



## LOKALNA STUDIJA LOKACIJE „BLIZIKUĆE“



**NARUČILAC:  
OPŠTINA BUDVA**



**OBRADIVAČ:  
DEL PROJEKT, DOO BUDVA**

**RADNI TIM**

SENKA DELETIĆ dipl. ing. arh.  
SPOMENKA ZENOVIĆ dipl. ing. arh.  
VASO PEJAKOVIĆ dipl. ing. građ.  
MIHAILO BULATOVIĆ dipl. ing. el.  
ĐORĐE BRAJAK dipl. ing.el.  
BRANISLAV MANOJLOVIĆ dipl. ing. građ.  
SNEŽANA LABAN dipl. ing. pejz.arh.  
ANGELIKA, GJORGON dipl.ing.arh.

ODGOVORNI PLANER  
PLANER  
SAOBRAĆAJ  
ELEKTROENERGETIKA  
TELEKOMUNIKACIJE  
HIDROSISTEM  
PEJZ.ARHITEKTURA  
SARADNIK

**S A D R Ž A J**

**A.TEKSTUALNI DIO:  
PROGRAMSKI ZADATAK:**

**1.Opšti dio**

- 1.1. Struktura prostora i motivi za izradu plana
- 1.2 .Izvod iz plana višeg reda

**2. Metodologija**

- 2.1. Ulazni podaci iz GUP-a priobalnog pojasa za sektor Kamenovo – Buljarica i PPOB-a
- 2.2 .Uticaj kontakt zona na ovaj prostor i obratno
- 2.3 .Programski zadatak
- 2.4 .Položaj, granice zahvata i površina

**3.Analiza i valorizacija postojećeg stanja**

- 3.1 Pogodnost ograničenja
  - 3.1.1.Položaj u regiji
  - 3.1.2.Reljef
  - 3.1.3. Klima
  - 3.1.4. Insolacija
  - 3.1.5.Hidrološke karakteristike
  - 3.1.6.Vazdušni pritisak
  - 3.1.7.Vjetrovi
  - 3.1.8.Inžinjerske i hidrogeološke karakteristike
  - 3.1.9.Ocjena stanja
  - 3.1.10.Urb.karak.post.stanja
  - 3.1.11.Građevinski fond
  - 3.1.12.Pošumljenost
  - 3.1.13.Bilans površ.post.stanja i ocjena sa aspekta post.korišćenja zemljišta
  - 3.1.14.Stečene urbanističke obaveze
- 3.2.Demografski razvoj
- 3.3.Podjela opštinskog prostora izvod iz PPOB
  - 3.3.1.Podjela priobalnog pojasa opštine Budva
  - 3.3.2.Osnovni elementi prostornog razvoja
  - 3.3.3.Stanovništvo i drugi korisnici prostora

**4. Turizam i druge aktivnosti**

**5. Analiza kontaktnih zona i uzajamnih uticaja**

- 5.1. Postojeći plan
- 5.2.Rezultati ankete korisnika prostora

**6. Planirano rješenje**

- 6.1. Osnovni koncept planskog dokumenta
- 6.2.Pokazatelji planiranog stanja
- 6.3.Uslovi za uređenje prostora
- 6.4.Stanovanje
- 6.5.Zaštita gradit.nasljeđa
- 6.6.Ostalo graditeljsko nasljeđe

**7. Obrazloženje namjene površina i pojmova koji se javljaju u planu**

**8. Uslovi za uređenje prostora**

- 8.1.Uslovi u pogledu planiranih namjena

- 8.2.Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju
- 8.3.Opšti uslovi
- 8.4. Posebni UTU uslovi
- 8.5. Uslovi za izgradnju turist.objekata u okviru pretežne namjene stanovanje manje gustine
- 8.6.UTU za izgradnju objekata i mreža komunalnih servisa
- 8.7.Uslovi za rekonstrukciju i izgradnju suhozida i podzida
- 8.8.Uslovi za stabilnost terena i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika
- 8.9.Uslovi za zaštitu prirodnih vrijednosti
- 8.10. UTU za objekte
- 8.11.Energetska efikasnost

#### 9. Zaštita životne sredine

- 9.1.2. Odlaganje smeća i otpada
- 9.1.3. Zaštita od zemljotresa
- 9.1.4. Protiv požarna zaštita
- 9.1.5. Koncept održivog razvoja u planiranju prostora
- 9.1.6. Preporuke
- 9.1.7. Zaštita pejzaža
- 9.1.8. Mjere zaštite od otpadnih voda sa kopna
- 9.1.9. Mjere zaštite od bujičnih tokova sa kopna
- 9.1.10.Zaštita od bujica

#### 10.Pejzažna arhitektura

- 10.1. Postojeće stanje
- 10.2. Planirano stanje
- 10.3. Predlog biljnih vrsta za ozelenjavanje

#### 11. Saobraćaj

- 11.1.Postojeće stanje
- 11.2. Planirano stanje
- Parkiranje
- Biciklistički saobraćaj
- Pješački saobraćaj
- Javni masovni prevoz putnika

#### 12.Elektroenergetika

- 12.1. Uvodni dio
- 12.2. Elektroenergetska infrastruktura
- 12.2.1 postojeće stanje
- 12.2.2 planirano stanje
- 12.3.. Literatura

#### 13. Tehničko rješenje povezivanja na sistem telekomunikacija

- 13.1. Uvod
- 13.1.1. Postojeće stanje
- 13.1.2. Planirano stanje
- 13.2.Mjere zaštite na radu
- 13.3.Radio difuzni sistem
- 13.4.Predmjer i predračun materijala, građevinskih i ostalih radova

#### 14. Hidrotehnički sistemi:

- 14.1. Sadržaji obuhvaćeni planom
- 14.1.1. Uvodne napomene

- 14.1.2. Položaj u regiji
- 14.2. Postojeće stanje
- 14.2.1.Snadbijevanje vodom
- 14.2.2.Kanalisanje upotrijebljenih voda
- 14.2.3.Uređenje vodotoka i kanalisanje atmosferskih voda
- 14.3.Kriteriji za dimenzionisanje
- 14.3.1.Vodosnadbijevanje
- 14.3. 2. Kanalisanje upotrijebljenih voda
- 14.3.3.Kanalisanje atmosferskih voda
- 14.4.Projektovano stanje
- 14.4.1. Vodosnadbijevanje
- 14.4.2.Proračun potreba u vodi
- 14.4.3.Razvoj distributivne mreže
- 14.4.4.Kanalisanje upotrijebljenih voda
- 14.4.5. Proračun količina upotrijebljenih voda
- 14.4.6. Razvoj kanalske mreže
- 14.4.7.Uređenje potoka i kanalisanje atmosferskih voda

#### B.GRAFIČKI DIO:

##### Postojeće stanje:

- 01 Geodetska podloga i granica zahvata
- 02 Katastarka podlogasa koordinatnim tačkama
- 03 Kontakt zona
- 04 Poprečni profil
- 05 Namjena površina
- 06 Saobraćaj i instalacije(vodovodna mreža i kanalizacija elektro energetska mreža,telefonija)
- 07 Karta mikro-seizmičke reonizacije
- 08 Izvod iz PPO Budva-Postojeć stanje

##### Planirano stanje:

- 09 Izvod iz PPO Budva –Plan namjene površina
- 10 Izvod iz PPO Budva-Infrastruktura
- 11 Izvod iz PPO Budva-Režimi zaštite
- 12 Izvod iz GUPa
- 13 Kontakt zona-
- 14 Namjena objekata i površina
- 15 Poprečni profil
- 16 Parcelacija i regulacija
- 17 Parcelacije i koordinatne tačke
- 18 Pejzažna arhitektura
- 19 Saobraćaj i infrastruktura
- 20 Saobraćaj
- 21 Vodovodna mreža i kanalizacija
- 22 Elektroenergetska mreža
- 23 Telefonija
- 24 Ekologija

## 1. OPŠTI DIO

Kao polazne osnove za izradu Lokalne studije lokacije „Blizikuće“ korišćene su osnovne postavke iz usvojenog Prostornog plana opštine Budva izmjene i dopune („Sl.list RCG“- opštinski propisi, br.11/09) GUP-a priobalnog pojasa za sektor Kamenovo – Buljarica i analize postojećeg stanja. Izradi studije pristupilo se na osnovu Odluke o izradi LSL „Blizikuće“ br. 001-3770 od 12.10.2012. godine, Programskog zadatka br. 001-3771/1 od 12.10.2012. godine, Odluke o izmjeni Odluke o izradi br. 001-33/1 od 11.01.2013. godine i Ugovora o izradi LSL „Blizikuće“ br. 001-4217/1 zaključenog 28.11.2012. godine između opštine Budva i „Del Projekt“-a d.o.o. Budva.

### 1.1. Struktura prostora i motivi za izradu plana

Opredjeljenje opštine Budva za izradom ovog planskog dokumenta identifikovani su u projektnom zadatku kao i analize postojećeg stanja u okviru zone zahvata. U tom smislu uočeno je da na predmetnoj lokaciji ima izgrađenih objekata, i osnovna infrastruktura (putevi, staze, seoski vodovod i struja). Planiranjem ovog prostora a i drugim studijama koje su obuhvatile ovo područje obezbjeđuju se bolje funkcionisanje u prostoru i formira valjana dokumentacija za njegovo sprovođenje.

Potrebno je naglasiti da pored starih seoskih naseobina ovaj prostor je dosta devastiran divljom ne primjerenom gradnjom. Za cjeli protekli period planskog urbanog razvija, od 1967 do 2006god. nijedno seosko naselje nije dobilo odgovarajuću plansku dokumentaciju kojom bi s regulisala gradnja, tako da je veliki pritisak na izgradnju uopšte u selima a pogotovu na području Reževića.

Lokalna Studija lokacije „Blizikuće“ nalazi se u planovima širih teritorijalnih cjelina i to:

-Prostorni plan opštine Budva ("Sl. list RCG-opštinski propisi", broj 30/07), izmjene i dopune PPOB (Sl.list RCG 11/09). (u daljem tekstu : PPOB).

-Izmjene i dopune dijela Generalnog Urbanističkog Plana priobalnog pojasa Opštine Budva sektor Kamenovo - Buljarica (februar 2006.god. u daljem tekstu GUP Kamenovo-Buljarica)

### 1.2. Izvod iz plana višeg reda

Namjena površina područja obuhvaćenog ovom LSL-cije prema Izmjenama i dopunama PPOB planiraju se lokacije za očuvanje seoskih zona-tradicionalne seoske izgradnje, zona kulturno istorijskih spomenika, zona prirodne posebnosti i zona nove izgradnje za razvoj turizma i komplementarnih aktivnosti, saobraćajno rješenje, sport i rekreacija.

Odluka o pristupanju izradi LSL proizašla je iz detaljne analize pri čemu su poštovani svi elementi definisani Prostornim planom za ovo područje. Studijom treba da se kroz analizu planskih sadržaja i shodno razvojnim potrebama u okviru ovog planskog dokumenta, ponude planska rješenja kojim bi se stvorili preduslovi za gradnju turističkih objekata, vila, visoke kategorije, kao i drugih sadržaja i površina uz zaštitu postojećeg zelenila i svih prirodnih resursa na ovom prostoru.

Sagledavajući potrebe korisnika prostora i turističkih potreba opštine Budva procjenjeno je da je izrada ovog planskog dokumenta opravdana. Da bi prostor koji nije izgrađen i za koga postoji interesovanje da se izgradi i bude planski dokument u pravnoj proceduri utvrđen i omogućiti se planiranje prostora prema interesu opštine Budva i interesu građana kao i ostalih korisnika predmetnog prostora pristupilo se izradi ovog planskog dokumenta.

„ Potrebno je da se dispozicija, raspored i veličina novih objekata prilagodi zahtjevu za očuvanje pejzašnih i karakteristika prostora, a spratnost novih objekata, principi grupisanja, oblikovanja, obrada slobodnih površina i materijali za gradnju predvide korišćenjem principa tradicionalne arhitekture, pri čemu se moraju sačuvati postojeće vrijedne zelene površine“, (izvod iz Programskog zadatka).

Glavne smjernice ovog plana su:

- Osnovne karakteristike područja za koji se radi studija su neravnomjeran razvoj, loša međusobna povezanost sa selima u okruženju, nedostatak važnih veza sa obalom i ostalim turističkim destinacijama.
- Uklapanje novih saobraćajnica, kolskih i pješačkih, u postojeću strukturu, usklađenost sa planovm višeg reda GUP-a i PPOB.
- Neplanske gradnje na ovom lokalitetu ima dosta. Razlog, nedostatak planske dokumentacije i ekspanzija kapitala, prodaja zemljišta.

-Stvaranje urbanističkih uslova za usmjeravanje izgradnje novih fizičkih struktura u cilju formiranja turističkog naselja u kombinaciji jednorodnog i višerodnog stanovanja ili u funkciji turizma.

-Kompleksan pristup rješavanju svih funkcija turističkog naselja.

-Kompleksan pristup rješavanju svih funkcija komplementarnih sadržaja, turističkih sadržaja, uslužno-poslovnih sadržaja kao pobojšanje kvaliteta cjelokupne turističke ponude.

-Turističku izgradnju treba usmjeriti u pravcu podizanja kvaliteta na račun kvantiteta primjenom standarda neophodnih za razvoj turizma visoke kategorije.

Prema PPO Budva šire područje Studije lokacije Blizikuće definiše se u konceptu razvoja turizma za naseljske cjelinu Reževići, koji ima za cilj strategiju razvoja turizma, rekreacije i sporta, odnosno organizacije prostora u njihovoj funkciji, obuhvataju program aktivnosti i sadržaja i koncept organizacije, izgradnje i uređenja prostora.

-Strateški koncept održivog razvoja turizma, uz dalju afirmaciju komplementarnih delatnosti, kao glavnog razvojnog agensa područja, je razvoj turizma visokog kvaliteta uz povećanje kapaciteta osnovnih turističkih ležaja i razvoj celogodišnje turističko-rekreativne ponude u prostoru, u skladu sa međunarodnim standardima i trendovima u evropskom turizmu i hotelijerstvu

-Razvoj ekskluzivnog turizma (u zoni Sv. Stefana i Reževića);

-Reževići: ograničena izgradnja smeštajnih kapaciteta prvenstveno na matrici rekonstrukcije postojećih Paštrovčih sela, ili njihovih reprodukcija, sa kapacitetom koji neće ugroziti autohtoni i prirodni ambijent. -

-Plažni resursi ove zone bi bili pretžno namjenjeni za ekskluzivnu rekreaciju, zabavu i animaciju, kao i za kvalitetno tradicionalno ugostiteljstvo, što znači da bi se njihova turistička valorizacija vršila naglaskom na vanpansionsku potrošnju;

-Prema grafičkom prilogu karta br 3 iz PPO-a zona zahvata Studije Lokacije potpada pod mješovitu namjenu .Površine za turizam, stanovanje niske gustine i zelenilo, za koju su po ovome planu svojstvene sledeće karakteristike:

### Površine za turizam

Površine za turizam služe smeštanju objekata za odmor i rekreaciju. Mogu se djeliti na površine za turistička naselja, površine za hotele i renta vile, površine za kampove, površine za vikend naselja i površine za marine.

Dopušteni su:

-turistička naselja,

-hoteli, renta vile,

-kampovi,

-vikend naselje i kuće za godišnji odmor,

-marine sa pratećim sadržajima,

**-objekti i institucije za opsluživanje područja i za sportske i rekreativne svrhe koje odgovaraju karakteristikama područja.**

## 2. METODOLOGIJA

### 2.1.Ulazni podaci iz GUP-a priobalnog pojasa za sektor Kamenovo-Buljarica i PPOB

-U postupku izrade ove lokalne studije lokacije korišćeni su podaci iz planova višeg reda GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva, sektor Kamenovo-Buljarica i PPOB izmjene i dopune.

- sagledani su ulazni podaci iz GUP-a i PPOB.Ova dva planska dokumenta su u koliziji.GUP-om je predviđena zona stanbeno-turističke izgradnje manje gustine.PPOB-a predviđena je mješovita gradnja, stanbeno-turistička sa zelenilom.

- analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto.

-programski zadatak.

## 2. 2. Uticaj kontakt zona na ovaj prostor i obratno

Naselja bližeg zaleđa u koja na teritoriji opštine spadaju : Prijedor; Podostrog; Podbabac; Čelobrd; Đenaši; Rađenovići; **Blizikuće**; Tudorovići; Drobnići; Krstac; Katun Reževići; Čami Do i Žukovica. Ukupno, u ovih 13 naselja živi 931 stanovnik ili 5,9% stanovnika opštine. Naselje Blizikuće se prema posljednjem statističkom popisu ugasio, ali je u međuvremenu izražena tendencija za izgradnju objekata za odmor i turističkih sadržaja, kao i obnavljanje starog seoskog naselja što selu daje mogućnost oživljavanja.

Zahvat LSL „Blizikuća“ pripada djelimično izgrađenom prostoru koji je jedan od atraktivnijih djelova ovog područja. Staro seosko jezgro je djelimično rekonstruisano u ambijentalnom stilu, ali ima i dosta devastiranog prostora koji je nemoguće uklopiti u ambijent zbog velikih gabarita i spratnosti. Obrada fasada novoizgrađenih objekata nije ambijentalna, pa će se tamo gdje to bude moguće uklapanje objekata insistirati i na rekonstrukciju fasadnih elemenata.

Priobalni pojas je već u dva navrata obrađivan kroz Generalne urbanističke planove, a zatim i kroz Prostorni plan opštine. Dominantna namjena ovog prostora je turistička, s tim da se izgradnja turističkih sadržaja usmjerava u tradicionalnom maniru sa dosta sportskorekreativnih površina.

U sklopu priobalnog pojasa je i područje iznad magistrale koje sadrži veliki broj skoro potpuno napuštenih sela.

Bliža razrada svih propozicija PP Opština i GUP-a vrši se kroz planove nižeg reda: DUP-ove, Studije o lokaciji ili urbanističke projekte.

Pored očekivanog turističkog razvoja raznih oblika smještaja turista, kao i rekreativnih sadržaja, pogotovo u središnjem dijelu opštine očekuje se da će se kroz planska i projektantska rješenja za sela bližeg zaleđa dobiti dobra osnova za razvoj alternativnih formi turizma, kao i rješenja koja će obaviti ova naselja, sa velikim poštovanjem tradicionalne ruralne arhitekture.

Središnji pojas-brdskoplaninsko ruralno zaleđe, sa nekoliko sela i predviđenom trasom brze saobraćajnice biće u dominantnoj funkciji stanovanja malih gustina sa elementima turizma, poljoprivrede i komplemenetarnih aktivnosti. Ovdje posebnu pažnju treba posvetiti njegovanju zelenila gdje god za to postoje uslovi.

Za prostor visoravni, tzv. "Planine" predviđa se prije svega izgradnja automobilske puta od Brajića do lovačke kuće iznad Petrovca, pa sve do Ilinog Brda. Pravce razvoja treba pažljivo planirati, a prethodno izraditi studiju na tu temu. Očekuje se da će ovo biti prije svega sportsko-rekreativna izletnička zona (pogodna za formiranje golf terena i dr.), sa specifičnim oblicima ekološkog turizma i ekološke poljoprivrede. Ovaj prostor je u zoni Svetog Stefana najbliži obali i čini se da bi bilo vrlo poželjno da se na toj relaciji izradi žičara koja ne bi bila duža do 2 km.

Sportu i rekreaciji u budućem razvoju treba posvetiti mnogo veću pažnju. Prostori povoljni za ove aktivnosti su u Buljarici, na Smokovom vijencu (iznad Drobnoć pijeska) kao i na brdu Spas iznad Budve i u zaleđu plaže Jaz.

Koncepcija planiranja ovog zahvata je da se izgradi manji kompleks vila i apartmanskih sadržaja, motel uz benzinsku pumpu, sportsko rekreativni centri i ostali sadržaji koji će obogatiti turističku ponudu.

## 2.3. Programski zadatak

Pored predhodnih ulaznih podataka programski zadatak je smjernica od vrlo važnog značaja i sastavni je dio ove planske dokumentacije.

## 2.4. Položaj, granice zahvata i površina

Lokalna Studija lokacije obuhvata prostor površine 20,12 ha ograničen kako slijedi:

**-sa istočne strane:** granicom kat. parcela 2230, 2357, 2212, 2211, 2394, sa jedne i 2232, 2231, 2374, 2380, 2382, 2382 i 2395, sve KO Tudorovići, sa druge strane i dalje granicom katastarskih opština Tudorovići, Reževići II, Reževići I, odnosno dijelom seoskog puta koji je označen kao kat. parcela 2980 KO Reževići I.

**-sa sjeverne strane:** makadamskim putem koji je označen kao kat. parcela 2758 KO Tudorovići i potokom koji je označen kao kat. parcela 2747 KO Tudorovići i u istom pravcu potokom koji je označen kao kat. parcele 1608 i 1605 KO Sv. Stefan.

**-sa južne strane:** potokom koji je označen kao kat. parcela 148 KO Reževići I, i dalje granicom kat. parcela 145/2, 144, 137, sa jedne i kat. parcela 147, 145/3 i 145/1, sve KO Reževići, sa druge strane, dalje nastavlja potokom te granice kat. parcela 130/2 i 144, sa jedne i kat. parcela 51, 129, 132, 133, sve KO Reževići I, sa druge strane i dalje potokom označenim kao kat. parcela 2960, KO Reževići I i u istom pravcu granicom kat. parcela 83, 100, 101, 102, sa jedne i kat. parcele 112, 113, 109, 108, 107, 104 i 103, sve KO Reževići I, sa druge strane

**-sa zapadne strane:** magistralnim putem Bar-Budva

## 3. ANALIZA I VALORIZACIJA POSTOJEĆEG STANJA

### 3.1. Prirodni uslovi, pogodnosti i ograničenja

#### 3.1.1. Položaj u regiji

Zahvat LSL „Blizikuće“ pripada djelimično izgrađenom prostoru koji je jedan od atraktivnijih djelova ovog područja. Prostor je smješten iznad magistralnog puta, kat. opština Reževići I, i predstavlja područje koje je atraktivno sa ambijentom izuzetnih pejzažnih karakteristika terena i objekata u okviru planiranja.

Sa lokacije pruža se jedinstven pogled prema Jadranskom moru. Sa jugoistočne strane je vannaseljsko zelenilo a sa jugozapada Velji kamen. Iznad Blizikuća prostiru se stare naseobine sela Tudorovići, Rađenovići, Vrba i Česminovo.

Najbliži aerodrom su : Tivat (udaljen 30km) i aerodrom u Podgorici (udaljen 65km).

Lokacija je smještena uz magistralni put .

Pješačke komunikacije su relativno kratke i odnose se na pješačke komunikacije (seoske staze) kroz samo područje.

#### 3.1.2. Reljef

Područje obuhvaćeno lokalnom studijom lokacije iznosi 20,12ha. Teren je u padu sa nagibom od približno 12-21%, i najvećim dijelom je pogodan za urbanizaciju. Prostor gravitira ka Budvi, Petrovcu i naseljima u okruženju. Strmo zaleđe ovog prostora čini ovaj prostor atraktivnim jer omogućava dobre vizure i osunčanost.

#### 3.1.3. Klima

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

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

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

Godišnja količina padavina iznosi 1578 mm.

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

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

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

**Tabela 6:** Srednje temperature vazduha u °C

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

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

**Tabela 7:** Srednje mjesečne i godišnje sume padavina u mm

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

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

**Tabela 8:** Srednjomjesečno i godišnje osunčanje u časovima

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

### 3.4. insolacija

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

#### 3.1.5. hidrološke karakteristike

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

#### 3.1.6. vazdušni pritisak

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

#### 3.1.7. vjetrovi:

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

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

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

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

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

#### 3.1.8. inženjerske i hidrogeološke karakteristike

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

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

Glavni geološki i hidro – geološki podaci o tlu na predmetnoj lokaciji kao izvod iz Elaborata o geološkim odlikama terena, koji je izradio Republički zavod za geološka istraživanja iz Podgorice na području opštine Budva su raznovrsni i mogu se posmatrati u tri osnovne zone koje odgovaraju osnovnim

geomorfološkim zonama. Za sama sela Kuljače i Vojnici nema konkretnih podataka o geoseizmičkim i inženjersko-geološkim uslovima pa je pri izradi projektne dokumentacije na konkretnim lokacijama neophodno izvršiti geološka ispitivanja i sačiniti elaborat i projekat o geološkim nalazima. Karte seizmičke mikroronizacije rađene su samo za veća urbana naselja i u priobalnom pojasu.

#### Morfološke osobine terena

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

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

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

#### Geološke osobine terena

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

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

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

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

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

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

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

U nekim dijelovima ove geotektonske jedinice nije bilo moguće izdvojiti sedimente ladinskog kata od sedimenata gornjeg trijasa, pa su isti zajedno tretirani kao jedna stratigrafska jedinica, pod nazivom srednji-gornji trijas. Ova serija karbonatnih sedimenata, razvijena u dugačkom isprekidanom pojasu od Herceg Novog do zaliva Čanja, leži normalno preko anizijskog fliša, anizijskih krečnjaka, vulkanogeno-sedimentne serije ladinskog kata ili je pak reversno navučena preko paleogenih tvorevina. Seriju

izgrađuju slojeviti do bankoviti sivi krečnjaci, često u smjeni sa bancima dolomita, breča i biokalkarenita. Javljaju se i rožnaci, kao proslojci, mugle, manja sočiva ili kao tanke zone u krečnjacima.

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

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

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

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

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

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

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

Vezane stijene podjelene su u tri grupe:

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

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

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

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

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

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

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

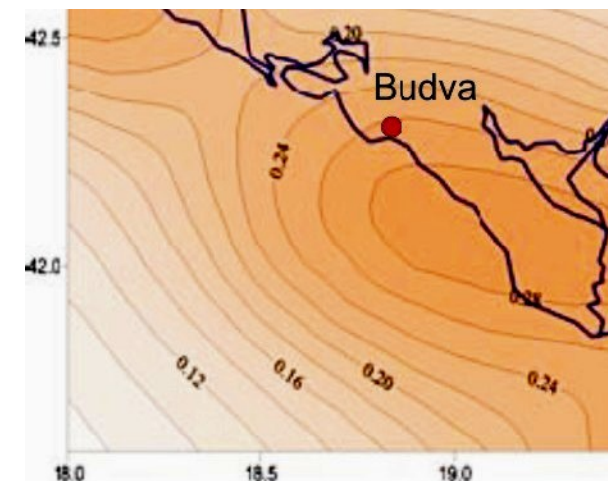
-Šljunak i pijesak su slabovezani, slabozbijeni sedimenti šljunkovito-pjeskovitog sastava. Dobro vodopropusni, vodozasiceni zbog uticaja mora i slabe mogućnosti oticanja. Prisutni su proslojci i sočiva gline i organskih materija.

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

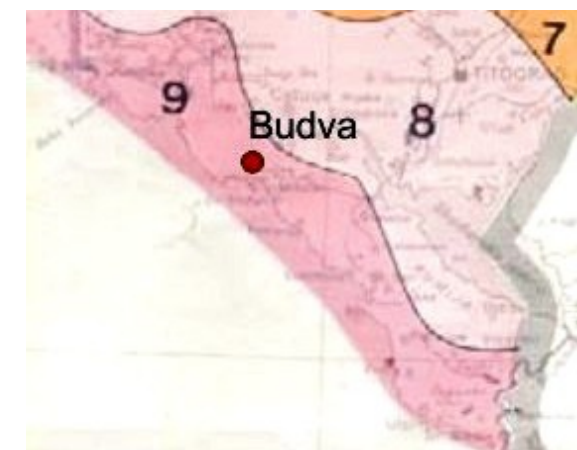
Za najveći dio ovog područja urađen je geomehanički elaborat iz kojeg se mogu sagledati geomorfološke karakteristike ovog terena.

#### Geoseizmičke karakteristike

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



Slika 2: Seizmički hazard



Slika 3: Seizmička regionalizacija

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

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

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

Činjenica da je najveći dio prostora ove Studije velikim dijelom izgrađen od laporca, varovika kao i malim delom od flišnih, pretežno klastičnih sedimentata i kvartarnih tvorevina aluvijalnih, (gline, šljunak), koji su u vodomezasićenom stanju, upozorava da mogu predstavljati seizmički djelimično nepovoljnu sredinu, no samo na tim površinama, imajući u vidu eventualne pojave likvifikacije (tečenje tla), kakve su se manifestovale pri zemljotresu od 15. aprila 1979. godine.

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

Tabela 1: Seizmička mikrorejonizacija

ZONA	$\frac{a_{max}}{t} = K_s$ 50lj	K <sub>s</sub>	INTENZITET	KARAKTERISTIČNE OSOBINE SEIZMIČKIH ZONA I PODZONA	V <sub>p</sub> (m/s)	V <sub>s</sub> (m/s)	γ (kN/m <sup>3</sup> )
B <sub>3</sub>	0,14	0,07	VIII	I Trijaski i jurski krečnjaci i dolomiti, slojevito masivne i bankovite teksture, visoke otpornosti na mehanička i erozivna dejstva sa oslabljenom zonom do dubine 5 - 20 metara.	3750 5000 3000 3750	1750 2500 1100 1750	25-27
C <sub>1</sub>	0,16	0,08	IX	I Trijaski porfiriti i dijabazi, vulkanogeni sedimenti kompleksi tufova. tufita i silifikovanih laporaca. Trijaski, jurski i kredni kompleksi krečnjaka i rožnaca i rožnaci podložni eroziji i raspadanju praćeni sa debljom zonom raspadanja. I Trijaski eocenski flišni kompleksi (laporci, glinci, pješčari. krečnjaci, konglomerati) veoma podložni degradaciji i raspadanju sa zonom raspadanja 10 - 20 metara.	3200 4200 2350 3200	1400 2200 1100 1400	25-27
					2800 3500 2000 2800	900 1400 500 900	
C <sub>2</sub>	0,20	0,10	IX	•Aluvijalno-deluvijalni padinski kompleksi zaglinjenih drobina. blokova. detritusa, breča i gline, debljine 5-15 metara. •Aluvijalno-proluvijalni materijali šljunkovito-glinovitog i glinovito-drobinskog sastava, debljine veće od 110 metara (Buljarica).	900- 1600	300 550	17-20
					2200 2400	600 700	
C <sub>3</sub>	0,24	0,12	IX	I Proluvijalno-aluvijalni i aluvijalni materijali: pjeskovito-glinovite drobine, sugline, pjeskovi, šljunkovi i gline, deponovani u priobalama i ravnica debljine 50 - 70 metara. I Deluvijalni kompleksi glinovito-drobinskog sastava debljine 15 - 25 metara.	1000 2000 2000 2400	200 550 550 650	18-20 19-21
					1000 2000	350 650	
D	0,30	0,15	IX	oAluvijalni i proluvijalno-aluvijalni materijali: šljunkovi, pijeskovi, gline, sugline, glinovite drobine, mjestimično izmiješani sa morskim muljevitim sedimentima, deponovani u priobalama i ravnica, najčešće debljine 20 – 45, a mjestimično do 50 - 70 metara (Jaz, Buljarica). oDeluvijalni kompleksi, glinovito-drobinskog sastava debljine 25 - 40 metara.	1300 2400	300 650	19-21
					600 800	1800 2000	
N	3Zona sa dinamički nestabilnom lokalnom geotehničkom sredinom u uslovima zemljotresa.						
B <sub>3</sub> <sup>n</sup> C <sub>1</sub> <sup>n</sup> C <sub>2</sub> <sup>n</sup> C <sub>3</sub> <sup>n</sup> D	1Zona gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine u uslovima zemljotresa. 1Mogućnosti i uslove izgradnje objekata. na pojedinim lokacijama potrebno je definisati detaljnim istraživanjima.						

Zastupljene zone na teritoriji Lokalne Studije Lokacije nisu precizirane.

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

Tabela 2: Stabilnost terena

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

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

Stabilan teren i uslovno stabilan .

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

Tabela 3: Podobnost terena za urbanizaciju

KATEGORIJA PODOBNOSTI		
I	TERENI BEZ OGRANIČENJA ZA URBANIZACIJU	ˆnagib terena od 1-5° 6dubina do NPV (nivo podzemne vode) preko 4,0 m ˆnosivost preko 200 kN/m <sup>2</sup> 4.stabilni tereni ˆnosivost preko 200 kN/m <sup>2</sup> A. seizmičnost: K <sub>s</sub> =0,12 (odnosno A, B, C)
II	TERENI SA NEZNATNIM OGRANIČENJIMA ZA URBANIZACIJU, TREBA RAČUNATI NA NEKE INTERVENCIJE U TLU MANJEG OBIMA	ˆnagib terena od 5-10° b2dubina do NPV od 1,5-4,0 m odvije grupe stijena: 1.vezane kamenite i polukamenite 2.i nosivosti od 120-200 kN/m <sup>2</sup> 3stabilan djelimično labilan sa rijetkim manjim oblicima nestabilnosti ˆnosivost od 120-200 k N/m <sup>2</sup> f1,f2A,B,C i D
III	TERENI SA ZNATNIM OGRANIČENJEM ZA URBANIZACIJU NA TLU I TERENU	ˆnagib terena od 10-30° -dubina do NPV od 1,5-4,0 m ˆnosivost od 70-120 kN/m <sup>2</sup> 1.uslovno stabilni tereni sa češćim manjim, ili rjeđim većim pojavama nestabilnosti, ili inženjersko-geološkim procesima i pojavama -nosivost od 70-120 kN/m <sup>2</sup> 1.D
IV	TERENI NEPOVOLJNI ZA URBANIZACIJU	a4nagib terena preko 30° •dubina NPV 0,0-1,5 m ˆnosivost do 120 kN/m <sup>2</sup> ˆnestabilni tereni ˆnosivost do 120 kN/m <sup>2</sup> 1.N



Tabela 4: Kriterijumi za ocjenu stepena podobnosti

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

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

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

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

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

Tabela 5: Efekat zemljotresa

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

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

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

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

### 3.1.9. Ocjena postojećeg stanja

#### Stabilnost terena

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

#### Zaštita od zemljotresa

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

Seizmička sigurnost postojećih objekata i aseizmičko projektovanje i građenje

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

- mnogi objekti nadziđivani, rekonstruisani ili dograđivani bez prethodne stručne provjere da li te intervencije ugrožavaju seizmičku sigurnost objekata,  
 - pojedini noviji objekti neplanski izgrađeni, bez projektne dokumentacije, uglavnom po nahođenju samih vlasnika, bez stručno provjerene projektne dokumentacije i bez odgovarajućeg nadzora, pa je njihova seizmička otpornost problematična,  
 - brojni objekti projektovani i izgrađeni bez saznanja o geomehaničkim karakteristikama tla, a obimniji i dublji iskopi i zasijecanja terena koji je u nagibu, vrše se bez obezbjeđenja od zarušavanja ili klizanja. Nije utvrđivan vulnerabilitet postojećih zgrada i drugih izgrađenih struktura, niti je definisan prihvatljiv nivo seizmičkog rizika, kao i obezbjeđnje potrebne seizmičke sigurnosti kod postojećih objekata. Kolektivna društvena svijest o postojanju seizmičkog rizika nije razvijana kroz obrazovanje u cilju ublažavanja posljedica, informisanje javnosti, obuku za ponašanje u slučaju katastrofe i sl, niti su uočene ekonomske dobiti od mjera i akcija za ublažavanja posljedica seizmičkog hazarda, kroz smanjenje štete po osnovu izgubljenih života i povrijeđenih, smanjenje cijene otklanjanja oštećenja i druge troškove. Generalna je ocjena da se s obzirom na visok nivo seizmičnosti prostora nedovoljno vodilo računa o zaštiti od zemljotresa, jer se građenje u protekloj deceniji odvijalo stihijski, uglavnom bez adekvatnih urbanističkih i projektantskih rješenja. Situacija je u izvjesnoj mjeri povoljna, jer je najveći dio prostora obuhvaćenog LSL-om 95% predstavljaju stabilni tereni, odnosno su tereni sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju.

