

„ADRIA INVEST“ d.o.o. Budva
ODGOVORNI PLANER:
Višnja Marković dipl.ing.arh.

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
OPŠTINE BUDVA
Đorđije Vujović

„ADRIA INVEST“ d.o.o. Budva
DIREKTOR:
Radmila Žinić dipl.ecc.

AGENCIJA ZA PLANIRANJE
PROSTORA:
v.d. direktor
Nenad Kordić dipl.pravnik

SEPARAT SA URBANISTIČKO- TEHNIČKIM USLOVIMA

IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA
T.N. SMOKVICE

(SVESKA 1)

INVESTITOR: OPŠTINA BUDVA

MJESTO: SMOKVICA – Opština Budva

BUDVA, mart 2017.

NARUČILAC: OPŠTINA BUDVA

OBRAĐIVAČ: "ADRIA INVEST"d.o.o. Budva

R A D N I T I M

ODGOVORNI PLANER: Višnja Marković, dipl.ing.arh.

URBANIZAM: Višnja Marković, dipl.ing.arh.
Lidija Mikijelj, dipl.ing.građ.
Darko Đurašević dipl.ing.arh.

SAOBRAĆAJ: Radenko Ostojić, dipl.ing.građ.

ELEKTROENERGETIKA: Šeljko Redžepagić, dipl.ing.el.
Radoslav Kovačević, dipl.ing.el.

TELEKOMUNIKACIJE: Radomir Slavić, dipl.ing.el.
Đorđije Radonjić, dipl.ing.el.

HIDROTEHNIKA: Vojo Rajković, dipl.ing.građ.

HORTIKULTURA: Marko Jović, dipl.ing.šum.

GEOLOGIJA: Andrija Delibašić, dipl.ing.geologije

ODGOVORNI PLANER:

DIREKTOR:

Višnja Marković, dipl.ing.arh.

Radmila Žinić, dipl.ecc.

UVOD

Na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) sačinjen je Separat sa urbanističko-tehničkim uslovima, a u skladu sa Izmjenama i dopunama urbanističkog projekta "TN Smokvice".

Separat sa urbanističko-tehničkim uslovima je dokument koji predstavlja izvod iz plana za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu, kao i za površine saobraćajne i ostale infrastrukture.

U slučaju neslaganja ovog separata sa Izmjenama i dopunama UP TN Smokvice, mjerodavne su Izmjene i dopune TN Smokvice.

Vrste podataka koji se pojavljuju u ovom separatu:

Broj UP (UP 1-12) - Broj urbanističke parcele.

Broj saobraćajne parcele (UPS)

Namjena UP (T2, CD, U, IOH, VPŠ) - Ovaj podatak označen šifrom i karakterističnom šrafurom u boji na grafičkom prilogu br.09 *PLAN NAMJENE POVRŠINA* predstavlja detaljnu namjenu površina urbanističke parcele.

Površina UP - Ovaj podatak predstavlja ukupnu površinu urbanističke parcele izražen u m².

Maksimalna kota krovnog vijenca - Najviša dozvoljena apsolutna kota krovnog vijenca objekata /maksimalna visina objekata/ planiranih na urbanističkoj parceli izražena u m. Zbog većeg standarda i ekskluzivnosti turističkog naselja sa 4* i 5*, kao i zbog uslova obezbjeđenja povećane energetske efikasnosti objekata, dozvoljavaju se spratne visine veće od visina propisanih Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Član 100.).

max zauzetost - Ovaj podatak predstavlja maksimalnu dopuštenu zauzetost na urbanističkoj parceli i izražava se u m².

max BRGP - Ovaj podatak predstavlja maksimalnu dopuštenu bruto građevinsku površinu objekata na urbanističkoj parceli i izražava se u m².

Indeks zauzetosti - Predstavlja odnos maksimalne dopuštene površine pod objektima i površine urbanističke parcele na kojoj se objekat planira

Indeks izgrađenosti - Predstavlja odnos maksimalne dopuštene bruto razvijene građevinske površine objekata i površine urbanističke parcele

Građevinska linija na zemlji (GL1) - definiše prostor u okviru urbanističke parcele u okviru kojeg je dozvoljena izgradnja objekata i koja je utvrđena koordinatnim tačkama na planu 15 „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“.

Građevinska linija iznad zemlje (GL2) - je linija kojom se definiše gabarit izgradnje na nivoima višim od onog na koti terena. Obavezno je obezbediti prolaz vozilima hitne pomoći i vatrogasnom vozilu ispod ovih dijelova objekata, tako da najniža kota objekata koji se nalaze van UP mora biti min. 4,5 metra iznad saobraćajnice. Ovo se posebno odnosi na spajanje objekata u okviru UP3a i UP3b.

Građevinska linija ispod zemlje (GL0) - je linija kojom se utvrđuju podzemni dijelovi objekta i ona se poklapa sa granicom urbanističke parcele, osim u dijelu saobraćajnice gdje je omogućeno povezivanje dijelova urbanističke parcele u nivou saobraćajnice /pasarele iznad/ i /podzemni prolazi/ ispod saobraćajnice i gdje se ova GL0 poklapa u horizontalnoj projekciji sa GL2.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju turističkog naselja 1

u zahvatu Izmjena i dopuna UP TN Smokvice, Opština Budva

1. POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA

Trenutna namjena predmetnog prostora – neizgrađeno zemljište.

2. USLOVI ZA FORMIRANJE URBANISTIČKE PARCELE

Turističko naselje 1 obuhvata urbanističke parcele UP 1a i UP 1b.

Urbanističku parcelu **UP 1a** čine sljedeće katastarske parcele:

dio 1794/4, dio 1794/5, dio 2601, dio 2602, 2603, dio 2604, dio 2605, dio 2606, 2607, 2608, 02609, dio 2610, 2612, 2613, dio 2614, dio 2616/1, dio 2616/2, dio 2704, dio 2970/1 i dio 2970/2.

Urbanistička parcela **UP 1a** je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

	X	Y
1	6575705.12	4675455.27
2	6575705.98	4675452.71
3	6575710.88	4675447.99
4	6575718.08	4675443.11
5	6575724.58	4675440.59
6	6575734.38	4675429.64
7	6575736.24	4675425.31
8	6575737.50	4675423.45
9	6575739.92	4675423.90
10	6575741.84	4675423.55
11	6575745.98	4675419.29
12	6575747.04	4675416.62
13	6575747.44	4675413.45
14	6575748.55	4675410.54
15	6575748.00	4675408.12
16	6575750.81	4675404.71
17	6575755.51	4675400.24
18	6575757.65	4675397.30
19	6575767.83	4675387.26
20	6575777.05	4675378.84
21	6575782.82	4675367.74
22	6575783.68	4675355.53
23	6575784.82	4675353.03
24	6575787.55	4675350.29
25	6575794.92	4675348.46
26	6575800.08	4675350.81
27	6575805.69	4675352.41

28	6575805.62	4675354.30
29	6575807.98	4675360.50
30	6575812.53	4675366.43
31	6575815.71	4675370.08
32	6575818.53	4675373.82
33	6575818.35	4675377.10
34	6575819.37	4675379.99
35	6575820.10	4675384.82
36	6575821.37	4675388.74
37	6575826.63	4675384.24
38	6575831.52	4675380.39
39	6575832.57	4675376.66
40	6575837.10	4675372.12
41	6575842.69	4675366.52
42	6575844.90	4675366.17
43	6575854.09	4675356.73
44	6575858.82	4675358.66
45	6575863.72	4675359.60
46	6575865.41	4675357.14
47	6575867.61	4675356.04
48	6575869.58	4675353.76
49	6575874.81	4675350.66
50	6575881.29	4675350.42
51	6575888.28	4675350.91
52	6575889.81	4675347.81
53	6575895.93	4675331.83
54	6575898.42	4675327.62
55	6575901.92	4675325.49
56	6575908.16	4675325.02
57	6575919.18	4675318.77
58	6575923.13	4675315.97
59	6575928.89	4675310.70
60	6575934.32	4675302.97
61	6575935.97	4675300.34
62	6575939.42	4675296.71
63	6575943.37	4675293.09
64	6575944.68	4675288.81
65	6575948.79	4675284.21
66	6575953.06	4675281.08
67	6575955.91	4675275.19
68	6575957.55	4675272.39
69	6575969.29	4675267.52
70	6575971.03	4675266.80
71	6575974.92	4675262.30
72	6575972.10	4675261.62
73	6575969.67	4675260.01

74	6575985.80	4675241.84
75	6575988.75	4675238.99
76	6575992.66	4675237.12
77	6575997.35	4675231.33
78	6576012.47	4675215.62
79	6576016.45	4675211.49
80	6576021.30	4675207.27
81	6576029.44	4675200.08
82	6576031.49	4675198.71
83	6576039.38	4675195.00
84	6576047.02	4675192.34
85	6576053.02	4675190.98
86	6576069.45	4675173.96
87	6576076.86	4675162.01
88	6576081.32	4675157.92'
89	6576088.74	4675146.37
90	6576093.09	4675141.10
91	6576112.32	4675135.00
92	6576121.23	4675130.16
93	6576121.94	4675127.62
94	6576121.05	4675122.56
95	6576122.48	4675114.96
96	6576125.68	4675108.11
97	6576137.73	4675101.79
98	6576151.66	4675097.90
99	6576143.74	4675095.48
100	6576140.14	4675092.80
101	6576138.00	4675087.88
102	6576136.10	4675086.43
103	6576126.29	4675081.89
104	6576118.75	4675069.06
105	6576116.56	4675063.52
106	6576106.88	4675068.92
107	6576094.08	4675075.47
108	6576081.28	4675082.01
109	6576064.55	4675090.57
110	6576047.83	4675099.12
111	6576016.62	4675118.92
112	6575994.90	4675135.61
113	6575971.42	4675153.65
114	6575958.53	4675162.11
115	6575944.54	4675168.58
116	6575934.86	4675172.35
117	6575924.49	4675176.39
118	6575912.87	4675181.18
119	6575901.07	4675186.98
120	6575889.93	4675193.41

121	6575879.25	4675200.54
122	6575870.73	4675206.64
123	6575858.30	4675216.13
124	6575839.36	4675230.99
125	6575816.52	4675248.11
126	6575809.88	4675252.72
127	6575791.37	4675264.78
128	6575773.35	4675275.47
129	6575752.05	4675286.85
130	6575748.27	4675279.35
131	6575769.22	4675268.15
132	6575771.35	4675265.68
133	6575771.41	4675262.43
134	6575771.01	4675257.72
135	6575772.87	4675253.39
136	6575780.21	4675242.87
137	6575786.74	4675231.82
138	6575790.25	4675224.98
139	6575791.64	4675221.68
140	6575792.84	4675218.53
141	6575802.17	4675189.18
142	6575803.53	4675184.91
143	6575803.67	4675184.46
144	6575806.54	4675177.27
145	6575810.83	4675169.96
146	6575815.56	4675164.10
147	6575821.24	4675158.81
148	6575826.91	4675154.82
149	6575831.31	4675152.40
150	6575835.00	4675150.76
151	6575836.20	4675150.29
152	6575838.01	4675149.62
153	6575840.45	4675148.56
154	6575843.19	4675146.99
155	6575846.95	4675144.00
156	6575850.21	4675140.20
157	6575852.39	4675136.47
158	6575853.96	4675132.33
159	6575854.68	4675128.97
160	6575855.24	4675126.31
161	6575859.31	4675117.35
162	6575854.95	4675120.63
163	6575849.28	4675125.08
164	6575844.93	4675128.17
165	6575843.66	4675128.53
166	6575841.67	4675129.17

167	6575839.76	4675130.98
168	6575838.80	4675132.57
169	6575837.81	4675134.31
170	6575837.37	4675134.71
171	6575836.18	4675135.35
172	6575834.55	4675136.55
173	6575833.55	4675138.10
174	6575832.60	4675140.44
175	6575831.68	4675142.55
176	6575830.01	4675144.57
177	6575827.63	4675146.09
178	6575824.45	4675147.20
179	6575822.69	4675147.58
180	6575820.72	4675147.49
181	6575818.07	4675146.91
182	6575816.57	4675146.30
183	6575815.16	4675145.58
184	6575814.51	4675145.72
185	6575813.50	4675146.44
186	6575812.19	4675148.03
187	6575810.53	4675149.44
188	6575809.19	4675150.44
189	6575808.46	4675150.87
190	6575805.05	4675152.70
191	6575802.67	4675152.54
192	6575801.93	4675152.22
193	6575800.55	4675151.28
194	6575799.42	4675150.44
195	6575798.40	4675149.91
196	6575797.21	4675149.65
197	6575796.04	4675149.98
198	6575794.77	4675150.65
199	6575793.66	4675151.76
200	6575792.94	4675153.06
201	6575792.12	4675154.96
202	6575791.49	4675157.08
203	6575790.86	4675159.44
204	6575789.95	4675161.60
205	6575789.08	4675163.14
206	6575788.19	4675164.27
207	6575787.03	4675165.12
208	6575785.39	4675165.98
209	6575784.32	4675166.44
210	6575783.58	4675167.07
211	6575782.92	4675168.10
212	6575782.43	4675169.36

213	6575781.76	4675171.95
214	6575781.22	4675174.39
215	6575781.16	4675175.38
216	6575781.66	4675176.81
217	6575782.20	4675178.29
218	6575781.13	4675181.12
219	6575780.36	4675183.52
220	6575779.94	4675184.67
221	6575780.06	4675185.82
222	6575780.63	4675186.35
223	6575781.94	4675187.27
224	6575782.71	4675188.09
225	6575783.35	4675189.42
226	6575783.80	4675191.31
227	6575783.73	4675193.08
228	6575783.22	4675194.79
229	6575782.10	4675197.41
230	6575781.77	4675199.23
231	6575781.70	4675201.84
232	6575781.76	4675204.20
233	6575781.31	4675205.91
234	6575778.89	4675211.09
235	6575777.61	4675217.89
236	6575775.35	4675223.06
237	6575774.37	4675224.63
238	6575773.26	4675225.63
239	6575771.89	4675226.42
240	6575769.64	4675227.25
241	6575767.89	4675228.15
242	6575766.19	4675229.46
243	6575764.14	4675231.72
244	6575756.23	4675241.14
245	6575754.85	4675242.83
246	6575752.30	4675245.59
247	6575750.68	4675246.99
248	6575748.88	4675248.12
249	6575741.50	4675247.18
250	6575737.23	4675247.77
251	6575723.90	4675253.00
252	6575718.98	4675254.26
253	6575708.96	4675261.78
254	6575703.41	4675263.31
255	6575697.24	4675268.60
256	6575691.82	4675277.84
257	6575685.04	4675275.47
258	6575680.41	4675276.30

259	6575676.38	4675272.67
260	6575669.83	4675272.89
261	6575659.00	4675276.54
262	6575640.99	4675280.79
263	6575636.17	4675278.56
264	6575628.91	4675289.37
265	6575632.55	4675293.55
266	6575631.00	4675306.90
267	6575630.66	4675320.74
268	6575628.16	4675325.38
269	6575621.21	4675330.88
270	6575615.66	4675337.10
271	6575614.21	4675343.30
272	6575610.11	4675349.42
273	6575606.39	4675356.14
274	6575600.06	4675361.07
275	6575594.99	4675369.54
276	6575594.02	4675375.63
277	6575590.54	4675382.64
278	6575586.74	4675385.93
279	6575617.65	4675425.56
280	6575621.07	4675421.06
281	6575624.25	4675418.03
282	6575625.38	4675413.07
283	6575627.99	4675407.22
284	6575630.29	4675404.92
285	6575635.75	4675401.59
286	6575639.56	4675400.25
287	6575641.97	4675401.90
288	6575643.75	4675403.86
289	6575646.42	4675404.18
290	6575649.91	4675402.47
291	6575652.76	4675400.75
292	6575653.21	4675398.98
293	6575655.31	4675397.39
294	6575660.64	4675396.50
295	6575666.34	4675395.48
296	6575672.48	4675394.87
297	6575682.24	4675393.77
298	6575689.86	4675393.54
299	6575693.68	4675400.87
300	6575694.33	4675408.33
301	6575695.66	4675415.67
302	6575698.92	4675427.30
303	6575701.12	4675433.58
304	6575700.36	4675441.16

305	6575700.57	4675444.89
306	6575702.84	4675452.89

Urbanističku parcelu **UP 1b** čine sljedeće katastarske parcele:

dio 2606, dio 2610, 2611, dio 2614, dio 2615, dio 2616/1, dio 2616/2 i dio 2704.

Urbanistička parcela **UP 1b** je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

	X	Y
331	6575838.97	4675157.69
332	6575840.78	4675157.02
333	6575845.10	4675155.05
334	6575849.85	4675151.93
335	6575854.08	4675147.99
336	6575857.38	4675143.69
337	6575859.79	4675139.31
338	6575861.58	4675134.41
339	6575862.47	4675130.30
340	6575863.89	4675125.29
341	6575866.56	4675120.82
342	6575869.25	4675117.24
343	6575872.62	4675113.26
344	6575876.30	4675109.44
345	6575879.62	4675106.38
346	6575885.99	4675114.13
347	6575890.60	4675111.37
348	6575900.65	4675103.12
349	6575893.66	4675094.61
350	6575900.10	4675091.47
351	6575905.39	4675089.33
352	6575911.09	4675087.42
353	6575921.28	4675084.97
354	6575922.57	4675084.74
355	6575925.39	4675084.43
356	6575926.26	4675085.15
357	6575927.62	4675085.86
358	6575928.97	4675086.09
359	6575929.91	4675085.97
360	6575930.81	4675085.21
361	6575932.00	4675083.67
362	6575932.86	4675082.89
363	6575934.44	4675082.58
364	6575935.99	4675082.75
365	6575937.18	4675082.81
366	6575937.93	4675082.69
367	6575939.86	4675082.27
368	6575941.54	4675082.36

369	6575942.85	4675082.85
370	6575944.18	4675083.96
371	6575945.30	4675084.83
372	6575946.60	4675085.57
373	6575947.63	4675085.99
374	6575949.26	4675086.31
375	6575950.81	4675086.88
376	6575951.83	4675087.51
377	6575952.62	4675088.31
378	6575964.99	4675084.65
379	6575997.87	4675067.53
380	6576011.79	4675065.93
381	6576030.18	4675056.28
382	6576035.55	4675055.36
383	6576042.91	4675053.83
384	6576049.50	4675052.15
385	6576049.80	4675048.93
386	6576049.47	4675046.47
387	6576049.31	4675045.31
388	6576049.79	4675040.16
389	6576052.41	4675039.40
390	6576053.34	4675039.11
391	6576057.64	4675037.35
392	6576075.90	4675026.75
393	6576079.79	4675025.95
394	6576080.53	4675023.52
395	6576097.78	4675009.10
396	6576098.65	4675010.61
397	6576099.94	4675011.81
398	6576101.48	4675012.05
399	6576102.80	4675012.25
400	6576103.11	4675014.25
401	6576103.17	4675014.66
402	6576104.72	4675016.90
403	6576107.86	4675026.65
404	6576108.88	4675044.06
405	6576113.32	4675055.31
406	6576102.92	4675061.18
407	6576089.77	4675068.01
408	6576076.61	4675074.85
409	6576060.32	4675083.24
410	6576044.02	4675091.64
411	6576011.49	4675112.28
412	6575990.97	4675128.04
413	6575965.98	4675146.56
414	6575954.19	4675154.29
415	6575941.39	4675160.23
416	6575932.20	4675163.93

417	6575921.45	4675168.27
418	6575909.29	4675173.28
419	6575896.99	4675179.33
420	6575885.29	4675186.08
421	6575874.20	4675193.50
422	6575865.59	4675199.99
423	6575880.84	4675105.34
424	6575881.40	4675104.06
425	6575882.45	4675101.65
426	6575883.06	4675101.22
427	6575884.95	4675099.89
428	6575886.58	4675099.10
429	6575888.43	4675097.91
430	6575889.69	4675096.86
431	6576154.06	4675094.30
432	6576161.97	4675097.77
433	6576162.24	4675097.29
434	6576159.62	4675095.25
435	6576154.72	4675093.31
436	6576152.30	4675092.43
437	6576149.65	4675091.81
438	6576145.41	4675083.24
439	6576137.65	4675072.33
440	6576131.28	4675060.53
441	6576127.83	4675055.99
442	6576122.10	4675049.42

Ukoliko, dođe do neslaganja između katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je katastar.

Ukoliko granice UP 1a i UP 1b neznatno odstupaju od granica katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa katastarskim operatom.

3. PLANIRANI PROSTORNI PARAMETRI

Broj UP	Namjena UP	Površina UP (m ²)	max zauzetost (m ²)	max BRGP (m ²)	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	najviša kota krovnog vijenca (m.n.m.)	Maksimalan broj nadzemnih etaža
UP 1a	T2	64,649	12,929	51,719	0.20	0.80	+102.50	8
UP 1b	T2	16,339	3,268	13,071	0.20	0.80	+42.50	4

Podjela planske teritorije na prostorne cjeline date u grafičkom prilogu broj 16: PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA korespondira sa

očekivanim etapama realizacije i data je:

- kao **IV FAZA realizacije** za UP 1a, u okviru koje faze /siva boja sa oznakom IV/ planirana je izgradnja dijela turističkog naselja 1 na UP 1a kao i pratećeg dijela infrastrukture;
- kao **V FAZA realizacije** za UP 1b, u okviru koje faze /žuta boja sa oznakom V/ planirana je izgradnja dijela turističkog naselja 1 na UP 1b kao i pratećeg dijela infrastrukture.

Faznost izgradnje čitavog Turističkog naselja 1, definiše realizaciju UP 1a kao prvu fazu kompleksa, u sklopu koga je osnovni objekat - Hotel neophodno realizovati prvo kako bi čitavo turističko naselje 1 moglo biti opsluženo osnovnim zajedničkim sadržajima.

Moguće je istovremeno započeti gradnju osnovnog objekta – hotela, depadansa i vila i nakon izgradnje dobiti jedinstvenu upotrebnu dozvolu ili prvo započeti gradnju osnovnog objekta - hotela pa depadanasa i vila sukcesivno.

Obzirom na veličinu i kapacitete planiranog turističkog naselja omogućava se i realizacija urbanističke parcele po fazama na način da se predmetna urbanistička parcela podjeli na manje cjeline, ali da uslov da početak projektovanja i gradnje bude osnovni objekat - hotel na UP 1a u svemu po UT uslovima.

4. USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE

Namjena prostora u okviru predmetne lokacije je **turističko naselje (T2)** kategorije 4* ili 5*.

Turističko naselje 1 sadrži osnovni objekat turističkog naselja – hotel, sa depadansima i vilama, koje je potrebno projektovati kategorije 4* ili 5*.

U okviru UP 1a projektovati osnovni objekat – hotel i depadanse.

U okviru UP 1b projektovati vile.

U turističkom naselju (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u „vilama“ i depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovni objekat - hotel je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%. Procenat smještajnih kapaciteta i ukupne površine osnovnog objekta – hotela, potrebno je računati na planirane kapacitete za cijelo turističko naselje 1 (UP 1a i UP 1b).

5. USLOVI ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I NIVELACIJU

Uslovi za parcelaciju

Planom parcelacije, datom na grafičkom prilogu 15 *Plan parcelacije, regulacije, nivelacije*, maksimalno su poštovane granice katastarskih parcela date ažuriranom topografsko-katastarskom podlogom.

Ukoliko u sprovođenju urbanističkog projekta dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar. Ukoliko dođe do neslaganja površina urbanističkih parcela i katastarskih do 2 m² se može smatrati greškom.

Urbanistička parcela ima obezbijeđen direktan pristup sa javne saobraćajnice.

Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.

Kote koje su date u prilogu *15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije* nisu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica, moguće su manje korekcije kota iz plana.

Uslovi za regulaciju

Regulacione i građevinske linije definisane su koordinatama tačaka prikazanim na Planu parcelacije, regulacije i nivelacije.

Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je takođe data u grafičkom prilogu.

Potrebno je poštovati regulacione i građevinske linije utvrđene Planom parcelacije, regulacije i nivelacije.

Elementi spoljašnjeg uređenja terena (stepeništa, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija za maksimalno 120 cm (ali ne smiju izlaziti van granica urbanističke parcele) i obračunavaju se u svemu prema važećem pravilniku MEST EN 15221-6.

Elementi spoljašnjeg uređenja terena (spoljna stepeništa po terenu, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija (ali ne smiju izlaziti van granica urbanističke parcele i regulacionih linija). Ove površine ne ulaze u obračun zauzetosti i BRGP ako su u nivou konačno nivelisanog terena. Bruto građevinska površina koja je data tabelama /planirani prostorni parametri/ je površina etaža (LA) od koje se oduzima nekorisna površina etaže (NLA) i u pravilniku MEST EN 15221-6 je označena sa GFA.

Idejno rješenje regulacije unutar urbanističke parcele dato je na prilogu *17 Situacioni prikaz urbanističkog i parternog rješenja - Idejna rješenja*.

Oblik i veličina predloženih gabarita u grafičkim prilogima je data kao predlog varijantnog rješenja i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna kota krovnog vijenca, maksimalna ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina na urbanističkoj parceli kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Uslovi za nivelaciju

Visinska regulacija je u planu definisana **maksimalnom kotom krovnog vijenca u vidu nadmorske visine sa oznakom Vomax kao i maksimalnim brojem nadzemnih etaža objekta datim brojom vrednošću /1-10/** za svaku urbanističku parcelu, prikazano na grafičkom prilogu *15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije*.

Po Pravilniku o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima "Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 39/13) suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote gotovog nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO iz člana 96 stav 1 Pravilnika o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Moguće je planiranje dodatnih podrumskih etaža ukoliko Projekat geoloških istraživanja tla, urađen u skladu sa članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima pokaže da je njihovo izvođenje sigurno, moguće i ekonomski opravdano.

Spratne visine mogu biti veće od visina propisanih Pravilnikom o bližem sadržaju i formi

planskog dokumenta (Član 100.) ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekata. U ovom slučaju dozvoljavaju se veće spratne visine zbog većeg standarda i ekskluzivnosti turističkog naselja sa 4* i 5*, kao i zbog uslova obezbjeđenja povećane energetske efikasnosti objekata.

Površina podzemnih etaža ne ulazi u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaže, ili instalacione /tehničke/ etaže. Otvoreni bazeni, uređene terase na terenu, "zelene" krovne površine i žardinjere na terasama ne ulaze u obračun BRGP. Bruto građevinske površine na parcelama infrastrukture ne ulaze u obračun BRGP. Sve ostale površine se obračunavaju po MEST EN 15221-6.

Nivelaciono rješenje definisano je kotom prve etaže. Kod izdavanja UT uslova obavezno je priložiti geodetski snimak terena (parcele) na osnovu koga bi se tačno odredila niveleta u odnosu na okolne saobraćajnice, odnosno kotu terena i to tako da kota prizemlja (najniže nadzemne etaže) bude maksimalno 1,00 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena, u zavisnosti od kota pristupnih saobraćajnica određenih kroz Glavne projekte saobraćajnica.

6. OPŠTI USLOVI

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. U daljim geološkim ispitivanjima, analizi dobijenih podataka, obavezno koristiti primjenu Evropskih standarda u Crnoj Gori koji se ogledaju u dokumentu „MEST EN 1998-1:2015/NA: 2015 Eurokod 8: Projektovanje seizmičkih otpornih konstrukcija“.

Ukoliko Projekat geoloških istraživanja pokaže da je lokacija nepovoljna za gradnju, potrebno je izvršiti osiguranje terena u okviru lokacije i gabarite objekata prilagoditi rezultatima istraživanja, kao i uraditi eventualna osiguranja terena i objekta koja geolog preporuči a sve u skladu sa važećim propisima i standardima.

Ukoliko nakon urađenog projekta geoloških istraživanja tla i urađene pejzažne taksacije i prepoznavanja vrijednih vegetacijskih sklopova dođe do nemogućnosti realizacije objekata shodno idejnom rješenju prilikom izrade idejnog i glavnog projekta može doći do pomjeranja objekata u okviru građevinske linije na urbanističkoj parceli.

Na osnovu podataka iz projekta geoloških istraživanja tla sa detaljnim ispitivanjem karakteristika do osnovne, čvrste stijene, projektovanju konstrukcije posvetiti posebnu pažnju a posebno temeljenju konstrukcije na osnovnoj stijeni.

U slučajevima projektovanih iskopa za objekte visine preko 3 m potrebno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.

Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. Dozvoljena je i poželjna izgradnja liftova čak i izvan objekata /uspinjače i kosi liftovi/.

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

Minimalni potreban broj parking mjesta je potrebno obezbijediti u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehnički uslovima i kategorizaciji turističkog smještaja. Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim ili nadzemnim /suterenskim/ etažama.

Potreban parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbijedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Podzemne eteže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata. Pri projektovanju podzemne garaže moraju se poštovati važeći propisi i standardi za tu vrstu objekata. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i

prenamjena prostora za parkiranje.

Prilikom izrade projektne dokumentacije saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, a zbog specifičnosti terena, dozvoljeno je zahvatiti pojas do +5 m sa obe strane saobraćajnice, kako bi se obezbedila konstrukcija saobraćajnice do izgradnje objekta na urbanističkoj parceli. Prilikom izgradnje objekta na urbanističkoj parceli, investitor je dužan da obezbedi stabilnost, i po potrebi izvrši rekonstrukciju potpornih zidova saobraćajnice.

7. POSEBNI USLOVI

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način. Obzirom da je sadašnji teren ovog kompleksa nepristupačan neophodno je u sklopu pripremnih radova izraditi pristupne puteve do krajnje zone kompleksa kako bi se omogućio prilaz lokaciji za geološka istraživanja tla kako bi se na osnovu istih odredio najpovoljniji način fundiranja i konstruktivni sistem.

Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:

- krovovi su pretežno ravni ali je moguće primjenjivati i jednovodne ili dvovodne nagiba 18-23° sa pokrivačem od "ćeramide" ili "mediteran" crepa uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta, kao i četvorovodni i složeni kod većih objekata ali da u svemu podsjećaju na tzv kapetanske kuće ili tradicionalne primorske vile;
- ukoliko se na objektima projektuju kosi krovovi, detalji na njima moraju biti u skladu sa tradicijom „paštrowske kuće“ i to streha širine 60 cm treba da postoji samo na zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se postavljaju konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl;
- ukoliko se rade ravni krovovi, potrebno ih je projektovati tako da zadovoljavaju uslove za postavljanje krovnog zelenila, solarnih kolektora i mašinskih instalacija (eksterne jedinice) ali da ih visoko rastinje i krovni vijenac skriva"skriva";
- fasade su u kombinaciji malterisanih fasada i kamena. Malterisane fasade su završno obrađene pastelnim bojama. Za fasade od kamena koristiti rezani kamen i kamen prirodno obrađen. Isključiti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu, drvo, aluminijum ili PVC, sa "griljama" ili "škurama" koje mogu biti i klizne ukoliko se radi o većim staklenim površinama;
- omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, dodatne prostorije, terase i prostorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starih objekata ovog kraja. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lođe, neprimjereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da strogi kubus postane razigran, nije ni iz kog razloga dozvoljeno;
- poželjne su pergole "tremovi" ;
- obavezna je primjena podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 1,6 m;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa, inoksa, ili staklene a **nikako balustrade**;
- omogućiti izgradnju žardinjera i većih ozelenjenih površina na svim terasama bilo da su na terenu ili na višim kotama objekata kako bi se stekao utisak "naselja u zelenilu";

- konstrukciju objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.
- postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati;

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.).
Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

U okviru ove parcele nalazi se postojeća vodena površina /površinske vode/ koju je potrebno regulisati u vidu zatvorenog kanala koji bi išao ispod temelja objekta ili izmjestiti van građevinske linije ako se radi o uređenju otvorenog bujičnog potoka i njegovog okruženja. Regulaciju vodotoka izvršiti:

- Kao dio pripremnih radova u okviru UP, ukoliko se vodotok reguliše u vidu zatvorenog kanala, kroz projektno tehničku dokumentaciju koja će profil zatvorenog kanala dimenzionisati na kapacitet maksimalnih voda;
- Kroz projektno tehničku dokumentaciju uređenja terena parcele, ako se radi o uređenju otvorenog bujičnog potoka i to tako da je moguće potok uređivati i van građevinskih linija. Predlaže se njegovo pejzažno uređenje po smjernicama iz uslova za ozelenjavanje a da se oko njega eventualno planiraju pjacete, pješačke staze, fontane i slični elementi.

Ograđivanje

Parcele se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m
- 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
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.
- oko infrastrukturnih objekata (rezervoari za vodu, trafostanice, crpne stanice i sl.), ukoliko se nalaze izvan objekata, formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu;

Uslovi za odvoženje čvrstog otpada

Privremeno deponovanje smeća do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima obezbijediti na sabirnim punktovima, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, broja i kapaciteta prema sanitarno-tehničkim kriterijuma datim propisima i standardima.

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti na urbanističkoj parceli

- na parcelama turističkih objekata čija BRGP je veća od 500 m² /manji objekti moraju posjedovati kante koje se iznose na trotoar tj. van urbanističke parcele određenim danima kada služba nadležnog komunalnog preduzeća dolazi da ih prazni/
- na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo
- na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja
- na parcelama objekata turističke namjene.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada.

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

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

Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika.

Infrastrukturno opremanje i osnovni standardi

Građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano za površinu, vrste i veličine prostorija.

