijent.

### ***Zamena provizorne ku}e trajnom***

Zamena provizorne ku}e trajnom treba u celosti da se izvr{i na osnovu uslova koji su dati za izgradnju nove ku}e u tradicionalnom maniru, odnosno ukoliko to vi{e odgovara, izgradnja novog objekta u starom gabaritu. Ukoliko se provizorni objekat nalazi na lokaciji koja nije ocenjena kao pogodna za izgradnju tada nije predvi|eno pove}anje njegove povr{ine ve} zadr`avanje povr{ine koja je zate-ena u postoje}em stanju.

## ***2. ANALITI^KI DEO***

### ***Prirodne karakteristike predmetnog podru-ja***

Podru-je Op{tine Budva nalazi se u ju`nom, primorskom delu Republike Crne Gore. Primorski region ima sva tipi-na obele`ja mediteranskog prostora. Osim izvanrednih prirodnih uslova za razvoj turizma, pomorske privrede i nekih grana poljoprivrede, za sada ne raspola`e drugim zna-ajnim prirodnim resursima.

Op{tina Budva se nalazi u sredi{njem delu ovog regiona, od uvale Jaz na severozapadu do Buljari-kog polja na jugoistoku. Du`ina obale iznosi oko 36 km, a ukupna povr{ina op{tine oko 122 km<sup>2</sup>. Po poslednjem popisu na teritoriji Op{tine Budva `ivi oko 16000 stanovnika, od -ega u gradskim naseljima (Budva, Be-i}i i Petrovac) -ak 13500, a ostalo stanovni{tvo u 29 naselja (od kojih su mnoga ve} potpuno nenaseljena), prete`no u primorskoj zoni. Primorsko zale|e je retko naseljeno, a potencijali ovog podru-ja nisu u dovoljnoj meri valorizovani posebno sa aspekta turisti-kih i drugih komplementarnih aktivnosti.

Na podru-ju Op{tine dominiraju dva saobra}ajno-komunikacijska pravca. Prvi je severozapad-jugoistok, koji je uslovljen morfologijom terena, odnosno pravcem pru`anja planinskog zale|a i priobalnog pojasa. Glavna saobra}ajnica na ovom pravcu je "jadranska magistrala" koja se pru`a -itavom obalom od granice sa Republikom Hrvatskom, do granice sa Republikom Albanijom. Drugi je pravac severoistok-jugozapad, ka zale|u u vidu saobra}ajnih veza:

- Budva-Braji}i-Cetinje-Podgorica, i
- Petrovac-Podgorica.

Potencijalni saobra}ajni zna-aj ima i stari kotorski put: Budva-Kotor, koji je mogu}e reafirmisati. Op{tina je dobro povezana sa aerodromima: Tivatski je udaljen oko 20 km, a Podgori-ki oko 50 km od Budve. Tako|e, u funkciji je i aerodrom ]ilipi kod Dubrovnika, udaljen oko 70 km. @elezni-ki saobra}aj nije razvijen na podru-ju Op{tine, ali je za turizam Primorja zna-ajna pruga Beograd-Podgorica-Bar, udaljena oko 40 km od Budve. Pomorski saobra}aj na podru-ju

Opštine je slabo razvijen, mada predstavlja značajan turistički potencijal i alternativno rešenje preopterećenim drumskim komunikacijama.

### Topografske karakteristike

Obzirom na morfološke karakteristike teritorije Opštine, mogu se izdvojiti tri vertikalne zone:

- Obalni pojas do 100 mnv,
- Primorska flišna zona od 100-500 mnv, i
- Lovčenska pre-aga, obronci i površni Lovčena-"Planina", od 500-1400 mnv.

**Obalni pojas** je razuljen i u njemu se javljaju klifovi, zalivi, `ala i prevlake koje su od posebnog značaja za turizam. Najatraktivnija je prevlaka Sv.Stefan. Pored nje, opštinu Budva odlikuju i ureljene atraktivne pla`e (ukupne du`ine oko 11,5 km) me|u kojima se isti-u: Buljarica, Be-i}i, Jaz, Slovenska pla`a, Mogren, Milo-er i dr.

**Primorska flišna zona**, pogodna je za izgradnju, poljoprivredu i saobra}aj. Ispresecana je brojnim re-icama i potocima. Budvansko polje gotovo je potpuno izgra|eno, dok potencijali Buljari-kog i Mr-eva (Jaz) jo{ nisu iskori}eni.

"**Planina**" je odvojena od prethodnih zona strmim odsecima visokim i nekoliko stotina metara. Sa površi visine 600-700 mnv izdižu se slede}i vrhovi: ^ainski vrh (1326 m), Goli vrh (1087 m), Ilijino brdo (841 m), [uman (791 m), Dra`imir (722 m), Kopac (720 m), i dr. U ovoj zoni nalazi se i deo Nacionalnog parka "Lov}en".

### MORFOLO[KE KARAKTERISTIKE TERENA

Za potrebe PPO i GUP-a ura|ena je analiza nagiba terena, kako bi se odredile zone pogodnosti za gradnju. Teren je svrstan u tri kategorije:

- I kategorija (do 12% nagiba),
- II kategorija (od 12 do 24%), i
- III kategorija (od 24-36%).

U I kategoriji nalazi se oko 20% podru-ja Opštine, u II je oko 13%, u tre}oj preko 19%. Ostatak teritorije, gotovo 50% nalazi se na nagibu terena preko 36% (IV kategorije) smatra se nepovoljnim za bilo koje aktivnosti, bez velikih investicionih ulaganja u pripreme radove.

### GEOLO[KE ODLIKE TLA

#### Geološka struktura i sastav

Prostor Crne Gore u geolo{kom pogledu pripada Dinaridima, i to: unutra{njim i spolja{njim. Na njenoj teritoriji jasno se ispoljavaju -etiri strukturno-tektonske jedinice koje se me|usobno zna-ajno razlikuju po geolo{kom sastavu i tektonskom sklopu. Ove geotektonske jedinice su poznate pod nazivima: Durmitorska, Visoki kr{, Budva-Cukali i paraautohton.

Geolo{ki sastav tla na podru-ju Opštine je slo`en i raznovrstan:

- **Anizijski fliš:** na podru-ju Opštine javlja se u vidu nekoliko uzanih zona otkrivenih u zale|u Budve i Petrovca. Sedimenti anizijskog fliša sastavljeni su od: konglomerata, mikrokonglomerata, peskovitih kre-njaka, pe{-ara, alevrolita, peskovitih laporaca i peskovito-glinovitih kre-njaka.



- **Dijabazi:** sivozelene do tamnozelene stene koje su u Crnoj Gori jedino otkrivene na malim površinama u okolini Budve (između Mađića i Bečića). U njihovom sastavu uestvuju: plagioklasi, pirokseni, a retko i olivin.
- **Ladinski kre-njaci sa rođacima:** Ispoljavaju se u vidu uskih zona u ataru Budve, Buljarice, od Brajčića do Uništa, u predelu Obzovice i kod Bečića. Debljina sedimenata ladinskog sloja je oko 150 m.
- **Uslojeni i masivni kre-njaci i dolomiti srednjeg i gornjeg trijasa:** Razvijeni su između ostalih i u Budva zoni, gde se znatno razlikuju po sastavu u odnosu na ostale regione. Izgrađena je od uslojenih kre-njaka i dolomita, zatim breča i biokalkarenita.
- **Rođaci donje krede:** Rođaci odgovaraju radiolaritima sa kojima se u terenima od Budve do Petrovca javljaju i laporoviti kre-njaci sa proslojcima rođaca. Debljina donjokrednih sedimenata je oko 30 m.
- **Paleogeni fliš zone Budva:** U sastavu ove formacije uestvuju: pešari, laporci, laporoviti, peskoviti i detritni kre-njaci, zatim breča i konglomerati, ukupne debljine od 40 do 100 m.
- **Aluvijum:** U primorskom delu Opštine aluvijalni sedimenti su razvijeni u područjima Grbaljskog-Mrčeva, Budvanskog i Buljaričkog polja. Debljina ovih naslaga je najveće do 5m. U sastavu aluvijalnih naslaga uestvuju {ljunkovi, glinoviti peskovi, peskovite gline, gline i ilovače.

**Obalna zona** izgrađena je preteno od kre-njaka trijasko i kredne starosti, čiji se slojevi spuštaju ka moru. Strmi klifovi su tektonski predisponirani. Selektivnom abrazijom u priobalnoj zoni su izgrađeni brojni zatoni i zalivi sa {ljunkovitim i peskovitim talima. Kako su pročišćena zaliva i zatona istovremeno i ušća rečica i potoka, talina su nastala kombinovanim dejstvom erozije mora i akumulacijom raznovrsnog nanosa iz planinske i zone fliša. Ovaj fluvijalno-glacijalno-abrazioni nanos je dodatno u priobalnoj zoni usitnjen i filtriran, tako da se pešane plače sastoje od belog i utog peska granulacije do 1mm, a {ljunkovite od srednje krupnog {ljunka. Stoga su najkvalitetnije plače za kupanje Mogren i Bečići.

**Primorska flišna zona** izgrađena je od mekih vododržljivih stena: {kriljaca, glinaca, pešara, laporca, trošnih eruptiva i tufova. Usled različite geološke starosti, stene se selektivno raspadaju pa se u njima formiraju doline i polja.

**Planinsku zonu** grade kre-njaci, sa izraženim mikro i mezo-kračkim oblicima.

Usled geomorfoloških, geoloških, klimatskih i hidroloških osobnosti, područje Opštine zahvaćeno je erozijom, na gotovo 50% teritorije, preteno u formi kračkih bujica. Na mestima gde se uzdužni profil ovih bujica naglo lomi javljaju se plavine, koje predstavljaju problem za saobraćaj, poljoprivredu i objekte.

U hidrološko-inženjersko-geološkom pogledu stene se na području Opštine dele u tri grupe:

- Vezane stene, čine ih eruptivi i kre-njaci sa rođacima, a izgrađuju primorski planinski venac. Dobre su nosivosti i predstavljaju hidrološki kolektor,
- Slabije vezane stene (fliševi, laporci, glinci, pešari, konglomerati i ređe tankoploasti kre-njaci) javljaju se u pojasu i pobje. Ove stene su hidrološki izolatori, nestabilni su i podložni eroziji, a imaju malu nosivost,
- Nevezane stene (peskovi, {ljunkovi, glinoviti {ljunci i gline) formiraju aluvijalne ravni, polja i rečna korita. Ove stene su hidrološki kolektori, male nosivosti.

### Hidrogeološke karakteristike

U okviru hidrogeološke celine "Karstna polja, zaravni i visoke planine" (Visoki krč i delovi Durmitorske tektonske jedinice) izdvojena su sledeća značajnija ležišta izdanskih voda:

- Ležište Pačtrovske planine, koje se prazni preko izvora Rečevića reke ( $Q_{\min}=50-60$  l/s) i,
- Smokov venac ( $Q_{\min}=5$  l/s) koja su uključena u vodovodni sistem Budve; ležište izdanskih voda Sjenokosa, formirano u kvartarnim aluvijalnim sedimentima Velje reke iz kojeg se grupom bučenih bunara zahvataju vode za potrebe naselja Budve u količinama  $Q_{\min}=70$  l/s;

Tako je u okruženju Opštine, nalaze se i značajna sledeća ležišta:

- Ležište masiva Orjena, Lovčena, Ivanovih korita i Njeguša koje se prazni preko niza bočatnih izvora i vrulja u Boko-Kotorskom zalivu;
- Ležište izdanskih voda sliva Crnojevića reke koje se prazni preko Obodskih vrela  $Q_{\min}=380$  l/s;

Površinski vodotoci se javljaju u fličnoj zoni, dok podzemne vode formiraju zbijene i razbijene izdani. U aluvijalnim sedimentima nalaze se zbijene izdani (u Mrčevu, Budvanskom i Buljari-kom polju), na dubini do 1 m. Razbijene izdani javljaju se u krečnjačkom terenu, a umesto otvorenih tokova javljaju se krape, vrtače, jame, pećine izvori itd.

Uzvodni deo sliva Orahovčice, izgrađen je od krečnjaka i dolomita, a površina iznosi oko 27 km<sup>2</sup>. Bojenjem ponora Obzovice, utvrđena je veza sa Podgorskim vrelima, čija minimalna izdašnost iznosi  $Q_{\min}=200$  l/s, odnosno srednja izdašnost  $Q_{sr}=1,7$  m<sup>3</sup>/s. Ovo je značajno izvorište kvalitetne pijaće vode, koje se koristi za vodosnabdevanje Cetinja i Budve. Ukupna izdašnost izvora koji se zahvataju za vodosnabdevanje iznosi oko 320 l/s minimalne izdašnosti. U dva potencijalna izvorišta, vodonosna ležišta intergranularne poroznosti ("Sjenokos" i Bunari "Merkur"-Budva, u aluvijumu Velje reke i Budvanskog polja), u dva ležišta iznosi oko 100 l/s.

### Eksploatacija mineralnih sirovina

Na području Opštine registrovana su nalazišta korisnih minerala: bentonita, mangana, ciglarske zemlje, ročnaca i kvarcnih peskova i biolita (nafta u Buljarici).

### Tehničko-grajevinski kamen

Ova mineralna sirovina u Crnoj Gori praktično ima neograničen potencijal, dok je proizvodnja tehničko-grajevinskog kamena još uvek skromnih razmera i vrši se u 13 kamenoloma, od čega se 7 aktivnih kamenoloma nalazi se u Primorju. U ležištu Brajići kod Budve dolomiti su mineralna sirovina, a sva druga ležišta izgrađena su od krečnjaka.

### Bentonit

Najznačajnije koncentracije bentonita otkrivene su u primorskom delu Crne Gore iznad Petrovca na moru, lokalitet "Bijelo polje", dok su nedovoljno istražene pojave konstatovane u Brajićima iznad Budve i u okolini Bara. Ležište bentonita "Bijelo Polje" je u geološkom smislu vrlo sloeno, ukupne debljine do 40 m. Laboratorijskim ispitivanjima je dokazano da bentonit pripada kalcijском tipu, te da bi se u cilju povećanja kvaliteta, većta-ki mogao prevesti u natrijumske bentonite putem procesa aktivacije. Utvržene rezerve bentonita u ležištu Bijelo polje iznose 1,7 miliona tona rude. U susednom ležištu "Bijela šuma" procenjene su perspektivne rezerve bentonita na 1,4 miliona tona. U toku procesa eksploatacije i prerade, a na osnovu različitih

ispitivanja, došlo se do zaključka da se bentoniti "Bijelog Polja" mogu uspješno koristiti kao isplaka za bušenje i injektiranja, zatim kao punila, za spravljanje pesticida i kao sredstvo za bistrenje pijaa.

## STABILNOST I SEIZMI^NOST TERENA

Sa aspekta seizmi-ke reonizacije, na prostoru Crne Gore jasno se izdvaja nekoliko aktivnih seizmogениh pojaseva od kojih i primorski region koji obuhvata: Ulcinjsko-Skadarsku seizmogenu zonu, kao i Budvansku i Boko-Kotorsku zonu, koje karakteri{e mogu}i maksimalni intenzitet zemljotresa (u uslovima srednjeg tla) od 9 stepeni po Evropskoj makroseizmi-koj skali (EMS982) i o-ekivano maksimalno horizontalno ubrzanje na osnovnoj steni-u opsegu od 20% od ubrzanja sile te`e u zoni Boke Kotorske, pa do 28% u oblasti Ulcinja, uz verovatno}u realizacije od 70% u okviru povratnog perioda vremena od 100 godina.

Za potrebe prethodnog prostornog plana Opštine i GUP-a priobalnog pojasa ura|ena je studija seizmi-kog hazarda. Prema toj studiji, na podru-ju Opštine izdvajamo:

- **stabilne terene**- ravni tereni i tereni sa malim nagibom kao {to su Mr-evo, Budvansko i Buljari-ko polje, i priobalni delovi Be-i}a, Pr`na, Milo-era, Petrovaca i Lu-ica.
- **uslovno stabilne terene**-javljaju se na ve}em delu teritorije Opštine: na Topli{u, Smokovom vencu, u zale|ini Milo-era, Sv. Stefana, Re`evi}a, Petrovca i Buljarica.
- **nestabilne terene i klizišta**-nalaze se izme|u Smokovog vijenca i Re`evi}a, ali se mogu o-ekivati i na podru-ju Topli{a na strani ka Budvi, kao i kod Be-i}a,
- **izuzetno nestabilne terene**-u uzanoj zoni no`ice klizi{ta Crvena Glavica.

Deo Buljari-kog polja je znatno ograni-en za gradnju usled visokog nivoa podzemnih voda (0-1,5 m). Posebno rizi-an je lokalitet **Žute grede** gde postoji opasnost odrona velikih stenskih masa. Kako se podaci iz ove analize mogu koistiti do nivoa generalnih urbanisti-kih re{enja, prilikom projektovanja potrebno je uraditi posebne studije i dodatne istra`ne radove.

## KLIMA

Pokazatelji klimatskih karakteristika analizirani su u periodu od 1961-1990. godine. Podru-je Opštine odlikuje se mediteranskom klimom koja je samo u vi{im delovima planinskog zale|a izmenjena uticajem planinske i umereno kontinentalne. Specifi-nost ovog klimata su duga i topla leta i blage zime. Srednja godi{nja temperatutra vazduha iznosi 15.8°C.

Na podru-ju Opštine nalazi se jedna metereolo{ka stanica (u Budvi), pa stoga prikazane vrednosti treba uzeti sa rezervom usled mogu}ih znatnih mikroklimatskih promena.

Maloj godi{njoj amplitudi temperature vazduha doprinose dva faktora: zagrevaju}i efekat mora u zimskom periodu i strujanja iz planinskog zale|a u letnjem periodu. U proseku, u Opštini je 4 dana u godini sa temperaturom od 0°C, a 26 dana sa preko 30°C (tropski dani). Dnevne temperaturne amplitude su male, dok su no}i prili-no sve`e zbog no}nog vetra niz padine Lov}ena.

Budvansko primorje jedno je od najvedrijih na Jadranu. U proseku je ovde 108 vedrih dana, a srednja godišnja oblačnost iznosi 5,0. Najvedriji meseci su juli sa 2,3 i avgust sa 2,0, dok je najveća oblačnost u novembru i decembru (6,9; odnosno 6,8).

Najznaniji vetrovi na budvanskom primorju su bura, jugo i maestral. Najveći su južni (150 ‰), jugoistočni (100 ‰) i jugozapadni (70 ‰) vetrovi. Bez vetra, tišina, je 510 ‰. Sa jakim vetrom je oko 7 dana godišnje, dok su olujni vetrovi veoma retki.

Vlačnost vazduha na području Opštine je relativno mala i kreće se od 67-75%, a najmanja je u toku leta u julu 67% i avgustu 69%. Padavine su pretežno u vidu kiše, prosečno oko 1578 mm taloga. Maksimalna padavina je u novembru, dok je minimum u julu, a zatim u avgustu i junu. Sekundarni maksimum padavina je u martu, a minimum u januaru. Padavine su neravnomerno raspoređene, pa ih leti često nema uopšte. Tako je sušna kolebanja od godine do godine. Najviše padavina ima u jesen, potom u zimu, dok je leto najsušnije. Sneg se javlja iznad 600 m n.v., ali se usled blizine mora kratko zadržava.

## **PEDOLOŠKI POKRIVAČ**

Na području Opštine sreću se sledeći tipovi zemljišta: veoma plitka i erodirana crvenica, alpske rendzine (plitka erodirana buavica), aluvijalno-deluvijalna zemljišta, antropogena smeđa zemljišta na terasama:

- Najveću teritoriju zauzima plitka i erodirana crvenica, karakteristična za mediteransku klimu. Debljine je oko 50-60 cm i spada u lužnata zemljišta. Sadrži dosta gline i praha, propusna su i aerirana zemljišta, slabog vodnog kapaciteta, slabe zastupljenosti minerala, siromašne humusom, a veoma bogate oksidima gvožđa.
- Alpske rendzine (u uslovima crnogorskog krša poznata kao plitka erodirana buavica) je druga po zastupljenosti, male produktivnosti za lužnate vrste, sa sadržajem gline i praha od oko 70%.
- Aluvijalno-deluvijalna zemljišta, odlikuju se lakim mehaničkim sastavom, malim vodnim i relativno velikim vazdušnim kapacitetom. Snabdevanje vodom biljaka je iz podzemnih voda. Ovi aluvijumi su pretežno karbonati, sa gotovo neznatnim humusnim slojem.
- Antropogena smeđa zemljišta na terasama, javljaju se pod lišćarskim šumama, bogata su porama i ilovastog su mehaničkog sastava.