### 3.1.10. Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Teren je u većem dijelu u nagibu, kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnji. Klimatski uslovi su, kao i na cjeloj teritoriji, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše, kao i o visokom nivou podzemnih voda i odvodnjavanju površinskih voda u određenom dijelu godine. Seizmički rizik koji je na ovom području vrlo izražen, pri planiranju i izgradnji treba svesti na prihvatljiv nivo.

#### Životna sredina

Postojeće stanje  
 Postojeće stanje životne sredine predstavlja sintetizovan materijal nastao obilaskom prostora LSL i korišćenjem državnih dokumenata: godišnjih izvještaja o stanju životne sredine i izvoda iz pojedinih planskih dokumenata. Životna sredina obuhvata prirodno okruženje: vazduh, zemljište, vode, biljni i životinjski svijet, pojave i djelovanja: klima, buka i vibracije, jonizujuća i nejonizujuća zračenja, pojave u geotehničkoj sredini, kao i okruženje koje je stvorio čovjek: gradovi, naselja, kulturno istorijska baština, infrastrukturni, industrijski i drugi objekti, osobine predjela, i dr. Praćenje stanja osnovnih segmenata životne sredine koje sprovodi Ministarstvo turizma i zaštite životne sredine, a koji se odnose na vazduh, zemljište, biološki diverzitet kao i nivo radioaktivnosti u životnoj sredini, daje sliku stanja kvaliteta najvećeg dijela oblasti životne sredine, ali ne omogućava da se povežu uzroci, pritisci, stanje, posljedice i mjere (DPSIR) što je zahtjev Evropske agencije za životnu sredinu (EEA). Trenutna saznanja i raspoloživi podaci o stanju prirodnih uslova na području LSL Blizikuće navode na zaključak da su osnovni elementi prirodnih potencijala ovog prostora (vazduh i zemljište) u najvećoj mjeri i dalje očuvani. Imajući u vidu prethodne aktivnosti na području LSL, zbog sagledavanja ukupnih posljedica tih i planiranih aktivnosti na životnu sredinu (kumulativni efekat), daje se opis postojećeg stanja predmetne lokacije po odgovarajućim segmentima životne sredine.

#### Ocjena stanja

Zagađenja vazduha na području LSL vezana su za saobraćaj motornih vozila, čiji intenzitet tokom ljetnje turističke sezone je značajan i izduvni gasovi su glavni zagađivač atmosfere. Zbog izostanka mjerenja u

Budvi tokom .2007. godine, a na osnovu analogije sa susjednim Kotorom, Barom i Herceg Novim generalno se može ocijeniti da je kvalitet vazduha na prostoru LSL dobar. Koncentracije teških metala u taložnim materijama ispod propisanih GVZd pa je sa ovog aspekta stanje životne sredine dobro.

Ista konstatacija važi i kada je u pitanju kvalitet padavina.

Mogućnost dospijevanja u zemljište potrošenog motornog ulja, materija iz izduvnih gasova motornih vozila, ali i drugih opasnih i štetnih materija porijeklom od saobraćaja motornih vozila koji se odvija „Magistralom“ ukazuju na to da zemljište, već trpi određena zagađenja.

Površinske vode nijesu zagađene, a podzemne vode kao i zemljište već trpe pritisak od određenih zagađenja. Kako područje LSL predstavlja kontaktnu zonu zaleđa Drobno-pijeska jer se nalazi u dijelu njenog površinskog sliva. Zagađenje podzemnih voda koje može dospjeti u vodozahvat koji se koristi za snabdijevanje stanovništva vodom za piće. Takođe može dospjeti i u more, najosjetljiviji i najvredniji prirodni resurs ovog područja. Stoga je vrlo hitno preduzimanje preventivnih mjera u ovom segmentu životne sredine neophodno.

Nivo buke i vibracija vjerovatno prelazi granične vrijednosti u pojedinim djelovima dana, a ima i godišnje oscilacije, imajući u vidu povećanje tokom turističke sezone. Može se ocijeniti da je generalno na području LSL nivo buke i vibracija nizak, uz povremena prekoračenja dozvoljenog nivoa i to na prostoru neposredno uz „Magistralu“.

Sa aspekta radiološke ispravnosti stanje u Crnoj Gori, time i na području LSL je povoljno.

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

Predjeli su dio životne sredine u kome će se na ovom prostoru dešavati i najveće promjene. Promjene se dešavaju izgradnjom objekata, promjenama u namjeni prostora.

**Stanja životne sredine sumarno posmatrano može se ocjeniti kao povoljno, ali se uočavaju određeni pritisci i negativne pojave** koje ukazuju na urgentno rješavanje problema koji dovode do ovih pojava i na obavezno uspostavljanje monitoringa životne sredine, kako zbog njenog očuvanja za sadašnje i buduće stanovnike ovog prostora tako i zbog turizma, jer ugrožena životna sredina nepovoljno utiče i na razvoj turizma.

### 3.1.11. Urbanističke karakteristike postojećeg stanja

Osnovne odlike predmetnog prostora su karakteristične za neurbanizovane sredine, sa dosta zapuštenim starim jezgrom sela i sa devastacijom prostora novoizgrađenim objektima koji su bespravno podignuti a pri tom nijedna nadležna institucija nije spriječila tu stihisku, bespravnu izgradnju. Vrlo je diskutabilno kako te ogromne volumene i stilove uklopiti u prostor kroz plansku dokumentaciju.

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

### 3.1.12. Građevinski fond

Na ovom području postoje seoske naseobine u okruženju iznad magistralnog puta.

Predmetna Studija ima površinu 21,10ha i biće tretirana kao stambeno- turističko naselje sa pratećim sadržajima, i prostorom za sport i rekreaciju u okviru urbanističkih parcela i slobodnog zelenila.

Ocjena demografskog potencijala. Na osnovu svih pokazatelja Blizikuće ne posjeduju sopstveni potencijal za demografski razvoj. On je moguć jedino doseljavanjem mlađeg, aktivnog i fertilnog stalnog stanovništva.

U naselju u stanovima za odmor i rekreaciju („vikendice“) povremeno boravi određeni broj stanovnika i on će se u narednom periodu, vrlo je izvjesno, povećavati.

## 3.1.13. Pošumljenost



Premetni prostor se oslanja na magistralni put i blago se uzdiže prema zaleđu. Naime, autohtona vegetacija zahvata LSL pripada niskom zelenilu sa sporadičnim stablima hrasta. Teren je u padu u pravcu istok-zapad.

Značajno obilježje je makija – niska zimzelena šuma. To je gusto, kadkad neprohodno grmlje koje svojim mirisom mami ljubitelje slobodnih šetnji u prirodi. Samoniklo, ljekovito i aromatično bilje takođe se može sresti na ovom području.

## 3.1.14. Bilans površina posojeće stanje – LSL Blizikuće

Broj	Način korišćenja	Broj	m <sup>2</sup>	BRGP m <sup>2</sup>	ha	% od UKUPNO G	
1	Vodno zemljište		926.69				
2	Šume		-				
3	Slobodne i zelene površine - neuređene		180,524.22				
<b>Neizgrađeno zemljište</b>			<b>181,450.91</b>		<b>18.15</b>	<b>90.31%</b>	
4	Putevi - javni putevi		2,525.84				
5	Putevi - nekategorisani putevi		9,231.25				
<b>Saobraćajnice</b>			<b>11,757.09</b>		<b>1.18</b>	<b>5.86%</b>	
6	Objekti individualnog stanovanja	37	5,697.00	14,251.00			
7	Seosko stanovanje	15	1,456.00	3,811.00			
8	Ruševine	10	381.00	381.00			
9	Vjerski objekat	1	43.00	43.00			
10	Pomoćne objekte	13	453.00	453.00			
11	Garaže	7	1,240.00	1,240.00			
12	Postojeći objekti u zelenilu	2	111.00	111.00			
<b>Izgrađeno zemljište pod objektima</b>			<b>85</b>	<b>9,381.00</b>	<b>20,179.00</b>	<b>2.60</b>	<b>0.02%</b>
<b>PODRUČJE PLANA</b>			<b>201,236.22</b>		<b>20.12</b>	<b>100%</b>	
Indeks zauzetosti						0.05	
Indeks izgrađenosti						0.10	

## NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE – ZELENE POVRŠINE

Od neizgrađenih površina degradirane šume 10%, i neuređene slobodne površine koja zauzimaju oko 86% površine plana.

**3.1.15. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE****STANOVNIŠTVO I DRUGI KORISNICI PROSTORA - izvodi iz GUP-a**

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

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

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

**Projekcija broja stalnih stanovnika**

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

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

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

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

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

Po pojedinačnim naseljima stanje je sledeće:

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

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

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

**3.2. Demografski razvoj i distribucija stanovništva budvanskog područja u republičkom kontekstu**

U pogledu **rasta stanovništva**, republičkim prostornim planom iz 1997. godine bilo je predviđeno da će u Crnoj Gori nakon 2000. godine živjeti 648.000 stanovnika, a prema popisu iz 2003. broj stanovnika dostigao je 620.145. Planska projekcija skoro je u potpunosti ostvarena za Središnji region (279.000, prema 279.419 koliko je iznosio broj stanovnika); približno je ostvarena za Primorski region (149.000 i 145.847, respektivno); dok je u Sjevernom regionu došlo do pada ukupnog broja stanovnika, na 194879 (planirani rast je bio 220.000). Na taj način, predviđena prosječna gustina naseljenosti za čitavu Republiku (47 stanovnika/km<sup>2</sup>) nije dostignuta, budući da sada (to jest, 2003. godine) iznosi 44,9 stanovnika/km<sup>2</sup>. U navedenim okvirima, gustine naseljenosti za Središnji, Primorski i Sjeverni region iznose 45, 92 i 30 stanovnika/km<sup>2</sup>, respektivno. Gustina naseljenosti opštine Budva (130 st/km<sup>2</sup>) je viša i od republičkog prosjeka (44,9 st/km<sup>2</sup>) i od prosjeka za Južni region Crne Gore (91,8 st/km<sup>2</sup>). Prosječan stepen urbanizacije postojano raste; veći je u odnosu na planirani (70% i 64,2%, respektivno), i znatno varira po regionima: u Sjevernom se kreće u intervalu 16-31%, u Središnjem u intervalu 36-69% i u Primorskom u intervalu 35-49%. **U opštini Budva, stepen urbanizacije je 85%.**

**Tabela I-4: Promjene broja stanovnika i stope urbanizacije u opštini Budva u periodu 1948-2003**

Opština Budva	Promjene broja stanovnika i stope urbanizacije							
	Godine popisa	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2003.
Broj stanovnika		3825	4364	4834	6106	8632	11717	15909
Stanovništvo u gradovima		1056	1444	1936	3576	6080	9737	13585
Stopa urbanizacije u %		27,6	33,1	40,0	58,6	70,4	83,1	85,4

U relativnom izrazu, najviše se smanjuje stanovništvo gradova i opština Sjevernog regiona, očekivana demografska projekcija se kako-tako ostvaruje u Centralnom regionu (izuzev Cetinja, gdje broj stanovnika stagnira). Posebno, u Primorskom regionu, planirani rast nije ostvario Bar (kao ni Ulcinj). Deficit je ostvaren i u Kotoru u pogledu urbanog stanovništva. Jedino Budva bilježi izrazitiji rast populacije u odnosu na ono što je bilo predviđeno Planom, kako na nivou opštine, tako i u pogledu urbanog stanovništva.

Budva pripada manjoj grupi crnogorskih opština u kojima je ostvaren porast **stanovništva između 1991. i 2003. godine**. Njen demografski rast (27,4%) je izrazit i najveći je među svim opštinama u Crnoj Gori, te daleko premašuje i republički prosjek od 4,3% u posljednjem međupopisnom periodu.

**Tabela I-5: Broj stanovnika u Republici Crnoj Gori i opštini Budva na osnovu dva posljednja popisa**

	Broj stanovnika i njegov porast u periodu 1991-2003.		
	1991.	2003.	2003/1991.
Crna Gora	591269	620145	4,30%
Opština Budva	11538 <sup>15</sup>	15909	27,42%

Opština Budva 2009 ima 17.333 stanovnika prema podacima Monstata.

**3.3.PODJELA OPŠTINSKOG PROSTORA- izvod iz PPOB**

**Posmatrajući prostor opštine u cjelini, sa njegovim primarnim geografskim i funkcionalnim karakteristikama, granice njegovog diferenciranja su longitudinalne, tj., uglavnom paralelne obali, tako da su površine zajedničkih prostorno-funkcionalnih karakteristika u formi pojaseva koji se protežu skoro cijelom dužinom opštine. Izdvajaju se sljedeći prostorno-funkcionalni pojasevi:**

- **Priobalni pojas opštine Budva**, kojeg funkcionalno definiše postojeća Jadranska magistrala, s jedne strane, a istovremeno ga dijeli na dvije zone, sa druge. U ovom pojasu su dvije zone: 1) uži priobalni pojas, tj., prostor između Jadranske magistrale i obale; i 2) bliže ruralno zaleđe, koje čini prostor sela i dijelovi njihovih atara (koji se lako povezuju sa magistralom);
- **Pojas koji obuhvata brdsko-planinski odsjek odnosno plato**, koji se prostire do linije koja spaja najviše vrhove brda i planina koji se izdižu iznad obale. U ovom pojasu je i nekoliko seoskih naselja, pa se stoga može i nazvati **brdsko-planinskim ruralnim zaleđem**;
- U zoni središnjeg i južnog dijela opštine, iza planinskog odsjeka, nalazi se prostor koji se može definisati kao planinski plato, a čiji je tradicionalni naziv "**Planina**"; i
- Sasvim na sjeveru, iznad sela Pobori i Brajića na granici sa opštinom Cetinje, nalazi se planinski odsjek odnosno pojas koji predstavlja **dio Nacionalnog parka "Lovćen"** i koji u svim planovima ima poseban tretman.

Od ukupne površine opštine Budva, navedeni pojasevi-zone obuhvataju sljedeće površine:

- Priobalni pojas opštine, 4300 ha;
- Brdsko-planinsko ruralno zaleđe, 5470 ha;
- Planinski plato ("Planina"), 2000 ha; i
- Nacionalni park "Lovćen", oko 630 ha.

**3.3.1. PODJELA PROSTORA PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA**

Zajedničko ovom prilično nekoherentnom prostoru (dužine od oko 25 km, a širine od 1 do 4 km) jeste njegova funkcionalna vezanost za obalu i Jadransku magistralu. Tokom ranije planske razrade došlo se do zaključka da je ovaj prostor moguće podijeliti na tri prostorno-funkcionalne cjeline, koje su nazvane "makrocjeline", koje obuhvataju:

- Sjeverna makrocjelina obuhvata Jaz, Budvu i Bečići, a njena površina iznosi 1747,65 ha;
- Srednja makrocjelina se prostire od Kamenova do Perazića Dola i ima površinu od 1156,86 ha; i
- Južna makrocjelina obuhvata prostor Petrovca i Buljarice, površine od 1427,14 ha.

**3.3.2. OSNOVNI ELEMENTI PROSTORNOG RAZVOJA**

Prilikom planiranja bilo kog razvoja, osnovni elementi na koje se taj plan oslanja su prirodni resursi, stanovništvo i funkcije, što sve zajedno čini potencijale razvoja. Planirani koncept i metode koje se namjeravaju primijeniti takođe su od velikog značaja za planiranje i realizaciju budućeg razvoja. Sve navedene elemente treba posmatrati u međusobnom sadejstvu, kao i u vremenskim etapama, pri tom sagledavajući njihov pojedinačni razvoj i/ili uticaj na ukupan razvoj.

**3.3.3. STANOVNIŠTVO I DRUGI KORISNICI PROSTORA**

Na samom početku treba istaći da je, pored prognoze broja stalnih stanovnika, neophodno prognozirati i broj svih drugih korisnika prostora, jer od tih brojeva zavise kapaciteti svih fizičkih struktura koje treba graditi u prostoru. A to su: 1) stanovi za stalno stanovništvo; 2) stanovi za sezonsko stanovništvo; 3) dodatni kapaciteti u domaćoj radinosti; 4) sve vrste turističkih kapaciteta; i 5) sve vrste javnih sadržaja koji opslužuju stalno i sezonsko stanovništvo, kao i turiste.

**Stanovništvo opštine**

Prema popisu iz 2003. godine, na teritoriji opštine Budva živjelo je 15909 stanovnika. Od tog broja, u gradskim naseljima (Budva, Bečići, Petrovac i Sv. Stefan) živjelo je 13585 (85% ukupnog stanovništva), a u ostalim 2324 (15%). Prema prognozama razvoja broja stanovnika u PPO Budva iz 1986 godine, na teritoriji opštine 2005. godine očekivano je da živi oko 17200 stanovnika, što je za oko 1000 više od ostvarenog, preračunato na 2003. godinu. Razlog ovome jeste što opšti razvoj, a posebno turistički, nije tekao predviđenim tempom. To se naročito odrazilo na mnogo manji porast stanovništva u ostalim dijelovima opštine. Tako je, na primjer, u središnjem dijelu opštine bilo 2003. godine samo 814 stanovnika, a prema prognozi iz 1986. godine, očekivalo se 2000 stanovnika. Za južni dio opštine ti brojevi iznose 1954 (2003. godine) i 4370 (prognoza iz 1986. godine). Pokazalo se da većina naselja na obali ima umjeren porast stanovništva. Broj stanovnika u naseljima zaleđa opada, a samo Budva i okolna naselja (Prijevor i Podostrog) rastu.

Prema Nacrtu prostornog plana Crne Gore do 2002., u opštini Budva bi 2021. godine živjelo 20210 stanovnika, od čega u gradskim naseljima 18630 (92%), a u ostalim 1580 ili 8% stanovništva.

Ovdje je kao najizglednija uzeta sljedeća prognoza: 1) 18700 stanovnika u periodu do 2011. godine; i 2) 22200 stanovnika u periodu do 2021. godine.

Ne treba, međutim, isključiti mogućnost da ovi brojevi budu i premašeni, jer je populacioni rast grada Budve i okolnih naselja dobio takav zamah da to više skoro nije moguće obuzdati. S druge strane, ukoliko u narednih 5 godina započne razvoj Buljarice, doći će do mnogo većeg rasta stanovništva u južnom dijelu opštine (Buljarica i Petrovac) nego što to sadašnje prognoze predviđaju. Prema njima, 2021. godine Buljarica treba da ima oko 500 stanovnika (samo 100 više nego 2003. godine), a Petrovac oko 1800, ili oko 300 više nego 2003. godine.

**Drugi korisnici prostora**

Korisnici prostora su, dakle, sve osobe koje se u jednom trenutku mogu naći na teritoriji opštine Budva i koje, pored stalnih stanovnika, čine turisti u hotelima i turističkim naseljima, kao i oni koji su smješteni u "domaćoj radinosti". Ovdje su uzeti u obzir i privremeni stanovnici, koji su smješteni u stanovima za odmor i rekreaciju, kao i sezonska radna snaga. Nažalost, ne postoji zvanično verifikovani podaci o mogućim korisnicima prostora, već samo procjene, koje se prije svega oslanjaju na postojeće stambene površine svih vrsta, pa se na osnovu normativa koji obezbjeđuju određeni, odnosno prihvatljiv standard,

dolazi do mogućeg broja ostalih korisnika prostora. Ovome se dodaju stalno stanovništvo i turisti u hotelima i turističkim naseljima, što sve zajedno čini korisnike prostora koji se u jednom trenutku mogu naći na ovom području.

Ovaj pokazatelj je bitan, jer se prema njemu dimenzionišu svi infrastrukturni sistemi.

Po popisu iz 2003. godine, a prema navedenom pristupu i metodi, na teritoriji opštine Budva je bilo oko 60.000 korisnika prostora.

**Razmještaj turističkih kapaciteta****- izvod iz izmjena i dopuna prostornog plana opštine budva iz 2009. god.**

Plan razmještaja turističkih kapaciteta po makrocjelinama prikazan je u Tabeli 13 (u skladu sa korekcijom broja smještajnih kapaciteta prikazanih u Tabeli 12).

**Tabela 13: Uporedni prikaz postojećih i planiranih kapaciteta po makrocjelinama**

makrocjelina	2006. godina	2011. godina	2021. godina	razlika 2006-2011.	razlika 2006-2021.
Sjeverna	17300	18600	24100	1300	6800
Središnja	5500	11500	21050	6000	15550
Južna	7500	9500	12600	2000	5100
Ukupno	30300	39600	57750	9300	27450

Koncept razmještaja turističkih kapaciteta po zonama i prioritetnim lokacijama je prikazan u Tabeli 14.

**Tabela 14: Razmještaj turističkih kapaciteta po zonama i prioritetnim lokacijama**

Lokaliteti	2011. godina	2021. godina
<b>Sjeverna zona: Jaz-Budva-Bečići</b>		
Jaz	500	2000
Budva	11300	14500
Bečići	6500	7200
Zaleđe	300	400
Svega	18600	24100
<b>Središnja zona: Kamenovo-Perezića Do</b>		
Pržno-Kamenovo-Divanovići	2000	3600
Miločer-Sv. Stefan-C. Glavica	2500	4700
Blizikuće-Bijeli Rat	2000	3500
Debeli Rat, Slana luka, Drobnji Pijesak	800	4250
Drobnji-Rijeka Reževići-Krstac-Skočiđevojka	2100	2500
Katun Reževići-Perezića Do-Smokvice	2100	2500
Svega	11500	21050
<b>Južna Zona: Petrovac-Buljarica</b>		
Petrovac-Lučice	5500	6400
Buljarica	3700	5800
Zaleđe	300	400
Svega	9500	12600
UKUPNO	39600	57750

Za planski tretman prioritetnih lokacija, u okviru navedenih zona za središnju zonu i podzonu Reževići, daju se sljedeće **smjernice**:

**Reževići:** ograničena izgradnja smještajnih kapaciteta prvenstveno na matrici rekonstrukcije postojećih Paštrovskih sela, ili njihovih reprodukcija, sa kapacitetom koji neće ugroziti autohtoni i prirodni ambijent. Plažni resursi ove zone bi bili pretežno namijenjeni za ekskluzivnu rekreaciju, zabavu i animaciju, kao i za kvalitetno tradicionalno ugostiteljstvo, što znači da bi se njihova turistička valorizacija vršila uz naglasak na vanpansionsku potrošnju; **Reževići:** ograničena izgradnja smještajnih kapaciteta prvenstveno na matrici rekonstrukcije postojećih Paštrovskih sela, ili njihovih reprodukcija, sa kapacitetom koji neće

ugroziti autohtoni i prirodni ambijent. Plažni resursi ove zone bi bili pretežno namijenjeni za ekskluzivnu rekreaciju, zabavu i animaciju, kao i za kvalitetno tradicionalno ugostiteljstvo, što znači da bi se njihova turistička valorizacija vršila uz naglasak na vanpansionsku potrošnju; Ocjena demografskog potencijala u Blizikućama.

Na osnovu svih pokazatelja Blizikuće ne posjeduju sopstveni potencijal za demografski razvoj. On je moguć jedino doseljavanjem mlađeg, aktivnog i fertilnog stalnog stanovništva. U naselju u stanovima za odmor i rekreaciju povremeno boravi određeni broj stanovnika i on će se u narednom periodu, vrlo je izvjesno, povećavati.

#### Razmještaj turističkih kapaciteta

Plan razmještaja turističkih kapaciteta po makrocjelinama prikazan je u Tabeli III-3 (u skladu sa Alternativom 2 ukupnog broja smještaja).

**Tabela III-3: Usporedni prikaz postojećih i planiranih kapaciteta po makro cjelinama**

makrocjelina	2006. godina	2011. godina	2021. godina	razlika 2006-2011.	razlika 2006-2021.
sjeverna	17300	18600	20400	1300	3100
središnja	5500	6500	9100	1000	3600
južna	7500	11500	19100	4000	11600
Ukupno	30300	36600	48600	6300	18300

Koncept razmještaja turističkih kapaciteta po zonama i prioritetnim lokacijama prikazan je u Tabeli III-4.

**Tabela III-4: Razmještaj turističkih kapaciteta po zonama i prioritetnim lokacijama**

Lokaliteti	2011. godina	2021. godina
<b>Sjeverna zona: Jaz-Budva-Bečići</b>		
Jaz	1000	2000
Budva	10800	10800
Bečići	6500	7200
Zaleđe	300	400
Ukupno	18600	20400
<b>Središnja zona: Kamenovo-Perezića Do</b>		
Pržno-Kamenovo-Divanovići	2000	2600
Miločer-Sv. Stefan-C. Glavica	2700	3430
<b>Blizikuće-Bijeli Rt</b>	<b>450</b>	<b>770</b>
Drobnići-Rijeka Reževići-Krstac	350	800
Katun Reževići-Perezića Do	1000	1500
Ukupno	6500	9100
<b>Južna Zona: Petrovac-Buljarica</b>		
Petrovac-Lučice	4500	5400
Buljarica	6800	13300
Zaleđe	200	400
Ukupno	11500	19100
UKUPNO	36600	48600

#### Očekivani razvoj prema zonama

Priobalni pojas je već u dva navrata obrađivan kroz generalne urbanističke planove. Dominantna namjena ovog prostora je turistička, s tim da se izgradnja turističkih sadržaja usmjerava skoro isključivo u pojas između obale i magistrale. U sklopu tog pojasa su i svi drugi sadržaji koji su potrebni turistima. U svim naseljima gdje je to moguće stambena izgradnja usmjerava se na prostor iznad magistrale.

U sklopu priobalnog pojasa je i područje iznad magistrale koje sadrži veliki broj skoro potpuno napuštenih sela.

Bliža razrada svih propozicija PP Opština i GUP-a vrši kroz planove nižeg reda: DUP-ove, Studije o lokaciji ili urbanističke projekte.

Pored očekivanog turističkog razvoja raznih oblika smještaja turista, kao i rekreativnih sadržaja, pogotovo u središnjem dijelu opštine očekuje se da će se kroz planska i projektantska rješenja za sela bližeg

zaleđa dobiti dobra osnova za razvoj alternativnih formi turizma, kao i rješenja koja će obaviti ova naselja, sa velikim poštovanjem tradicionalne ruralne arhitekture.

Središnji pojas-brdskoplaninsko ruralno zaleđe, sa nekoliko sela i predviđenom trasom brze saobraćajnice biće u dominantnoj funkciji stanovanja malih gustina sa elementima turizma, poljoprivrede i komplemenetarnih aktivnosti. Ovdje posebnu pažnju treba posvetiti njegovanju zelenila gdje god za to postoje uslovi.

Za prostor visoravni, tzv. "Planine" predviđa se prije svega izgradnja automobilskog puta od Brajića do lovačke kuće iznad Petrovca, pa sve do Ilinog Brda. Pravce razvoja treba pažljivo planirati, a prethodno izraditi studiju na tu temu. Očekuje se da će ovo biti prije svega sportsko-rekreativna izletnička zona (pogodna za formiranje golf terena i dr.), sa specifičnim oblicima ekološkog turizma i ekološke poljoprivrede. Ovaj prostor je u zoni Svetog Stefana najbliži obali i čini se da bi bilo vrlo poželjno da se na toj relaciji izradi žičara koja ne bi bila duža do 2 km.

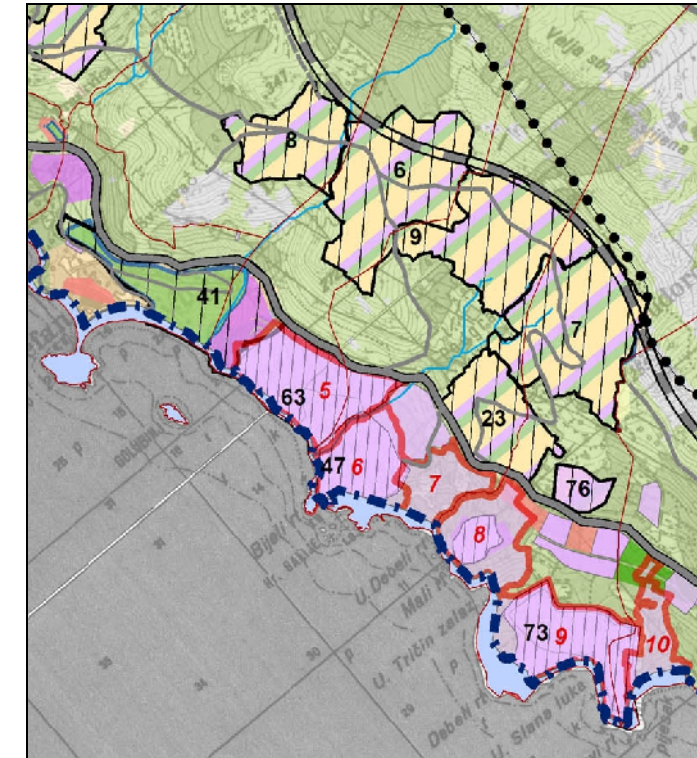
Sportu i rekreaciji u budućem razvoju treba posvetiti mnogo veću pažnju. Prostori povoljni za ove aktivnosti su u Buljarici, na Smokovom vijencu (iznad Drognog pijeska) kao i na brdu Spas iznad Budve i u zaleđu plaže Jaz.

#### 4. TURIZAM I DRUGE AKTIVNOSTI

U ovom zahvatu postoji neki vid turizma. Stara naseobina se vrlo malo koristi u turističke svrhe, dok se u novoizgrađenim objektima obavlja neki neorganizovani i individualni vid turizma, ali će nove Studije omogućiti razvoj ovog kraja formirajući nova turistička naselja shodno PPOB.

Ovaj prostor pripada srednjoj makrocjelinu koja se prostire od Kamenova do Perazića Dola

#### 5. ANALIZA KONTAKTNIH ZONA I UZAJAMNIH UTICAJA



8 Česminovo, 6 Vrba, 9 Rađenovići, 7 Tudorovići, **23 Blizikuće**, 76 Velji Kamen, (10) Drobni Pijesak, 73(9) Slana luka – Žukov Rat, (8) Debeli Rat, (7) Bjeli Rt – Buvači, 46(6) Bjeli Rt – Galija, 63(5) Pasja Jama, 41 Sveti Stefan

Zahvat kome pripada ova Studija i neurbanizovan prostor u djelu Budvanske opštine, po klasifikaciji prostora pripada priobalnoj zoni, potez Blizikuće-Bijeli rat, koja je prirodno jedan od atraktivnijih djelova ovog područja. Prostor je smješten iznad magistralnog puta.

Sa lokacije pruža se jedinstven pogled prema Jadranskom moru.

**5.1. Postojeći plan: planirano i realizovano**

Za područje ovog dijela kat. opština Sv.Stefan i Reževića I ne postoji nikakva predhodna planska dokumentacija, izuzev preporuke iz predhodnog GUP-a, i PPOB.

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

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

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

Prema PPO Budva šire područje Studije lokacije Blizikuće definiše se u konceptu razvoja turizma za naseljsku cjelinu Reževići, koji ima za cilj strategiju razvoja turizma, rekreacije i sporta, odnosno organizacije prostora u njihovoj funkciji, obuhvataju program aktivnosti i sadržaja i koncept organizacije, izgradnje i uređenja prostora.

**5.2. Rezultati ankete korisnika prostora**

Anketa stanovništva nije rađena paralelno sa detaljnim snimanjem terena već je praktično sprovedena pismanim putem kroz zahtjeve korisnika i vlasnika parcela. Obradivaču je dostavljen zahtjev vlasnika zemljišta koji se odnose na ucrtavanje novih objekata, preparcelaciju i rješavanje infrastrukture.

**6.URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE POSTOJEĆEG STANJA**

Naselje Blizikuće, koje je sa okolnim prostorom predmet razrade Lokalne studije lokacije, nalazi se neposredno uz postojeći magistralni put Kotor - Bar, oko 10 km jugoistočno od grada Budve, između naselja Sv.Stefan i budućeg naselja Velji kamen. Ovo naselje je locirano iznad magistralnog puta, sjeverno od naselja Skočidjevojka. U rezultatima ranijih popisa stanovništva vrlo precizno se može uočiti trend konstantnog praznjenja naselja i smanjenja broja stalnog stanovništva u prethodnih 50 godina. Takođe, iako samo naselje nije opustjelo kao sela u zaleđu, postoji određeni broj napuštenih stambenih objekata narodnog graditeljstva, od kojih su neki u veoma lošem stanju, pretvoreni u ruševine ili su u tolikoj meri zarasli u vegetaciju ili porušeni da se ne mogu locirati na terenu, već se trag o njihovoj egzistenciji može naći samo u katastarskim planovima.

Ipak, dokaz da se život u naselju nastavlja u kontinuitetu, ako ne konstantno, ono bar u jednom određenom periodu u godini, jesu obnovljeni i održavani objekti tradicionalnog graditeljstva i novi objekti nastali u prethodnom periodu. Izgradnja novijeg datuma je nastala na starim kućištim, mada ima primjera izgradnje na lokacijama koje ranije nisu bile građevinske parcele.