Propisuje se obavezno priključivanje parcela i građevina na elektroenergetsku i vodovodnu infrastrukturnu mrežu.

Priključivanje građevina na saobraćajne, elektroenergetske i komunalne infrastrukturne mreže obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih institucija.

Preporučuje se izvođenje čistijerni radi sakupljanja atmosferskih voda koje će biti u funkciji kvalitetnije turističke ponude/dodatnih turističkih sadržaja.

Način predobrade, odnosno obrade sanitarno fekalnih otpadnih voda i potencijalno zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prijemnik biće propisan resornim aktima, zavisno od sastava i kvaliteta sanitarno fekalnih i potencijalno zagađenih atmosferskih voda. Preporuka je da 20% potreba za električnom energijom bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknađeno upotrebom adekvatnih materijala.

Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list. CG br.51/08), kao i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG br.10/09), obezbijeđeni su prilazi i upotreba objekata i površina javnog korišćenja licima sa posebnim potrebama. U tom smislu projektovani su prilazi i rampe u nagibu 5-8,3%, kao i vertikalne komunikacije liftovima.

- Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.
- Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjeđiti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

8. USLOVI ZA IZRADU PROJEKATA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

Dispozicija budućih objekata svakako treba u maksimalnoj mjeri da uvaži osobenosti zatečene mediteranske vegetacije, pa prema tome je potrebno planirati izradu **pejzažne taksacije** prije izrade idejnog projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture u okviru lokacija na kojima je predviđena gradnja. Pejzažnom taksacijom obuhvatiti sva stabla čiji je obim debla veći od 7,5cm (obim se mjeri na visini 1,5m od nivoa zemlje). Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

UP	Namjena površina	Površine urbanističkih parcela (m ²)	Minimalan procenat ozelenjenosti na nivou urbanističkih parcela	Uređene zelene površine (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja
----	------------------	--	---	---	---	---

					(m ²)	(m ² /ležaju)
UP1a	Zelene površine turističkih naselja (ZTN)	64 649	60%	38 789,4	51 719	94,03
UP1b	Zelene površine turističkih naselja (ZTN)	16 339	60%	9 803,4	13 071	90,15

Procenat zelenih i slobodnih površina na nivou turističkih naselja iznosi 80% tj. 94,1 m²/ po korisniku/ležaju.

Za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa treba poštovati normative koji su uslovljeni kategorijom i rangom planiranog kompleksa. Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta i na taj način se ostavaruje veza sa prirodnim okruženjem.

Smjernice za projektovanje pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova za turistička naselja:

- prije izrade projekata **uraditi pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila** sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zastićenog zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- minimalna površina pod zelenilom **60 %** u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze, vodene površine, saobraćajne manipulativne površine itd.
- ove zelene površine treba da budu organizovane tako da korisnicima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.
- obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja ,ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intezivnu njegu.
- posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, mediteranskog žbunja, puzavica, perena, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha.
- Sadnice drveća treba da budu minimalne visine od 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan,
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama i susjednim parcelama preporučuje se linerana sadnja
- na ulazima u objekte, mogu se u parternom rješenju uvesti razne vrste cvijetnica, perena, sukulenti, i td.
- voditi računa o vizurama prema moru,
- planirati **vertikalno zelenilo** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem

fasada objekata, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.

- Na objektima sa ravnim krovom planirati **krovno ozelenjavanje** uz neophodnu pripremu izolacione i drenažne podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- Uređenje ovih površina uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture kao i pejzažne taksacije.

Smjernice za uređenje makije i šumovitih grupacija, zaštitu i očuvanje autentičnog pejzaža unutar urbanističkih parcela

Zimzelena pojava makije (*Orno-Quercetum ilicis*) izražen je na znatnom prostoru i daje pečat cjelokupnom pejzažu Crnogorskog primorja.

Prije izrade projekata uraditi pejzaznu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zaštićenog zelenila.

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i spriječavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritetna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gdje će se štiti njihove osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž. ograničavanjem zona gradnje sprečavaju se znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti.

Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije i bujica, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održanje mikroklimatskih uslova. Ovaj pojas iz tog razloga treba štiti u cjelini, najstrože u blizini plaža, uz turistička naselja i pored magistralnih puteva, s obzirom da se njegovom zaštitom štiti i cjelokupna flora koja ovaj pojas izgrađuje.

Kako se navedene šumske zajednice nalaze na terenima koji su skloni eroziji (pluvijalna i eolska), njihova dominantna funkcija je upravo u zaštiti tih terena od erozije. Pored ispunjavanja te funkcije, ove šume su značajne i za održavanje vodnog režima u ljutom primorskom kršu - karstu, a takođe i za obezbjeđenje sigurnog staništa - utočišta mnogim drugim vrstama koje su vezane za šumski ekosistem i zavise od njega. S druge strane, pojas makije je pod rizikom uništavanja od požara.

Predviđeni zaštitni pojasevi pored sanitarno-higijenske zaštite (ublažavanje temperaturnih ekstrema, dominantnih vjetrova) i zaštitu od erozije, omogućavaju stvaranje vizuelnih barijera između različitih fizičkih struktura

Kao mjera zaštite postojeće vegetacije predlaže se rekultivacija i regeneracija ovih površina, odnosno dodatno pošumljavanje ovih terena naročito na nagibima.

Rekultivacija postojećih površina smatra se veoma značajnim.

Iz ovog razloga na ovim površinama preporučuje se:

- sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, podkresivanje, krčenje itd.);
- rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera;
- Pojedine primjerke koji su izgubili svoju vitalnost ili su oštećena uglavnom usled jakih vjetrova, potrebno je ukloniti sa ovih površina kako zbog estetskih razloga tako i zbog sprečavanja napada sekundarnih štetočina (entomoloških i fitopatoloških);
- Značaj ovakvih površina je tim veći što utiče i na poboljšanje mikroklimatskih uslova;
- Predlog sadnog materijala za revitalizaciju ovih površina ogledao bi se u podizanju mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada. Kroz makiju je već primjetno probijanje alepskog i primorskog bora. Ovaj podmladak upućuje na prirodnu sukcesiju makije u viši sastojinski oblik;
- Koristiti prvenstveno autohtone vrste drveća i žbunja i to vrste koje su edifikatori potencijalne prirodne vegetacije (*Quercus ilex*, *Q. pubescens*, *Fraxinus ornus*, *Pinus*

halepensis, Pinus pinea, Cupresus sempervirens, Punica granatum, Laurus nobilis, Arbutus unedo, Pistacia lencitus i dr.)

- Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti, minimalana starost sadnog materijala 5 godina.

Poželjno je formiranje atraktivnih motiva kao što su šumarci borova i čempresa, kao i druge mogućnosti scenskih atrakcija kojima se pojačava potencijal pejzaža u svim godišnjim aspektima i fenofazama razvoja vegetacije.

Kroz ove površine planirano je formiranje promenade tj. šetališta.

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja staza (šetališta) su:

- staze treba da prate konfiguraciju terena;
- na potezima sa najinteresantnijim vizurama mogu se planirati platoi za odmor (kamene ploče, kaldrma i od montažnih elemenata);
- obezbjediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost staza;
- završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr. ili od montažnih drvenih elemenata i utabane zemlje);
- posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvietljenje);

Veoma važno je u okviru podizanja zaštitnog zelenila obratiti pažnju na **protivpožarnu zaštitu**.

- osiguranje protivpožarnih – vatrogasnih puteva sa omogućavanjem pristupa u sva područja
- izgradnja hidrantske protivpožarne mreže
- U praksi se pokazalo da one vrste koje dobro podnose ekstremne uslove sredine, bilo da je u pitanju visoka temperatura vazduha, duži sušni periodi kao i veliki stepen aerozagađenja, nisu baš poželjne kad je širenje požara u pitanju. To je dodatan razlog za podizanje mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada.

Izloženost priobalja neposrednim uticajima mora, pored opasnosti od mehaničkih oštećenja objekata i vegetacije prilikom jakih vremenskih nepogoda, ugrožena je i permanentnim nepovoljnim uticajima "posolice". Mali je broj biljaka koje podnose neposrednu blizinu mora, a još je manji broj onih koje podnose "posolicu" sitne morske kapi koje vjetar, naročito bura ponekad odnose i daleko na kopno. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tkz. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli. Zbog toga je izbor bilja za ozelenjavanje i biološku revitalizaciju pojasa Morskog dobra i dijelom kontakt zone dosta ograničen, pa se kod svih intervencija mora strogo voditi računa da je upotrebljeni materijal otporan na posolicu.

Zaštitni zeleni pojas duž vodotoka

Zelenilo duž vodnih tokova i samo njeno korito moraju se pažljivo projektovati kako bi, u što većoj meri ovaj dragoceni vodotok sačuvao svoju prirodnu autentičnost.

Ove zelene površine treba da služe za zaštitu voda i to kako za održavanje čistoće, tako i u regulisanju režima tekućih površinskih i podzemnih voda.

Maksimalno sačuvati prirodni ambijent a pažljivim intervencijama obale učiniti dostupnim i prijatnim mjestom za pasivni odmor posjetioca.

Sadnja po obalama vodenih tokova formira se radi umanjenja isparavanja vode, zaštite vodotoka od zagađenja, učvršćivanja obala, padina i dr.

Među mnogim faktorima koji utiču na protok poseban značaj ima vodozaštitna vegetacija. Ona utiče na to da zemljište intezivnije upija padavine, da sporije otiče do vodotoka, čime se otklanjaju jake poplave, a stvaraju vodotoci bogati vodom. Odsustvo vodozaštitnih pojaseva

kod malih rijeka vodi ka tome da nivo vode u toku ljeta jako opada.

Izbor zasada u različitim kombinacijama treba da se sprovodi vodeći računa o zemljišnim uslovima i njihovog pozitivnog uticaja na hidrološki režim i mikroklimu mjesta.

Opšti predlog sadnog materijala

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama područja i kategoriji buduće zelene površine. Samo se tako mogu pravilno odabrati one biljne vrste koje će u datim uslovima postići najbolju funkcionalnost i harmonično se uklopiti u okruženje.

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i uklapanje novoplaniranih zelenih površina u ambijent neposrednog okruženja,

Postojećim stablima koja se zadržavaju potrebno je posvetiti posebnu pažnju, što se prvenstveno odnosi na popravljavanje kvaliteta zemljišta, kao i uklanjanje suvih i oštećenih grana.

Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

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. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tzv. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli.

a/ Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix tetrandra, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Teucrium fruticans, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosmarinus officinalis, Rosmarinus officinalis „Prostratum“, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.

b/ Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacia lentiscu, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Washingtonia filifera, Cordyline australis, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Yucca sp., Hydrangea hortensis, Grevillea sp., itd.

**Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta za
pružanje usluga hrane i pića na urbanističkoj parceli UP 2**
u zahvatu Izmjena i dopuna UP TN Smokvice, Opština Budva

1. POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA

Trenutna namjena predmetnog prostora – neizgrađeno zemljište.

2. USLOVI ZA FORMIRANJE URBANISTIČKE PARCELE

Urbanističku parcelu **UP 2** čine sljedeće katastarske parcele:

dio 1794/4, dio 1794/5, dio 2601, dio 2602, dio 2605, dio 2704 i dio 2970/1.

Urbanistička parcela **UP 2** je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

	X	Y
307	6575848.85	4675212.82
308	6575834.12	4675224.42
309	6575811.74	4675241.20
310	6575805.19	4675245.75
311	6575794.27	4675253.00
312	6575791.67	4675253.93
313	6575788.07	4675252.64
314	6575786.58	4675248.96
315	6575787.47	4675246.36
316	6575793.61	4675235.56
317	6575797.09	4675228.30
318	6575797.68	4675226.94
319	6575800.15	4675220.86
320	6575808.78	4675194.31
321	6575810.30	4675189.63
322	6575811.20	4675186.86
323	6575814.30	4675179.42
324	6575817.94	4675173.60
325	6575823.21	4675167.59
326	6575828.55	4675163.19
327	6575838.07	4675158.04
328	6575838.81	4675159.79
329	6575839.20	4675173.04
330	6575837.28	4675175.91

Ukoliko, dođe do neslaganja između katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je katastar.

Ukoliko granica UP 2 neznatno odstupa od granice katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa katastarskim operatom.

3. PLANIRANI PROSTORNI PARAMETRI

Broj UP	Namjena UP	Površina UP (m ²)	max zauzetost (m ²)	max BRGP (m ²)	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	najviša kota krovnog vijenca (m.n.m.)	Maksimalan broj nadzemnih etaža
UP 2	U	2,638	528	2110	0.20	0.80	+35.50	4

Podjela planske teritorije na prostorne cjeline date u grafičkom prilogu broj 16: PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA korespondira sa očekivanim etapama realizacije i data je kao **VI FAZA realizacije.**

U okviru ove faze /tamno zelena boja sa oznakom VI/ planirana je izgradnja objekta za pružanje usluga ishrane i pića na UP 2, kao pratećeg sadržaja turističkog naselja 1, kao i pratećeg dijela infrastrukture.

Ova faza se može početi prije faze IV i V odnosno UP1a i UP1b jer je samostalan objekat.

4. USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE

Namjena prostora je **objekat za pružanje usluga ishrane i pića (U)** visoke kategorije kategorije 4* ili 5*.

Objekat u svemu mora da bude usklađen sa važećom zakonskom regulativom iz oblasti turizma.

5. USLOVI ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I NIVELACIJU

Uslovi za parcelaciju

Ovim planskim dokumentom, maksimalno su poštovane granice katastarskih parcela date ažuriranom topografsko-katastarskom podlogom a plan parcelacije je dat na grafičkom prilogu 15 *Plan parcelacije, regulacije, nivelacije.*

Ukoliko u sprovođenju urbanističkog projekta dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Ukoliko dođe do neslaganja površine urbanističkih parcele i katastarskih do 2 m² se može smatrati greškom.

Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.

Kote koje su date u prilogu 15 *Plan parcelacije, regulacije, nivelacije* nisu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica, moguće su manje korekcije kota iz plana.

Uslovi za regulaciju

Regulacione i građevinske linije definisane su koordinatama tačaka prikazanim na Planu parcelacije, regulacije i nivelacije.

Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je takođe data u grafičkom prilogu.

Potrebno je poštovati regulacione i građevinske linije utvrđene Planom parcelacije, regulacije i nivelacije.

Elementi spoljašnjeg uređenja terena (stepeništa, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija za maksimalno 120 cm (ali ne smiju izlaziti van granica urbanističke parcele) i obračunavaju se u svemu prema važećem pravilniku MEST EN 15221-6. Elementi spoljašnjeg uređenja terena (spoljna stepeništa po terenu, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija (ali ne smiju izlaziti van granica urbanističke parcele i regulacionih linija). Ove površine ne ulaze u obračun zauzetosti i BRGP ako su u nivou konačno nivelisanog terena. Bruto građevinska površina koja je data tabelama /planirani prostorni parametri/ je površina etaža (LA) od koje se oduzima nekorisna površina etaže (NLA) i u pravilniku MEST EN 15221-6 je označena sa GFA.

Idejno rješenje regulacije unutar urbanističke parcele dato je na prilogu *17 Situacioni prikaz urbanističkog i parternog rješenja - Idejna rješenja*.

Oblik i veličina predloženih gabarita u grafičkim priložima je data kao predlog varijantnog rješenja i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna kota krovnog vijenca, maksimalna ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina na urbanističkoj parceli kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Uslovi za nivelaciju

Visinska regulacija je u planu definisana **maksimalnom kotom krovnog vijenca u vidu nadmorske visine sa oznakom Vomax kao i maksimalnim brojem nadzemnih etaža objekta datim brojom vrednošću /1-10/** za svaku urbanističku parcelu, prikazano na grafičkom prilogu *15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije*.

Po Pravilniku o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima "Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 39/13) suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote gotovog nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO iz člana 96 stav 1 Pravilnika o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Moguće je planiranje dodatnih podrumskih etaža ukoliko Projekat geoloških istraživanja tla, urađen u skladu sa članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima pokaže da je njihovo izvođenje sigurno, moguće i ekonomski opravdano.

Spratne visine mogu biti veće od visina propisanih Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Član 100.) ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekata. U ovom slučaju dozvoljavaju se veće spratne visine zbog većeg standarda i ekskluzivnosti turističkog naselja sa 4* i 5*, kao i zbog uslova obezbjeđenja povećane energetske efikasnosti objekata.

Površina podzemnih etaža ne ulazi u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaže, ili instalacione /tehničke/ etaže. Otvoreni bazeni, uređene terase na terenu, "zelene" krovne površine i žardinjere na terasama ne ulaze u obračun BRGP. Bruto građevinske površine na parcelama infrastrukture ne ulaze u obračun BRGP. Sve ostale površine se obračunavaju po MEST EN 15221-6.

Nivelaciono rješenje definisano je kotom prve etaže. Kod izdavanja UT uslova obavezno je priložiti geodetski snimak terena (parcele) na osnovu koga bi se tačno odredila niveleta u odnosu na okolne saobraćajnice, odnosno kotu terena i to tako da kota prizemlja (najniže nadzemne etaže) bude maksimalno 1,00 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena, u

zavisnosti od kota pristupnih saobraćajnica određenih kroz Glavne projekte saobraćajnica.

6. OPŠTI USLOVI

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. U daljim geološkim ispitivanjima, analizi dobijenih podataka, obavezno koristiti primjenu Evropskih standarda u Crnoj Gori koji se ogledaju u dokumentu „MEST EN 1998-1:2015/NA: 2015 Eurokod 8: Projektovanje seizmičkih otpornih konstrukcija“.

Ukoliko Projekat geoloških istraživanja pokaže da je lokacija nepovoljna za gradnju, potrebno je izvršiti osiguranje lokacije i gabarite objekata prilagoditi rezultatima istraživanja, kao i uraditi eventualna osiguranja terena i objekta koja geolog preporuča a sve u skladu sa važećim propisima i standardima.

Na osnovu podataka iz projekta geoloških istraživanja tla sa detaljnim ispitivanjem karakteristika do osnovne, čvrste stijene, projektovanju konstrukcije posvetiti posebnu pažnju a posebno temeljenju konstrukcije na osnovnoj stijeni.

U slučajevima projektovanih iskopa za objekte visine preko 3 m potrebno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.

Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Dozvoljena je i poželjna izgradnja liftova čak i izvan objekata /uspinjače i kosi liftovi/.

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

Minimalni potreban broj parking mjesta je potrebno obezbijediti u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji turističkog smještaja. Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim ili nadzemnim /suterenskim/ etažama.

Potreban parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbijedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Podzemne etaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena prostora za parkiranje.

Prilikom izrade projektne dokumentacije saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, a zbog specifičnosti terena, dozvoljeno je zahvatiti pojas do +5 m sa obe strane saobraćajnice, kako bi se obezbedila konstrukcija saobraćajnice do izgradnje objekta na urbanističkoj parceli. Prilikom izgradnje objekta na urbanističkoj parceli, investitor je dužan da obezbedi stabilnost, i po potrebi izvrši rekonstrukciju potpornih zidova saobraćajnice.

7. POSEBNI USLOVI

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način. Obzirom da je sadašnji teren ovog kompleksa nepristupačan neophodno je u sklopu pripremnih radova izraditi pristupne puteve do krajnje zone kompleksa kako bi se omogućio prilaz lokaciji za geološka istraživanja tla kako bi se na osnovu istih odredio najpovoljniji način fundiranja i konstruktivni sistem.

Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:

- krovovi su pretežno ravni ali je moguće primjenjivati i jednovodne ili dvovodne nagiba 18-23° sa pokrivačem od "ćeramide" ili "mediteran" crepa uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta, kao i četvorovodni i složeni kod većih objekata ali da u svemu podsjećaju na tzv kapetanske kuće ili tradicionalne primorske vile;
- ukoliko se na objektima projektuju kosi krovovi, detalji na njima moraju biti u skladu sa tradicijom „paštrowske kuće“ i to streha širine 60 cm treba da postoji samo na zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se postavljaju konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl;
- ukoliko se rade ravni krovovi, potrebno ih je projektovati tako da zadovoljavaju uslove za postavljanje krovnog zelenila, solarnih kolektora i mašinskih instalacija (eksterne jedinice) ali da ih visoko rastinje "skriva";
- fasade su u kombinaciji malterisanih fasada i kamena. Malterisane fasade su završno obrađene pastelnim bojama. Za fasade od kamena koristiti rezani kamen i kamen prirodno obrađen. Isključiti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu, drvo aluminijum ili PVC, sa "griljama" ili "škurama" koje mogu biti i klizne ukoliko se radi o većim staklenim površinama;
- omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, dodatne prostorije, terase i prostorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starih objekata ovog kraja. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lođe, neprimjereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da strogi kubus postane razigran, nije ni iz kog razloga dozvoljeno;
- poželjne su pergole "tremovi" ;
- obavezna je primjena podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 1,6 m;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa, inoksa, ili staklene a **nikako balustrade**;
- omogućiti izgradnju žardinjera i većih ozelenjenih površina na svim terasama bilo da su na terenu ili na višim kotama objekata kako bi se stekao utisak "naselja u zelenilu";
- konstrukciju objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.
- postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati;

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.).

Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

U okviru ove parcele nalazi se postojeća vodena površina /površinske vode/ koju je potrebno regulisati u vidu zatvorenog kanala koji bi išao ispod temelja objekta ili izmjestiti van građevinske linije ako se radi o uređenju otvorenog bujičnog potoka i njegovog okruženja. Regulaciju vodotoka izvršiti:

- Kao dio pripremnih radova u okviru UP, ukoliko se vodotok reguliše u vidu zatvorenog kanala, kroz projektno tehničku dokumentaciju koja će profil zatvorenog kanala dimenzionisati na kapacitet maksimalnih voda;
- Kroz projektno tehničku dokumentaciju uređenja terena parcele, ako se radi o

uređenju otvorenog buičnog potoka i to tako da je moguće potok uređivati i van grđevinskih linija. Predlaže se njegovo pejzažno uređenje po smjernicama iz uslova za ozelenjavanje a da se oko njega eventualno planiraju pjacete, pješačke staze, fontane i slični elementi.

Uslovi za odvoženje čvrstog otpada

Privremeno deponovanje smeća do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima obezbijediti na sabirnim punktovima, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, broja i kapaciteta prema sanitarno-tehničkim kriterijuma datim propisima i standardima.

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti na urbanističkoj parceli

- na parcelama turističkih objekata čija BRGP je veća od 500 m² /manji objekti moraju posjedovati kante koje se iznose na trotoar tj. van urbanističke parcele određenim danima kada služba nadležnog komunalnog preduzeća dolazi da ih prazni/
- na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo
- na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja
- na parcelama objekata turističke namjene.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada.

Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće treba da budu što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika.

Infrastrukturno opremanje i osnovni standardi

Građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano za površinu, vrste i veličine prostorija.

Propisuje se obavezno priključivanje parcela i građevina na elektroenergetsku i vodovodnu infrastrukturnu mrežu.

Priključivanje građevina na saobraćajne, elektroenergetske i komunalne infrastrukturne mreže obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih institucija.

Preporučuje se izvođenje čistijerni radi sakupljanja atmosferskih voda koje će biti u funkciji kvalitetnije turističke ponude/dodatnih turističkih sadržaja.

Način predobrade, odnosno obrade sanitarno fekalnih otpadnih voda i potencijalno zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prijemnik biće propisan resornim aktima, zavisno od sastava i kvaliteta sanitarno fekalnih i potencijalno zagađenih atmosferskih voda.

Preporuka je da 20% potreba za električnom energijom bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknađeno upotrebom adekvatnih materijala.

Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list. CG br.51/08), kao i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG br.10/09), obezbijeđeni su prilazi i upotreba objekata i površina javnog korišćenja licima sa posebnim potrebama. U tom smislu projektovani su prilazi i rampe u nagibu 5-8,3%, kao i vertikalne komunikacije liftovima.

- Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbijeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom

površina.

- Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

8. USLOVI ZA IZRADU PROJEKATA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

Dispozicija buducih objekata svakako treba u maksimalnoj mjeri da uvaži osobenosti zatečene mediteranske vegetacije, pa prema tome je potrebno planirati izradu **pejzažne taksacije** prije izrade idejnog projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture u okviru lokacija na kojima je predviđena gradnja. Pejzažnom taksacijom obuhvatiti sva stabla čiji je obim debla veći od 7,5 cm (obim se mjeri na visini 1,5 m od nivoa zemlje). Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

UP	Namjena površina	Površine urbanističkih parcela (m ²)	Minimalan procenat ozelenjenosti na nivou urbanističkih parcela	Uređene zelene površine (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ² /ležaju)
UP2	Zelenilo poslovnih objekata (ZPO)	2 638	40%	1 055,2	-	-

Procenat zelenih i slobodnih površina na nivou turističkih naselja iznosi 80% tj. 94,1 m²/ po korisniku/ležaju.

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter.

Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbilja u kombinaciji sa cvjetnicama..

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.

Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli , uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.

Prilikom ozelenjavanja, veliku pažnju posvetiti pozicioniranju visokog i niskog zelenila na način da se ne narušavaju vizure ka moru i drugim vrijednim estetskim cjelinama.

Smjernice za projektovanje pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova za poslovne objekte

- prije izrade projekata uraditi **pejzažnu taksaciju** postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se

vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zastićenog zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

- Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbuja u kombinaciji sa cvjetnicama.
- minimalna površina pod zelenilom **40 %** u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze, vodene površine, saobraćajne manipulativne površine itd.
- Istaknuti važnost samih objekata sadnjom visoko dekorativnih reprezentativnih vrsta na zelenim površinama oko ulaza i ostalih prilaznih površina.
- Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne zbuaste vrste.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
 - steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala,
 - sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
 - kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
 - Prilikom sadnje biljaka voditi računa o vizurama;
 - u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
 - predvidjeti fontane ili sculpture,
 - sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
 - ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
 - sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
 - kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
 - predvidjeti hidrantsku mrežu,
 - predvidjeti osvetljenje zelene površine,
 - predvidjeti održavanje zelene površine.
- Uređenje ovih površina uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture kao i pejzažne taksacije.

Smjernice za uređenje makije i šumovitih grupacija, zaštitu i očuvanje autentičnog pejzaža unutar urbanističkih parcela

Zimzeleni pojas makije (*Orno-Quercetum ilicis*) izražen je na znatnom prostoru i daje pečat cjelokupnom pejzažu Crnogorskog primorja.

Prije izrade projekata uraditi pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zastite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg

zastićenog zelenila.

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i spriječavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritetna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gdje će se štiti njihove osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž. ograničavanjem zona gradnje sprečavaju se znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti.

Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije i bujica, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održanje mikroklimatskih uslova. Ovaj pojas iz tog razloga treba štiti u cjelini, najstrože u blizini plaža, uz turistička naselja i pored magistralnih puteva, s obzirom da se njegovom zaštitom štiti i cjelokupna flora koja ovaj pojas izgrađuje.

Kako se navedene šumske zajednice nalaze na terenima koji su skloni eroziji (pluvijalna i eolska), njihova dominantna funkcija je upravo u zaštiti tih terena od erozije. Pored ispunjavanja te funkcije, ove šume su značajne i za održavanje vodnog režima u lutom primorskom kršu - karstu, a takođe i za obezbjeđenje sigurnog staništa - utočišta mnogim drugim vrstama koje su vezane za šumski ekosistem i zavise od njega. S druge strane, pojas makije je pod rizikom uništavanja od požara.

Predviđeni zaštitni pojasevi pored sanitarno-higijenske zaštite (ublažavanje temperaturnih ekstrema, dominantnih vjetrova) i zaštitu od erozije, omogućavaju stvaranje vizuelnih barijera između različitih fizičkih struktura

Kao mjera zaštite postojeće vegetacije predlaže se rekultivacija i regeneracija ovih površina, odnosno dodatno pošumljavanje ovih terena naročito na nagibima.

Rekultivacija postojećih površina smatra se veoma značajnim.

Iz ovog razloga na ovim površinama preporučuje se:

- sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, podkresivanje, krčenje itd.);
- rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera;
- Pojedine primjerke koji su izgubili svoju vitalnost ili su oštećena uglavnom usled jakih vjetrova, potrebno je ukloniti sa ovih površina kako zbog estetskih razloga tako i zbog sprečavanja napada sekundarnih štetočina (entomoloških i fitopatoloških);
- Značaj ovakvih površina je tim veći što utiče i na poboljšanje mikroklimatskih uslova;
- Predlog sadnog materijala za revitalizaciju ovih površina ogledao bi se u podizanju mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada. Kroz makiju je već primjetno probijanje alepskog i primorskog bora. Ovaj podmladak upućuje na prirodnu sukcesiju makije u viši sastojinski oblik;
- Koristiti prvenstveno autohtone vrste drveća i žbunja i to vrste koje su edifikatori potencijalne prirodne vegetacije (*Quercus ilex*, *Q. pubescens*, *Fraxinus ornus*, *Pinus halepensis*, *Pinus pinea*, *Cupresus sempervirens*, *Punica granatum*, *Laurus nobilis*, *Arbutus unedo*, *Pistacia lentiscus* i dr.)
- Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti, minimalna starost sadnog materijala 5 godina.

Poželjno je formiranje atraktivnih motiva kao što su šumarci borova i čempresa, kao i druge mogućnosti scenskih atrakcija kojima se pojačava potencijal pejzaža u svim godišnjim aspektima i fenofazama razvoja vegetacije.

Kroz ove površine planirano je formiranje promenade tj. šetališta.

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja staza (šetališta) su:

- staze treba da prate konfiguraciju terena;
- na potezima sa najinteresantnijim vizurama mogu se planirati platoi za odmor (kamene ploče, kaldrma i od montažnih elemenata);
- obezbjeđiti neophodnu infrastrukturnu opremljenost staza;

- završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr. ili od montažnih drvenih elemenata i utabane zemlje);
- posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvietljenje);

Veoma važno je u okviru podizanja zaštitnog zelenila obratiti pažnju na **protivpožarnu zaštitu**.

- osiguranje protivpožarnih – vatrogasnih puteva sa omogućavanjem pristupa u sva područja
- izgradnja hidrantske protivpožarne mreže
- U praksi se pokazalo da one vrste koje dobro podnose ekstremne uslove sredine, bilo da je u pitanju visoka temperatura vazduha, duži sušni periodi kao i veliki stepen aerozađenja, nisu baš poželjne kad je širenje požara u pitanju. To je dodatan razlog za podizanje mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada.

Izloženost priobalja neposrednim uticajima mora, pored opasnosti od mehaničkih oštećenja objekata i vegetacije prilikom jakih vremenskih nepogoda, ugrožena je i permanentnim nepovoljnim uticajima "posolice". Mali je broj biljaka koje podnose neposrednu blizinu mora, a još je manji broj onih koje podnose "posolicu" sitne morske kapi koje vjetar, naročito bura ponekad odnose i daleko na kopno. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tkz. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli. Zbog toga je izbor bilja za ozelenjavanje i biološku revitalizaciju pojasa Morskog dobra i dijelom kontakt zone dosta ograničen, pa se kod svih intervencija mora strogo voditi računa da je upotrebljeni materijal otporan na posolicu.

Zaštitni zeleni pojas duž vodotoka

Zelenilo duž vodnih tokova i samo njeno korito moraju se pažljivo projektovati kako bi, u što većoj meri ovaj dragoceni vodotok sačuvala svoju prirodnu autentičnost.

Ove zelene površine treba da služe za zaštitu voda i to kako za održavanje čistoće, tako i u regulisanju režima tekućih površinskih i podzemnih voda.

Maksimalno sačuvati prirodni ambijent a pažljivim intervencijama obale učiniti dostupnim i prijatnim mjestom za pasivni odmor posjetioca.

Sadnja po obalama vodenih tokova formira se radi umanjenja isparavanja vode, zaštite vodotoka od zagađenja, učvršćivanja obala, padina i dr.

Među mnogim faktorima koji utiču na protok poseban značaj ima vodozaštitna vegetacija. Ona utiče na to da zemljište intezivnije upija padavine, da sporije otiče do vodotoka, čime se otklanjaju jake poplave, a stvaraju vodotoci bogati vodom. Odsustvo vodozaštitnih pojaseva kod malih rijeka vodi ka tome da nivo vode u toku ljeta jako opada.

Izbor zasada u različitim kombinacijama treba da se sprovodi vodeći računa o zemljišnim uslovima i njihovog pozitivnog uticaja na hidrološki režim i mikroklimu mjesta.

Opšti predlog sadnog materijala

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama područja i kategoriji buduće zelene površine. Samo se tako mogu pravilno odabrati one biljne vrste koje će u datim uslovima postići najbolju funkcionalnost i harmonično se uklopiti u okruženje.

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i uklapanje novoplaniranih zelenih površina u ambijent neposrednog okruženja,

Postojećim stablima koja se zadržavaju potrebno je posvetiti posebnu pažnju, što se prvenstveno odnosi na popravljavanje kvaliteta zemljišta, kao i uklanjanje suvih i oštećenih

grana.

Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

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. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tzv. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli.

a/ Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix tetrandia, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Teucrium fruticans, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosmarinus officinalis, Rosmarinus officinalis „Prostratum“, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.

b/ Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucalyptus sp., Pistacia lentiscu, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Washingtonia filifera, Cordyline australis, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Yucca sp., Hydrangea hortensis, Grevillea sp., itd.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju turističkog naselja 2

u zahvatu Izmjena i dopuna UP TN Smokvice, Opština Budva

1. POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA

Trenutna namjena predmetnog prostora – neizgrađeno zemljište.