## **VEGETACIJA**

Vegetacija na prostoru Opštine pripada složenim zajednicama dve klimatogene zajednice šuma: šume crnike i šume medunca i belog graba. Ove sastojine su danas većim delom degradirane i zamenjene makijom, garigom i kamenjarom. Makija se javlja kao antropogeni uticaj na šume crnike koje se smenjuju grmolikim zajednicama u vidu niskih šuma šikare. Pored zaštićene tla makija ima i upotrebnu vrednost u poljoprivredi, snabdevanju ogrevom, pčelarstva i hemijsku industriju. Garig je dalji degradacioni oblik makije zastupljen u vidu niske zimzelne zajednice šikara, grmova i polugrmova. Uz šume crnike javljaju se i zajednice alepskog bora.

U urbanom tkivu Budve i Bečića, kao i drugih naselja na primorju, zastupljene su neautohtone vrste: palma, mimoza, maginja, magnolija, rogač, lovor, lipa, topola, lijanter, tuja, breza, libanski kedar, -empres, i dr.

Šume na području Opštine Budva uređene su posebnom lužnato-privrednom osnovom.

***Namena površina I postojeće fizičke strukture***

---

Prostor koji je predmet razrade Lokalnom studijom lokacije nalazi se severno iznad Budve na visini od 100 – 340mnnv. Karakteriše ga postojanje grupacija starih tradicionalnih kuća razuljeno lociranih u okviru sela. Nijedna grupacija nije u potpunosti rekonstruisana I nije u funkciji na na-in kako je osnovnom koncepcijom definisan. Prepoznaju se potpuno uruene grupacije, grupacije gde su pojedina-ni objekti u fazi obnove I to retko na na-in koji odgovara osnovnom tradicionalnom maniru. Mali broj objekata se trenutno koristi u izvornoj formi.



LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "PODOSTROG"



U okviru tradicionalnih grupacija prepoznaju se stare kamene kuće grupisane u nizove ili grozdove, sa mestimičnim postojanjem i pomoćnih objekata, a sa malim pripadajućim dvorištima između kojih se pružaju uski prolazi koji su povezani na puteve i staze koji se razvijaju kroz selo i koji se uglavnom završavaju guvom kao osnovnim mestom okupljanja.



## LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "PODOSTROG"

Na pojedina-nim lokacijama izgra|eni su objekti koji su svojim polo`ajem, gabaritom i materijalizacijom u potpunom neskladu sa ambijentom a koji su neretko I u fazi izgradnje.



Novoizgra|enih zavr{enih objekata je malo pa se isti planerski mogu uklopiti u ambijent a da se pri tome ne naru{i osnovni koncept.



Kroz selo postoji asfaltirana saobra}ajnica nedovoljnog I promenljivog profila koja vodi do svake grupacije ali je uglavnom locirana van koridora starih puteva I staza pa -esto prolazi I kroz podku}nice koje se razvijaju uz grupacije. Ovom saobra}ajnicom predmetni prostor je povezan sa Budvom.

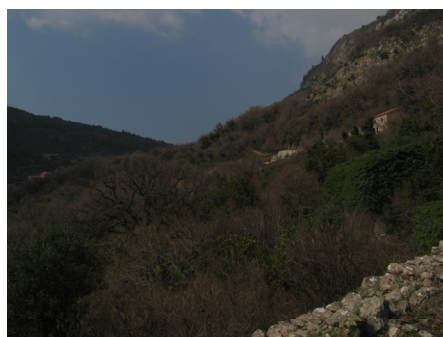
Uz grupacije ku}a prepoznaju se tradicionalne seoske ba{te (podku}nice), podzidane suvome|ama kojima se formiraju terase. Ove ba{te su u prostoru prepoznate kao kulturno – ambijentalni element ali nisu u funkciji poljoprivredne proizvodnje. Uglavnom su obrasle vegetacijom sa znatnim stepenom degradacije.



LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "PODOSTROG"



Znatne površine su obrasle autohtonom vegetacijom i to u vidu `bunova i žikara pa kao takve ne predstavljaju posebna planerska ograničenja.



GUP-om su u okviru predmetnog prostora tri zone definisane kao zone pod zaštitom od kojih jedna predstavlja prostor u funkciji groblja sa dve grobljanske crkve.







### *Opis vegetacije*

---

Predmetno područje ima vrlo povoljne mikroklimatske uslove. U zimskom periodu osunatost je vrlo dobra i bez vlage i magle. U toku leta zbog stalnog povetarca, skoro da i ne postoje tropske noći sa temperaturama od preko 25°C. Morfološki to su većinom padine (blage i strmije) okrenute ka moru, različitog vegetacijskog sastava, sa dobro o-uvanom fizionomijom.



Ovakva naselja nastaju na kontaktnoj liniji fličnih i kre-nja-kih sedimenata. Radi se o dodiru padina, na kojima su obradive površine i kre-nja-kih stena koje se koriste kao pašnjaci. Usled takve topografije i kvaliteta ovih terena u većini slučajeva se na tim mestima podižu kuće, odnosno naselja, a dodatna pogodnost je što se koristi dobra izloženost suncu i zaklonjenost od kontinentalnih vetrova (bure).

Proširivanjem terena kroz stene i kamenih zidova kuća sa izuzetnom dinamikom volumena, dobija se utisak prirodne skulpture u prostoru, koja iako fizička i ljudskom rukom stvorena forma, naglašava pejzažnu krasi – kristalizuju je, tako da dominira u prostoru i ujedno –ini deo prirode, kao njen neodvojivi segment.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "PODOSTROG"



Tradicionalne seoske ba{te (potkutnjice) koje se nalaze ispod sela predstavljaju jedinstven pejisa`no arhitektonski i kulturno ambijentalni element Pa{trovskog sela.





### ***Saobra}ajna povezanost i infrastrukturna opremljenost***

---

Predmetni prostor, smešten u budvanskom podru-ju, na severnom zale|u Budve i povezan je sa gradom preko starog lokalnog puta sa asfaltnim zastorom {irine oko 3.0m sa lo{im tehni-kim karakteristikama. Ovaj lokalni put nije pogodan za ve}i obim saobra}aja, kao ni za dvosmerni saobra}aj, obzirom na malu {irinu kolovoza kao i ostale oskudne tehni-ko-eksploatacione elemente. Imaju}i u vidu da je ovaj lokalni put i jedina veza naselja sa Budvom kao i {irim okru`enjem mo`e se re}i da ovo naselje ima veoma lo{u saobra}ajnu povezanost. Infrastrukturno predmetni prostor je neopremljen a prema uslovima koji su dobijeni od javnih preduze}a planska re{enja koja treba da se oslanjaju na planove vi{eg reda predstavlja}e osnov za definisanje programa razvoja inmfrastrukturne mre`e na ovom podru-ju.

### ***Ekonomsko – demografska analiza***

---

Predmetni prostor se planira u funkciji stanovanja i turizma, odnosno stalnog i povremenog stanovanja

Trenutno u okviru ovog prostora nema stalnih korisnika uglavnom su to objekti koji se povremeno koriste. Prema planskim pretpostavkama a koje se oslanjaju na planove vi{eg reda u okviru predmetnog prostora se mo`e o-ekivati 4210 korisnika.

Povremeno turisti-ko stanovanje je osciliraju}e {to uti-e na optere}enost prostora u razli-itim intervalima I {to uslovljava adekvatno infrastrukturno opremanje kao I stvaranje mogu}nosti za saobra}ajno povezivanje predmetnog prostora sa {irim okru`enje.

### ***Dosada{nji planski razvoj***

---

Predmetni prostor do sada je razra|ivan Generalnim urbanisti-kim planom priobalnog pojasa op{tine Budva za sektor Budva – Be-i}I iz 2007 god. I Izmenom I dopunom PPO Budva iz 2009. god. Oba ova planska dokumenta organizaciju predmetnog prostora zasnivaju na Studiji o selima koja je sastavni deo GUP-a za sektor Kamenovo – Buljarice I na osnovu koje je ura|en Programski zadatak kako za ovu Lokalnu studiju lokacije tako I za jo{ 27 lokalnih studija

lokacija za sela u zaleđu. Kako je Odluka za izradu Lokalne studije lokacije doneta 2006.god. ona zajedno sa svojim programskim zadatkom predstavlja ste-enu obavezu prilikom izrade planova višeg reda i oba ova dokumenta predmetni prostor opredeljuju za stanovanje malih gustina, turizam i komplementarne sadržaje.

Za KP.br. 1319, 1320 i 1321 od strane Ministarstva za ekonomski razvoj a na osnovu GUP-a izdati su Urbanističko – tehnički uslovi koji prilikom izrade ovog plana predstavljaju ste-enu urbanističku obavezu i potrebno je predmetni prostor prostorno i funkcionalno ukomponovati u opšti urbanistički koncept plana.

### ▪ **Smernice planova višeg reda za izradu Lokalne studije lokacije**

U toku 2006. godine, opština Budva donela je odluku o izradi lokalnih studija lokacije za 28 seoskih naselja i njihovih zaselaka. Obuhvaćena su skoro sva naselja bližeg i planinskog zaleđa, izuzev naselja Brajići, Blizikuće i nekoliko zaselaka iznad Buljarice. Osnovni cilj izrade ovih studija je da se stvori, s jedne strane, planska osnova za obnovu seoskih naselja srušenih u toku zemljotresa 1979. godine, kao i materijalna osnova za njihovu obnovu, sa druge strane, ukoliko se u tim naseljima predvidi odgovarajuća turistička izgradnja koja će se svojim načinom izgradnje i izgledom uklopiti u pejzaž i tradiciju ovog područja.

Dakle, prvostepeni cilj nije nova izgradnja već je pre svega obnova i tek potom izgradnja koja je sa već navedenim karakteristikama. U pogledu o-ekivanih namena prostora, na prvom mestu je stanovanje malih gustina i turističkih kapaciteta sa komplementarnim aktivnostima (poljoprivreda) i pratećim sadržajima.

Za sve ove studije urađen je jedinstven PROJEKTNI ZADATAK (PZ) koji predstavlja izvode iz GUP-a za sektor Kamenovo - Buljarica koji je usvojen krajem 2005. godine i Studije o selima koja čini sastavni deo istog GUP-a. PZ daje striktno preporuke o načinu obnove sela i pojedinih delova naselja, o funkcijama i sadržajima naselja, o poljoprivrednim površinama i zaštiti kulturnog i prirodnog nasleđa, i o ambijentalnoj izgradnji.

Smatra se da je pored jasnih uputstava iz Projektnog zadatka, potrebno za svaku ovu studiju uraditi određene analize u prostoru naselja koji je obuhvaćen odlukom, kao i neposrednog okruženja. Rezultat ovih analiza treba da bude bilans površina sa diferencijacijom na:

- Zone koje se isključuju iz izgradnje zbog nepovoljnih nagiba ili zbog odgovarajućih prirodnih vrednosti kao i postojećih objekata koje treba zaštititi;
- Zone koje preostaju za izgradnju sa preferencijama moguće namene.

Preostali prostor, mogući za izgradnju, pored smeštajnih (stambeno-turističkih) kapaciteta, treba nameniti saobraćaju, javnim sadržajima u naselju, i potrebnim zelenim površinama (eventualno i sportskim). Rezultat svih ovih analiza treba pretožiti u (URBANISTIČKI) PROGRAM IZGRADNJE sa kvantifikacijom svih sadržaja u naselju.

Pri rešavanju rasporeda fizičkih struktura u naselju, pored preporučenih principa ambijentalne izgradnje, treba voditi računa i o tradicionalnoj izgradnji na ovom području čija matrica je grupisanje objekata u nizove i grozdove. Drugim rečima, ne preporučuje se samo primena usamljenih objekata na velikim parcelama (ambijentalna izgradnja) već mešovita ova dva načina: tradicije i uklapanja u zelenilo.

Ove preporuke predstavljaju dodatno uputstvo s ciljem da se izbegne velika (nova) koncentracija sadržaja (stambeno-turističkih) u seoskim naseljima i da se izbegne jednolično pokrivanje velikih prostora samo jednim vidom izgradnje.

### ***Anketni zahtevi***

---

Donošenju Odluke o izradi Lokalne studije lokacije za predmetni prostor prethodile su iskazane potrebe kako korisnika predmetnog prostora tako i opštine kao nosioca izrade plana i direktno zainteresovanog subjekta u postupku sprovođenja ciljeva razvoja opštine.

Interes za izgradnjom na ovim prostorima je velik, i neophodan je planski odgovor da bi se išlo u susret tom interesu, ali nikako po cenu ugrožavanja osnovnih vrednosti ovog prostora, a to su prirodni i antropogeni pejzaži.

Na osnovu sprovedene ankete na terenu a koja je sprovedena kako među fizičkim tako i među pravnim licima može se zaključiti:

- Da su korisnici objekata i parcela u privatnom vlasništvu zainteresovani za:
  - rekonstrukciju postojećih kuća,
  - za stvaranje mogućnosti za legalizaciju objekata izgrađenog bez građevinske dozvole
  - za izgradnju objekata u funkciji stanovanja
  - za izgradnju objekata u funkciji turizma
- Da su postojeća kuća uglavnom uružena
- Da postoji izvestan broj objekata izgrađenih bez građevinske dozvole
- Da je prostor saobraćajno i infrastrukturno neopremljen
- Da je interes opštine da se u okviru predmetnog prostora formira kvalitetan prostorni ambijen u zaleđu Budve.

### ***Sintezni prikaz ocene postojećeg stanja***

---

Lokalnom studijom lokacije obrađuje se zahvat u površini od 48.73ha odnosno zahvat sela Podostrog koje je locirano u severnom zaleđu Budve. Planovima višeg reda predmetni prostor je opredeljen za stanovanje malih gustina, turizam i komplementarne sadržaje a razrada će se sprovesti kroz Lokalnu studiju lokacije za koju osnov predstavlja Programski zadatak baziran na Studiji o selima.

Zahvat plana karakteriše kvalitetan prirodni ambijent i postojanje ostataka tradicionalne seoske gradnje u okviru koje se prepoznaju postojeće forme kako grupacija tako i samih objekata. U okviru grupacija nisu vršene veće intervencije a koje bi narušile tradicionalni koncept pa je moguće planom precizirati uslove za očuvanje ambijenta. Novoizgrađenih objekata a koji su potpuno završeni ima jako malo pa se adekvatnim prostornim oblikovanjem mogu podržati u prostoru a da isti ne bude devastiran. U neskladu sa prostorom su objekti koji su u izgradnji i koji oblikovanjem, položajem i materijalizacijom potpuno odudaraju od okruženja pa se planom moraju definisati uslovi za njihovo dalje egzistiranje.

Povremeno korišćenje objekata u okviru zahvata plana, bez stalnih korisnika uslovalo je i zapušteno podkurnice i slobodne površine u okruženju. Nekada kvalitetne seoske bašte na terasama formiranim od suvomeća podzidanih kamenom u prostoru se prepoznaju ali vegetacija u okviru njih

je zapuštena i degradirana. Planom ove prostore treba zadržati i prilagoditi novim uslovima korišćenja (eko poljoprivreda koja podržava turizam u kontaktu i sl.) a da se pri tome njihov pejzažno arhitektonski i kulturno – ambijentalni karakter ne naruši.

Na prvi pogled u okviru predmetnog prostora ima dosta „zelenih,, površina ali su one osim potkornica uglavnom u funkciji autohtone vegetacije i to prilično zapuštene i devastirane pa se ove površine mogu koristiti za gradnju i to u vidu izgradnje u tradicionalnom maniru koja bi upotpunila postojeće grupacije ili u vidu nove ambijentalne izgradnje gde bi se kroz prostornu organizaciju, adekvatnim odnosom izgrađenih i slobodnih površina uz poštovanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila –itav prostor oplemenio a sa druge strane zadržavanjem kvalitetnog prirodnog predela zadržao i karakter ambijenta.

Predmetni prostor svojim položajem, postojećim namenom korišćenja i ambijentalnim karakterom pruža mogućnost za formiranje kvalitetnog prostora u zaleđu Budve koji će turističkom konceptu Budve dati novi karakter.

Rezultati provere osnovnih postavki planova višeg reda, analiza postojećeg stanja kao novonastale potrebe, analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto odredili su pristup izradi LSL . Ovaj pristup je zasnovan na sledećim stavovima:

- Organizovanju sadržaja
- Uklapanju objekata i sadržaja u šire okruženje
- Poštovanju potrebnih sanitarno – tehničkih uslova
- Obezbeživanju kvalitetnih saobraćajno manipulativnih tokova i povezivanje na širu saobraćajnu mrežu.
- Obezbeživanju infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska i tt mreža), kako bi se stvorili potrebni preduslovi za nesmetani razvoj predviđene namene.

### **3. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI**

#### ***Opšti ciljevi***

Strateški planovi opštine Budva pre svega se zasnivaju na korišćenju turističkih potencijala opštine, što podrazumeva u tu svrhu valorizaciju svih kvalitetnih prostora i njihovo uvezivanje kako u opštinsku turističku mrežu tako i u mrežu turističke ponude celog priobalja i države uopšte.

Valorizacija sela u zaleđu predstavlja podršku razvoju turizma koji se direktno oslanja na priobalje samim tim što je sve više zainteresovanih za korišćenje ovakvih prostora.

Podostrog svojim položajem (neposredna blizina Budve, vizure koje se pružaju prema moru, postojanje kvalitetne tradicionalne forme u okviru sela) kroz adekvatno prostorno oblikovanje stvara osnovu za unapređenje opštinskih ciljeva razvoja Budve.

#### ***Posebni ciljevi***

Predmetni prostor u neposrednom zaleđu Budve sa karakterističnim odlikama Paštrovskog sela koje je duž niz godina uruženo sa devastiranom vegetacijom i prirodnim ambijentom naruženog

karaktera ukazuje na potrebu planske organizacije kroz uvođenje adekvatnih struktura koje će podržati i oplemeniti ambijent na osnovama tradicionalne organizacije i tako upotpuniti prostornu sliku cele opštine.

#### 4. PLANSKO REŠENJE

##### *Koncept organizacije prostora*

Prostorna organizacija je zasnovana na uspostavljanju oblikovnog i funkcionalnog reda u okviru predmetnog prostora u skladu sa njegovim prostornim mogućnostima, novonastalim potrebama a oslanjaju se na arhitektonsko nasleđe.

Ovaj prostor planski karakteriše stvaranje mogućnosti za egzistiranje i održavanje postojećeg arhitektonskog nasleđa, kao i stvaranje uslova za novu gradnju kao bi se formirao jedinstven prostorni i funkcionalni ambijent sa stanovanjem i turizmom kao primarnim namenama koje će, imaju i u vidu ambijent u okviru koga se razvijaju, svakako biti specifične.

Veza predmetnog prostora sa okruženjem planirana je u skladu sa smernicama planova višeg reda. Na primarnu saobraćajnu mrežu povezana je sekundarna mreža koja se razvija kroz predmetni prostor i na koju se oslanjaju svi planirani sadržaji u okviru zahvata plana.

Postojeće grupacije tradicionalnih kuća u prostoru su identifikovane i kao takve planom se zadržavaju uz uslove gradnje odnosno sa predlogom intervencija u cilju održavanja tradicionalne forme pri čemu su uz njih zadržani i javni prostori kao mesta okupljanja i prilaza i potkutnjice kao pejzažno arhitektonski i kulturno ambijentalni element i na taj način postignuta prostorna i ambijentalna celovitost.