Na lokaciji se može uočiti zona tradicionalne seoske izgradnje, koju čini grupa starih kamenih kuća, postavljenih na nepravilnim i relativno malim parcelama, koje su najčešće spojene u grozdove, i vrlo često imaju pomoćne objekte u dvorištima, između kojih se nalaze interni prolazi. Na taj način se vidi cjelina sačinjena iz tradicionalnih kuća i seoskih ulica, povezanih javnim površinama u neku vrstu seoskog trga, centriranog oko javne česme ili guvna.Ta cjelina čini kompaktan ambijent, koji se obično svrstava u zaštićena područja.

Identitet mjesta upotpunjuju uređene okućnice, bašte, voćnjaci i, posebno, stari maslinjaci, koji zauzimaju obodni i centralni dio lokacije.

U naselju Blizikuće, osim stambenih i nekoliko objekata sa apartmanima za izdavanje turistima, ne postoje sadržaji druge namjene, tako da povremeno i stalno stanovništvo svoje potrebe za snabdijevanjem i drugim aktivnostima zadovoljava u okolnim naseljima, koje se nalazi u neposrednoj okolini i susjednim naseljima, Svetom Stefanu, Petrovcu, a najčešće u Budvi.

Saobraćajna mreža se sastoji od jedne pristupne ulice koja prolazi kroz selo i nastavlja prema Tudorovićima i ostalim naseljima iznad Blizikuća. Kroz selo se račvaju manje kolsko-pješačke saobraćajnice koje su nedovoljne širine i velikog su nagiba, tako da je pristup objektima u višim djelovima plana otežan. Parkiranje vozila je na uz zajednički pristupni put na formiranim zaravnima, obično na javnom zemljištu.

U naselju od komunalne infrastrukture postoje vodovod, elektronergetska i tt mreža. Kanalizacija ne postoji, a evakuacija fekalnih voda se obavlja preko septičkih jama. Čvrsti komunalni otpad se prikuplja u kontejnerima koji su postavljeni uz „Magistralu“.

**6.1. Ocjena stanja**

U prethodnom periodu ovaj prostor nije bio devastiran neplanskom izgradnjom, uz nekoliko izuzetaka.

Na prostoru LSL se uočava tendencija obnove i revitalizacije tradicionalnih kuća i kućišta u izvornom obliku, ali i izgradnje oblikovno i funkcionalno kvalitetnih objekata koji se uklapaju ili ne uklapaju u zatečeni ambijent.

Postojeće saobraćajnice na području LSL su nekompletne, a tehnički elementi ne zadovoljavaju propise. Naselje je na postojeću magistralu vezano putem sa lošom saobraćajnim elementima - nepodobne krivine, veliki nagibi, nedovoljna širina kolovoza i kolovozna podloga slabije nosivosti i lošeg kvaliteta.

Slobodne površine okućnica su uređene i ozelenjene. Poljoprivredne površine čine bašte, voćnjaci i maslinjaci, dok su pašnjaci zapušteni, obrasli samoniklom i nekvalitetnom vegetacijom, kao i dio maslinjaka.

Infrastrukturna opremljenost prostora plana je sa sadašnjim stepenom izgrađenosti nedovoljna.

**6.2. graditeljsko nasljeđe****6.3. Zaštita graditeljskog nasljeđa****Spomenici kulture - prethodna zaštita**

Crkva Sv.Jovan

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

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

U okviru ovog urbanog obuhvata postoje stara crkva Sv.Jovan.

#### Ostalo graditeljsko nasljeđe

U okviru zahvata postoji staro selo Blizikuće koje je sporadično rekonstruisano, potrebna je kompletna rekonstrukcija.

Od graditeljskog nasljeđa postoji nekoliko grupacija i pojedinačnih objekata narodnog graditeljstva. Pored objekata postoje i guvna. Dvije grupacije ovakvih objekata se nalaze u centralnom i zapadno na prostoru LSL.

Svi zatečeni objekti narodnog graditeljstva, kako oni obnovljeni, tako i oni neobnovljeni oštećeni u zemljotresu 1979. godine, su stambeni, sa pomoćnim objektima koji su bili u funkciji seoskog domaćinstva. Guvno kao poseban element narodnog graditeljstva imalo je privrednu (vršenje žita) i socijalnu funkciju (okupljanje stanovništva). Objekata sa drugom funkcijom nije bilo. Podzidi zidani u suvo, bez maltera, su još jedan karakterističan segment narodnog neimarstva na prostoru LSL ih ima dosta.

Objekti narodnog graditeljstva su označeni u grafičkom prilogu – „Postojeće stanje – Namjena površina“.

U okviru granica LSL Blizikućei, na žalost, ni jedan objekat ili grupacija objekata narodnog graditeljstva nije zaštićen zakonom.

#### 6.4. Ocjena stanja

Narodno graditeljstvo, kao značajan dio kulturne baštine, na prostoru Paštrovića nije stručno valorizovan i na adekvatan način zaštićen. Sjeverni dio LSL Blizikuće, kao jedan manji dio prostora na kome se nalaze objekti specifične arhitekture, tzv. „paštrovska kuća“ dijele sudbinu ostalih naselja u Paštrovićima. Narodno graditeljstvo je još od zemljotresa 1979. do poslednjih nekoliko godina bilo u nestajanju. Danas je određeni broj starih kućišta obnovljen u duhu tradicionalne izgradnje.

Terase sa maslinjacima su najugroženiji tereni, jer su najtraženije lokacije za novu izgradnju zbog pretežno ravnog i uređenog terena.

Zone tradicionalne seoske izgradnje sa objektima specifične i jedinstvene arhitekture, vještih mikrourbanističkih rješenja, sjajno izabranih lokacije za podizanje naselja i objekata uklopljenih u pejzaž u kome su najčešće maslinjaci formirani na terasama koje su stvorili isti narodni graditelji, predstavljaju dio kulturnog identiteta Paštrovića, opštine Budva i Crne Gore.

Ovu baštinu u nestajanju, treba sačuvati i zbog turističke ponude, jer ovakvih ambijenata sa izbalansiranim odnosom prirodnog i stvorenog i sa objektima jedinstvenog graditeljskog nasljeđa nema na drugim mjestima.

Urbanistički plan treba da predstavlja samo jedan u nizu koraka ka očuvanju graditeljskog nasljeđa na ovom području.



#### 6.5.PLANIRANO RJEŠENJE

##### 6.5.1.Osnovni koncept planskog dokumenta

Prostor obuhvata LSL u odnosu na ostale dijelove Budve i veze sa drugim cjelinama, predstavlja dobru lokaciju za razvijanje turističkih kapaciteta. Kako se teren većim dijelom spušta prema jugozapadu odnosno prema moru, sa lokacije pruža se otvoren vidik prema moru, što predstavlja posebnu pogodnost za razvoj turizma.U okviru kompletnog zahvata na ovom prostoru , postoje veliki potencijali za razvoj turizma u individualnim sadržajima koji se mogu planirati na ovim prostorima kao i rezidencijalnim vilama koje se svojim izgledom mogu u potpunosti uklopiti u ambijent,turističkih naselja, kao i razvoj sportsko rekreativnih i komplementarnih sadržaja.Planiranje apartmanskih sadržaja u ovom zahvatu gdje je planiran turizam može se sa manjim volumenima koji su kaskadno smješteni na terenu u potpunosti uklopiti u ambijent.

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

Prirodne karakteristike predstavljaju značajnu komponentu u vrednovanju i afirmaciji ovog prostora, počevši od klifova i prirodnog zelenila i njihovog rasporeda u prostoru do uređenih i dobro održavanih prostora koje je čovjek izgradio i oplemenio svojom rukom: potkunjice, bašte, voćnjaci, poljoprivredne površine u terasama i, posebno, maslinjaci. Istovremeno, izuzetnoj atraktivnosti prostora, doprinose značajni primjeri starih ruralnih aglomeracija, počevši od pojedinačnih objekata do cijelog naselje sa objektima u nizu, koji čine tipične nizove uklopljene u kultivisani pejzaž. To su nasljeđene konstante prostora koji je predmet razrade ove LSL.

Sa druge strane, prostor naselja Blizikuće, upravo svojim kvalitetima i raspoloživim slobodnim prostorom ima potencijala za razvijanje ekskluzivnih rezidencijalnih zona i turističkih kapaciteta malih gustina. Kako se teren jednim dijelom blago spušta prema magistralnom putu Kotor - Bar i dalje prema moru, sa gotovo svih lokacija se pruža atraktivan vidik prema moru, što predstavlja bitan kvalitet ovog prostora.



Ograničenje u razvoju predstavlja, osim očuvanja prirodnog i kultivisanog pejzaža, i teren u velikom nagibu jednom dijelu plana, koji bitno utiče na trase i izgradnju novih saobraćajnica, posebno onih koje su upravne na izohipse. Novoplanirani priključci na postojeći lokalni put su projektovani tako da se izbegnu visoki nagibi i zbog toga su trasirani preko parcela više vlasnika. Međutim, razvijanje nove saobraćajne mreže omogućava rješavanje akutnog problema saobraćajne protočnosti kroz naselje. Pored postojeće saobraćajnice predviđena je i saobraćajnica koja bi zaobišla staro seosko jezgro i priključila se na saobraćajnicu koja opslužuje sela u zaleđu. Takođe su napravljeni priključci iz budućeg naselja Velji kamen.

Uspostavljanje reda u saobraćajnoj mreži, komunalno opremanje prostora i jasno određivanje namjena prostora na principima održivosti, osnovni su ciljevi ovoga Plana.

U okviru kompletnog zahvata na ovom prostoru, postoje veliki potencijali za razvoj turizma u individualnim sadržajima koji se mogu planirati na ovim prostorima kao i rezidencijalnim vilama koje se svojim izgledom mogu u potpunosti uklopiti u ambijent, zatim turističkim naseljima kao i razvoj sportsko rekreativnih i komplementarnih sadržaja. Planiranje apartmanskih sadržaja u ovom zahvatu gdje je planiran turizam može se sa manjim volumenima koji su kaskadno smješteni na terenu u potpunosti uklopiti u ambijent. Postoji mogućnost izgradnje i manjih porodičnih hotela koji bi ovom ambijentu dalo posebno obeležje.

#### Razvojni ciljevi i zadaci

Razvoj koji je započet na ovom prostoru treba da bude specifičan sa očuvanjem osnovnih vrijednosti baziranih na principima urbanističkog planiranja:

-Prirodne vrijednosti određuju ravnotežu korišćenja prostora.

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

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

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

**Prostorna organizacija- izvid iz plana višeg reda Reževići:** ograničena izgradnja smeštajnih kapaciteta prvenstveno na matrici rekonstrukcije postojećih Paštrovčких sela, ili njihovih reprodukcija, sa kapacitetom koji neće ugroziti autohtoni i prirodni ambijent. Plažni resursi ove zone bi bili pretžno namenjeni za ekskluzivnu rekreaciju, zabavu i animaciju, kao i za kvalitetno tradicionalno ugostiteljstvo, što znači da bi se njihova turistička valorizacija vršila naglaskom na vanpansionsku potrošnju;

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

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

- Prostor za izgradnju turističkih objekata treba da se prostire upravno na izohipse u pravcu mora

- Da koeficijent izgrađenosti ne prelazi dozvoljeni, prema uslovima iz plana.

- Da se obezbjedi vertikalni transport korisnika prostora i povezivanje sa plažama.

Čitava LSL-je je podjeljena u dva funkcionalna segmenata koji će se u budućnosti sažimati u cjelinu. Kičma koja ih povezuje je primarni kolski saobraćaj od priključka na postojeću saobraćajnicu (magistralni put) i postojeće austriske puteve koji su u planu da se rekonstruišu i prošire, pa tok saobraćaja koji se produžava ka susjednim naseljima i sekundarni saobraćaj koji ide kroz planirano naselje.

#### Prvenstveni opšti ciljevi su sljedeći:

-racionalno a time i održivo korišćenje prostora;

-kontrolisana i ograničena izgradnja, posebno u južnom dijelu naselja,

-očuvanje i tradicionalnih fizičkih struktura naselja – objekti, guvna, potkunjice, podzidi,

-rekonstrukcija i adaptacija objekata koji nijesu prilagođeni ambijentalnoj izgradnji;

-zaštita i revitalizacija postojećih maslinjaka,

#### Stanovanje

-primjena princip tzv. AMBIJENTALNE IZGRADNJE;

-obezbjeđenje uslova za podizanje kvaliteta stanovanja na viši nivo opremanjem naselja svom neophodnom komunalnom infrastrukturom, izgradnjom kvalitetnih saobraćajnica,

-predviđanje mogućnost izgradnje turističkih objekata (porodični hotel, aktivan eko-hotel, kuće za porodični odmor),

-pozicije novih objekata predvidjeti tako da se svim postojećim i planiranim objektima ne ugrozi vidik prema moru, koji predstavlja jedan od najvažnijih kvaliteta ovog područja,

-izgradnja novih objekata mora biti, isključivo na osnovu planske dokumentacije, uz striktno poštovanje visinske i horizontalne regulacije, dozvoljenih spratnosti i BRGP, aseizmičkog projektovanja i građenja, propisanih materijala za fasade, krovni pokrivač i sl,

-kod izgradnje objekata insistiranje na estetskim vrijednostima arhitekture i ambijenta, počev od poštovanja tradicije do kreativnog korišćenja potencijala lokacije i ambijenta;

#### Površine za turizam(opšte)

Površine za turizam služe smeštanju objekata za odmor i rekreaciju. Mogu se djeliti na površine za turistička naselja, površine za hotele i renta vile, površine za kampove, površine za vikend naselja i površine za marine.

Dopušteni su:

-turistička naselja,

-hoteli, renta vile,

-kampovi,

-vikend naselje i kuće za godišnji odmor,

-marine sa pratećim sadržajima,

- objekti i institucije za opsluživanje područja i za sportske i rekreativne svrhe koje odgovaraju karakteristikama područja.

-U poglavlju PROSTORNA ORGANIZACIJA GUP-u Kamenovo-Buljarica Studija Lokacije potpada pod : PODRUČJA POSTOJEĆE I NOVE IZGRADNJE koja se nalaze na pogodnim lokacijama, a koje ne ugrožavaju autentičnost nasleđa

#### Saobraćajna infrastruktura

Ostvarivanje kvalitetne i bezbjedne veze sa saobraćajnicama višeg reda; formiranje funkcionalne ulične mreže dogradnjom postojećih i izgradnjom novih ulica, koje moraju ispuniti sve propisane tehničke zahtjeve (maksimalni podužni nagibi, minimalne širine, radijusi krivina i sl.),

-racionalna izgradnja saobraćajnica selektivnim proširenjem mreže postojećih i izgradnjom novih saobraćajnica, u skladu sa planiranim budućim potrebama; odvajanje kolskog, mirujućeg i pješačkog saobraćaja;

-parkiranje, odnosno garažiranje vozila predvidjeti na parcelama vlasnika i uz pristupne puteve na propisanim mjestima.

#### Komunalni servisi (infrastrukturne mreže i objekti)

-planiranje infrastrukturne mreže i objekata koji će omogućiti racionalno kvalitetno i neprestano snabdijevanje naselja i u vrijeme maksimalnih potrebe, odnosno opterećenja;

-planiranje racionalnog, tehnički i ekološki prihvatljivog sistema odvođenja otpadnih voda,

-planiranje izgradnje sistema za potpuno prečišćavanje otpadnih voda.

#### Zaštita i unaprjeđenje životne sredine

-očuvanje prirodnih resursa, njihovo racionalno i održivo korišćenje i sprječavanje njihove degradacije;

-planskim rješenjem onemogućiti namjene i aktivnosti koje mogu da ugroze životnu sredinu

Zone koje čine plan su:

- Zona turističke izgradnje, rezidencijalne vile koje se svojim izgledom mogu u potpunosti uklopiti u ambijent, niske gustine sa urbanističko tehničkim uslovima koji će striktno zahtjevati uklapanje u tradicionalnu arhitekturu.
- Zona apartmanskih kapaciteta, objekti sa više turističkih jedinica.
- Zona starog seoskog naselja
- Zona stambene izgradnje
- Zona zelenilo.



Staro seosko jezgro



Objekti za rekonstrukciju u starom seoskom jezgru

**Bilans površina planirano stanje – LSL Blizikuće**

NAČIN KORIŠĆENJA	broj	m <sup>2</sup>	ha	% od UKUPNOG
Urbanističke Parcele - Zelenilo	16	9,596.48		
Urbanističke Parcele - Gradnja	162	162,628.37		
Urbanističke Parcele - Infrastrukturni objekti, Spomenik, Vjerske objekte	6	724.39		
<b>Ukupno urbanističke parcele</b>	<b>184</b>	<b>172,949.24</b>	<b>17.29</b>	86%
Saobraćajne površine (putevi, trotoari i parkinzi)		20,403.31		
Staze i slobodno zelenilo		7,883.67		
Vodeni tokovi		0.00		
Javni parking	54			
<b>Ukupno javne površine</b>	<b>54</b>	<b>28,286.98</b>	<b>2.83</b>	14%
<b>ZONA ZAHVATA</b>		<b>201,236.22</b>	<b>20.12</b>	<b>100%</b>

IZGRADNJA	UP Parcela m <sup>2</sup>	Max. površina pod objektima	Bruto izgrađena površina	Broj postojećih objekata	Broj novih objekata	Broj korisnika
Stanovanje - S	107,625.64	21,775.00	55,467.00	32	142	693
Seosko stanovanje - SS	10,801.99	3,340.00	8,290.00	15	23	104
Turizam - T2	44,200.74	7,605.00	19,014.00	-	46	190
Objekti u zelenilu	561.62	111.00	111.00	2	-	4
Vjerski objekti	220.52	43.00	43.00	1	-	1
<b>Ukupno</b>	<b>163,410.51</b>	<b>32,874.00</b>	<b>82,925.00</b>	<b>50</b>	<b>211</b>	<b>992</b>

Indeks zauzetosti postojećih objekata	0.18 – 1.00
Indeks zauzetosti novih objekata	0.06 – 0.35
Indeks izgrađenosti postojećih objekata	0.23 – 2.14
Indeks izgrađenosti novih objekata	0.12 – 0.87
Neto gustina stanovanja	164.76 st/ha
Bruto gustina stanovanja	202.90 st/ha

ZELENILO	Parcele neto - dvorišta	Zelenilo u okviru urb. parcela (~85% od parcela neto)	m <sup>2</sup>
Urbanističke Parcele - Zelenilo			9,034.86
Slobodno zelenilo			2,228.85
Zelenilo u okviru stanovanja	85,850.64	72,973.04	
Zelenilo u okviru seosko stanovanje	7,461.99	6,342.69	
Zelenilo u okviru turizma - T2	36,595.74	31,106.38	
Zelenilo u okviru - objekti u zelenilu	450.62	383.03	
Zelenilo u okviru vjerski objekti	177.50	150.89	
<b>Ukupno</b>			<b>122,219.74</b>
Zelenilo po stanovniku			123.23 m <sup>2</sup> /st

	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	ha
<b>ZONA ZAHVATA</b>		<b>201,236.22</b>	<b>20.12</b>
<b>Gradnja</b>		<b>52,454.48</b>	<b>5.25</b>
površina pod objektima	32,874.00		
površina za staze, bazene u okviru UP-a	19,580.48		
<b>Zelenilo</b>		<b>122,219.74</b>	<b>12.22</b>
UP zelenilo	9,034.86		
zelenilo u okviru UP-a	110,956.03		
slobodno zelenilo	2,228.85		
<b>Javne površine</b>		<b>26,562.00</b>	<b>2.66</b>
staze	5,654.82		
saobraćajne površine	20,403.31		
vodeni tokovi	0.00		
infrastrukturni objekti	503.87		

**Površine namjenjene objektima javnog interesa**

-saobraćajnice,  
-komunalni servisi (trafostanice, crpne stanice, prekidne komore, postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda i drugi objekti, mreže i površine komunalnih servisa),  
-parcela (korito) povremenog vodotoka.

**Objekti društvenog standarda**

GUP-om Kamenovo Buljarica u namjeni površina na ovom prostoru LSL Blizikuće predviđena je namjena stanbeno turističke izgradnje manje gustine, sa dijelom prostora koji je rezervisan za društvene centre-javne sadržaje.PPOB nisu predviđeni javni objekti društvenog standarda (obrazovanje, socijalna i zdravstvena zaštita, uprava i administracija, vjerski objekti, groblja i sl.). Ovi sadržaji nalaze se manjim dijelom u neposrednom okruženju, a najvećim dijelom su koncentrisani u Budvi ili Petrovcu gdje će stanovnici i korisnici prostora zadovoljavati ove potrebe.Prostornim planom opštine predviđena je mješovita gradnja, stanbeno turistička manje gustine.

**Saobraćajnice**

Saobraćajnice i njihovi koridori, planirane u GUP Kamenovo - Buljarice, sprovedeni su planskim rješenjem LSL, uz maksimalno poštovanje postojeće mreže i izgrađenog prostora. U skladu sa rješenjem iz GUP-a postojeći magistralni put Kotor-Bar je proširen u zoni isključenja sa dvije na tri saobraćajne trake radi bezbednijeg skretanja vozila.

Postojeći kolsko-pješački put je proširen uz djelimično korigovanje nagiba. Ostale saobraćajnice planirane su kao stambene i pristupne kolsko – pješačke ulice, kojima je omogućen kolski prilaz svim urbanističkim parcelama. Gdje god je to, s obzirom na izgrađene objekte i druga ograničenja bilo moguće, sprovedena je segregacija kolskog i pješačkog saobraćaja.

Saobraćajna mreža planirana je tako da se u skladu sa prostornim mogućnostima, kroz sistem rangiranih saobraćajnica ostvari što bolja povezanost i protočnost kroz naselje, dostupnost i prohodnost za vatrogasna i druga interventna vozila i dobra povezanost naselja sa okruženjem.

Stacionarni saobraćaj – parkiranje i garažiranje motornih vozila, predviđeno na parcelama vlasnika riješeno je u vidu podzemnih ili nadzemnih garaža ili parkiranjem na slobodnim površinama unutar parcela vlasnika i na javnim površinama sela za postojeće objekte koji nemaju riješeno parkiranje u okviru svojih parcela.

**Komunalni servisi**

Površine za komunalne servise predviđene su kao:

- površine za elektroenergetsku infrastrukturu,
- površine za hidrotehničku infrastrukturu.

Na terenu postoji jedna trafostanica a planirana se i jedna nova koja može biti samostojeća ili ugrađene u neki od okolnih planiranih objekata, a prema uslovima privrednog društva nadležnog za distribuciju električne energije.

Objekat za prečišćavanje otpadnih voda planiran je na nižim kotama u sjeverozapadnom dijelu područja LSL, u blizini potoka, kako bi prečišćena voda mogla da se ulije u isti. Planirane su sve potrebne infrastrukturne mreže.

Na urbanističkim parcelama koje su planirane za namjene komunalnih servisa i u zaštitnoj zoni vodovoda ne mogu se podizati objekti koji nijesu u funkciji planiranih namjena, kao ni privremeni objekti. Urbanističke parcele koje su planirane za namjene javnog interesa ne mogu se predvidjeti za druge namjene.

**Ostale namjene**

U okviru ove kategorije je parcela, odnosno korita povremenih vodotoka.

**Namjene pojedinačnog interesa - površine za druge namjene**

Cijeli prostor je namjenjen objektima ambijentalne izgradnje. U okviru prostora ambijentalne izgradnje moguća je izgradnja:

- 1) stambenih objekata,
- 2) turističkih objekata visoke kategorije – manji porodični hoteli, turistička naselja.
- 3) manjih poslovnih objekata - ekološki prihvatljiva proizvodnja i usluge.

**Stanovanje**

**Na prostoru LSL predviđena je isključivo ambijentalna izgradnja sa stanovanjem manje gustine i niske spratnosti**, maksimalno do Su(ili Po)+P+1. Lokacije za ovaj vid izgradnje se nalaze na terenu malog, srednjeg i većeg nagiba, uklopljene su u zelenilo i pejzaž, sa atraktivnim vizurama prema moru.

Predviđene su dvije zone ambijentalne izgradnje:

- stanovanje manje gustine,
- zona nove izgradnje,
- zona tradicionalne seoske izgradnje,
- zona postojeće izgradnje,
- zona nove turističke izgradnje.

**Turizam u okviru stanovanja**

Tradicionalni seoski ambijent sa svojom kultivisanom poljoprivrednom okolinom, prirodnom matricom, specifičnim mješanjem primorske i brdske klime, sa nesvakidašnjim vizurama na more, sa nedostatkom gradske vreve i nesumnjivom očuvanošću čitave sredine, kako stvorene tako i prirodne, predstavlja značajan turistički potencijal.

Turizam se na području LSL u smislu pružanja usluga smještaja (sa ishranom i drugim uslugama) turistima prožima sa funkcijom stanovanja kao pretežnom namjenom kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i smještajem turista u manjim hotelima ili apart hotelima. Urbanistički pokazatelji za hotele i apart-hotele (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i drugo) isti su kao i za planiranu pretežnu namjenu.

Objekte namjenjene za pružanje usluga smještaja (i ishrane) turistima projektovati i graditi u skladu sa važećim zakonima, pravilnicima, normativima i drugim akatima koji regulišu ovu djelatnost.

**Naseljsko zelenilo**

U okviru naseljskog zelenila predviđene su sljedeće namjene:

- uređene površine pod zelenilom na urbanističkim parcelama pretežno stambene namjene,
- linearno zelenilo,
- potkunjice – (bašte, voćnjaci, vinogradi, maslinjaci),
- travnate površine,
- šume.

**Uređene površine pod zelenilom na urbanističkim parcelama pretežno stambene namjene**

predstavljaju onaj dio urbanističke parcele pretežno namijenjene stanovanju koji isključivo treba da bude pod zelenilom i bez ikakvih objekata, dok dio iste urbanističke parcele sa stambenom namjenom ima i slobodne (popločane) površine.

**Linearno zelenilo** je prostor namijenjen za sađenje visokog i niskog zelenila u kombinaciji sa travnatim površinama.

**Potkunjice** predstavljaju namjenu u kojoj su predviđene za tradicionalne bašte, voćnjake, vinograde i maslinjake.

**Travnate površine** predstavljaju prostore postojećih pašnjaka i zapuštenih poljoprivrednih površina.

**Šume** kao namjenu čine manji prostori obrasli pretežno visokim zelenilom.

**GUP Kamenovo – Buljarice na području LSL Blizikuće kroz namjenu površina nije predvidio poljoprivredne površine kao posebnu namjenu**, već se one nalaze u namjeni „parkovi, maslinjaci i vannaseljsko zelenilo” i u namjeni „seoska područja (postojeća naselja, nova izgradnja, zaštićena područja, okućnice i sl. – u skladu sa Studijom o selima)”. Kroz tekstualni dio data mogućnost različitih kategorija korišćenja poljoprivrednih površina.

**Poljoprivreda**

Na području LSL Blizikuće površine koje će se praktično koristiti za poljoprivredu nalaze se u okviru osnovne namjene – površine za naseljsko zelenilo u okviru koje su predviđene sljedeće namjene: potkunjice (bašte, voćnjaci, vinogradi, maslinjaci) i travnate površine.

Zona potkunjica (tradicionalnih seoskih bašti) se logično nadovezuje na zonu tradicionalne seoske izgradnje i sa njom čini neraskidivu cjelinu. U okviru ove zone je zabranjena svaka izgradnja i u njoj se sprovodi režim obnove, revitalizacije i čuvanja.

**Ratarsko baštenska proizvodnja za domaću potrebu**

Ratarsko baštenska proizvodnja za domaću potrebu danas je dominantni vid korišćenja površina poljoprivredne zone sela. Ovaj vid proizvodnje postoji zahvaljujući zavičajcima, ljudima koji žive van sela, ali u selu obrađuju bašte. Ova proizvodnja, pored toga što je bitna za kućni budžet, ima izuzetan značaj za održavanje kultivisanog seoskog predjela. Da nije te vrste poljoprivredne proizvodnje predio bi opustio i obrastao. Tu proizvodnju treba popularisati i podržavati.

**Poljoprivredna proizvodnja za tržište**

Poljoprivredna proizvodnja za tržište (zdrava hrana, mediteransko bilje, začini, cvijeće) samo dijelom može da bude oslonjena na poljoprivrednu zonu neposredno uz selo, na tradicionalne bašte, a najvećim dijelom treba da se osloni na poljoprivredne površine u ataru sela. To su njive, oranice, vinogradi, voćnjaci (prvenstveno sa smokvama), livade i maslinjaci. Iako su ove površine danas najvećim dijelom zapuštene, a u nekim slučajevima i spontano obrasle različitom vegetacijom, one ipak mogu da se vrate svojoj prvobitnoj namjeni, a i da budu znatno produktivnije.

**Maslinarstvo**

Blizikuće su jedan od primjera naselja koje je prožeto maslinama. Ovo drveće treba da bude njegovano. Njegov ekonomski značaj sada vjerovatno nije veliki, ali značaj za domaćinstvo, kada se shvati kao

dopunska aktivnost može da bude prihvatljiv, naročito kada se zna da je primjena ne samo ploda, već i drugih dijelova masline sve veća u farmaceutskoj industriji. Unutar samog sela masline imaju više estetski i simbolički nego proizvodni značaj.

#### Stočarstvo

U naselju neće biti moguće držanje stoke. Za ove potrebe predvidjeti katune i slične objekte, prilagođene mediteranskim uslovima, a koja će biti smješteni u ataru, u neposrednoj blizini naselja.

#### **Namjene i aktivnosti koji nisu dozvoljeni**

Nisu dozvoljene namjene i aktivnosti čiji je rad povezan sa bukom, preglasnom muzikom, zagađenjem, velikim količinama otpadaka, gužvom, obimnim i neprikladnim saobraćajem i sl. Riječ je o diskotekama, kapacitetima za izletnike, neprikladno velikim sportskim površinama i sl. Zabranjene su uslužne radnje kao što su perionice, hemijska čišćenja, auto-servis, proizvodne, zanatske i tehničke pogone, i sl. Nije dozvoljena izgradnja staklenika jer oni mijenjaju i ne uklapaju se u ovaj predio. Ne smiju se graditi objekti za smještaj sezonske radne snage.

### **7.Obrazloženje namjene površina i pojmova koji se javljaju u planu**

#### **7.1.Obrazloženje namjene površina**

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

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

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

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

#### **Površine za turizam**

1.Površine za turizam služe za odmor i rekreaciju i to su: površine rezidencijalnih i renta vila, i apartmanskih objekata.

#### **Površine za stanovanje**

1. stanbeni objekti,samostojeći i u nizu za jednoporodično stanovanje ili najviše tri stanbene jedinice. Svi sadržaji su dati u tabelarnom prikazu – bilans površina

#### **Površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo)**

1.Površine pod zelenilom i slobodne površine su: šumske vrste, koje su vrlo rijetke, uređene slobodne površine, linearno zelenilo, površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila.

#### **Površine saobraćajne infrastrukture**

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

#### **Površine ostale infrastrukture**

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

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

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

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

### **7.2.Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu**

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

- stambenu etažu do 2.80 m;

- poslovno-komercijalnu etažu do 3 m;

- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

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

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

**Podzemna etaža** je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena, odnosno ulice ili glavnog ulaza u objekat.

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

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

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

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

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

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

**Stambena jedinica** je turistički apartman.

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

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

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

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

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

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

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

Pod **jednoporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 4 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom, (turističkim apartmanom smatra se cjelina koja pored spavaćeg bloka ima i dnevni boravak).

Pod **višeporodičnim objektom**, smatra se objekat s najmanje 5, i više funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

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

**Pomoćni objekat** je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl. koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih zgrada je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 2,6 m do vijenca objekta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Otvorene spoljne stepenice** koje savladavaju visinu do 0.90m, mogu se postaviti ispred građevinske linije, odnosno na dijelu šireg bočnog dvorišta, odnosno zadnjeg dvorišta. Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu veću od 0.90m, postavljaju se na građevinsku liniju, odnosno ulaze u gabarit objekta.

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

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

**Koridor ulice** je prostor između regulacionih linija ulice.

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

## 8.USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

### 8.1.Uslovi u pogledu planiranih namjena

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

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

**Površine za turizam**

- turizam manje gustine
- turizam manje gustine sa jednoporodičnim stanovanjem
- turizam manje gustine sa ekskluzivnim rezidencijalnim stanovanjem
- turizam manje gustine sa višeporodičnim stanovanjem

**Površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo)**

- šume
- uređene slobodne površine
- linearno zelenilo
- površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila

**Površine za komunalnu infrastrukturu**

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

**Površine za saobraćajnu infrastrukturu**

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

**8.2.Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju**

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

**1. Osnovni uslov**

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

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

**2. Položaj urbanističke parcele**

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

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

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

**3. Veličina i oblik urbanističke parcele**

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

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

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i

planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli : Planirano stanje - urbanistički pokazatelji.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4. Veličina i površina objekata**

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu i u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti. Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamijeniti u korisnu površinu.

Dijelovi objekata sa ispadima čija je horizontalna projekcija veća od 1,2m, ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju,

**5. Dozvoljena izgradnja** Dozvoljena je izgradnja stanbenih i turističkih objekata, turističkih naselja, kao i objekti za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu turizam. Namjene su naznačene u grafičkom prilogu. U granicama parcele, a u okviru dozvoljenog indeksa zauzetosti i izgrađenosti parcele, mogu se pored glavnog objekta izgrađivati i objekti pratećeg sadržaja koji su u funkciji glavnog objekta.

Objekti pratećeg sadržaja su spratnosti P+0, locirani iza glavnog objekta i na udaljenosti od najmanje 1.5m od granice susedne parcele. Objekat može biti i na graničnoj liniji parcele uz saglasnost vlasnika - korisnika susedne parcele.

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

**6. Zabranjena izgradnja**

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

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

**7. Postavljanje objekta u odnosu na javne površine**

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

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

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

**Nije dozvoljeno** građenje između građevinske i regulacione linije.

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

**8. Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele**

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

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

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

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

**9. Parkiranje vozila**

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

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1stan
APARTMANI	4 PM za 5 apartmana
HOTELI i TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva tj. na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m2 bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m2 bruto površine

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

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

**10. Uslovi za nivelaciju**

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

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

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

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu

**11.Organizovano sakupljanje i odvoženje čvrstog komunalnog otpada iz prostora.** Objekti za smeće(kontejneri, kante) smeštaju se u okviru parcele u boksu ili niši ogragrađenoj kamenom ili živom ogradom.