2. USLOVI ZA FORMIRANJE URBANISTIČKE PARCELE

Turističko naselje 2 obuhvata urbanističke parcele UP 3a1, 3a2 i 3a3

Urbanističku parcelu **UP 3a 1-3** čine sljedeće katastarske parcele:

dio 2709/3, dio 2709/4, dio 2709/5, 2802, 2803, 2804, dio 2806, 2807, dio 2808, dio 2809, dio 2810, 2811, dio 2812, dio 2813, 2814, dio 2815, dio 2816, 2817/1, 2817/2, 2818, dio 2819, dio 2820/1, dio 2820/2, dio 2820/3, 2821/1, 2821/2, dio 2822, dio 2823, dio 2824, dio 2825, dio 2826, dio 2830/1, 2841, dio 2842, dio 2843/1, dio 2843/2, 2844, dio 2845/1, 2845/2, dio 2846/1 i dio 2846/2.

Urbanistička parcela **3a1** je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

	X	Y
713	6576388.49	4674874.58
714	6576395.67	4674864.68
715	6576407.30	4674850.16
716	6576411.28	4674845.18
717	6576414.96	4674840.58
718	6576427.37	4674826.16
719	6576441.94	4674814.04
720	6576458.06	4674802.21
721	6576482.17	4674786.80
722	6576489.39	4674783.61
723	6576492.79	4674782.77
724	6576497.12	4674784.10
725	6576498.49	4674786.62
726	6576497.65	4674790.44
727	6576495.00	4674793.22
728	6576487.39	4674799.28
729	6576483.45	4674802.38
730	6576472.40	4674810.92
731	6576459.71	4674824.13
732	6576453.39	4674836.70
733	6576433.31	4674893.55
734	6576421.42	4674914.06
735	6576400.49	4674883.32
736	6576396.82	4674887.27

737	6576389.96	4674904.21
738	6576375.00	4674893.19
739	6576369.37	4674900.94
740	6576361.52	4674911.73
741	6576357.27	4674917.60
742	6576349.51	4674925.30
743	6576339.73	4674930.17
744	6576333.18	4674932.20
745	6576318.19	4674936.85
746	6576302.65	4674941.68
747	6576299.14	4674945.75
748	6576299.13	4674947.01
749	6576298.90	4674953.75
750	6576295.79	4674959.73
751	6576289.84	4674965.48
752	6576286.89	4674968.33
753	6576283.50	4674972.99
754	6576225.92	4675028.62
755	6576221.14	4675031.84
756	6576207.84	4675044.69
757	6576195.01	4675057.08
758	6576192.34	4675061.09
759	6576183.42	4675072.61
760	6576177.14	4675085.52
761	6576174.47	4675090.12
762	6576173.70	4675092.33
763	6576169.46	4675101.61
764	6576174.35	4675104.80
765	6576185.79	4675123.63
766	6576189.68	4675124.81
767	6576196.16	4675124.70
768	6576202.75	4675124.90
769	6576209.55	4675125.31
770	6576215.54	4675127.13
771	6576223.04	4675129.16
772	6576249.55	4675117.80
773	6576251.35	4675113.49
774	6576248.48	4675110.56
775	6576246.91	4675107.68
776	6576245.52	4675105.82
777	6576244.50	4675099.14
778	6576243.76	4675090.21
779	6576244.13	4675086.03
780	6576246.45	4675082.50
781	6576249.97	4675078.03
782	6576251.13	4675076.56
783	6576256.80	4675068.66
784	6576270.36	4675054.52

785	6576276.17	4675047.39
786	6576281.24	4675041.28
787	6576285.37	4675036.49
788	6576283.37	4675032.22
789	6576279.32	4675029.90
790	6576284.48	4675024.47
791	6576286.80	4675018.36
792	6576285.94	4675013.11
793	6576291.46	4675007.19
794	6576299.29	4675001.08
795	6576297.16	4674998.17
796	6576298.30	4674995.89
797	6576299.82	4674991.61
798	6576300.96	4674986.62
799	6576305.75	4674976.83
800	6576307.03	4674976.83
801	6576319.14	4674961.41
802	6576328.11	4674953.41
803	6576332.54	4674950.60
804	6576338.54	4674950.09
805	6576343.43	4674952.78
806	6576346.62	4674954.29
807	6576349.95	4674953.91
808	6576354.93	4674946.21
809	6576361.83	4674943.22
810	6576366.81	4674942.83
811	6576371.53	4674940.03
812	6576376.39	4674937.48
813	6576379.07	4674934.30
814	6576388.52	4674928.95
815	6576393.63	4674922.33
816	6576396.70	4674922.71
817	6576402.39	4674928.43
818	6576408.11	4674925.30
819	6576413.46	4674921.55
981	6576236.82	4675018.09
982	6576241.13	4675013.92

Urbanistička parcela **3a2** je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

	X	Y
433	6576162.24	4675097.29
434	6576159.62	4675095.25
435	6576154.72	4675093.31
436	6576152.30	4675092.43
437	6576149.65	4675091.81

438	6576145.41	4675083.24
439	6576137.65	4675072.33
440	6576131.28	4675060.53
441	6576127.83	4675055.99
820	6576165.77	4675089.57
821	6576166.28	4675088.12
822	6576167.38	4675081.94
823	6576174.62	4675067.07
824	6576184.76	4675054.00
825	6576190.43	4675049.82
826	6576201.20	4675039.43
827	6576215.31	4675025.80
828	6576218.69	4675021.14
829	6576276.28	4674965.51
830	6576281.05	4674962.29
831	6576287.57	4674955.70
832	6576288.46	4674950.87
833	6576283.46	4674947.57
834	6576265.36	4674956.39
835	6576217.12	4674984.76
836	6576207.34	4674990.24
837	6576195.65	4674996.87
838	6576182.99	4675004.89
839	6576172.57	4675013.89
840	6576170.96	4675015.50
841	6576146.90	4675039.28
842	6576137.75	4675048.07
983	6576229.60	4675010.61
984	6576233.91	4675006.44

Urbanistička parcela **3a3** je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

	X	Y
608	6576500.50	4674749.54
609	6576513.10	4674782.46
656	6576513.48	4674783.46
657	6576515.28	4674792.96
658	6576510.76	4674795.92
659	6576503.90	4674800.41
660	6576493.50	4674807.55
661	6576489.37	4674810.34
662	6576477.92	4674818.40
663	6576467.75	4674828.85
664	6576462.04	4674840.18
665	6576454.79	4674858.78
666	6576449.53	4674874.31
667	6576448.35	4674877.79

668	6576446.88	4674882.13
669	6576442.68	4674894.54
670	6576447.02	4674895.58
671	6576448.49	4674895.77
672	6576449.17	4674896.31
673	6576450.10	4674896.85
674	6576552.01	4674892.44
675	6576454.51	4674888.38
676	6576458.13	4674884.08
677	6576462.33	4674887.53
678	6576468.58	4674893.78
679	6576475.70	4674900.45
680	6576482.41	4674897.59
681	6576487.53	4674892.21
682	6576491.73	4674889.79
683	6576498.31	4674888.42
684	6576505.39	4674889.70
685	6576506.80	4674887.21
686	6576507.19	4674880.39
687	6576501.41	4674873.89
688	6576499.30	4674871.88
689	6576494.90	4674870.03
690	6576492.61	4674866.68
691	6576496.18	4674861.55
692	6576507.10	4674854.70
693	6576518.57	4674848.03
694	6576520.69	4674846.94
695	6576526.94	4674843.74
696	6576525.58	4674838.11
697	6576533.85	4674835.52
698	6576541.53	4674835.56
699	6576540.37	4674825.13
700	6576539.23	4674814.51
701	6576538.81	4674807.41
702	6576538.71	4674804.33
703	6576539.34	4674799.73
704	6576539.55	4674797.27
705	6576540.19	4674787.26
706	6576534.35	4674759.70
707	6576527.80	4674735.49
708	6576524.55	4674738.84
709	6576516.18	4674739.38
710	6576514.24	4674741.76
711	6576513.18	4674746.17
712	6576502.17	4674749.87

Ukoliko, dođe do neslaganja između katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je katastar.

Ukoliko granice UP 3a1, 3a2 i 3a3 neznatno odstupaju od granica katastarskih parcela, može se izvršiti usklađivanje UP sa katastarskim operatom.

Broj UP	Namjena UP	Površina UP (m ²)	max zauzetost (m ²)	max BRGP (m ²)	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	najviša kota krovnog vijenca (m.n.m.)	Maksimalan broj nadzemnih etaža
UP 3a	T2	29,322	5,864	23,458	0.20	0.80	+98.00	8
3a1	Osnovni obj. dep. i vile	16,606	3,084	15,848			+98.00	8
3a2	Depadans i vile	5,878	1,420	4,530			+65.00	5
3a3	Vile	2,838	1,360	3,080			+126.50	4

Podjela planske teritorije na prostorne cjeline date u grafičkom prilogu broj 16: PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA korespondira sa očekivanim etapama realizacije i data je kao **II FAZA realizacije.**

Faznost izgradnje čitavog Turističkog naselja 2, koje obuhvata UP 3a1, 3a2 i 3a3 definiše realizaciju UP 3a kao drugu fazu kompleksa Turističkog naselja Smokvice.

U okviru ove faze /svjetlo zelena boja sa uznakom II/ planirana je izgradnja turističkog naselja 2 na UP 3a1, 3a2 i 3a3 kao i pratećeg dijela infrastrukture.

Faznost izgradnje čitavog Turističkog naselja 2, definiše realizaciju UP 3a1 kao prvu fazu turističkog naselja, u sklopu koga je osnovni objekat - Hotel neophodno realizovati prvo kako bi čitavo turističko naselje 2 moglo biti opsluženo osnovnim zajedničkim sadržajima.

Moguće je istovremeno započeti gradnju osnovnog objekta – hotela, depadansa i vila i nakon izgradnje dobiti jedinstvenu upotrebnu dozvolu ili prvo započeti gradnju osnovnog objekta - hotela pa depadanasa i vila sukcesivno.

Obzirom na veličinu i kapacitete planiranog turističkog naselja omogućava se i realizacija urbanističke parcele po fazama na način da se predmetna urbanistička parcela podjeli na manje cjeline, ali da uslov da početak projektovanja i gradnje bude osnovni objekat - hotel na UP 1a u svemu po UT uslovima.

4. USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE

Namjena prostora u okviru predmetne lokacije je **turističko naselje (T2)** kategorije 4* ili 5*.

Turističko naselje 2 sadrži osnovni objekat turističkog naselja – hotel, sa depadansima i vilama, koje je potrebno projektovati kategorije 4* ili 5*.

U okviru UP 3a1 projektovati osnovni objekat – hotel i depadanse.

U okviru UP 3a2 projektovati depadans i vile.

U okviru UP 3a3 projektovati vile.

Prema važećem pravilniku, na svim parcelama sa namjenom T2, udio smještajnih kapaciteta

mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u „vilama“ i depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50% i računa se za čitavu parcelu 3a.

5. USLOVI ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I NIVELACIJU

Uslovi za parcelaciju

Planom parcelacije, datom na grafičkom prilogu *15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije*, maksimalno su poštovane granice katastarskih parcela date ažuriranom topografsko-katastarskom podlogom.

Ukoliko u sprovođenju urbanističkog projekta dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar. Ukoliko dođe do neslaganja površina urbanističkih parcela i katastarskih do 2 m² se može smatrati greškom.

Urbanistička parcela ima obezbijeđen direktan pristup sa javne saobraćajnice.

Lokacija turističkog naselja 2 je javnim saobraćajnicama podjeljena na tri dijela a kako je to na Grafičkim prilozima *15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije* i *11 Stanje i plan saobraćajne infrastrukture* dato. UP 3a1, 3a2 i 3a3 su povezane pješačkim pasarelama iznad kolske saobraćajnice, sa ciljem da se obezbijedi nesmetana komunikacija između pojedinih dijelova turističkog naselja 2 a što će biti detaljnije obrađeno kroz projekat saobraćajnice a treba da zadovoljavaju poziciju i visinske kote date u grafičkoj dokumentaciji. **Minimalna svijetla visina pasarele je 4,5 metra iznad kote kolovoza kako bi se omogućio prolaz vatrogasnog vozila. Takođe je pasarelama potrebno obezbijediti pristup za lica smanjene pokretljivosti.**

Kao alternativa, se ostavlja mogućnost da se povezivanje UP vrši i u vidu podzemnih prolaza ako je to ekonomski isplativo i ako detaljna geološka ispitivanja terena na tačnom mjestu povezivanja to potvrde kao moguće. Takođe je potrebno ovim podzemnim prolazima omogućiti pristup osobama smanjene pokretljivosti.

Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.

Kote koje su date u prilogu *15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije* nisu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica, moguće su manje korekcije kota iz plana.

Uslovi za regulaciju

Regulacione i građevinske linije definisane su koordinatama tačaka prikazanim na Planu parcelacije, regulacije i nivelacije.

Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je takođe data u grafičkom prilogu.

Potrebno je poštovati regulacione i građevinske linije utvrđene Planom parcelacije, regulacije i nivelacije.

Elementi spoljašnjeg uređenja terena (stepeništa, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija za maksimalno 120 cm i obračunavaju se u svemu prema važećem pravilniku MEST EN 15221-6.

Elementi spoljašnjeg uređenja terena (spoljna stepeništa po terenu, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija (ali ne smiju izlaziti van granica urbanističke parcele i regulacionih linija). Ove površine ne ulaze u obračun zauzetosti i BRGP ako su u nivou konačno nivelisanog terena. Bruto građevinska površina koja je data tabelama /planirani prostorni parametri/ je površina etaža (LA) od koje se oduzima nekorisna površina etaže (NLA) i u pravilniku MEST EN 15221-6 je označena sa GFA.

Idejno rješenje regulacije unutar urbanističke parcele dato je na prilogu *17 Situacioni prikaz*

urbanističkog i parternog rješenja - Idejna rješenja.

Oblik i veličina predloženih gabarita u grafičkim prilogima je data kao predlog varijantnog rješenja i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna kota krovnog vijenca, maksimalna spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina na urbanističkoj parceli kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Uslovi za nivelaciju

Visinska regulacija je u planu definisana **maksimalnom kotom krovnog vijenca u vidu nadmorske visine sa oznakom Vomax kao i maksimalnim brojem nadzemnih etaža objekta datim brojnomo vrednošću /1-10/** za svaku urbanističku parcelu, prikazanona grafičkom prilogo 15 *Plan parcelacije, regulacije, nivelacije.*

Po Pravilniku o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima "Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 39/13) suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote gotovog nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kotapoda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO iz člana 96 stav 1 Pravilnika o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Moguće je planiranje dodatnih podrumskih etaža ukoliko Projekat geoloških istraživanja tla, urađen u skladu sa članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima pokaže da je njihovo izvođenje sigurno, moguće i ekonomski opravdano.

Spratne visine mogu biti veće od visina propisanih Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Član 100.) ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekata. U ovom slučaju dozvoljavaju se veće spratne visine zbog većeg standarda i ekskluzivnosti turističkog naselja sa 4* i 5*, kao i zbog uslova obezbjeđenja povećane energetske efikasnosti objekata.

Površina podzemnih etaža ne ulazi u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaže, ili instalacione /tehničke/ etaže. Otvoreni bazeni, uređene terase na terenu, "zelene" krovne površine i žardinjere na terasama ne ulaze u obračun BRGP. Bruto građevinske površine na parcelama infrastrukture ne ulaze u obračun BRGP. Sve ostale površine se obračunavaju po MEST EN 15221-6.

Nivelaciono rješenje definisano je kotom prve etaže. Kod izdavanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena (parcele) na osnovu koga bi se tačno odredila niveleta u odnosu na okolne saobraćajnice, odnosno kotu terena i to tako da kota prizemlja (najniže nadzemne etaže) bude maksimalno 1,00 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena u zavisnosti od kota pristupnih saobraćajnica kroz Glavne projekte saobraćajnica /ukoliko dođe do manjih izmjena/.

6. OPŠTI USLOVI

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanja izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. U daljim geološkim ispitivanjima, analizi dobijenih podataka, obavezno koristiti primjenu Evropskih standarda u Crnoj Gori koji se ogledaju u dokumentu „MEST EN 1998-1:2015/NA: 2015 Eurokod 8: Projektovanje seizmičkih otpornih konstrukcija“.

Ukoliko Projekat geoloških istraživanja pokaže da je lokacija nepovoljna za gradnju, potrebno je izvršiti osiguranje terena u okviru lokacije i gabarite objekata prilagoditi rezultatima istraživanja, kao i uraditi eventualna osiguranja terena i objekta koja geolog preporuči a sve u skladu sa važećim propisima i standardima.

Ukoliko nakon urađenog projekta geoloških istraživanja tla i urađene pejzažne taksacije i prepoznavanja vrijednih vegetacijskih sklopova dođe do nemogućnosti realizacije objekata shodno idejnom rješenju prilikom izrade idejnog i glavnog projekta može doći do pomjeranja objekata u okviru građevinske linije na urbanističkoj parceli.

Na osnovu podataka iz projekta geoloških istraživanja tla sa detaljnim ispitivanjem karakteristika do osnovne, čvrste stijene, projektovanju konstrukcije posvetiti posebnu pažnju a posebno temeljenju konstrukcije na osnovnoj stijeni.

U slučajevima projektovanih iskopa za objekte visine preko 3 m potrebno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.

Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. Dozvoljena je i poželjna izgradnja liftova čak i izvan objekata /uspinjače i kosi liftovi/.

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

Minimalni potreban broj parking mjesta je potrebno obezbijediti u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji turističkog smještaja. Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim ili nadzemnim /suterenskim/ etažama.

Potreban parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Podzemne eteže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena prostora za parkiranje.

Prilikom izrade projektne dokumentacije saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, a zbog specifičnosti terena, dozvoljeno je zahvatiti pojas do +5 m sa obe strane saobraćajnice, kako bi se obezbedila konstrukcija saobraćajnice do izgradnje objekta na urbanističkoj parceli. Prilikom izgradnje objekta na urbanističkoj parceli, investitor je dužan da obezbedi stabilnost, i po potrebi izvrši rekonstrukciju potpornih zidova saobraćajnice.

7. POSEBNI USLOVI

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način. Obzirom da je sadašnji teren ovog kompleksa nepristupačan neophodno je u sklopu pripremnih radova izraditi pristupne puteve do krajnje

zone kompleksa kako bi se omogućio prilaz lokaciji za geološka istraživanja tla kako bi se na osnovu istih odredio najpovoljniji način fundiranja i konstruktivni sistem.

Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:

- krovovi su pretežno ravni ali je moguće primjenjivati i jednovodne ili dvovodne nagiba 18-23° sa pokrivačem od "ćeramide" ili "mediteran" crepa uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta, kao i četvorovodni i složeni kod većih objekata ali da u svemu podsjećaju na tzv kapetanske kuće ili tradicionalne primorske vile;
- ukoliko se na objektima projektuju kosi krovovi, detalji na njima moraju biti u skladu sa tradicijom „paštrowske kuće“ i to streha širine 60 cm treba da postoji samo na zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se postavljaju konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl;
- ukoliko se rade ravni krovovi, potrebno ih je projektovati tako da zadovoljavaju uslove za postavljanje krovnog zelenila, solarnih kolektora i mašinskih instalacija (eksterne jedinice) ali da ih visoko rastinje i krovni vijenac skriva"skriva";
- fasade su u kombinaciji malterisanih fasada i kamena. Malterisane fasade su završno obrađene pastelnim bojama. Za fasade od kamena koristiti rezani kamen i kamen prirodno obrađen. Isključiti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu, drvo, aluminijum ili PVC, sa "griljama" ili "škurama" koje mogu biti i klizne ukoliko se radi o većim staklenim površinama;
- omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, dodatne prostorije, terase i prostorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starih objekata ovog kraja. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lođe, neprimjereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da strogi kubus postane razigran, nije ni iz kog razloga dozvoljeno;
- poželjne su pergole "tremovi" ;
- obavezna je primjena podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 1,6 m;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa, inoksa, ili staklene a **nikako balustrade**;
- omogućiti izgradnju žardinjera i većih ozelenjenih površina na svim terasama bilo da su na terenu ili na višim kotama objekata kako bi se stekao utisak "naselja u zelenilu";
- konstrukciju objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.
- postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati;

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.).

Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

U okviru ove parcele nalazi se postojeća vodena površina /površinske vode/ koju je potrebno regulisati u vidu zatvorenog kanala koji bi išao ispod temelja objekta ili izmjestiti van građevinske linije ako se radi o uređenju otvorenog bujičnog potoka i njegovog okruženja. Regulaciju vodotoka izvršiti:

- Kao dio pripremnih radova u okviru UP, ukoliko se vodotok reguliše u vidu zatvorenog kanala, kroz projektno tehničku dokumentaciju koja će profil zatvorenog kanala

- dimenzionisati na kapacitet maksimalnih voda;
- Kroz projektno tehničku dokumentaciju uređenja terena parcele, ako se radi o uređenju otvorenog buičnog potoka i to tako da je moguće potok uređivati i van građevinskih linija. Predlaže se njegovo pejzažno uređenje po smjernicama iz uslova za ozelenjavanje a da se oko njega eventualno planiraju pjacete, pješačke staze, fontane i slični elementi.

Ograđivanje

Parcele se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m
- 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
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.
- oko infrastrukturnih objekata (rezervoari za vodu, trafostanice, crpne stanice i sl.), ukoliko se nalaze izvan objekata, formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu;

Uslovi za odvoženje čvrstog otpada

Privremeno deponovanje smeća do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima obezbijediti na sabirnim punktovima, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, broja i kapaciteta prema sanitarno-tehničkim kriterijuma datim propisima i standardima.

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti na urbanističkoj parceli

- na parcelama turističkih objekata čija BRGP je veća od 500 m² /manji objekti moraju posjedovati kante koje se iznose na trotoar tj. van urbanističke parcele određenim danima kada služba nadležnog komunalnog preduzeća dolazi da ih prazni/
- na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo
- na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja
- na parcelama objekata turističke namjene.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada.

Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće treba da budu što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika.

Infrastrukturno opremanje i osnovni standardi

Građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano za površinu, vrste i veličine prostorija.

Propisuje se obavezno priključivanje parcela i građevina na elektroenergetsku i vodovodnu infrastrukturnu mrežu.

Priključivanje građevina na saobraćajne, elektroenergetske i komunalne infrastrukturne mreže obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih institucija.

Preporučuje se izvođenje čistijerni radi sakupljanja atmosferskih voda koje će biti u funkciji kvalitetnije turističke ponude/dodatnih turističkih sadržaja.

Način predobrade, odnosno obrade sanitarno fekalnih otpadnih voda i potencijalno

zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prijemnik biće propisan resornim aktima, zavisno od sastava i kvaliteta sanitarno fekalnih i potencijalno zagađenih atmosferskih voda. Preporuka je da 20% potreba za električnom energijom bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknađeno upotrebom adekvatnih materijala.

Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list. CG br.51/08), kao i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG br.10/09), obezbijeđeni su prilazi i upotreba objekata i površina javnog korišćenja licima sa posebnim potrebama. U tom smislu projektovani su prilazi i rampe u nagibu 5-8,3%, kao i vertikalne komunikacije liftovima.

- Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.
- Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

8. USLOVI ZA IZRADU PROJEKATA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

Dispozicija budućih objekata svakako treba u maksimalnoj mjeri da uvaži osobenosti zatečene mediteranske vegetacije, pa prema tome je potrebno planirati izradu **pejzažne taksacije** prije izrade idejnog projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture u okviru lokacija na kojima je predviđena gradnja. Pejzažnom taksacijom obuhvatiti sva stabla čiji je obim debla veći od 7,5cm (obim se mjeri na visini 1,5m od nivoa zemlje). Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

UP	Namjena površina	Površine urbanističkih parcela (m ²)	Minimalan procenat ozelenjenosti na nivou urbanističkih parcela	Uređene zelene površine (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ² /ležaju)
UP3a (3a1, 3a2 i 3a3)	Zelene površine turističkih naselja (ZTN)	29 322	60%	17 593,2	23 458	92,72

Procenat zelenih i slobodnih površina na nivou turističkih naselja iznosi 80% tj. 94,1 m²/ po korisniku/ležaju.

Za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa treba poštovati normative koji su uslovljeni kategorijom i rangom planiranog kompleksa. Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta i na taj način se ostvaruje veza sa prirodnim okruženjem.

Smjernice za projektovanje pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova za turistička naselja:

- prije izrade projekata **uraditi pejzaznu taksaciju postojećeg zelenila** sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zaštićenog zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- minimalna površina pod zelenilom **60 %** u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za plate, staze, vodene površine, saobraćajne manipulativne površine itd.
- ove zelene površine treba da budu organizovane tako da korisnicima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.
- obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intenzivnu njegu.
- posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, mediteranskog žbunja, puzavica, perena, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha.
- Sadnice drveća treba da budu minimalne visine od 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama i susjednim parcelama preporučuje se linerana sadnja
- na ulazima u objekte, mogu se u parternom rješenju uvesti razne vrste cvjetnica, perena, sukulenti, i td.
- voditi računa o vizurama prema moru,
- planirati **vertikalno zelenilo** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada objekata, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.
- Na objektima sa ravnim krovom planirati **krovno ozelenjavanje** uz neophodnu pripremu izolacione i drenažne podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- Uređenje ovih površina uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture kao i pejzažne taksacije.

Smjernice za uređenje makije i šumovitih grupacija, zaštitu i očuvanje autentičnog pejzaža unutar urbanističkih parcela

Zimzeleni pojas makije (*Orno-Quercetum ilicis*) izražen je na znatnom prostoru i daje pečat cjelokupnom pejzažu Crnogorskog primorja.

Prije izrade projekata uraditi pejzaznu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zaštićenog zelenila.

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i spriječavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritetna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gdje će se štititi njihove osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž. ograničavanjem zona

gradnje sprečavaju se znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti.

Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije i bujica, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održanje mikroklimatskih uslova. Ovaj pojas iz tog razloga treba štiti u cjelini, najstrože u blizini plaža, uz turistička naselja i pored magistralnih puteva, s obzirom da se njegovom zaštitom štiti i cjelokupna flora koja ovaj pojas izgrađuje.

Kako se navedene šumske zajednice nalaze na terenima koji su skloni eroziji (pluvijalna i eolska), njihova dominantna funkcija je upravo u zaštiti tih terena od erozije. Pored ispunjavanja te funkcije, ove šume su značajne i za održavanje vodnog režima u ljutom primorskom kršu - karstu, a takođe i za obezbjeđenje sigurnog staništa - utočišta mnogim drugim vrstama koje su vezane za šumski ekosistem i zavise od njega. S druge strane, pojas makije je pod rizikom uništavanja od požara.

Predviđeni zaštitni pojasevi pored sanitarno-higijenske zaštite (ublažavanje temperaturnih ekstrema, dominantnih vjetrova) i zaštitu od erozije, omogućavaju stvaranje vizuelnih barijera između različitih fizičkih struktura

Kao mjera zaštite postojeće vegetacije predlaže se rekultivacija i regeneracija ovih površina, odnosno dodatno pošumljavanje ovih terena naročito na nagibima.

Rekultivacija postojećih površina smatra se veoma značajnim.

Iz ovog razloga na ovim površinama preporučuje se:

- sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, podkresivanje, krčenje itd.);
- rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera;
- Pojedine primjerke koji su izgubili svoju vitalnost ili su oštećena uglavnom usled jakih vjetrova, potrebno je ukloniti sa ovih površina kako zbog estetskih razloga tako i zbog sprečavanja napada sekundarnih štetočina (entomoloških i fitopatoloških);
- Značaj ovakvih površina je tim veći što utiče i na poboljšanje mikroklimatskih uslova;
- Predlog sadnog materijala za revitalizaciju ovih površina ogledao bi se u podizanju mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada. Kroz makiju je već primjetno probijanje alepskog i primorskog bora. Ovaj podmladak upućuje na prirodnu sukcesiju makije u viši sastojinski oblik;
- Koristiti prvenstveno autohtone vrste drveća i žbunja i to vrste koje su edifikatori potencijalne prirodne vegetacije (*Quercus ilex*, *Q. pubescens*, *Fraxinus ornus*, *Pinus halepensis*, *Pinus pinea*, *Cupresus sempervirens*, *Punica granatum*, *Laurus nobilis*, *Arbutus unedo*, *Pistacia lentiscus* i dr.)
- Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti, minimalna starost sadnog materijala 5 godina.

Poželjno je formiranje atraktivnih motiva kao što su šumarci borova i čempresa, kao i druge mogućnosti scenskih atrakcija kojima se pojačava potencijal pejzaža u svim godišnjim aspektima i fenofazama razvoja vegetacije.

Kroz ove površine planirano je formiranje promenade tj. šetališta.

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja staza (šetališta) su:

- staze treba da prate konfiguraciju terena;
- na potezima sa najinteresantnijim vizurama mogu se planirati platoi za odmor (kamene ploče, kaldrma i od montažnih elemenata);
- obezbjeđiti neophodnu infrastrukturnu opremljenost staza;
- završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr. ili od montažnih drvenih elemenata i utabane zemlje);
- posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvietljenje);

Veoma važno je u okviru podizanja zaštitnog zelenila obratiti pažnju na **protivpožarnu zaštitu**.

- osiguranje protivpožarnih – vatrogasnih puteva sa omogućavanjem pristupa u sva područja
- izgradnja hidrantske protivpožarne mreže
- U praksi se pokazalo da one vrste koje dobro podnose ekstremne uslove sredine, bilo da je u pitanju visoka temperatura vazduha, duži sušni periodi kao i veliki stepen aerozaagađenja, nisu baš poželjne kad je širenje požara u pitanju. To je dodatan razlog za podizanje mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada.

Izloženost priobalja neposrednim uticajima mora, pored opasnosti od mehaničkih oštećenja objekata i vegetacije prilikom jakih vremenskih nepogoda, ugrožena je i permanentnim nepovoljnim uticajima "posolice". Mali je broj biljaka koje podnose neposrednu blizinu mora, a još je manji broj onih koje podnose "posolicu" sitne morske kapi koje vjetar, naročito bura ponekad odnose i daleko na kopno. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tkz. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli. Zbog toga je izbor bilja za ozelenjavanje i biološku revitalizaciju pojasa Morskog dobra i dijelom kontakt zone dosta ograničen, pa se kod svih intervencija mora strogo voditi računa da je upotrebljeni materijal otporan na posolicu.

Opšti predlog sadnog materijala

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama područja i kategoriji buduće zelene površine. Samo se tako mogu pravilno odabrati one biljne vrste koje će u datim uslovima postići najbolju funkcionalnost i harmonično se uklopiti u okruženje.

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i uklapanje novoplaniranih zelenih površina u ambijent neposrednog okruženja,

Postojećim stablima koja se zadržavaju potrebno je posvetiti posebnu pažnju, što se prvenstveno odnosi na popravljavanje kvaliteta zemljišta, kao i uklanjanje suvih i oštećenih grana.

Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

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. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tzv. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli.

a/ Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix tetrandra, Arbutus unedo, Crategus monogyna, Spartium junceum, Teucrium fruticans, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosmarinus officinalis, Rosmarinus officinalis „Prostratum“, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.

b/ Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Feijoa selloviana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacia lentiscu, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Washingtonia filifera, Cordyline australis, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Yucca sp., Hydrangea hortensis, Grevillea sp., itd.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju turističkog naselja 3

u zahvatu Izmjena i dopuna UP TN Smokvice, Opština Budva

1. POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA

Trenutna namjena predmetnog prostora – neizgrađeno zemljište.

2. USLOVI ZA FORMIRANJE URBANISTIČKE PARCELE

Turističko naselje 3 obuhvata urbanističke parcele UP 3b1 i 3b2

Urbanističku parcelu **UP 3b1 i 3b2** čine sljedeće katastarske parcele:

dio 2709/3, dio 2709/4, dio 2709/5, dio 2806, dio 2808, dio 2809, dio 2823, dio 2825, dio 2826, dio 2827, dio 2828/1, 2829/1, 2829/2, dio 2830/1, 2830/2, 2830/2, dio 2831/1, dio 2831/2, dio 2832/1, 2833, dio 2834/1, 2834/2, 2835/1, 2835/2, dio 2836/1, 2836/2, 2836/3, 2837, dio 2838, 2839, dio 2840, dio 2843/2, 2847, dio 2848/1, 2848/2, 2849/1 i 2849/2.