Zatečena prostorna forma upotpunjena je novom gradnjom koja je planirana u tradicionalnom maniru pre svega u cilju popunjavanja uz postojeće grupacije ili u cilju formiranja novih na mestu započete gradnje i u vidu formiranja zona nove ambijentalne izgradnje na prostorima koji su bez ograničenja za gradnju (nemaju posebnih prirodnih ili ambijentalnih vrednosti a trenutno su obrasli vegetacijom devastiranog karaktera).

U okviru ovako određenog prostora izdvajaju se površine u funkciji

- Stanovanja malih gustina, turizma i kompatibilnih sadržaja
- Turizma
- Zelenila – površina za pejzažno uređenje
- Površina komunalne infrastrukture
- Saobraćajnih površina
- i vodotoka.

***Stanovanje malih gustina, turizam i kompatibilni sadržaji*** kao pretečna namena u planu su, u skladu sa specifičnostima gradnje, organizovani u okviru tri tipa objekata i to: u okviru starih tradicionalnih kuća koje će se kroz obnovu i rekonstrukciju prilagoditi novim uslovima korišćenja, u okviru novoizgrađenih objekata koji će se graditi u tradicionalnom maniru i u okviru novih objekata građenih po principu ambijentalne izgradnje.

**Turizam** u vidu turisti-kog naselja zastupljen je kao posebna namena na jednoj lokaciji za koju su u skladu sa smernicama GUP-a od strane Ministarstva za ekonomski razvoj izdati Urbanisti-ko – tehni-ki uslovi. U izgradnji predmetnog prostora po{tovati izdate Urbansiti-ko – tehni-ke uslove kao ste-enu obavezu.

**Zelenilo** odnosno povr{ine za pejza`no ure|enje u planu je zastupljeno u vidu potkutnjica (tradicionalnih seoskih ba{ta), zelenila prirodnog predela i zelenila u uli-nom profilu koje se javlja uz novoplanirane obilaznice u okviru zahvata plana.

Postoje}e *potkutnjice* planom se zadr`avaju u izvornom obliku sa postoje}im suvome|ama koje se dalje mogu odr`avati isklju-ivo kao mekane konstrukcije bez zamene zidanim ili betonskim podzidama. U okviru potkutnjica dozvoljena je organizacija poljoprivrede koja mo`e podr`ati sadr`aje u kontaktu (proizvodnja za potrebe doma}instva ili specifi-ne turisti-ke ponude) ili se mogu zasaditi kulturama karakteristi-nim za podneblje (loza, agrum, smokva, kivi, maslina, aromati-no bilje, za-ini i sl.).

Zelenilo prirodnog predela -ini postoje}u autohtonu vegetaciju koja se planom zadr`ava uz na-in ure|enja i kori{enja koji je dat u posebnom poglavlju ovog plana.

Postoje}e groblje sa dve grobljanske crkve u potpunosti se zadr`ava i u okviru njega su dozvoljene intervencije u skladu sa uslovima Zavoda za za{titu spomenika kulture.

**Povr{ina komunalne infrastrukture** su u funkciji objekata koji podr`avaju infrastrukturu. U skladu sa re{enjem infrastrukture na nivou plana obezbe|ene su potrebne pripadaju}e povr{ine uz objekte infrastrukturnog napajanja.

**Saobra}ajne povr{ine** su u planu definisane u vidu kolovoza i parkinga, staza i prilaza i javnih povr{ina u funkciji seoskih trgova, -esmi i guvna odnosno tradicionalnih mesta okupljanja koji se planom zadr`avaju, prilago|eni su novom na-inu kori{enja a materijalizovani na autenti-an na-in.

U funkciji kolskog saobra}aja u zahvatu plana je deo koridora planiranih za nove obilaznice razli-itog karaktera i sekundarna saobra}ajna mre`a koja se u skladu sa planiranim sadr`ajima razvija kroz predmetni prostor. Parkiranje je kao javno planirano uz zone tradicionalne gradnje koja se planom zadr`ava a u cilju obezbe|enja parkiranja za potrebe objekata za koje se parkiranje na parceli ne mo`e obezbediti usled polo`aja objekta na parceli kao i veli-ine pripadaju}e parcele.

Staze i prilazi su kolsko pe{a-ke komunikacije koje se razvijaju kroz zone tradicionalne gradnje a zadr`ane su u izvornim povr{inama sa materijalizacijom na autenti-an na-in.

**Povr{ine u funkciji vodotoka** -ine postoje}i potoci koji se planom zadr`avaju u izvornim povr{inama.

## ***Mre`a I objekti infrastrukture***

---

### ▪ ***Saobra}aj***



### **Postojeće stanje**

Predmetni prostor, je smešten u budvanskom području, na severnom zaleđu Budve. Nalazi se na prilično nagnutom terenu sa visinskim kotama koje se kreću od 150-300m n.v. Obrađivano područje povezano je sa gradom preko starog lokalnog puta koji izlazi na gradsku saobraćajnicu (ulicu Martava faizma). Lokalni put je sa asfaltnim zastorom (širine oko 3.0m sa lošim tehničkim karakteristikama nije pogodan za veći obim saobraćaja, kao ni za dvosmerni saobraćaj, obzirom na malu širinu kolovoza kao i ostale oskudne tehničko-eksploatacione elemente. Imaju u vidu da je ovaj lokalni put i jedina veza naselja sa Budvom kao i širim okruženjem može se reći da je ovo naselje ima veoma lošu saobraćajnu povezanost.

U okviru samog prostora ne može se govoriti o razvijenosti saobraćajne mreže jer ona zapravo i ne postoji, osim lokalnog puta koji se pruža kroz naselje pravcem jug-sever i na krajnjem severnom delu lokacije skreće u pravcu zapada. Trasa puta nastavlja kroz naselje da bi u blizini granice, nastavila sa zastorom od kamena. Na lokalni put vezuje se nekoliko prilaza ka parcelama i postojećim objektima, koji su uglavnom, veoma uski i bez asfaltnog zastora. Veliki broj katastarskih parcela koje pripadaju javnom zemljištu i predstavljaju koridore za saobraćajnice služe za pešačke staze, eventualne kolske prilaze parcelama ili kao povremeni vodotoci.

Ukupna dužina lokalnog puta koji vodi kroz naselje iznosi 1600m.

Ukupna površina pod asfaltiranim saobraćajnicama (lokalni put sa asfaltiranim prilazima) je 5303.5m<sup>2</sup> što iznosi oko 2% od ukupne površine zahvata.

### **Plan**

Predlog rešenja saobraćajne mreže naselja Podostrog zasniva se na poštovanju smernica iz Prostornog plana Republike Crne Gore, Izmena i dopuna Prostornog plana opštine Budva kao i GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva.

Ovi planski dokumenti dali su prioritete globalnih saobraćajnih veza -itavog područja sa bližim i daljim okruženjem.

Glavni elementi saobraćajnih rešenja su sledeći:

- Preuzima se iz PP Crne Gore generalna trasa brze saobraćajnice koja iz pravca Kotora ulazi na prostor opštine između Podostroga i Pobora i u zoni Markovića se ukršta sa putem prema Cetinju i Podgorici.
- Izgradnja obilaznice na relaciji Jaz - Kamenovo u dužini od oko 12,2 km -ime bi se Budva rasteretila od većeg dela tranzita. Podrazumeva se da se istovremeno uradi i priključak za Budvu u dužini od 1100 m;
- Tehničko poboljšanje svih saobraćajnica koje prostor Budve i Bečića povezuju sa okolnim prostorom. To se posebno odnosi na magistralne puteve M.2 (Jadranska magistrala) i M.2.3. (Budva - Cetinje), kao i na "Kotorski put" preko Toplića;
- U kategoriju spoljnih veza spada i lokalni putevi prema Podostrogu koje takođe treba tehnički poboljšati;

Rešenje saobraćaja na prostoru koji je obuhvaćen Lokalnom studijom lokacije Podostrog je urađeno na osnovu utvrđenih potreba i prioriteta i prema uputstvima iz planova višeg reda, kao što su PP Crne Gore i PP opštine Budva, kao i GUP-a.

Osnovni kriterijumi su bili uklapanje saobraćajnog rešenja naselja Podostrog u sistem saobraćajnica (postojećih i planiranih) u okruženju, unapređenje internog saobraćajnog sistema u racionalnu i funkcionalnu mrežu koja će adekvatno odgovoriti potrebama korisnika ovog prostora.

Dodatni kriterijum je bio uklapanje planiranih saobraćajnica u pejzaž pre svega zbog karakteristika terena (veoma strmog).

Koridor planirane obilaznice je na bliskom odstojanju sadašnjoj periferiji gradskog naselja Budva - do 200 m. Trasa obilaznice ide od Jaza ka Topliću, skoro paralelno sa postojećim starim "Kotorskim putem". Ispod lokacije tzv. „Vodenog grada“ ulazi u tunel i izbija u zonu Budve ispod brda Dubovica. do tunela na Topliću, kroz područje Budve ide do krivine, na putu Budva-Cetinje, kod Markovića. Na ovoj relaciji trasa ide ispod Dubovice sa dva manja tunela i mostom iznad potoka Volujar, gdje je i priključak za Budvu, preko nove saobraćajnice koja se planira iznad korita Grčevice.

Širina saobraćajnice je oko 7,0 m (dve kolovozne trake) sa usponima od najviše 7% i 4% kroz tunele.

Priključak za Budvu kod Podostroga je dužine oko 1100 m. Planirana priključna saobraćajnica se uklapa u novoprojektovanu saobraćajnicu, koja preko korita potoka Grčevice, središtem Budvanskog polja, ide do Jadranske magistrale. Profil nove saobraćajnice ima dve kolovozne trake sa obostranim poduznim parkiranjem ili ukupno oko 12,0 m, bez trotoara, koji se podrazumevaju.

Iz PP Republike Crne Gore se preuzima trasa brze saobraćajnice koja se proteže od granice prema Kotoru do granice prema Barskoj opštini. Na području Budve trasa ide od ulazne tačke između Podostroga i Pobora, zatim između brda Urovice pored Markovića, Mačića i Stanića. Poprečni profil ove „visoke“ obilaznice sastoji se iz kolovoza (širine 2x7.5m (-etiri kolovozne trake) i bankina (širine po 1.0m).

Ove dve planirane obilaznice predstavljaju okosnicu saobraćajnog sistema celog područja pri čemu je jedina veza predmetnog prostora sa Budvom i širim okruženjem predviđena preko denivelisane raskrsnice na ovoj obilaznici. Na ovoj raskrsnici se uključuju planirana obilaznica sa novom saobraćajnicom iz naselja Podostrog i novom saobraćajnicom za Budvu koja vodi iznad korita Grčevice. Raskrsnica je planirana sa svim skretanjima i adekvatnim radijusima za teretna vozila kao merodavna. Obilaznica je u zoni raskrsnice projektovana za posebne ulivno-izlivne saobraćajne trake (širine po 3.5m, tako da je širina kolovoza obilaznice u ovom delu 10.5m sa bankinama po 1.5m sa obe strane.

Važna saobraćajnica za sam predmetni prostor je nova saobraćajnica koja vodi od denivelisane raskrsnice sa obilaznicom prema istočnom delu naselja. Poprečni profil ove saobraćajnice sastoji se iz kolovoza (širine 7.0m u zoni same raskrsnice, a dalje sa širinom od 6.0m, za dvosmerni saobraćaj. Planirana saobraćajnica koja se pruža kroz prostor pravcem sever-jug a dalje prati izohipse terena i postojeću trasu lokalnog puta, data je sa poprečnim profilom koji se sastoji od kolovoza (širine 5.5m. Na ove dve važne saobraćajnice vezuju se ostale kolsko-pešačke saobraćajnice koje opslužuje sve planirane urbanističke parcele i sadržaje. Širina ovih kolsko-pešačkih saobraćajnica je 5.5m do 5.0m bez trotoara. Vežina ovih saobraćajnica je planirana serpentiniski kako bi se savladao veoma strm teren. Minimalni umetnički radijus na serpentinama iznosi 5.5m. Projektovanje kolovoza u serpentinama iznose od 0.5m do 1.5m (širina kolovoza 6.0 do 7.0m), čime je obezbeđena prohodnost dostavnog ili manjeg komunalnog vozila kao merodavnog. Saobraćajnice koje se slepo završavaju predviđene su sa okretnicama. Nivelacione kote su date na karakterističnim i ukrasnim tačkama i služe kao orijentacija prilikom izrade idejnih i Glavnih projekata, pri čemu su projektovani propisi o maksimalnim poduznim nagibima od 14 do 18%.

**Površine koje su namenjene pešačkom saobraćaju** su uglavnom postojeće pešačke staze pri čemu su sve saobraćajnice na obratnom prostoru predviđene kao kolski-pešačke.

**Parkiranje-garažiranje putničkih automobila** u zonama individualnog stanovanja je predviđeno u okviru sopstvene parcele po principu jedno parking (garažno) mesto na jedan stan. U tom

smislu su i planirane izdvojene površine za parkiranje na raspoloživim površinama kao javni parkinzi ukupnog kapaciteta 107 PM na koje bi se usmeravali korisnici i posetioци sadržaja koji imaju samo pešačke prilaze do svojih parcela.

Kod postojećih objekata individualnog stanovanja, kao i kod novoplaniranih objekata primenjen je princip 1PM/1stan.

Analizom postojećih i budućih potreba za parkiranjem u okviru Plana, a prema standardima za planirane namene površina, dolazi se do procene da je ostvareni broj parking mesta na javnim površinama dovoljan i da će zadovoljiti potreba usled nepostojanja kolskih prilaza do pojedinih urbanističkih parcela. Naime, ukupan ostvareni broj javnih parking mesta je 113. Na prostoru istočno od saobraćajnice A ima ukupno 8 urbanističkih parcela do kojih je planiran samo pešački prilaz. Korisnici ovih parcela biće usmereni na dva javna parkinga, u ovoj istočnoj zoni sa kapacitetom od 32 parking mesta predviđena uz Ulicu A, i pristupnu saobraćajnicu (20PM) i Ulicu C (12PM) – na postojećim javnim površinama. Prostor sa zapadne strane ima ukupno 23 urbanističkih parcela bez kolskog pristupa pa se korisnici ovih parcela upućuju na šest javnih parkinga planiranih uz sekundarne saobraćajnice kapaciteta 83 parking mesta. Za ukupno 31 urbanističku parcelu sa namenom stare gradnje (bez proširenja kapaciteta) na celokupnom prostoru plana koje nemaju obezbeđen kolski pristup (nemaju mogućnost parkiranja u okviru same parcele, usled veoma strmog terena) rešavanje potreba za parkiranjem je rešeno prema normativu 1PM/1stan. U srednjem i istočnom delu prostora planirano je 4 urbanističkih parcela bez kolskog prilaza sa namenom nove izgradnje gde se očekuje da će njihove maksimalne potrebe za parkiranjem biti oko 42 (prema normativu 1PM/1stan). U zapadnom delu je planirano 6 ovakvih parcela, za koje je potrebno obezbediti do 35 parking mesta na javnim površinama. Planom je obezbeđeno 115 javnih parking mesta koja su raspoređena po obdvostranom prostoru u skladu sa prostornim mogućnostima i konfiguracijom terena i time ostvareno zadovoljenje očekivanih potreba za parkiranjem na nivou plana koje iznose 108 parking mesta. Pored rešavanja potreba za parkiranjem za potrebe stanovanja, planom je obezbeđeno i 7 parking mesta za potrebe groblja i mesne crkve u njihovoj neposrednoj blizini u sklopu javnog parkinga.

Ukupna površina pod ulicama, parkinzima, seoskim trgovima, trotoarima i pešačkim stazama je 69152m<sup>2</sup> (to iznosi 15% od ukupne površine plana).

### **Uslovi**

Situaciono rešenje – geometriju saobraćajnica raditi na osnovu grafičkih priloga, gde su dati analitičko geodetski elementi, osim koordinata ukrasnih tačaka i temena krivina, koje će biti priložene u Predlogu plana. Dati su radijusi krivina, radijusi na raskrsnicama i poprečni profili. Prilikom izrade Idejnih i Glavnih projekata moguća su manja odstupanja trase u smislu usklađivanja trase sa postojećim stanjem.

Primarnu mrežu saobraćajnica - obe Obilaznice projektovati za radnu brzinu  $V_r = 80$  (60)km/h, sa poprečnim profilima koji su prikazani u grafičkom prilogu. Sekundarne saobraćajnice odnosno ostale pristupne - stambene ulice projektovati za radnu brzinu  $V_r < 30$ km/h. sa minimalnim poprečnim profilom koji se sastoji od kolovoza (širine 6.0 (5.0m) za dvosmerni saobraćaj. Privatne prolaze projektovati sa širinom 3.5m (2.5m). Pešački prilazi parcelama su obavezni.

Parkiranje i garažiranje putničkih automobila u zonama porodičnog (individualnog) stanovanja rešavati na sopstvenim parcelama po principu 1PM/1stan. Parkiranje u sklopu smeštajnih i ugostiteljskih sadržaja rešavati na izdvojenim parking površinama ili uz kolovoze ulica, kao i u suteranima objekata unutar njihove parcele. Dimenzije parking mesta na izdvojenim parking

površinama i u garažama, gde se predviđa upravno parkiranje su standardne 5x2.5m, sa širinom pristupne saobraćajnice 5.5m.

Parkiranje putničkih automobila dimenzionisati prema standardima za parkiranje u zavisnosti od namena parkiranja a potrebe za povećanjem broja parking mesta rešavati u skladu sa prostornim mogućnostima kao ulično ili vanlično parkiranje, ili na ostalim javnim površinama, a prema sledećim preporukama za parkiranje putničkih automobila:

**Preporuke za parkiranje za osnovne grupe sadržaja:**

Na 100m<sup>2</sup> bruto građevinske površine kuće – 1 parking mesto

Na 60m<sup>2</sup> bruto građevinske površine smeštajnih i ugostiteljskih sadržaja – 1 parking mesto

Parkiranje vozila za sopstvene potrebe vlasnici nestambenih objekata, svih vrsta izgradnje, po pravilu obezbeđuju na građevinskoj parceli izvan javnog puta i to 1 parking mesto ili garažno mesto na jednu smeštajnu jedinicu, odnosno jedno parking mesto na 60m<sup>2</sup> korisne površine, s tim da vozila mogu biti smeštena u garažama u suterenskom delu objekta.

Garaže višeporodničkih stambenih objekata planirati u ili ispod objekata u gabaritu, podzemno izvan gabarita objekta ili nadzemno na građevinskoj parceli.

Kod planiranja parking mesta treba predvideti rampe u trotarima za silazak kolica za trotoara na kolovoz. Iste rampe moraju se predvideti i u raskrsnicama, odnosno na svim mestima gde je neophodno da se prelazi sa trotoara na kolovoz ili obrnuto.

Vertikalno rešenje – niveletu saobraćajnica raditi na osnovu visinskih kota koje su date na raskrsnicama saobraćajnica u grafičkom prilogu, a služe kao orijentacija prilikom izrade idejnih i Glavnih projekata. Zato je potrebno da za novoprojektovane saobraćajnice gde nema duž njih izgrađenih objekata, a predviđeni su planom, prvo uraditi projekte ulica, a zatim ta-nije odrediti kote podova objekata. Vertikalna zaobljenja nivelete izvesti u zavisnosti od ranga saobraćajnice, odnosno radne brzine. Novoplanirane saobraćajnice izvesti sa maksimalnim podunim nagibom 12% (18%).

Poprečne nagibe kolovoza i trotoara projektovati kao jednostrane sa padom 2.5% (2%). Parkinge raditi sa poprečnim padom 2 – 4%.

Ulazak u garaže predvideti sa pristupnih saobraćajnica rampom sa maksimalnim podunim nagibom od 12% za otkrivene i 15% za natkrivene rampe. U okviru garaže predvideti pristupne saobraćajnice sa min. širinom od 5.5m i parking mestima standardnih dimenzija 2.5x5.0m za upravno parkiranje.