**12.Objekti se priključuju na komunalnu infrastrukturu** uz uslove nadležnih preduzeća ili organizacija nadležnih za upravljanjem komunalnom infrastrukturom. Grijanje objekata se obezbeđuje pojedinačno za svaki objekat, uz korišćenje različitih energenata za zagrijavanje prostorija.

**13. UTU uslovi za izgradnju objekata manje gustine**

Turistički objekti manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se turistički apartman smatra stambenom jedinicom.Za ovu studiju u samostojećim objektima predviđa se maksimum tri stambene jedinice.

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

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

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

**14.Urbanistička parcela**

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

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

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

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

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

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

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

Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti su definisani za svaku urbanističku parcelu,

Bazen i terase na terenu ne ulaze u izgrađenost parcele.

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

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

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

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

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



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

### 15. Horizontalna i vertikalna regulacija

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

-Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

•Slobodnostojeći objekti od 1m - 2,5m

•jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele;

•obostrano uzidani objekti - 0,0 m

-Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.

-Minimalno odstojanje objekta od susednog objekta je 5 m.

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

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

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

-Kota prizemlja je:

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

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

### 16.Izgradnja na parceli

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

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

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

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

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

6.Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

### 17. Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

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

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

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

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

### 18. Uslovi za regulaciju i nivelaciju

Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvrđuju se na osnovi grafičkih priloga i to: planom regulacije, nivelacije i parcelacije. Regulaciona linija prema magistrali udaljena je 5m od ivice magistrale, izuzev crkvenog objekta gdje je regulaciona linija na 2m prema magistrali.

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

### 19.Uslovi za parcelaciju

Ovim planom se vodilo računa o katastarskim parcelama koliko je to bilo moguće, mada ima i vrlo malih parcela koje kao takve nisu mogle da se tretiraju kao urbanističke pa će u tom smislu biti izvršena preparcelacija određenih kat. parcela, jer one svojom veličinom utiču na planski koncept. Najmanja površina parcele je 800 m<sup>2</sup> za samo stojeće objekte odnosno 500m<sup>2</sup> za objekte u nizu. Predloženim planskim dokumentom formirane su urbanističke parcele koje su date u grafičkom prilogu.

### 20.Opšti uslovi za ovu studiju

Opštim uslovima se smatraju podaci koji generalno čine urbanističko plansku dokumentaciju uključujući grafičke priloge. Opšti uslovi se oslanjaju na veličinu naznačenih gabarita i njihov položaj u odnosu na ulicu, susjedne objekte ili neku drugu dominantu u prostoru koja se može u planu sagledati. U svakom slučaju odgovorni urbanista u organima uprave ne odstupajući od koncepta, može i treba ove uslove da dopuni imajući u vidu geodetske snimke u većoj razmjeri ili snimak postojeće kuće ako je u pitanju rekonstrukcija nekog postojećeg objekta.

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

-Kod izdavanja UTU-a za parcele veće od 1000m<sup>2</sup> potrebno je predložiti situaciono rješenje na geodetskoj podlozi u razmjeri 1:250, predmetne parcele sa brojem objekata, uređenjem terena prilazima objektima, pješačkim i kolskim saobraćajnicama, nivelacijom objekata, infrastrukturom u okviru parcele poštujući parametre iz studije lokacije. Na predlog ovog rješenja nadležni organ daje saglasnost koja je uslov za dalju razradu lokacije, prema opštim uslovima iz LSL-je.

- Odrediti građevinsku liniju i pravce pružanja objekata.

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

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

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

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

- Visina korisne etaže je 2.80 od poda do poda

-Broj spratova P+1, ako je veći nagib dozvoljava se izgradnja djelimičnih suterana.

- Fasade finalno obrađene kombinacijom maltera i kamena, kamen iz domaćih majdana pješčano-sive boje, najmanje 50% kamena.

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

-Na terasama uraditi pergole od kvalitetnog drveta.

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

#### 8.4. POSEBNI URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

- Najmanja parcela na kojoj se predviđa gradnja je cca 300m<sup>2</sup> (u zoni turizma, a radi se o dvije parcele, ostale su veće od cca 950m<sup>2</sup>-8200m<sup>2</sup>) što obezbjeđuje sve potrebe nove izgradnje.
- Ukupna izgrađena korisna površina stambenog i pomoćnog prostora ne može biti veća od 20%.
- Spratnost objekta se definiše sa H=2,80m – 3m (od poda do poda) tj. P+1 uz eventualnu mogućnost izgradnje suterena ukoliko je nagib veći od 20%. S+P+1.
- Veličina gabarita objekta data je u tabelarnom prikazu.
- Objekti svojom visinom ne smiju prelaziti krošnje srednjeg drveća što podrazumjeva objekte spratnosti P+1, S+P+1.
- Za terene u nagibu maksimalna spratnost objekta može biti S+P+1, gdje je suterena površina pola ili dvije trećine prizemne etaže.
- Ako postoji denivelacija kote prizemlja i nivoa saobraćajnice min. 2,80 moguća je izgradnja poslovnog prostora uz saobraćajnicu sa obaveznim trotoarom ili prostorom za terasu.
- Lokali male privrede ne smiju izazivati zagađenje životne sredine, kao ni izazivati prekomjernu buku i frekvenciju saobraćaja.
- Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za drvenariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune.
- Od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima. Svaka parcela treba da ima svoja parking mjesta po normativima.
- Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje tarasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada i drveća kivija koji ovdje uspijevaju ili obavezna ponovna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cvijeća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za primorska područja.
- Sastavni dio ovih uslova su grafičko-tekstualni prilozi za karakteristične nagibe terena:

#### Odredbe ove Studije

Ovom studiom u grafičkom dijelu plana date su građevinske linije koje su uglavnom u okviru sledećih parametara:bočne GL na 1,5m od granice urb. parcele, prednja GL prema ulici 3m od granice urb. parcele i zadnja GL 3 m od granice urb. parcele.Pojedinačne građ. Linije za sve parcele date su u grafičkom prikazu Studije.

Građevinske linije se moraju poštovati.

Ukoliko dođe do rušenja postojećih bespravno podignutih objekata iz nekog razloga za njih važe opšti parametri iz plana u smislu građ. linija zauzetosti i izgrađenosti objekata bez obzira na njihov predhodni gabarit, spratnost i postavku objekta na terenu.Obavezno je poštovanje opštih pokazatelja u planu.

Kod starih seoskih objekata ovi uslovi se ne mogu ispoštovati u većini slučajeva pa je kroz grafički dio plana data njihova stvarna postavka iz katastarskih podloga kao i parametri.

Napomena:

Na lokalitetu ima priličan broj objekata koji su izgrađeni „divlje“ i narušili su ambijentalnu cijelinu naselja, pa je neophodno izvršiti njihovu rekonstrukciju, tamo gdje je to moguće, u smislu oblikovanja fasada (oblaganje kamenom i sl.).Kod velikih gabarita i veće spratnosti od dozvoljene rješenje mora tražiti inspekcijaska služba i organi lokalne uprave.



Devastacija prostora -primjeri

**8.5.URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA – ZONA POSTOJEĆE TRADICIONALNE SEOSKE IZGRADNJE (SM2, SM3)**

Zona tradicionalne seoske izgradnje se zadržava u postojećem stanju, uz moguće sljedeće intervencije na postojećim objektima:

- modernizaciji građevinskog fonda kroz obnovu, sanaciju i zamjenu oštećenih i dotrajalih konstruktivnih djelova objekta (temelji, stubovi, zidovi, serklaži, međuspratne konstrukcije, krovna konstrukcija) i drugih djelova objekta (pregrade, krovni pokrivač, stolarija, itd.) u zatečenim gabaritima,
- uvođenje savremenih instalacija, uređaja, opreme, izrada termo i hidroizolacije, nedostajućih sanitarnih prostorija,
- dogradnju aneksa (soba, kuhinja, sanitarne i pomoćne prostorije i sl.),
- nadogradnja kuće (podizanje spratne visine u potkrovlju, ili izgradnja još jednog sprata ako je kuća visine prizemlja i sprata, ako to dozvoljavaju planirani urbanistički parametri i drugi uslovi,
- priključak na komunalnu infrastrukturu, kao i rekonstrukcija svih vrsta instalacija,
- rekonstrukcija postojećih ograda i potpornih zidova kako bi se spriječilo njihovo obrušavanje,
- obnova i očuvanje parterne zone popločanih i kaldrmisanih djelova dvorišta oko kuće i pomoćnih zgrada, zidova, ograda, podzida, denivelacija terena, suvomeđa, stepenica, ograda, kapija i slično, ali i otvorenih prostora samog sela, njegovih ulica, javnih površina.

U okviru ove zone tradicionalne seoske izgradnje definisani su uslovi za:

- obnavljanje stare tradicionalne kuće (SM2)
- obnavljanje starog tradicionalnog kućišta (SM3)

**Tabela 26.:** Prikaz dozvoljenih građevinskih intervencija na staroj tradicionalnoj kući

Postojeći graditeljski fond (kuće i parcele) u zoni tradicionalne seoske izgradnje	Dozvoljene projektantske i građevinske intervencija na osnovu urbanističko-tehničkih uslova
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 kućište (sačuvani samo temelji, ili sačuvani i temelji i zidovi)	Rekonstrukcija kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare kuće

**Tabela 27.:** Prikaz odnosa postojećeg graditeljskog fonda i prihvatljivih arhitektonskih postupak

Postojeći graditeljski fond (kuće i parcele) u zoni tradicionalne seoske izgradnje	Prihvatljivi arhitektonski postupci
Stara neobnovljena tradicionalna kuća	Obnova stare tradicionalne kuće se izvodi na osnovu postupka restauracije. Dodatni elementi osnovne kuće: 1.izgradnja u maniru, 2.citiranje.
Stara obnovljena tradicionalna kuća	Održavanje kuće uz eventualne arhitektonske i hortikulturene intervencije radi bolje ambijentalizacije
Staro tradicionalno kućište (sačuvani samo temelji, ili sačuvani i temelji i zidovi)	Rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare uz sljedeće pristupe:  –restauracija, –izgradnja u maniru, –stilizacija.

**Urbanističko-tehnički uslovi za obnovu stare tradicionalne kuće u zoni tradicionalne seoske izgradnje (SM2)****Urbanistička parcela**

-Obnova se izvodi unutar urbanističke parcele.

-Očuvanje i obnova postojeće arhitekture partera (popločani i kaldrmisani djelova dvorišta oko kuće i pomoćnih zgrada, zidovi, ograde, podzidi, denivelacije terena, suvomeđe, stepenice, ograde, kapije i slično) je obavezna **tokom obnove kuće. Parter je sastavni dio tradicionalne arhitekture i verovatno njen najatraktivniji motiv. Tokom obnove je moguće da se izvrši i dopuna djelova i zona partera, njegovo prilagodavanje savremenim potrebama i sl., ali se ne smije odstupiti od manira ili stila u kome je parter izgrađen.** Za izgradnju podzida i suhozida važe već definisani uslovi. Uslovi za rekonstrukciju i izgradnju suhozida i podzida, takođe. Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela uraditi na način dat UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Zadržavanje postojećeg gabarita objekata je obavezno prilikom obnove kuća. Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumjeva 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.) i oblik i nagib krova.,

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

Čuvanje tradicionalne forme krova. Prilikom obnove krova mora se zadržati u istoj formi u kojoj je i bio. Nagib krova treba da bude od 18 do 23°. Prilikom obnove krov ne smije da se zasjeca, ili da se umjesto kosog krova stvara ravan krov - terasa, bilo na cjelov površini kuće, bilo samo na jednom djelu. Isključena je upotreba trovodnih i viševodnih krovova, izlomljenih krovova, krovova sa viđelicama, isturenim badžama, tj. krovova koji po svojim stilskim i drugim odlikama ne pripadaju paštrovskoj arhitekturi. Dozvoljena je dogradnja aneksa uz staru kuću. Pod aneksom se podrazumjeva novi dodatni dio čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove stare kuće. Aneks može da bude prostorija sa kosim krovom (ostava, stambeni prostor, apartmanski prostor, garaža, sanitarne prostorije i sl.), trem iznad koga je terasa, terasa ispod koje su prostorije. Aneks nije pergola, odnosno odrina, niti je 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 neizloženi djelovima. Krov aneksa je ravan kada je to terasa, ili u nagibu koji je u skladu sa postojećim objektom. Dograđeni aneks ne smije da ugrožava susjede i treba da bude izgrađen u skladu sa uslovima datim u poglavlju Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – zona nove izgradnje u tradicionalnom maniru (SM1).

**Obrada fasade i krova kuće**

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

Malter kao fasadni materijal je dozvoljen za djelove fasade koji nisu direktno 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 krovnog pokrivača od pečene zemlje. **Kupa-kanalica i mediteran crijep su pokrivači za krov koji se obavezno moraju koristiti prilikom rekonstrukcije ili prepokrivanja. Isključena je upotreba drugih pokrivača (ter, tegola, lim, valovit lim, biber crijep, ravan crijep, betonski crijep, plastični crijep, staklo, leksan i sl.). Isključena je upotreba druge boje krovnog pokrivača izuzev raznih nijansi terakote.**

Upotreba boja je ograničena. Sve boje koje će se primjenjivati moraju da budu prigušene. Za stolariju i srodne detalje dolaze u obzir: tirkizna, golubiji kobalt, maslinasto zelena, ili viridijan zelena. Za malterisane djelove fasade dolaze u obzir što svjetlije, prigušene, zemljane nijanse sive, okera i terakora,

kako bi se dobile boje koje su srodne bojama iz prirode, kao što je boja kamena, sivog i crvenkastog, muline, pijeska, i sl. Isključuje se upotreba bijele boje za fasade, kao i upotreba lakova i premaza koji imitiraju stolariju od natur drveta. Isključena je upotreba drečavih i fluorescentnih boja za bilo koje djelove zgrade.

Tercijarni arhitektonski elementi (pragovi oko prozora i vrata, konzole iznad i ispod prozora, stubovi za krevete za loze, sjedišta pižua, podovi u dvorištima i na 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, žardinijere

#### **- Urbanističko-tehnički uslovi za rekonstrukciju starog kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare (SM3)**

U slučaju da je postojeća kuća do te mjere zapuštena da su od nje ostali samo temelji ili zidovi, sa urušenim tavanicama, srušenim krovovima, davno nestalom stolarijom, istruljelim drvenim stepeništima, moguća je izgradnja potpuno nove kuće, ali uz poštovanje gabarita stare kuće i drugih uslova koji su ovdje definisani. Spoljašnjost nove kuće mora da bude urađena tako da odgovara tradicionalnom ambijentu. Unutrašnjost kuće može da bude urađena uz tehničku i funkcionalnu modernizaciju, što znači da nije potrebno ponavljati unutrašnji starinski raspored prostorija.

#### **Urbanistička parcela**

Rekonstrukcija se izvodi unutar urbanističke parcele.

Očuvanje i rekonstrukcija postojeće arhitekture partera (popločani i kaldrmisani djelova dvorišta oko kuće i pomoćnih zgrada, zidovi, ograde, podzidi, denivelacije terena, suvomeđe, stepenice, ograde, kapije i slično) je obavezna **tokom obnove kuće. Parter je sastavni dio tradicionalne arhitekture i verovatno njen najatraktivniji motiv. Tokom rekonstrukcije je moguće da se izvrši i dopuna djelova i zona partera, njegovo prilagodavanje savremenim potrebama i sl., ali se ne smije odstupiti od manira ili stila u kome je parter izgrađen.** Za izgradnju podzida i suhozida važe uslovi definisani Uslovi za rekonstrukciju i izgradnju suhozida i podzida. Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela uraditi na način dat u tački UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

#### **- Uslovi za čuvanje gabarita stare kuće prilikom izgradnje nove kuće**

Poštovanje gabarita stare kuće je obavezno **u svim slučajevima rekonstrukcije starih kućišta, što 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 u tradicionalnom maniru, koji su definisani Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – zona nove izgradnje u tradicionalnom maniru (SM1).**

Odstupanje od gabarita stare kuće je moguće pod uslovom da se ne remete susjedne kuće, objekti i parcele sa upotrebom, konstruktivnog, estetskog, ili vizuelnog stanovišta, kao i da se ne narušava njihova privatnost, kao što je dato u grafičkom prilogu br.08 Planirano stanje-regulacija i nivelacija. Ukupna arhitektonski izgled kuće nakon izvršenih promjene ne smije da odstupa od izvornog karaktera kuće.

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

**Nova kuća koja se gradi u gabaritu stare, u težnji da se doslovno drži starog gabarita, ne treba da ponovi neke eventualne "stare greške" prema okolini koje je izvorna kuća moguće imala (izlivanje sopstvene vode u tuđe imanje, prelaženje preko tuđeg zemljišta, orijentacija prozora i vrata koja je ugrožavala privatnost susjeda i sl.).**

Voda sa krova nove kuće ne smije da se odliva u susjedno dvorište niti na susjedne objekte. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište. Ako je kuća u nizu, a niz ima dvovodne krovove koji su u formi "šeda krova" tada susjedi treba da se dogovore oko sakupljanja i odvođenja vode iz uvala, ili ako to iz bilo kojih razloga nije moguće, onaj ko gradi treba ispravno tehnički da rješi pitanje odvođenja vode sa svog krova.

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

Omogućiti pogled na glavni vizuelni motiv – more iz susjednih kuća koje eventualno mogu da budu zaklonjene. Pod omogućavanjem pogleda se podrazumjeva vizura (nesmetan pogled) na more sa druge etaže (I sprat kod objekata spratnosti P+1, odnosno prizemlje kod objekata spratnosti Su+P ili Su+P+1) susjednih kuća.

#### **- Horizontalna i vertikalna regulacija – postavljanje kuće na parceli**

-Vidik iz susjednih kuća koje se nalaze iza leđa kućišta, ili bočno od njega, a koje su bile korišćene i u funkciji prije rekonstrukcije kućišta o kome je riječ, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće kojom se rekonstruiše staro kućište. Poštovanje gabarita stare kuće pri projektovanju i izgradnji nove kuće obezbjeđuje se tako što je potrebno da:

-Razmaci i naslanjanja nove kuće na susjedne kuće ostanu onakvi kakvi su nekada bili. Ukoliko bi se novom izgradnjom, a usljed poštovanja tih razmaka ili naslanjanja poremetili ili oštetili susedni objekti ovo pravilo treba korigovati u cilju bolje zaštite susjednih objekata. Pri projektovanju naslanjanja novog objekta na postojeći potrebno je pridržavati se svih tehničkih propisa u pogledu odgovarajućeg konstruktivnog detalja (dilatacija, izolacije, zaštita zida na koji se naslanja novi objekat i sl.).

-Građevinska stabilnost susjednih kuća, njihova upotrebljivost, ispravnost instalacija i sl. kao i javnih površina i drugih objekata u susjedstvu, ne bude narušena izgradnjom nove kuće kojom će se rekonstruisati staro kućište. Da bi se to obezbjedilo neophodno je pri izgradnji nove kuće predvidjeti odgovarajuće zaštitne radove. U svim ostalim građevinskim slučajevima (zemljani radovi u dvorištu ispod stare kuće, izgradnja septičke jame iznad stare kuće, podizanje potpornih zidova, podizanje ograda i sl.) potrebno je garantovati građevinsku stabilnost i neugrožavanje susjedne kuće novom kućom.

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

-Nova kuća mora da bude u stilu starih paštrovskih kuća. Pod ovim se podrazumjeva niz pristupa i postupaka, od doslovne imitacije paštrovske kuće pa do različitih derivata interpretacije narodne arhitekture. Prilikom projektovanja i građenja treba se pridržavati izvjesnog broja stilskih odlika koje mogu da se kombinuju sa savremenim rješenjima.

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

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

-Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. **Pod tim se podrazumjeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju same zgrade, kao i okolnom, susjednom parteru. U parternom uređenju dvorišta primjeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl., i druge elemente tradicionalne arhitekture partera, koji moraju da budu rađeni u kamenu.** Za izgradnju podzida i suhozida važe uslovi definisani Uslovi za rekonstrukciju i izgradnju suhozida i podzida. Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela uraditi na način dat u tački UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

**-Glavni kubus kuće mora da prati izvorni gabarit starog objekta**, kako u horizontalnom, tako i u vertikalnom smislu. Pod poštovanjem horizontalnog gabarita se podrazumjeva da osnova kuće ima formu koja je nasljeđena od stare kuće.

-Ukoliko iz zatečenog stanja starog kućišta - njegovih zidova, ostataka maltera na susjednim kalakanima i sl., nije moguće rekonstruisati vertikalni gabarit stare kuće, onda je potrebno poštovati sljedeće smjernice:

-Spratna visina treba da bude usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju.

-Ukoliko to ne smeta ni susjedima, ni ukupnoj kompoziciji. broj etaža može da bude i 3 posmatrajući sa najniže strane objekta, 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.

**-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 susjedu, krov može da se promjeni, ali mora da bude jednovodan ili dvovodan, logično uklopljen i povezan sa susjednim krovovima. Nagib krova treba da bude 18 do 23°. Streha maksimalne širine do 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se postavljaju konvencionalni kvadratri ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije moguća izrada ležećeg oluka. Nije dozvoljeno usjecanje krovne ravni radi svaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl.

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

Broj objekata na jednoj urbanističkoj parceli može da se poveća ukoliko to investitor zahtjeva, površine osnove objekata ne mogu biti manje od 80m<sup>2</sup>. Ne može se uvećavati ukupna BRGP, ona mora ostati kako je predviđeno Studiom.

#### Ograđivanje

-Urbanističke parcele ili njihovi dijelovi mogu se ograđivati uz sljedeće uslove:

parcele se mogu ograđivati zidanom ogradom maksimalne visine do 2,0 m (računajući od kote trotoara ili konačno nivelisanog i uređenog terena),

-kod zidanja ograde koristiti vrstu kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog kao u tradicionalnoj seoskoj izgradnji,

- ograda se postavlja na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar urbanističke parcele koja se ograđuje,

-vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti urbanističke parcele koja se ograđuje.

#### Neprijvatljivi arhitektonski postupci, rješenja i elementi

-Zabranjena je upotreba arhitektonskih kompozicija, oblika, dimenzija, elemenata, boja i materijala koji odstupaju od stilskih odlika paštrovske arhitekture bilo da pripadaju drugim stilovima, bilo da su plod neukosti, neznanja, neprofesionalizma i sl.

- Usjecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu za temelje nije dozvoljeno. Nije dozvoljeno usjecanje terena za prolaz sa bočnih i zadnje strane kuće. Umjesto toga, osnova buduće kuće mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.

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

- Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija pod čim se podrazumjevaju četvorovodni krovovi, krovovi sa badžama, nadzidcima, vidilicama i slično, zatim razlomljeni i složeni krovovi, kao i krovne kompozicije koje se mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze uobičajene nagiba nije prihvatljiva. Umjesto toga krovovi treba da budu ili jednovodni ili dvovodni.

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

- Predimenzionisani prozori i vrata, ili horizontalni prozori, kao i druge forme otvora koji nijesu uobičajeni u tradicionalnoj arhitekturi, ne mogu se koristiti. Pod ovim se podrazumjeva izgled 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 mjere).

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

#### 8.5.Uslovi za izgradnju turističkih objekata u okviru pretežne namjene stanovanje manje gustine

Svoju turističku funkciju područje LSL Krstac-Reževići može da ostvari kroz nekoliko ključnih turističkih orijentacija koje nisu u suprotnosti sa njegovom osjetljivom tradicionalnom strukturom. Turistički objekti u okviru pretežne namjene stanovanje manje gustine su objekti u kojima se turistima pruža usluga smještaja sa ili bez pružanja usluge ishrane.

Ovi turistički objekti i aktivnosti u njima ne smiju ugrožavati okolinu. Nijesu dozvoljeni ugostiteljsko-turistički sadržaji i aktivnosti sa muzikom.

Turistički objekti se svojim gabaritom moraju uklapati u planiranu okolnu izgradnju i za njih važe uslovi koji su definisani za pretežnu namjenu zone u kojoj se urbanistička parcela nalazi.

**Porodični hotel.** Moguće je izgraditi porodični hotel manjeg kapaciteta, koji je po svom sadržaju sposoban da se uklopi u staru građevinsku strukturu većih kuća ili čak I u strukturu jedne grupe kuća. Svako od sela u zaleđu ima nizove, grupe ili grozdove kuća koje se ne koriste, koje su propale i ruinirane i koje ima smisla kroz obnovu transformisati u ovakav tip hotela. Njegova glavna karakteristika je da postoji usklađenost između sposobnosti i mogućnosti porodice da vodi ovakvu vrstu objekta i njenog kapaciteta. Radi se o kapacitetu od 30,50 ili 70 ležaja, sa ili bez hrane, sa ili bez nekih drugih pogodnosti za goste.

**Aktivan eko-hotel.** Ovaj tip hotela se naslanja na ideju porodičnog hotela, a od ovog se razlikuje time što kao svoj sastavni dio ima proizvodne poljoprivredne površine u čiju je obradu i održavanje uključen i sam gost. Aktivan hotel je spoj modernog malog poljoprivrednog dela ili farme, sa jasnom orijentacijom ka proizvodnji zdrave hrane i smještajnog kapaciteta. Zamisao je da gosti budu oni koji sebe mogu da dozvole duži boravak, koji bi mogao da se poklopi sa poljoprivrednim ciklusom.

**Ostali sadržaji komplementarni sa turizmom (rekreativni, kulturni i dr.).** Svi sadržaji koji mogu da doprinesu razvoju turizma u naselju i komplementarni su sa njim su prihvatljivi pod uslovom da ne narušavaju graditeljsko nasljeđe, ne stvaraju ambijentalna oštećenja, ne ugrožavaju kultivisane ekosisteme sela, ne remete mir, niti zatvaraju vizure. To mogu biti umjetnički i zanatsko-umjetnički atelje ili studio, etnografski zbirka, otvoreni teren za male sportove (tenis, košarku, odbojku i sl.), prodavnica suvenira i lokalnih predmeta, znači sve ono što je u stanju da se uklopi u osjetljivo graditeljsko nasljeđe i tradicionalni ambijent.

Oblik i veličina gabarita objekata u grafičkim priložima su dati striktno ali je moguće manje prilagođavanje prema potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

I građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata,

I maksimalna dozvoljena spratnost,

I maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na urbanističkoj parceli,

I maksimalna visina objekta je jednaka: spratna visina garažnog prostora + spratna visina prizemlja

prema propisima za ugostiteljske djelatnosti + broj spratova x spratna visina + visina potkrovlja,  
I maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na urbanističkoj parceli,  
I kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Za objekte turističke namjene u okviru druge pretežne namjene važe uslovi za pretežnu namjenu, osim uslova za rješavanje mirujućeg saobraćaja gdje se primjenjuju uslovi iz tačaka 5.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.

**Kuća za porodični odmor.** Kuća za porodični odmor zavičajaca i onih sa strane, odmarališni smještaj malog obima, pojedinačni apartmani, ili sobe za izdavanje su takve vrste turističkih kapaciteta koji se vjerovatno na najlakši način mogu uklopiti u vrijedan tradicionalni fond. Ovdje se prvenstveno radi o unutrašnjim adaptacijama, modernizaciji enterijera, kao i uvođenju savremenih instalacija. U ovim slučajevima spoljašnjost tradicionalne kuće skoro i da ne treba da bude izmjenjena.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u *Tabeli*

#### 8.6. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata i mreža komunalnih servisa

Objekte komunalnih servisa u ovom planu predstavljaju trafostanica i postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u *Tabeli*

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

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

Objekti i mreže komunalnih servisa (zgrade, instalacije, njihovi uređaji i sl.) treba da budu adekvatno arhitektonski tretirani što podrazumjeva:

- projektantsko uklapanje infrastrukturnih trasa, objekata i uređaja u kontekst tradicionalne seoske izgradnje, korišćenjem različitih postupaka od izbora drugačijih tehničkih rješenja (umjesto nadzemnih vodova primjena ukupanih instalacija i sl.), pa do primjene maskiranja, ukopavanja u teren, projektovanja objekata sa kamenim fasadama i sl.,
- adekvatan izbor lokacija za objekte komunalnih servisa koji svojim izgledom, veličinom i lokacijom neće ugrožavati ni objekte seoskog nasljeđa, niti vizure koje se pružaju ka moru.

Urbanističke parcele ili njihovi djelovi mogu se ograđivati uz sljedeće uslove:

- zidanom ogradom, visine do 1,6 m, koja se postavlja na granicu parcele i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje,
- kod zidanja ograde koristiti vrstu kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog kao u tradicionalnoj seoskoj izgradnji,
- ograda se postavlja na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar urbanističke parcele koja se ograđuje,
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti urbanističke parcele koja se ograđuje.

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

#### 8.7. Uslovi za rekonstrukciju i izgradnju suhozida i podzida

Suhozidi (suvomeđe) se maksimalno čuvaju. Na mjestima gdje je došlo do njihovog urušavanja obavezno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo“.

Radi očuvanja ambijenta, na parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena.

Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°.

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

Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Nije dozvoljena izgradnja škarpi, već umjesto škarpi predvidjeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica sopstvene urbanističke parcele.

#### 8.8. Urbanističko-tehnički uslovi za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika

Obezbjeđenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:

• da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta,

• da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenje, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih života,

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

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

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

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

1. izraditi geotehnički elaborat kojim se detaljno određuju geomehničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi geomehnički podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla:

- za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,

- za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa **rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom**,

2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte,

3. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa **rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom**, u tehničkoj dokumentaciji shodno Članovima 77., 79. i 80. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list RCG, 51/2008) dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost,

4. vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe ("Službeni list RCG", br. 54/01),

5. aseizmičko projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta,

6. ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom djelu prostora nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja sredinu pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim materijalom,

7.temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada,  
 8.projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,  
 9.objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,  
 10.zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,  
 11.poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,  
 12.sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,  
 13.sve ukopane djelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjednih gravitacionih voda,  
 14.bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeka i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),  
 15.u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,  
 16.kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,  
 17.vodovodnu i kanalizacionu mreža projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja,  
 18.vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),  
 19.fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,  
 20.kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove eventualna nagla slijeganja objekta.  
 Pri projektovanju objekata **preporučuje se** korišćenje propisa EUROCODES, naročito **EUROCODE 8** - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.

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

#### 8.9.Uslovi za zaštitu prirodnih vrijednosti

Na području plana ne postoje zaštićeni spomenici prirode. Uočeno je prisustvo pojedinih zaštićenih vrsta (slijepi miševi, zmijske, kornjače, neke vrste ptica) za koje bi trebalo utvrditi eventualna staništa i ispitati koje sve zaštićene vrste postoje na ovom području.

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

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa **Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, proriđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta (Službeni list SRCG 36/82)**.

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Zavod za zaštitu prirode Republike Crne Gore, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

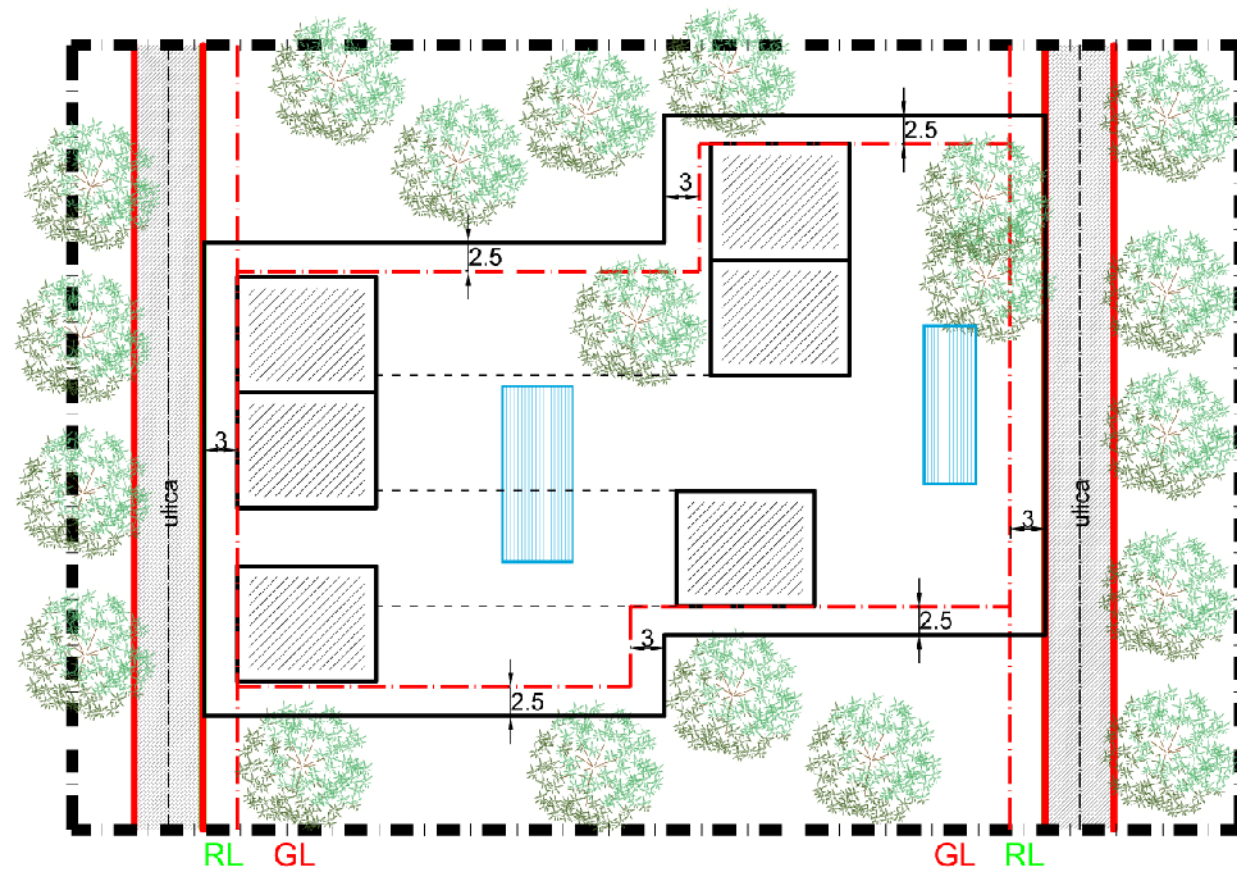
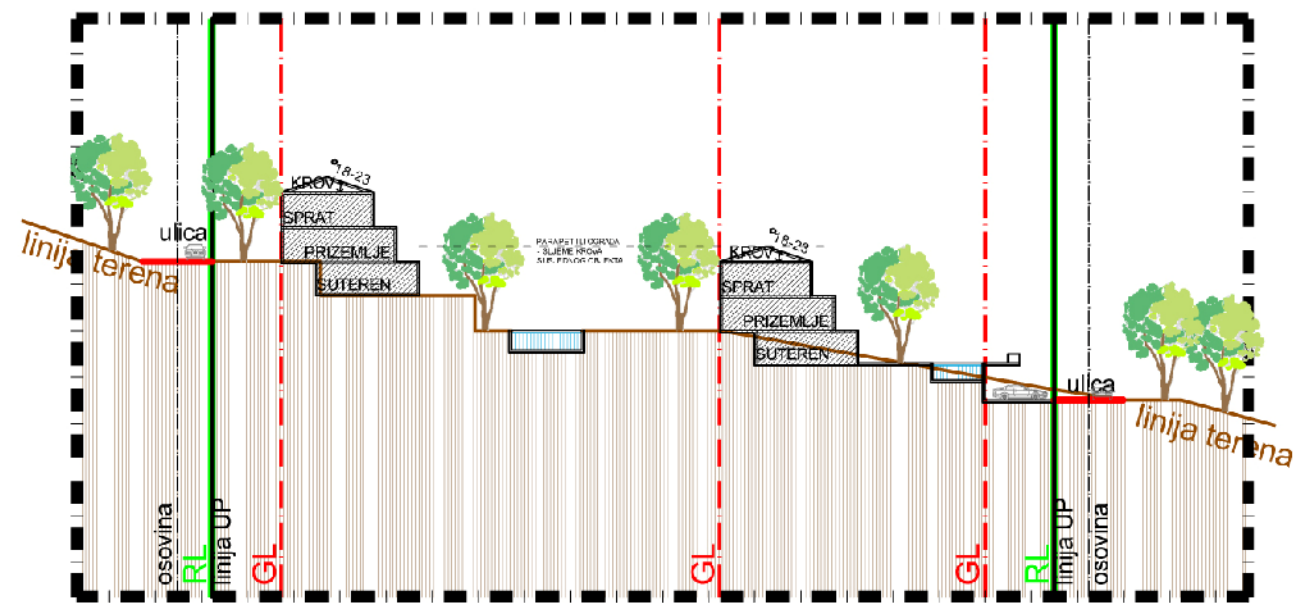
Na području LSL nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu. Uslovi zaštite maslina su dati u tački 7.1.4. Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.