Urbanistička parcela **UP 3b1** je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

	X	Y
484	6576118.64	4674974.09
485	6576116.42	4674972.33
486	6576118.88	4674965.88
487	6576119.86	4674958.36
488	6576119.25	4674954.74
489	6576116.35	4674948.36
490	6576119.39	4674943.70
491	6576123.61	4674937.70
492	6576124.21	4674935.77
493	6576124.94	4674933.36
494	6576122.76	4674929.63
495	6576122.54	4674928.55
496	6576122.69	4674928.08
497	6576134.66	4674921.51
498	6576141.57	4674917.62
499	6576143.35	4674916.07
500	6576147.23	4674911.42
501	6576153.52	4674902.02
502	6576167.14	4674881.21
503	6576169.43	4674877.00
504	6576171.00	4674874.84
505	6576166.87	4674874.67
506	6576169.14	4674871.48
507	6576170.26	4674868.27
508	6576170.89	4674867.12
509	6576166.72	4674864.50

510	6576161.15	4674872.88
511	6576157.12	4674873.62
512	6576147.03	4674867.78
513	6576135.97	4674857.94
514	6576136.64	4674855.26
515	6576140.61	4674850.57
516	6576140.54	4674847.41
517	6576142.42	4674845.07
518	6576144.57	4674840.64
519	6576150.71	4674837.19
520	6576155.88	4674831.02
521	6576162.13	4674830.29
522	6576169.45	4674825.59
523	6576172.84	4674822.99
524	6576175.46	4674820.98
525	6576174.99	4674812.87
526	6576177.14	4674812.33
527	6576180.56	4674809.45
528	6576182.17	4674809.18
530	6576188.22	4674809.99
531	6576198.34	4674811.13
532	6576200.81	4674810.96
533	6576209.31	4674810.36
534	6576214.01	4674809.02
535	6576220.51	4674808.20
536	6576222.99	4674805.38
537	6576223.80	4674807.05
538	6576227.50	4674806.45
539	6576234.29	4674804.17
540	6576242.58	4674795.73
541	6576243.79	4674792.91
542	6576243.31	4674788.48
543	6576242.44	4674787.41
544	6576237.93	4674784.33
545	6576237.23	4674774.69
546	6576238.57	4674768.59
547	6576240.86	4674766.75
548	6576246.20	4674765.48
549	6576247.64	4674765.26
550	6576254.58	4674767.28
551	6576260.16	4674766.47
552	6576262.81	4674768.00
553	6576267.82	4674772.41
554	6576269.66	4674774.65
555	6576272.22	4674776.06
556	6576279.82	4674773.52
557	6576284.51	4674771.43
558	6576289.64	4674769.09

559	6576296.13	4674765.14
560	6576299.36	4674765.11
561	6576303.84	4674765.99
562	6576308.05	4674769.29
563	6576311.62	4674766.88
564	6576312.15	4674766.54
565	6576315.82	4674764.20
566	6576322.28	4674757.47
567	6576328.81	4674751.57
568	6576333.90	4674748.17
569	6576339.98	4674747.27
570	6576343.74	4674749.06
571	6576343.92	4674750.75
572	6576345.18	4674752.09
573	6576347.86	4674752.09
574	6576349.83	4674752.71
575	6576352.16	4674755.12
576	6576359.11	4674759.36
577	6576361.18	4674768.55
578	6576364.57	4674768.46
579	6576368.15	4674768.64
580	6576372.00	4674769.62
581	6576380.05	4674771.48
582	6576385.78	4674770.41
583	6576393.29	4674769.51
584	6576399.61	4674771.92
585	6576405.15	4674771.38
586	6576410.77	4674762.90
587	6576413.37	4674761.55
588	6576416.14	4674761.73
589	6576422.41	4674767.26
590	6576428.13	4674767.35
591	6576430.18	4674765.02
592	6576431.86	4674760.80
593	6576438.15	4674761.36
594	6576437.59	4674763.69
595	6576442.42	4674761.80
596	6576446.04	4674765.06
597	6576450.83	4674765.58
598	6576458.71	4674763.26
599	6576468.48	4674754.95
600	6576473.43	4674754.12
601	6576476.42	4674753.14
602	6576481.18	4674751.52
603	6576482.01	4674748.59
604	6576485.37	4674747.61
605	6576486.06	4674747.91
606	6576490.40	4674749.84

607	6576495.64	4674748.58
608	6576500.50	4674749.54
609	6576513.10	4674782.46
610	6576511.09	4674782.86
611	6576508.64	4674776.59
612	6576502.26	4674770.58
613	6576495.21	4674768.45
614	6576485.68	4674701.36
615	6576477.58	4674775.84
616	6576472.93	4674779.09
617	6576435.47	4674804.78
618	6576419.45	4674818.11
619	6576405.85	4674833.89
620	6576402.62	4674838.84
621	6576399.47	4674843.66
622	6576394.21	4674851.67
623	6576383.21	4674867.56
624	6576374.17	4674880.01
625	6576369.24	4674886.20
626	6576349.99	4674911.59
627	6576343.56	4674917.00
628	6576336.62	4674920.43
629	6576283.37	4674938.86
630	6576265.12	4674946.50
631	6576260.90	4674948.88
632	6576212.70	4674977.30
633	6576203.29	4674982.57
634	6576191.54	4674989.03
635	6576176.86	4674998.19
636	6576172.43	4674998.94
637	6576168.73	4674997.54
638	6576165.96	4674994.18
639	6576165.32	4674990.20
640	6576169.11	4674977.22
641	6576178.95	4674944.54
642	6576178.50	4674937.70
643	6576176.12	4674932.34
644	6576172.11	4674927.98
645	6576167.24	4674925.26
646	6576161.15	4674924.14
647	6576149.94	4674927.87
648	6576144.07	4674934.12
649	6576138.43	4674940.96
650	6576136.46	4674943.58
651	6576133.44	4674947.86
652	6576128.75	4674955.45
653	6576123.64	4674965.27
985	6576175.99	4674954.75

986

6576177.47

4674959.97

Urbanistička parcela **3b2** je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

	X	Y
442	6576122.10	4675049.42
443	6576121.76	4675048.00
444	6576119.54	4675038.91
445	6576117.85	4675028.53
446	6576112.71	4675019.95
447	6576109.87	4675012.38
448	6576106.90	4675002.86
460	6576131.99	4675041.55
461	6576140.79	4675033.30
462	6576162.72	4675011.22
463	6576163.70	4675009.75
464	6576163.98	4675006.88
465	6576162.57	4675004.37
466	6576161.34	4675003.22
467	6576159.74	4675001.22
468	6576158.22	4674998.42
469	6576157.39	4674995.84
470	6576157.00	4674991.46
471	6576157.71	4674987.48
472	6576162.97	4674970.29
473	6576170.22	4674946.60
474	6576170.80	4674939.61
475	6576167.56	4674934.47
476	6576161.14	4674932.09
477	6576155.25	4674933.96
478	6576149.48	4674939.91
479	6576144.81	4674945.61
480	6576140.12	4674952.13
481	6576136.05	4674958.62
482	6576130.72	4674968.78
483	6576124.88	4674979.02
987	6576168.44	4674952.43
988	6576169.90	4674947.65

Ukoliko, dođe do neslaganja između katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je katastar.

Ukoliko granice UP 3b-1 i 3b-2 neznatno odstupaju od granica katastarskih parcela, može se izvršiti usklađivanje UP sa katastarskim operatom.

Broj UP	Namjena UP	Površina UP (m ²)	max zauzetost (m ²)	max BRGP (m ²)	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	najviša kota krovnog vijenca (m.n.m.)	Maksimalan broj nadzemnih etaža
UP 3b	T2	45,671	9,134	36,537	0.20	0.80	+75.15	10
UP 3b1	Osnovni obj. i vile	41,899	8,454	35,057			+75.15	10
UP 3b2	Vile	3,772	680	1480			+40,50	3

Podjela planske teritorije na prostorne cjeline date u grafičkom prilogubroj 16: PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA korespondira sa očekivanim etapama realizacije i data je kao **I FAZA realizacije**. Faznost izgradnje Turističkog naselja 3, koje obuhvata UP 3b1 i 3b2, definiše realizaciju UP 3a kao drugu fazu Turističkog naselja Smokvice.

U okviru ove faze /crvena boja sa oznakom I/ planirana je izgradnja turističkog naselja 3 na UP 3b1 i 3b2 kao i pratećeg dijela infrastrukture.

Faznost izgradnje čitavog Turističkog naselja 3, definiše realizaciju UP 3a1 kao prvu fazu turističkog naselja, u sklopu koga je osnovni objekat - Hotel neophodno realizovati prvo kako bi čitavo turističko naselje 3 moglo biti opsluženo osnovnim zajedničkim sadržajima.

Moguće je istovremeno započeti gradnju osnovnog objekta – hotela, depadansa i vila i nakon izgradnje dobiti jedinstvenu upotrebnu dozvolu ili prvo započeti gradnju osnovnog objekta - hotela pa depadansa i vila sukcesivno.

Obzirom na veličinu i kapacitete planiranog turističkog naselja omogućava se i realizacija urbanističke parcele po fazama na način da se predmetna urbanistička parcela podjeli na manje cjeline, ali da uslov da početak projektovanja i gradnje bude osnovni objekat - hotel na UP 3b2 u svemu po UT uslovima.

4. USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE

Namjena prostora u okviru predmetne lokacije je **turističko naselje (T2)** kategorije 4* ili 5*.

Turističko naselje 3 sadrži osnovni objekat turističkog naselja – hotel, sa vilama, koje je potrebno projektovati kategorije 4* ili 5*.

U okviru UP 3b1 projektovati osnovni objekat – hotel i vile.

U okviru UP 3b2 projektovati depadans i vile.

Prema važećem pravilniku, na svim parcelama sa namjenom T2, udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u „vilama“ i depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50% i računa se za čitavu parcelu 3b.

5. USLOVI ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I NIVELACIJU

Uslovi za parcelaciju

Planom parcelacije, datom na grafičkom prilogu *15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije*, maksimalno su poštovane granice katastarskih parcela date ažuriranom topografsko-katastarskom podlogom.

Ukoliko u sprovođenju urbanističkog projekta dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar. Ukoliko dođe do neslaganja površina urbanističkih parcela i katastarskih do 2 m² se može smatrati greškom.

Urbanistička parcela ima obezbijeđen direktan pristup sa javne saobraćajnice.

Lokacija turističkog naselja 3 je javnim saobraćajnicama podjeljena na dva dijela a kako je to na Grafičkim prilogima *15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije* i *11 Stanje i plan saobraćajne infrastrukture* dato. UP 3b1 i 3b2 su povezane pješečkim pasarelama iznad kolske saobraćajnice, sa ciljem da se obezbijedi nesmetana komunikacija između pojedinih dijelova turističkog naselja 3 a što će biti detaljnije obrađeno kroz projekat saobraćajnice a treba da zadovoljavaju poziciju i visinske kote date u grafičkoj dokumentaciji. **Minimalna svijetla visina pasarele je 4,5 metra iznad kote kolovoza kako bi se omogućio prolaz vatrogasnog vozila. Takođe je pasarelama potrebno obezbijediti pristup za lica smanjene pokretljivosti.**

Kao alternativa, se ostavlja mogućnost da se povezivanje UP vrši i u vidu podzemnih prolaza ako je to ekonomski isplativo i ako detaljna geološka ispitivanja terena na tačnom mjestu povezivanja to potvrde kao moguće. Takođe je potrebno ovim podzemnim prolazima omogućiti pristup osobama smanjene pokretljivosti.

Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.

Kote koje su date u prilogu *15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije* nisu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica, moguće su manje korekcije kota iz plana.

Uslovi za regulaciju

Regulacione i građevinske linije definisane su koordinatama tačaka prikazanim na Planu parcelacije, regulacije i nivelacije.

Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je takođe data u grafičkom prilogu.

Potrebno je poštovati regulacione i građevinske linije utvrđene Planom parcelacije, regulacije i nivelacije.

Elementi spoljašnjeg uređenja terena (stepeništa, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija za maksimalno 120 cm i obračunavaju se u svemu prema važećem pravilniku MEST EN 15221-6.

Elementi spoljašnjeg uređenja terena (spoljna stepeništa po terenu, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija (ali ne smiju izlaziti van granica urbanističke parcele i regulacionih linija). Ove površine ne ulaze u obračun zauzetosti i BRGP ako su u nivou konačno nivelisanog terena. Bruto građevinska površina koja je data tabelama /planirani prostorni parametri/ je površina etaža (LA) od koje se oduzima nekorisna površina etaže (NLA) i u pravilniku MEST EN 15221-6 je označena sa GFA.

Idejno rješenje regulacije unutar urbanističke parcele dato je na prilogu *17 Situacioni prikaz urbanističkog i parternog rješenja - Idejna rješenja*.

Oblik i veličina predloženih gabarita u grafičkim prilogima je data kao predlog varijantnog rješenja i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna kota krovnog vijenca, maksimalna soratnost, maksimalna ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina na urbanističkoj parceli

kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Uslovi za nivelaciju

Visinska regulacija je u planu definisana **maksimalnom kotom krovnog vijenca u vidu nadmorske visine sa oznakom Vomax kao i maksimalnim brojem nadzemnih etaža objekta datim brojnomo vrednošću /1-10/** za svaku urbanističku parcelu, prikazanona grafičkom prilogu *15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije*.

Po Pravilniku o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima "Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 39/13) suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote gotovog nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO iz člana 96 stav 1 Pravilnika o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Moguće je planiranje dodatnih podrumskih etaža ukoliko Projekat geoloških istraživanja tla, urađen u skladu sa članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima pokaže da je njihovo izvođenje sigurno, moguće i ekonomski opravdano.

Spratne visine mogu biti veće od visina propisanih Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Član 100.) ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekata. U ovom slučaju dozvoljavaju se veće spratne visine zbog većeg standarda i ekskluzivnosti turističkog naselja sa 4* i 5*, kao i zbog uslova obezbjeđenja povećane energetske efikasnosti objekata.

Površina podzemnih etaža ne ulazi u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaže, ili instalacione /tehničke/ etaže. Otvoreni bazeni, uređene terase na terenu, "zelene" krovne površine i žardinjere na terasama ne ulaze u obračun BRGP. Bruto građevinske površine na parcelama infrastrukture ne ulaze u obračun BRGP. Sve ostale površine se obračunavaju po MEST EN 15221-6.

Nivelaciono rješenje definisano je kotom prve etaže. Kod izdavanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena (parcele) na osnovu koga bi se tačno odredila niveleta u odnosu na okolne saobraćajnice, odnosno kotu terena i to tako da kota prizemlja (najniže nadzemne etaže) bude maksimalno 1,00 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena u zavisnosti od kota pristupnih saobraćajnica kroz Glavne projekte saobraćajnica /ukoliko dođe do manjih izmjena/.

6. OPŠTI USLOVI

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. U daljim geološkim ispitivanjima, analizi dobijenih podataka, obavezno koristiti primjenu Evropskih standarda u Crnoj Gori koji se ogledaju u dokumentu „MEST EN 1998-1:2015/NA: 2015 Eurokod 8: Projektovanje seizmičkih otpornih konstrukcija“.

Ukoliko Projekat geoloških istraživanja pokaže da je lokacija nepovoljna za gradnju, potrebno je izvršiti osiguranje terena u okviru lokacije i gabarite objekata prilagoditi rezultatima istraživanja, kao i uraditi eventualna osiguranja terena i objekta koja geolog preporuči a sve u skladu sa važećim propisima i standardima.

Ukoliko nakon urađenog projekta geoloških istraživanja tla i urađene pejzažne taksacije i prepoznavanja vrijednih vegetacijskih sklopova dođe do nemogućnosti realizacije objekata shodno idejnom rješenju prilikom izrade idejnog i glavnog projekta može doći do pomjeranja objekata u okviru građevinske linije na urbanističkoj parceli.

Na osnovu podataka iz projekta geoloških istraživanja tla sa detaljnim ispitivanjem karakteristika do osnovne, čvrste stijene, projektovanju konstrukcije posvetiti posebnu pažnju a posebno temeljenju konstrukcije na osnovnoj stijeni.

U slučajevima projektovanih iskopa za objekte visine preko 3 m potrebno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.

Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. Dozvoljena je i poželjna izgradnja liftova čak i izvan objekata /uspinjače i kosi liftovi/.

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

Minimalni potreban broj parking mjesta je potrebno obezbijediti u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji turističkog smještaja. Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim ili nadzemnim /suterenskim/ etažama.

Potreban parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Podzemne eteže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena prostora za parkiranje.

Prilikom izrade projektne dokumentacije saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, a zbog specifičnosti terena, dozvoljeno je zahvatiti pojas do +5 m sa obe strane saobraćajnice, kako bi se obezbedila konstrukcija saobraćajnice do izgradnje objekta na urbanističkoj parceli. Prilikom izgradnje objekta na urbanističkoj parceli, investitor je dužan da obezbedi stabilnost, i po potrebi izvrši rekonstrukciju potpornih zidova saobraćajnice.

7. POSEBNI USLOVI

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način. Obzirom da je sadašnji teren ovog kompleksa nepristupačan neophodno je u sklopu pripremnih radova izraditi pristupne puteve do krajnje zone kompleksa kako bi se omogućio prilaz lokaciji za geološka istraživanja tla kako bi se na osnovu istih odredio najpovoljniji način fundiranja i konstruktivni sistem.

Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:

- krovovi su pretežno ravni ali je moguće primjenjivati i jednovodne ili dvovodne nagiba 18-23° sa pokrivačem od "čeramide" ili "mediteran" crepa uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta, kao i četvorovodni i složeni kod većih objekata ali da u svemu podsjećaju na tzv kapetanske kuće ili tradicionalne primorske vile;
- ukoliko se na objektima projektuju kosi krovovi, detalji na njima moraju biti u skladu

sa tradicijom „paštrowske kuće“ i to streha širine 60 cm treba da postoji samo na zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se postavljaju konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl;

- ukoliko se rade ravni krovovi, potrebno ih je projektovati tako da zadovoljavaju uslove za postavljanje krovnog zelenila, solarnih kolektora i mašinske instalacije (eksterne jedinice) ali da ih visoko rastinje i krovni vijenac skriva"skriva";
- fasade su u kombinaciji malterisanih fasada i kamena. Malterisane fasade su završno obrađene pastelnim bojama. Za fasade od kamena koristiti rezani kamen i kamen prirodno obrađen. Isključiti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu, drvo, aluminijum ili PVC, sa "griljama" ili "škurama" koje mogu biti i klizne ukoliko se radi o većim staklenim površinama;
- omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, dodatne prostorije, terase i prostorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starih objekata ovog kraja. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lođe, neprimjereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da strogi kubus postane razigran, nije ni iz kog razloga dozvoljeno;
- poželjne su pergole "tremovi" ;
- obavezna je primjena podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 1,6 m;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa, inoksa, ili staklene a **nikako balustrade**;
- omogućiti izgradnju žardinjera i većih ozelenjenih površina na svim terasama bilo da su na terenu ili na višim kotama objekata kako bi se stekao utisak "naselja u zelenilu";
- konstrukciju objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.
- postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati;

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.).

Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

U okviru ove parcele nalazi se postojeća vodena površina /površinske vode/ koju je potrebno regulisati u vidu zatvorenog kanala koji bi išao ispod temelja objekta ili izmjestiti van građevinske linije ako se radi o uređenju otvorenog bujičnog potoka i njegovog okruženja. Regulaciju vodotoka izvršiti:

- Kao dio pripremnih radova u okviru UP, ukoliko se vodotok reguliše u vidu zatvorenog kanala, kroz projektno tehničku dokumentaciju koja će profil zatvorenog kanala dimenzionisati na kapacitet maksimalnih voda;
- Kroz projektno tehničku dokumentaciju uređenja terena parcele, ako se radi o uređenju otvorenog bujičnog potoka i to tako da je moguće potok uređivati i van građevinskih linija. Predlaže se njegovo pejzažno uređenje po smjernicama iz uslova za ozelenjavanje a da se oko njega eventualno planiraju pjacete, pješačke staze, fontane i slični elementi.

Ograđivanje

Parcele se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m
- 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
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.
- oko infrastrukturnih objekata (rezervoari za vodu, trafostanice, crpne stanice i sl.), ukoliko se nalaze izvan objekata, formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu;

Uslovi za odvoženje čvrstog otpada

Privremeno deponovanje smeća do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima obezbijediti na sabirnim punktovima, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, broja i kapaciteta prema sanitarno-tehničkim kriterijuma datim propisima i standardima.

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti na urbanističkoj parceli

- na parcelama turističkih objekata čija BRGP je veća od 500 m² /manji objekti moraju posjedovati kante koje se iznose na trotoar tj. van urbanističke parcele određenim danima kada služba nadležnog komunalnog preduzeća dolazi da ih prazni/
- na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo
- na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja
- na parcelama objekata turističke namjene.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada.

Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće treba da budu što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika.

Infrastrukturno opremanje i osnovni standardi

Građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano za površinu, vrste i veličine prostorija.

Propisuje se obavezno priključivanje parcela i građevina na elektroenergetsku i vodovodnu infrastrukturnu mrežu.

Priključivanje građevina na saobraćajne, elektroenergetske i komunalne infrastrukturne mreže obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih institucija.

Preporučuje se izvođenje cistijerni radi sakupljanja atmosferskih voda koje će biti u funkciji kvalitetnije turističke ponude/dodatnih turističkih sadržaja.

Način predobrade, odnosno obrade sanitarno fekalnih otpadnih voda i potencijalno zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prijemnik biće propisan resornim aktima, zavisno od sastava i kvaliteta sanitarno fekalnih i potencijalno zagađenih atmosferskih voda. Preporuka je da 20% potreba za električnom energijom bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknađeno upotrebom adekvatnih materijala.

Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list. CG br.51/08), kao i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG br.10/09), obezbijeđeni su prilazi i upotreba objekata i

površina javnog korišćenja licima sa posebnim potrebama. U tom smislu projektovani su prilazi i rampe u nagibu 5-8,3%, kao i vertikalne komunikacije liftovima.

- Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.
- Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

8. USLOVI ZA IZRADU PROJEKATA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

Dispozicija budućih objekata svakako treba u maksimalnoj mjeri da uvaži osobenosti zatečene mediteranske vegetacije, pa prema tome je potrebno planirati izradu **pejzažne taksacije** prije izrade idejnog projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture u okviru lokacija na kojima je predviđena gradnja. Pejzažnom taksacijom obuhvatiti sva stabla čiji je obim debla veći od 7,5 cm (obim se mjeri na visini 1,5 m od nivoa zemlje). Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

UP	Namjena površina	Površine urbanističkih parcela (m ²)	Minimalan procenat ozelenjenosti na nivou urbanističkih parcela	Uređene zelene površine (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ² /ležaju)
UP3b (3b1 i 3b2)	Zelene površine turističkih naselja (ZTN)	45 671	60%	27 402,6	36 537	96,66

Procenat zelenih i slobodnih površina na nivou turističkih naselja iznosi 80% tj. 94,1 m²/ po korisniku/ležaju.

Za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa treba poštovati normative koji su uslovljeni kategorijom i rangom planiranog kompleksa. Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta i na taj način se ostvaruje veza sa prirodnim okruženjem.

Smjernice za projektovanje pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova za turistička naselja:

- prije izrade projekata **uraditi pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila** sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih gradjevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zastićenog zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela –

pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

- minimalna površina pod zelenilom **60 %** u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze, vodene površine, saobraćajne manipulativne površine itd.
- ove zelene površine treba da budu organizovane tako da korisnicima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.
- obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja ,ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intezivnu njegu.
- posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, mediteranskog žbunja, puzavica, perena, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha.
- Sadnice drveća treba da budu minimalne visine od 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama i susjednim parcelama preporučuje se linerana sadnja
- na ulazima u objekte, mogu se u parternom rješenju uvesti razne vrste cvjetnica, perena, sukulenti, i td.
- voditi računa o vizurama prema moru,
- planirati **vertikalno zelenilo** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovedi ozelenjavanjem fasada objekata, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.
- Na objektima sa ravnim krovom planirati **krovno ozelenjavanje** uz neophodnu pripremu izolacione i drenažne podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.
- predvidjeti hidransku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- Uređenje ovih površina uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture kao i pejzažne taksacije.

Smjernice za uređenje makije i šumovitih grupacija, zaštitu i očuvanje autentičnog pejzaža unutar urbanističkih parcela

Zimzeleni pojas makije (*Orno-Quercetum ilicis*) izražen je na znatnom prostoru i daje pečat cjelokupnom pejzažu Crnogorskog primorja.

Prije izrade projekata uraditi pejzaznu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih gradjevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zastićenog zelenila.

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i spriječavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritetna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gdje će se štititi njihove osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž. ograničavanjem zona gradnje sprečavaju se znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti.

Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije i bujica, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održanje mikroklimatskih uslova. Ovaj pojas iz tog razloga treba štititi u cjelini, najstrože u blizini plaža, uz turistička naselja i pored magistralnih puteva, s obzirom da se njegovom zaštitom štiti i cjelokupna flora koja ovaj pojas izgrađuje.

Kako se navedene šumske zajednice nalaze na terenima koji su skloni eroziji (pluvijalna i eolska), njihova dominantna funkcija je upravo u zaštiti tih terena od erozije. Pored

ispunjavanja te funkcije, ove šume su značajne i za održavanje vodnog režima u ljutom primorskom kršu - karstu, a takođe i za obezbjeđenje sigurnog staništa - utočišta mnogim drugim vrstama koje su vezane za šumski ekosistem i zavise od njega. S druge strane, pojas makije je pod rizikom uništavanja od požara.

Predviđeni zaštitni pojasevi pored sanitarno-higijenske zaštite (ublažavanje temperaturnih ekstrema, dominantnih vjetrova) i zaštitu od erozije, omogućavaju stvaranje vizuelnih barijera između različitih fizičkih struktura

Kao mjera zaštite postojeće vegetacije predlaže se rekultivacija i regeneracija ovih površina, odnosno dodatno pošumljavanje ovih terena naročito na nagibima.

Rekultivacija postojećih površina smatra se veoma značajnim.

Iz ovog razloga na ovim površinama preporučuje se:

- sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, podkresivanje, krčenje itd.);
- rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera;
- Pojedine primjerke koji su izgubili svoju vitalnost ili su oštećena uglavnom usled jakih vjetrova, potrebno je ukloniti sa ovih površina kako zbog estetskih razloga tako i zbog sprečavanja napada sekundarnih štetočina (entomoloških i fitopatoloških);
- Značaj ovakvih površina je tim veći što utiče i na poboljšanje mikroklimatskih uslova;
- Predlog sadnog materijala za revitalizaciju ovih površina ogledao bi se u podizanju mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada. Kroz makiju je već primjetno probijanje alepskog i primorskog bora. Ovaj podmladak upućuje na prirodnu sukcesiju makije u viši sastojinski oblik;
- Koristiti prvenstveno autohtone vrste drveća i žbunja i to vrste koje su edifikatori potencijalne prirodne vegetacije (*Quercus ilex*, *Q. pubescens*, *Fraxinus ornus*, *Pinus halepensis*, *Pinus pinea*, *Cupressus sempervirens*, *Punica granatum*, *Laurus nobilis*, *Arbutus unedo*, *Pistacia lentiscus* i dr.)
- Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti, minimalna starost sadnog materijala 5 godina.

Poželjno je formiranje atraktivnih motiva kao što su šumarci borova i čempresa, kao i druge mogućnosti scenskih atrakcija kojima se pojačava potencijal pejzaža u svim godišnjim aspektima i fenofazama razvoja vegetacije.

Kroz ove površine planirano je formiranje promenade tj. šetališta.

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja staza (šetališta) su:

- staze treba da prate konfiguraciju terena;
- na potezima sa najinteresantnijim vizurama mogu se planirati platoi za odmor (kamene ploče, kaldrma i od montažnih elemenata);
- obezbjediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost staza;
- završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr. ili od montažnih drvenih elemenata i utabane zemlje);
- posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvijetljenje);

Veoma važno je u okviru podizanja zaštitnog zelenila obratiti pažnju na **protiv požarnu zaštitu**.

- osiguranje protivpožarnih – vatrogasnih puteva sa omogućavanjem pristupa u sva područja
- izgradnja hidrantske protivpožarne mreže
- U praksi se pokazalo da one vrste koje dobro podnose ekstremne uslove sredine, bilo da je u pitanju visoka temperatura vazduha, duži sušni periodi kao i veliki stepen

aerozagađenja, nisu baš poželjne kad je širenje požara u pitanju. To je dodatan razlog za podizanje mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada.

Izloženost priobalja neposrednim uticajima mora, pored opasnosti od mehaničkih oštećenja objekata i vegetacije prilikom jakih vremenskih nepogoda, ugrožena je i permanentnim nepovoljnim uticajima "posolice". Mali je broj biljaka koje podnose neposrednu blizinu mora, a još je manji broj onih koje podnose "posolicu" sitne morske kapi koje vjetar, naročito bura ponekad odnose i daleko na kopno. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tzv. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli. Zbog toga je izbor bilja za ozelenjavanje i biološku revitalizaciju pojasa Morskog dobra i dijelom kontakt zone dosta ograničen, pa se kod svih intervencija mora strogo voditi računa da je upotrebljeni materijal otporan na posolicu.

Zaštitni zeleni pojas duž vodotoka

Zelenilo duž vodnih tokova i samo njeno korito moraju se pažljivo projektovati kako bi, u što većoj meri ovaj dragoceni vodotok sačuvao svoju prirodnu autentičnost.

Ove zelene površine treba da služe za zaštitu voda i to kako za održavanje čistoće, tako i u regulisanju režima tekućih površinskih i podzemnih voda.

Maksimalno sačuvati prirodni ambijent a pažljivim intervencijama obale učiniti dostupnim i prijatnim mjestom za pasivni odmor posjetioca.

Sadnja po obalama vodenih tokova formira se radi umanjenja isparavanja vode, zaštite vodotoka od zagađenja, učvršćivanja obala, padina i dr.

Među mnogim faktorima koji utiču na protok poseban značaj ima vodozaštitna vegetacija. Ona utiče na to da zemljište intezivnije upija padavine, da sporije otiče do vodotoka, čime se otklanjaju jake poplave, a stvaraju vodotoci bogati vodom. Odsustvo vodozaštitnih pojaseva kod malih rijeka vodi ka tome da nivo vode u toku ljeta jako opada.

Izbor zasada u različitim kombinacijama treba da se sprovodi vodeći računa o zemljišnim uslovima i njihovog pozitivnog uticaja na hidrološki režim i mikroklimu mjesta.

Opšti predlog sadnog materijala

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama područja i kategoriji buduće zelene površine. Samo se tako mogu pravilno odabrati one biljne vrste koje će u datim uslovima postići najbolju funkcionalnost i harmonično se uklopiti u okruženje.

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i uklapanje novoplaniranih zelenih površina u ambijent neposrednog okruženja,

Postojećim stablima koja se zadržavaju potrebno je posvetiti posebnu pažnju, što se prvenstveno odnosi na popravljavanje kvaliteta zemljišta, kao i uklanjanje suvih i oštećenih grana.

Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

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. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tzv. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli.

a/ Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix tetrandra, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Teucrium fruticans, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosmarinus officinalis, Rosmarinus officinalis „Prostratum“, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.

b/ Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucalyptus sp., Pistacia lentiscu, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Washingtonia filifera, Cordyline australis, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Yucca sp., Hydrangea hortensis, Grevillea sp., itd.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 4a

u zahvatu Izmjena i dopuna UP TN Smokvice, Opština Budva

1. POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA

Trenutna namjena predmetnog prostora – neizgrađeno zemljište.

2. USLOVI ZA FORMIRANJE URBANISTIČKE PARCELE

Urbanističku parcelu **UP 4a** čine sljedeće katastarske parcele:
dio 2709/1 i dio 2738.

Urbanistička parcela **UP 4a** je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

	X	Y
787	6576285.37	4675036.49
788	6576283.37	4675032.22
789	6576279.32	4675029.90
790	6576284.48	4675024.47
791	6576286.80	4675018.36
792	6576285.94	4675013.11
793	6576291.46	4675007.19
794	6576299.29	4675001.08
795	6576297.16	4674998.17
796	6576298.30	4674995.89
797	6576299.82	4674991.61
798	6576300.96	4674986.62
799	6576305.75	4674976.83
800	6576307.03	4674976.83
801	6576319.14	4674961.41
802	6576328.11	4674953.41
803	6576332.54	4674950.60
804	6576338.54	4674950.09
805	6576343.43	4674952.78
806	6576346.62	4674954.29
807	6576349.95	4674953.91
808	6576354.93	4674946.21
809	6576361.83	4674943.22
810	6576366.81	4674942.83
811	6576371.53	4674940.03
812	6576376.39	4674937.48
813	6576379.07	4674934.30
814	6576388.52	4674928.95
815	6576393.63	4674922.33
816	6576396.70	4674922.71

817	6576402.39	4674928.43
843	6576397.44	4674931.09
844	6576387.10	4674937.15
845	6576378.14	4674943.00
846	6576371.26	4674947.89
847	6576359.14	4674957.19
848	6576352.23	4674961.67
849	6576345.08	4674966.31
850	6576340.56	4674970.50
851	6576337.17	4674978.21
852	6576337.99	4674987.62
853	6576341.49	4674993.45
854	6576347.77	4674997.95
855	6576358.08	4674999.13
856	6576369.12	4674992.44
857	6576374.40	4674985.62
858	6576379.35	4674979.23
859	6576388.64	4674969.51
860	6576401.86	4674960.77
861	6576407.48	4674958.37
862	6576424.05	4674952.69
863	6576438.01	4674947.92
864	6576453.36	4674940.44
865	6576466.24	4674929.64
866	6576475.30	4674919.94
875	6576486.15	4674929.87
876	6576480.17	4674937.27
877	6576473.52	4674951.06
878	6576471.00	4674968.87
879	6576469.86	4674981.78
880	6576468.76	4674986.37
881	6576460.48	4674989.93
882	6576455.56	4674987.97
883	6576450.03	4674986.52
884	6576446.67	4674986.00
885	6576443.58	4674984.75
886	6576439.71	4674985.74
887	6576434.57	4674986.24
888	6576429.97	4674987.21
889	6576425.37	4674988.70
890	6576420.04	4674991.17
891	6576415.45	4674994.04
892	6576411.54	4674997.17
893	6576407.89	4675000.84
894	6576403.68	4675006.43
895	6576400.22	4675008.69
896	6576398.40	4675008.22
897	6576398.11	4675006.50

898	6576397.42	4674999.49
899	6576393.17	4675000.55
900	6576384.92	4675003.50
901	6576382.17	4675004.48
902	6576380.79	4675005.20
903	6576375.61	4675008.53
904	6576373.37	4675009.36
905	6576368.68	4675010.48
906	6576367.24	4675011.57
907	6576365.43	4675012.95
908	6576361.22	4675013.97
909	6576358.43	4675014.65
910	6576357.12	4675014.87
911	6576354.11	4675014.81
912	6576351.94	4675014.73
913	6576350.05	4675014.49
914	6576341.34	4675013.37
915	6576339.29	4675013.45
916	6576332.54	4675013.71
917	6576316.76	4675020.71
918	6576311.80	4675022.51
919	6576305.84	4675024.12
920	6576301.94	4675025.03
921	6576293.17	4675028.36
922	6576291.03	4675028.26
923	6576288.78	4675032.23

Ukoliko, dođe do neslaganja između katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je katastar.