Kolovoz kod svih saobraćajnica izvesti sa zastorom od asfalta. Ovi-voja kolovoza raditi od betonskih ivi-njaka 20/24cm ili 18/24cm. Kolsko - pešačke saobraćajnice bez trotoara ovi-iti betonskim ivi-njacima 7/20cm u nivou kolovoza, kako bi se omogućilo odvodnjavanje površinskih voda u okolni teren. Ograde duž ovih saobraćajnica raditi od zelenila (ive ograde). Na pešačkim prelazima (rampe) i ulazima u dvorište ovi-voja raditi od oborenih ivi-njaka ili bez ivi-njaka.

Kosine useka koji će se pojaviti pri izgradnji novih saobraćajnica obraditi kamenom ili nekim drugim prirodnim materijalom kako bi se što bolje uklopile u okruženje i ambijent.

Parkinge raditi sa zastorom od kamenih ploča ili asfalta. Ostale javne površine namenjene pešačkim kretanjima i eventualno kolskom saobraćaju obraditi sa popločanjem od prirodnih kamenih ploča ili nekog drugog prirodnog materijala kako bi se sa-uvao tradicionalni namena uređenja terena ovog područja.

Kolovoznu konstrukciju za sve saobraćajnice sra-unati na osnovu ranga saobraćajnice, odnosno pretpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 godina i geološko geomehaničkog elaborata, koji daje podatke o nosivosti posteljice, prirodnog terena.

Prilikom izrade Glavnih projekata saobraćajnica obavezan sastavni deo je Projekat saobraćajne signalizacije.

Pre izvođenja saobraćajnica izvesti svu potrebnu infrastrukturu koja je predviđena planom, a nalazi se u poprečnom profilu.

## ▪ ***Elektroenergetika***

### ***Postojeće stanje***

Lokacija koja je predmet ovog plana je u okviru granica GUP-a Budva. Za opodručje Budve glavno napajanje električnom energijom je trafo stanica 110/35kV/kV "markovići" koja je perspektivno snage 2x40MVA. Od ove trafo stanice napajaju se postojeće i nove trafo stanice naponskog nivoa 35/10kV/kV.

Za lokaciji koja je predmet ovog plan na osnovu dobijenih podataka od nadležne elektrodistributivne organizacije od postojećih elektroenergetskih instalacija imamo sledeće: Duž predmetne lokacije postoji vazdušna niskonaponska mreža postavljena na odgovarajućim stubovima. Sa ove vazdušne mreže priključeni su postojeći objekti koji su preteno namenjeni za individualno stanovanje. Ova mreža se napaja sa MBTS 10/0.4kV/kV "Podostrog" koja je kao napojna tačka znatno udaljena od ove lokacije. Vazdušna mreža je u dosta lošem stanju i takvog kapaciteta da se sa ove mreže nemogu planirati priključenja budućih objekata. Na ovoj lokaciji nema drugih elektroenergetskih objekata.

### ***Buduće stanje***

#### • ***Analiza potrošnje električne energije***

U sredini gde se vrši prognoziranje potrošnje električne energije za naredni period, potrebno je izvršiti analizu energetskeg kretanja u predhodnom periodu utvrditi određene zakonitosti kretanja potrošnje električne energije, vršnog opterećenja i vremena korišćenja energetskeg postrojenja, kako po pojedinim zonama tako i za celo naselje ili područje.

Radi lakšeg i adekvatnijeg analiziranja konzuma po pojedinim zonama, potrebno je izvršiti podelu potrošnja-a po kategorijama, i to:

- domaćinstva
- tercijalne delatnosti (ostali mali potrošnja-i)
- javna rasveta

U grupu "tercijalne delatnosti" treba uvesti potrošnja-e na naponu 0.4kV, i to:

- kulturno-prosvetne i zdravstvene ustanove
- poslovne i društvene prostorije
- turističke objekte, razne lokale, prodavnice
- manje zanatske radnje

Detaljnou analizou potrošnje u proteklou periodu, po navedenim kategorijama potrošnja-a i dovoljenjem te potrošnje u određeni odnos, može se kod prognoziranja doći do tačnijih podataka o konzumu po pojedinim delovima razmatranog područja. Vremenski period u

kome se vr{i analiziranje potro{nje elektri-ne energije trebao bi biti {to je mogu}e du{i a dovoljno ta-ni pokazatelji mogu se dobiti prou-avanjem 20-to godi{nje potro{nje. Osnovni podaci koje treba analizirati u posmatrano vremenskom periodu su:

- potro{nja elektri-ne energije(kWh) kako ukupna tako i po kategorijama potro{a-a
- vr{na optere}enja(kW) i
- vreme trajanja vr{nih optere}enja

Analizom navedenih podataka odre|uje se zakonitost njihove potro{nje a samim tim i godi{njeg prirastaprocentualnog prirasta(p%) potro{nje elektri-ne energije. Pored ustanovljenih funkcionalnih zavisnosti potro{nje elektri-ne energije, snage i vremena trajanja vr{nih optere}enja, u posmatranom periodu mogu}e je uspostaviti i njihove me|usobne funkcionalne zavisnosti.

Utvr|ene zakonitosti ( $P = f(W)$ ;  $T = f(W)$ ) predstavljale bi obavezu za sve planere i budu}a planiranja kako na urbanom tako i ruralnom prostoru.

### • **Prognoza konzuma uz kori{enje urbanisti-kih podloga**

Polaze}i od analiti-ke obrade statisti-kih podataka o potro{nji elektri-ne energije, vr{nih optere}enja, broja stanova i njihovog porasta, utvr|uju se ulazni podaci za prognozu potro{nje elektri-ne energije. kao najrealnija metoda prognoziranja potro{nje elektri-ne energije jeste: "metoda zavisnosti godi{njeg porasta potro{nje elektri-ne energije od potro{nje po stanovniku".

Ova metoda daje najrealnije rezultate o odre|ivanju konzuma, posebno kada se koriste elementi urbanisti-kog programa razvoja. Vrednost ove metode je u tome {to je zasnovana na porastu potro{nje elektri-ne energije po stanovniku(specifi-na potro{nja).

Kada na podru-ju elektrodistributivnih preduze}a ne postoje podaci o potro{nji elektri-ne energije u funkciji porasta broja stanovnika, nije mogu}e po{tovati osnovne kriterijume navedene metodom prognoziranja, pa se iz tog razloga koristi Analiti-ka metoda, koja se zasniva na proceni potro{nje stanovanja i tercijalnih delatnosti(mali potro{a-i), kao i na standardu elektrificiranosti stana.

Prognoza potreba za elektri-nom energijom zasnovana na Analiti-koj metodi podrazumeva odre|ivanje vr{nih optere}enja stanovanja i tercijalnih delatnosti kao i njihovu me|usobnu povezanost.

### **Vr{no optere}enje stanovanja:**

U -itavom kompleksu u najve}em delu je predvi}eno porodi-nio stanovanje, manjim delom vi{eporodi-no stanovanje i porodi-no stanovanje gde se u objektima predvi|a obavljanje tercijalne delatnosti, jednim delu objekti za obavljanje tercijalnih delatnosti i objekti javne namene.

Kao osnovni element prognoze, uzima se standard elektrificiranosti stana.

U cilju {to realnijeg planiranja, doma}instva (stanovi) }a biti, pri izradi osnova plana podeljeni u dve kategorije, a sve u zavisnosti od na-ina grejanja stambenih prostorija:

- I (prva) kategorija, doma}instva koje za zagrevanje prostorija koriste elektri-nu energiju;

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "PODOSTROG"

- II (druga) kategorija, domaćinstva koja za zagrevanje prostorija koriste vrsta, te-na ili gasovita goriva ( drvo, ugalj, gas, lo` ulje).

Podaci o standardu elektrificiranosti stana (opremljenost stana elektnim potroa-ima i broj priklju-nih mesta), dati su u tabelama 1 i 1'.

Kao prose-an stan u urbanoj zoni uzet je trosoban stan, povr{ine 90m<sup>2</sup>, sa dnevnom sobom, trpezarijom, kuhinjom, kupatilom, tri spava}e sobe, hodnikom i ostavom.

Podaci o potro{a-ima su dati tabelarno ( tabele 1 i 1' )a pri izradi plana ra-una se da }e odnos I i II kategorije domaćinstava biti 40% : 60%.

Podaci dati u tabelama 1 i 1' podrazumevaju primenu elektri-ne energije za grejanje prostorija, kuvanje i pripremu tople vode kao i u letnjem periodu potro{nja elektri-odne energije za ure|aje namenjene hla|enju prostorija.

Tabela 1. Instalirano optere}enje i broj priklju-nih mesta za stanove koji koriste elektri-no grejanje

Prostorija	Dn.soba	Sp.soba	Trpezarija	Kuhinja	Kupatilo	Hodnik	Ostava
<b>Potro{a-i</b>	<b>Instalirano optere}enje(W)/broj priklju-nih mesta</b>						
rasveta	300/1	300/3	100/1	200/1	200/2	100/1	60/1
grejanje	4000/1	4500/3	2500/1	1500/1	1500/1		
{poret				8000/1			
bojler				2000/1	2500/1		
ve{.ma{.					2500/1		
ma{.za.su d.				2500/1			
fri`ider				1000/2			
pegla			1500/1				
RTV	400/2						
uti-nice	900/3	2100/9	500/1	1500/3		500/1	500/1
<b>UKUPNO:</b>	<b>5600/7</b>	<b>6900/15</b>	<b>4600/4</b>	<b>16700/10</b>	<b>6700/5</b>	<b>600/2</b>	<b>560/2</b>
<b>Instalirano optere}enje: Pi= 41060W, broj priklju-nih mesta n=45</b>							

Tabela 1'. Instalirano optere}enje i broj priklju-nih mesta za stanove koji koriste druge vidove grejanja(nafta, gas,-vrsto gorivo...)

Prostorija	Dn.soba	Sp.soba	Trpezarija	Kuhinja	Kupatilo	Hodnik	Ostava
<b>Potro{a-i</b>	<b>Instalirano optere}enje(W)/broj priklju-nih mesta</b>						
rasveta	300/1	300/3	100/1	200/1	200/2	100/1	60/1
grejanje	0	0	0	0	1400/1		
{poret				8000/1			
bojler				2000/1	2500/1		
ve{.ma{.					2500/1		
ma{.za.su d.				2500/1			

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "PODOSTROG"

fri`ider				1000/2			
pegla			1500/1				
RTV	400/2						
uti-nice	900/3	2100/9	500/1	1500/3		500/1	500/1
<b>UKUPNO:</b>	<b>1600/7</b>	<b>2400/15</b>	<b>2100/4</b>	<b>15200/10</b>	<b>6600/4</b>	<b>600/2</b>	<b>560/2</b>
<b>Instalisano optere}enje: <math>P_i = 29060W</math>, broj priklju-nih mesta <math>n=39</math></b>							

Iz tabela se vidi da je instalisano optere}enje I kategorije **41.060 W**, odnosno **29.060 W** II kategorije, {to u proseku iznosi :

Za o-ekivati je da }e u doma}instvima koja se nalaze van u`eg gradskog jezgra kao i u grani-nim podru-jima plana instalisana snaga biti ni`a, a u ovom planu je prora-un potro{nje elektri-ne energije vr{en prema slede}oj instalisanoj snazi.

$$P_{is} = 41.060 \times 0,4 + 29.060 \times 0,6 = \mathbf{33.860 W.}$$

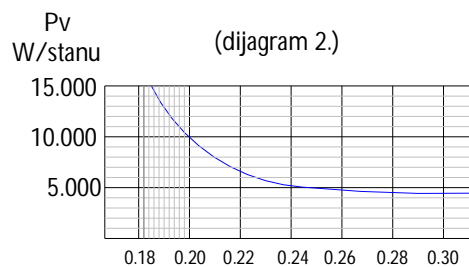
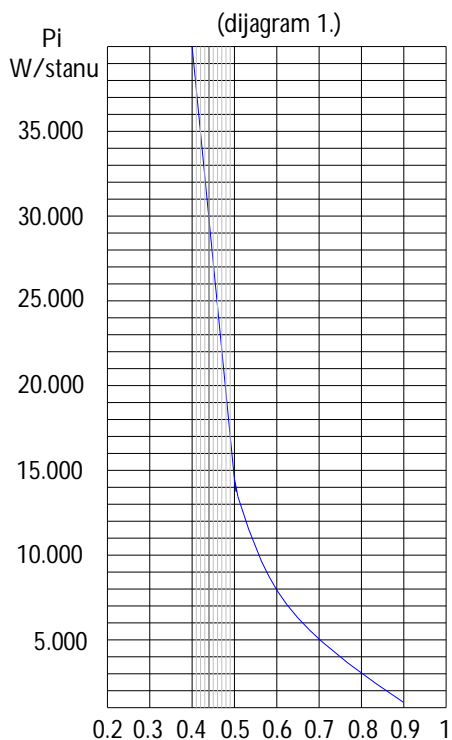
Vr{no optere}enje po stanu uz faktor jednovremenosti  $f_p = 0,41$  (sa dijagrama broj 1 izra|enog na osnovu analize odre|ivanja faktora potra`nje u visoko razvijenim zemljama) iznosi :

$$P_{v1s} = f_p \times P_{is} = 0,41 \times 33\ 860 = \mathbf{13\ 833 W.}$$

- stanovi sa rel.grejanjem: za  $P_i = 33860W$ ,  $f_p=0.41$  odnosno  $P_v = 13833W$ : dok se dijagrama 2 dobija za  $P_v = 13833W$ ,  $k_1 = 0.195$  .

dijagram 1 - odnos instalisane snage po stanu i faktora potra`nje  
dijagram 2 - odnos faktora beskona-nosti i vr{nog optere}enja





Vr{no optere}enje, primenom Analiti-ke metode, odre|uje se prema relaciji:

$$P_v = P_{vs} \times n \times k_n$$

gde su;

$P_{vs}$  - vr{no optere}enje jednog stana (W),  
 $k_n$  - faktor istovremenosti grupe stanova, i  
 $n$  - broj stanova

Vr{no optere}enje jednog stana dobija se na osnovu instalisanog optere}enja (tabela 1 i 1'), i faktora istovremenosti(dijagram – sl.1) dok se istovremenosti grupe stanova odre|uje relacijom;

$$k_n = k_1 + (1 - k_1) \times n^{0.5} \quad \text{gde je}''$$

$k_1$  – faktor istovremenosti zavisan od vrednosti srednjeg vr{nog optere}enja stana(dijagram sl.3)

Na osnovu napred navedenog primenom analiti-ke metode dobija se vr{no optere}enje stanova prikazano u tabelama 2

Tabela 2. Vr{no optere}enje stanova

PLAN	broj stanova	$P_{vs}$ (kW)	$k_1$	$k_n$	$P_v$ (kW)
stanovanje	251	13.833	0.195	0.246	854

### Vr{no optere}enje tercijalnih delatnosti:

Vr{no optere}enje tercijalnih delatnosti odre|uje se na osnovu povr{ine prostora i specifi-nog vr{nog optere}enja ( $W/m^2$ ). Specifi-no vr{no optere}enje podrazumeva u sebi primenu elektri-ne energije za sve potrebe prostora (grejanje, priprema tople vode klima ure|aji za hla|enje prostora,...). na podru-ju predmetnog plana predvi|ene su tercijalne delatnosti tipa trgovine pru`anja raznih usluga, i turizma za koje specifi-no vr{no optere}enje iznosi 40-100W po metru kvadratnom za ove vrste delatnosti. Rezultati prora-una dati su u tabelama 3  
Tabela 3. Vr{no optere}enje tercijalnih delatnosti

Plan	Bruto povr{ina ( $m^2$ )	Namena prostora	Specifi-no optere}enje $W/m^2$	Vr{no optere}enje $P_v$ (W)
DUP	28302	tip 2	40	1132080
	29600	tip 3	40	1184000
	3628	turisti-ko naselje	50	163400

Na osnovu rezultata prora-una odre|ena su vr{na optere}enja zone usled stanova i tercijalnih delatnosti a prema njihovoj prostornoj pripadnosti i me|usobnoj istovremenosti.. Koeficijent istovremenosti stanova i tercijalnih delatnosti odre|en je svo|enjem vr{nih optere}enja tercijara na fiktivni broj stanova. Na taj na-in vr{no optere}enje trafo reona dobijeno je kao rezultat ukupnog broja stanova (stvarni i fiktivni). Na osnovu tako odre|enih vr{nih optere}enja reona, a saglasno specifi-noom prostornom optere}enju, definisan je broj i prostorni raspored trafo stanica.

Prora-uni su ura|eni za letnji period a rezultati su dati u tabeli 4.

Tabela 4. Vr{na optere}enja bloka prema prostornoj pripadnosti(zimski period)

Plan	Planiran broj stanova $n_s$	Fiktivni broj stanova $n_r$	Ukupan broj stanova	Faktor $k_1$	Faktor $k_n$	Vr{no optere}enje bloka $P_v$ (kW)
DUP	251	802	1053	0.185	0.22	3202

### Vr{no optere}enje javne rasvete

Vr{no optere}enje javne rasvete u ukupnom vr{nom optere}enju zone(bloka) ili naselja, kre|e se po preporukama do 5% od ukupnog vr{nog optere}enja. za na{ slu-aj je usvojeno da iznosi 3% ukupnog vr{nog optere}enja.

Dakle, imamo:

$P_{vj} = 0.03(P_v \text{bloka})$  izra`eno u kW {to za na{ slu-aj iznosi

$P_{vj} = 96kW$  izra-unato za zimski period kada je optere}enje elektroenergetskog sistem ve|e za celo podru-je DUP-a

Ukupno vr{no optere}enje kompleksa dobija se zbirom optere}enja javne rasvete, tercijalnih delatnosti i stanovanja i to zavrednosti u zimskom periodu kada je kriti-nije za planirani prostor sa stanovi{ta snabdevanja elektri-nom energijom

Tabela 5. Vr{na optere}enja kompleksa(zimski period)

DUP	Vr{no optere}enje javne rasvete kW	Vr{no optere}enje bloka(stan.i terci.) kW	Vr{no optere}enje zone $P_v$ (kW)	Rezerva+ optere}enje ( $P_v+10\%$ ) kW	Faktor snage $\cos\phi$	Vr{no optere}enje zone $S_v$ (kVA)
DUP	96	3202	3298	3628	0.95	3818

o *Plan*

Ovim DUP-om je predvi|en individualno stanovanje kao i objekti namenjeni za turizam kao i objekti trgovine i usluga pa je za potrebe napajanja elektrinom energijom istih a na osnovu gore pomenutih parametara planirano slede}e:

Kako vr{no optere}enje kompleksa(zona), to je na osnovu podataka datih u tabeli 4 uzimaju}i u obzir pove}anje snage za 10%(rezerva+gubici), prikazano u tabeli 5 odre|en broj trafo stanica 10/0.4kV snage najmanje 1x630kVA, po trafo reonima kako je dato tabelom 6

Tabela 6. Vr{no optere}enje zona; broj transformatora;ukupan broj trafo stanica

MZ	vr{no optere}enje zone $P_v$ (kW)	vr{no optere}enje zone $S_v$ (kVA)	Postoje}i broj trafo stanica snage kVA	Planirani broj trafo stanica snage kVA	Ukupan broj i snaga trafo stanica u kVA	stepen optere}enja trafo stanica u bloku
DUP	3628	3818		2x(2x630) 3x(1x1000)	2x(2x630) 3x(1x1000)	0.676

Ovim planom se predvi|a novih pet trafo stanica.. Planom se predvi|a postavljanje 5 transformatorskih stanice od -ega dve sa snagom transformatorasnage 630kVA,. Broj trafo stanica je usagla{en prema potrebnoj snazi ali i prema ve} usvojenim urbanisti-kim projektima odnosno studijama lokacije. Trafo stanice su nazivnog napona 10/0.4kV.