Napomena:

Kod postojećeg stanja na terenu na pojedinim lokacijama ima odstupanja kod katastarskih podataka i novih geodetskih snimaka pa je neophodno na licu mjesta utvrditi činjenično stanje kako nebi došlo do imovinskih neslaganja.

#### 8.10.Posebni urbanističko tehnički uslovi Stanovanje

**OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA VIŠE OBJEKATA NA TERENU U NAGIBU SLOBODNO STOJEĆI I U NIZU (više objekata na urbanističkoj parceli)**



**HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA**

- Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od cca 1000m<sup>2</sup> - 3300m<sup>2</sup>.
- Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu br.20 Parcelacija i regulacija.
- Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana. Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 3m .
- Koeficijenti izgrađenost su fiksni.
- Koeficijenti zauzetosti u zavisnosti od oblika urbanističke parcele mogu biti promjenljivi ali BRGP mora biti fiksna, sa tim da zauzetost nemože preći opšti maksimalni koeficijent koji je određen za predmetni plan.
- Za stanovanje:
  - Max. koeficijent zauzetost je 0.18 - 0.20
  - Max. koeficijent izgrađenost je 0.45 - 0.50
  - Max. broj spratova objekta je 3 etaže. **S+P+1 od čega je stambeni dio suterena ½ prizemlja ili dvije trećine prizemne etaže.**
  - Max. spratna visina je 3.0 m (od poda do poda).
- Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti geodetski snimak terena sa vertikalnom predstavom, odnosno parcele, na osnovu koga bi se tačno odredila kota poda prizemlja ili suterena u odnosu na sobračajnicu i okolni teren.
- Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta u skladu sa zakonom.

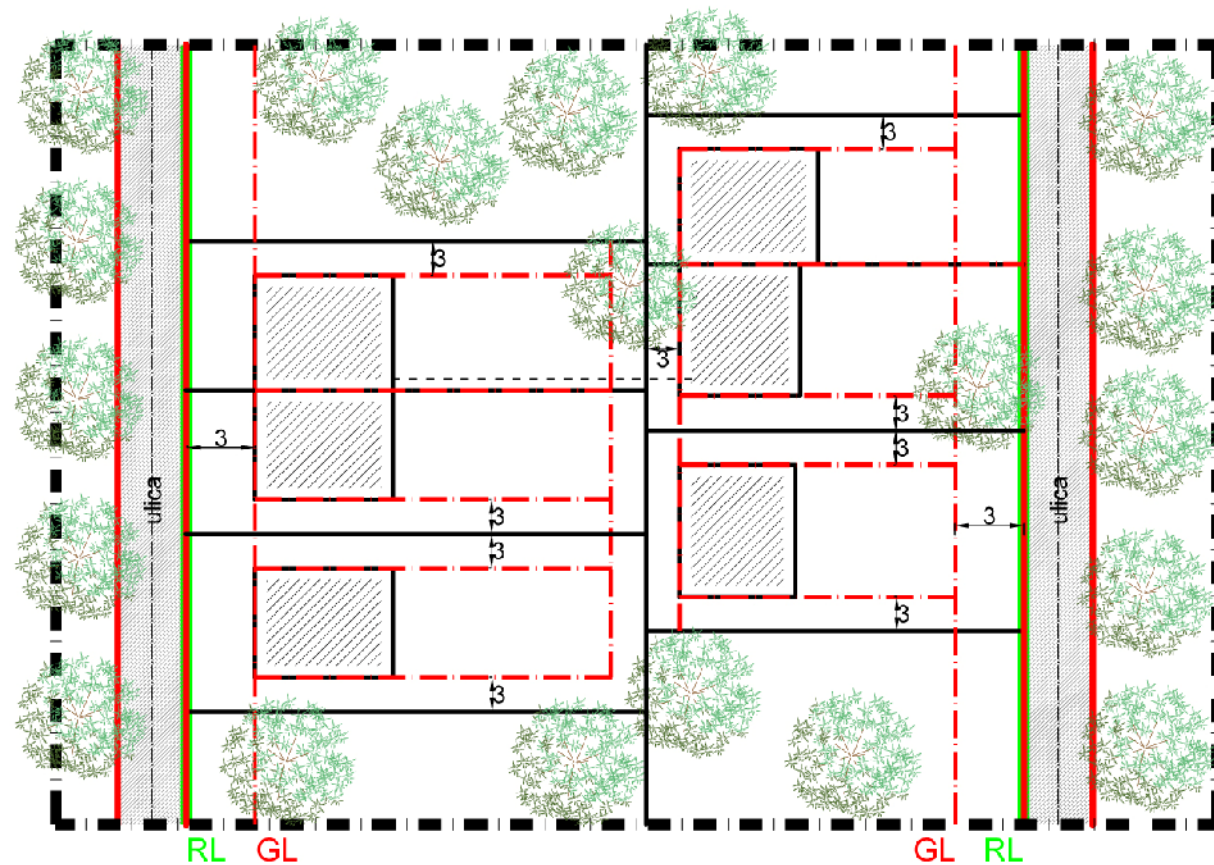
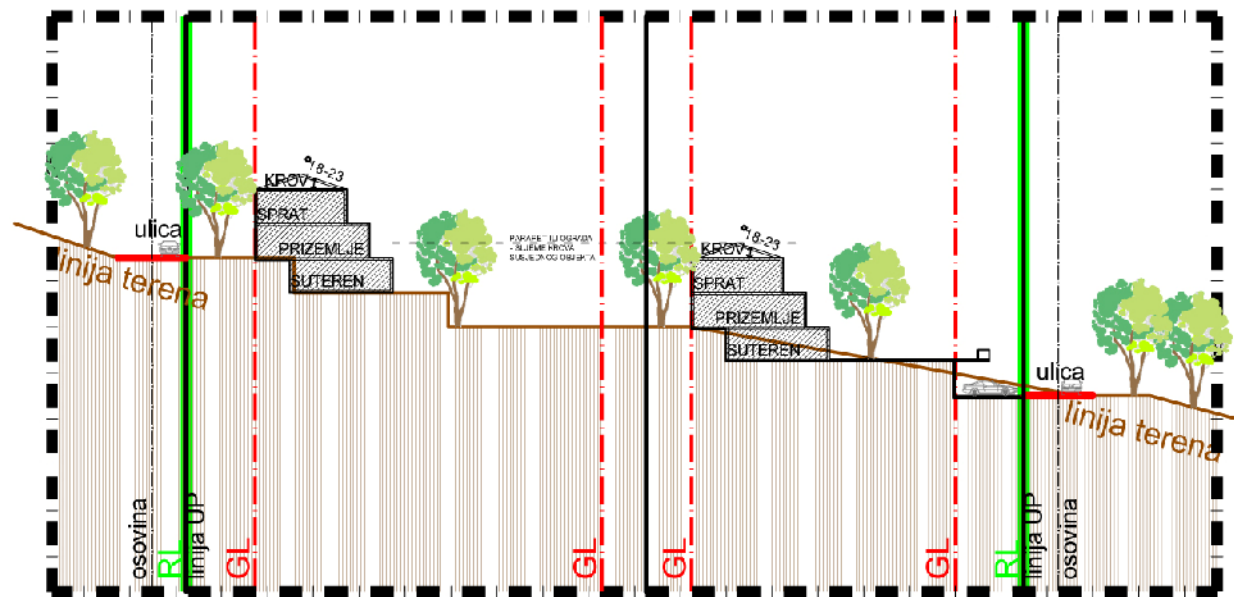
**ARHITEKTURA**

- Namjena prostora je stanovanje. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.
- Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao urbanističkih normativa i standarda za izgradnju stambenih objekata koji su propisani "Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata" Sl.list Crne Gore br.51/08 od 22.08.2008.g
- Krovovi su kosi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, dvovodni i viševodni kod većih gabarita i bogatijih kuća, krovni pokrivač čeramida ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.
- Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su domaći grubo tesani kamen (U blizini sela fasada min.70% kamen) Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Ako postoji omalterisani dio fasade obojitiu bež ili mlječno bijelu boju. Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera. Na postojećim objektima gdje su urađeni neadekvatni materijali(loše odabran kamen, veliki broj balustara i sl.) zahtjevati ugradnju novih elemenata ambijentalne arhitekture (ograde od kovanog gvožđa,domaći kamen na fasadi...)
- Bazen i terase na terenu ne ulaze u izgrađenost parcele.
- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.
- Garaže planirati u podzidima prema saobraćajnici tamo gdje je to moguće. Garažni prostor **ne ulazi** BRGP objekta.
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.
- Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažuriranog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurirano katastarsko stanje.
- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore i potrebna je saglasnost susjeda.
- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele potrebna je saglasnost susjeda.



## Stanovanje

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



## HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

- Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od cca 250m<sup>2</sup> - 1000m<sup>2</sup>.
- Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu br.20 Parcelacija i regulacija.
- Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana. Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 0m-3m .
- Koeficijenti izgrađenost su fiksni.
- Koeficijenti zauzetosti u zavisnosti od oblika urbanističke parcele mogu biti promjenljivi ali BRGP mora biti fiksna, sa tim da zauzetost nemože preći opšti maksimalni koeficijent koji je određen za predmetni plan.

## Za stanovanje:

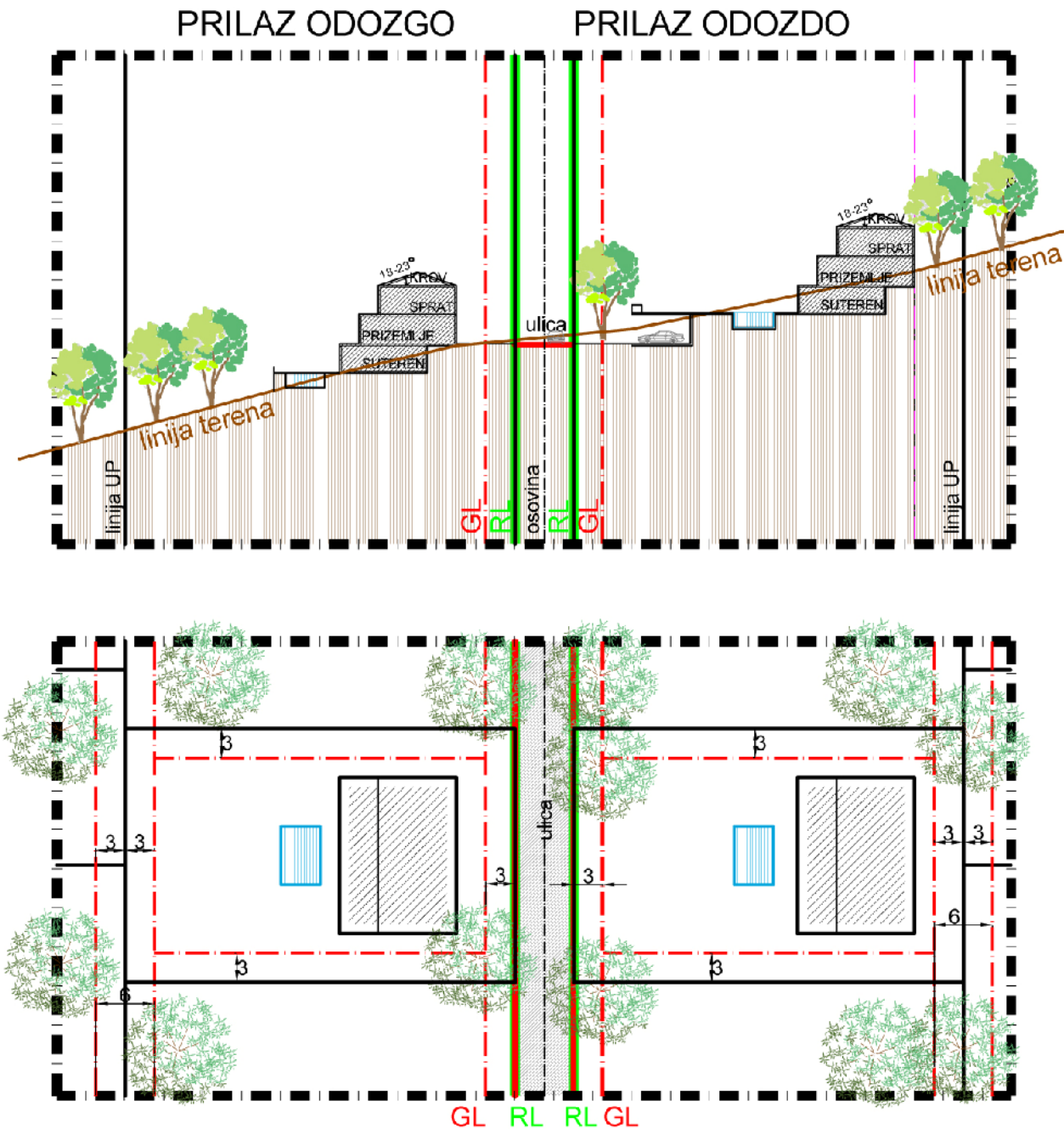
- Max. koeficijent zauzetost je 0.18 - 0.20
- Max. koeficijent izgrađenost je 0.45 - 0.50
- Max. broj spratova objekta je 3 etaže. **S+P+1 od čega je stambeni dio suterena ½ prizemlja ili dvije trećine prizemne etaže.**
- Max. spratna visina je 3.0 m (od poda do poda).
- Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti geodetski snimak terena sa vertikalnom predstavom, odnosno parcele, na osnovu koga bi se tačno odredila kota poda prizemlja ili suterena u odnosu na sobračajnicu i okolni teren.
- Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta u skladu sa zakonom.

## ARHITEKTURA

- Namjena prostora je stanovanje. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.
- Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao urbanističkih normativa i standarda za izgradnju stambenih objekata koji su propisani "Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata" Sl.list Crne Gore br.51/08 od 22.08.2008.g
- Krovovi su kosi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, dvovodni i viševodni kod većih gabarita i bogatijih kuća, krovni pokrivač keramida ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.
- Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su domaći grubo tesani kamen (U blizini sela fasada min.70% kamen) Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Ako postoji omalterisani dio fasade obojitiu bež ili mlječno bijelu boju. Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera. Na postojećim objektima gdje su urađeni neadekvatni materijali(loše odabran kamen, veliki broj balustara i sl.) zahtjevati ugradnju novih elemenata ambijentalne arhitekture (ograde od kovanog gvožđa,domaći kamen na fasadi...)
- Bazen i terase na terenu ne ulaze u izgrađenost parcele.
- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.
- Garaže planirati u podzidima prema saobraćajnici tamo gdje je to moguće. Garažni prostor **ne ulazi** BRGP objekta.
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.
- Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažuriranog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurirano katastarsko stanje.
- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore i potrebna je saglasnost susjeda.
- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele potrebna je saglasnost susjeda.

Turizam

OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA VIŠE OBJEKATA NA TERENU U NAGIBU SLOBODNO STOJEĆI I U NIZU (više objekata na urbanističkoj parceli)



HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

- Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od cca 1200m<sup>2</sup> - 8200m<sup>2</sup>.
- Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu br.20 Parcelacija i regulacija.
- Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana. Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 3m .
- Koeficijenti izgrađenost su fiksni.
- Koeficijenti zauzetosti u zavisnosti od oblika urbanističke parcele mogu biti promjenljivi ali BRGP mora biti fiksna, sa tim da zauzetost nemože preći opšti maksimalni koeficijent koji je određen za predmetni plan.

Za turizam:

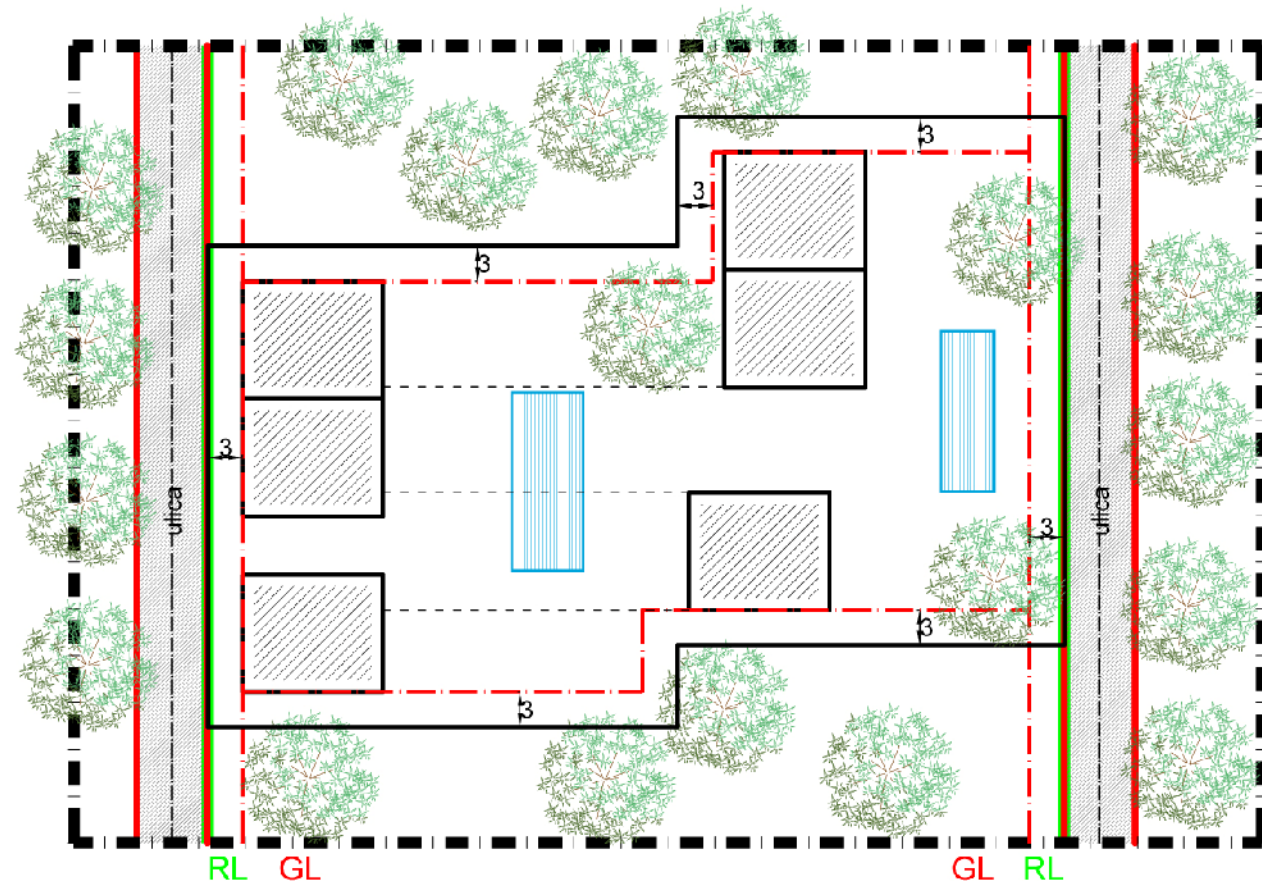
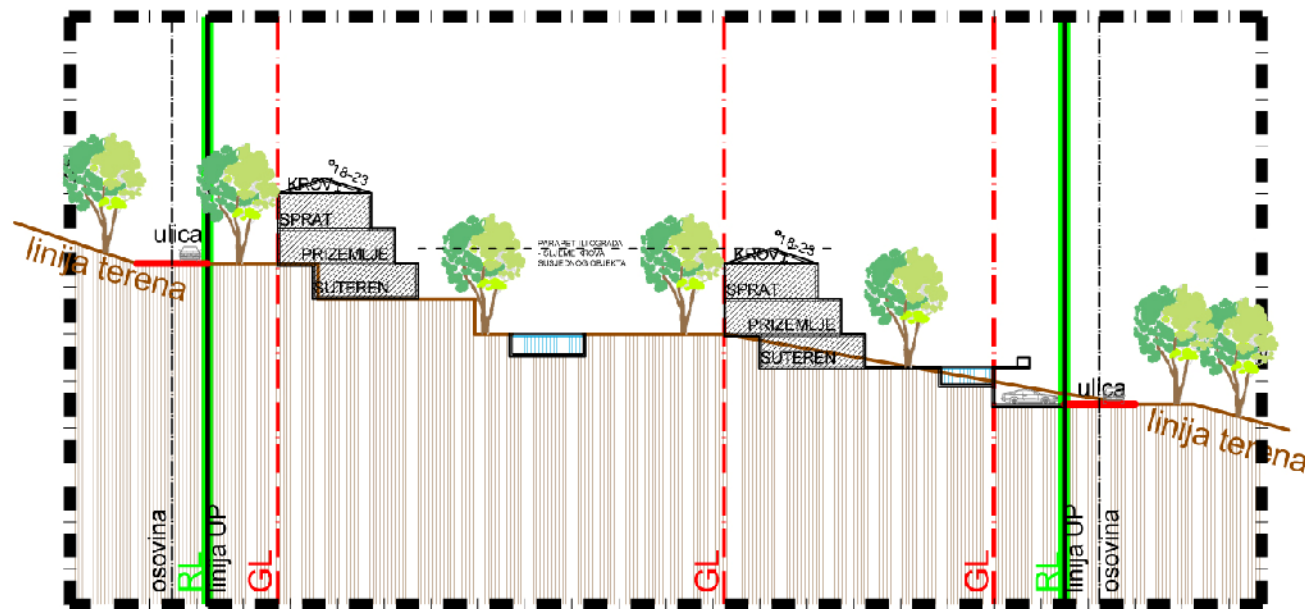
- Max. koeficijent zauzetost je 0.17
- Max. koeficijent izgrađenost je 0.43
- Max. broj spratova objekta je 3 etaža. **S+P+1 od čega je stambeni dio suterena 1/2 prizemlja ili dvije trećine prizemne etaže.**
- Max. spratna visina je 3.0 m (od poda do poda).
- Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti geodetski snimak terena sa vertikalnom predstavom, odnosno parcele, na osnovu koga bi se tačno odredila kota poda prizemlja ili suterena u odnosu na sobračajnicu i okolni teren.
- Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta u skladu sa zakonom.

ARHITEKTURA

- Namjena prostora je turizam. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.
- Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao urbanističkih normativa i standarda za izgradnju stambenih objekata koji su propisani "Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata" Sl.list Crne Gore br.51/08 od 22.08.2008.g
- Krovovi su kosi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, dvovodni i viševodni kod većih gabarita i bogatijih kuća, krovni pokrivač keramida ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.
- Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su domaći grubo tesani kamen (U blizini sela fasada min.70% kamen) Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Ako postoji omalterisani dio fasade obojitiu bež ili mlječno bijelu boju. Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera. Na postojećim objektima gdje su urađeni neadekvatni materijali(loše odabran kamen, veliki broj balustara i sl.) zahtjevati ugradnju novih elemenata ambijentalne arhitekture (ograde od kovanog gvožđa,domaći kamen na fasadi...)
- Bazen i terase na terenu ne ulaze u izgrađenost parcele.
- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.
- Garaže planirati u podzidima prema saobraćajnici tamo gdje je to moguće. Garažni prostor **ne ulazi** BRGP objekta.
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.
- Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažuriranog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurirano katastarsko stanje.
- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore i potrebna je saglasnost susjeda.
- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele potrebna je saglasnost susjeda.

## Turizam

## OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA VIŠE OBJEKATA NA TERENU U NAGIBU SLOBODNO STOJEĆI



## HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

- Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od cca 350m<sup>2</sup> - 730m<sup>2</sup>.
- Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu br.20 Parcelacija i regulacija.
- Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana. Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 3m .
- Koeficijenti izgrađenost su fiksni.
- Koeficijenti zauzetosti u zavisnosti od oblika urbanističke parcele mogu biti promjenljivi ali BRGP mora biti fiksna, sa tim da zauzetost nemože preći opšti maksimalni koeficijent koji je određen za predmetni plan.

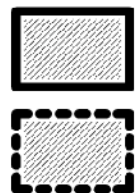
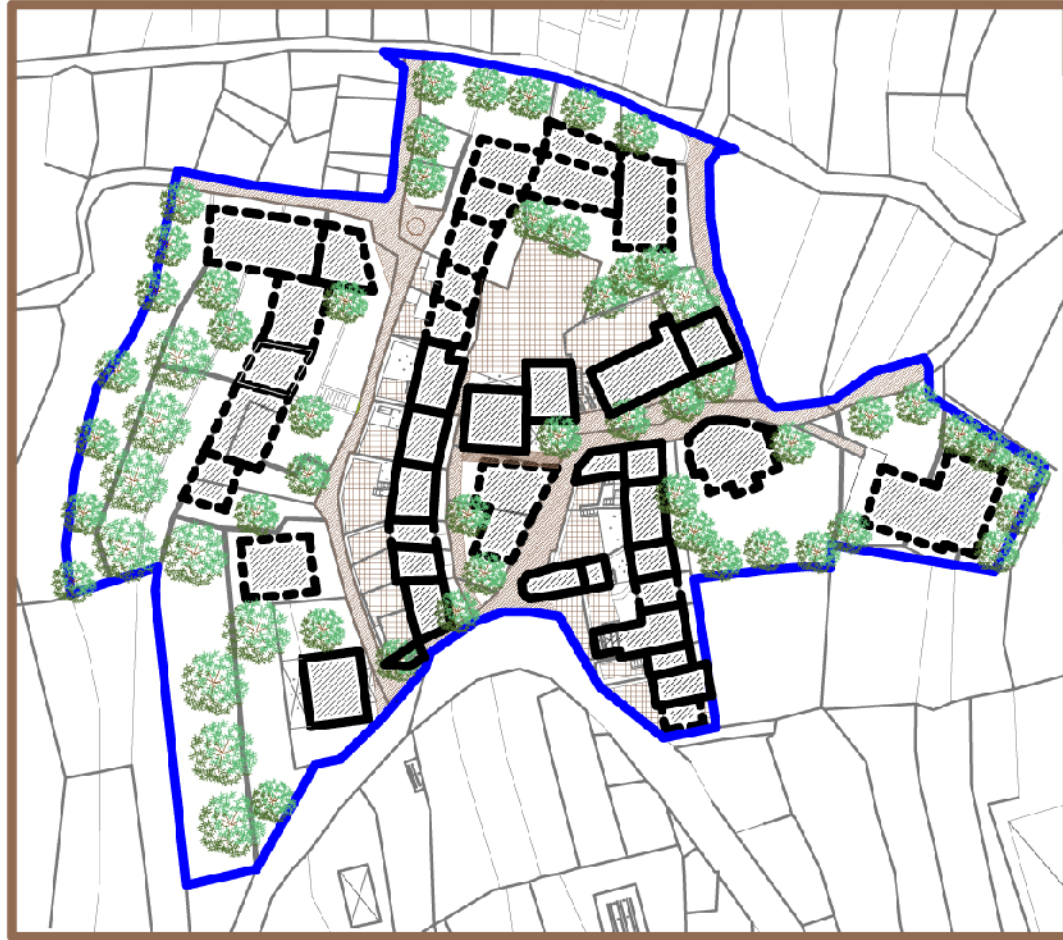
## Za turizam:

- Max. koeficijent zauzetost je 0.17
- Max. koeficijent izgrađenost je 0.43
- Max. broj spratova objekta je 3 etaže. **S+P+1 od čega je stambeni dio suterena 1/2 prizemlja ili dvije trećine prizemne etaže.**
- Max. spratna visina je 3.0 m (od poda do poda).
- Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti geodetski snimak terena sa vertikalnom predstavom, odnosno parcele, na osnovu koga bi se tačno odredila kota poda prizemlja ili suterena u odnosu na sobračajnicu i okolni teren.
- Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta u skladu sa zakonom.

## ARHITEKTURA

- Namjena prostora je turizam. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.
- Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao urbanističkih normativa i standarda za izgradnju stambenih objekata koji su propisani "Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata" Sl.list Crne Gore br.51/08 od 22.08.2008.g
- Krovovi su kosi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, dvovodni i viševodni kod većih gabarita i bogatijih kuća, krovni pokrivač keramida ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.
- Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su domaći grubo tesani kamen (U blizini sela fasada min.70% kamen) Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Ako postoji omalterisani dio fasade obojitiu bež ili mlječno bijelu boju. Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera. Na postojećim objektima gdje su urađeni neadekvatni materijali(loše odabran kamen, veliki broj balustara i sl.) zahtjevati ugradnju novih elemenata ambijentalne arhitekture (ograde od kovanog gvožđa,domaći kamen na fasadi...)
- Bazen i terase na terenu ne ulaze u izgrađenost parcele.
- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.
- Garaže planirati u podzidima prema saobraćajnici tamo gdje je to moguće. Garažni prostor **ne ulazi** BRGP objekta.
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.
- Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažuriranog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurirano katastarsko stanje.
- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore i potrebna je saglasnost susjeda.
- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele potrebna je saglasnost susjeda.

## Seosko stanovanje

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

POSTOJEĆI OBJEKTI

PLANIRANI OBJEKTI

IZGLED POSTOJEĆIH SEOSKIH OBJEKATA



## HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

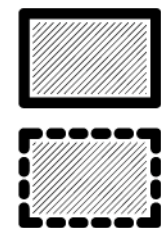
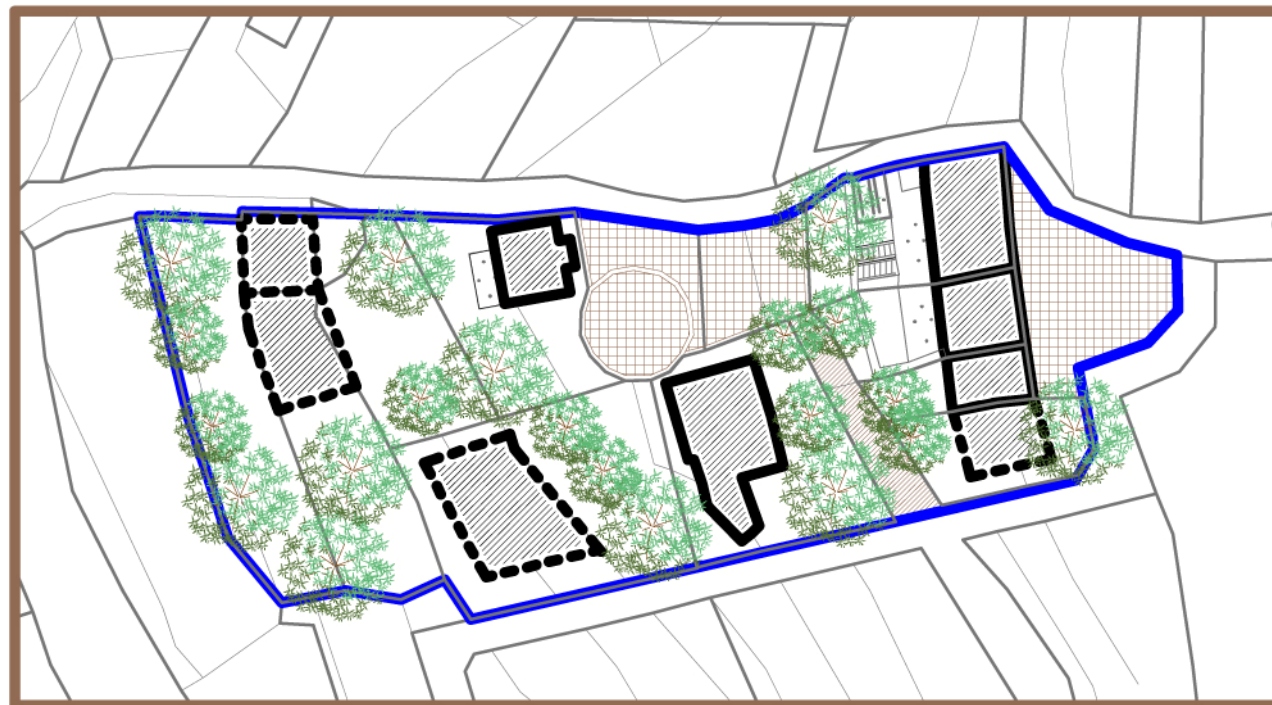
- Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od cca 40m<sup>2</sup>-1200m<sup>2</sup>.
- Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu br. 20 Parcelacija i regulacija.
- Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana. Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 0m - 2m, jer su ovo objekti u seoskoj jezgri, većina postojeći objekti koji se trebaju rekonstruisati.
- Koeficijenti zauzetost i izgrađenost su fiksni.
- Za seosko stanovanje:
  - Max. koeficijent zauzetost je 0.20-1.00
  - Max. koeficijent izgrađenost je 0.39-2.47
  - Max. broj spratova objekta je 3 etaže. **S+P+1S+P+1 od čega je stambeni dio suterena ½ prizemlja ili dvije trećine prizemne etaže.**
  - Max. spratna visina je 2.80 m (od poda do poda).
  - Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti geodetski snimak terena sa vertikalnom prestavom, odnosno parcele, na osnovu koga bi se tačno odredila kota poda prizemlja ili suterena u odnosu na sobračajnicu i okolni teren.
  - Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta u skladu sa zakonom.