Ukoliko granica UP 4a neznatno odstupa od granice katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa katastarskim operatom.

Broj UP	Namjena UP	Površina UP (m ²)	max zauzetost (m ²)	max BRGP (m ²)	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	najviša kota krovnog vijenca (m.n.m.)	Maksimalan broj nadzemnih etaža
UP 4a	CD	7,954	1,193	4,295	0.15	0.54	+105.00	5

3. PLANIRANI PROSTORNI PARAMETRI

Podjela planske teritorije na prostorne cjeline date u grafičkom prilogubroj 16: PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA korespondira sa očekivanim etapama realizacije i data je kao **II FAZA realizacije.**

U okviru ove faze /svjetlo zelena boja sa oznakom II/ planirana je izgradnja na UP4a.

4. USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE

Namjena prostora u okviru UP 4a je **centralne djelatnosti (CD)** koji daju široki spektar mješovitih, polivalentnih namjena i to: javne institucije, kancelarije, banke, pošte, apoteke, privatne ambulante, turističke agencije, predstavništava avio kompanija, rent-a-car, spa i wellness sadržaji, zatvoreni i otvoreni bazeni, otvoreni i zatvoreni sportski sadržaji, ugostiteljski, trgovački, poslovni sadržaji i sl.

Na ovoj parceli je predviđen jedan objekat koji ne može biti sastavljeni iz više odvojenih slobodnostojećih zgrada jer je male visine i površine a nalazi se u serpentini, tik uz planiranu saobraćajnicu pa je zamišljen kao "potporni zid" iste jer se saobraćajnica nalazi praktično "u vazduhu tj. na nasutom terenu pa se preporučuje projektovanje i izvođenje ovog objekta u prvoj fazi, odnosno zajedno sa izvođenjem ovog dijela saobraćajnice.

5. USLOVI ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I NIVELACIJU

Uslovi za parcelaciju

Ovim planskim dokumentom, maksimalno su poštovane granice katastarskih parcela date ažuriranom topografsko-katastarskom podlogom a plan parcelacije je dat na grafičkom prilogu *15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije*.

Ukoliko u sprovođenju urbanističkog projekta dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar. Ukoliko dođe do neslaganja površina urbanističkih parcela i katastarskih do 2 m² se može smatrati greškom.

Urbanistička parcela ima obezbijeđen direktan pristup sa javne komunikacije.

Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.

Kote koje su date u prilogu *15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije* nisu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica, moguće su manje korekcije kota iz plana.

Uslovi za regulaciju

Regulacione i građevinske linije definisane su koordinatama tačaka prikazanim na Planu parcelacije, regulacije i nivelacije.

Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je takođe data u grafičkom prilogu.

Potrebno je poštovati regulacione i građevinske linije utvrđene Planom parcelacije, regulacije i nivelacije.

Elementi spoljašnjeg uređenja terena (stepeništa, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija za maksimalno 120 cm (ali ne smiju izlaziti van granica urbanističke parcele) i obračunavaju se u svemu prema važećem pravilniku MEST EN 15221-6. Elementi spoljašnjeg uređenja terena (spoljna stepeništa po terenu, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija (ali ne smiju izlaziti van granica urbanističke parcele i regulacionih linija). Ove površine ne ulaze u obračun zauzetosti i BRGP ako su u nivou konačno nivelisanog terena. Bruto građevinska površina koja je data tabelama /planirani prostorni parametri/ je površina etaža (LA) od koje se oduzima nekorisna površina etaže (NLA) i u pravilniku MEST EN 15221-6 je označena sa GFA.

Idejno rješenje regulacije unutar urbanističke parcele dato je na prilogu *17 Situacioni prikaz urbanističkog i parternog rješenja - Idejna rješenja*.

Oblik i veličina predloženih gabarita u grafičkim priložima je data kao predlog varijantnog rješenja i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna kota krovnog vijenca, maksimalna ukupna površina

pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina na urbanističkoj parceli kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Uslovi za nivelaciju

Visinska regulacija je u planu definisana **maksimalnom kotom krovnog vijenca u vidu nadmorske visine sa oznakom Vomax kao i maksimalnim brojem nadzemnih etaža objekta datim brojom vrednošću /1-10/ za svaku urbanističku parcelu, prikazano na grafičkom prilogu 15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije.**

Po Pravilniku o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima "Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 39/13) suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote gotovog nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO iz člana 96 stav 1 Pravilnika o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Moguće je planiranje dodatnih podrumskih etaža ukoliko Projekat geoloških istraživanja tla, urađen u skladu sa članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima pokaže da je njihovo izvođenje sigurno, moguće i ekonomski opravdano.

Spratne visine mogu biti veće od visina propisanih Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Član 100.) ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekata. U ovom slučaju dozvoljavaju se veće spratne visine zbog većeg standarda i ekskluzivnosti turističkog naselja sa 4* i 5*, kao i zbog uslova obezbjeđenja povećane energetske efikasnosti objekata.

Površina podzemnih etaža ne ulazi u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaže, ili instalacione /tehničke/ etaže. Otvoreni bazeni, uređene terase na terenu, "zelene" krovne površine i žardinjere na terasama ne ulaze u obračun BRGP. Bruto građevinske površine na parcelama infrastrukture ne ulaze u obračun BRGP. Sve ostale površine se obračunavaju po MEST EN 15221-6.

Nivelaciono rješenje definisano je kotom prve etaže. Kod izdavanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena (parcele) na osnovu koga bi se tačno odredila niveleta u odnosu na okolne saobraćajnice, odnosno kotu terena i to tako da kota prizemlja (najniže nadzemne etaže) bude maksimalno 1,00 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena u zavisnosti od kota pristupnih saobraćajnica kroz Glavne projekte saobraćajnica /ukoliko dođe do manjih izmjena/.

6. OPŠTI USLOVI

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. U daljim geološkim ispitivanjima, analizi dobijenih podataka, obavezno koristiti primjenu Evropskih standarda u Crnoj Gori koji se ogledaju u dokumentu „MEST EN 1998-1:2015/NA: 2015 Eurokod 8: Projektovanje seizmičkih otpornih konstrukcija“.

Ukoliko Projekat geoloških istraživanja pokaže da je lokacija nepovoljna za gradnju, potrebno je izvršiti osiguranje lokacije i gabarite objekata prilagoditi rezultatima istraživanja, kao i uraditi eventualna osiguranja terena i objekta koja geolog preporuči a sve u skladu sa važećim propisima i standardima.

Ukoliko nakon urađenog projekta geoloških istraživanja tla i urađene pejzažne taksacije i prepoznavanja vrijednih vegetacijskih sklopova dođe do nemogućnosti realizacije objekata shodno idejnom rješenju prilikom izrade idejnog i glavnog projekta može doći do pomjeranja objekata u okviru građevinske linije na urbanističkoj parceli.

Na osnovu podataka iz projekta geoloških istraživanja tla sa detaljnim ispitivanjem karakteristika do osnovne, čvrste stijene, projektovanju konstrukcije posvetiti posebnu pažnju a posebno temeljenju konstrukcije na osnovnoj stijeni.

U slučajevima projektovanih iskopa za objekte visine preko 3 m potrebno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.

Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Dozvoljena je i poželjna izgradnja liftova čak i izvan objekata /uspinjače i kosi liftovi/.

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

Minimalni potreban broj parking mjesta je potrebno obezbijediti u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji turističkog smještaja. Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim ili nadzemnim /suterenskim/ etažama.

Potreban parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Podzemne eteže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena prostora za parkiranje.

Prilikom izrade projektne dokumentacije saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, a zbog specifičnosti terena, dozvoljeno je zahvatiti pojas do +5 m sa obe strane saobraćajnice, kako bi se obezbedila konstrukcija saobraćajnice do izgradnje objekta na urbanističkoj parceli. Prilikom izgradnje objekta na urbanističkoj parceli, investitor je dužan da obezbedi stabilnost, i po potrebi izvrši rekonstrukciju potpornih zidova saobraćajnice.

7. POSEBNI USLOVI

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način. Obzirom da je sadašnji teren ovog kompleksa nepristupačan neophodno je u sklopu pripremnih radova izraditi pristupne puteve do krajnje zone kompleksa kako bi se omogućio prilaz lokaciji za geološka istraživanja tla kako bi se na osnovu istih odredio najpovoljniji način fundiranja i konstruktivni sistem.

Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:

- krovovi su pretežno ravni ali je moguće primjenjivati i jednovodne ili dvovodne nagiba 18-23° sa pokrivačem od "ćeramide" ili "mediteran" crepa uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta, kao i četvorovodni i složeni kod većih objekata ali da u svemu podsjećaju na tzv kapetanske kuće ili tradicionalne primorske vile;
- ukoliko se na objektima projektuju kosi krovovi, detalji na njima moraju biti u skladu sa tradicijom „paštrowske kuće“ i to streha širine 60 cm treba da postoji samo na

zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se postavljaju konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl;

- ukoliko se rade ravni krovovi, potrebno ih je projektovati tako da zadovoljavaju uslove za postavljanje krovnog zelenila, solarnih kolektora i mašinskih instalacija (eksterne jedinice) ali da ih visoko rastinje "skriva";
- fasade su u kombinaciji malterisanih fasada i kamena. Malterisane fasade su završno obrađene pastelnim bojama. Za fasade od kamena koristiti rezani kamen i kamen prirodno obrađen. Isključiti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu, drvo aluminijum ili PVC, sa "griljama" ili "škurama" koje mogu biti i klizne ukoliko se radi o većim staklenim površinama;
- omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, dodatne prostorije, terase i prostorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starih objekata ovog kraja. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lođe, neprimjereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da strogi kubus postane razigran, nije ni iz kog razloga dozvoljeno;
- poželjne su pergole "tremovi" ;
- obavezna je primjena podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 1,6 m;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa, inoksa, ili staklene a **nikako balustrade**;
- omogućiti izgradnju žardinjera i većih ozelenjenih površina na svim terasama bilo da su na terenu ili na višim kotama objekata kako bi se stekao utisak "naselja u zelenilu";
- konstrukciju objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.
- postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati;

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.).
Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

U okviru ove parcele nalazi se postojeća vodena površina /površinske vode/ koju je potrebno regulisati u vidu zatvorenog kanala koji bi išao ispod temelja objekta ili izmjestiti van građevinske linije ako se radi o uređenju otvorenog bujičnog potoka i njegovog okruženja. Regulaciju vodotoka izvršiti:

- Kao dio pripremnih radova u okviru UP, ukoliko se vodotok reguliše u vidu zatvorenog kanala, kroz projektno tehničku dokumentaciju koja će profil zatvorenog kanala dimenzionisati na kapacitet maksimalnih voda;
- Kroz projektno tehničku dokumentaciju uređenja terena parcele, ako se radi o uređenju otvorenog bujičnog potoka i to tako da je moguće potok uređivati i van građevinskih linija. Predlaže se njegovo pejzažno uređenje po smjernicama iz uslova za ozelenjavanje a da se oko njega eventualno planiraju pjacete, pješačke staze, fontane i slični elementi.

Uslovi za odvoženje čvrstog otpada

Privremeno deponovanje smeća do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima obezbijediti na sabirnim punktovima, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom i

tipiziranim posudama, broja i kapaciteta prema sanitarno-tehničkim kriterijuma datim propisima i standardima.

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti na urbanističkoj parceli

- na parcelama turističkih objekata čija BRGP je veća od 500 m² /manji objekti moraju posjedovati kante koje se iznose na trotoar tj. van urbanističke parcele određenim danima kada služba nadležnog komunalnog preduzeća dolazi da ih prazni/

- na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo

- na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja

- na parcelama objekata turističke namjene.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada.

Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće treba da budu što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika.

Infrastrukturno opremanje i osnovni standardi

Građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano za površinu, vrste i veličine prostorija.

Propisuje se obavezno priključivanje parcela i građevina na elektroenergetsku i vodovodnu infrastrukturnu mrežu.

Priključivanje građevina na saobraćajne, elektroenergetske i komunalne infrastrukturne mreže obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih institucija.

Preporučuje se izvođenje cistijerni radi sakupljanja atmosferskih voda koje će biti u funkciji kvalitetnije turističke ponude/dodatnih turističkih sadržaja.

Način predobrade, odnosno obrade sanitarno fekalnih otpadnih voda i potencijalno zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prijemnik biće propisan resornim aktima, zavisno od sastava i kvaliteta sanitarno fekalnih i potencijalno zagađenih atmosferskih voda. Preporuka je da 20% potreba za električnom energijom bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknađeno upotrebom adekvatnih materijala.

Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list. CG br.51/08), kao i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG br.10/09), obezbijeđeni su prilazi i upotreba objekata i površina javnog korišćenja licima sa posebnim potrebama. U tom smislu projektovani su prilazi i rampe u nagibu 5-8,3%, kao i vertikalne komunikacije liftovima.

- Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbijeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.

- Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbijediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

8. USLOVI ZA IZRADU PROJEKATA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

Dispozicija budućih objekata svakako treba u maksimalnoj mjeri da uvaži osobnosti zatečene mediteranske vegetacije, pa prema tome je potrebno planirati izradu **pejzažne taksacije** prije izrade idejnog projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture u okviru lokacija na kojima je predviđena gradnja. Pejzažnom taksacijom obuhvatiti sva stabla čiji je obim debla veći od 7,5 cm (obim se mjeri na visini 1,5 m od nivoa zemlje). Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

UP	Namjena površina	Površine urbanističkih parcela (m ²)	Minimalan procenat ozelenjenosti na nivou urbanističkih parcela	Uređene zelene površine (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ² /ležaju)
UP4a	Zelenilo poslovnih objekata (ZPO)	7 954	40%	3 181,6	-	-

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter.

Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbilja u kombinaciji sa cvjetnicama..

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.

Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli , uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.

Prilikom ozelenjavanja, veliku pažnju posvetiti pozicioniranju visokog i niskog zelenila na način da se ne narušavaju vizure ka moru i drugim vrijednim estetskim cjelinama.

Smjernice za projektovanje pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova za poslovne objekte

- prije izrade projekata uraditi **pejzažnu taksaciju** postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zastićenog zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbilja u kombinaciji sa cvjetnicama.
- minimalna površina pod zelenilom **40 %** u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za plate, staze, vodene površine, saobraćajne manipulativne površine itd.

- Istaknuti važnost samih objekata sadnjom visoko dekorativnih reprezentativnih vrsta na zelenim površinama oko ulaza i ostalih prilaznih površina.
- Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne zbnaste vrste.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala,
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- Prilikom sadnje biljaka voditi računa o vizurama;
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- predvidjeti fontane ili sculpture,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.
- Uređenje ovih površina uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture kao i pejzažne taksacije.

Smjernice za uređenje makije i šumovitih grupacija, zaštitu i očuvanje autentičnog pejzaža unutar urbanističkih parcela

Zimzeleni pojas makije (*Orno-Quercetum ilicis*) izražen je na znatnom prostoru i daje pečat cjelokupnom pejzažu Crnogorskog primorja.

Prije izrade projekata uraditi pejzaznu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zastićenog zelenila.

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i spriječavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritetna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gdje će se štititi njihove osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž. ograničavanjem zona gradnje sprečavaju se znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti.

Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije i bujica, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održanje mikroklimatskih uslova. Ovaj pojas iz tog razloga treba štititi u cjelini, najstrože u blizini plaža, uz turistička naselja i pored magistralnih puteva, s obzirom da se njegovom zaštitom štiti i cjelokupna flora koja ovaj pojas izgrađuje.

Kako se navedene šumske zajednice nalaze na terenima koji su skloni eroziji (pluvijalna i eolska), njihova dominantna funkcija je upravo u zaštiti tih terena od erozije. Pored ispunjavanja te funkcije, ove šume su značajne i za održavanje vodnog režima u ljutom primorskom kršu - karstu, a takođe i za obezbjeđenje sigurnog staništa - utočišta mnogim drugim vrstama koje su vezane za šumski ekosistem i zavise od njega. S druge strane, pojas makije je pod rizikom uništavanja od požara.

Predviđeni zaštitni pojasevi pored sanitarno-higijenske zaštite (ublažavanje temperaturnih ekstrema, dominantnih vjetrova) i zaštitu od erozije, omogućavaju stvaranje vizuelnih barijera između različitih fizičkih struktura

Kao mjera zaštite postojeće vegetacije predlaže se rekultivacija i regeneracija ovih površina, odnosno dodatno pošumljavanje ovih terena naročito na nagibima.

Rekultivacija postojećih površina smatra se veoma značajnim.

Iz ovog razloga na ovim površinama preporučuje se:

- sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, podkresivanje, krčenje itd.);
- rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera;
- Pojedine primjerke koji su izgubili svoju vitalnost ili su oštećena uglavnom usled jakih vjetrova, potrebno je ukloniti sa ovih površina kako zbog estetskih razloga tako i zbog sprečavanja napada sekundarnih štetočina (entomoloških i fitopatoloških);
- Značaj ovakvih površina je tim veći što utiče i na poboljšanje mikroklimatskih uslova;
- Predlog sadnog materijala za revitalizaciju ovih površina ogledao bi se u podizanju mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada. Kroz makiju je već primijetno probijanje alepskog i primorskog bora. Ovaj podmladak upućuje na prirodnu sukcesiju makije u viši sastojinski oblik;
- Koristiti prvenstveno autohtone vrste drveća i žbunja i to vrste koje su edifikatori potencijalne prirodne vegetacije (*Quercus ilex*, *Q. pubescens*, *Fraxinus ornus*, *Pinus halepensis*, *Pinus pinea*, *Cupressus sempervirens*, *Punica granatum*, *Laurus nobilis*, *Arbutus unedo*, *Pistacia lentiscus* i dr.)
- Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti, minimalna starost sadnog materijala 5 godina.

Poželjno je formiranje atraktivnih motiva kao što su šumarci borova i čempresa, kao i druge mogućnosti scenskih atrakcija kojima se pojačava potencijal pejzaža u svim godišnjim aspektima i fenofazama razvoja vegetacije.

Kroz ove površine planirano je formiranje promenade tj. šetališta.

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja staza (šetališta) su:

- staze treba da prate konfiguraciju terena;
- na potezima sa najinteresantnijim vizurama mogu se planirati platoi za odmor (kamene ploče, kaldrma i od montažnih elemenata);
- obezbjeđiti neophodnu infrastrukturnu opremljenost staza;
- završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr. ili od montažnih drvenih elemenata i utabane zemlje);
- posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje);

Veoma važno je u okviru podizanja zaštitnog zelenila obratiti pažnju na **protivpožarnu zaštitu**.

- osiguranje protivpožarnih – vatrogasnih puteva sa omogućavanjem pristupa u sva područja
- izgradnja hidrantske protivpožarne mreže

- U praksi se pokazalo da one vrste koje dobro podnose ekstremne uslove sredine, bilo da je u pitanju visoka temperatura vazduha, duži sušni periodi kao i veliki stepen aerozagađenja, nisu baš poželjne kad je širenje požara u pitanju. To je dodatan razlog za podizanje mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada.

Izloženost priobalja neposrednim uticajima mora, pored opasnosti od mehaničkih oštećenja objekata i vegetacije prilikom jakih vremenskih nepogoda, ugrožena je i permanentnim nepovoljnim uticajima "posolice". Mali je broj biljaka koje podnose neposrednu blizinu mora, a još je manji broj onih koje podnose "posolicu" sitne morske kapi koje vjetar, naročito bura ponekad odnose i daleko na kopno. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tkz. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli. Zbog toga je izbor bilja za ozelenjavanje i biološku revitalizaciju pojasa Morskog dobra i dijelom kontakt zone dosta ograničen, pa se kod svih intervencija mora strogo voditi računa da je upotrebljeni materijal otporan na posolicu.

Opšti predlog sadnog materijala

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama područja i kategoriji buduće zelene površine. Samo se tako mogu pravilno odabrati one biljne vrste koje će u datim uslovima postići najbolju funkcionalnost i harmonično se uklopiti u okruženje.

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i uklapanje novoplaniranih zelenih površina u ambijent neposrednog okruženja,

Postojećim stablima koja se zadržavaju potrebno je posvetiti posebnu pažnju, što se prvenstveno odnosi na popravljavanje kvaliteta zemljišta, kao i uklanjanje suvih i oštećenih grana.

Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

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. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tzv. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli.

a/ Autohtona vegetacija

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

b/ Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliqastrum, Lagerstroemia indica, Feijoa selloviana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacia lentiscu, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Washingtonia filifera, Cordyline australis,

Bougainvillea spectabilis, *Camelia sp.*, *Hibiscus syriacus*, *Buxus sempervirens*, *Pittosporum tobira*, *Wisteria sinensis*, *Viburnum tinus*, *Tecoma radicans*, *Agava americana*, *Cycas revoluta*, *Yucca sp.*, *Hydrangea hortensis*, *Grevillea sp.*, itd.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 4b

u zahvatu Izmjena i dopuna UP TN Smokvice, Opština Budva

1. POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA

Trenutna namjena predmetnog prostora – neizgrađeno zemljište.

2. USLOVI ZA FORMIRANJE URBANISTIČKE PARCELE

Urbanističku parcelu **UP 4b** čine sljedeće katastarske parcele:

dio 2709/1.

Urbanistička parcela **UP 4b** je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

	X	Y
669	6576442.68	4674894.54
670	6576447.02	4674895.58
671	6576448.49	4674895.77
672	6576449.17	4674896.31
673	6576450.10	4674896.85
674	6576552.01	4674892.44
675	6576454.51	4674888.38
676	6576458.13	4674884.08
677	6576462.33	4674887.53
678	6576468.58	4674893.78
679	6576475.70	4674900.45
680	6576482.41	4674897.59
924	6576441.74	4674897.30
925	6576437.02	4674907.71
926	6576429.02	4674919.32
927	6576420.40	4674927.93
928	6576410.17	4674935.14
929	6576401.98	4674939.22
930	6576396.89	4674941.80
931	6576376.59	4674954.84
932	6576368.11	4674961.34
933	6576355.09	4674971.33
934	6576354.28	4674972.00
935	6576349.64	4674979.10
936	6576350.03	4674983.39
937	6576353.36	4674986.15
938	6576357.43	4674985.83
939	6576363.34	4674982.22
940	6576368.42	4674977.60
941	6576377.02	4674968.13
942	6576392.57	4674955.37
943	6576405.37	4674949.35

944	6576422.35	4674943.49
945	6576434.71	4674939.32
946	6576449.93	4674931.69
947	6576459.52	4674923.36
948	6576468.26	4674913.99
949	6576476.08	4674904.93

Ukoliko, dođe do neslaganja između katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je katastar.

Ukoliko granica UP 4b neznatno odstupa od granice katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa katastarskim operatom.

Broj UP	Namjena UP	Površina UP (m ²)	max zauzetost (m ²)	max BRGP (m ²)	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	najviša kota krovnog vijenca (m.n.m.)	Maksimalan broj nadzemnih etaža
UP 4b	CD	2,541	508	2,033	0.20	0.80	+123.00	6

3. PLANIRANI PROSTORNI PARAMETRI

Podjela planske teritorije na prostorne cjeline date u grafičkom prilogu broj 16: PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA korespondira sa očekivanim etapama realizacije i data je kao **III FAZA realizacije**. U okviru ove faze /plava boja sa oznakom III/ planirana je izgradnja na UP4a.

4. USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE

Namjena prostora u okviru UP 4a je **centralne djelatnosti (CD)** koji daju široki spektar mješovitih, polivalentnih namjena i to: javne institucije, kancelarije, banke, pošte, apoteke, privatne ambulante, turističke agencije, predstavništava avio kompanija, rent-a-car, spa i wellness sadržaji, zatvoreni i otvoreni bazeni, otvoreni i zatvoreni sportski sadržaji, ugostiteljski, trgovački, poslovni sadržaji i sl.

Na ovoj parceli je predviđen jedan objekat koji ne može biti sastavljen iz više odvojenih slobodnostojećih zgrada jer je male visine i površine a nalazi se u serpentinu, tik uz planiranu saobraćajnicu pa je zamišljen kao "potporni zid" iste jer se saobraćajnica nalazi praktično "u vazduhu tj. na nasutom terenu pa se preporučuje projektovanje i izvođenje ovog objekta u prvoj fazi, odnosno zajedno sa izvođenjem ovog dijela saobraćajnice.

5. USLOVI ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I NIVELACIJU

Uslovi za parcelaciju

Ovim planskim dokumentom, maksimalno su poštovane granice katastarskih parcela date ažuriranom topografsko-katastarskom podlogom a plan parcelacije je dat na grafičkom prilogu 15 *Plan parcelacije, regulacije, nivelacije*.

Ukoliko u sprovođenju urbanističkog projekta dođe do neslaganja između zvaničnog katastra

i plana, mjerodavan je postojeći katastar. Ukoliko dođe do neslaganja površina urbanističkih parcela i katastarskih do 2 m² se može smatrati greškom.

Urbanistička parcela ima obezbijeđen direktan pristup sa javne komunikacije.

Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.

Kote koje su date u prilogu *15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije* nisu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica, moguće su manje korekcije kota iz plana.

Uslovi za regulaciju

Regulacione i građevinske linije definisane su koordinatama tačaka prikazanim na Planu parcelacije, regulacije i nivelacije.

Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je takođe data u grafičkom prilogu.

Potrebno je poštovati regulacione i građevinske linije utvrđene Planom parcelacije, regulacije i nivelacije.

Elementi spoljašnjeg uređenja terena (stepeništa, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija za maksimalno 120 cm (ali ne smiju izlaziti van granica urbanističke parcele) i obračunavaju se u svemu prema važećem pravilniku MEST EN 15221-6. Elementi spoljašnjeg uređenja terena (spoljna stepeništa po terenu, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija (ali ne smiju izlaziti van granica urbanističke parcele i regulacionih linija). Ove površine ne ulaze u obračun zauzetosti i BRGP ako su u nivou konačno nivelisanog terena. Bruto građevinska površina koja je data tabelama /planirani prostorni parametri/ je površina etaža (LA) od koje se oduzima nekorisna površina etaže (NLA) i u pravilniku MEST EN 15221-6 je označena sa GFA.

Idejno rješenje regulacije unutar urbanističke parcele dato je na prilogu *17 Situacioni prikaz urbanističkog i parternog rješenja - Idejna rješenja*.

Oblik i veličina predloženih gabarita u grafičkim priložima je data kao predlog varijantnog rješenja i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna kota krovnog vijenca, maksimalna ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina na urbanističkoj parceli kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Uslovi za nivelaciju

Visinska regulacija je u planu definisana **maksimalnom kotom krovnog vijenca u vidu nadmorske visine sa oznakom Vomax kao i maksimalnim brojem nadzemnih etaža objekta datim brojom vrednošću /1-10/** za svaku urbanističku parcelu, prikazano na grafičkom prilogu *15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije*.

Po Pravilniku o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima "Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 39/13) suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote gotovog nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO iz člana 96 stav 1 Pravilnika o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Moguće je planiranje dodatnih podrumskih etaža ukoliko Projekat geoloških istraživanja tla, urađen u skladu sa članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima pokaže da je njihovo izvođenje sigurno, moguće i ekonomski opravdano.

Spratne visine mogu biti veće od visina propisanih Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Član 100.) ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekata. U ovom slučaju dozvoljavaju se veće spratne visine zbog većeg standarda i ekskluzivnosti turističkog naselja sa 4* i 5*, kao i zbog uslova obezbjeđenja povećane energetske efikasnosti objekata.

Površina podzemnih etaža ne ulazi u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaže, ili instalacione /tehničke/ etaže. Otvoreni bazeni, uređene terase na terenu, "zelene" krovne površine i žardinjere na terasama ne ulaze u obračun BRGP. Bruto građevinske površine na parcelama infrastrukture ne ulaze u obračun BRGP. Sve ostale površine se obračunavaju po MEST EN 15221-6.

Nivelaciono rješenje definisano je kotom prve etaže. Kod izdavanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena (parcele) na osnovu koga bi se tačno odredila niveleta u odnosu na okolne saobraćajnice, odnosno kotu terena i to tako da kota prizemlja (najniže nadzemne etaže) bude maksimalno 1,00 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena u zavisnosti od kota pristupnih saobraćajnica kroz Glavne projekte saobraćajnica /ukoliko dođe do manjih izmjena/.

6. OPŠTI USLOVI

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. U daljim geološkim ispitivanjima, analizi dobijenih podataka, obavezno koristiti primjenu Evropskih standarda u Crnoj Gori koji se ogledaju u dokumentu „MEST EN 1998-1:2015/NA: 2015 Eurokod 8: Projektovanje seizmičkih otpornih konstrukcija“.

Ukoliko Projekat geoloških istraživanja pokaže da je lokacija nepovoljna za gradnju, potrebno je izvršiti osiguranje lokacije i gabarite objekata prilagoditi rezultatima istraživanja, kao i uraditi eventualna osiguranja terena i objekta koja geolog preporuči a sve u skladu sa važećim propisima i standardima.

Ukoliko nakon urađenog projekta geoloških istraživanja tla i urađene pejzažne taksacije i prepoznavanja vrijednih vegetacijskih sklopova dođe do nemogućnosti realizacije objekata shodno idejnom rješenju prilikom izrade idejnog i glavnog projekta može doći do pomjeranja objekata u okviru građevinske linije na urbanističkoj parceli.

Na osnovu podataka iz projekta geoloških istraživanja tla sa detaljnim ispitivanjem karakteristika do osnovne, čvrste stijene, projektovanju konstrukcije posvetiti posebnu pažnju a posebno temeljenju konstrukcije na osnovnoj stijeni.

U slučajevima projektovanih iskopa za objekte visine preko 3 m potrebno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.

Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Dozvoljena je i poželjna izgradnja liftova čak i izvan objekata /uspinjače i kosi liftovi/.

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

Minimalni potreban broj parking mjesta je potrebno obezbijediti u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji turističkog smještaja. Potreban broj

parking mjesta obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim ili nadzemnim /suterenskim/ etažama.

Potreban parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Podzemne eteže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena prostora za parkiranje.

Prilikom izrade projektne dokumentacije saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, a zbog specifičnosti terena, dozvoljeno je zahvatiti pojas do +5 m sa obe strane saobraćajnice, kako bi se obezbedila konstrukcija saobraćajnice do izgradnje objekta na urbanističkoj parceli. Prilikom izgradnje objekta na urbanističkoj parceli, investitor je dužan da obezbedi stabilnost, i po potrebi izvrši rekonstrukciju potpornih zidova saobraćajnice.

7. POSEBNI USLOVI

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način. Obzirom da je sadašnji teren ovog kompleksa nepristupačan neophodno je u sklopu pripremnih radova izraditi pristupne puteve do krajnje zone kompleksa kako bi se omogućio prilaz lokaciji za geološka istraživanja tla kako bi se na osnovu istih odredio najpovoljniji način fundiranja i konstruktivni sistem.

Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:

- krovovi su pretežno ravni ali je moguće primjenjivati i jednovodne ili dvovodne nagiba 18-23° sa pokrivačem od "ćeramide" ili "mediteran" crepa uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta, kao i četvorovodni i složeni kod većih objekata ali da u svemu podsjećaju na tzv kapetanske kuće ili tradicionalne primorske vile;
- ukoliko se na objektima projektuju kosi krovovi, detalji na njima moraju biti u skladu sa tradicijom „paštrowske kuće“ i to streha širine 60 cm treba da postoji samo na zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se postavljaju konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl;
- ukoliko se rade ravni krovovi, potrebno ih je projektovati tako da zadovoljavaju uslove za postavljanje krovnog zelenila, solarnih kolektora i mašinskih instalacija (eksterne jedinice) ali da ih visoko rastinje "skriva";
- fasade su u kombinaciji malterisanih fasada i kamena. Malterisane fasade su završno obrađene pastelnim bojama. Za fasade od kamena koristiti rezani kamen i kamen prirodno obrađen. Isključiti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu, drvo aluminijum ili PVC, sa "griljama" ili "škurama" koje mogu biti i klizne ukoliko se radi o većim staklenim površinama;
- omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, dodatne prostorije, terase i prostorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starih objekata ovog kraja. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lođe, neprimjereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da strogi kubus postane razigran, nije ni iz kog razloga dozvoljeno;
- poželjne su pergole "tremovi" ;
- obavezna je primjena podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u

kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 1,6 m;

- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa, inoksa, ili staklene a **nikako balustrade**;
- omogućiti izgradnju žardinjera i većih ozelenjenih površina na svim terasama bilo da su na terenu ili na višim kotama objekata kako bi se stekao utisak "naselja u zelenilu";
- konstrukciju objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.
- postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati;

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.).
Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

U okviru ove parcele nalazi se postojeća vodena površina /površinske vode/ koju je potrebno regulisati u vidu zatvorenog kanala koji bi išao ispod temelja objekta ili izmjestiti van građevinske linije ako se radi o uređenju otvorenog bujičnog potoka i njegovog okruženja. Regulaciju vodotoka izvršiti:

- Kao dio pripremnih radova u okviru UP, ukoliko se vodotok reguliše u vidu zatvorenog kanala, kroz projektno tehničku dokumentaciju koja će profil zatvorenog kanala dimenzionisati na kapacitet maksimalnih voda;
- Kroz projektno tehničku dokumentaciju uređenja terena parcele, ako se radi o uređenju otvorenog bujičnog potoka i to tako da je moguće potok uređivati i van građevinskih linija. Predlaže se njegovo pejzažno uređenje po smjernicama iz uslova za ozelenjavanje a da se oko njega eventualno planiraju pjacete, pješačke staze, fontane i slični elementi.

Uslovi za odvoženje čvrstog otpada

Privremeno deponovanje smeća do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima obezbijediti na sabirnim punktovima, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, broja i kapaciteta prema sanitarno-tehničkim kriterijuma datim propisima i standardima.

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti na urbanističkoj parceli

- na parcelama turističkih objekata čija BRGP je veća od 500 m² /manji objekti moraju posjedovati kante koje se iznose na trotoar tj. van urbanističke parcele određenim danima kada služba nadležnog komunalnog preduzeća dolazi da ih prazni/
- na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo
- na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja
- na parcelama objekata turističke namjene.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada.

Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće treba da budu što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika.

Infrastrukturno opremanje i osnovni standardi

Građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano za površinu, vrste i veličine prostorija.

Propisuje se obavezno priključivanje parcela i građevina na elektroenergetsku i vodovodnu infrastrukturnu mrežu.

Priključivanje građevina na saobraćajne, elektroenergetske i komunalne infrastrukturne mreže obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih institucija.

Preporučuje se izvođenje cistijerni radi sakupljanja atmosferskih voda koje će biti u funkciji kvalitetnije turističke ponude/dodatnih turističkih sadržaja.

Način predobrade, odnosno obrade sanitarno fekalnih otpadnih voda i potencijalno zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prijemnik biće propisan resornim aktima, zavisno od sastava i kvaliteta sanitarno fekalnih i potencijalno zagađenih atmosferskih voda. Preporuka je da 20% potreba za električnom energijom bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknađeno upotrebom adekvatnih materijala.

Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list. CG br.51/08), kao i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG br.10/09), obezbijeđeni su prilazi i upotreba objekata i površina javnog korišćenja licima sa posebnim potrebama. U tom smislu projektovani su prilazi i rampe u nagibu 5-8,3%, kao i vertikalne komunikacije liftovima.

- Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.
- Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbijediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

8. USLOVI ZA IZRADU PROJEKATA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

Dispozicija budućih objekata svakako treba u maksimalnoj mjeri da uvaži osobenosti zatečene mediteranske vegetacije, pa prema tome je potrebno planirati izradu **pejzažne taksacije** prije izrade idejnog projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture u okviru lokacija na kojima je predviđena gradnja. Pejzažnom taksacijom obuhvatiti sva stabla čiji je obim debla veći od 7,5 cm (obim se mjeri na visini 1,5 m od nivoa zemlje). Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

UP	Namjena površina	Površine urbanističkih parcela (m ²)	Minimalan procenat ozelenjenosti na nivou urbanističkih parcela	Uređene zelene površine (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ² /ležaju)
UP4b	Zelenilo poslovnih objekata (ZPO)	2 541	40%	1 016,4	-	-

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter.

Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbilja u kombinaciji sa cvjetnicama..

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.

Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli , uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.

Prilikom ozelenjavanja, veliku pažnju posvetiti pozicioniranju visokog i niskog zelenila na način da se ne narušavaju vizure ka moru i drugim vrijednim estetskim cjelinama.

Smjernice za projektovanje pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova za poslovne objekte

- prije izrade projekata uraditi **pejzažnu taksaciju** postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zastićenog zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbilja u kombinaciji sa cvjetnicama.
- minimalna površina pod zelenilom **40 %** u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze, vodene površine, saobraćajne manipulativne površine itd.
- Istaknuti važnost samih objekata sadnjom visoko dekorativnih reprezentativnih vrsta na zelenim površinama oko ulaza i ostalih prilaznih površina.
- Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne zbiljaste vrste.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala,
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbiljaste zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- Prilikom sadnje biljaka voditi računa o vizurama;
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- predvidjeti fontane ili sculpture,

- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.
- Uređenje ovih površina uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture kao i pejzažne taksacije.

Smjernice za uređenje makije i šumovitih grupacija, zaštitu i očuvanje autentičnog pejzaža unutar urbanističkih parcela

Zimzeleni pojas makije (*Orno-Quercetum ilicis*) izražen je na znatnom prostoru i daje pečat cjelokupnom pejzažu Crnogorskog primorja.

Prije izrade projekata uraditi pejzaznu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zastičenog zelenila.

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i spriječavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritetna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gdje će se štiti njihove osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž. ograničavanjem zona gradnje sprečavaju se znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti.

Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije i bujica, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održanje mikroklimatskih uslova. Ovaj pojas iz tog razloga treba štiti u cjelini, najstrože u blizini plaža, uz turistička naselja i pored magistralnih puteva, s obzirom da se njegovom zaštitom štiti i cjelokupna flora koja ovaj pojas izgrađuje.

Kako se navedene šumske zajednice nalaze na terenima koji su skloni eroziji (pluvijalna i eolska), njihova dominantna funkcija je upravo u zaštiti tih terena od erozije. Pored ispunjavanja te funkcije, ove šume su značajne i za održavanje vodnog režima u ljutom primorskom kršu - karstu, a takođe i za obezbjeđenje sigurnog staništa - utočišta mnogim drugim vrstama koje su vezane za šumski ekosistem i zavise od njega. S druge strane, pojas makije je pod rizikom uništavanja od požara.

Predviđeni zaštitni pojasevi pored sanitarno-higijenske zaštite (ublažavanje temperaturnih ekstrema, dominantnih vjetrova) i zaštitu od erozije, omogućavaju stvaranje vizuelnih barijera između različitih fizičkih struktura

Kao mjera zaštite postojeće vegetacije predlaže se rekultivacija i regeneracija ovih površina, odnosno dodatno pošumljavanje ovih terena naročito na nagibima.

Rekultivacija postojećih površina smatra se veoma značajnim.

Iz ovog razloga na ovim površinama preporučuje se:

- sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, podkresivanje, krčenje itd.);
- rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera;
- Pojedine primjerke koji su izgubili svoju vitalnost ili su oštećena uglavnom usled jakih vjetrova, potrebno je ukloniti sa ovih površina kako zbog estetskih razloga tako i zbog sprečavanja napada sekundarnih štetočina (entomoloških i fitopatoloških);
- Značaj ovakvih površina je tim veći što utiče i na poboljšanje mikroklimatskih uslova;
- Predlog sadnog materijala za revitalizaciju ovih površina ogledao bi se u podizanju mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada. Kroz makiju je već primjetno probijanje

alepskog i primorskog bora. Ovaj podmladak upućuje na prirodnu sukcesiju makije u viši sastojinski oblik;

- Koristiti prvenstveno autohtone vrste drveća i žbunja i to vrste koje su edifikatori potencijalne prirodne vegetacije (*Quercus ilex*, *Q. pubescens*, *Fraxinus ornus*, *Pinus halepensis*, *Pinus pinea*, *Cupressus sempervirens*, *Punica granatum*, *Laurus nobilis*, *Arbutus unedo*, *Pistacia lentiscus* i dr.)
- Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti, minimalna starost sadnog materijala 5 godina.

Poželjno je formiranje atraktivnih motiva kao što su šumarci borova i čempresa, kao i druge mogućnosti scenskih atrakcija kojima se pojačava potencijal pejzaža u svim godišnjim aspektima i fenofazama razvoja vegetacije.

Kroz ove površine planirano je formiranje promenade tj. šetališta.

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja staza (šetališta) su:

- staze treba da prate konfiguraciju terena;
- na potezima sa najinteresantnijim vizurama mogu se planirati platoi za odmor (kamene ploče, kaldrma i od montažnih elemenata);
- obezbjediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost staza;
- završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr. ili od montažnih drvenih elemenata i utabane zemlje);
- posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvietljenje);

Veoma važno je u okviru podizanja zaštitnog zelenila obratiti pažnju na **protivpožarnu zaštitu**.

- osiguranje protivpožarnih – vatrogasnih puteva sa omogućavanjem pristupa u sva područja
- izgradnja hidrantske protivpožarne mreže
- U praksi se pokazalo da one vrste koje dobro podnose ekstremne uslove sredine, bilo da je u pitanju visoka temperatura vazduha, duži sušni periodi kao i veliki stepen aerozađenja, nisu baš poželjne kad je širenje požara u pitanju. To je dodatan razlog za podizanje mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada.

Izloženost priobalja neposrednim uticajima mora, pored opasnosti od mehaničkih oštećenja objekata i vegetacije prilikom jakih vremenskih nepogoda, ugrožena je i permanentnim nepovoljnim uticajima "posolice". Mali je broj biljaka koje podnose neposrednu blizinu mora, a još je manji broj onih koje podnose "posolicu" sitne morske kapi koje vjetar, naročito bura ponekad odnose i daleko na kopno. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tkz. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli. Zbog toga je izbor bilja za ozelenjavanje i biološku revitalizaciju pojasa Morskog dobra i dijelom kontakt zone dosta ograničen, pa se kod svih intervencija mora strogo voditi računa da je upotrebljeni materijal otporan na posolicu.

Opšti predlog sadnog materijala

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama područja i kategoriji buduće zelene površine. Samo se tako mogu pravilno odabrati one biljne vrste koje će u datim uslovima postići najbolju funkcionalnost i harmonično se uklopiti u okruženje.

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i uklapanje novoplaniranih zelenih površina u ambijent neposrednog okruženja,

Postojećim stablima koja se zadržavaju potrebno je posvetiti posebnu pažnju, što se prvenstveno odnosi na popravljavanje kvaliteta zemljišta, kao i uklanjanje suvih i oštećenih grana.

Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

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. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tzv. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli.

a/ Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix tetrandra, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Teucrium fruticans, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosmarinus officinalis, Rosmarinus officinalis „Prostratum“, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.

b/ Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Feijoa selloviana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacia lentiscu, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Washingtonia filifera, Cordyline australis, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Yucca sp., Hydrangea hortensis, Grevillea sp., itd.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta za pružanje usluga hrane i pića na urbanističkoj parceli UP 5

u zahvatu Izmjena i dopuna UP TN Smokvice, Opština Budva

1. POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA

Trenutna namjena predmetnog prostora – neizgrađeno zemljište.

2. USLOVI ZA FORMIRANJE URBANISTIČKE PARCELE

Urbanističku parcelu **UP 5** čine sljedeće katastarske parcele:
dio 2738, 2800 i 2801.

Urbanistička parcela **UP 5** je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

	X	Y
684	6576505.39	4674889.70
685	6576506.80	4674887.21
686	6576507.19	4674880.39
687	6576501.41	4674873.89
688	6576499.30	4674871.88
689	6576494.90	4674870.03
690	6576492.61	4674866.68
691	6576496.18	4674861.55
692	6576507.10	4674854.70
693	6576518.57	4674848.03
694	6576520.69	4674846.94
695	6576526.94	4674843.74
696	6576525.58	4674838.11
697	6576533.85	4674835.52
698	6576541.53	4674835.56
950	6576509.96	4674892.34
951	6576514.96	4674898.49
952	6576516.87	4674906.33
953	6576514.88	4674914.92
954	6576511.02	4674920.00
955	6576501.94	4674928.37
956	6576492.96	4674936.66
957	6576486.05	4674946.00
958	6576482.76	4674954.22
959	6576481.33	4674965.46
960	6576480.65	4674974.53
961	6576479.05	4674983.51
962	6576485.73	4674988.97

963	6576492.32	4674986.37
964	6576511.84	4674980.26
965	6576513.55	4674979.46
966	6576509.49	4674966.89
967	6576504.75	4674950.22
968	6576508.73	4674936.55
969	6576515.64	4674917.03
970	6576521.96	4674907.37
971	6576529.36	4674887.30
972	6576533.57	4674880.12
973	6576539.26	4674874.78
974	6576542.67	4674871.57
975	6576550.81	4674867.31
976	6576559.19	4674864.37
977	6576555.24	4674863.55
978	6576546.58	4674864.36
979	6576546.12	4674859.21
980	6576545.60	4674852.26

Ukoliko, dođe do neslaganja između katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je katastar.

Ukoliko granica UP 5 neznatno odstupa od granice katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa katastarskim operatom.

Broj UP	Namjena UP	Površina UP (m ²)	max zauzetost (m ²)	max BRGP (m ²)	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	najviša kota krovnog vijenca (m.n.m.)	Maksimalan broj nadzemnih etaža
UP 5	U	3,467	589	1213	0.17	0.35	+151.30	3

Podjela planske teritorije na prostorne cjeline date u grafičkom prilogu broj 16: PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA korespondira sa očekivanim etapama realizacije i data je kao **III FAZA realizacije**.

U okviru ove faze /plava boja sa oznakom III/ planirana je izgradnja na UP5.

4. USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE

Namjena prostora je **objekat za pružanje usluga ishrane i pića (U)** visoke kategorije kategorije 4* ili 5*.

Objekat u svemu mora da bude usklađen sa važećom zakonskom regulativom iz oblasti turizma.

5. USLOVI ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I NIVELACIJU

Uslovi za parcelaciju

Ovim planskim dokumentom, maksimalno su poštovane granice katastarskih parcela date

ažuriranom topografsko-katastarskom podlogom a plan parcelacije je dat na grafičkom prilogu *15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije*.

Ukoliko u sprovođenju urbanističkog projekta dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar. Ukoliko dođe do neslaganja površina urbanističkih parcela i katastarskih do 2 m² se može smatrati greškom.

Urbanistička parcela ima obezbijeđen direktan pristup sa javne komunikacije.

Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.

Kote koje su date u prilogu *15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije* nisu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica, moguće su manje korekcije kota iz plana.

Uslovi za regulaciju

Regulacione i građevinske linije definisane su koordinatama tačaka prikazanim na Planu parcelacije, regulacije i nivelacije.

Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je takođe data u grafičkom prilogu.

Potrebno je poštovati regulacione i građevinske linije utvrđene Planom parcelacije, regulacije i nivelacije.

Elementi spoljašnjeg uređenja terena (stepeništa, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija za maksimalno 120 cm (ali ne smiju izlaziti van granica urbanističke parcele) i obračunavaju se u svemu prema važećem pravilniku MEST EN 15221-6. Elementi spoljašnjeg uređenja terena (spoljna stepeništa po terenu, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija (ali ne smiju izlaziti van granica urbanističke parcele i regulacionih linija). Ove površine ne ulaze u obračun zauzetosti i BRGP ako su u nivou konačno nivelisanog terena. Bruto građevinska površina koja je data tabelama /planirani prostorni parametri/ je površina etaža (LA) od koje se oduzima nekorisna površina etaže (NLA) i u pravilniku MEST EN 15221-6 je označena sa GFA.

Idejno rješenje regulacije unutar urbanističke parcele dato je na prilogu *17 Situacioni prikaz urbanističkog i parternog rješenja - Idejna rješenja*.

Oblik i veličina predloženih gabarita u grafičkim priložima je data kao predlog varijantnog rješenja i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna kota krovnog vijenca, maksimalna ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina na urbanističkoj parceli kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Uslovi za nivelaciju

Visinska regulacija je u planu definisana **maksimalnom kotom krovnog vijenca u vidu nadmorske visine sa oznakom Vomax kao i maksimalnim brojem nadzemnih etaža objekta datim brojnomo vrednošću /1-10/** za svaku urbanističku parcelu, prikazano na grafičkom prilogu *15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije*.

Po Pravilniku o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima "Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 39/13) suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote gotovog nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Moguće je planiranje dodatnih podrumskih etaža ukoliko Projekat geoloških istraživanja tla, urađen u skladu sa članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima pokaže da je njihovo izvođenje sigurno, moguće i ekonomski opravdano.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena

0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO iz člana 96 stav 1 Pravilnika o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Spratne visine mogu biti veće od visina propisanih Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Član 100.) ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekata. U ovom slučaju dozvoljavaju se veće spratne visine zbog većeg standarda i ekskluzivnosti turističkog naselja sa 4* i 5*, kao i zbog uslova obezbjeđenja povećane energetske efikasnosti objekata.

Površina podzemnih etaža ne ulazi u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaže, ili instalacione /tehničke/ etaže. Otvoreni bazeni, uređene terase na terenu, "zelene" krovne površine i žardinjere na terasama ne ulaze u obračun BRGP. Bruto građevinske površine na parcelama infrastrukture ne ulaze u obračun BRGP. Sve ostale površine se obračunavaju po MEST EN 15221-6.

Nivelaciono rješenje definisano je kotom prve etaže. Kod izdavanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena (parcele) na osnovu koga bi se tačno odredila niveleta u odnosu na okolne saobraćajnice, odnosno kotu terena i to tako da kota prizemlja (najniže nadzemne etaže) bude maksimalno 1,00 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena u zavisnosti od kota pristupnih saobraćajnica kroz Glavne projekte saobraćajnica /ukoliko dođe do manjih izmjena/.

6. OPŠTI USLOVI

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. U daljim geološkim ispitivanjima, analizi dobijenih podataka, obavezno koristiti primjenu Evropskih standarda u Crnoj Gori koji se ogledaju u dokumentu „MEST EN 1998-1:2015/NA: 2015 Eurokod 8: Projektovanje seizmičkih otpornih konstrukcija“.

Ukoliko Projekat geoloških istraživanja pokaže da je lokacija nepovoljna za gradnju, potrebno je izvršiti osiguranje lokacije i gabarite objekata prilagoditi rezultatima istraživanja, kao i uraditi eventualna osiguranja terena i objekta koja geolog preporuči a sve u skladu sa važećim propisima i standardima.

Ukoliko nakon urađenog projekta geoloških istraživanja tla i urađene pejzažne taksacije i prepoznavanja vrijednih vegetacijskih sklopova dođe do nemogućnosti realizacije objekata shodno idejnom rješenju prilikom izrade idejnog i glavnog projekta može doći do pomjeranja objekata u okviru građevinske linije na urbanističkoj parceli.

Na osnovu podataka iz projekta geoloških istraživanja tla sa detaljnim ispitivanjem karakteristika do osnovne, čvrste stijene, projektovanju konstrukcije posvetiti posebnu pažnju a posebno temeljenju konstrukcije na osnovnoj stijeni.

U slučajevima projektovanih iskopa za objekte visine preko 3 m potrebno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.

Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Dozvoljena je i poželjna izgradnja liftova čak i izvan objekata /uspinjače i kosi liftovi/.

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

Minimalni potreban broj parking mjesta je potrebno obezbijediti u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji turističkog smještaja. Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim ili nadzemnim /suterenskim/ etažama.

Potreban parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Podzemne eteže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena prostora za parkiranje.

Prilikom izrade projektne dokumentacije saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, a zbog specifičnosti terena, dozvoljeno je zahvatiti pojas do +5 m sa obe strane saobraćajnice, kako bi se obezbedila konstrukcija saobraćajnice do izgradnje objekta na urbanističkoj parceli. Prilikom izgradnje objekta na urbanističkoj parceli, investitor je dužan da obezbedi stabilnost, i po potrebi izvrši rekonstrukciju potpornih zidova saobraćajnice.

7. POSEBNI USLOVI

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način. Obzirom da je sadašnji teren ovog kompleksa nepristupačan neophodno je u sklopu pripremnih radova izraditi pristupne puteve do krajnje zone kompleksa kako bi se omogućio prilaz lokaciji za geološka istraživanja tla kako bi se na osnovu istih odredio najpovoljniji način fundiranja i konstruktivni sistem.

Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:

- krovovi su pretežno ravni ali je moguće primjenjivati i jednovodne ili dvovodne nagiba 18-23° sa pokrivačem od "ćeramide" ili "mediteran" crepa uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta, kao i četvorovodni i složeni kod većih objekata ali da u svemu podsjećaju na tzv kapetanske kuće ili tradicionalne primorske vile;
- ukoliko se na objektima projektuju kosi krovovi, detalji na njima moraju biti u skladu sa tradicijom „paštrowske kuće“ i to streha širine 60 cm treba da postoji samo na zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se postavljaju konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl;
- ukoliko se rade ravni krovovi, potrebno ih je projektovati tako da zadovoljavaju uslove za postavljanje krovnog zelenila, solarnih kolektora i mašinskih instalacija (eksterne jedinice) ali da ih visoko rastinje "skriva";
- fasade su u kombinaciji malterisanih fasada i kamena. Malterisane fasade su završno obrađene pastelnim bojama. Za fasade od kamena koristiti rezani kamen i kamen prirodno obrađen. Isključiti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu, drvo aluminijum ili PVC, sa "griljama" ili "škurama" koje mogu biti i klizne ukoliko se radi o većim staklenim površinama;
- omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, dodatne prostorije, terase i prostorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starih objekata ovog kraja. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lođe, neprimjereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da strogi kubus postane razigran, nije ni iz kog razloga dozvoljeno;

- poželjne su pergole "tremovi" ;
- obavezna je primjena podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 1,6 m;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa, inoksa, ili staklene a **nikako balustrade**;
- omogućiti izgradnju žardinjera i većih ozelenjenih površina na svim terasama bilo da su na terenu ili na višim kotama objekata kako bi se stekao utisak "naselja u zelenilu";
- konstrukciju objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.
- postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati;

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.).
Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

U okviru ove parcele nalazi se postojeća vodena površina /površinske vode/ koju je potrebno regulisati u vidu zatvorenog kanala koji bi išao ispod temelja objekta ili izmjestiti van građevinske linije ako se radi o uređenju otvorenog bujičnog potoka i njegovog okruženja. Regulaciju vodotoka izvršiti:

- Kao dio pripremnih radova u okviru UP, ukoliko se vodotok reguliše u vidu zatvorenog kanala, kroz projektno tehničku dokumentaciju koja će profil zatvorenog kanala dimenzionisati na kapacitet maksimalnih voda;
- Kroz projektno tehničku dokumentaciju uređenja terena parcele, ako se radi o uređenju otvorenog bujičnog potoka i to tako da je moguće potok uređivati i van građevinskih linija. Predlaže se njegovo pejzažno uređenje po smjernicama iz uslova za ozelenjavanje a da se oko njega eventualno planiraju pjacete, pješačke staze, fontane i slični elementi.

Uslovi za odvoženje čvrstog otpada

Privremeno deponovanje smeća do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima obezbijediti na sabirnim punktovima, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, broja i kapaciteta prema sanitarno-tehničkim kriterijuma datim propisima i standardima.

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti na urbanističkoj parceli

- na parcelama turističkih objekata čija BRGP je veća od 500 m² /manji objekti moraju posjedovati kante koje se iznose na trotoar tj. van urbanističke parcele određenim danima kada služba nadležnog komunalnog preduzeća dolazi da ih prazni/
- na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo
- na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja
- na parcelama objekata turističke namjene.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada.

Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće treba da budu što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika.

Infrastrukturno opremanje i osnovni standardi

Građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano za površinu, vrste i veličine prostorija.

Propisuje se obavezno priključivanje parcela i građevina na elektroenergetsku i vodovodnu infrastrukturnu mrežu.

Priključivanje građevina na saobraćajne, elektroenergetske i komunalne infrastrukturne mreže obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih institucija.

Preporučuje se izvođenje cistijerni radi sakupljanja atmosferskih voda koje će biti u funkciji kvalitetnije turističke ponude/dodatnih turističkih sadržaja.

Način predobrade, odnosno obrade sanitarno fekalnih otpadnih voda i potencijalno zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prijemnik biće propisan resornim aktima, zavisno od sastava i kvaliteta sanitarno fekalnih i potencijalno zagađenih atmosferskih voda. Preporuka je da 20% potreba za električnom energijom bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknađeno upotrebom adekvatnih materijala.

Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list. CG br.51/08), kao i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG br.10/09), obezbijeđeni su prilazi i upotreba objekata i površina javnog korišćenja licima sa posebnim potrebama. U tom smislu projektovani su prilazi i rampe u nagibu 5-8,3%, kao i vertikalne komunikacije liftovima.

- Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.
- Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjeđiti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

8. USLOVI ZA IZRADU PROJEKATA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

Dispozicija budućih objekata svakako treba u maksimalnoj mjeri da uvaži osobenosti zatečene mediteranske vegetacije, pa prema tome je potrebno planirati izradu **pejzažne taksacije** prije izrade idejnog projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture u okviru lokacija na kojima je predviđena gradnja. Pejzažnom taksacijom obuhvatiti sva stabla čiji je obim debla veći od 7,5cm (obim se mjeri na visini 1,5m od nivoa zemlje). Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

UP	Namjena površina	Površine urbanističkih parcela (m ²)	Minimalan procenat ozelenjenosti na nivou urbanističkih parcela	Uređene zelene površine (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ² /ležaju)

UP5	Zelenilo poslovnih objekata (ZPO)	3 467	40%	1 386,8	-	-
-----	-----------------------------------	-------	-----	---------	---	---

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter.

Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbuja u kombinaciji sa cvjetnicama..

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.

Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli , uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.

Prilikom ozelenjavanja, veliku pažnju posvetiti pozicioniranju visokog i niskog zelenila na način da se ne narušavaju vizure ka moru i drugim vrijednim estetskim cjelinama.

Smjernice za projektovanje pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova za poslovne objekte

- prije izrade projekata uraditi **pejzaznu taksaciju** postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zaštićenog zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbuja u kombinaciji sa cvjetnicama.
- minimalna površina pod zelenilom **40 %** u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze, vodene površine, saobraćajne manipulativne površine itd.
- Istaknuti važnost samih objekata sadnjom visoko dekorativnih reprezentativnih vrsta na zelenim površinama oko ulaza i ostalih prilaznih površina.
- Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodisnje cvijeće, perene, dekorativne zbuaste vrste.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala,
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- Prilikom sadnje biljaka voditi računa o vizurama;

- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- predvidjeti fontane ili sculpture,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.
- Uređenje ovih površina uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture kao i pejzažne taksacije.

Smjernice za uređenje makije i šumovitih grupacija, zaštitu i očuvanje autentičnog pejzaža unutar urbanističkih parcela

Zimzeleni pojas makije (*Orno-Quercetum ilicis*) izražen je na znatnom prostoru i daje pečat cjelokupnom pejzažu Crnogorskog primorja.

Prije izrade projekata uraditi pejzaznu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zastite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zastićenog zelenila.

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i spriječavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritetna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gdje će se štiti njihove osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž. ograničavanjem zona gradnje sprečavaju se znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti.

Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije i bujica, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održanje mikroklimatskih uslova. Ovaj pojas iz tog razloga treba štiti u cjelini, najstrože u blizini plaža, uz turistička naselja i pored magistralnih puteva, s obzirom da se njegovom zaštitom štiti i cjelokupna flora koja ovaj pojas izgrađuje.

Kako se navedene šumske zajednice nalaze na terenima koji su skloni eroziji (pluvijalna i eolska), njihova dominantna funkcija je upravo u zaštiti tih terena od erozije. Pored ispunjavanja te funkcije, ove šume su značajne i za održavanje vodnog režima u ljutom primorskom kršu - karstu, a takođe i za obezbjeđenje sigurnog staništa - utočišta mnogim drugim vrstama koje su vezane za šumski ekosistem i zavise od njega. S druge strane, pojas makije je pod rizikom uništavanja od požara.

Predviđeni zaštitni pojasevi pored sanitarno-higijenske zaštite (ublažavanje temperaturnih ekstrema, dominantnih vjetrova) i zaštitu od erozije, omogućavaju stvaranje vizuelnih barijera između različitih fizičkih struktura

Kao mjera zaštite postojeće vegetacije predlaže se rekultivacija i regeneracija ovih površina, odnosno dodatno pošumljavanje ovih terena naročito na nagibima.

Rekultivacija postojećih površina smatra se veoma značajnim.

Iz ovog razloga na ovim površinama preporučuje se:

- sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, podkresivanje, krčenje itd.);
- rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera;
- Pojedine primjerke koji su izgubili svoju vitalnost ili su oštećena uglavnom usled jakih vjetrova, potrebno je ukloniti sa ovih površina kako zbog estetskih razloga tako i zbog sprečavanja napada sekundarnih štetočina (entomoloških i fitopatoloških);

- Značaj ovakvih površina je tim veći što utiče i na poboljšanje mikroklimatskih uslova;
- Predlog sadnog materijala za revitalizaciju ovih površina ogledao bi se u podizanju mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada. Kroz makiju je već primjetno probijanje alepskog i primorskog bora. Ovaj podmladak upućuje na prirodnu sukcesiju makije u viši sastojinski oblik;
- Koristiti prvenstveno autohtone vrste drveća i žbunja i to vrste koje su edifikatori potencijalne prirodne vegetacije (*Quercus ilex*, *Q. pubescens*, *Fraxinus ornus*, *Pinus halepensis*, *Pinus pinea*, *Cupresus sempervirens*, *Punica granatum*, *Laurus nobilis*, *Arbutus unedo*, *Pistacia lentiscus* i dr.)
- Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti, minimalna starost sadnog materijala 5 godina.

Poželjno je formiranje atraktivnih motiva kao što su šumarci borova i čempresa, kao i druge mogućnosti scenskih atrakcija kojima se pojačava potencijal pejzaža u svim godišnjim aspektima i fenofazama razvoja vegetacije.

Kroz ove površine planirano je formiranje promenade tj. šetališta.

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja staza (šetališta) su:

- staze treba da prate konfiguraciju terena;
- na potezima sa najinteresantnijim vizurama mogu se planirati platoi za odmor (kamene ploče, kaldrma i od montažnih elemenata);
- obezbijediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost staza;
- završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr. ili od montažnih drvenih elemenata i utabane zemlje);
- posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjjetljenje);

Veoma važno je u okviru podizanja zaštitnog zelenila obratiti pažnju na **protivpožarnu zaštitu**.

- osiguranje protivpožarnih – vatrogasnih puteva sa omogućavanjem pristupa u sva područja
- izgradnja hidrantske protivpožarne mreže
- U praksi se pokazalo da one vrste koje dobro podnose ekstremne uslove sredine, bilo da je u pitanju visoka temperatura vazduha, duži sušni periodi kao i veliki stepen aerozagađenja, nisu baš poželjne kad je širenje požara u pitanju. To je dodatan razlog za podizanje mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada.

Izloženost priobalja neposrednim uticajima mora, pored opasnosti od mehaničkih oštećenja objekata i vegetacije prilikom jakih vremenskih nepogoda, ugrožena je i permanentnim nepovoljnim uticajima "posolice". Mali je broj biljaka koje podnose neposrednu blizinu mora, a još je manji broj onih koje podnose "posolicu" sitne morske kapi koje vjetar, naročito bura ponekad odnose i daleko na kopno. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tkz. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli. Zbog toga je izbor bilja za ozelenjavanje i biološku revitalizaciju pojasa Morskog dobra i dijelom kontakt zone dosta ograničen, pa se kod svih intervencija mora strogo voditi računa da je upotrebljeni materijal otporan na posolicu.

Opšti predlog sadnog materijala

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama područja i kategoriji buduće zelene površine. Samo se tako mogu pravilno odabrati one biljne vrste koje će u datim uslovima postići najbolju funkcionalnost i harmonično se uklopiti u okruženje.

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih

površina, rekonstrukciju postojećih i uklapanje novoplaniranih zelenih površina u ambijent neposrednog okruženja,

Postojećim stablima koja se zadržavaju potrebno je posvetiti posebnu pažnju, što se prvenstveno odnosi na popravljivanje kvaliteta zemljišta, kao i uklanjanje suvih i oštećenih grana.

Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i uvedene vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tzv. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli.

a/ Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix tetrandra, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Teucrium fruticans, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosmarinus officinalis, Rosmarinus officinalis „Prostratum“, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.

b/ Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucalyptus sp., Pistacia lentiscu, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Washingtonia filifera, Cordyline australis, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Yucca sp., Hydrangea hortensis, Grevillea sp., itd.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta ostale i komunalne infrastrukture na urbanističkoj parceli UP 6

u zahvatu Izmjena i dopuna UP TN Smokvice, Opština Budva

1. POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA

Trenutna namjena predmetnog prostora – neizgrađeno zemljište.

2. USLOVI ZA FORMIRANJE URBANISTIČKE PARCELE

Urbanističku parcelu **UP 6** čine sljedeće katastarske parcele:

Dio 2606, dio 2610 i dio 2704.