Na osnovu tabele broj 6 i na osnovu prora-una za predmetni konzum prerdvi|ena je dovoljana snaga. Ukupna planirana potro{nja je na 3818kVA a ukupna snaga trafo stanica je 5520kVA. Trafo stanice moraju biti sa opremom za transformatore do 1000kVA da bi se iste mogle pro{iriti odnosno da po potrebi se zamene transformatori snage 630kVA transformatorima 1000kVA.

Priklju-enje ovih trafo stanica na 10kV-ni napon je planirano polaganjem dva kabla XHE 49-A 3x1x240mm<sup>2</sup> od novoplanirane trafo stanice TS 35/10kV/kV "Rozino".

Trafo stanice 10/0.4kV/kV su u gra|evinskom smislu monta`no-betonska a mogu biti izvedene i u sklopu planiranih objekta. Tip budu}ih transformatora }e odrediti nadle`na elektrodistributivna organizacija koja je i vlasnik ve}ine novih transformatorskih trafo stanica. Polo`aj trafo stanica mo`e biti izmenjen u zavisnosti od re{enja unutra{njeg prostora kompleksa.

Polo`aj trafo stanica je izabran kako prema potro{a-ima tako i prema mogu}em mestu na osnovu urbanisti-kih re{enja. Pri izboru lokacije vodilo se ra-una da:

- trafo stanice budu }to bli`e te`i{tu optere}enja

- priklju-ni vodovi visokog i niskog napona budu {to kra}i, a njihov rasplet {to jednostavniji
- da do trafostanica postoji lak prilaz radi monta`e gra|evinskog dela, energetskih transformatora i ostale opreme

Raspored opreme i polo`aj energetskog transformatora moraju biti takvi da obezbede {to racionalnije kori{}enje prostora, jednostavnost rukovanja, ugradnje i zamene pojedinih elemenata i blokova i omogu}i efikasnu za{titu od direktnog dodira delova pod naponom. Kod izvo|enja, izvo|a- je du`an uskladiti svoje radove sa ostalim gra|evinskim radovima na objektu, kako ne bi dolazilo do o{te}enja ve} izvedenih radova i poskupljenja gradnje. Za sve trafo stanice projektima ure|enja terena obezbediti kamionski pristup, najmanje {irine 3.m. Opremu trafo stanice predvideti u skladu sa preporukama donesenim od strane Sektora za distribuciju-"Elektroprivrede Crne Gore",a.d. Nik{i}. Oprema u trafo stanici je tipizirana i sastoji se od 10kV-nog postrojenja, jednog ili dva transformatora snage 630kVA i 0.4V-nog postrojenja. Oprema u svim trafo stanicama moora biti izabrana za snage transformatora do 1000kVA. Sve trafo stanice mogu biti izvedene sa transformatorima snage 1000kVA ukoliko na osnovu analize pojedinih lokacija se ukaze potreba da je potrebna snaga transformatora do 1000kVA. Investitori su du`ni da obezbede projektnu dokumentaciju za gra|enje planiranih trafo stanica, kao i da obezbedi tehni-ku kontrolu(reviziju) tih projekata. Investitori su du`ni da obezbede potrebnu dokumentaciju za izvo|enje gra|evinske dozvole, kao i stru-ni nadzor nad izvo|enjem radova. Nakon zavr{etka radova, investitor je du`an zahtevati vr{}enje tehni-keog pregleda i nakon njega njega podneti zahtev za upotrebne dozvole.

Trafo stanice su povezane sa postoje}im trafo stanicama 10kV-nim kablom a radi obezbe|enja sigurnog napajanja me|usobno su povezane u prsten tako da se sve trafo stanice napajaju dvostrano odnosno sve su dva puta prolazne sa visokonaponske strane. Trafo stanice su povezane 10 kV-nim kablom tipa i preseka ili XHE 49-A 3x1x150mm<sup>2</sup>, odnosno kompletnu planiranu 10kV-nu mre`u izvesti kablovima -iji }e tip i presek odrediti stru-na slu`ba nadle`ne elektrodistributivne organizacije.

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu,dimenzija 0.4x0.8m, a namestima prolaza kablova ispod saobra}ajnica, kao i na svim onim mestima gde se mo`e o-ekivati pove}ano mehani-ko optere}enje kabla(ili kabal terba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kroz kablovsku kanalizaciju, sme{tenu u rovu dubine 1m.

Nakon polaganja, a pre zatrpavanja kabla, investitor je du`an obezbediti katastarsko snimanje ta-nog polo`aja kabla, u skladu sa zakonskim odredbama. Na tom snimljenom grafi-kom prilogu trase kabla treba ozna-iti tip i presek kabla, ta`nu du`inu trase i samog kabla, mesto njegovog ukr{tanja, pribli-avanje ili paralelno vo|enje sa drugim podzemnim instalacijama, mesta polo`ene kablovske kanalizacije sa brojem kori{}enih i rezervnih cevi.

Ukoliko to zahtevaju tehni-ki uslovi stru-ne slu`be Elektrodistribucije-Budva, zajedno sa kablom na oko 0.4m dubine u rov polo`iti i traku za uzemljenje,FeZn 25x4mm.

Du` trase kablova ugraditi standardne oznake koje ozna-avaju kabl u rovu, opremanju pravca trase, mesta kablovskih spojnica, po-etak i kraj kablovske kanalizacije, ukr{tanje, pribli`avanje ili paralelno vo|enje kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama i sl. Eventualna izme{tanja postoje}ih kablova, zbog novih urbanisti-kih re{}enja, vr{iti uz obavezno prisustvo predstavnika nadle`ne Elektrodistribucije i pod njegovom kontrolom. U tim slu-ajevima, otkopavanje kabla mora biti ru-no, a sam kabal mora biti u beznaponskom stanju. Pri izvo|enju radova preduzeti sve potrebne mere za{tite radnika, gra|ana i vozila, a za{titnim merama omogu}iti odvajanje pe{a-kog i motornog saobra}aja. Na mestima gde je, radi polaganje kablova, izvr{iti isecanje regulisanih povr{ina, iste dovesti u prvobitno stanje.

Investitori su du`ni da obezbede projektnu dokumentaciju za izvo|enje kablovskih 10kV-nih vodova, kao i da obezbede tehni-ku kontrolu tih projekata. Investitori su du`ni da obezbede potrebnu dokumentaciju za izdavanje gra|evinske dozvole kao i stru-ni nadzor nad izvo|enjem radova. Nakon zavr{etka radova, investitor je du`an zahtevati vr{enje tehni-kog pregleda i nakon njega podneti zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

Zbog namene prostora potrebno je sve postoje}e 10kV-ne dalekovode ukinuti i postaviti podzemne 10kV-ne vodove preko planiranih trafo stanica.

Od postoje}ih i novopro{irenih trafo stanica se pola`u niskonaponski 1kV-ni kablovi za napajanje elektri-nom energijom potro{a-a tako i za osvetljenje ulica(saobra}ajnica). Presek kablova niskonaponskih potro{a-a kao i uli-ne rasvete bi}e odre|en uslovima nadle`ne elektrodistributivne organizacije i glavnim projektima objekata na osnovu stvarnih jednovremenih snaga objekata. Ovim planom se predvi|a da 1kV-ni razvod od trafo stanica pretripi izmene i iz vazdu{ne niskonaponske mre`e postepeno pre|e u pozemnu niskonaponsku mre`u.

Postoje}a niskonaponska mre`a koja nema kapaciteta a nalazi se na dotrajalim stubovima perspektivno bi}e zamenjena podzemnim 1kV-nim kablovima tako da se priklju-enje korisnika predvi|a podzemnim kablovima. Za priklju-ak postoje}ih i novih objekata predvi|eno je postavljanje samostoje}ih niskonaponskih razvodnih ormara sa 8 izvoda sa kojih se priklju-uju objekti na NN mre`u. Za podzemni priklju-ak objekata predvideti na fasadama objekata kablovske priklju-ne kutije(ormane) koji }e sadr`ati visokou-inske no`aste osigura-e. Kablovski priklju-ni ormari treba da budu tipa ulaz-izlaz za priklju-enje vi{e objekata u nizu na NN mre`u. presek priklju-nih kablova za objekte odredi}e glavni projekti i Uslovi za priklju-enje objekata na NN mre`u koji }e biti izdati od nadle`nog elektrodistributivnog preduze}a.

Presek niskonaponskih kablova za napajanje niskonaponskih samostoje}ih ormara je od 95mm<sup>2</sup> do 120mm<sup>2</sup> tipa PP41 u zavisnosti od jednovremene snage objekata koji }e se napajati sa niskonaponskog samostoje}eg ormara.

U trotoaru ili mekom terenu predvi|eno je polaganja 1kV-nih kablova kao i novih 10kV-nih kablova. Kablovi se pola`u na propisnim dubinama u proseku na 0.8m i pri polaganju se mora voditi ra-una o me|usobnom rastojanju sa drugim instalacijama ili paralelnom vo|enju istih. Pri prelasku kablova ispod saobra}ajnica predvi|eno je polaganje najmanje dve PVC cevi pre-nika 110mm.

Polaganje svih kablova izvesti prema va`e}im tehni-kim uslovima za ovu vrstu delatnosti. Na mestima gde se energetske kablove vode paralelno ili ukr{taju sa drugim vrstama instalacija voditi ra-una o minimalnom rastojanju koje mora biti slede}e za razne vrste instalacija:

- Pri paralelnom vo|enju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanji horizontalni razmak je 0.5m za kablove 1kV,10kV, odnosno 1m za kablove 35kV.Ukr{tanje energetskog i telekomunikacionog kabla vr{i se na razmaku od 0.5m. Energetski kabal se pola`e na ve}oj dubini od telekomunikacionog kabla. Ukoliko se razmaci ne mogu postiji energetske kablove na tim mestima provesti kroz cev. Pri ukr{tanju energetskih kablova sa telekomunikacionim kablovima potrebno je daugao bude {to bli`i pravom uglu. Ugao ukr{tanja treba da bude najmanje 45 stepeni. Pri ukr{tanju kablova za napone 250V najamanje vertikalno rastojanje mora da iznosi najmanje 0.3 a za ve}e kablove 0.5m.
- Pri horizontalnom vo|enju energetskog kabla sa vodovodnom ili kanalizacionom infrastrukturu(cevi) najmanji razmak iznosi 0.4m. Energetski kabl se pri ukr{tanju pola`e iznad vodovodne ili kanalizacione cevi na najmanjem rastojanju od 0.3m. Ukoliko se ovi razmaci ne mogu postiji na tim mestima energetski kabl polo`iti kroz za{titnu cev.

- Pri paralelnom vođenju kablova i toplovoda najmanje rastojanje između kablova i spoljne ivice toplovoda mora da iznosi 0.3m odnosno 0.7m za 10kV-ni kabal. Nije dozvoljeno polaganje kablova iznad toplovoda. Pri ukrštanju energetskih kablova i sa kanalima toplovoda minimalno vertikalno rastojanje mora da iznosi 0.6m. Energetske kablove pri ukrštanju položiti iznad toplovoda. Na ovim mestima obezbediti toplotnu izolaciju od izolacionog materijala (penetrirajući beton) debljine 0.2m. Pri paralelnom vođenju i ukrštanju energetskog kabla za javno osvetljenje i toplovoda najmanji razmak je 0.1m

Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vrši se polaganjem podzemnih 1kV-nih kablova do kablovskih priključnih ormara postavljenih na fasadi objekata. Kablovski priključni orman kao i napojni kabal biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekata a uvođenje kablova u objekte mora se obezbediti polaganjem PVC cevi prenika 110mm.

Za izvođenje niskonaponskih vodova, primenjuju se uslovi već navedeni pri izgradnji kablovskih 10kV-nih vodova.

### **OSVETLJENJE JAVNIH POVRŠINA**

Ovim planom se delom definiše javno osvetljenje kao sastavni deo urbanističke celine tako da ga treba izgraditi u skladu sa urbanističkim i saobraćajno-tehničkim zahtevima. Takođe treba da instalacije osvetljenja postane integralni element urbane sredine. Pri planiranju osvetljenja saobraćajnica i ostalih površina mora se osigurati minimalni osvetljaj koji će obezbediti kretanje uz istu sigurnost i komfor svih učesnika u saobraćaju, kao i u tome da instalacija osvetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rešavanju uličnog osvetljenja mora voditi računa o sledećim osnovnim merilima kvaliteta osvetljenja:

- novo sjajnosti kolovoza
- poduzna i optička ravnomernost sjajnosti
- ograničavanje zaslepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja)
- vizuelno vođenje saobraćaja

Po važećim preporukama CIE (Publikation CIE 115, 1995. god.), sve saobraćajnice za motorni i mešoviti saobraćaj su svrstane u pet svetlotehničkih klasa, M do M5, a u zavisnosti od kategorije puta i gustine i složenosti saobraćaja kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobraćaja (semafora, saobraćajnih znakova) i sredstava za odvajanja pojedinih učesnika u saobraćaju. Sledeća tabela daje vrednosti pobrojanih svetlotehničkih parametara koje još uvek obezbeđuju dobru vidljivost dobar vidni komfor:

Svetlotehnička klasa	Lsr minimalno (cd/m <sup>2</sup> )	U <sub>0</sub> minimalno (Lmin/Lsr)	U <sub>1</sub> minimalno (Lmin/Lmax)	T1 minimalno (%)	SR minimalno (E <sub>ex</sub> /E <sub>in</sub> )
M1	2.00	0.40	0.70	10	0.50
M2	1.50	0.40	0.70	10	0.50
M3	1.00	0.40	0.50	10	0.50
M4	0.75	0.40	nema zahteva	15	nema zahteva
M5	0.50	0.40	nema zahteva	15	nema zahteva

Isto se tiče vizuelnog vođenja saobraćaja, ne postoje numerički pokazatelji za njegovo vrednovanje.

Pri izradi glavnih projekata osvetljenja saobraćajnica ulice će biti svetlotehni-ki klasifikovane a na raskrsnicama svih saobraćajnica postići svetlotehni-ku klasu za jedan stepen veću od samih ulica koje -ine raskrsnicu.

Koid pešačkih staza i parkinga, unutar područja plana, obezbediti srednju osvetljenost od 20lx, uz minimalnu osvetljenost od 7.5lx..

Rasveta saobraćajnica definisana je u zavisnosti od kategorije saobraćajnica na sledeći način:

Glavne saobraćajnice su osvetljenje postavljanjem metalnih stubova visine 10-12m sa svetiljkama -iji izvor svetlosti je natrijum visokog pritiska(NaVT) snage prema fotometričkom proračunu.

Osvetljenje svih internih saobraćajnica kao i parkinga, pešačkih staza i ulica je planirano sa kandelaberskim i metalnim stubovima visine 5m sa svetiljkom -iji je izvor svetlosti -iva visokog pritiska(VTFE) ili metalhalogenih izvora svetlosti snage prema fotometričkom proračunu. Broj svetiljki biće određen glavnim projektima kao i tačan tip. Pri izboru stubova i svetiljki potrebno je voditi računa da se deonice ovih saobraćajnica uz područje plana ne mogu posmatrati nezavisno od ostalog dela tih saobraćajnih pravaca. Napajanje svetiljki je po trasi koja je naznačena za 1kV-ne kablove iz niskonaponskog polja u trafostanicama a upravljanje(uključenje-isključenje) rasvete je predviđeno foto ćelijom. Presek kabla za javnu rasvetu biće određen glavnim projektom na osnovu pada napona i drugih parametara.

## OSVETLJENJE JAVNIH POVRŠINA

Ovim planom se delom definiše javno osvetljenje kao sastavni deo urbanisti-ke celine tako da ga treba i izgraditi u skladu sa urbanisti-ki i saobraćajno-tehni-ki zahtevima. a težeći da da instalacije osvetljenja postane integralni element urbane sredine. Pri planiranju osvetljenja saobraćajnica i ostalih površina mora se osigurati minimalni osvetljaj koji će obezbediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i u tome da instalacija osvetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. zato se pri rešavanju uličnog osvetljenja mora voditi računa o sve -etiri osnovna merila kvaliteta osvetljenja:

- novo sjajnosti kolovoza
- podučna i opšta ravnomernost sjajnosti
- ograničavanje zaslepljivanja(smanjenje psihološkog blještanja)
- vizuelno vođenje saobraćaja

Po važećim preporukama CIE(Publikation CIE 115,1995. god.), sve saobraćajnice za motorni i mešoviti saobraćaj su svrstane u pet svetlotehni-kih klasa, M do M5, au zavisnosti od kategorije puta i gustine i složenosti saobraćaja kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobraćaja(semafora, saobraćajnih znakova) i sredstava za odvajanja pojedinih učesnika u saobraćaju. Sledeća tabela daje vrednosti pobrojanih svetlotehni-kih parametara koje još uvek obezbeđuju dobru vidljivost dobar vidni komfor:

Svetlotehni-ka klasa	Lsr minimalno (cd/m <sup>2</sup> )	U <sub>0</sub> minimalno (Lmin/Lsr)	U <sub>1</sub> minimalno (Lmin/Lmax)	T1 minimalno (%)	SR minimalno (E <sub>ex</sub> /E <sub>in</sub> )
M1	2.00	0.40	0.70	10	0.50
M2	1.50	0.40	0.70	10	0.50
M3	1.00	0.40	0.50	10	0.50
M4	0.75	0.40	nema zahteva	15	nema zahteva
M5	0.50	0.40	nema zahteva	15	nema zahteva

[to se ti-e vizuelnog vo|enja saobra}aja, ne postoje numeri-ki pokazatelji za njegovo vrednovanje.

Pri izradi glavnih projekata osvetljenja saobra}ajnica ulice }e biti svetlotehni-ki klasifikovane a na raskrsnicama svih saobra}ajnica posti}i svetlotehni-ku klasu za jedan stepen ve}u od samih ulica koje -ine raskrsnicu.

Koid pe{a-kih staza i parkinga, unutar podru-ja plana, obezbediti srednju osvetljenost od 20lx, uz minimalnu osvetljenost od 7.5lx..

Rasveta saobra}ajnica definisana je u zavisnosti od kategorije saobra}ajnica na slede}i na-in:

Glavne saobra}ajnice su osvetljenje postavljanjem metalnih stubova visine 10-12m sa svetiljkama -iji izvor svetlosti je natrijum visokog pritiska(NaVT) snage prema fotometriksom prora-unu.

Osvetljenje svih internih saobra}ajnica kao i parkinga, pe{a-kih staza i {etali{ta je planirano sa kandelaberskim i metalnim stubovima visine 5m sa svetiljkom -iji je izvor svetlosti `iva visokog pritiska(VTFE) ili metalhalogenih izvora svetlosti snage prema fotometriksom prora-unu. Broj svetiljki bi}e odre|en glavnim projektima kao i ta-an tip. Pri izboru stubova i svetiljki potrebno je voditi ra-una da se deonice ovih sobra}ajnica uz podru-je plana ne mogu posmatrati nezavisno od ostalog dela tih saobra}ajnih pravaca. Napajanje svetiljki je po trasi koja je nazna-ena za 1kV-ne kablove iz niskonaponskog polja u trafostanicama a upravljanje(uklju-enje-isklju-enje) rasvete je predvi|eno foto }elijom. Presek kabla za javnu rasvetu bi}e odre|en glavnim projektom na osnovu pada napona i drugih parametara.

## **ZATITNE MERE**

Za{tita niskog napona

Mre`u niskog napona treba {tititi od struja kratkog spoja sa NN visokou-inskim osigura-ima, ugra|enim u NN polju pripadaju}e TS 10/0.4kV. U priklju-nim kablovskim ormari}ima za{tititi ogranke za objekte odgovaraju}im osigura-ima.

Za{tita TS 10/0.4kV

U TS10/0.4kV za za{titu transformatora predvi|ena je Buholcov relej. Za za{titu od kvarova izme|u 10kV i 0.4kV slu`e primarni prekostrujni releji, kao i NN prekida-i sa termi-kom i prekostrujnom za{titom.

Za{tita od visokog napona dodira

Kao za{tita od visokog napona dodira predvi|aju se uzemljenja svih objekata elektroenergetskog kompleksa, tako da se dobije sisitem zajedni-kog uzemljiva-a. Prilikom izrade uzemljenja voditi ra`una da napon dodira mestu ne bude ve}i od 50V.