## ARHITEKTURA

- Namjena prostora je seosko stanovanje. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju. Postojeće ruševine treba rekonstruisati u postojećim gabaritima, zidovi od postojećeg očišćenog i pripremljenog kamena po svim pravilima konzervacije starih objekata.
- Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja tradicionalne arhitekture.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standarda za izgradnju turističkih kapaciteta koji su propisani "Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata" Sl.list Crne Gore br.51/08 od 22.08.2008.g
- Predviđeni su kosi krovovi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač čeramida. Nagibi krovnih ravni 18-23°.
- Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su domaći grubo tesani kamen i upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Fasade 100% od domaćeg tesanog kamena. Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvoždem. Isključuje se upotreba betonskih balustera.
- Parkinzi na otvorenom pored objekta.
- Planirati parking mjesta u okviru urbanističke parcele, ukoliko je to moguće.
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. Izrada drvenih pergola na terasama ozelenjenim puzavicama.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.
- Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.
- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore i potrebna je saglasnost susjeda.
- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele potrebna je saglasnost susjeda.

Seosko stanovanje

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



POSTOJEĆI OBJEKTI

PLANIRANI OBJEKTI

**HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA**

- Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od cca 40m<sup>2</sup>-1200m<sup>2</sup>.
- Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu br. 20 Parcelacija i regulacija.
- Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana. Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 0m - 2m, jer su ovo objekti u seoskoj jezgri, većina postojeći objekti koji se trebaju rekonstruisati.
- Koeficijenti zauzetost i izgrađenost su fiksni.
- Za seosko stanovanje:
  - Max. koeficijent zauzetost je 0.20-1.00
  - Max. koeficijent izgrađenost je 0.39-2.47
  - Max. broj spratova objekta je 3 etaže. **S+P+1S+P+1 od čega je stambeni dio suterena ½ prizemlja ili dvije trećine prizemne etaže.**
  - Max. spratna visina je 2.80 m (od poda do poda).
- Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti geodetski snimak terena sa vertikalnom prestavom, odnosno parcele, na osnovu koga bi se tačno odredila kota poda prizemlja ili suterena u odnosu na sobračajnicu i okolni teren.
- Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta u skladu sa zakonom.

**ARHITEKTURA**

- Namjena prostora je seosko stanovanje. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju. Postojeće ruševine treba rekonstruisati u postojećim gabaritima, zidovi od postojećeg očišćenog i pripremljenog kamena po svim pravilima konzervacije starih objekata.
- Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja tradicionalne arhitekture.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standarda za izgradnju turističkih kapaciteta koji su propisani "Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata" Sl.list Crne Gore br.51/08 od 22.08.2008.g
- Predviđeni su kosi krovovi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač čeramida. Nagibi krovnih ravni 18-23°.
- Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su domaći grubo tesani kamen i upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Fasade 100% od domaćeg tesanog kamena. Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvoždem. Isključuje se upotreba betonskih balustera.
- Parkinzi na otvorenom pored objekta.
- Planirati parking mjesta u okviru urbanističke parcele, ukoliko je to moguće.
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. Izrada drvenih pergola na terasama ozelenjenim puzavicama.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.
- Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.
- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore i potrebna je saglasnost susjeda.
- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele potrebna je saglasnost susjeda.

**8.11. Energetska efikasnost****Novi objekti:**

Kada su u pitanju novi objekti koje treba graditi jasno je da prilikom projektovanja istih treba posvetiti veliku pažnju sistemu energetske efikasnosti objekta. Odgovorno i ekonomično postupanje sa sirovinama kojih ima sve manje, upravo je na sektoru gradnje sve važnije. Traže se koncepti koji su ujedno ekološki opravdani i ekonomični. Potrebno je analizirati sektore stanovanja kao i sektore svih ostalih objekata u smislu odabira lokacije za gradnju orijentacije objekata, uvažavati ružu vjetrova i ostalih klimatskih elemenata. Takođe treba obratiti ozbiljnu pažnju u odabiru termičke zaštite objekata u obradi fasade, prozorskih otvora, vrata kao i termičke zaštite krovnih ravni.

Neophodno je odabrati i koristiti dobre sisteme grijanja i hlađenja objekata kao i koristiti sunčevu energiju i energiju podzemnih geotermalnih voda gdje se postiže i vrlo važan ekološki efekat.

Uštede kod ovih sistema idu i do 75% što je vrlo bitan momenat kod uštede energije i smanjenje računa za grijanje i hlađenje objekata.

Kod projektovanja i izgradnje novih objekata znači neophodno je posvetiti posebnu pažnju trima segmentima a to su:

- smanjiti energetske gubitke
- efikasno korišćenje energije
- efikasna proizvodnja energije

**Smanjenje energetske gubitke**

Preko toplotnih mostova nepovratno se gubi priličan deo toplotne energije. Sa sistemima nove generacije prozora i vrata kao i novih fasadnih elemenata kako kod novih objekata tako i kod rekonstrukcije i adaptacije starih troškovi gubitaka energije se mogu znatno smanjiti. Zahvaljujući optimalnoj konstrukciji komora sa termoprekidima i zaptivki, koji se primjenjuju na savremenim sistemima obrada fasada uključujući i otvore uspješno se zadržava toplota u unutrašnjosti objekata bez negativnog uticaja na rad sanog objekta.

**Efikasno korišćenje energije**

Novi materijali koji se primjenjuju u građevinarstvu, njihova termička moć daleko je veća od klasičnih materijala i sve više se obraća pažnja termičke zaštite kao i alternativnih načina korišćenja energije kao što je već napomenuto, primjena geotermalne i solarne energije.

**Efikasna proizvodnja energije**

Sve više pažnje se posvećuje korišćenju obnovljive i neškodljive regenerativne energije koja je siguran snabdjevač energijom budućih generacija. Već danas se mogu smanjiti troškovi energije njihovom primjenom. Izmjenjivači toplote i sistemi toplotnih pumpi primjenom geotermalnih sonde i kolektora, otvorenog i zatvorenog sistema, koriste termička svojstva tla. Ovaj sistem već ima primjenu u svijetu i polako ulazi i na naše tržište. Kod ovih sistema utrošak električne energije je minimalan i svodi se samo na rad pumpi, oko 25%.

Veliki uticaj na pozitivni energetski bilans objekata ima i sistem fotoćelija.

Daljim razvijanjem sistema kuća sa niskom energetskom potrošnjom u skladu sa propisima o uštedi energije, ispitivanjem i razvojem energetski efikasne gradnje, tehnologija i materijala, stručnjaci iz ove oblasti pružaju svoj doprinos iznalaženjem još efikasnijih načina na što većoj energetskoj efikasnosti, na sve širem području u novogradnji i modernizaciji postojećih građevinskih objekata.

**Objekti koji su funkciji:**

Problem energetske gubitke kod objekata koji su duži niz godina u eksploataciji je izraženiji zbog dotrajalosti i neodržavanja objekata. Od ukupne potrošnje energije na građevinarstvo otpada preko 40%, što znači da se tu mogu vršiti velike uštede. Grijanje prostora predstavlja najveću potrošnju energije u zgradi i ukoliko se ne efikasno koristi gubici mogu da budu i do 70%.

Gubici energije u zgradi najčešće se dešavaju kroz vrata i prozore kao i kroz fasadne zidove i krovove. Kod objekata u eksploataciji potrebno je izvršiti detaljnu analizu koja uključuje sledeće:

- upoznavanje sa postojećom dokumentacijom objekta
- detaljnim pregledom objekta što podrazumeva pregled konstrukcije objekta i njegovu toplotnu izolaciju.
- stanje vrata i prozora kao i ostalih otvora u omotaču zgrade
- kontrola sistema grijanja i hlađenja objekta

- stanje hlađenja objekta itd

Kroz rezultate ocjene stanja objekta predlažu se mjere sanacije u smislu energetske efikasnosti odnosno smanjenja energetske gubitke. Neke od mogućih poboljšanja su:

- postavljanje toplotne izolacije na vanjskim zidovima i krovu
- izvršiti zamjenu dotrajalih vrata i prozora novim i kvalitetnijim
- izvršiti zamjenu starih elektro instalacija novim
- izvršiti zamjenu starog sistema grijanja hlađenja i ventilacije novim i rentabilnijim kao što je grijanje i hlađenje sunčevom energijom, geotermalnim sistemima i slično.

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. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m<sup>2</sup> energije za grijanje, 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 prosječnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrijati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

**9. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE**

Koncept ovog LSL je da se planskom izgradnjom malog inteziteta ničim ne ugrozi čovjekova okolina. Zapravo usvajanjem ovog dokumenta potrebno je obezbjediti instrumente njegovog sprovođenja čijom bi se realizacijom obezbjedili optimalni uslovi stanovanja, odnosno komfor života bi bio na vrlo visokom nivou.

Organizacija prostora, tipologija objekata gdje dominiraju vile visokog konfora, apartmanski objekti sa sadržajima koji su u funkciji turizma, „uslužna komercijalne djelatnosti, njihove relativno male dimenzije gabarita i dispozicija u prostoru omogućuju „ambijentalnu izgradnju“ u zelenilu. Najveću pažnju treba posvetiti izgradnji objekata na lokacijama koje su obrasle vrijednim visokim zelenilom i maksimalno zaštititi njihovo uništenje. Ne treba dozvoliti devastaciju, već planom ovaj prostor treba dovesti na nivo ekskluzivnosti.

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

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na predmetnom prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu
- da gustine izgrađenosti budu u realnim okvirima

Na predmetnoj teritoriji ima zaštićenih objekata, crkva Sv. Jovan na samom ulazu u selo.

Zona, koja je predmet obrade, LSL „Blizikuće“ pripada neizgrađenom prostoru koji je jedan od atraktivnijih dijelova ovog područja. Prostor je smješten iznad magistralnog puta, kat. opština Reževići I, i predstavlja područje koje je atraktivno sa ambijentom izuzetnih pejzažnih karakteristika terena i objekata u okruženju. Sa lokacije pruža se jedinstven pogled prema zalivu Drobnji pijesak, sa jedne strane i Sv. Stefanu sa druge. Sa jugo istočne strane je buduća naselje Velji kamen a sa jugo zapada se prostiru zelene površine ka Podličku.

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

Prirodni činilaci:

- geološka erozija tla ( bez uticaja kiše ili vetra ),
- pluvijalna erozija,
- fluvijalna erozija,
- seizmičnost tla

Antropogeni činilaci:

- sve ukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata,
- uništavanje autohtone vegetacije,
- menjanje ambijentalnih vrednosti unošenjem novih biljnih vrsta i izgradnjom novih objekata, menjanje odnosa u koeficijentima oticaja i poniranja, u korist oticaja,

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

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

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

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

Zelene površine podignute po određenim principima omogućavaju pasivan odmor.

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

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

#### 9.1.2. Odlaganje smeća i otpada :

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

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

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti:

- na urbanističkim parcelama stambene namjene gdje je ukupna objekata BRGP veća od 500m<sup>2</sup>,
- na parcelama objekata turističke namjene.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće mogu se izgraditi:

- u okviru površina za linearno zelenilo,
- na pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno okretanje pješaka.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namjenjenim za parkiranje vozila.

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

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

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

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

Sve eventualne divlje deponije zemlje, građevinskog otpada (šuta), kabastog otpada (starog pokućstva, kućnih aparata i sl.) i dr. ukloniti.

#### 9.1.3. Zaštita od zemljotresa :

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

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

#### 9.1.4. Protivpožarna zaštita :

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

Vatrogasnim vozilima je omogućće pristup postojećem i planiranom objektu.

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

Područje obuhvaćeno lokalnom studijom lokacije iznosi 20,12ha. Teren je u padu sa nagibom od približno 19-21%, i najvećim dijelom je pogodan za urbanizaciju.

#### 9.1.5. Koncept održivog razvoja u planiranju prostora

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

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

#### 9.1.6. Preporuke:

Ozelenjavanju svih slobodnih površina pokloniti naročitu pažnju.

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

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

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

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

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

#### 9.1.7. Zaštita pejzaža

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

Posebno treba voditi računa o:

racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora,

što manjim zauzimanjem novih prostora,

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

zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura,

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

zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rešenja kao djelova autohtonog kulturnog pejzaža,

zadržavanju autentičnosti pristana,

zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu.

#### 9.1.8. Mjere zaštite od otpadnih voda sa kopna

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

### 9.1.9. Mjere zaštite od bujičnih tokova sa kopna

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

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

### 9.1.10. Zaštita od bujica

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

To su radovi na izgradnji različitih poprečnih građevina, kanala, kineta, suvo međe, potpornih zidova itd. Antierozione mjere podrazumjevaju aktivnosti kojima se utiče na način obrade, održavanja i upravljanja zemljištem, šumama i vodama i na način njihovog iskorišćenja.

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



## 10. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

### 10.1. Postojeće stanje



Prostor LSL "Blizikuće", nalazi iznad magistralnog puta Budva – Bar i LSL-om je obuhvaćena površina od 20,12ha. Zahvat LSL nalazi se, po makroregionalizaciji opštine Budva, u tzv. Srednjoj MC, odnosno pripada naseljskoj grupi Smokov vijenac, sa centrom u Blizikućama.

Pejzažnom klasifikacijom prostora pripada Obalnoj zoni srednjeg i južnog Primorja, determinisana kao **zona - bliže zaleđe**. Pregled pejzažnih karakteristika zasnovan je na prirodnim karakteristikama, ali i uključuje prisustvo čovjeka u slučajevima kada to prisustvo poprima značajnu pejzažnu dimenziju. Prirodne karakteristike pejzaža nastale su kao rezultat klimatskih, geomorfoloških, hidrografskih i vegetacijskih karakteristika područja.

**Bliže zaledje** zahvata središnje djelove atara priobalnih naselja i niže djelove atara planinskih sela. Po prirodnim pogodnostima predisponirano je za tržišnu proizvodnju maslina i smokava na proizvodnim antropogenim - terasama, uz mjestimično iskorišćavanje povoljnih hidroloških uslova na skromno zastupljenim oranicama i baštama. Ovo područje se odlikuje krajnjom zapuštenošću pretežnog dijela poljoprivrednih površina i drugih agrarnih fondova, ali i napuštenih sela. Izuzetne vizure, seoske aglomeracije, vegetacija i drugi elementi pejzaža čine ovu zonu, kao dio navedenog pejzaža izuzetno atraktivnom.





Vizure prema moru



Pogled prema Paštrovačkoj gori



#### Ostaci antropogenih terasa i pješačkih komunikacija

Zona zaledja ima mjestimično izvan naseljske mreže ambijente u koje ulaze poljoprivredne površine, većim dijelom s besprimjerno zapuštenim zasadima maslina, smokava, vinove loze i drugih mediteranskih kultura. Primarna vegetacija pripada tvrdolisnim šumama-iz zajednice Orno- Quarcetum ilicis. Medjutim ove zajednice se javljaju u njenom degradacionom stupnju, najčešće kao garig-(Cisto - Ericion). To su niske i prorijeđene zimzelene, a manjim dijelom i listopadne šikare, sastavljene uglavnom od heliofilnih elemenata, pretežno grmova i polugrmova koje su zaposjele najveći dio poljoprivrednog zemljišta na tzv. antropogenim terasama.

Teren zahvata plana je padu u pravcu istok-zapad. Naime, reljef cjelokupnog prostora definisan je strmim terenima, koji se spušta prema Jadranskoj magistrali, ispresjecan potocima, vododelnicama, jarugama.

Karakteristika ove seoske aglomeracije je:

- izpražnjeno i zapušteno selo Blizikuće,
- crkva Svetog Jovana Krstitelja na ulaz u ovu aglomeraciju,
- vijugavi uzani asfaltni put kroz selo Blizikuće,
- na 500 metara lijevo od crkve su prve seoske kuće,
- oronule kamene kuće nalježu jedna na drugu,
- degradirana primarna i kulturna vegetacija,
- izvanredne i široke vizure prema moru,
- povoljni mikroklimatski uslovi
- blizina morske obale.

**10.2. Planirano stanje**

LSL je predviđeno:

- Očuvanje i njegovanje estetskih obilježja ruralnih predjela u okviru poljoprivrednih i šumskih površina;
- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- Usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika - za turističke objekte sa 3\*-5\*, planirati 60 m<sup>2</sup>-100m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po ležaju;
- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem;
- Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- Korišćenje vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- Postavljanje zaštitnih pojaseva, pored saobraćajnica, radi zaštite pojedinih lokaliteta, ispod dalekovoda i kod funkcionalnog zoniranja;
- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.
- Očuvanje, obnavljanje, uređenje i proširenje maslinjaka, uz poseban tretman sa stanovišta pejzažnih vrijednosti prostora,

Posebnost pejzaža budvanskog područja predstavlja primjer pejzaža najviše kategorije, koji sadrži veliki broj prirodnih, naseljskih, kulturnih, spomeničkih i drugih slojeva. Primjer takvih naseljskih slojeva predstavlja i seoska naselja iz zone tzv. zaledja. Blizikuće nisu obuhvaćene "Studijom sela u zaledju" jer u vrijeme izrade ove studije je bilo naseljeno domicilnim stanovništvom. Međutim sa pejzažnog aspekta ova seoska aglomeracija ima sve karakteristike sela u zaledju. Jedan od osnovnih potencijala razvoja ovog naselja je revitalizacije seoske strukture, spomeničkih objekata i očuvanje prirodne prepoznatljivosti pejzaža.

U okviru očuvanja i unapređenja prostora, a u cilju obnove seoskog naselja ali i planiranja stanovanja i turizama, determinisane su površine koje su planirane za pejzažno uređenje i poljoprivredne površine koje treba revitalizovati, kako kao zasebne parcele ali i u okviru urb. parcela.

Površine predviđene za pejzažno uređenje - PU, po funkciji, načinu intervencije u prostoru i načinu korišćenja klasifikovane su u sljedeće kategorije:

**I Zelene površine javnog korišćenja**

- Zelenilo uz saobraćajnice
- Trg

**II Zelene površine ograničenog korišćenja**

- Zelene i slobodne površine seoskog naselja
- Zelenilo individualnih stambenih objekata
- Zelenilo turističkih naselja (vile, apartmani i td.)

**III Zelene površine specijalne namjene**

- Zaštitni pojas
- Zelenilo infrastrukture

Nivo ozelenjenosti zahvata Plana iznosi 61%.

Planirani Stepen ozelenjenosti zahvata LSL je 123,24m<sup>2</sup>/stanovniku-korisniku, za planiranih 992 stanovnika - korisnika.

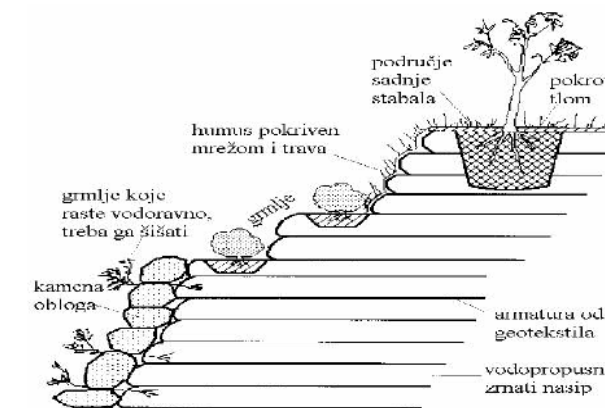
**Smjernice za pejzažno uređenje**

**Zelenilo uz saobraćajnice (zelenilo na parkinzima, zeleni pojas, drvoredi, skver i td.)** - Ozelenjavanje saobraćajnica, pločnika, trgova, pješačkih i parking prostora, razdjelnih traka, sprovodi se

tzv. linearnom sadnjom-drvoredima. U kompozicionom smislu, ovo zelenilo se rješava tako da predstavlja "kičmeni stub" zelenih površina i služi za povezivanje naselja u jedinstven sistem zelenila. Ova kategorija zelenila pored estetske funkcije utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova. Uredjenje ovih površina predvidjeti zajedno sa izgradnjom saobraćajne infrastrukture.

Predmetnim Planom se predviđa značajan porast drvoreda i nužno je da izgradnju primarnog uličnog sistema prati i podizanje drvoreda. Predlaže se drvored od **Olea europea**-masline i **Quercus pubescens**-medunac. Kao jedan od važnijih urbanih elemenata naselja drvoredi se planiraju na svim saobraćajnicama - trotoarima, gdje profili saobraćajnica to dozvoljavaju (na trotoarima širim od 2.5m), na parkinzima i na platoima. Unutar urbanističkih parcela, između regulacione i gradjevinske linije, izvrši tzv. Linearnu dogradnju.

Zeleni pojas uz magistralni pravac Budva-Petrovac rešiti kao **Zaštitni pojas**, odnosno kao zeleni koridor. Ovaj koridor trebao da predstavlja sanitarno-higijenski pojas koji se postavlja prema izvoru buke, aero zagađivačima i td. Naime, ovaj koridor pored sanitarno-higijenskog značaja treba funkcionalno da odvoji zonu saobraćajnice od zone sela i stvori povoljne uslove za život i rad. Navedeni koridor riješiti vrstama otpornim na aerozagađenje, insolaciju, dominantan vjetar. Kompozicija mora da sadrži biljne vrste u sva tri nivoa, u vidu grupacija ili dvorednom drvorednom sadnjom. Na mjestima gdje se usljed gradnje ili rekonstrukcije saobraćajnice očekuje degradacija terena, usljed veće denivelacije, teren rešiti terasasto podzidama od prirodnih materijala-autohtonog kamena. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomedje. Potporni zidovi-podzide se mogu omekšati zelenilom, kako bi se kamena površina vizuelno obogatila.



Izbor vrsta u drvoredu zavisi prevashodno od njegove namjene u okviru planiranih kategorija zelenila i od profila ulica. Kod ulica sa malim profilom (širina ulice do 5m), predvidjeti drvored samo sa jedne, osunčane strane saobraćajnice. Prilikom projektovanja drvoreda izvršiti inventarizaciju biljnog fonda uz obaveznu taksaciju. Sačuvati postojeća stabla i ansamble autohtone, alohtone i kulturne vegetacije, odnosno izvršiti uklapanje drvoreda u postojeći biljni fond. Kod izbora biljnih vrsta i za ovu kategoriju važi da je značajan estetski momenat koji je uslovljen klimatskom tipu vegetacije. Prilikom projektovanja 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 mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima),
- obezbjediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu (za sadnju na pločnicima)

Na parking prostorima obavezno predvidjeti drvorede. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo.

Parterno ozelenjavanje - planirano je u okviru saobraćajnih objekata, na raskrscima saobraćajnica - **skverovima**. Osnovna uloga mu je estetska, glavni uslov je da ne ometa saobraćajne vizure (skver na ulazu u naselje, skver ispred crkve sv. Jovana). Za ozelenjavanje ovih površina koristiti ukrasno šiblje, živicu, perene, sukulente, soliternu drvorednu sadnju, odnosno vrste koje nemaju posebne zahtjeve prema uslovima sredine. Medjutim, u okviru Plana moguće je i formiranje skvera poluotvorenog tipa (UZ2, UZ3 i UZ14), kombinacija parternog uređenja sa visokim rastinjem što treba stvoriti uslove za kraće zadržavanje i predah.

Posebnu pažnju obratiti na vizure prema moru i značajim arhitektonskim i prirodnim objektima. Planom se predvidja postavljanje dva vidikovca na mjestima sa interesantnim vizurama. Ova mjesta mogu imati platoe gdje je moguć kraći odmor, urbani mobilijar i td.

Podržati postojeće pješačke staze. Neophodno je omogućiti rekonstrukciju navedenih staza od prirodnih autohtonih materijala. Posebnu pažnju obratiti na ukrštanju pješačkih i kolskih saobraćajnica, gdje prioritet treba staviti na stare pješačke komunikacije. Neophodno je zaštititi postojeći poljski put koji ide između poljoprivrednih terasastih površina od središta Tudorovića ka crkvi na raskršću sa putem za Blizikuće. Osim ovog poljskog puta treba zaštititi lijevo i desno od njega po jedan do dva reda parcela sa suvomeđama. Ovde je riječ o zaštiti dijela poljoprivrednog pejzaža kao spomenika kulture-(PPO Budva);

**Trg - Površina - UZ5** namijenjene za formiranje trga, kao javna površine i nalazi se u centralnom dijelu naselja uz postojeću seosku aglomeraciju. Ova površina treba da predstavlja „lait“ motiv naselja zajedno sa crkvom sv. Jovana. Osnovna uloga trga kao prostorno planske kategorije je estetska. Naime, javne površine za okupljanje i odmor korisnika prostora predstavlja kvalitet urbanog razvoja naselja. Trg u konkretnom slučaju treba da ima sve karakteristike Mediteranske pjacete. Popločani trg, zelenilo na pločniku ili u manjim rondelama ili žardinjerama, urbani mobilijar, rasvjetu. Moguće je postaviti skulpture, fontane, česme, guvno i td. Materijali koji se koriste za zastiranje moraju biti prirodni. Urbani mobilijar i vrtno-arhitektonski elementi moraju biti savremeno dizajnirani, od prirodnih materijala. Izbor biljnog materijala svesti na izrazito dekorativne alohtone ili autohtone vrste. Za sadnju na pločnicima osnovni uslov je da biljni materijal ima sljedeće karakteristike:

- 5sadni materijal mora biti zdrav i rasadnički odnjegovan,
- 6sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm,
- 7otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima)
- 8obezbjediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu (za sadnju na pločnicima, trotoarima),
- 9obezbjediti održavanje slobodnih i zelenih površina.

**Zelene i slobodne površine u okviru seoskog naselja** - Bogatu kulturnu baštinu Budvanske rivijere dopunjuju brojna sela. Izgrađeno seosko tkivo i potkutnjice koje se na njega logično nadovezuju, predstavljaju cjelinu u kojoj će se sprovesti režim obnove, revitalizacije i čuvanja koji odgovara graditeljskoj baštini kakvu čine sela u zaleđu.

Seoski turizam je nerazvijen, iako postoje dobri uslovi u selima na obali i brdsko-planinskom zaleđu. Da bi se razvio turizam neophodna je sprovesti režime obnove, revitalizacije i čuvanja graditeljske baštine sela u zaleđu. Zaštitiom i očuvanjem se afirmiše posebna vrijednost kulturno-istorijskog i pejzažnog ambijenta ovog dijela budvanskog područja.

Zona tradicionalne seoske izgradnje je najvažnije područje sela. Riječ je o području sastavljenom od starih kamenih kuća položenih na ne uvijek pravilne i relativno male parcele, koje su ponekad spojene u nizove ili čine grozdove, koje u svojim dvorištima ponekad imaju i pomoćne zgrade, između čijih dvorišta se pruža relativno uska mreža internih prolaza i seoskih ulica povezanih sa putevima i stazama koje vode

u atar. Staze se nekada proširuju, čineći neku vrstu seoskog trga ili javnih površina, na kojima ponegdje može biti česma ili guvno. To su uglavnom kompaktni ambijenti, gusto izgrađeni, sa relativno dobro očuvanom prostornom fizionomijom. Stara, tradicionalna sela treba da ostanu takva kakva danas jesu, ali uz nekoliko bitnih dopuna, koje neće narušiti njihov duh, a koje će doprinijeti da se ovaj fond koristi na savremen način i da odgovara današnjem i očekivanom shvatanju komfornog življenja.

Obnovom tradicionalnih sela postiže se uslovi za formiranje "etno sela" gdje će turisti boraviti, ali će ih i posjećivati.

Iz tog razloga se predlažu mjere za revitalizaciju prostora oko seoskih kuća sa svim kulturnim i pejzažnim vrijednostima i osobenostima. Slobodne i zelene površine moraju ostati autentične sa baštama-potkutnjice na terasastim terenima, kamenih podzida-suvozid od grubo lomljenog ili klesanog kamena, sa povrtnjacima i voćnjacima. Kombinacija proizvodnje povrća, neke voćke, ili masline, čak i murve, ponekad i loze, je ona koja je bila potrebna za svakodnevnu upotrebu nekadašnjih domaćinstva. Glavni

koncept čuvanja 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 sljedeće:

- Potkutnjice treba da se sačuvaju u postojećoj formi. One predstavljaju ekološki, likovni i prostorno funkcionalni sadržaj tradicionalnog neimarstva, privrede i hortikulture.
- Njihovo glavno obilježje - parcelacija i mrežu suvomeđa koje formiraju terase, treba očuvati bez preparcelacije ili drugih intervencija koje bi narušile izvornost obrade partera;
- Na potkutnjicama nije dozvoljena nikakva gradnja;
- 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.
- Suvomeđe koje čine terase na kojima su potkutnjice, treba u građevinskom pogledu i dalje održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija koji je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja), treba da bude sačuvan. Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.
- Sistemi za navodnjavanje, kanali i drenaže treba da se održavaju u takvom stanju da mogu da služe svrsi zbog koje su i građeni. Ove konstrukcije ne treba uništavati, zatrpavati, presjecati ili ojačavati beonskim koritima i sl. kako bi se očuvao hidrostatički režim, dovođenje vode do površina koje treba navodnjavati i kasnije lako upijanje.
- Površine koje se nedovoljno intenzivno koriste, ili za koje njihovi vlasnici nisu zainteresovani kao za bašte, moguće je da se privedu drugoj kulturi koja može da bude loza, agrum, smokva, kivi, maslina, ili pak proizvodnja aromatičnog bilja, začina i sl. U modernizaciji poljoprivrede potkutnjica nije moguće koristiti staklenike i plastenike.
- Površine potkutnjica ne mogu da se koriste za izgradnju sportskih terena za male sportove, za parkinge, za druge otvorene površine, niti mogu da se pošumljavaju.

Ovakvim definisanjem područja potkutnjica obezbjeđeno je da sva sela zaleđa imaju oko sebe jedan autentičan areal kultivisanog predjela koji selima garantuje vizuelnu neuznemiravanost čime se čuva njihov izvorni kulturni karakter. U tom smislu potkutnjice, pored mnogih drugih funkcija, imaju i funkciju zaštitnog zelenog pojasa seoskog graditeljstva. Na nekim mjestima one jasno treba da razdvoje staru izgradnju od nove.

Imajući prethodno u vidu, treba reći da se područje potkutnjica razlikuje od drugog poljoprivrednog zemljišta (u kome takođe može da se nađe po koja tradicionalna bašta) po tome što u ovom drugom postoji mogućnost pojedinačne specifične izgradnje tipa vila, dok u potkutnjicama ta mogućnost ne postoji.

Uređenje slobodnih i zelenih površina se odnosi pored uređenja potkutnjica i na uređenje predbašti i javnih slobodnih površina. Predbašte, ukoliko postoje, urediti živicama, pergolama, odrinama sa lozom. Puzavicama ozeleniti pergole ali i fasade objekata.

Otvoreni prostor samog sela, ulice, puteljci, staze, trgove i dr. javne površine treba da ostanu kompaktne cjeline. Ove cjeline su sa relativno dobro očuvanom fizionomijom. Kod revitalizacije navedenih površina, koristiti isključivo prirodni materijal. Urbani elementi i vrtno-arhitektonski elementi, takođe, moraju biti od prirodnih materijala (prevashodno kamen-prirodno lomljeni ili klesani).

**Zelene i slobodne površine u okviru stambenih objekata** - Novoplanirani individualni stambeni objekti – kuće treba da sadrže min. 40% zelenih površina (hortikulturno + poljoprivredno zemljište) u odnosu na urb. parcelu. Preporučuje se ambijentalna izgradnja – privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent. Za uređenje zelenih i slobodnih površina neophodno je:

- 4u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
  - 5izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrijednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
  - 6maksimalno sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,posebno stara, reprezentativna stabla,
  - 7postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele,
  - 8na parcelama je moguće formirati voćnjake i povrtnjake u zadnjoj bašti, obnoviti maslinjake,
  - 9ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste,
  - 10obodom, granicom parcele preporučuje se visoka živica i drvored Planiranom drvorednom sadnjom i u okviru ovih objekat postići jedinstvo cijelog naselja. Predlaže se drvored od **Olea europea**-masline i **Quercus pubescens**-medunac. ,
  - 11rastojanje između drvorednih sadnica mora biti od 5-10m(uslove za drvorednu sadnju preuzeti iz kategorije Zelenilo uz saobraćajnice)
- fasade i terase objekata ozelenjeti puzavicama,
  - zastirte površine (staze, stepenice, platoe, terase) popločati kamenim pločama ili u skladu sa fasadnom objekta,
  - denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama, stare podzide sačuvati i uklopiti u nova arhitektonska riješenja,
  - koristiti autohtone biljne vrste, visokodekorativne alohtone vrste kao i odomaćene egzote,
  - u okviru slobodnih površina mogući su bazeni, pergole ili gazebo,
  - isključuju se tzv. Engleski travnjaci i kontinentalne biljne vrste,
  - preporučuje se zabrana primjene ukrasne betonske galanterije.

**Zelenilo turističkih naselja (vile, kuće za odmor, apartmani, kompleksi i td.)** - Na površinama planiranim za turizam i stanovanje u službi turizma neophodno je najprije:

- 1.u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- 2.izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- 3.sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,
- 4.svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;

Preporučuje se ambijentalna izgradnja – privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijen. Objekti svojom visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine - odnosno visina objekta ne prelazi 7,5m /GUP Budva -sektor- Kamenovo – Buljarice/.