Urbanistička parcela **UP 6** je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

	X	Y
345	6575879.62	4675106.38
346	6575885.99	4675114.13
347	6575890.60	4675111.37
348	6575900.65	4675103.12
349	6575893.66	4675094.61
423	6575880.84	4675105.34
424	6575881.40	4675104.06
425	6575882.45	4675101.65
426	6575883.06	4675101.22
427	6575884.95	4675099.89
428	6575886.58	4675099.10
429	6575888.43	4675097.91
430	6575889.69	4675096.86

Ukoliko, dođe do neslaganja između katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je katastar.

Ukoliko granica UP 6 neznatno odstupa od granice katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa katastarskim operatom.

Broj UP	Namjena UP	Površina UP (m ²)	max zauzetost (m ²)	max BRGP (m ²)	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	najviša kota krovnog vijenca (m.n.m.)	Maksimalan broj nadzemnih etaža
UP 6	HIO	214	54	0	0,25	0,00	+11.30	0

Podjela planske teritorije na prostorne cjeline date u grafičkom prilogu broj 16: PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA korespondira sa očekivanim etapama realizacije i data je kao **IV FAZA realizacije.**

U okviru ove faze /siva boja sa oznakom IV/ planirana je izgradnja na UP6.

3. USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE

Planirana namjena objekta je **objekat ostale i hidrotehničke infrastrukture (HIO)** - distributivni rezervoar vodovodne mreže. Ukoliko je potrebno, uz rezervoar predvidjeti i crpnu stanicu.

4. USLOVI ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I NIVELACIJU

Granica intervencije uređenja poklapa se sa granicom urbanističke parcele date u Planu parcelacije, regulacije i nivelacije.

Objekat rezervoara može biti postavljen slobodno u okviru gabarita urbanističke parcele a tako da bude potpuno ili djelimično ukopan /suteran/ po Pravilniku o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima "Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 39/13), a u svemu prema tehničkim zahtjevima i pravilima za ovakvu vrstu objekata.

Objekat je potrebno raditi tako da krov bude ravan sa svim potrebnim slojevima za krovove pokrivene zelenilom. Zidove rezervoara ukopavati i pokrivati zelenilom u vidu škarpi i pejzažnog uređenja a popločana staza je potrebna samo do ulaza u prostoriju za servisiranje. Fasadni zidovi koji su iznad zemlje moraju se oblagati prirodnim autohtonim kamenom kako bi što više podsećali na autohtone primorske međe.

Urbanistička parcela mora imati obezbijeđen direktan pristup sa javne komunikacije.

Kote koje su date u prilogu 15 *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnog projekta saobraćajnica, moguće su manje korekcije kota iz plana.

5. OPŠTI USLOVI

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

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

Sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za ovu vrstu objekata jesu uslovi izdati od nadležnog preduzeća za poslove vodosnabdijevanja.

7. POSEBNI USLOVI

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.).
Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

8. USLOVI ZA IZRADU PROJEKATA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

Dispozicija budućih objekata svakako treba u maksimalnoj mjeri da uvaži osobenosti zatečene mediteranske vegetacije, pa prema tome je potrebno planirati izradu **pejzažne taksacije** prije izrade idejnog projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture u okviru lokacija na kojima je predviđena gradnja. Pejzažnom taksacijom obuhvatiti sva stabla čiji je obim debla veći od 7,5 cm (obim se mjeri na visini 1,5 m od nivoa zemlje). Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

UP	Namjena površina	Površine urbanističkih parcela (m ²)	Minimalan procenat ozelenjenosti na nivou urbanističkih parcela	Uređene zelene površine (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ² /ležaju)
UP6	Zelenilo infrastrukture (ZIK)	214	70%	149,8	-	-

Osnovna funkcija zelenila ove kategorije je da na najoptimalniji način doprinese uklapanju objekata sa ovakvom namjenom u okruženje.

Smjernice za projektovanje pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova za objekte infrastrukture

- Koriste se najčešće različite vrste žbunastih i drvenastih formi koje svojim sklopom mogu da zadovolje navedene funkcije. Žbunaste forme se mogu orezivati i na taj način prilagođavati obliku samih objekata.
- Na objektima koji su ukopani ili su locirani pod zemljom, planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione i drenažne podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja. Poželjno je da se formira što veća debljina supstrata u skladu sa tehničkim i tehnološkim karakteristikama infrastrukturnih objekata,
- Koristiti vrste sa različitim oblikom, veličinom i bojom listova i cvjetova.
- Prednost se daje vrstama koje formiraju gust sklop.
- Ukoliko namjena objekta dozvoljava moguće je i sprovesti vertikalno ozelenjavanje
- Za projektovanje drvenastog sadnog materijala minimalna visina sadnica je 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.

Opšti predlog sadnog materijala

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama područja i kategoriji buduće zelene površine. Samo se tako mogu pravilno odabrati one biljne vrste koje će u datim uslovima postići najbolju funkcionalnost i harmonično se uklopiti u okruženje.

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i uklapanje novoplaniranih zelenih površina u ambijent neposrednog okruženja,

Postojećim stablima koja se zadržavaju potrebno je posvetiti posebnu pažnju, što se prvenstveno odnosi na popravljavanje kvaliteta zemljišta, kao i uklanjanje suvih i oštećenih

grana.

Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

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. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tzv. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli.

a/Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix tetrandra, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Teucrium fruticans, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosmarinus officinalis, Rosmarinus officinalis „Prostratum“, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.

b/Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacia lentiscu, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Washingtonia filifera, Cordyline australis, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Yucca sp., Hydrangea hortensis, Grevillea sp., itd.

Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje otvorenog bujičnog potoka i njegovog okruženja na urbanističkoj parceli UP 7

u zahvatu Izmjena i dopuna UP TN Smokvice, Opština Budva

1. POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA

Trenutna namjena predmetnog prostora – bujični potok.

2. USLOVI ZA FORMIRANJE URBANISTIČKE PARCELE

Urbanističku parcelu **UP 7** čine sljedeće katastarske parcele:
dio 2616/2, dio 2709/4, i dio 2972.

Urbanistička parcela **UP 7** je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

	X	Y
98	6576151.66	4675097.90
99	6576143.74	4675095.48
100	6576140.14	4675092.80
101	6576138.00	4675087.88
102	6576136.10	4675086.43
103	6576126.29	4675081.89
104	6576118.75	4675069.06
105	6576116.56	4675063.52
431	6576154.06	4675094.30
432	6576161.97	4675097.77
433	6576162.24	4675097.29
434	6576159.62	4675095.25
435	6576154.72	4675093.31
436	6576152.30	4675092.43
437	6576149.65	4675091.81
438	6576145.41	4675083.24
439	6576137.65	4675072.33
440	6576131.28	4675060.53
441	6576127.83	4675055.99

Ukoliko, dođe do neslaganja između katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je katastar.

Ukoliko granica UP 7 neznatno odstupa od granice katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa katastarskim operatom.

3. USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE

Planirana namjena površina je površinske vode a objekta je **uređenje otvorenog bujičnog potoka (VPŠ)** i njegovog okruženja.

4. USLOVI ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I NIVELACIJU

Granica intervencije uređenja poklapa se sa granicom urbanističke parcele date u Planu parcelacije, regulacije i nivelacije.

Urbanistička parcela mora imati obezbijeden direktan pristup sa javne komunikacije.

Kote koje su date u prilogu *15 Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnog projekta saobraćajnica, moguće su manje korekcije kota iz plana.

5. OPŠTI USLOVI

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

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

Kapacitet otvorenog bujičnog potoka proračunati na maksimalni protok vode.

Infrastrukturni objekti (rezervoari, crpne stanice, separatori i sl.) se mogu postavljati i mimo zadatah građevinskih linija, slobodno u okviru urbanističke parcele.

Moguća je izgradnja uspinjače iznad regulisanog potoka kako bi se povezala zona Morskog dobra sa zonom Jadranskog puta i zaleđa /sela iznad magistrale/.

6. POSEBNI USLOVI

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.).
Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

Pješačke površine moraju biti adekvatno osvijetljene.

Prilikom izrade projektne dokumentacije saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, a zbog specifičnosti terena, dozvoljeno je zahvatiti pojas do +5 m sa obe strane saobraćajnice, kako bi se obezbedila konstrukcija saobraćajnice do izgradnje objekta na urbanističkoj parceli.

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list. CG br.51/08), kao i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG br.10/09), obezbijediti upotrebu površina javnog korišćenja licima sa posebnim potrebama.

7. USLOVI ZA IZRADU PROJEKATA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

Zelenilo duž vodotoka i samo njegovo korito moraju se pažljivo projektovati kako bi, u što većoj mjeri ovaj dragoceni vodotok sačuvao svoju prirodnu autentičnost.

Ove zelene površine treba da služe za zaštitu voda i to kako za održavanje čistoće, tako i u regulisanju režima tekućih površinskih i podzemnih voda.

Maksimalno sačuvati prirodni ambijent a pažljivim intervencijama obale učiniti dostupnim i prijatnim mjestom za pasivni odmor posjetioca.

Sadnja po obalama vodenih tokova formira se radi umanjenja isparavanja vode, zaštite vodotoka od zagađenja, učvršćivanja obala, padina i dr.

Među mnogim faktorima koji utiču na protok poseban značaj ima vodozaštitna vegetacija. Ona utiče na to da zemljište intezivnije upija padavine, da sporije otiče do vodotoka, čime se otklanjaju jake poplave, a stvaraju vodotoci bogati vodom. Odsustvo vodozaštitnih pojaseva kod malih rijeka vodi ka tome da nivo vode u toku ljeta jako opada.

Izbor zasada u različitim kombinacijama treba da se sprovodi vodeći računa o zemljišnim uslovima i njihovog pozitivnog uticaja na hidrološki režim i mikroklimu mjesta.

Opšti predlog sadnog materijala

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

a/Autohtona vegetacija

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

b/Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa selloviana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacia lentiscus, 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 itd.

Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje otvorenog bujičnog potoka i njegovog okruženja na urbanističkoj parceli UP 8

u zahvatu Izmjena i dopuna UP TN Smokvice, Opština Budva

1. POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA

Trenutna namjena predmetnog prostora – bujični potok.

2. USLOVI ZA FORMIRANJE URBANISTIČKE PARCELE

Urbanističku parcelu **UP 8** čine sljedeće katastarske parcele:
dio 2616/2, dio 2709/4 i dio 2972.

Urbanistička parcela **UP 8** je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

	X	Y
399	6576102.80	4675012.25
400	6576103.11	4675014.25
401	6576103.17	4675014.66
402	6576104.72	4675016.90
403	6576107.86	4675026.65
404	6576108.88	4675044.06
405	6576113.32	4675055.31
442	6576122.10	4675049.42
443	6576121.76	4675048.00
444	6576119.54	4675038.91
445	6576117.85	4675028.53
446	6576112.71	4675019.95
447	6576109.87	4675012.38
448	6576106.90	4675002.86
449	6576106.13	4675000.37
450	6576106.12	4674998.33
451	6576106.03	4674996.96
452	6576105.91	4674995.37
453	6576105.41	4674990.54
454	6576105.38	4674990.25
455	6576101.43	4674991.04
456	6576095.97	4674994.25
457	6576100.27	4674999.74
458	6576101.10	4675003.91
459	6576102.63	4675010.28

Ukoliko, dođe do neslaganja između katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je katastar.

Ukoliko granica UP 8 neznatno odstupa od granice katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa katastarskim operatom.

3. USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE

Planirana namjena površina je površinske vode a objekta je **uređenje otvorenog bujičnog potoka (VPŠ)** i njegovog okruženja.

4. USLOVI ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I NIVELACIJU

Granica intervencije uređenja poklapa se sa granicom urbanističke parcele date u Planu parcelacije, regulacije i nivelacije.

Urbanistička parcela mora imati obezbijeden direktan pristup sa javne komunikacije.

Kote koje su date u prilogu *15 Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnog projekta saobraćajnica, moguće su manje korekcije kota iz plana.

5. OPŠTI USLOVI

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

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

Kapacitet otvorenog bujičnog potoka proračunati na maksimalni protok vode.

Infrastrukturni objekti (rezervoari, crpne stanice, separatori i sl.) se mogu postavljati i mimo zadatah građevinskih linija, slobodno u okviru urbanističke parcele.

Moguća je izgradnja uspinjače iznad regulisanog potoka kako bi se povezala zona Morskog dobra sa zonom Jadranskog puta i zaleđa /sela iznad magistrale/.

6. POSEBNI USLOVI

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.).
Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

Pješačke površine moraju biti adekvatno osvijetljene.

Prilikom izrade projektne dokumentacije saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, a zbog specifičnosti terena, dozvoljeno je zahvatiti pojas do +5 m sa obe strane saobraćajnice,

kako bi se obezbedila konstrukcija saobraćajnice do izgradnje objekta na urbanističkoj parceli.

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list. CG br.51/08), kao i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG br.10/09), obezbijediti upotrebu površina javnog korišćenja licima sa posebnim potrebama.

7. USLOVI ZA IZRADU PROJEKATA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

Zelenilo duž vodotoka i samo njegovo korito moraju se pažljivo projektovati kako bi, u što većoj meri ovaj dragoceni vodotok sačuvao svoju prirodnu autentičnost.

Ove zelene površine treba da služe za zaštitu voda i to kako za održavanje čistoće, tako i u regulisanju režima tekućih površinskih i podzemnih voda.

Maksimalno sačuvati prirodni ambijent a pažljivim intervencijama obale učiniti dostupnim i prijatnim mjestom za pasivni odmor posjetioca.

Sadnja po obalama vodenih tokova formira se radi umanjenja isparavanja vode, zaštite vodotoka od zagađenja, učvršćivanja obala, padina i dr.

Među mnogim faktorima koji utiču na protok poseban značaj ima vodozaštitna vegetacija. Ona utiče na to da zemljište intezivnije upija padavine, da sporije otiče do vodotoka, čime se otklanjaju jake poplave, a stvaraju vodotoci bogati vodom. Odsustvo vodozaštitnih pojaseva kod malih rijeka vodi ka tome da nivo vode u toku ljeta jako opada.

Izbor zasada u različitim kombinacijama treba da se sprovodi vodeći računa o zemljišnim uslovima i njihovog pozitivnog uticaja na hidrološki režim i mikroklimu mjesta.

Opšti predlog sadnog materijala

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, 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, i td.

b/Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa selloviana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacia lentiscus, 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 itd.

**Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta ostale i
komunalne infrastrukture – prepumpne stanice
kanalizacione mreže na urbanističkoj parceli UP 9**
u zahvatu Izmjena i dopuna UP TN Smokvice, Opština Budva

1. POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA

Trenutna namjena predmetnog prostora – neizgrađeno zemljište.

2. USLOVI ZA FORMIRANJE URBANISTIČKE PARCELE

Urbanističku parcelu **UP 9** čine sljedeće katastarske parcele:
dio 2709/3 i dio 2709/5.

Urbanistička parcela **UP 9** je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

	X	Y
484	6576118.64	4674974.09
485	6576116.42	4674972.33
486	6576118.88	4674965.88
487	6576119.86	4674958.36
488	6576119.25	4674954.74
489	6576116.35	4674948.36
490	6576119.39	4674943.70
491	6576123.61	4674937.70
492	6576124.21	4674935.77
650	6576136.46	4674943.58
651	6576133.44	4674947.86
652	6576128.75	4674955.45
653	6576123.64	4674965.27

Ukoliko, dođe do neslaganja između katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je katastar.

Ukoliko granica UP 9 neznatno odstupa od granice katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa katastarskim operatom.

Broj UP	Namjena UP	Površina UP (m ²)	max zauzetost (m ²)	max BRGP (m ²)	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	najviša kota krovnog vijenca (m.n.m.)	Maksimalan broj nadzemnih etaža
UP 9	HIO	332	83	0	0,25	0,00	+17.00 do +20.00	0

Podjela planske teritorije na prostorne cjeline date u grafičkom prilogu broj 16: PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA korespondira sa očekivanim etapama realizacije i data je kao **FAZA realizacije**.
U okviru ove faze /crvena boja sa uznakom I/ planirana je izgradnja na UP9.

3. USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE

Planirana namjena objekta je **objekat ostale i hidrotehničke infrastrukture (HIO)** - prepumpna stanica /šaht/ kanalizacione mreže sa pergolama natkrivenim i ozelenjenim parking prostorima.

4. USLOVI ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I NIVELACIJU

Granica intervencije uređenja poklapa se sa granicom urbanističke parcele date u Planu parcelacije, regulacije i nivelacije.

Objekat prepumpne stanice može biti postavljen slobodno u okviru gabarita urbanističke parcele a tako da bude potpuno ukopan /podrum/ po Pravilniku o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima "Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 39/13), a u svemu prema tehničkim zahtjevima i pravilima za ovakvu vrstu objekata.

Objekat je potrebno raditi tako da se u nivou pristupne saobraćajnice nalazi parking prostor koji može biti "pokriven" drvenim pergolama preko kojih je moguće pustiti divlju lozi, bršljan ili puzavicu radi hladovine. Šaht fasadni zidovi koji su iznad zemlje tako da mu je pristup omogućen penjalicama pa bi bilo potrebno mjesto iznad istog ostaviti slobodno /bez parking prostora/ zbog lakšeg pristupa za čišćenje i održavanje. Parking raditi od raster elemenata.

Urbanistička parcela mora imati obezbijeđen direktan pristup sa javne komunikacije.

Kote koje su date u prilogu 15 *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnog projekta saobraćajnica, moguće su manje korekcije kota iz plana.

5. OPŠTI USLOVI

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

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

Infrastrukturni objekti (rezervoari, crpne stanice, separatori i sl.) se mogu postavljati slobodno u okviru urbanističke parcele ali tako da su ukopani /djelimično ili potpuno/ i da se uklope u finalno nivelisani teren oko njih kako bi se što manje primjećivali.

Sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za ovu vrstu objekata jesu uslovi izdati od nadležnog preduzeća za poslove vodosnabdijevanja.

6. POSEBNI USLOVI

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.).
Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

7. USLOVI ZA IZRADU PROJEKATA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

Dispozicija budućih objekata svakako treba u maksimalnoj mjeri da uvaži osobenosti zatečene mediteranske vegetacije, pa prema tome je potrebno planirati izradu **pejzažne taksacije** prije izrade idejnog projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture u okviru lokacija na kojima je predviđena gradnja. Pejzažnom taksacijom obuhvatiti sva stabla čiji je obim debla veći od 7,5 cm (obim se mjeri na visini 1,5 m od nivoa zemlje). Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

UP	Namjena površina	Površine urbanističkih parcela (m ²)	Minimalan procenat ozelenjenosti na nivou urbanističkih parcela	Uređene zelene površine (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ² /ležaju)
UP9	Zelenilo infrastrukture (ZIK)	332	70%	232,4	-	-

Osnovna funkcija zelenila ove kategorije je da na najoptimalniji način doprinese uklapanju objekata sa ovakvom namjenom u okruženje.

Smjernice za projektovanje pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova za objekte infrastrukture

- Koriste se najčešće različite vrste žbunastih i drvenastih formi koje svojim sklopom mogu da zadovolje navedene funkcije. Žbunaste forme se mogu orezivati i na taj način prilagođavati obliku samih objekata.
- Na objektima koji su ukopani ili su locirani pod zemljom, planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione i drenažne podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja. Poželjno je da se formira što veća debljina supstrata u skladu sa tehničkim i tehnološkim karakteristikama infrastrukturnih objekata,
- Koristiti vrste sa različitim oblikom, veličinom i bojom listova i cvjetova.
- Prednost se daje vrstama koje formiraju gust sklop.
- Ukoliko namjena objekta dozvoljava moguće je i sprovesti vertikalno ozelenjavanje
- Za projektovanje drvenastog sadnog materijala minimalna visina sadnica je 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.

Opšti predlog sadnog materijala

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama područja i kategoriji buduće zelene površine. Samo se tako mogu pravilno odabrati one biljne vrste koje će u datim uslovima postići najbolju funkcionalnost i

harmonično se uklopiti u okruženje.

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i uklapanje novoplaniranih zelenih površina u ambijent neposrednog okruženja.

Postojećim stablima koja se zadržavaju potrebno je posvetiti posebnu pažnju, što se prvenstveno odnosi na popravljavanje kvaliteta zemljišta, kao i uklanjanje suvih i oštećenih grana.

Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i uvedene vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspijevati samo tzv. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli.

a/Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix tetrandia, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Teucrium fruticans, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramantacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosmarinus officinalis, Rosmarinus officinalis „Prostratum“, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.

b/Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucalyptus sp., Pistacia lentiscu, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Washingtonia filifera, Cordyline australis, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Yucca sp., Hydrangea hortensis, Grevillea sp., itd.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta ostale i komunalne infrastrukture – bioprečistača na urbanističkoj parceli UP 10

u zahvatu Izmjena i dopuna UP TN Smokvice, Opština Budva

1. POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA

Trenutna namjena predmetnog prostora – neizgrađeno zemljište.

2. USLOVI ZA FORMIRANJE URBANISTIČKE PARCELE

Urbanističku parcelu **UP 10** čine sljedeće katastarske parcele:

dio 2709/3 i dio 2709/5.

Urbanistička parcela **UP 10** je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

	X	Y
634	6576191.54	4674989.03
635	6576176.86	4674998.19
636	6576172.43	4674998.94
637	6576168.73	4674997.54
638	6576165.96	4674994.18
639	6576165.32	4674990.20
640	6576170.27	4674973.46
654	6576175.46	4674979.16
655	6576183.01	4674974.67

Ukoliko, dođe do neslaganja između katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je katastar.

Ukoliko granica UP 10 neznatno odstupa od granice katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa katastarskim operatom.

Broj UP	Namjena UP	Površina UP (m ²)	max zauzetost (m ²)	max BRGP (m ²)	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	najviša kota krovnog vijenca (m.n.m.)	Maksimalan broj nadzemnih etaža
UP 10	HIO	407	102	0	0,25	0,00	+34.00	0

Podjela planske teritorije na prostorne cjeline date u grafičkom prilogu broj 16: PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA korespondira sa očekivanim etapama realizacije i data je kao **I FAZA realizacije**.

U okviru ove faze /crvena boja sa oznakom I/ planirana je izgradnja na UP10.

3. USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE

Planirana namjena objekta je **objekat ostale i hidrotehničke infrastrukture (HIO)** - bioprečistač /šaht/ kanalizacione mreže. Ukoliko je potrebno, uz rezervoar predvidjeti i prepumpnu stanicu.

4. USLOVI ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I NIVELACIJU

Granica intervencije uređenja poklapa se sa granicom urbanističke parcele date u Planu parcelacije, regulacije i nivelacije.

Objekat bioprečistača može biti postavljen slobodno u okviru gabarita urbanističke parcele a tako da bude potpuno ukopan /podrum/ po Pravilniku o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima "Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 39/13), a u svemu prema tehničkim zahtjevima i pravilima za ovakvu vrstu objekata. Objekat je potrebno raditi tako da se u nivou pristupne saobraćajnice nalazi pejzažno uteđena zelena površina sa ravnim krovom sa svim potrebnim slojevima za krovove pokrivene zelenilom. Zidove rezervoara ukopavati i pokrivati zelenilom u vidu škarpi i pejzažnog uređenja a popločana staza je potrebna samo do ulaza u prostoriju za servisiranje. Fasadni zidovi koji su iznad zemlje moraju se oblagati prirodnim autohtonim kamenom kako bi što više podsećali na autohtone primorske međe.

Urbanistička parcela mora imati obezbijeđen direktan pristup sa javne komunikacije.

Kote koje su date u prilogu 15 *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnog projekta saobraćajnica, moguće su manje korekcije kota iz plana.

5. OPŠTI USLOVI

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

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

Infrastrukturni objekti (rezervoari, crpne stanice, separatori i sl.) se mogu postavljati slobodno u okviru urbanističke parcele ali tako da su ukopani /djelimično ili potpuno/ i da se uklope u finalno nivelisani teren oko njih kako bi se što manje primjećivali.

Sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za ovu vrstu objekata jesu uslovi izdati od nadležnog preduzeća za poslove vodosnabdijevanja.

6. POSEBNI USLOVI

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.).
Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

Oko infrastrukturnih objekata formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu.

7. USLOVI ZA IZRADU PROJEKATA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

Dispozicija budućih objekata svakako treba u maksimalnoj mjeri da uvaži osobenosti zatečene mediteranske vegetacije, pa prema tome je potrebno planirati izradu **pejzažne taksacije** prije izrade idejnog projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture u okviru lokacija na kojima je predviđena gradnja. Pejzažnom taksacijom obuhvatiti sva stabla čiji je obim debla veći od 7,5 cm (obim se mjeri na visini 1,5 m od nivoa zemlje). Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

UP	Namjena površina	Površine urbanističkih parcela (m ²)	Minimalan procenat ozelenjenosti na nivou urbanističkih parcela	Uređene zelene površine (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ² /ležaju)
UP10	Zelenilo infrastrukture (ZIK)	407	70%	284,9	-	-

Osnovna funkcija zelenila ove kategorije je da na najoptimalniji način doprinese uklapanju objekata sa ovakvom namjenom u okruženje.

Smjernice za projektovanje pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova za objekte infrastrukture

- Koriste se najčešće različite vrste žbunastih i drvenastih formi koje svojim sklopom mogu da zadovolje navedene funkcije. Žbunaste forme se mogu orezivati i na taj način prilagođavati obliku samih objekata.
- Na objektima koji su ukopani ili su locirani pod zemljom, planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione i drenažne podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja. Poželjno je da se formira što veća debljina supstrata u skladu sa tehničkim i tehnološkim karakteristikama infrastrukturnih objekata.
- Koristiti vrste sa različitim oblikom, veličinom i bojom listova i cvjetova.
- Prednost se daje vrstama koje formiraju gust sklop.
- Ukoliko namjena objekta dozvoljava moguće je i sprovesti vertikalno ozelenjavanje
- Za projektovanje drvenastog sadnog materijala minimalna visina sadnica je 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.

Opšti predlog sadnog materijala

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama područja i kategoriji buduće zelene površine. Samo se tako mogu pravilno odabrati one biljne vrste koje će u datim uslovima postići najbolju funkcionalnost i harmonično se uklopiti u okruženje.

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i uklapanje novoplaniranih zelenih površina u ambijent neposrednog okruženja,

Postojećim stablima koja se zadržavaju potrebno je posvetiti posebnu pažnju, što se prvenstveno odnosi na popravljivanje kvaliteta zemljišta, kao i uklanjanje suvih i oštećenih grana.

Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

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. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tzv. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli.

a/Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix tetrandra, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Teucrium fruticans, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosmarinus officinalis, Rosmarinus officinalis „Prostratum“, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.

b/Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucalyptus sp., Pistacia lentiscu, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Washingtonia filifera, Cordyline australis, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Yucca sp., Hydrangea hortensis, Grevillea sp., itd.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta ostale i komunalne infrastrukture – distributivni rezervoar vodovodne mreže na urbanističkoj parceli UP 11

u zahvatu Izmjena i dopuna UP TN Smokvice, Opština Budva

1. POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA

Trenutna namjena predmetnog prostora – neizgrađeno zemljište.

2. USLOVI ZA FORMIRANJE URBANISTIČKE PARCELE

Urbanističku parcelu **UP 11** čine sljedeće katastarske parcele:

Dio 2822, dio 2831/1, dio 2832/2, dio 2845/2 i dio 2846/2.

Urbanistička parcela **UP 11** je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

	X	Y
713	6576388.49	4674874.58
735	6576400.49	4674883.32
736	6576396.82	4674887.27
737	6576389.96	4674904.21
738	6576375.00	4674893.19

Ukoliko, dođe do neslaganja između katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je katastar.

Ukoliko granica UP 11 neznatno odstupa od granice katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa katastarskim operatom.

Broj UP	Namjena UP	Površina UP (m ²)	max zauzetost (m ²)	max BRGP (m ²)	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	najviša kota krovnog vijenca (m.n.m.)	Maksimalan broj nadzemnih etaža
UP 11	HIO	368	92	0	0,25	0,00	+70.00	0

Podjela planske teritorije na prostorne cjeline date u grafičkom prilogu broj 16: PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA korespondira sa očekivanim etapama realizacije i data je kao **I FAZA realizacije**.

U okviru ove faze /crvena boja sa oznakom I/ planirana je izgradnja na UP11.

3. USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE

Planirana namjena objekta je **objekat ostale i hidrotehničke infrastrukture (HIO)** - distributivni rezervoar vodovodne mreže. Ukoliko je potrebno, uz rezervoar predvidjeti i crpnu

stanicu.

4. USLOVI ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I NIVELACIJU

Granica intervencije uređenja poklapa se sa granicom urbanističke parcele date u Planu parcelacije, regulacije i nivelacije.

Objekat rezervoara može biti postavljen slobodno u okviru gabarita urbanističke parcele a tako da bude potpuno ili djelimično ukopan /suten/ po Pravilniku o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima "Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 39/13), a u svemu prema tehničkim zahtjevima i pravilima za ovakvu vrstu objekata.

Objekat je potrebno raditi tako da krov bude ravan sa svim potrebnim slojevima za krovove pokrivenne zelenilom. Zidove rezervoara ukopavati i pokrivati zelenilom u vidu škarpi i pejzažnog uređenja a popločana staza je potrebna samo do ulaza u prostoriju za servisiranje. Fasadni zidovi koji su iznad zemlje moraju se oblagati prirodnim autohtonim kamenom kako bi što više podsećali na autohtone primorske međe.

Urbanistička parcela mora imati obezbijeđen direktan pristup sa javne komunikacije.

Kote koje su date u prilogu 15 *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnog projekta saobraćajnica, moguće su manje korekcije kota iz plana.

5. OPŠTI USLOVI

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Kapacitet rezervoara projektovati u skladu sa planiranim potrebama predmetnog Turističkog naselja Smokvica.

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

Infrastrukturni objekti (rezervoari, crpne stanice, separatori i sl.) se mogu postavljati slobodno u okviru urbanističke parcele ali tako da su ukopani /djelimično ili potpuno/ i da se uklope u finalno nivelisani teren oko njih kako bi se što manje primjećivali.

Sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za ovu vrstu objekata jesu uslovi izdati od nadležnog preduzeća za poslove vodosnabdijevanja.

6. POSEBNI USLOVI

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.).
Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

Oko infrastrukturnih objekata formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i

zaštitnu ulogu.

7. USLOVI ZA IZRADU PROJEKATA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

Dispozicija budućih objekata svakako treba u maksimalnoj mjeri da uvaži osobenosti zatečene mediteranske vegetacije, pa prema tome je potrebno planirati izradu **pejzažne taksacije** prije izrade idejnog projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture u okviru lokacija na kojima je predviđena gradnja. Pejzažnom taksacijom obuhvatiti sva stabla čiji je obim debla veći od 7,5 cm (obim se mjeri na visini 1,5 m od nivoa zemlje). Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

UP	Namjena površina	Površine urbanističkih parcela (m ²)	Minimalan procenat ozelenjenosti na nivou urbanističkih parcela	Uređene zelene površine (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ² /ležaju)
UP11	Zelenilo infrastrukture (ZIK)	368	70%	257,6	-	-

Osnovna funkcija zelenila ove kategorije je da na najoptimalniji način doprinese uklapanju objekata sa ovakvom namjenom u okruženje.

Smjernice za projektovanje pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova za objekte infrastrukture

- Koriste se najčešće različite vrste žbunastih i drvenastih formi koje svojim sklopom mogu da zadovolje navedene funkcije. Žbunaste forme se mogu orezivati i na taj način prilagođavati obliku samih objekata.
- Na objektima koji su ukopani ili su locirani pod zemljom, planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione i drenažne podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja. Poželjno je da se formira što veća debljina supstrata u skladu sa tehničkim i tehnološkim karakteristikama infrastrukturnih objekata,
- Koristiti vrste sa različitim oblikom, veličinom i bojom listova i cvjetova.
- Prednost se daje vrstama koje formiraju gust sklop.
- Ukoliko namjena objekta dozvoljava moguće je i sprovesti vertikalno ozelenjavanje
- Za projektovanje drvenastog sadnog materijala minimalna visina sadnica je 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.

Opšti predlog sadnog materijala

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama područja i kategoriji buduće zelene površine. Samo se tako mogu pravilno odabrati one biljne vrste koje će u datim uslovima postići najbolju funkcionalnost i harmonično se uklopiti u okruženje.

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i uklapanje novoplaniranih zelenih površina u ambijent

neposrednog okruženja,

Postojećim stablima koja se zadržavaju potrebno je posvetiti posebnu pažnju, što se prvenstveno odnosi na popravljivanje kvaliteta zemljišta, kao i uklanjanje suvih i oštećenih grana.

Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i uvedene vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspijevati samo tzv. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli.

a/Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix tetrandra, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Teucrium fruticans, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosmarinus officinalis, Rosmarinus officinalis „Prostratum“, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.

b/Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacia lentiscu, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Washingtonia filifera, Cordyline australis, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Yucca sp., Hydrangea hortensis, Grevillea sp., itd.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta ostale i komunalne infrastrukture – distributivni rezervoar vodovodne mreže na urbanističkoj parceli UP 12

u zahvatu Izmjena i dopuna UP TN Smokvice, Opština Budva

1. POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA

Trenutna namjena predmetnog prostora – neizgrađeno zemljište.