Za{tita mre`e visokog napona

Za{tita mre`e visokog napona re{ava se u sklopu -itave mre`e 10kV, na podru-ju grada.

## **ZAKLJU^AK**



U ovom kompleksu radi njegovog kvalitetnog snabdevanja elektri-nom energijom , potrebno je uraditi slede}e:

1. Uraditi nove trafo stanice 10/0.4kV tri snage 1x1000kVA, i dve snage 2x630kVA
2. Kablovsku 10kV-nu mre`u uraditi prema planu.
3. Svu nadzemnu niskonaponsku mre`u u postepeno ukinuti i postaviti podzemnu polaganjem niskonaponskih 1kV kablova ili ako nadle`na elektrodistributivna organizacija uslovi rekonstruisati postoje}u NN mre`u
4. Niskonaponsku mre`u uraditi kablovski sa unificiranim presecima kablova, a polaganje je u zemlju na na-im predvi|en tehni-kim propisima
5. Spoljnu rasvetu uraditi za saobra}ajnice prema kategorizaciji saobra}ajnic kao i prema kategorizaciji pe{a-kih staza.

### ▪ ***Hidrotehni-ka infrastruktura***

#### **Vodovodna mre`a**

Na podru-ju plana nema izgra|ene vodovodne mre`e. Planirano je priklju-enje vodovodne mre`e na cevovod PEHD 110mm. Na podru-ju plana planirane su 3 visinske zone, niza zona od 150-200m.n.m. sa rezervoarom R3 na koti 215m.n.m. Srednja zona od 200-250m.n.m. sa rezervoarom R2 na koti 275m.n.m. Gornja zona od 250-275m.n.m. sa rezervoarom R1 na koti 295m.n.m. Iz crpne stanice CS1 koja se nalazi na koti 70m.n.m. voda se pumpa do crpne stanice CS2 koja se nalazi na koti 200m.n.m. Iz crpne stanice CS2 voda se pumpa u rezervoar R1 koji je zapremine 1000 m3, iz koga se gravitaciono snabdevaju vodom rezervoari R2 i R3. Do svih budu}ih objekata dovesti sanitarnu mre`u. Vodovodne cevi su od PE materijala. Kriterijumi za dimenzionisanje vodovodne mre`e jeste potrebna koli-ina vode za sanitarne i protivpo`arne potrebe. Dubina ukopavanja vodovodnih cevi 1.2m. Potreban pritisak na hidrantima iznosi 2.5 bara. Specifi-na potro{nja vode iznosi 300 l/st./dan a koeficijenti dnevne i -asovne neravnomernosti iznose  $k_1=1.3$ ,  $k_2=1.8$ . Vodovodne cevi postavljati u rovu na posteljicu od peska. Zatrpavanje vr{iti {ljunkom u slojevima od 30cm sa potrebnim kva{enjem i nabijanjem. Na parceli 1271 nalazi se izvori{te Kaludrag. U zimskom periodu daje ve}e koli}ine vode dok u letnjem periodu daje 2-3 litra u sekundi. Tretirati ga kao dopunu za gradski distributivni vodovod.

Za svaku urbanisti-ku parcelu planiran je priklju-ak na vodovodnu mre`u. Priklju-ci su definisani u skladu sa rasporedom urbanisti-kih parcela. Precizno priklju-ke locirati kroz tehni-ku dokumentaciju a u skladu sa funkcionalnom organizacijom objekta i parcele.

#### **Fekalna kanalizacija**

Na podru-ju plana nema izgra|ene fekalne kanalizacije ve} je ovim planom planirana. Planirana fekalna kanalizacija ima dva sliva. Kao privremeno re{enje predvidjena su dva uredjaja za pre-i{)avanje fekalne vode PPOV od po 1000 jedinica. Pre-l{)ena voda se ispu{ta se u obli`nje potoke. Kao trajno re{enje predvidjeno je prespajanje na gradsku kanalizaciju koja se nalazi na kotama 148,52m.n.m. i 170,00m.n.m. Kanalizacione cevi su od PVC materijala. Kanalizacione cevi su najmanjeg pre-nika  $\varnothing 200\text{mm}$ . Koli-ina otpadnih voda se dobije kad se maksimalna -asovna potro{nja pomno`i sa koeficijentom 0.8. Za objekte koji se ne mogu

gravitaciono priključiti na planiranu fekalnu kanalizaciju predviđene su vodonepropusne septičke jame.

Za svaku urbanističku parcelu planiran je priključak na kanalizacionu mrežu. Priključci su definisani u skladu sa rasporedom urbanističkih parcela i konfiguracijom terena, pa na pojedinim mestima priključci prolaze preko susednih parcela. Ove priključke treba postaviti po granici parcele kako se ne bi ugrozila zona gradnje. Precizno priključke locirati kroz tehničku dokumentaciju a u skladu sa funkcionalnom organizacijom objekta i parcele.

Atmosferske vode se slobodno slivaju u zelene površine.

## ▪ **Telekomunikaciona infrastruktura**

### **Postojeće stanje**

Za lokaciji koja je predmet ovog plana na osnovu dobijenih podataka od preduzeća "Crnogorski Telekom" može se zaključiti da nema postojeće telekomunikacione infrastrukture.

### **Buduće stanje**

Na predmetnoj lokaciji predviđena je izgradnja individualnih objekata kao i objekata za porodično stanovanje i objekti namenjeni turizmu-apartmani.

Kako je već rečeno u opisu postojećeg stanja na lokaciji koja je predmet ovog plana nema postojećih TK infrastruktura. Sam prostor pripada glavnoj telekomunikacionoj centrali Budva koja je u sastavu mrežne grupe Budva. U Budvi je instaliran savremeni digitalni sistem na koga se optičkim kablom povezuju istureni pretplatnički centri. Sa jednog ovakvog IPS biće povezani budući pretplatnici na ovom području. Da bi se pomenuti objekti priključili na TK infrastrukturu predviđena je izgradnja nove TK kanalizacije koja se sastoji od dve PVC cevi prečnika 110mm i odgovarajućeg broja TK okna. Istom kablovskom kanalizacijom sa još dve PE cevi prečnika 40mm izvesti priključak za veće lokacije za koje se predviđa izgradnja većih turističkih kompleksa. Telekomunikacionu kablovsku kanalizaciju predviđena je za polaganje gde god je to moguće sa jedne strane saobraćajnice suprotno od trase namenjene za polaganje energetskih kablova. Telekomunikacionu instalaciju izvoditi u svemu prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda - ZJPTT i važećih propisa i standarda iz ove oblasti. Spoljni priključni kablovi kao i veza sa postojećom najbližom telekomunikacionom infrastrukturom biće data posebnim uslovima Preduzeća CG Telekom. Na mestima gde se TK kablovska kanalizacija izvodi u kolovozu ili u parking prostoru izvesti ojačavanja TK kanalizacije. Poklopci za TK okna su uglavnom laki sem na mestima gde je potrebno postaviti TK okno a da preko njega prolazi saobraćajnica ili parking gde se mora TK okno izvesti sa teškim poklopcem.

TK kablovsku kanalizaciju izraditi u predhodno iskopanom rovu. Sve građevinske radove izvoditi u skladu sa važećim propisima i standardima iz ove oblasti.

Telekomunikacionu mrežu sa ovog plana povezati sa telekomunikacionim instalacijama kontaktnih zona odnosno planovima okolnih zona tako da čine jednu celinu.

Kroz planiranu TK infrastrukturu položiti adekvatne telekomunikacione kablove. U ovom planu je prioritet polaganje optičkih kablova odnosno omogućavanje primene tehnologije FTTH kao i ostali modeli koji imaju za cilj korišćenje savremenih tehnologija u telekomunikacionom pristupu čime se obezbeđuju uslovi svih trenutno relevantnih činilaca u davanju telekomunikacionih usluga na predmetnom području.

Kablovsku kanalizaciju treba predvideti do novih telekomunikacionih koncentracionih ormara ili do samostojećih telekomunikacionih koncentracionih ormara od kojih se podzemnim telekomunikacionim kablom prikljuuju novi objekti. Za prikljuenje novih individualnih objekata predviđaju se postavljanje stubiča-priključne kutije postavljene na fasadi objekta. Prikljuenje novih objekata na TK mrežu izvodi se isključivo prema uslovima preduzeća "Crnogorski Telekom" u kojima je tačno bitno definisano mesto i na-in prikljuenja objekta.

Kužnu telekomunikacionu instalaciju u kolektivnim i većim individualnim objektima treba izvoditi u tipskim ormarima ITO LI, lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini ili u samostojećim izvodnim ormarima za područja individualne stambene gradnje. U prvom slučaju, na isti način izvesti i ormarije za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala, sa opremom za pojačavanje TV signala.

Kužnu instalaciju izvesti telefonskim kablovima u odgovarajućim PVC cevima a broj telefonskih prikljuenica biće određen od strane nadležne organizacije za telekomunikacije a predlog projektanta ovog plana je najmanje dve telefonske prikljuenice u stambenim jedinicama a najmanje 4 u poslovnim prostorima.

Jednu PVC cev u telekomunikacionoj kanalizaciji treba predvideti za potrebe kablovske televizije i u skladu sa propisima uraditi kužnu instalaciju.

U objektima funkcionalne namene kao što su, restorani, hoteli, tržni centri, itd., obavezno predvidjeti montažu javnih telefonskih govornica.

Kapacitet telekomunikacionih kablova koje se polažu kroz telekomunikacionu kablovsku kanalizaciju biće određen glavnim projektima objekata koje se prikljuuju na telekomunikacionu podzemnu mrežu odnosno prema stvarnim potrebama i nameni svakog objekta ponaosob kao i na osnovu potreba za telekomunikacionim priključenjima i uslugama u odnosu na broj stanovnika i društvenih subjekata ovog dela grada.

Planom je predviđeno da se trasa telekomunikacionih instalacija gradi sa jedne strane saobraćajnica u trotoaru ili mekom terenu dok se sa druge strane saobraćajnica predviđaju polaganje energetskih visokonaponskih i niskonaponskih kablova gde god je to moguće a TK okna grade u istom ili na parking prostoru. Ukoliko se trasa ove instalacije vodi paralelno ili ukršta sa drugim instalacijama (vodovod, elektroenergetska...) treba ostvariti propisna rastojanja a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

Za pojedinačna prikljuenja objekata na telekomunikacionu mrežu satavni deo biće i uslovi nadležnog preduzeća za telekomunikacije "Telekom CG".

Na predmetnom prostoru postojeće telekomunikacione kablove koji se nalaze u zemlji postaviti u novoplaniranu kablovsku kanalizaciju. Na lokaciji se planira da se celokupna podzemna TK mreža postavi kroz kablovsku kanalizaciju.

Korisnici telekomunikacionih usluga na ovom području su prikljueni na ATC Budva.

U ovom planu se planira i izgradnja zalazaka tk kanalizacije u pojedine zone unutar posmatranog područja, koji će poslužiti, u zavisnosti od planiranih sadržaja, za efikasnije i lakše nalaženje tehničkih rešenja za buduće korisnike iz ovog područja.

U svim navedenim detaljima biće potrebno planirati i kablovska tk okna, u skladu sa planiranim objektima u zoni obuhvata.

Obaveza investitora svih planiranih objekata u pojedinim zonama jeste da u skladu sa urađenim urbanističkim projektima, a koji će sadržati i uslove koje izdaje TELEKOM CG, tj

nadležni TK Centar, od postojećih i planiranih tokana, Projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata, definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta.

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasama vodovodnih i elektro instalacija potrebno je poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

U objektima funkcionalne namene kao što su škole, restorani, hoteli, tržni centri, itd., obavezno predvidjeti montažu javnih telefonskih govornica.

Izgradnjom planirane tk kanalizacije i planirane tk pristupne mreže, biće moguće na lak i efikasan način izvršiti sva dalja priključenja postojećih i planiranih objekata, gdje god se za tim ukaže potreba.

Na području plana su zastupljena sva tri operatera mobilne telefonije, tako da korisnici mogu iskoristiti usluge bilo kog operatera mobilne telefonije.

### **Ekonomska analiza I troškovi realizacije planiranih sadržaja u okviru plana**

Troškovi realizacije u okviru predmetnog prostora obuhvataju:

- Troškove pripremanja zemljišta
- Troškove opremanja zemljišta

Troškovi I cene pojedinih radova na pripremi, opremanju I izgradnji na predmetnom području svedeni su na cene iz oktobra meseca 2011. godine na teritoriji Opštine Budva. Cene su dobijene I potvrđene od strane Investitora.

#### **1) Troškovi pripremanja zemljišta**

Troškovi eksproprijacije zemljišta .....19400 m<sup>2</sup> x 70€ = 1 358 000€

**UKUPNO TROŠKOVI PRIPREMANJA ZEMLJIŠTA**

**1 358 000 €**

### **SAOBRAJAJNE POVR[INE**

	m <sup>2</sup>	cena	ukupno
- troškovi izgradnje niske obilaznice	4991	x 60€	= 299460€
- troškovi izgradnje visoke brze obilaznice	7200	x 60€	= 432000€
- troškovi izgradnje ostalih saobraćajnica sa zastorom od asfalta	33618	x 50€	= 1680900€
- troškovi izgradnje parkinga	1440	x 40€	= 57600€

**UKUPNI TROŠKOVI IZGRADNJE SAOBRAJAJNIH POVR[INA:**

**2 469 960€**

### **HIDROTEHNI^KA INFRASTRUKTURA**

Vodovodna mreža

cevi pre~nika Ø 110mm 6050m x 120€/m<sup>1</sup> = 726 000€

## LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "PODOSTROG"

rezervoar i pumpna stanica 3 x 50 000 = 150 000€  
prikljucaka 266 x 500€ = 133000€  
Fekalna kanalizacija

cevi pre-nika Ø 200mm 5850 x 200€/m<sup>1</sup> = 1 170 000€  
prikljucaka 266 x 1000€ = 260000€

**UKUPNO TROŠKOVI HIDROTEHNIŠKE INFRASTRUKTURE: 2 439 000€**

### **ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA**

- troškovi izgradnje rova u zemlji dimenzija 0.8x0.4m sa postavljanjem PVC cevi pre-nika 110mm i odgovarajućeg 10 kV-nog napojnog kabla

m.1500x30= 45 000 €

troškovi izgradnje rova u zemlji dimenzija 0.8x0.6m sa postavljanjem PVC cevi pre-nika 110mm i odgovarajućih dva 10 kV-na napojna kabla

m.1200x55= 66 000 €

- izrada trafo stanice 10/0.4 kV/kV snage 1x1000 kVA

kom.3x40 000 = 120 000 €

izrada trafo stanice 10/0.4 kV/kV snage 2x630 kVA

kom.2x50 000 = 100 000 €

- izrada projektne dokumentacije

paušalno1x12000 = 12 000 €

**UKUPNO TROŠKOVI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE: 343 000€**

### **TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA - orijentacioni troškovi izgradnje**

Izrada podzemnih kablovskih vodova, TK kablovske kanalizacije sa obezbeđenim priklju-kom za objekte

PROCENA UKUPNIH TROŠKOVA IZGRADNJE TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

**UKUPNO TROŠKOVI TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE: 30 000€**

### **ZELENILO:**

U urboekonomskoj analizi paušalno je data vrednost ozelenjavanja površina koje imaju karakter javnog korišćenja, a to je zelenilo u uli-nom profilu, isklju-uju}i zelenilo u okviru objekata javnih funkcija. Ove površine se dopunjuju razli-itim sadr`ajima, u skladu sa tra`enim ambijentom, a troškovi opremanja i ozelenjavanja ne potpadaju na teret opštine.

**UKUPNI TROŠKOVI UREŠENJA ZELENIH POVRŠINA - PAUŠALNO 1 500 €**

**UKUPNO TROŠKOVI IZRADE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE: 158 503.8 €**

**UKUPNI TROŠKOVI INFRASTRUKTURNOG OPREMANJA 5 441 963.8€**

<b>UKUPNI TROŠKOVI REALIZACIJE PLANIRANIH SADR@AJA U ZAHVATU DUP-a</b>	
<b>1) UKUPNO TROŠKOVI PRIPREMANJA ZEMLJI[TA</b>	<b>1 358 000€</b>
<b>2) UKUPNO TROŠKOVI OPREMANJA ZEMLJI[TA</b>	<b>5 441 963.8€</b>
<b>UKUPNO 1+2</b>	<b>6 799 963.8€</b>

*Uporedni pregled postojećih i planskih bilansa*

*Bilans površina postojećeg stanja*

Namena	Površina namene m <sup>2</sup>	Površina pod objektima m <sup>2</sup>	Bruto razvijena površina m <sup>2</sup>	Indeks izgrađenosti	indeks zauzetosti
<i>STANOVANJE</i>					
<i>Individualno stanovanje–tradicionalna kuća</i>	6 193.06	1 005.96	1 400.06	0.23	0.16
<i>Individualno stanovanje–novoizgrađeni objekti</i>	5 714.96	940.73	2 229.72	0.39	0.16
<i>Stanovanje sa delatnostima–tradicionalna kuća</i>	1 397.55	74.66	149.32	0.11	0.05
<i>Ruinirani objekti</i>	10 449.09	3 548.81	-	-	0.34
<i>VERSKI OBJEKTI</i>					
<i>Groblje</i>	1 116.98	102.41	102.41	0.09	0.09
<i>ZELENE POVRŠINE</i>					
<i>Livada</i>	8 354.37	-	-	-	-
<i>Potkutnjice</i>	111 453.56	-	-	-	-
<i>Autohtono zelenilo devastiranog karaktera</i>	269 530.27	-	-	-	-
<i>SAOBRAĆAJNE POVRŠINE</i>					

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "PODOSTROG"

Saobraćajnice sa asfaltnim zatorom	5 303.50	-	-	-	-
Ostale javne površine	25 448.24	-	-	-	-
VODOTOCI	6 139.13	-	-	-	-
<b>UKUPNA POVRŠINA ZAHVATA PLANA</b>	<b>451 100.71</b>	<b>5 674.57</b>	<b>3 881.51</b>	<b>0.008</b>	<b>0.012</b>

*Pregled planiranih sadržaja i o-ekivanih kapaciteta u okviru  
nove gradnje tip 2 i tip 3 - prikaz po urbanističkim parcelama*

*Pregled maksimalno o-ekivanih površina i kapaciteta u okviru zahvata plana*

namen	površina UP  m <sup>2</sup>	max. P pod objektima  m <sup>2</sup>	max. BRP  m <sup>2</sup>	ostale površine u funkciji parternog uređenja i ozelenjavanja m <sup>2</sup>	indeks izgrađenosti	Indeks zauzetosti
STANOVANJE MALIH GUSTINA, TURIZAM I KOMPATIBILNI SADRŽAJI						
Stanovanje malih gustina, turizam i kompatibilni sadržaji	172 155	47 984.32	143 777.41	124 170.68	0.84	0.28
Groblje	938	102.41	102.41	835.25	0.11	0.11
ZELENILO						
Potkutnjice	80 715	-	-	80 715	-	-
Priradni predeo	116 818	-	-	116 818	-	-
Zelenilo u uli-nom profilu	1 144	-	-	1 144	-	-
KOMUNALNE FUNKCIJE						
Trafo stanice	270	125.0	125.0	166.74	0.43	0.43
Rezervoari	2 059	360.0	360.0	1 699	0.17	0.17
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE						
Staze i prilazi	8 569	-	-	-	-	-
Javne površine (seoski trgovi, guvna)	6 167	-	-	6 167	-	-
Kolovozi i parkinzi	35 058	-	-	-	-	-
Koridor obilaznice	19 358	-	-	-	-	-
Vodotoci	7 850	-	-	-	-	-
<b>UKUPNO</b>	<b>451 101</b>	<b>48 571.73</b>	<b>144 364.82</b>	<b>402 529.27</b>	<b>0.32</b>	<b>0.11</b>



U okviru ovako koncipiranog prostora pri potpunoj realizaciji plana (a što nije realno) može se o-ekivati 1203 smeštajnih jedinica koje mogu biti u funkciji stalnog ili povremenog stanovanja odnosno 4210 korisnika u okviru zahvata plana (93 korisnika po hektaru). Odnos stalnih i povremenih korisnika je u funkciji potreba korisnika prostora, pri čemu treba imati u vidu da u okviru predmetnog prostora trenutno nema stalnih korisnika. Tako je pri potpunoj realizaciji plana ovim planskim rešenjem je obezbeđeno 95.61m<sup>2</sup> slobodnih površina po korisniku.

***U tabelama je dat prikaz mogućih o-ekivanih kapaciteta na nivou planskih jedinica (urbanisti-kih parcela) i -itavog zahvata plana. Prikazani kapaciteti poslu`ili su kao osnov za dimenzionisanje -itavog prostora. Prilikom sprovođenja plana odnosno izdavanja UTU, potrebno je izvršiti proveru za svaku urbanisti-ku parcelu a u skladu sa uslovima gradnje definisanim u planu.***

## 5. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

### ***Smernice za dalju plansku razradu***

Predmetni prostor je planski tretiran kao celina i ovim planskim dokumentom su definisani svi neophodni uslovi za njegovo dalje sprovođenje, tako da nije potreba dalja planska razrada u okviru predmetnog prostora. Intervencije u prostoru obuhvataju rekonstrukciju postojećih objekata i celina, formiranju novih zona kroz izgradnju u tradicionalnom maniru kao i potpuno novu izgradnju na prostorima koji ne predstavljaju ograničenja. Preporuka plana je da se za formiranje kompleksa izraditi idejno rešenje za -itav kompleks sa prikazom organizacije slobodnih površina, saobraćajno manipulativnih površina i površina za parkiranje. Daljoj realizaciji moguće je pristupiti fazno ali u skladu sa idejnim rešenjem koje će biti prihvaćeno od nadležnih službi s tim što svaka faza mora predstavljati funkcionalnu celinu.

### ***Smernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturne baštine***

Lokalnom studijom lokacije planira se uređenje prostora uvođenjem elemenata regulacije, čime se predupređuje neplanska izgradnja, a da se zadrži seoski ambijent tipičan za ovo područje. Prilikom uređenja i izgradnje neophodno je da se maksimalno očuva postojeći zeleni fond, Kroz dalju realizaciju pojedinačne primerke reprezentativnih biljnih vrsta koje se prepoznate pri analizi postojećeg stanja treba zadržati.

### ***Opšte smernice za ozelenjavanje***

Uređenje područja mora biti podređeno poboljšanju ekoloških i ekonomskih uslova, povećanju ambijentalne i pejzažne vrednosti područja i unapređenju socijalnih uslova življenja na širem području. Ostvarivanje ovih zadataka zasnivaće se na razradi kompleksnih programa uređenja prostora, trendom daljeg razvoja, a prema sledećim općim principima:

- uspostavljanje ekološki optimalnih odnosa (održivi razvoj)
- usklađivanje ekonomskih interesa
- obavezujući kriterijum tradicionalnog korišćenja zemljišta
- pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju takođe je neophodno poštovati tradiciju

Cilj planskog pristupa je:

- Maksimalno očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrednosti predeonih celina (vegetacijske, orografske, geomorfološke, hidrološke i td.);
- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila, šumske vegetacije i egzota;
- Očuvanje, obnavljanje, uređenje i proširenje zelenih površina, uz poseban tretman sa stanovišta pejzažnih vrednosti prostora;
- Očuvanje, obnavljanje, uređenje poljoprivrednih površina;
- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- Usklađivanje kompozicionog rešenja zelenila sa namenom (kategorijom) zelenila;
- Uvođenje u jedinstven sistem zelenila, veza sa kontakt zonama;
- Postavljanje zaštitnih pojaseva, pored saobraćajnica, vodotoka, u okviru zone nove gradnje, radi zaštite pojedinih lokaliteta i kod funkcionalnog zoniranja;

Lokalnom studijom lokacije determinisane su sledeće kategorije zelenila:

#### **Objekti pejzažne arhitekture javne namene**

- Zelenilo uz saobraćajnice/ ZUS

Ozelenjavanje duž saobraćajnica, parking prostora i razdelnih traka, sprovodi se tzv. *linearnom sadnjom*. U kompozicionom smislu, ovo zelenilo se rešava tako da predstavlja "ki-meni stub" zelenih površina i služi za povezivanje naselja u jedinstven sistem zelenila. Ova kategorija zelenila pored estetske funkcije utiče na poboljšanje komfora tokom vožnje, sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova.

Prilikom ozelenjavanja obavezan uslov je:

- rastojanje između drvorednih sadica od 5-10m,
- min. visina sadnice 2,5-3m,
- min. obim sadnice na visini 1m od 10-15cm,
- min. visina stabla do krošnje, bez grana, min. 2-2,2m ,
- otvori na pločnicima za sadna mesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima),
- obezbediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu (za sadnju na pločnicima),
- pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da osim dekorativnih svojstava budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, prašinu, gasove i sl).
- predvideti osvetljenje zelene površine,
- predvideti hidrantsku mrežu,
- predvideti održavanje zelene površine.

Na mestima gde je predviđena ova kategorija zelenila, a gde prostorne i organizacione mogućnosti ne dozvoljavaju postavljanje drvorednih sadnica, ozelenjavanje vršiti u parteru na sledeći način:

- parternim zelenilom, perenama i nižim vrstama – njeva visina ne prelazi visinu od 50cm, koje ne ometaju saobraćajne vizure,
- unoženjem vrtno-arhitektonskih elemenata (skulptura, fontana i td) u kombinaciji sa zelenilom i sl..

### ***Objekti pejzažne arhitekture ograničene namene***

- Zelenilo individualnih stambenih objekata / **ZO**
- Zelenilo turističkih sadržaja / **ZTN**
- Zelenilo individualnih stambenih objekata/ZO

Ova kategorija zelenila predstavlja specifičan način stanovanja u tradicionalnom stilu. U konkretnom slučaju radi se o prostorima koji su definisani za rekonstrukciju, zatim popunjavanje ambijentalnih celina, kao i izgradnja novih ambijentalnih celina.

U okviru ove kategorije posebno je definisana kategorija potkutnjice – tradicionalne seoske bašte, koja se logično nadovezuje na izgrađeno tkivo.

Potkutnjice se po pravilu nalaze ispod sela i predstavljaju poseban element paštrovskog sela. Podzidane suvomećama, ispresecane stazama, ponegde i putevima predstavljaju posebne poljoprivredne površine.

- Ove površine uvaju se u svom izvornom obliku, bez bilo kakvih intervencija.
- 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, bilo za specifične turističke potrebe. Da bi bila efikasnija ova proizvodnja treba da se modernizuje shodno lokalnim uslovima koje pruža prostor.
- Suvomeće koje terase na kojima su potkutnjice, treba održavati « mekanim », kako bi se obezbedio protok vode, prolazivotinjama i sl.
- Površine koje su nedovoljno iskorišćene za bašte, moguće je privesti drugoj kulturi (loza, agrum, smokva, maslina ili pak za proizvodnju aromatičnog bilja i začina. U modernizaciji potkutnjica nije moguće koristiti staklenike i plastenike
- Takođe ove površine se ne mogu koristiti za izgradnju sportskih terena, za parkinge, niti se može vršiti njihovo poumljavanje

U okviru zone nove gradnje, gde se organizaciono ukazuje potreba postaviti zeleni pojas, radi zaštite pojedinih lokaliteta i kod funkcionalnog zoniranja.

- Zelenilo turističkih naselja/**ZTN**

Ova kategorija zelenila treba da artikuliše i oplemeni prostor, da naglasi arhitekturu objekta, prema položaju i okolnim namenama, moguće je napraviti zelenu traku u formi drvoreda ili postavljanje grupnih aranžmana od ličara i –etinara, takođe cvetni aranžmani tipa perenjaka vrlo su efektni za male prostore, ulaze u objekte i sl.

### ***Objekti pejzažne arhitekture specijalne namene***

- Groblja

Ova kategorija je već formirana, tako da se planira samo tekuće održavanje, eventualna zamena dotrajalih sadnica, kao i dopuna za koje se ukaže potreba i dr. Uređenje vršiti u skladu sa važećim planskim dokumentom i odgovarajućim propisima za ovu kategoriju objekta.

Zelenilo ovih prostora podrazumeva klasičan pristup u organizaciji i načinu, a koji treba da je primeren o-ekivanoj atmosferi i dominantnoj nameni.

- Zelenilo infrastrukture

Zelenilo u okviru komunalnih funkcija podrazumeva travni pokrivač u sklopu crpnih postrojenja i trafostanica. Ovo su namene gde nije preporučljivo saditi drvenaste i lišćunaste vrste zbog opterećenosti podzemnom infrastrukturom.

- AUTOHTONA VEGETACIJA

Neotrojivi deo pograničnog sela je i prirodni predeo na koji su direktno naslonjena tradicionalna sela i predstavljaju sastavni element njihovog identiteta. Neophodno je da se ta područja zaštite od moguće nelegalne gradnje i da se neguju kao posebni predeoni elementi – biotopi.

- LINEARNO ZELENILO

Ova kategorija zelenila predviđena je u cilju razdvajanja dve namene. Ujedno ovo je i zeleni tampon koji ima svoju dekorativnu vrednost. Sadnice treba da su izkolovane za drvorednu sadnju, bez fitopatoloških i entomoloških oštećenja..

### ***Drugo poljoprivredno zemljište/PD (potkutnjice – tradicionalne bašte)***

Ova kategorija namenjena je prvenstveno poljoprivrednoj proizvodnji ili svojim prirodnim i ekonomskim osobinama može da se koristi za poljoprivrednu proizvodnju.

Sve kvalitetne površine iz ove kategorije, kao i zasade koji su prepoznati na terenu treba sačuvati uz sve intervencije koje su u skladu sa važećim zakonima i propisima.

Kulturni pejzaž predmetnog prostora –ine kultivisana obradiva imanja, sa podzidama, ograjena zidovima i starim zasadima, razvijene stambene celine ruralnog karaktera, sa starim komunikacijama i popločanim kamenom. Deo ovog pejzaža –ine autohtona vegetacija, potoci i stenoviti teren.

Zbog izrazitih vrednosti kulturnog pejzaža neophodno je sačuvati kako amorfne elemente tako i ostale zelene kategorije (maslinjake i dr.),

### ***Smernice za zaštitu životne sredine***

---

Obzirom na specifičnost namene područja razvoj mora biti kompatibilan s ekološkim uslovima i zasnovan na očuvanju kvaliteta životne sredine.

Pri tom je neophodno da se smanji devastacija prostora (kontrolom rizičnih aktivnosti), a da se kontrolišu postojeći nivo antropogenog prostora (eventualno povećanje se uslovljava saniranjem

odgovaraju}eg dela u postoje}em prostoru). Na kraju, mora da se obezbedi saniranje degradiranih i ugro`enih podru-ja.

Jedan od osnovnih ciljeva je za{tita i o-uvanje postoje}e ekolo{ke ravnote`e. Kako je podru-je podlo`no zaga|enjima razli-ite geneze, nephodno je da se ovaj problem posmatra u okviru {ireg podru-ja i -itava problematika re{ava na identi-nom nivou.

Predmetni prostor svojim heterogenim prostornim, antropografskim, geofizi-kim, klimatolo{kim i drugim karakteristikama predstavlja prostor na kome je u velikoj meri ugro`ena i osiroma{ena prirodna sredina.

Zakonske mere za za{titu `ivotne sredine

U okviru raspolo`ivih mehanizama za za{titu `ivotne sredine koji se koriste prilikom sprovo|enja prostornih i urbanisti-kih planova, kao obavezne, treba da se sprovede obaveze iz va`e}ih zakonskih propisa, prvenstveno: Zakon o `ivotnoj sredini, ("Sl. list RCG", br. 48/08), kao i Uredba o za{titi od buke (Sl. list RCG", br.24/95), Zakon o inspekcijskoj kontroli ("Sl. list RCG", br.50/1992), Uredba o projektima za koje se vr{i procena uticaja zahvata na `ivotnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 20/07), a od 1. januara 2008: Zakon o proceni uticaja na `ivotnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05), Zakon o strate{koj proceni uticaja na `ivotnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05), Zakon o integrisanom spre-avanju i kontroli zaga|enja ("Sl. list RCG", br. 80/05) i dr.

Prilikom odobranja intervencije u prostoru stru-`ne slu`be op{tine treba da se rukovode slede}im:

- Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbedne sa aspekta zaga|enja `ivotne sredine
- Po{tovati sve propise i parametre date u planu , naro-ito principe ozelenjavanja prostora
- Regulisati otpadne vode na adekvatan na-in da se elimini{e svako potencijalno zaga|enje
- Povr{inske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije
- Ukupna izgradnja na podru-ju plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbe|uju smanjenje ukupne potro{nje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetskim svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.)

Za sve objekte koji podle`u izradu Elaborata o proceni uticaja na `ivotnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema va`e}em Zakonu o `ivotnoj sredini (Slu`beni list Crne Gore br.48/08, od 11.08.2008.g) i Zakonu o strate{koj proceni uticaja na `ivotnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05 od 28.12.2005.g), kao i svim va`e}im pravilnicima vezanim za ovu oblast.

### **Smernice za{tite od elementarnih I drugih ve}ih nepogoda I obezbe/enje potreba odbrane**

Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanisti-kih I gra|evinskih karakteristika zadovolje potrebe za{tite I to pre svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogu}eg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbediti

mere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu celokupnog naselja.

▪ **Zaštita od potresa**

Mere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na koje će se graditi novi objekti.

▪ **Zaštita od požara**

Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG br. 13/07) i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbednost prostora, a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara. ("Sl.list SFRJ", br. 30/91)

Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom za elektroinstalacije niskog napona ("Sl.list SRJ", br.28/95) i Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog prašćenja ("Sl. list SRJ",br.11/96).

Prilikom izrade investiciono – tehničke dokumentacije obavezna je izrada projekata ili elaborata zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima su definisane opasnosti od požara i eksplozija), planova zaštite i spašavanja prema izrađenoj proceni ugroženosti za svaki hazard posebno i na navedeno se moraju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

▪ **Mere zaštite od epidemije**

Mere zaštite površinskih i podzemnih zona - izvorišta uklopljene su u mere zaštite propisane PP-om, a odnose se na niz mera zaštite vazduha, vode i zemljišta. Sprovođenjem ovih mera smanjuje se i opasnost pojave zaraznih bolesti.

▪ **Mere za obezbeđenje potreba odbrane**

Aspekt obezbeđenja potreba odbrane i zaštite od ratnih razaranja razmatran je u odnosu na funkcionalno sadržajna rešenja PP-a i u skladu je sa rešenjima istih.

**Smernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije**

---

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
- Energetsku efikasnost zgrada
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mesecima

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosečne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m<sup>2</sup> energije za grejanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m<sup>2</sup> i manje. Energijom koja se danas potroši u prosečnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrejati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrejavanja prostora leti. Posledice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrevanje takvih prostora zahteva veću količinu energije što dovodi do povećanja cene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosečno 40 do 80%.

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće

- Primeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mesecima
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu
- Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrejavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

### ***Urbanisti-ko tehni-ki uslovi i smernice za izgradnju objekata***

---

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, broj 51/08) urbanisti-ko tehni-ki uslovi su dati u sklopu DUP-a kroz više grafi-kih i tehni-kih priloga:

- Plan saobraćajna nivelacije i regulacije
- Plan parcelacije, regulacije i UTU
- Uslovi za sprovođenje plana

#### **▪ Parcelacija i preparcelacija**

Za organizaciju planiranih sadržaja obezbeđene su pripadajuće parcele kao osnovne urbanist-ke celine za koje će se izdavati Urbanisti-ko tehni-ki uslovi, a koje su definisane analiti-ko geodetskim elementima za obeležavanje.

Sastavni deo ovog planskog akta su grafi-ki prilozi Plan saobraćajna, nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novofirmirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju predstavlja postojeće katastarsko stanje, vlasništvo i planirana saobraćajna mreža u okviru zahvata plana.

U zonama postojeće tradicionalne gradnje urbanisti-ka parcela se poklapa sa katastarskom osim u delu kontakta sa planiranom saobraćajnom mrežom. U skladu sa vlasništvom moguće je i udruživanje ili pripajanje dela parcele i tada važe uslovi za novu parcelu. Gradnja objekta može se vršiti u okviru postojeće parcele bez obzira na njenu veličinu ili oblik.

U zonama nove gradnje u tradicionalnom maniru urbanisti-ka parcela je uglavnom poklopljena sa katastarskom ili je eventualno izvršeno udruživanje u okviru vlasništva a u cilju bolje prostorne organizacije.



U zonama nove ambijentalne izgradnje izvršena je preparcelacija u okviru vlasništva a u cilju formiranja pravilnih parcela za potrebe nove gradnje. Ove parcele se u daljem sprovođenju mogu i udružiti u okviru vlasništva i tada važe uslovi plana za novoformiranu parcelu.

#### ▪ **Regulacija i nivelacija**

Regulacija i nivelacija objekata u zonama postojeće tradicionalne gradnje nametnuta je postojećim stanjem i mora se poštovati kod svih vidova intervencija u ovim prostorima.

U zonama nove gradnje nivelacija je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice, a objekti se postavljaju na ili iza zadate građevinske linije u skladu sa urbanističkim uslovima datim u planu vezano za tip izgradnje.

#### ▪ **Oblikovanje prostora i materijalizacija**

Pri izgradnji objekata bez obzira da li se radi o obnovi starih tradicionalnih kuća, ili izgradnji novih u oblikovanju i materijalizaciji treba biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se sačuvao samosvojni graditeljski duh područja.

Taj kontinuitet ostvarivati korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka u zavisnosti od ambijenta u kome se predviđa nova gradnja – restauracija, manirizam, citiranje, stilizacija, transpozicija, ozelenjavanje, pri čemu svakako treba izbegavati nepotrebno i maksimalno profesionalno pristupiti pronalaganju odgovarajućeg umetničkog izraza.

Svi novi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni gradnje.

#### ▪ **Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti**

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG 2/09).

#### ▪ **Uslovi za odvoz i distribuciju smeća**

Odlaganje smeća je planirano u zajedničkim kontejnerima za svaki od objekata po normativu 0.08m<sup>3</sup> posude po domaćinstvu. Lokacija se mora precizirati kroz tehničku dokumentaciju. Odvoz i krajnja distribucija smeća vrši se u skladu sa općinskom odlukom, a uz poštovanje Zakona o upravljanju otpadom („Sl.list RCG“, broj 80/05 i „Sl.list CG“, broj 73/08).

#### ▪ **Uslovi za izgradnju objekata**

##### ○ **Tip 1**

- Ovaj tip podrazumeva organizaciju sadržaja u okviru starih tradicionalnih grupacija gde se kroz obnovu stare tradicionalne kuće, održavanje obnovljene kuće, rekonstrukciju kućista izgradnjom nove kuće u gabaritu stare stvoriti uslovi za njihovo korišćenje. Na neizgrađenim parcelama u okviru ovog tipa odnosno na parcelama na kojima nema

objekta ili nema podataka o postojanju starog objekta mogu}a je izgradnja novog objekta u tradicionalnom maniru u svemu prema uslovima datim za tip 2.

Intervencije koje ulaze u pojam obnove –

- obnova i o-uvanje parterne zone ku}e (dvori{te, zidovi, ograde, podziti i sl.);
  - konstruktivna sanacija ku}e (temelji, stubovi, zidovi, serkla`i, me|uspratne konstrukcije itd);
  - *zamenu i popravku propalih delova ku}e* (zidovi, pregrade, krov, stolarija itd.);
  - *modernizaciju ku}e* (izgradnja sanitarnih prostorija, uvo|enje savremenih instalacija, izgradnja propisne septi-ke jame i sl.);
  - *dogradnju aneksa* (soba, kuhna, pomo}ne prostorije, sanitarne prostorije i sl.), kao i
  - *nadgradnja ku}e* (podizanje spratne visine u potkrovlju, ili izgradnja jo{ jednog sprata ako je ku}a visine prizemlja i sprata i ako zadovoljava i druge uslove).
  - *kombinacija prethodnog.*
- Objekti u okviru ovog tipa mogu biti u funkciji stanovanja, stanovanja sa poljoprivredom, stanovanja kombinovanog sa turisti-kim aktivnostima, turisti-kih sadr`aja u vidu porodi-nih hotela, aktivnih eko – hotela, porodi-nog odmora, ostalih turisti-kih, ugostiteljskih, rekreativnih i drugih sadr`aja pod uslovom da se ne naru}ava graditeljsko nasle|e, ne stvaraju ambijentalna o{te}enja, ne ugro`avaju kultivisani eko sistemi sela, ne remeti mir koji seoska sredina nudi niti zatvaraju vizure.
  - Objekti se na parceli zadr`avaju u postoje}em polo`aju, ukoliko se gradi novi objekat na slobodnoj parceli isti mora da prati formu i polo`aj objekata grupacije (niz ili grozd) i da ne ugro`ava susedne objekte (slivanje vode sa krova novog objekta, vizure, stabilnost i dr.)
  - Kod obnove stare tradicionalne ku}e obavezno je zadr`avanje postoje}eg gabarita. Pod zadr`avanjem postoje}eg gabarita se podrazumeva da se tokom obnove mora zadr`ati postoje}i *oblik ku}e* (kubus ku}e, postoje}i aneksi itd.), zatim postoje}e *dimenzije ku}e* (posebno se nagla}ava zadr`avanje fasadnih visina, {irina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih povr{ina i otvora i sl.) *oblik i nagib krova*.  
Nadgradnja novog sprata je dozvoljena u okviru postoje}eg horizontalnog gabarita ku}e ukoliko je ku}a prizemna i ukoliko se dogradnjom ne ugro`avaju susedni objekti njihove vizure i sl. Dogra|eni sprat mo`e da ima formu potkrovlja (plafon polo`en po kosoj krovnoj konstrukciji), ili mo`e da ima ravan plafon iznad koga je tavanski prostor koji mo`e da se koristi kao pomo}ni prostor. Novi sprat mora da ima spratnu visinu istu kao {to su i one ispod njega. Materijal novog sprata mora da bude kamen u istom ili srodnom slogu kao i stara fasada tako da novi sprat po svom izgledu bude isti kao i ostali deo ku}e. Novi sprat ne sme da ugro`ava susede objekte.  
Krov je jedan od elemenata koji prilikom obnove iz razli-utih razloga mora da se ili rekonstrui}e ili na neki drugi na-in menja. Prilikom obnove krova treba te`iti da se on zadr`i u istoj formi u kojoj je i bio. Odstupanje od ovog pravila je mogu}e, tako da se umesto starog jednovodnog krova pojavi dvovodni ili obratno, ukoliko okolni ambijent to dopu}ta. Pad krova treba da bude izra`eno lokalni, i da se kre}e u uobi-ajenom padu od 18 do 23<sup>o</sup>. Prilikom obnove krov nesme da se zaseca, ili da se umesto kosog krova stvara ravan krov - terasa, bilo na celoj povr{ini ku}e, bilo samo na jednom delu. Isklju-ena je upotreba trovodnih i vi{evodnih krovova, izlomljenih krovova, krovova sa videlicama, isturenim bad`ama, tj. krovova koji po svojim stilskim i drugim odlikama ne pripadaju pa{trovskoj arhitekturi.

Dogradnja novog aneksa je dozvoljena uz staru kuću. Pod aneksom se podrazumeva novi dodatni deo čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude iznad koga je terasa, terasa ispod koje su prostorije, prostorija sa kosim krovom koja može da bude ostava, stambeni prostor, apartmanski prostor, garaža, sanitarne prostorije i sl. Aneks nije pergola, odnosno odrina, ili krevet za ložu koji se nalazi ispred kuće u dvorištu. Materijal fasade aneksa mora da bude kamen ako je ova izložena pogledu, ili malter na neizloženim delovima. Krov aneksa može da bude ravan - kada je to terasa, ili u nagibu koji je u skladu sa postojećim objektom. Događeni aneks ne sme da ugrožava susede.

U slučajevima rekonstrukcije starog kućista izgradnjom nove kuće u tradicionalnom maniru potrebno je prilikom nove izgradnje da se poštuju stari gabarit kako bi se sačuvala autentičnost i ambijenta i grupacije kao kulturno arhitektonsko građevinsko vrednog nasleđa (odnos prema susednim objektima, parter, suvomeđe i sl.). Horizontalni gabarit nove kuće treba da poštuje gabarit temelja ili zidina stare kuće kao i da vertikalni gabarit novog objekta takođe poštuje nekadašnji gabarit starog. Ukoliko on nije poznat potrebno je držati se uslova za vertikalne elemente slobodnostojeće kuće. Odstupanje od gabarita stare kuće je moguće pod uslovom da se ne remete susedne kuće, objekti i parcele sa upotrebom, konstruktivnog, estetskog, ili vizuelnog stanovišta, kao i da se ne narušava njihova privatnost. Odstupanje od gabarita, u horizontalnom i vertikalnom smislu je moguće radi povećanja ukupne bruto površine objekta od 30% u odnosu na stari. Prilikom projektovanja ovih odstupanja potrebno je da se ona orijentisu prvenstveno ka zadnjim delovima objekta, a tek ukoliko to nije moguće i na druge strane. Ukupna arhitektonski izgled kuće nakon izvršenih promena ne sme da odstupa od izvornog karaktera kuće.

- U materijalizaciji koristiti kamen kao dominantan materijal kako prilikom obnove postojećih kuća tako i prilikom izgradnje nove na mestu postojećih. Pod tim se podrazumeva da se na delovima fasade koji su vidni sa javnih površina i ulica, a koji se popravljaju ili zamenjuju koristi vrsta kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog koji su isti kao i na postojećoj zdravoj fasadi. Malter kao fasani materijal je dozvoljen za delove fasade koji nisu udarno vidni sa ulice i javnih površina jer su zaklonjeni drugim građevinama, trajnim zelenilom, odrinama ili su orijentisani ka dvorišnim stranama koje se ne vide sa ulica. Kupa-kanalica i mediteran crep su pokrivači za krov koji se obavezno moraju koristiti prilikom rekonstrukcije ili prekrivanja. Isključena je upotreba drugih pokrivača (ter, tegola, lim, valovit lim, biber crep, ravan crep i sl.). Isključena je upotreba druge boje krovnog pokrivača izuzev raznih nijansi terakote. Upotreba boja je ograničena. Sve boje koje se primenjavati moraju da budu prigušene. Za stolariju i srodne detalje dolaze u obzir tirkizna, golubiji kobalt, maslinasto zelena, ili viridijan zelena. Za malterisane delove fasade dolaze u obzir i svetlije, prigušene, zemljane nijanse sive, okera i terakota, kako bi se dobile boje koje su srodne bojama iz prirode, kao što je boja kamena, sivog i crvenkastog, muline, peska, i sl. Isključuje se upotreba bele boje za fasade, kao i upotreba lakove i premaza koji imitiraju stolarije od natur drveta. Isključena je upotreba dreavih i fluorescentnih boja za bilo koje delove zgrade. Tercijarni arhitektonski elementi (pragovi oko prozora i vrata, konzole iznad i ispod prozora, stubovi za krevete za lože, sedišta pištoa, podovi u dvorištima i terasama, i sl)

bolje je da budu izrađeni od kamena nego od betona. Tercijarni arhitektonski elementi mogu da budu izrađeni od betona, ali ne prefabrikovani, već moraju da budu rađeni posebno za konkretan slučaj obnove. Ploče za podove mogu da budu prefabrikovane. Isključena je upotreba betonske galanterije (balusteri, ukrasne figurice, stubovi klasičnih stilova, terdinijere, i sl.)

- Objekti u okviru ovih zona koji su obnovljeni mogu se zadržati ukoliko ispunjavaju uslove date u planu, ukoliko su na njima izvršena odstupanja od planom zadatih principa obavezne su intervencije u smislu njihovog uklapanja u ambijent.
- Postojeća arhitektura partera (denivelacija terena, suvameda, stepenica, popločanih i kaldrmisanih delova dvorišta, ograda, kapija i sl.) obavezno se mora o-uvati tokom obnove kuće. Parter je sastavni deo tradicionalne arhitekture i verovatno njen najatraktivniji motiv. Tokom obnove je moguće da se izvrši i dopuna delova i zona partera, njegovog prilagodavanje savremenim potrebama i sl., ali se ne sme odstupiti od manira ili stila u kome je parter izgrađen, odnosno koji je važni za područje sela u zaleđu.
- Parkiranje se mora obezbediti u okviru parcele ukoliko ista ima kolski pristup sa javne saobraćajnice i ukoliko prostorne mogućnosti parcele to dozvoljavaju. Ukoliko se parkiranje ne može obezbediti na parceli parkiranje se vraća na javnim površinama sela prema normativima koji su dati u posebnom poglavlju ovog plana.

## o Tip 2

- Ovaj tip podrazumeva izgradnju novih objekata u tradicionalnom maniru
- Objekti u okviru ovog tipa mogu biti u funkciji stanovanja, stanovanja sa poljoprivredom, stanovanja kombinovanog sa turističkim aktivnostima, turističkih sadržaja u vidu porodičnih hotela, aktivnih eko – hotela, porodičnog odmora, stambeno rezidencijalnih objekata – vila, ostalih turističkih, ugostiteljskih, rekreativnih i drugih sadržaja pod uslovom da se ne narušava graditeljsko nasleđe, ne stvaraju ambijentalna opterećenja, ne ugrožavaju kultivisani eko sistemi sela, ne remeti mir koji seoska sredina nudi niti zatvaraju vizure.
- Za izgradnju objekata ovog tipa planom je definisana urbanistička parcela. Objekti se mogu postavljati na ili iza zadate građevinske linije kao slobodnostojeći ili objekti u grupacijama ali svojim položajem nesmeju da ugroze susedne kuće ili javne površine, javne objekte i objekte infrastrukture.  
Voda sa krova nove kuće ne sme da lije u susedno dvorište. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište.  
Vidik iz susedne kuće, koja je prethodno bila podignuta, ne sme da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće. Lociranjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti pogled sa prozora druge etaže (i sprat) susedne kuće na glavni vizuelni motiv - more.  
Prozori nove kuće ka susedu mogu da se otvaraju ako je razmak do susedne kuće veći od 2,5 m. Ako je razmak od 1,5 m do 2,5 m mogu da se otvaraju samo mali prozori 60/60 cm sa parapetom od 1,8 m. Ako je razmak manji od 1,5 m ne mogu da se otvaraju prozori, već samo ventilacioni otvori.

Minimalni bo-ni prolaz za kola je {irine 2,5 m. U slu-aju podizanja pune ograde ka susedu (kameni zid i sl.) debljina ograde se mora obra-unati prilikom odre|ivanja {irine prolaza, odnosno bo-ne udaljenosti ku}e od parcelacione linije. Minimalna udaljenost objekta od granice susedne parcele ili javne povr{ine je 1.5m. Objekti se mogu postavljati i na granicu parcele uz prethodnu saglasnost suseda ili u slu-ajevima kada se formiraju nizovi.

Gra|evinska stabilnost susedne ku}e ne sme da bude naru{ena izgradnjom nove ku}e. Ukoliko je za izgradnju nove ku}e potrebno denivelisanje terena, zasecanje, i sl., a u neposrednoj blizini susedne ku}e, neophodno je pri izgradnji nove ku}e predvideti odre|ene za{titne radove, potporne zidove i sl. kako bi se stabilnost suseda obezbedila. I u svim ostalim slu-ajevima (zemljanih radova u dvori{tu ispod stare ku}e, izgradnje septi-ke jame iznad stare ku}e i drugod) potrebno je garantovati gra|evinsku stabilnost i neugro`avanje stare ku}e novom ku}om.

- Maksimalna spratnost objekta Su+P+1 odnosno tri vidne eta`e.
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.2 za slobodnostoje}e objekte odnosno 0.3 za objekte u nizu
- Maksimalni indeks izgra|enosti 0.6 za slobodnostoje}e objekte odnosno 0.9 za objekte u nizu
- Indeksi zauzetosti i izgra|enosti va`e za parcele ve}e od 200m<sup>2</sup>. Na manjim parcelama mogu}a je izgra|enost i do 100% a u cilju formiranja tradicionalnog niza ili grozda.
- Nova ku}a treba da bude u stilu tradicionalne ku}e. Pod ovim se ne podrazumeva doslovna imitacija tradicionalne ku}e, ve} pridr`avanje izvesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehni-kim zahtevima. Osnova ku}e treba da bude uskla|ena sa prirodnim padom terena. Pod tim se podrazumeva da teren ne sme da bude zasecan vi{e od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno za re{avanje nivelacije ku}e potrebno je primeniti denivelaciju osnove.

Glavni kubus ku}e mora da bude jednostavan kvadar. Pod ovim se podrazumeva da glavna osnova ku}e ima formu kvadrata ili pravougaonika do maksimalne spoljne dimenzije 8x16 m. Spratna visina treba da je uskla|ena sa spratnim visinama objekata u okru`enju, a u slu-aju da iz bilo kog razloga nije mogu}e da se ovo uskla|ivanje izvr{i, spratna visina treba da bude 2,4m. Broj eta`a, posmatraju}i sa najni`e strane ku}e je 3, a broj meduspratnih konstrukcija je 2. Zadnja eta`a mo`e da bude ra|ena kao i eta`a ispod nje, zna-i sa ravnim plafonom pri -emu je iznad tog prostora tavanski prostor, ili mo`e da bude ra|ena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji. Otvori za prozore i vrata na drugoj i tre}oj eta`i treba da su vertikalni i da po povr{ini budu u skladu sa otvorima susednih objekata. Ukoliko to uskla|ivanje nije mogu}e otvori treba da zauzimaju 1/20 delova povr{ine fasade. Raspored otvora treba da je u duhu tradicionalne arhitekture.

Balkoni i lo|e na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste, pogotovu na drugoj i tre}oj eta`i s obzirom da na podru-ju Pa{trovi}a dosad nisu kori}eni. Ugaone lo|e, ugaoni balkoni i sli-ni poluotvoreni prostori na uglovima glavnog kubusa zgrade nisu dozvoljeni. Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu ku}u. Pod aneksom se podrazumeva dodati deo -ija je visina najvi{e dve eta`e, a u osnovi najvi{e polovina povr{ine osnove ku}e. Aneks mo`e da bude sa ravnim ili kosim krovom. Ako je sa ravnim krovom tada je taj krov prohodna terasa.

Komponovanje ve}eg broja osnovnih kubusa i aneksa je dozvoljeno. Ovakvim komponovanjem je mogu}e dobiti nizove, grupe ili grozdove ku}a. Ukupna njihova povr{ina mo`e da

bude vrlo velika i da zadovolji različite programe, a da se pritom ne ugroze tradicionalne stilske odlike. Veličina osnovnog elementa i dalje ostaje ista.

Prizemna etaža može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa. Pod tim se podrazumeva da je u nivou prve me|ukonstrukcije mogu|e postavljanje tremova, kreveta za lozu, nastre{nica i sl. Otvori na prizemlju mogu da budu horizontalni i pove}ani u odnosu na tradicionalnu arhitekturu ukoliko se izpred njih nalazi terasa sa lozom.

- Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim ku}ama. Ukoliko se fasada malteri|e ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Mogu|e je da se zid fasade radi i u kombinaciji kamena i maltera. Krov ku}e može da bude jednovodan ili dvovodan. Kad je krov jednovodan treba te`iti da bude paralelan sa nagibom terena. Visina krova ne treba da pre|e tri metra. Nad velikim osnovama je stoga potrebna primena dvovodnog krova, jer bi sa jednovodnim krovom visina u slemenu iznosila preko 4 m {to nije dozvoljeno. Streha {irine 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gde su ven-anice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se ka-i konvencionalni kvadratni ili polukru`ni oluk odgovaraju}eg preseka. Nije dozvoljeno usecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja.
- Dvori{te oko ku}e treba da bude posebno parterno arhitektonski re{eno. Pod tim se podrazumeva prilago|avanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvori{ta prirodnim odlikama terena. Ra-una se na primenu podzida, suvome|a, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sl. elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu ra|eni u kamenu. Ogradni zidovi na vi{im delovima mogu da imaju mre`e ili re{etke bravarske ili kova-ke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m. Vodonepropusne povr{ine dvori{ta mogu da budu ra|ene od betonskih, kamenih i kerami-kih zastora.
- Postoje|e ku}e koje su u izgradnji a koje se nalaze u okviru ovog tipa mogu se zavr{iti na osnovu tehni-ke dokumentacije koja }e biti izra|ena u skladu sa uslovima datim u planu. Od ovoga mogu da odstupe samo oni investitori koji imaju uredno izva|ene gra|evinske dozvole za podizanje novog objekta i koji su prema odgovaraju}em projektu potpuno izvodili radove.
- Parkiranje za potrebe novih objekata se mora obezbediti u okviru parcele ukoliko ista ima kolski pristup sa javne saobra}ajnice. Ukoliko parcela nema kolski pristup parkiranje se vra{i na javnim povr{inama sela prema normativima koji su dati u posebnom poglavlju ovog plana.
- Ogra|ivanje parcela je mogu|e u tradicionalnom maniru pri -emu }e ograde predstavljati sastavni deo prternog ure|enja parcele.

### o *Tip 3*

- Ovaj tip podrazumeva izgradnju novih objekata na slobodnim prostorima po principu ambijentalne gradnje
- Objekti u okviru ovog tipa mogu biti u funkciji stanovanja, stanovanja kombinovanog sa turisti-kim aktivnostima, turisti-kih sadr`aja u vidu porodi-nih hotela, porodi-nog odmora, stambeno rezidencijalnih objekata – vila, turisti-kih objekata visoke kategorije, ostalih turisti-kih, ugostiteljskih, rekreativnih i drugih sadr`aja, poslovnih objekata – usluge i ekolo{ki -ista proizvodnja.
- Za izgradnju objekata ovog tipa planom je definisana urbanisti-ka parcela. Objekti se mogu postavljati na ili iza zadate gra|evinske linije kao slobodnostoje|i ili u vidu

grupacija različitog tipa ili kompleksa sastavljenog od više objekata u slučajevima većih parcela. Na većim parcelama teži maksimalnom osnovnom kubusu od 150m<sup>2</sup>, ukupna površina objekta može da bude vrlo velika i da zadovolji različite programe, a da se pri tome ne ugroze tradicionalne stilske odlike.

- Maksimalna spratnost objekta Su+P+1 odnosno tri vidne etaže.
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.2 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.3 za objekte u nizu
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.6 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.9 za objekte u nizu
- Objekte položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent. U oblikovanju se oslanjati na tradiciju u primenu navedenih arhitektonskih pristupa i postupaka.
- Uređenje i ozelenjavanje slobodnih delova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju ovog plana pri čemu se svakako oslanjati na tradiciju kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u celokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina.
- prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom. Nagib krovnih ravni od 18-23°.
- Parkiranje obezbediti u okviru parcele a garažiranje isključivo u objektu ili podzemnim etažama. Podzemne etaže koje su u funkciji garažiranja ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti.
- Veće komplekse razraditi jedinstvenim idejnim rešenjem gde će biti prikazana organizacija kompleksa sa unutrašnjim komunikacijama saobraćajnim i manipulativnim površinama, parkinzima i uređenjem slobodnih površina. Dalju realizaciju moguće je sprovesti fazno uz postotovanje usvojenog idejnog rešenja.
- Ograđivanje parcela je moguće u skladu sa tradicijom bez posebne dominacije ograda, iste moraju biti ukomponovane u parterno uređenje i okruženje.

---

Mart, 2012.god.