Uređenje podrazumjeva:

- 5.turistički objekti treba da sadrže min. 50% zelenih površina u odnosu na urb. parcelu,
- 6.za turističke objekte- sa 3\*-5\*, planirati 60 m<sup>2</sup>-100m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po ležaju (zelenilo i rekreacija),
- 7.korišćenje visokodekorativnog sadnog materijala (autohtonog, alohtonog, egzota),
- 8.kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja i sela u zaledju,

- 9.ulaze u objekte, poslovnog karaktera, riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena,sukulenti, palmi i td. ,
- 10.za apartmane-da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata turističkog naselja predlaže se udruživanje urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, radi uređenja prostora, pri čemu bi se izbjegla usitnjenost parcela i nemogućnost formiranja apartmansko-blokovskih cjelina sa poželjnim karakteristikama (karakteristikama naselja iz zaledja).
- 11.za ostale turističke objekte (vile, kuće za odmor) važe uslovi kao kod objekata individualnog stanovanja.

**Zelenilo vjerskih objekata** - U zahvatu LSL “Blizikuće” je i crkva sv. Jovana Krstitelja i predstavlja tipičan primjer sakralnog objekta uz seoska naselja na Primorju. Iako se nalazi na samoj litici iznad magistralnog puta Budva-Bar, ovaj objekat izgleda kao svetionik prema moru i reper za ulazak u Blizikuće. Sa stanovišta pejzažne arhitekture ovaj objekat predstavlja dio kulturnog pejzaža i kao takav treba da je pod posebnim vidom zaštite.

Revitalizacija prostora oko ovako značajnih objekata treba da bude veoma pažljiva jer predstavlja vezu kulturnog i prirodnog pejzaža sela u zaleđe. Uređenjem treba sublimirati tradiciju vrtne arhitekture sela u zaleđu i vrtne arhitekture pravoslavnog nasljeđa. Prilikom rekonstrukcije zelene površine neophodno je izvršiti prethodnu detaljnu analizu i valorizaciju biljnog fonda (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost) u cilju maksimalne zaštite i zadržavanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog drveća i drugog rastinja.

- koristiti autohtone biljne vrste i visokodekorativne alohtone vrste,
- isključuju se tzv. Engleski travnjaci i kontinentalne biljne vrste,
- preporučuje se zabrana primjene ukrasne betonske galanterije.

**Zaštitni pojas** - Sanitarno-higijenski pojasevi postavljaju se prema izvoru buke, aero zagađivačima, prema dominantnim vjetrovima, ispod dalekovoda, pored vodotokova i služe za sanaciju prostora i sprečavanje erozije.

Zaštitni pojas u zahvatu LSL planiran je na ispod trase dalekovoda i uz magistralni pravac Budva-Bar. Za zaštitni pojas uz magistralni put date su smjernice za uređenje u kategoriji Zelenilo uz saobraćajnice, kako bi se isti tretirao shodno svim intervencijama na ovoj značajnoj trasi.

Zaštitni pojas ispod dalekovoda planiran je uširini od 6-15m. Ove površine moguće je pejzažno urediti i na taj način formirati skverove poluotvorenog tipa (na parcelama UZ15, UZ16), dok se na površinama UZ12 i UZ13 predlaže formiranje, odnosno rekultivacija poljoprivrednih površina. Značajno za ove zaštitne pojaseve je da se ispod trase dalekovoda izbjegava sadnja visokog drveća, odnosno da se ne ometa funkcionisanje dalekovoda.

Kroz ove površine je moguće jedino trasiranje pješačkih staza (zemljane ili od prirodno lomljenog kamena) sa lociranjem, eventualnih pejzažnih terasa, za kraće zadržavanje.

### 10.3. Predlog biljnih vrsta

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

a/ Autohtona vegetacija

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

b/ Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sempervirens,Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum,, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa selloviana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens,

Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp. Hydrangea hortensis i td.

#### APROKSIMATIVNA VRIJEDNOST RADOVA NA PEJZAŽNOM UREĐENJU JAVNIH POVRŠINA I POVRŠINA OD JAVNOG ZNAČAJA

Red. br.	Opis	Jed. mjere	površina	jed. cijena €	Ukupna cijena €
1	Zelenilo uz saobraćajnice (drvoredi, zelenilo na parkinzima, skver i td.)	m <sup>2</sup>	12.026,00	10	120.260,00
2	Trg	m <sup>2</sup>	738,00	20	14.760,00
3	Zaštitni pojas	m <sup>2</sup>	1.326,00	10	13.260,00
<b>Ukupno:</b>					<b>148.280,00</b>

#### 11. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Za DUP Blizikuće saobraćajna infrastruktura rješavana je na osnovu:

-Postojeće planske dokumentacije:

Generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor: Kamenovo-Buljarica Mreže postojećih saobraćajnica, Zakona o putevima ("Službeni list RCG", br. 42/04), i PPOB izmjene i dopune (Sl. list CG 11/09).

Pravilnika, normativa i standarda koji regulišu predmetnu oblast.

##### 11.1. Analiza postojećeg stanja

LSL Blizikuće se nalazi u sastavu tri katastarske opštine. Sa južne strane je KO Reževići I, sa sjeverne strane KO Sveti Stefan, sa istočne strane KO Tudorovići i sa zapadne strane se graniči sa Jadranskom magistralom.

Putevi koji se nalaze u Blizikućama su nedovoljne širine i ne uređeni za bilo kakav motorni saobraćaj.

Pješački saobraćaj se odvija postojećim neuređenim putevima.

##### 11.2. Planirano stanje

-Saobraćajnica **A** je sabirnog karaktera i njena širina je  $b=2 \times 2.50m=5.00m$  sa jednim trotoarom, gdje je širina 1.50m. Maximalni nagib nivelete je  $i=18\%$  i ne prelazi 100m dužine.

Veza sa Jadranskom magistralom je ostvarena sa trokrakom raskrslom za desna i lijeva skretanja. Ova saobraćajnica je pristupnog karaktera i glavna je veza za buduće naselje. Ona je urađena u skladu sa JUS U.C4.01, JUS u.C4. 307, JUS U.C4. 306, JUS U.C4 305, JUS U.C4.304, JUS C4.302, JUS C4.310, JUS C4.105, JUS C4.100, JUS C4.110 i JUS C4.123. Na ovu saobraćajnicu su naslonjene sve saobraćajnice na ovoj lokaciji.

-Saobraćajnica **B** je kolsko-pješačkog karaktera njena širina je  $b=5.00m$ . Maximalni nagib ove saobraćajnice je  $ln=6.00\%$ . Saobraćajno je povezana sa saobraćajnicama **A** i **M**. Na kraju ove saobraćajnice postoji okretnica za kamionski saobraćaj.

-Saobraćajnica **C** je kolsko-pješačkog karaktera njena širina je  $b=5.00m$ . Maximalni nagib ove saobraćajnice je  $ln=3.66\%$ . Saobraćajno je povezana sa saobraćajnicama **A** i **D**.

-Saobraćajnica **D** je kolsko-pješačkog karaktera njena širina je  $b=5.00m$ . Maximalni nagib ove saobraćajnice je  $ln=18.00\%$ . Saobraćajno je povezana sa saobraćajnicom **C**, **E** i **G**.

-Saobraćajnica **E** je kolsko-pješačkog karaktera njena širina je  $b=3.50m$ . Maximalni nagib ove saobraćajnice je  $ln=18.00\%$ . Saobraćajno je povezana sa saobraćajnicama **D** i **F**.

-Saobraćajnica **F** je kolsko-pješačkog karaktera njena širina je  $b=3.00m$ . Maximalni nagib ove saobraćajnice je  $ln=18.00\%$ . Saobraćajno je povezana sa saobraćajnicama **A**, **E** i **A**.

-Saobraćajnica **G** je kolsko-pješačkog karaktera njena širina je  $b=5.00m$ . Maximalni nagib ove saobraćajnice je  $ln=18.00\%$ . Saobraćajno je povezana sa saobraćajnicama **A** i **D**.

-Saobraćajnica **H** je kolsko-pješačkog karaktera njena širina je  $b=5.00m$ . Maximalni nagib ove saobraćajnice je  $ln=18.00\%$ . Saobraćajno je povezana sa saobraćajnicama **A**. Na kraju ove saobraćajnice postoji okretnica za kamionski saobraćaj. Saobraćajnica je postojeća, proširena je ali nagib nije moguće smanjiti zbog konfiguracije terena i postojećih objekata koji su izgrađeni odnosno nivelisani prema postojećoj saobraćajnici. Nagib od  $18\%$  je na dužini od oko 70m.

-Saobraćajnica **I** je kolsko-pješačkog karaktera njena širina je  $b=3.00m$ . Maximalni nagib ove saobraćajnice je  $ln=18.00\%$ . Saobraćajno je povezana sa saobraćajnicama **A** i **J**. Na kraju ove saobraćajnice postoji okretnica za kamionski saobraćaj.

-Saobraćajnica **J** je kolsko-pješačkog karaktera njena širina je  $b=5.00m$ . Maximalni nagib ove saobraćajnice je  $ln=18.00\%$ . Saobraćajno je povezana sa saobraćajnicama **A**, **I**, **K** i **L**.

-Saobraćajnica **K** je kolsko-pješačkog karaktera njena širina je  $b=3.00m$ . Maximalni nagib ove saobraćajnice je  $ln=5.00\%$ . Saobraćajno je povezana sa saobraćajnicom **J**. Okretnica za kamionski saobraćaj formiraće se na parcelama.

-Saobraćajnica **L** je kolsko-pješačkog karaktera njena širina je  $b=5.00m$ . Maximalni nagib ove saobraćajnice je  $ln=18.00\%$ . Saobraćajno je povezana sa saobraćajnicama **J** i **N**. Na početku ove saobraćajnice postoji okretnica za kamionski saobraćaj.

-Saobraćajnica **M** je kolsko-pješačkog karaktera njena širina je  $b=3.00m$ . Maximalni nagib ove saobraćajnice je  $ln$  je u dozvoljenim granicama. Saobraćajno je povezana sa saobraćajnicom **B**.

-Saobraćajnica **N** je sabirnog karaktera i njena širina je  $b=2 \times 3.00m=6.00m$  sa jednim trotoarom, gdje je širina 1.50m. Maximalni nagib nivelete je  $i=18\%$  i ne prelazi 100m dužine.

Veza sa Jadranskom magistralom je ostvarena sa trokrakom raskrslom za desna i lijeva skretanja. Ova saobraćajnica je pristupnog i sabirnog karaktera i glavna je veza za buduće naselje Tudorovići. Ona je urađena u skladu sa JUS U. C4.301, JUS u.C4.307, JUS U.C4. 306, JUS U.C4 305, JUS U.C4.304, JUS C4.302, JUS C4.310, JUS C4.105, JUS C4.100, JUS C4.110 i JUS C4.123. Na ovu saobraćajnicu su naslonjene sve saobraćajnice na ovoj lokaciji.

-Saobraćajnica **O** je kolsko-pješačkog karaktera njena širina je  $b=3.00m$ . Maximalni nagib ove saobraćajnice je  $ln$  je u dozvoljenim granicama. Saobraćajno je povezana sa saobraćajnicama **N**, **P** i **N**.

-Saobraćajnica **P** je kolsko-pješačkog karaktera njena širina je  $b=3.00m$ . Maximalni nagib ove saobraćajnice je  $ln$  je u dozvoljenim granicama. Saobraćajno je povezana sa saobraćajnicama **N** i **O**.

-Saobraćajnica **R** je kolsko-pješačkog karaktera njena širina je  $b=4.00m$ . Maximalni nagib ove saobraćajnice je  $ln$  je u dozvoljenim granicama. Saobraćajno je povezana sa saobraćajnicom **N**. Na početku ove saobraćajnice postoji okretnica za kamionski saobraćaj.

-Saobraćajnica **S** je kolsko-pješačkog karaktera njena širina je  $b=3.50m$ . Maximalni nagib ove saobraćajnice je  $ln$  je u dozvoljenim granicama. Saobraćajno je povezana sa saobraćajnicom **N**.

Okretnica za kamionski saobraćaj formiraće se na parcelama.

##### 11.3. Stacionarni saobraćaj

Područje Lokalna studija lokacije "Blizikuće" namijenjeno je izgradnji turističkih objekata sa odgovarajućim poslovnim sadržajima kao i individualne kuće za stanovanje lokalnog stanovništva. Parkiranje u granicama LSL "Blizikuće" riješavano je u funkciji planiranih namjena. Preporuka GUP-a su da zadovoljenje potreba za parkiranje vozila rješava na svojoj urbanističkoj parceli u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, što je osnovni polaz za planirano stanje. UP-om je predviđeno da svaki objekat koji treba da se gradi mora da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima (u suterenskom i/ili podrumskom dijelu) po normativima iz iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, (Sl. list CG br. 24/10). Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke ili druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.). Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat (urbanističku parcelu) biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje već navedenih normative GUP-a. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1stan
APARTMANI	4 PM za 5 apartmana
HOTELI i TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva tj. na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m2 bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m2 bruto površine

Kod formiranja otvorenih parking prostora koristiti sistem upravnog (izuzetno kosog) parkiranja, tako da veličina jednog parking mjesta bude 2.50(2.30)x5.0m. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozeljenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava), a ako ima mogućnosti poželjno je u sklopu parkinga obezbijediti prostor za visoko zelenilo, kontejnere i osvetljenje. Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži imogu biti jednoetažne ili višeetažne(podzemne). Garaže se mogu izvesti kao klasične ili mehaničke. Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije. Rampe za ulazak u garaže ispod objekata projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max. 12% a za pokrivene max. 15%. Širina prave rampe po voznoj traci min. 2.75m, širina rampe u krivini po voznoj traci min. 3,70m, slobodna visina garaže min. 2.30m, dimenzija parking mjesta min5.0mx2.5m, a širina prolaza min5.5m. Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

#### 11.4. Tehničke karakteristike saobraćajnica

##### 11.5. Elementi situacionog plana

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

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

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

U grafičkom prilogu – saobraćaj određene su i tabelarno prikazane sve koordinate tjemena i ostale elemente horizontalnih krivina. U uzdužnim profilima su dati vertikalne sa potrebnim elementima.

Širine svih saobraćajnica date su u pravcima i krivinama radijusa manjih od  $R_h = 200m$ . U krivinama radijusa između 25 i 200m proširenje izvršiti prema propisima a u krivinama radijusa manjih od 25m proširenja treba izvršiti koristeći krivu tragova.

I za oblikovanje spoljašnjih ivica kolovoza u raskrsnicama potrebno je koristiti krivu tragova, odnosno zamjenjujuću trocentričnu krivinu.

##### 11.6. Elementi nivelacionog plana

Obzirom da su Blizikuće locirane na dobrom mjestu nagibi nivelete su u dozvoljenim granicama. Kod novoprojektovanih saobraćajnica gdje ima ograničavajućih uslova za vođenje trase nagibi nivelete su u dozvoljenim granicama.

Poprečni nagibi kolovoza kreću se u granicama od  $ip = 2.0 - 4.0\%$ , a prelaz sa jednog poprečnog nagiba na drugi ostvaruje se vitoperenjem kolovoza oko osovine saobraćajnice. Nagibi trotoara su usmjereni ka kolovozu i iznose  $ip = 1.50\%$ .

U grafičkom prilogu – saobraćaj prikazani su svi nagibi niveleta i prelomi istih za sve saobraćajnice.

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

#### 11.7. Pješačke komunikacije i biciklistički saobraćaj

Za biciklistički saobraćaj nijesu planirane posebne saobraćajne površine, ali je saobraćaj ove kategorije vozila moguć u okviru ulica i prilaza kroz naselje.

Pješački saobraćaj će se odvijati trotoarima koji su ulicama predviđeni sa jedne strane kolovoza. Pristupne ulice II reda su kolsko-pješačke i u njima su pješaci i motorni saobraćaj na istoj kolovoznoj traci. Sve postojeće pješačke komunikacije su zadržane u funkciji a formirana je posebna pješačka staza u zoni ulica koja se uključuje u projektovane saobraćajnice.

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

Pješačke staze i trotoare treba graditi od montažnih elemenata otporne na soli i kiselim kišama.

#### 11.8. Uslovi za kretanje invalidnih lica

Trotoari i pešačke staze, pešački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Najviši poprečni nagib uličnih trotoara i pešačkih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%.

Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima širina uličnih trotoara i pešačkih staza iznosi min. 130cm.

Za savladavanje visinske razlike između trotoara i kolovoza mogu se koristiti zakošeni ivičnjaci, sa širinom zakošenog dela od najmanje 45 cm i maksimalnim nagibom zakošenog dijela od 20% (1:5).

Mjesta za parkiranje vozila koja koriste lica sa posebnim potrebama u prostoru predviđaju se u blizini ulaza u stambene zgrade, objekata za javno korišćenje i drugih objekata i označavaju se znakom pristupačnosti. Najmanja širina mjesta za parkiranje vozila sa posebnim potrebama u prostoru iznosi 350 cm.

Savladavanje visinske razlike između pešačke površine i prilaza do objekta vrši se:

1) rampama za pješake i invalidskim kolicima, za visinsku razliku do 76 cm;

2) spoljnim stepenicama, stepeništem i podiznim platformama, za visinsku razliku veću od 76cm.

Savladavanje etažnih visinskih razlika vrši se unutrašnjim stepenicama i stepeništima, rampama i liftovima.

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog projekta kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).

#### 11.9. Kolovozna konstrukcija

Kolovozna konstrukcija na saobraćajnicama je planirana za težak saobraćaj a na prilaznim saobraćajnicama za lak do srednji saobraćaj. Ova problematika se rješava geomehaničkim elaboratom i glavnim projektom za sve saobraćajnice.

## 12. ELEKTROENERGETIKA

### 12.1. UVODNI DIO

Granice lokacije predmetne LSL su prikazane u Planu namjene površina u arhitektonskom dijelu dokumentacije. Lokalna Studija lokacije obuhvata prostor površine 20,12 ha ograničen kako slijedi:

-sa istočne strane: granicom kat. parcela 2230, 2357, 2212, 2211, 2394, sa jedne i 2232, 2231, 2374,2380, 2382, 2382 i 2395, sve KO Tudorovići, sa druge strane i dalje granicom katastarskih opština Tudorovići, Reževići II, Reževići I, odnosno dijelom seoskog puta koji je označen kao kat. parcela 2980 KO Reževići I.

-sa sjeverne strane: makadamskim putem koji je označen kao kat. parcela 2758 KO Tudorovići i potokom koji je označen kao kat. parcela 2747 KO Tudorovići i u istom pravcu potokom koji je označen kao kat. parcele 1608 i 1605 KO Sv. Stefan.

-sa južne strane: potokom koji je označen kao kat. parcela 148 KO Reževići I, i dalje granicom kat. parcela 145/2, 144, 137, sa jedne i kat. parcela 147, 145/3 i 145/1, sve KO Reževići, sa druge strane,

dalje nastavlja potokom te granice kat. parcela 130/2 i 144, sa jedne i kat. parcela 51, 129, 132, 133, sve KO Reževići I, sa druge strane i dalje potokom označenim kao kat. parcela 2960, KO Reževići i i u istom pravcu granicom kat. parcela 83, 100, 101, 102, sa jedne i kat. parcele 112, 113, 109, 108, 107, 104 i 103, sve KO Reževići I, sa druge strane

-sa zapadne strane: magistralnim putem Bar-Budva

Na predmetnoj LSL ima cca 60 tak izgrađenih građevinskih objekata od kojih su 24 objekta seoskog stanovanja i 40 individualnih stambenih objekta.

LSL – e predviđeno je kompletno uređenje lokacije i izgradnja objekata, koji će imati prvenstveno stambeno turistički karakter, kao i njeno infrastrukturno i saobraćajno opremanje.

Lokalnom studijom lokacije predviđena je izgradnja pristupne saobraćajnice i kolskih puteva i pješačkih staza za internu komunikaciju.

Na predmetnom području predviđa se izgradnja novih objekata iz kategorije postojećih i to 23 novih objekata seoskog i 142 individualnog stanovanja. Osim navedenog predviđena je izgradnja turističkog naselja sa 46 nova objekta, turističkih vila spratnosti do S+P+1.

Osim pobrojanih LSL obuhvata i crkvu sa 43m<sup>2</sup>, poslovni prostor od 30m<sup>2</sup>. i stambeni objekat 81m<sup>2</sup>

Planirani objekti imaju ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu od 82.925,00m<sup>2</sup> na predviđenih na 201.236,22 m<sup>2</sup> urbanizovanog zemljišta.

Ostali planirani sadržaji u okviru LSL su zone kolskog i pješačkog saobraćaja, zelenilo i td.

## 12.2. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

### 12.2.1. POSTOJEĆE STANJE

Obodnim dijelom LSL BLIZIKUĆE postojeći DV 110kV između TS 110/35kV „Markovići“ – TS 110/35kV „Bar – Bjeliši“ manjim dijelom penetrira prostor u granicama LSL, dok DV 35kV između TS 35/10kV „Miločer“ i TS 35/10kV „Buljarica“ prolazi unutar granica predmetne LSL u dužini od cca 600m. Dalekovod 110 kV je na čelično-rešetkastim stubovima sa Al-Če užadima presjeka 3x150mm<sup>2</sup> dok je DV 35 kV izgrađen na čelično-rešetkastim stubovima sa Al-Če užadima presjeka 3x95mm<sup>2</sup>.

Na ovom naponskom nivou nema lokalne automatike niti daljinskog upravljanja, kao ni na nižim naponima.

Glavna napojna tačka predmetnog elektroenergetskog konzuma je MBTS 10/0,4 kV "BLIZIKUĆE" snage transformatora 630 kVA građevinski izgrađena za 1x630 kVA koja se napaja iz TS 35/10kV "MILOČER". Tafostanica 35/10 kV „Miločer“ je trenutno opremljena sa dva transformatora po 4 MVA, sa mogućnošću proširenja do 2x8MVA.

podzemnim kablom XHE 49 3x1x240mm<sup>2</sup>,Al,20kV. Takođe MBTS 10/0,4 kV "BLIZIKUĆE" je povezana sa MBTS 10/0,4 kV "DROBNI PIJESAK" i MBTS 10/0,4 kV "RAĐENovići" obje snage transformatora po 2x630 kVA kao i sa MBTS "ŠUMET-1" snage 2x1000kVA. Trenutno MBTS 10/0,4 kV "BLIZIKUĆE" radi po sistemu ulaz – izlaz između MBTS "ŠUMET-1" i MBTS 10/0,4 kV "RAĐENovići" dok je prolazna sa hladnom rezervom između TS 35/10kV "MILOČER" i MBTS 10/0,4 kV "DROBNI PIJESAK". Veze između navedenih trafostanica su ostvarene kablovima XHE 49 3x1x240mm<sup>2</sup> Al, 20kV osim prema MBTS "ŠUMET-1" gdje je 10kV veza sa kablom XHP48 3x150mm<sup>2</sup>, Al, 10 kV.

Postojeći NN priključci u okviru LSL su riješeni podzemnim kablovima i SKS snopovima kao klasičnom vazdušnom mrežom i ne dozvoljavaju neko bitnije proširenje konzuma, odnosno povećanje angažovane električne snage.

Za N. N. primarnu mrežu novijeg datuma možemo reći da je udosta dobrom stanju što se tiče sigurnosti napajanja, jer je uglavnom kablovska, izvedena bakarnim ili aluminijским kablovima tipa PP-41 ili PPOO. Kablovi se polažu u kablovskom rovu od pripadajuće trafostanice 10/0,4 kV, a završavaju se u slobodnostojecim distributivnim ormarima.

Sekundarna N. N. mreža je uglavnom kablovska izvedena kablovima tipa PPOO iz slobodnostojjećih distributivnih ormara. Kablovi se završavaju na priključnim distributivnim ormarima, ugrađenim u zidu na fasadi objekta ili u novije vrijeme na priključno mjernim ormarima na granici vlasništva.

Javna rasvjeta je urađena u naselju Blizikuće duž glavne sabirne ulice.

Rasvjeta je izvedena kandelaberskim stubovima sa živinim svjetiljkama VTF 125 W. Napajanje stubova izvedeno je iz pripadajuće trafostanice kablom presjeka žile 16 mm<sup>2</sup> na principu ulaz-izlaz kabla u stubu.

### 12.2.2 PLANIRANO STANJE

Prognoza snage

Za određivanje potreba u električnoj snazi i energiji planiranog konzuma usvojeni su normativi iz navedene literature. Kako dominantan sadržaj LSL „Blizikuće“, čine individualni stambeni i turistički sadržaji koristili smo istovjetne normative za turističke sadržaje – vile i porodični kuće. Prema broju korisnika od 992 i broju objekata 261 (postojeći i planirani) imamo da je planirano 4 korisnika po objektu i prosječno cca BRGP 300m<sup>2</sup> po objektu.

#### A. Turističke vile i stanovanje

Instalisana snaga potrošača jedne prosječne turističke vile (kao i odgovarajućeg individualnog stambenog objekta), procijenjena je i iznosi P<sub>1i</sub>, vile = 24 kW.

Sa dijagrama odnosa instalisane i jednovremene snage dobija se faktor potražnje f<sub>p</sub> = 0,50 odnosno vršno opterećenje jedne prosječne stambene jedinice:

$$P_{1v,vile} = f_p \times P_{1i,ap} = 0,50 \times 24 = 12,0 \text{ kW}$$

Ukupno vršno opterećenje objekta od "n" stambenih jedinica dobija se iz izraza:

$$P_{v,vile} = f_j \times P_{1v,dom} \times n, \text{ gdje je:}$$

f<sub>j</sub> - faktor jednovremenosti za "n" apartmana, a dobija se po obrascu:

$$f_j = f_{\square} + (1 - f_{\square}) / \square n$$

dok se faktor beskonačnosti, f<sub>□</sub> dobija iz dijagrama odnosa tog faktora i vršne snage domaćinstva:

U ovom slučaju faktor beskonačnosti f<sub>□</sub> = 0,25 odnosno faktor jednovremenosti za 259 objekata iznosi f<sub>259</sub> = 0,295.

Ukupno vršno opterećenje za ukupno 259 objekata iznosi:

$$P_{v,vile} = 259 \times 12,0 \times 0,295 = 917,0 \text{ kW}$$

#### B. Poslovni prostor i crkva

Kao normativ iz PP Budve specifična vršna snaga se kreće od 40 do 120 W/m<sup>2</sup> po m<sup>2</sup> korisne površine u zavisnosti od namjene objekata tercijalnih djelatnosti. S obzirom na veličinu poslovnog prostora usvajam 100W/m<sup>2</sup>. Tako vršna snaga na nivou tercijalnih sadržaja iznosi:

$$P_{v,pp} = 73m^2 \times 100W/m^2 = 7,3 \text{ kW}$$

Ukupna jednovremena snaga, vila i poslovnog prostora na planskom nivou procijenjena je na

$$P_v = P_{v,vila} + P_{v,pp} = 917 + 7 = 924,0 \text{ kW}$$

#### C. Javna rasvjeta

Opterećenje javne rasvjete od 1,5% uvećanja na nivou konzuma daje snagu iste od:

$$P_{v,jr} = 0,015 \times 924,0 = 14,0 \text{ kW}$$

Ukupna jednovremena snaga konzuma na nivou LSL iznosi:

$$P_v, LSL = P_v + P_{v,jr} = 924,0 + 14,0 = 938,0 \text{ kW}$$

Naravno u računici posmatramo isključivo period maksimalnog opterećenja odnosno ljetnu projekciju sa maksimalnim učešćem turističkih sadržaja.

S obzirom na nedefinisanost preciznijih energetskih potreba i njihovo obezbjeđenje (struja – plin – solarno) možemo generalno zaključiti da

suma prethodnih snaga od 516 kW je mjerodavna za određivanje učešća planiranog konzuma na naponskom nivou TS 10/0,4 kV. Uz povećanje angažovane snage zbog potrebne rezerve u elektrodistributivnim kapacitetima od cca 10% i tehničkih gubitaka u približno istom procentu, imamo potrebnu snagu u kapacitetima TS 10/0,4kV od:

$$P_{ts} = 938,0 \times 1,2 = 1126,0 \text{ kW}$$

Ukupno jednovremeno opterećenje mjerodavno za izbor snage TS 10/0,4 kV uz faktor snage  $\cos\phi = 0,98$  iznosi, u konačnom obimu izgradnje, zaokruženo:

$$S_j = 1149,0 \text{ kVA}$$

Planske mjere

Predložena je rekonstrukcija postojeće MBTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA „BLIZIKUĆE“, do snage transformatora 2x630 kVA. Rekonstrukcija podrazumijeva i 3(4) vodne ćelije radi jednostavnijeg manipulisanja u TS.

Naravno povećanje snage dinamički usaglasiti sa potrebama, odnosno zahtjevom konzuma. Dinamika i obim izgradnje su u direktnoj korelaciji sa rješavanjem zahtjeva za angažovanjem potrebnih elektroenergetskih kapaciteta i moraju se rješavati na nižem nivou investiciono tehničke dokumentacije za koju je preduslov dobijanje Uslova za projektovanje u skladu sa Opštim uslovima za isporuku električne energije.

Prognoza potrošnje

Uz pretpostavke vremena trajanja jednovremenog opterećenja za sadržaje sezonskog karaktera i kontinuiranu porošnju u toku godine od strane stalnog stanovništva. Imamo procijenjeni godišnji utrošak električne energije za posmatrani konzum na nivou od:

$$E_1 = 259 \times 6000 = 1554 \text{ MWh} - \text{turističke i stambene vile}$$

$$E_2 = 7 \times 12 \times 90 = 8 \text{ MWh} - \text{tercijarne djelatnosti}$$

$$E_3 = 14 \times 365 \times 8 = 41 \text{ MWh} - \text{javna rasvjeta}$$

$$E = E_1 + E_2 + E_3 = 1.603,0 \text{ MWh godišnje}$$

Naravno, gornje projekcije se odnose na konačnu fazu izgrađenosti kapaciteta uz pretpostavke dnevnog 8 časovnog pola-pola vršnog korišćenja javne rasvjete i tromjesečne pune sezone i djelimično depresirane potrošnje „stalnog stanovništva“.

Niskonaponska mreža i javno osvjjetljenje

Dinamika i obim izgradnje su u direktnoj korelaciji sa rješavanjem zahtjeva za angažovanjem potrebnih elektroenergetskih kapaciteta i moraju se rješavati na nižem nivou investiciono tehničke dokumentacije za koju je preduslov dobijanje Uslova za projektovanje u skladu sa Opštim uslovima za isporuku električne energije.

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

4. Izraditi idejno rješenje niskonaponske mreže 0,4 kV,

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

6. Koristiti tipiziranje kablova i opreme.

7. Primarnu niskonaponsku kablovsku mrežu planirati kablovima tipa PP41

(PP00) 4x150 mm<sup>2</sup> Al ili 95 Cu, a sekundarnu mrežu preko poliesterskih razvodnih ormara, sa preseccima 70 do 25mm<sup>2</sup>, sve do kućnih priključaka sapresjekom 16 mm<sup>2</sup>

8. Mrežu niskog napona treba štiti od struje KS sa NN visokoučinskim osiguračima, ugrađenim u NN polju pripadajuće TS 10/0,4 kV. U priključnim kablovskim ormarićima zaštititi ogranke za objekte odgovarajućim NV osiguračima.

9. Uzemljenje instalacija svih objekata povezuće se na radno uzemljenje trafo - stanica i javne rasvjete, tako da se dobije sistem zajedničkog uzemljivača i da se pri tom postigne jedan od sistema zaštite (TN-C-S ili TN-S), a uz saglasnost nadležne Elektrodistribucije.

10. Radi postizanja uslova iz tehničkih propisa i izjednačenja potencijala sva uzemljenja, svih TS 10/0,4 kV, objekata i javne rasvjete međusobno povezati.

11. Preporučuje se da za nove potrošače kod kojih će se javiti reaktivna energija, zahtijeva kompenzacija, tako da faktor snage ne smije da bude manji od 0,95-0,96.

12. Planom nije definisan sistem javne rasvjete, već se isto riješiti u sklopu rješenja uređenja kompleksa.

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

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

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

16. Sve instalacije uskladiti sa zahtjevima nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.

Lokalna automatika

Uvođenje lokalne automatike u električnim mrežama je jedna od prvih etapa automatizacije rada mreže, za što je došlo vrijeme da se prirnjeni na električnu mrežu Budve.

Lokalnom automatikom bi se dobilo na brzini reagovanja, tačnosti i sigurnosti određenih manipulacija u mreži, kao i jednostavnošću konstrukcije (samim tim i relativno malim investicijama).

Ovo treba da bude detaljno obrađeno u zasebnom idejnom projektu, a principski razmotriti opravdanost korišćenja četiri vrste lokalne automatike: automatskog ponovnog uključivanja, automatskog uključivanja rezervnog napajanja, automatskog paralelnog rada transformatora i automatskog oraničenja opterećenja TS isključenjem na nižoj naponskoj strani.

Daljinsko upravljanje

Problem daljinskog upravljanja sa kontrolom kao i problem lokalne automatike, trebaju biti predmet razvrade u posebnom idejnom projektu, koji treba da odgovori na pitanje da li, kada i u kom obimu će biti opravdano uvođenje daljinske komande sa kontrolom i izgradnjom dispečerskog centra, za obim distributivne mreže Elektrodistribucije Budva.

### 12.3. LITERATURA

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

Izmjenama i dopune GUP –a priobalnog pojasa opštine Budva, u sektoru Kamenovo – Buljarica, IAU Srbije,

Beograd i Zavod za izgradnju Budve

Podaci dobijeni od Elektrodistribucije Budva



### 13. TELEKOMIUNIKACIJE

#### 13.1. Uvod

LSL Blizikuće obuhvaćeno je područje iznad Jadranske magistrale iznad nekih cca 420m u širinu i cca 460m udubinu sa površinom od 20.12 ha. U njenom zahvatu postoji 50 objekata što individualnog stanovanja, seoskog stanovanja, kao i crkveni objekat. Planirano je da na obuhvatu lokacije u trenutku potpune izgrađenosti bude oko 992 korisnika telekomunikacionih usluga u objektima koji sa namjenom individualnog stanovanja, stanovanja na selu i turističkog naselja. Takođe treba imati u vidu da se na obuhvat zone LSL Blizikuće, naslanja prostor definisan kroz obuhvate LSL Tudorovići, LSL Česminovo, LSL Vrba i LSL Rađenovići kroz koje je planirano 5000 korisnika.

S obzirom na namjenu planiranih objekata, korištenje je izrazito sezonsko u srednjoročnom periodu, ali s obzirom na ljepotu mjesta i savremena stremljena, ukoliko bi se obezbjedio kvalitetan telekomunikacioni servis i ostala infrastruktura u nekom dugoročnom periodu može se očekivati i promjena sa sezonskog na stalno korištenje.

#### 13.1.1. Postojeće stanje

Na predmetnoj zoni zahvata LSL Blizikuće ne postoji tk infrastruktura.

Zahvat gravitira telefonskom čvorištu „Pržno“ u vlasništvu Crnogorskog Telekomu i podstanici „Pržno“ operatera kablovske televizije Cabling iz Budve, ali nema ni podzemnih ni nadzemnih telekomunikacionih infrastrukturnih objekata. Na predmetnom prostoru postoji radio-difuzni signal ruralne telefonije Crnogorskog Telekomu, kao i signali sva tri crnogorska operatera mobilne telefonije.

Takođe u neposrednoj blizini zahvata sa južne strane Jadranske magistrale u pravcu Budva-Bar postoji magistralni telekomunikacioni optički kabl Budva-Bar.

Lokalnim studijama LSL Turorovići, LSL Česminovo, LSL Vrba i LSL Rađenovići definisana je potreba za kablovskom TK infrastrukturom.

Prostornim Planom opštine Budva na području Blizikuća planiran je udaljeni pretplatnički stepem (UPS ili IPS) što je vidljivo u izvodu i Prostornog Plana – INFRASTRUKTURNI SISTEMI.

#### 13.1.2. Planirano stanje

S obzirom da se zahvati gorepomenutih LSL direktno naslanjaju (produžavaju) na obuhvat LSL Blizikuće i da TK infrastruktura na ovom prostoru prirodno predstavlja početak TK infrastrukture i ostalih zona obuhvaćenih navedenim lokalnim studijama to je u cilju obezbjeđivanja savremenih telekomunikacionih servisa neophodna izgradnja nove kablovske telekomunikacione mreže u obuhvatu zone LSL Blizikuće.

Pretplatnička kablovska telekomunikaciona mreža urediće se u sistemu podzemne kablovske telekomunikacione kanalizacije sa dvije odnosno četiri tvrde PVC cijevi  $\phi 110\text{mm}$  i debljine 3,2mm koje se postavljaju u odgovarajućem iskopanom rovu.

Trasa i raspored telekomunikacionih okana dati su na grafičkom prikazu. Pri čemu je kičma (trasa definisana oknima OK 1 do OK 21) planirana sa 4 PVC cijevi  $\phi 110\text{mm}$ , a ostali dio (grane) sa 2 PVC cijevi  $\phi 110\text{mm}$ . Kapaciteti kablova predmet su višeg nivoa obrade kojim će se definisati i lokacije kablovskih izvoda.

S obzirom da je Prostornim Planom opštine Budva predviđen UPS na području zahvata ove LSL, kao i činjenicom da se njegovom implementacijom podržava planarina TK infrastruktura na području „oslonjenih“ LSL izabrana je lokacija i određena UP IOT 1 za UPS (IPS) i data je u grafičkom dijelu.

Koncentracija kablovske mreže izvodi se u IPS-u smještenom u odgovarajućem kontejneru na zelenoj površini pored parkinga i postojeće trafo stanice.

Postojeći magistralni optički kabal, daje mogućnost povezivanja izdvojenog pretplatničkog stepena sa matičnom centralom u Budvi.

#### 13.1.3 Telekomunikaciona kablovska kanalizacija i kablovske pristupne mreže

Savremeni servisi u telekomunikacijama podrazumijevaju integrisane usluge telefonije, brzog (širokopojasnog) interneta i kablovske televizije, sa tendencijom da se analogne tehnike prenosa i distribucije u potpunosti zamijene sa digitalnim tehnologijama i to već do 2012. godine, kao je to predviđeno u zemljama evropske unije, a taj trend nastoje pratiti i zemlje koje planiraju ulazak u EU.

digitalizacija se može postići i bežičnim tehnologijama, ali one ipak u ovom trenutku, sa svojim ograničenijama, predstavljaju samo rezervne varijante u kompanijama koje imaju kablovski pristup do korisnika, i to samo na ruralnim područjima do kojih nije isplativo polagati kablovsku infrastrukturu. zbog toga se digitalizacija do krajnjeg korisnika u pravom smislu postiže polaganjem savremenih telefonskih bakarnih kablova sa plastičnom izolacijom, koaksijalnih kablova te optičkih kablova. krajnji cilj je da se postignu fttt servisi, odnosno da se dođe sa optičkim kablom do krajnjeg korisnika, jer je u ovom trenutku to medij sa najboljim karakteristikama za prenos informacija putem telekomunikacija.

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

Planirana je TK kanalizacija sa dvije odnosno četiri tvrdih PVC cijevi  $\phi 110\text{mm}$  i debljine 3,2mm koje se postavljaju u iskopanom rovu dimenzija poprečnog presjeka 40x80cm odnosno 40x90cm za „kičmu „ trase. Od UPS (IPS) do okna OK 9 vode se šest PVC cijevi  $\phi 110\text{mm}$

#### 13.1.4 Trasa TK kanalizacije

Trasa TK kanalizacije ide dijelom trotoarom, a dijelom trasom puteva, s obzirom da su studijom putne infrastrukture predviđeni trotoari samo na manjem dijelu. Na djelovima trase gdje je to moguće ona ide zelenom površinom.

Trasa Tk kanalizacije od okna OK-1 do OK-11 ide trotoarom, od okna OK 12 do OK 17 ide kolovozom, a od OK 17 do OK 21 trotoarom. Ovaj dio trase je kičma i direktno vodi preko okna OK 21 na TK infrastrukturu datu kroz LSL Tudorovići, a onda i LSL Vrba, LSL Česminovo i LSL Rađenovići.

Na ovom dijelu je planirana TK kanalizacija sa 4 PVC cijevi. Novoprojektovano okno OK 1 je predviđeno za povezivanje na magistralni optički kabl i nalazi se sa južne strane magistralnog puta Budva - Bar. Na planirano okno OK-9 s obzirom da povezuje UPS se od UPS-a vode 6 PVC ceijvi.

Od navedenih okana sa ovog dijela trase vrši se grananje i tako obuhvata čitav prostor zahvata LSL Blizikuće, što je vidljivo i jasno obilježeno u grafičkom prilogu. Vidljivo je da trasa u ovom dijelu formira petlje što omogućava da se izgradnja TK infrastrukture prilagodi realnoj dinamici izgradnje.

S obzirom da je trasa kao i pozicije okana morala biti takva da se dijelom nalazi na trotoaru i zelenim površinama, dijelom na kolovaz (zbog nepostojanja trotoara ili zelenih površine), to imamo potrebu implementacije i lakih poklopaca (trpi opterećenja do 50kN) i teških poklopaca (trpi opterećenja do 250kN). Zbog toga se mora voditi računa i o diznionisanju i konstrukciju okana uvažavajući prethodnu činjenicu.

Okno OK-9, s obzirom na svoje mjesto i činjenicu da se od njih vrši granjanje ili se nalaze na osnovnoj trasi, su unutrašnjih dimenzija 200x160x190cm, okna sa oznakama OK nn. a su mini okna unutrašnjih dimenzija 90x80x90cm, a sva ostala okna su unutrašnjih dimenzija 150x110x100cm.

Sva okna koja se nalaze na kolovazu su sa teškim poklopcem, a ostala sa lakim.

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

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

Razvoj privodnog TK kanalizacionog sistema do pojedinačnih objekata određuje se glavnim projektom prilikom izgradnje svakog objekta. To znači da je ovaj plan obuhvatio distributivni telekomunikacioni kanalizacioni sistem do tačke do koje je moguće razvijati primarnu i sekundarnu pristupnu

telekomunikacionu mrežu, a da je dalji razvoj razvodne distributivne mreže stvar između pojedinačnih investitora izgradnje objekata i pružaoca telekomunikacione usluge sa kojim investitor sklopi ugovor, a koji je dužan da izda posebne tehničke uslove o priključenju na svoju pristupnu mrežu. Ti posebni tehnički uslovi moraju biti u okvirima gore navedenih opštih uslova, moraju biti usklađeni sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 51/08), sa Zakonom o telekomunikacijama („Sl. list RCG” br. 59/00), Zakonom o životnoj sredini („Sl. list RCG” br. 12/96 i 55/00), kao i svim ostalim važećim propisima iz ove oblasti. Potrebno da glavni projekat izgradnje TK mreže, na mikrolokacijama novih objekata, budu bazirani isključivo na cijevnoj kanalizaciji sa telekomunikacionim oknima, bez ikakvih improvizacija i vazdušne mreže. Oni moraju precizirati mikrolokacije eventualne trase rova za polaganje cijevi, pozicije okana, izvodnih stubića, javne telefonske govornice ili nekog drugog objekta u okviru pristupne TK mreže, kako bi bili usklađeni sa ostalim objektima podzemne infrastrukture, a takođe treba i da se skladno uklape u arhitektonsku cjelinu urbanističkog bloka u kojem se nalazi. Što se tiče izvodnih ormara, planom nijesu precizirane njihove lokacije jer one prvenstveno zavise od pružaoca telekomunikacionih usluga, tipa objekta koji se gradi i dr. , ali je moja preporuka, s obzirom da ne postoji neki poseban propis, da se koriste tipski ormari (stubni, zidni spoljašnji i unutrašnji) siluminske izrade, koji nijesu podložni rđanju. Način izrade postolja za ormare, kao i njihovo postavljanje na zidove dato je „Uputstvom o izradi uvoda i instalacija ZJPTT”. Sve unutrašnje telekomunikacione instalacije pojedinačnih objekata takođe treba da budu urađene u skladu sa svim važećim propisima iz te oblasti, kao i posebnim tehničkim uslovima koje izdaje davalac telekomunikacionih usluga, u sklopu ranije pomenutih uslova za priključenje na njegovu mrežu.

#### 13.1.5 Rastojanje od drugih podzemnih instalacija:

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

#### 13.2 Mjere zaštite na radu

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

Osnovna pravila zaštite na radu obuhvataju:

- opskrbljenost sredstava rada zaštitnim napravama (pod sredstvima rada smatraju se objekti namijenjeni za rad ili kretanje osoba na radu i pomoćne prostorije sa pripadajućom instalacijom),
- osiguranje od udara električnom energijom,
- osiguranje potrebne radne površine i radnog prostora,
- osiguranje potrebnih puteva za prolaz, transport i evakuaciju radnika,
- osiguranje čistoće, potrebne temperature i vlažnosti vazduha,
- osiguranje potrebnog osvijetljenja radne okoline,
- ograničenje buke i vibracija u radnoj okolini,
- osiguranje od nastanka požara i eksplozije,
- osiguranje od štetnih atmosferskih i klimatskih uticaja,
- osiguranje od djelovanja opasnih materija i zračenja,
- osiguranje prostorija i uređaja za ličnu higijenu.

Posebna pravila zaštite na radu obuhvataju:

- određivanje uslova u pogledu stručne sposobnosti, zdravstvenog, tjelesnog i psihičkog stanja i psihofizičkih sposobnosti radnika,
- određivanje načina na koji se moraju izvoditi određeni poslovi i radne operacije,
- preporuke proizvođača prema tehničkim uslovima,
- pravilno uskladištenje i zaštita materijala, uređaja i opreme,
- određivanje trajanja posla, korištenje ličnih zaštitnih sredstava i zaštitnih naprava,
- obavezno postavljanje znakova upozorenja od određenih opasnosti,
- osiguranje normalnog strujanja vazduha,
- osiguranje da na svakom radilištu na kojem radi istovremeno 20 radnika, jedan bude osposobljen za pružanje prve pomoći.

#### 13.2.1 Mjere zaštite od požara

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

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

#### 13.2.2 Mjere zaštite životne sredine

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

#### 13.3 Radio-difuzni (bežični) sistemi

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

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

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

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

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

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

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

### 13.4 PREDMJER I PREDRAČUN MATERIJALA, GRAĐEVINSKIH I OSTALIH RADOVA

#### A. Materijal:

1. PVC cijev Ø110mm/6m/3,2mm.....kom	1.463 x 18,00€ = 26.334,00€
2. Laki poklopac za TK okna.....kom	47 x 170,00€ = 7.990,00€
3. Teški poklopac za TK okna.....kom	59 x 270,00€ = 15.930,00€
<b>UKUPNO MATERIJAL:.....</b>	<b>50.254,00€</b>

#### B. Građevinski i ostali radovi

1. Obilježavanje trase.....m	3. 692 x 0,5 € = 1.846,00 €
2. Krčenje trase (šiblje, sitno rastinje).....paušalno	1.000,00 €
3. Izrada telekomunikacione kablovske kanalizacije, ručno-mašinski iskop rova dim 40x90cm u zemljištu III ili IV kategorije sa razupiranjem iskopa, nivelacijom dna rova i nasipavanjem posteljice o pijeska granulacije 0.15 – 3mm, debljine do 10cm sa polaganjem dva puta po 2 PVC cijevi Ø110mm/6m/3.2mm/6 bara jedno iznad drugog, montažom gumenih brtvi i držača ostojanja, odnosno čepova sa zasipavanjem cijevi pijeskom granulacije 0.15 – 3mm do visine od 10cm iznad gornje ivice cijevi, postavljanje pozor trake sa zatrpavanjem rova u slojevima i nabijanjem – dovođenjem u prvobitni položaj.	m 639 x 14.00 € = 8.949,00 €
4. Izrada telekomunikacione kablovske kanalizacije, ručno-mašinski iskop rova dim 40x80cm u zemljištu III ili IV kategorije sa razupiranjem iskopa, nivelacijom dna rova i nasipavanjem posteljice od pijeska granulacije 0.15 – 3mm, debljine do 10cm sa polaganjem 2 PVC cijevi Ø110mm/6m/3.2mm/6 bara, montažom gumenih brtvi i držača ostojanja, odnosno čepova sa zasipavanjem cijevi pijeskom granulacije 0.15 – 3mm do visine od 10cm iznad gornje ivice cijevi, postavljanje pozor trake sa zatrpavanjem rova u slojevima i nabijanjem – dovođenjem u prvobitni položaj.	m 3.053 x 12.00 € = 36.672,00 €
5. Izrada telekomunikacionog kablovskog okna, iskop rupe u zemljištu od IV do V kategorije sa betoniranjem donje ploče okna debljine 15cm sa zidanjem okna betonskim blokovima ili punom opekom debljine zida 20cm unutrašnjih dimenzije 200x160x190cm, malterisanjem unutrašnjih zidova i plafona sa montažom konzola (kom2), uvodnica i izradom gornje armirano betonske ploče debljine 20cm sa ugradnjom liveno željeznog rama i montažom poklopca.	kom 1 x 880,00 € = 880,00 €
6. Izrada telekomunikacionog kablovskog okna, iskop rupe u zemljištu od IV do V kategorije sa betoniranjem donje ploče okna debljine 15cm sa zidanjem okna betonskim blokovima ili punom opekom debljine zida 20cm unutrašnjih dimenzije 150x110x100cm, malterisanjem unutrašnjih zidova i plafona sa montažom konzola (kom2), uvodnica i izradom gornje armirano betonske ploče debljine 20cm sa ugradnjom liveno željeznog rama i montažom poklopca.	kom 85 x 680,00 € = 57.800,00 €

7. Izrada telekomunikacionog kablovskog okna, iskop rupe u zemljištu od IV do V kategorije sa betoniranjem donje ploče okna debljine 15cm sa zidanjem okna betonskim blokovima ili punom opekom debljine zida 20cm unutrašnjih dimenzije 90x80x90cm, malterisanjem unutrašnjih zidova i plafona sa montažom konzola (kom2), uvodnica i izradom gornje armirano betonske ploče debljine 15cm sa ugradnjom liveno željeznog rama i montažom poklopca.

kom 20 x 370,00 € = 7.400,00 €

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

m<sup>3</sup> 1.200 x 10,00 € = 12.000,00 €

9. Troškovi transporta materijala i radne snage – rad vozila na terenu.....3. 900,00 €

**UKUPNO GRAĐEVINSKI I OSTALI RADOVI:..... 130.447,00€**

**UKUPNO MATERIJAL I GRADJEVINSKI I OSTALI RADOVI:..... 180.701,00 €**

### 14. FAZA HIDROTEHNIČKI SISTEMI

#### Uvodne napomene

Područje obuhvaćeno LSL „Blizikuće“ se prostire na 20.12 ha, na padini koja se nalazi uz magistralni put Budva – Bar, od kote 106m<sup>mnv</sup> do kote 200m<sup>mnv</sup>. Planirani maksimalni kapacitet naselja je 992 stanovnika. Predviđeno je i oko 1500m<sup>3</sup> rezervoarskog prostora.

U okviru ovog dijela Studije lokacije razmatran je razvoj svih hidrotehničkih sistema: vodovodnog sistema, kanalizacionog sistema i sistema za odvođenje kišnih voda. Pri obradi ove LSL korišćena je slijedeća raspoloživa planska i projektna dokumentacija:

Prostorni plan Opštine Budva, 2007,

Cost-benefit analiza varijantnih rješenja dugoročnog vodosnabdijevanja Crnogorskog primorja, Ekonomski fakultet Podgorica i ITSC Montenegro Budva, 2005. ;

Master plan odvođenja otpadnih voda Crnogorskog primorja, DHV Holandija, Fideco CG, 2004;

Izmjene i dopune dijela generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa Opštine Budva, sektor Kamenovo – Buljarice, Intsitut za arhitekturu i urbanizam Srbije, Zavod za izgradnju Budve, 2005.

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

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

Sandbjevanje u opštem smislu, podrazumjeva javno snadbjevanje vodom određenog područja. Javni vodovod treba da posjeduje rezerve u kapacitetu, što znači da mora da pokrije potrebe za vodom sljedećih 10 do 15 godina, i da omogući lako proširenje kapaciteta za sljedećih 25 do 30 godina. Gradska vodovodna mreža je razvedena kroz neke djelove.

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

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

**14.1.2. Položaj u regiji**

Zahvat Blizikuće nalazi se sa gornje strane magistralnog puta gledano s mora.

Ukupna površina prostora za koji se radi lokalna studija lokacije iznosi 20.12 ha.

Lokalna Studija lokacije obuhvata prostor ograničen kako slijedi:

- **sa istočne strane:** granicom kat. parcela 2230, 2357, 2212, 2211, 2394, sa jedne i 2232, 2231, 2374, 2380, 2382, 2382 i 2395, sve KO Tudorovići, sa druge strane i dalje granicom katastarskih opština Tudorovići, Reževići II, Reževići I, odnosno dijelom seoskog puta koji je označen kao kat. parcela 2980 KO Reževići I.

- **sa sjeverne strane:** makadamskim putem koji je označen kao kat. parcela 2758 KO Tudorovići i potokom koji je označen kao kat. parcela 2747 KO Tudorovići i u istom pravcu potokom koji je označen kao kat. parcele 1608 i 1605 KO Sv. Stefan.

- **sa južne strane:** potokom koji je označen kao kat. parcela 148 KO Reževići I, i dalje granicom kat. parcela 145/2, 144, 137, sa jedne i kat. parcela 147, 145/3 i 145/1, sve KO Reževići, sa druge strane, dalje nastavlja potokom te granice kat. parcela 130/2 i 144, sa jedne i kat. parcela 51, 129, 132, 133, sve KO Reževići I, sa druge strane i dalje potokom označenim kao kat. parcela 2960, KO Reževići i i u istom pravcu granicom kat. parcela 83, 100, 101, 102, sa jedne i kat. parcele 112, 113, 109, 108, 107, 104 i 103, sve KO Reževići I, sa druge strane

- **sa zapadne strane:** magistralnim putem Bar-Budva

**14.2. POSTOJEĆE STANJE****14.2.1. Snabdijevanje vodom**

Dio područja koje se urbanizuje snabdjeveno je vodom iz gradskog vodovoda

Razmatrano područje nalazi se u zoni obuhvata vodovodnog sistema Budve, dovod vode iz izvora Rijeka Reževići. Rezervoarski prostor koji pokriva prostor same Budve, uključujući i ovo područje, je od ukupno 2750 m<sup>3</sup> – rezervoar Spas (2000m<sup>3</sup>) i Topliš (750m<sup>3</sup>). Ta zapremina nije dovoljna ni za sadašnje stanje. Prostor cijele Budve uopšte se karakteriše nedostatkom rezervoarskog prostora, za izravnjanje neravnomjernosti potrošnje i za obezbjeđenje požarne rezerve vode.

Glavna izvorišta sistema u bližoj zoni obuhvata predmetnog područja su:

- Izvorište Buljarica, sa kapacitetom Q=20-50l/s koje snabdijeva Buljaricu i prvu visinsku zonu Petrovca.

- Izvorište Rijeka Reževići, koje je u zimskom periodu vrlo izdašno i do 200l/s, dok mu se kapacitet ljeti spušta na oko 50l/s, pa i manje od toga. To je glavno izvorište sistema na razmatranom području, i njegova velika neravnomjernost je osnovni problem čitavog Budvanskog vodovoda, jer se kapacitet smanjuje upravo u jeku najveće potrošnje tj. tokom ljeta.

- Izvorište Loznica iznad Rafailovića, kapaciteta od 5-20l/s, sa istoimenim rezervoarom, iz koga se snabdijevaju visoko locirana naselja i sela, dok se dio vode uvodi u Budvanski vodovod.

Pošto su ova izvorišta nedovoljnog kapaciteta u ljetnjem periodu, na sistem je priključeno i:

- Izvorište Sjenokos, sa bunarima u dolini rijeke Orahovštice, kojima se eksploatiše podzemna voda u široj zoni lokacije Podgor i formira podsistem Budvanskog sistema "Podgor - Pržno".

Budvanski vodovod radi u dva različita režima, zimskom i ljetnjem. Zimski režim rada, od oktobra do juna, zasniva se na eksploataciji izvorišta Rijeka Reževići na južnom i Loznica na sjevernom dijelu sistema. Pošto kapaciteti tih izvorišta tada u potpunosti zadovoljavaju smanjenu potrošnju vode u vansezoni, podsistem Podgor - Pržno se zimi ne aktivira, jer je vrlo skup zbog prepumpavanja vode (pumpne stanice "Podgor" i "Utrg" sa H = 280+320 m prepumpavanja vode iz jedne u drugu prekidnu komoru). Ključnu ulogu u zimskom periodu ima izvorište Rijeka Reževići, iz koga se voda pumpa u prekidnu komoru Reževići na koti 134 mnm, odakle se upućuje i na jug, prema Petrovcu, i na sjever, prema Sv. Stefanu i dalje prema Budvi, azbest cementnim cjevovodom prečnika 250 mm, koje je hidraulički gledano usko grlo sistema. U ljetnjem režimu rada, od juna do oktobra, pored pomenuta dva izvorišta aktiviraju se još i izvorišta Dobra voda u Buljaricama i podsistem Podgor – Pržno.

Kao što je već pomenuto predmetni dio područja pripada dijelu sistema koji se snabdijeva sa izvorišta Rijeka Reževići. Voda se prepumpava u prekidnu komoru Reževići azbest cementnim cjevovodom

prečnika 250mm. Na predmetnom području tj. na dijelu ispod magistralnog puta se nalazi PVC cjevovod prečnika 125mm koji dolazi do PS Reževići. Duž magistrale, sa donje strane, se pruža cjevovod regionalnog vodovoda prečnika 800mm.

Preko predmetne lokacije se pruža trasa azbest cementnog cjevovoda prečnika 110mm koji napaja postojeće selo, preko postojeće hidrostanice „Bizikuće 1“.

**14.2.2. Kanalisiranje upotrebljenih voda**

Postojeći objekti nijesu prikopčani su na gradsku kanalizacionu mrežu. Na području obuhvata LSL, niti na bližem području, nema izgrađenog sistema za odvođenje otpadnih voda.

**14.2.3. Uređenje vodotoka i kanalisiranje atmosferskih voda**

Sakupljanje, regulisanje i odvođenje atmosferskih voda i bujičnih tokova je takođe važna faza za pravilnu urbanizaciju naselja, gradova i čitavih regiona u smislu zaštite od plavljenja. Zavisno od geografskog položaja, nagiba terena, kvaliteta voda, prirode i namjene recipijenta u koji se ove vode ulijevaju treba u planovima predvidjeti i odgovarajući način sakupljanja i odvođenja (a eventualno i popravke kvaliteta) atmosferskih voda, kako ne bi došlo do degradacije recipijenta.

Kao i u svakom gradu na Crnogorskom primorju i u Blizikućama je nepotpuno riješeno odvođenje kišnih voda što se ogleda čestim bujicama i istaložavanjem nanosa na kolovoze saobraćajnica poslije obilnih padavina. Na području planiranog naselja, nema izgrađenog sistema ni mreže kišne kanalizacije. Uz magistralu postoji sistem za odvođenje atmosferskih voda saobraćajnice, kao i propusti koji odvođe vodu sa uzvodnog područja, ispod magistrale. Pošto su dvije trećine naselja trenutno zelene površine, nakon urbanizacije će se povećati koeficijent oticaja tj. doći će do pojave određene količine kišne vode koja više neće infiltracijom odlaziti u tlo. Te količine je potrebno kanalisati i odvesti do najbližih vodoprijemnika. Područje je u padu od istoka ka jugo-zapadu, sa vododjelnicom koja je upravna na magistralu. Voda sa datog područja se drenira ka postojećim vododerinama koje su propustima uvedene ispod magistrale.

**14.3. KRITERIJI ZA DIMENZIONISANJE**

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

**14.3.1. Vodosnabdijevanje**

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

Pojas Opštine Budva selo Blizikuće sadašnji i potencijalni potrošači su podijeljeni u više grupa: stalno stanovništvo, turisti prema kategoriji smještaja, privredni korisnici, specijalni potrošači i komunalne potrebe.

Analizom konzuma, kao i navedene dokumentacije, došlo se do slijedećih normi potrošnje (uzete kao srednje dnevnu potrošnju u danu maksimalne potrošnje vode)

Turisti u vilama	250 l/kor/dan
Turisti u privatnom smještaju	250 l/kor/dan
Stalno stanovništvo	180 l/kor/dan
Zaposleni u tercijalnim djelatnostima	80 l/kor/dan

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

Korefocijent satne neravnomjernosti usvojen je K2 = 1,60

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

**14.3.2. Kanalisiranje upotrebljenih voda**

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

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

Turisti u vilama	150 l/kor/dan
Turisti u privatnom smještaju	150 l/kor/dan
Stalno stanovništvo	150 l/kor/dan

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

**14.3.3. Kanalisiranje atmosferskih voda**

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

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

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

**14.4. PROJEKTOVANO STANJE****14.4.1. Vodosnabdijevanje**

Treba napomenuti da će se postojeći vodovod koristiti za snadbijevanje vodom dva rezervoara i tri pumpe, koji će omogućiti kompletno snadbijevanje datog zahvata Blizikuće i imaju određene svoje urbanističke parcele. Vodosnabdijevanje će se vršiti iz rezervoara sa mogućom stanicom koja ima pumpu za prempupavanje od 7bari.

**14.4.2. Proračun potreba u vodi**

U području obuhvaćenim Lokalne studije lokacije - Blizikuće planirana je izgradnja 46 vile turističke namjene, 212 objekata za stanovanje i seosko stanovanje od toga su postojeći objekti 47, a novih 165 i jedan stambeni objekat u zelenilu. Ukupno stanovnika 990.

Tercijalni servisi

Za potreban broj zaposlenih u tercijalnim servisima radi dnevnog snadbijevanja stalnog stanovništva i turista izabran je procenat od 2% što znači na sto korisnika 2 zaposlena, prema tome oko 20 zaposlenih.

Prema broju korisnika trebalo bi da bude 20 zaposlena i to u dva reiona:

- Smještajni kapacitet
- Ugostiteljstvo

Za gore planirane kapacitete treba obezbijediti dovoljne količine pitke vode:

Turisti	190 x 250 l/kor/dan = 47,50 m <sup>3</sup> /dan
Stalno stanovništvo	800 x 180 l/kor/dan = 144,00 m <sup>3</sup> /dan
Zaposleni u uslužnim djelatnostima	22 x 80 l/kor/dan = 1,76 m <sup>3</sup> /dan
<b>U k u p n o</b>	<b>193,26m<sup>3</sup> /dan</b>

<b>Specifična dnevna potražnja vode</b>	2,24 l/sec
<b>Maksimalna dnevna potražnja vode</b>	2,91 l/sec
<b>Maksimalna časovna potrošnja</b>	4,65 l/sec
<b>Protivpožarna voda</b>	5 l/sec + 10,00 l/sec

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

**a. Qmax. /cas. = 4,65 l/sec**

**b. Qsr/dn. = 2,24 + 15,00 = 17,24l/sec (sa protiv požarnim potrebama)**

Vodu za podmirenje maksimalne dnevne potrošnje od 2,91 l/sec i maksimalne časovne potrošnje od 4,65 l/sec treba obezbijediti iz budućeg priključka na Budvanski vodovod.

**14.4.3. Razvoj distributivne mreže**

Za potrebe planiranog razvoja urbanizovanog područja, treba obezbijediti dva rezervoara i dvije pumpe. Na UP IOH1 je postojeća hidrostanica i planirani rezervoar na koti 124,20m. Na UP IOH2 je planirana jedna pumpa na koti 165,00m. Na UP IOH3 je planirana druga pumpa i drugi rezervoar na koti 190,00m sa potisnim cjevovodom kapaciteta do 15 l/sec. Predviđena mreža povezuje se sa usvojenim planskim dokumentima za LSL -ije Tudorovići, Rađenovići, Vrba, Česminovo i Vrba II.

Svi planirani cjevovodi su postavljeni u saobraćajnicama. Planirana mreža je od polietilena visoke gustine (PEHD). Planirana vodovodna mreža će ujedno biti i hidrantska mreža, pa se vodilo računa da minimalni prečnik bude ne manji od 50- 90mm. Predviđeno je i izmještanje postojećih cjevovoda od samog ulaza u naselje do viših kota. Planirani cjevovod polazi od predviđenog rezervoara na UP IOH1, pumpom na UP IOH3 se voda prebacuje na UP IOH2 do slijedećeg rezervoara ,a odatle gravitaciono cijevima prema potrošačima. Prilikom izrade projektne dokumentacije utvrdiće se teh. proračunom tačne dimenzije cjevovoda.

U slučaju da planirana vodovodna mreža nema dovoljan kapacitet u pogledu budućeg razvoja ovog područja, planiran je alternativni priključak na regionalni vodovod .

Zbog velike predviđene zapremine za bazene, preporučuje se izbor bazenske tehnike koja omogućuje što rijeđu izmjenu vode u bazenskom sistemu. Takođe, bazene je potrebno puniti naizmjenično i to noću. Sva mreža je dimenzionisana tako da može da propusti dovoljne količine vode za punjenje većeg broja bazena istovremeno.

**14.4.4. Kanalisiranje upotrebljenih voda**

Na području obuhvata LSL, niti na bližem području, nema izgrađenog sistema za odvođenje otpadnih voda. Objekti imaju izgrađene septičke jame. Izradom nove kanalizacione mreže postojeće septičke jame treba priključiti na kanalizacionu mrežu.

**14.4.5. Proračun količina upotrebljenih voda**

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

Uzima se proračun srednje dnevne potrošnje od 17,24 l/sec sa predviđenim povećanjem za 1,1 dobija se da treba dimenzionirati mrežu na:

$$17,24 \text{ l/sec} \times 1,1 = 18,96 \text{ l/sec}$$

**14.4.6. Razvoj kanalske mreže**

Kanalizaciona mreža posmatranog područja formira se tako da se omogući odvodnja otpadne vode sa planiranog područja i da se na najnižoj tački upusti u postrojenje za prečišćavanje. Postrojenje je ukopano, i nalazi se uz put, u sjeverozapadnom dijelu LSL, na koti terena cca 110 mnv. Predviđen je kompaktni biološki uređaj za prečišćavanje koji je za 1000ES. Kvalitet parametara prečišćene vode za izabrano postrojenje mora da zadovolji veličine propisane Članom 5., Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent Republike Crne Gore (Sl. list RCG, br. 10/97, 21/97). Preporučuje se upuštanje prečišćene vode u okolno tlo putem upojnog bunara ili u jarugu koja se pruža nizvodno od naselja. Nakon izgradnje sistema Rijeka Reževići predviđa se uključjenje podsistema Smokov Vijenac u taj sistem.

Na osnovu sračunatih količina, dimenzionisali su se potrebni budućni kolektori. Minimalni usvojeni prečnik je 160mm. Maksimalna količina otpadne vode sa posmatranog područja koju je potrebno sakupiti i odvesti iznosi 5,5 l/s.

Prilikom planiranja kanalizacione mreže vodilo se računa da se cijeli posmatrani prostor pokrije kanalizacionom mrežom vodeći računa o padu terena od sjevero-istoka ka jugo-zapadu.

Planirana nova mreža je od rebrastog polietilena, minimalnog prečnika 160mm. Na svim horizontalnim i vertikalnim lomovima trase je potrebno postaviti reviziona okna. Predviđeni kanalizacioni sistem će uslijed velikog pada imati veliki broj kaskadnih šahtova. Prilikom izrade projektne dokumentacije utvrdiće se teh. proračunom tačne dimenzije kanalizacionog cjevovoda, broj šahti, njihova dubina i postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda.

#### **14.4.7. Uređenje potoka i kanalsanje atmosferskih voda**

Uzimajući u obzir da se uzvodni dio slivnog područja kojem pripada LSL već drenira obodom predmetnog područja postojećim vododerinama, potrebno je odvesti atmosfersku vodu sa krovnih i betonskih površina, saobraćajnica i pješačkih staza u okviru naselja.

S obzirom na pad terena, kanalsanje atmosferske voda se preporučuje zatvorenim cjevovodom uz saobraćajnice . Staze u naselju odvonjavaće se otvorenim rigolama. Ti kanali treba da dreniraju područje plana ka sistemu odvodnjavanja magistrale koji odvodi vodu ka sjeveru i jugu u odnosu na vododjelnicu, tj. ka postojećim propustima ispod magistrale. Voda sa betonskih površina i krovova može da se odvodi u zelene površine radi smanjivanja oticanja (povećanja infiltracije). Preporučuje se takođe postavljanje većeg broja poprečnih rešetki u saobraćajnicama, na mjestima gdje pad omogućava slivanje vode u otvorene kanale.

**Obrađivač:**

**„DEL PROJEKT“ doo Budva**