2. USLOVI ZA FORMIRANJE URBANISTIČKE PARCELE

Urbanističku parcelu **UP 12** čine sljedeće katastarske parcele:

Dio 2709/1 i dio 2783.

Urbanistička parcela **UP 12** je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

	X	Y
866	6576475.30	4674919.94
867	6576484.56	4674910.08
868	6576496.69	4674902.19
869	6576499.63	4674901.85
870	6576502.50	4674903.20
871	6576504.06	4674905.51
872	6576504.25	4674908.61
873	6576503.24	4674910.99
874	6576493.10	4674922.92
875	6576486.15	4674929.87

Ukoliko, dođe do neslaganja između katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je katastar.

Ukoliko granica UP 12 neznatno odstupa od granice katastarske parcele, može se izvršiti usklađivanje UP sa katastarskim operatom.

Broj UP	Namjena UP	Površina UP (m ²)	max zauzetost (m ²)	max BRGP (m ²)	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	najviša kota krovnog vijenca (m.n.m.)	Maksimalan broj nadzemnih etaža
UP 12	HIO	413	103	0	0,25	0,00	+135.00	0

Podjela planske teritorije na prostorne cjeline date u grafičkom prilogu broj 16: PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA korespondira sa očekivanim etapama realizacije i data je kao **I FAZA realizacije**.

U okviru ove faze /crvena boja sa oznakom I/ planirana je izgradnja na UP12.

3. USLOVI U POGLEDU PLANIRANE NAMJENE

Planirana namjena objekta je **objekat ostale i hidrotehničke infrastrukture (HIO)** - distributivni rezervoar vodovodne mreže. Ukoliko je potrebno, uz rezervoar predvidjeti i crpnu stanicu.

4. USLOVI ZA PARCELACIJU, REGULACIJU I NIVELACIJU

Granica intervencije uređenja poklapa se sa granicom urbanističke parcele date u Planu parcelacije, regulacije i nivelacije.

Objekat rezervoara može biti postavljen slobodno u okviru gabarita urbanističke parcele a tako da bude potpuno ili djelimično ukopan /suten/ po Pravilniku o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima "Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 39/13), a u svemu prema tehničkim zahtjevima i pravilima za ovakvu vrstu objekata.

Objekat je potrebno raditi tako da krov bude ravan sa svim potrebnim slojevima za krovove pokrivenne zelenilom. Zidove rezervoara ukopavati i pokrivati zelenilom u vidu škarpi i pejzažnog uređenja a popločana staza je potrebna samo do ulaza u prostoriju za servisiranje. Fasadni zidovi koji su iznad zemlje moraju se oblagati prirodnim autohtonim kamenom kako bi što više podsećali na autohtone primorske međe. Ovaj rezervoar je potrebno graditi istovremeno sa saobraćajnicom zbog izazovnog terena kako bi sam rezervoar predstavljao potporne zidove saobraćajnice.

Urbanistička parcela mora imati obezbijeđen direktan pristup sa javne komunikacije.

Kote koje su date u prilogu 15 *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnog projekta saobraćajnica, moguće su manje korekcije kota iz plana.

5. OPŠTI USLOVI

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Kapacitet rezervoara projektovati u skladu sa planiranim potrebama predmetnog Turističkog naselja Smokvica.

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

Infrastrukturni objekti (rezervoari, crpne stanice, separatori i sl.) se mogu postavljati slobodno u okviru urbanističke parcele ali tako da su ukopani /djelimično ili potpuno/ i da se uklope u finalno nivelisani teren oko njih kako bi se što manje primjećivali.

Sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za ovu vrstu objekata jesu uslovi izdati od nadležnog preduzeća za poslove vodosnabdijevanja.

6. POSEBNI USLOVI

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.). Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

Oko infrastrukturnih objekata formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu.

7. USLOVI ZA IZRADU PROJEKATA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

Dispozicija budućih objekata svakako treba u maksimalnoj mjeri da uvaži osobenosti zatečene mediteranske vegetacije, pa prema tome je potrebno planirati izradu **pejzažne taksacije** prije izrade idejnog projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture u okviru lokacija na kojima je predviđena gradnja. Pejzažnom taksacijom obuhvatiti sva stabla čiji je obim debla veći od 7,5 cm (obim se mjeri na visini 1,5 m od nivoa zemlje). Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

UP	Namjena površina	Površine urbanističkih parcela (m ²)	Minimalan procenat ozelenjenosti na nivou urbanističkih parcela	Uređene zelene površine (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ²)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m ² /ležaju)
UP12	Zelenilo infrastrukture (ZIK)	413	70%	289,1	-	-

Osnovna funkcija zelenila ove kategorije je da na najoptimalniji način doprinese uklapanju objekata sa ovakvom namjenom u okruženje.

Smjernice za projektovanje pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova za objekte infrastrukture

- Koriste se najčešće različite vrste žbunastih i drvenastih formi koje svojim sklopom mogu da zadovolje navedene funkcije. Žbunaste forme se mogu orezivati i na taj način prilagođavati obliku samih objekata.
- Na objektima koji su ukopani ili su locirani pod zemljom, planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione i drenažne podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja. Poželjno je da se formira što veća debljina supstrata u skladu sa tehničkim i tehnološkim karakteristikama infrastrukturnih objekata,
- Koristiti vrste sa različitim oblikom, veličinom i bojom listova i cvjetova.
- Prednost se daje vrstama koje formiraju gust sklop.
- Ukoliko namjena objekta dozvoljava moguće je i sprovesti vertikalno ozelenjavanje
- Za projektovanje drvenastog sadnog materijala minimalna visina sadnica je 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.

Opšti predlog sadnog materijala

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama područja i kategoriji buduće zelene površine. Samo se tako mogu pravilno odabrati one biljne vrste koje će u datim uslovima postići najbolju funkcionalnost i harmonično se uklopiti u okruženje.

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i uklapanje novoplaniranih zelenih površina u ambijent neposrednog okruženja,

Postojećim stablima koja se zadržavaju potrebno je posvetiti posebnu pažnju, što se prvenstveno odnosi na popravljavanje kvaliteta zemljišta, kao i uklanjanje suvih i oštećenih grana.

Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

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. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tzv. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli.

a/Autohtona vegetacija

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

b/Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Feijoa selloviana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacia lentiscu, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Washingtonia filifera, Cordyline australis, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Yucca sp., Hydrangea hortensis, Grevillea sp., itd.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju saobraćajnica na urbanističkoj parceli **UP S**

u zahvatu Izmjena i dopuna UP TN Smokvice, Opština Budva

1. POSTOJEĆE KORIŠĆENJE PROSTORA

Trenutna namjena predmetnog prostora – neizgrađeno zemljište.

2. USLOVI ZA FORMIRANJE URBANISTIČKE PARCELE

Urbanističku parcelu **UP S** čine sljedeće katastarske parcele:

dio 1794/4, dio 1794/5, dio 2970/2, dio 2704, dio 2606, dio 2705, dio 2601, dio 2602, dio 2605, dio 2604, dio 2606, dio 2610, dio 2615, dio 2614, dio 2616/1, dio 2972, dio 2709/4, dio 2709/5, dio 2709/3, dio 2827, dio 2826, dio 2825, dio 2824, dio 2830/1, dio 2831/2, dio 2832/2, dio 2832/1, dio 2848/3, 2846/1, dio 2843/2, dio 2845/1, dio 2842, dio 2808, dio 2809, dio 2806, dio 2843/1, dio 2810, dio 2815, dio 2816, dio 2819, dio 2820/3, dio 2820/2, dio 2709/1, dio 2813, dio 2812 i dio 2738.

Urbanistička parcela **UP S** je definisana sljedećim koordinatnim tačkama:

	X	Y
105	6576116.56	4675063.52
106	6576106.88	4675068.92
107	6576094.08	4675075.47
108	6576081.28	4675082.01
109	6576064.55	4675090.57
110	6576047.83	4675099.12
111	6576016.62	4675118.92
112	6575994.90	4675135.61
113	6575971.42	4675153.65
114	6575958.53	4675162.11
115	6575944.54	4675168.58
116	6575934.86	4675172.35
117	6575924.49	4675176.39
118	6575912.87	4675181.18
119	6575901.07	4675186.98
120	6575889.93	4675193.41
121	6575879.25	4675200.54
122	6575870.73	4675206.64
123	6575858.30	4675216.13
124	6575839.36	4675230.99
125	6575816.52	4675248.11
126	6575809.88	4675252.72
127	6575791.37	4675264.78
128	6575773.35	4675275.47
129	6575752.05	4675286.85

130	6575748.27	4675279.35
131	6575769.22	4675268.15
132	6575771.35	4675265.68
133	6575771.41	4675262.43
134	6575771.01	4675257.72
135	6575772.87	4675253.39
136	6575780.21	4675242.87
137	6575786.74	4675231.82
138	6575790.25	4675224.98
139	6575791.64	4675221.68
140	6575792.84	4675218.53
141	6575802.17	4675189.18
142	6575803.53	4675184.91
143	6575803.67	4675184.46
144	6575806.54	4675177.27
145	6575810.83	4675169.96
146	6575815.56	4675164.10
147	6575821.24	4675158.81
148	6575826.91	4675154.82
149	6575831.31	4675152.40
150	6575835.00	4675150.76
151	6575836.20	4675150.29
152	6575838.01	4675149.62
153	6575840.45	4675148.56
154	6575843.19	4675146.99
155	6575846.95	4675144.00
156	6575850.21	4675140.20
157	6575852.39	4675136.47
158	6575853.96	4675132.33
159	6575854.68	4675128.97
160	6575855.24	4675126.31
161	6575859.31	4675117.35
307	6575848.85	4675212.82
308	6575834.12	4675224.42
309	6575811.74	4675241.20
310	6575805.19	4675245.75
311	6575794.27	4675253.00
312	6575791.67	4675253.93
313	6575788.07	4675252.64
314	6575786.58	4675248.96
315	6575787.47	4675246.36
316	6575793.61	4675235.56
317	6575797.09	4675228.30
318	6575797.68	4675226.94
319	6575800.15	4675220.86
320	6575808.78	4675194.31

321	6575810.30	4675189.63
322	6575811.20	4675186.86
323	6575814.30	4675179.42
324	6575817.94	4675173.60
325	6575823.21	4675167.59
326	6575828.55	4675163.19
327	6575838.07	4675158.04
328	6575838.81	4675159.79
329	6575839.20	4675173.04
330	6575837.28	4675175.91
331	6575838.97	4675157.69
332	6575840.78	4675157.02
333	6575845.10	4675155.05
334	6575849.85	4675151.93
335	6575854.08	4675147.99
336	6575857.38	4675143.69
337	6575859.79	4675139.31
338	6575861.58	4675134.41
339	6575862.47	4675130.30
340	6575863.89	4675125.29
341	6575866.56	4675120.82
342	6575869.25	4675117.24
343	6575872.62	4675113.26
344	6575876.30	4675109.44
345	6575879.62	4675106.38
349	6575893.66	4675094.61
350	6575900.10	4675091.47
351	6575905.39	4675089.33
352	6575911.09	4675087.42
353	6575921.28	4675084.97
354	6575922.57	4675084.74
355	6575925.39	4675084.43
405	6576113.32	4675055.31
406	6576102.92	4675061.18
407	6576089.77	4675068.01
408	6576076.61	4675074.85
409	6576060.32	4675083.24
410	6576044.02	4675091.64
411	6576011.49	4675112.28
412	6575990.97	4675128.04
413	6575965.98	4675146.56
414	6575954.19	4675154.29
415	6575941.39	4675160.23
416	6575932.20	4675163.93
417	6575921.45	4675168.27
418	6575909.29	4675173.28
419	6575896.99	4675179.33
420	6575885.29	4675186.08

421	6575874.20	4675193.50
422	6575865.59	4675199.99
423	6575880.84	4675105.34
424	6575881.40	4675104.06
425	6575882.45	4675101.65
426	6575883.06	4675101.22
427	6575884.95	4675099.89
428	6575886.58	4675099.10
429	6575888.43	4675097.91
430	6575889.69	4675096.86
432	6576161.97	4675097.77
433	6576162.24	4675097.29
441	6576127.83	4675055.99
448	6576106.90	4675002.86
449	6576106.13	4675000.37
450	6576106.12	4674998.33
451	6576106.03	4674996.96
452	6576105.91	4674995.37
453	6576105.41	4674990.54
454	6576105.38	4674990.25
460	6576131.99	4675041.55
461	6576140.79	4675033.30
462	6576162.72	4675011.22
463	6576163.70	4675009.75
464	6576163.98	4675006.88
465	6576162.57	4675004.37
466	6576161.34	4675003.22
467	6576159.74	4675001.22
468	6576158.22	4674998.42
469	6576157.39	4674995.84
470	6576157.00	4674991.46
471	6576157.71	4674987.48
472	6576162.97	4674970.29
473	6576170.22	4674946.60
474	6576170.80	4674939.61
475	6576167.56	4674934.47
476	6576161.14	4674932.09
477	6576155.25	4674933.96
478	6576149.48	4674939.91
479	6576144.81	4674945.61
480	6576140.12	4674952.13
481	6576136.05	4674958.62
482	6576130.72	4674968.78
483	6576124.88	4674979.02
484	6576118.64	4674974.09
485	6576116.42	4674972.33
609	6576513.10	4674782.46
610	6576511.09	4674782.86

611	6576508.64	4674776.59
612	6576502.26	4674770.58
613	6576495.21	4674768.45
614	6576485.68	4674701.36
615	6576477.58	4674775.84
616	6576472.93	4674779.09
617	6576435.47	467480.78
618	6576419.45	4674818.11
619	6576405.85	4674833.89
620	6576402.62	4674838.84
621	6576399.47	4674843.66
622	6576394.21	4674851.67
623	6576383.21	4674867.56
624	6576374.17	4674880.01
625	6576369.24	4674886.20
626	6576349.99	4674911.59
627	6576343.56	4674917.00
628	6576336.62	4674920.43
629	6576283.37	4674938.86
630	6576265.12	4674946.50
631	6576260.90	4674948.88
632	6576212.70	4674977.30
633	6576203.29	4674982.57
634	6576191.54	4674989.03
635	6576176.86	4674998.19
636	6576172.43	4674998.94
637	6576168.73	4674997.54
638	6576165.96	4674994.18
639	6576165.32	4674990.20
640	6576169.11	4674977.22
641	6576178.95	4674944.54
642	6576178.50	4674937.70
643	6576176.12	4674932.34
644	6576172.11	4674927.98
645	6576167.24	4674925.26
646	6576161.15	4674924.14
647	6576149.94	4674927.87
648	6576144.07	4674934.12
649	6576138.43	4674940.96
650	6576136.46	4674943.58
651	6576133.44	4674947.86
652	6576128.75	4674955.45
653	6576123.64	4674965.27
656	6576513.48	4674783.46
657	6576515.28	4674792.96
658	6576510.76	4674795.92
659	6576503.90	4674800.41
660	6576481.95	4674815.47

661	6576477.92	4674818.40
662	6576477.92	4674818.40
663	6576467.75	4674828.85
664	6576462.04	4674840.18
665	6576454.79	4674858.78
666	6576449.53	4674874.31
667	6576448.35	4674877.79
668	6576446.88	4674882.13
669	6576442.68	4674894.54
680	6576482.41	4674897.59
681	6576487.53	4674892.21
682	6576491.73	4674889.79
683	6576498.31	4674888.42
684	6576505.39	4674889.70
713	6576388.49	4674874.58
714	6576395.67	4674864.68
715	6576407.30	4674850.16
716	6576411.28	4674845.18
717	6576414.96	4674840.58
718	6576427.37	4674826.16
719	6576441.94	4674814.04
720	6576458.06	4674802.21
721	6576482.17	4674786.80
722	6576489.39	4674783.61
723	6576492.79	4674782.77
724	6576497.12	4674784.10
725	6576498.49	4674786.62
726	6576497.65	4674790.44
727	6576495.00	4674793.22
728	6576469.02	4674813.62
729	6576483.45	4674802.38
730	6576472.40	4674810.92
731	6576459.71	4674824.13
732	6576453.39	4674836.70
733	6576433.31	4674893.55
734	6576421.42	4674914.06
738	6576375.00	4674893.19
739	6576369.37	4674900.94
740	6576361.52	4674911.73
741	6576357.27	4674917.60
742	6576349.51	4674925.30
743	6576339.73	4674930.17
744	6576333.18	4674932.20
745	6576318.19	4674936.85
746	6576302.65	4674941.68
747	6576299.14	4674945.75
748	6576299.13	4674947.01
749	6576298.90	4674953.75

750	6576295.79	4674959.73
751	6576289.84	4674965.48
752	6576286.89	4674968.33
753	6576283.50	4674972.99
754	6576225.92	4675028.62
755	6576221.14	4675031.84
756	6576207.84	4675044.69
757	6576195.01	4675057.08
758	6576192.34	4675061.09
759	6576183.42	4675072.61
760	6576177.14	4675085.52
761	6576174.47	4675090.12
762	6576173.70	4675092.33
763	6576169.46	4675101.61
817	6576402.39	4674928.43
818	6576408.11	4674925.30
819	6576413.46	4674921.55
820	6576165.77	4675089.57
821	6576166.28	4675088.12
822	6576167.38	4675081.94
823	6576174.62	4675067.07
824	6576184.76	4675054.00
825	6576190.43	4675049.82
826	6576201.20	4675039.43
827	6576215.31	4675025.80
828	6576218.69	4675021.14
829	6576276.28	4674965.51
830	6576281.05	4674962.29
831	6576287.57	4674955.70
832	6576288.46	4674950.87
833	6576283.46	4674947.57
834	6576265.36	4674956.39
835	6576217.12	4674984.76
836	6576207.34	4674990.24
837	6576195.65	4674996.87
838	6576182.99	4675004.89
839	6576172.57	4675013.89
840	6576170.96	4675015.50
841	6576146.90	4675039.28
842	6576137.75	4675048.07
843	6576397.44	4674931.09
844	6576387.10	4674937.15
845	6576378.14	4674943.00
846	6576371.26	4674947.89
847	6576359.14	4674957.19
848	6576352.23	4674961.67
849	6576345.08	4674966.31
850	6576340.56	4674970.50

851	6576337.17	4674978.21
852	6576337.99	4674987.62
853	6576341.49	4674993.45
854	6576347.77	4674997.95
855	6576358.08	4674999.13
856	6576369.12	4674992.44
857	6576374.40	4674985.62
858	6576379.35	4674979.23
859	6576388.64	4674969.51
860	6576401.86	4674960.77
861	6576407.48	4674958.37
862	6576424.05	4674952.69
863	6576438.01	4674947.92
864	6576453.36	4674940.44
865	6576466.24	4674929.64
866	6576475.30	4674919.94
867	6576484.56	4674910.08
868	6576496.69	4674902.19
869	6576499.63	4674901.85
870	6576502.50	4674903.20
871	6576504.06	4674905.51
872	6576504.25	4674908.61
873	6576503.24	4674910.99
874	6576493.10	4674922.92
875	6576486.15	4674929.87
876	6576480.17	4674937.27
877	6576473.52	4674951.06
878	6576471.00	4674968.87
879	6576469.86	4674981.78
880	6576468.76	4674986.37
881	6576460.48	4674989.93
882	6576455.56	4674987.97
883	6576450.03	4674986.52
884	6576446.67	4674986.00
885	6576443.58	4674984.75
886	6576439.71	4674985.74
887	6576434.57	4674986.24
888	6576429.97	4674987.21
889	6576425.37	4674988.70
890	6576420.04	4674991.17
891	6576415.45	4674994.04
892	6576411.54	4674997.17
893	6576407.89	4675000.84
894	6576403.68	4675006.43
924	6576441.74	4674897.30
925	6576437.02	4674907.71
926	6576429.02	4674919.32
927	6576420.40	4674927.93

928	6576410.17	4674935.14
929	6576401.98	4674939.22
930	6576396.89	4674941.80
931	6576376.59	4674954.84
932	6576368.11	4674961.34
933	6576355.09	4674971.33
934	6576354.28	4674972.00
935	6576349.64	4674979.10
936	6576350.03	4674983.39
937	6576353.36	4674986.15
938	6576357.43	4674985.83
939	6576363.34	4674982.22
940	6576368.42	4674977.60
941	6576377.02	4674968.13
942	6576392.57	4674955.37
943	6576405.37	4674949.35
944	6576422.35	4674943.49
945	6576434.71	4674939.32
946	6576449.93	4674931.69
947	6576459.52	4674923.36
948	6576468.26	4674913.99
949	6576476.08	4674904.93
950	6576509.96	4674892.34
951	6576514.96	4674898.49
952	6576516.87	4674906.33
953	6576514.88	4674914.92
954	6576511.02	4674920.00
955	6576501.94	4674928.37
956	6576492.96	4674936.66
957	6576486.05	4674946.00
958	6576482.76	4674954.22
959	6576481.33	4674965.46
960	6576480.65	4674974.53
961	6576479.05	4674983.51
962	6576485.73	4674988.97
963	6576492.32	4674986.37
964	6576511.84	4674980.26
965	6576513.55	4674979.46
981	6576236.82	4675018.09
982	6576241.13	4675013.92
983	6576229.60	4675010.61
984	6576233.91	4675006.44
985	6576175.99	4674954.75
986	6576177.47	4674959.97
987	6576168.44	4674952.43
988	6576169.90	4674947.65

Ukoliko, dođe do neslaganja između katastra i topografsko – katastarske podloge plana, mjerodavan je katastar.

Podjela planske teritorije na prostorne cjeline date u grafičkom prilogu broj 16: PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA korespondira sa očekivanim etapama realizacije i data je kao dvije faze i to kao **I i IV FAZA realizacije.**

U okviru ovih faza /crvena boja sa oznakom I i siva boja sa oznakom IV/ planirana je izgradnja na UPS.

Saobraćajnicu sa pratećom infrastrukturom je potrebno obazbijediti u skladu sa fazama ostatka kompleksa jer je nemoguće funkcionisanje kompleksa bez završetka saobraćajnica. Moguće je faze dijeliti na manje cjeline, drugačije od onih datim predlogom u grafičkom prilogu 16. po istom principu.

3. OPŠTI USLOVI

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Saobraćajnice moraju biti projektovane prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Prilikom razrade idejnog i glavnog projekta saobraćajnica, utvrdiće se tačne visinske kote.

Prilikom izrade idejnog i/ili glavnog projekta potrebno je predvidjeti proširenje u krivinama za bezbjedno mimoilaženje mjerodavnih vozila.

Dozvoljeno je postavljanje stubova javne rasvjete u pojasu od 1m od ivice trotoara, kako se stubovima ne bi omjetao pješački saobraćaj.

Prilikom postavljanja javne rasvjete u ovom pojasu, nije potrebno tražiti saglasnost od vlasnika urbanističke parcele.

Prilikom izrade projektne dokumentacije saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, a zbog specifičnosti terena, dozvoljeno je zahvatiti pojas do +5 m sa obe strane saobraćajnice, kako bi se obezbedila konstrukcija saobraćajnice do izgradnje objekta na urbanističkoj parceli. Prilikom izgradnje objekta na urbanističkoj parceli, investitor je dužan da obezbedi stabilnost, i po potrebi izvrši rekonstrukciju potpornih zidova saobraćajnice.

Svi objekti moraju zadovoljavati uslove iz Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti.

4. POSEBNI USLOVI

Zastor ulice može biti od asfalt betona, a investitor ima pravo da promijeni završni sloj kolovozne konstrukcije ali tako da ona ne može biti slabijeg kvaliteta od dozvoljenog. Kolovoznu konstrukciju treba proračunati na osnovu saobraćajnih i terenskih uslova.

Zastori pješačkih staza uz saobraćajnicu od betona, prefabrikovanih behaton elemenata, štampanog betona ili nekog drugog materijala za koji se odluči Investitor, a sve radi uklopanja u budući ambijent prema materijalizaciji okolnih objekata.

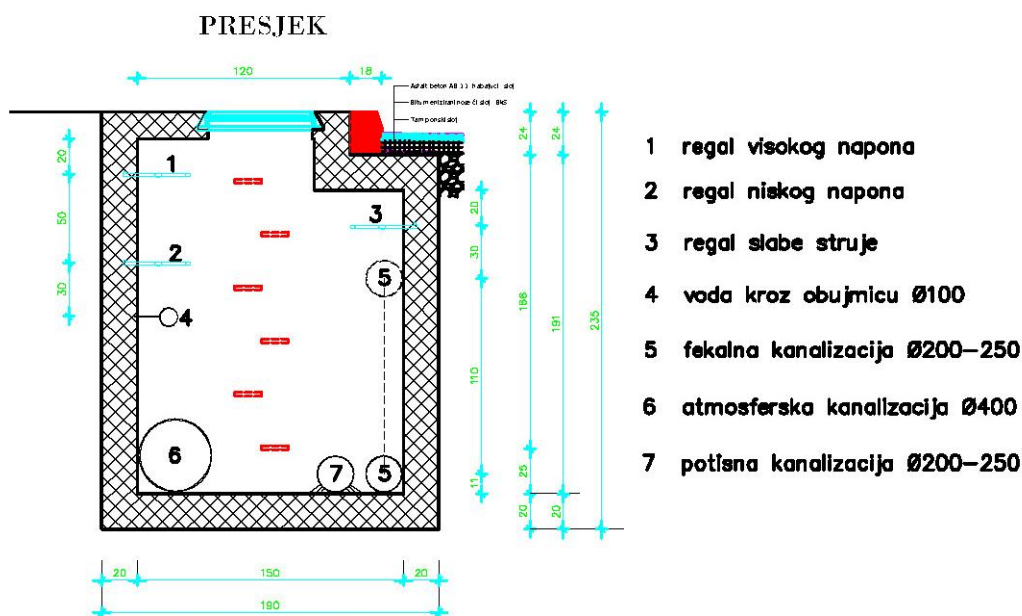
Planiranu saobraćajnicu treba opremiti propisnom saobraćajnom horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, a na mjestima pješačkih prelaza treba predvidjeti rampe i oborene ivičnjake za invalidska kolica.

Saobraćajnica kao i pješačke staze treba da budu opremljene odgovarajućom rasvjetom.

Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

Infrastrukturno opremanje i osnovni standardi

Budući da je čitava lokacija turističke namjene i to kategorije 4 i 5 zvjezdica a da je površina zahvata kao i broj novih korisnika tog prostora izuzetno velik smatramo da je neophodno primijeniti kvalitetnija rješenja na svim instalacijama. U dužem periodu smatramo da je primjereno instalacije voditi kroz zajednički instalacioni „tunel“ koji bi išao kroz trup saobraćajnice i to tako da se uvijek nalazi svojim većim dijelom ispod trotoara kako bi se servisiranje, eventualne popravke i priključci novih korisnika odvijali tako da ne zaustavljaju kolski saobraćaj u naselju. Na svim mjestima gdje je moguće treba ga primijeniti, ukoliko to dozvoljavaju nagibi saobraćajnica, jer smatramo da je ekonomski isplativ uzimajući u obzir eksploatacioni pariod, smanjenje nasipa za saobraćajnicu, smanjenje broja šahtova i neuporedivo lakše održavanje instalacija. Isplativost i mogućnost instalacionog „tunela“ treba ispitati u sljedećoj fazi izrade projektne dokumentacije. Na sljedećoj slici se nalazi tipski presjek kroz predloženi instalacioni „tunel“.



5. USLOVI ZA IZRADU PROJEKATA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

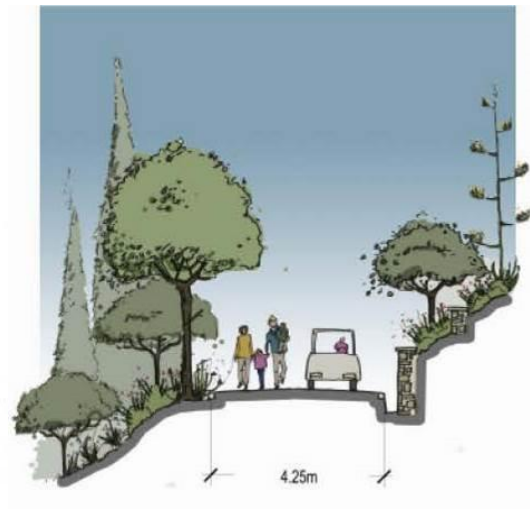
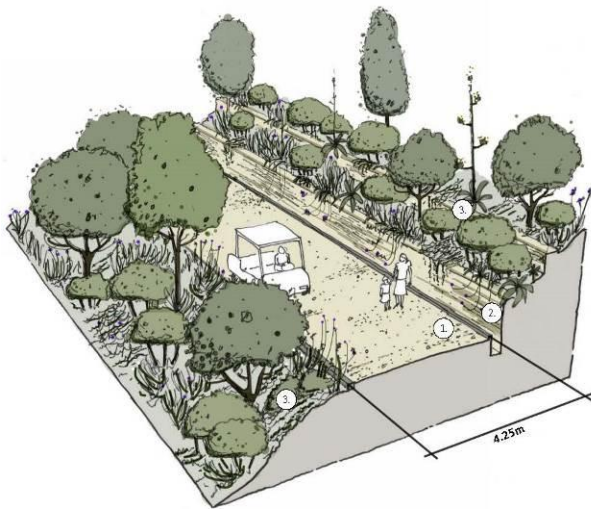
Ozelenjavanje duž saobraćajnica, pješačkih tokova i parking prostora sprovodi se tzv. linearnom sadnjom. Ujedno to je čvrsta veza koja bitno utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika i vrijednosti. Duž saobraćajnica zelenilo treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidali monotone nizove drvoreda. Treba naglasiti da "linearno zelenilo" ne podrazumijeva klasičan niz drvoreda, već niz manjih i raznovrsnijih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja. Posebnu pažnju posvetiti preglednosti i bezbjednosti u saobraćaju i voditi računa da zelenilo ne bude smetnja već da bude u službi bezbjednosti saobraćaja.

Smjernice za projektovanje pejzažne arhitekture i izdavanje UTU za saobraćajnice

- prije izrade idejnog projekata uraditi pejzaznu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zaštićenog zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- Sadnice koje se koriste moraju da imaju pravilno formiran habitus. Treba voditi računa o visini okolnih objekata, kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom.
- rastojanje između sadnica u drvoredu je 5-10m
- minimalna visina sadnog materijala kada je u pitanju drveće je 2.5-3m i obim stabla na visini 1m min. 10-15cm.
- Drvoredna stabla moraju imati čisto, po cijeloj dužini uspravno deblo, bez grančica s dobro definisanom krošnjom
- Visina čistog debla mora biti najmanje 200 cm.
- Drvoredna stabla „za sadnju uz saobraćajnice“ moraju imati posebno visoku krošnju.
- Budući da su različite mogućnosti uzgoja u pogledu vrsti/kultivara, treba birati vrste koje dobro podnose orezivanje donjih grana drveta kako bi se povećala visina čistog debla, bez narušavanja konačnog oblika i izgleda drveta, bilo tokom uzgoja ili kasnije kad je konačno posađeno.
- Krune susjednih stabala u drvorecima mogu da se dodiruju, ali ne smiju da se preklapaju.
- Dovoljno velikim razmakom među stablima obezbjeđuje se, sem dobrih vizuelnih osobina, i dobro provjetranje ulice u vertikalnom smislu.
- Najbolji način sadnje drvoreda je u okviru uzanih zelenih pojaseva duž saobraćajnica koji su širine 1.5m i više.
- U dijelu gdje zeleni pojas nije planiran sadnja se može obaviti i u otvorima duž trotoara, naravno obratiti pažnju na podzemne instalacije.
- Sadnju linearnog zelenila moguće je predvidjeti i obodom urbanističkih parcela.
- U užim ulicama se formira drvoredu samo na sunčanoj strani, ili obostrano ali sa niskim drvorednim sadnicama.
- 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, naime, ovo rastojanje zavisi i od vrste drveća, odnosno optimalne širine krošnje;
- U zavisnosti od položaja građevinske linije u odnosu na regulacionu birati vrste drveća koje formiraju veću ili manju širinu krošnje i vrste koje dobro podnose orezivanje.
- Pored toga pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, insolaciju, salinitet...).
- Uređenje ovih površina uključuje obaveznu izradu projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture kao i pejzažne taksacije.

Sadnja drvorednih sadnica duž saobraćajnica zahtijeva specifične uslove obzirom da se koridori trotoara koriste za sprovođenje različitih sistema instalacija (vodovodne cijevi, elektrovodovi, TK instalacije i slično). Da bi se spriječila oštećenja navedenih instalacija i pored toga što se ove instalacije smještaju u PVC cijevi različitih profila dodatna zaštita se sprovodi u slučajevima kada ne postoji mogućnost većeg udaljenja stabla od instalacija.

Drvoređi su na grafičkom prilogu predstavljene simbolično i njihova pozicija nije obavezujuća prilikom izrade projektne dokumentacije.



Primjer uređenja prilaznih saobraćajnica sa ozelenjavanjem useka i nasipa

**SEPARAT SA URBANISTIČKO-
TEHNIČKIM USLOVIMA**
IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA
T.N. SMOKVICE

- GRAFIČKI DIO -

SADRŽAJ GRAFIČKIH PRILOGA:

- 01. PLAN NAMJENE POVRŠINA**
- 02. PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE, REGULACIJE**
- 03. STANJE I PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA**
- 04. PLAN SAOBRAĆAJA**
- 05. PLAN ELEKTROENERGETIKE**
- 06. PLAN TELEKOMUNIKACIJA**
- 07. PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE**