



**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PERAZIĆA DO“
PREDLOG PLANA**

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PERAZIČA DO“

NARUČILAC: OPŠTINA BUDVA

S A D R Ž A J
A: TEKSTUALNI DIO:

OBRAĐIVAČ: „Del projekt”doo Budva

1.Opšti dio
1.1.Pravni osnov
1.2.Cilj izrade plana
1.3.Zona zahvata, granice I površine

Rukovodilac radnog tima:

Delečić Senka dipl.ing.arh.-odgovorni planer

2.Postojeće stanje
2.1.Prirodne karakteristike
2.1.1.Klimatske karakteristike
2.1.2.Insolacija
2.1.3.Hidrološke karakteristike
2.1.4.Vazdušni pritisak
2.1.5.Vjetrovi
2.1.6.Reljef
2.2.Inženjerske I hidrogeološke karakteristike
2.3.Ocjena stanja
2.4.Ocjena sa aspekta prirodnih uslova
2.5.Urbanističke karakteristike postojećeg stanja
2.6.Numerički pokazatelji postojećeg stanja I ocjena sa aspekta postojećeg korišćenja zemljišta

RADNI TIM:

Zenović Spomenka, dipl. ing. arh.-planer
Dašić Zoran, dipl. ing. građ.
Vučinić Slobodan, dipl. ing. el.
Manojlović Branislav, dipl. ing. građ.
Roganović Savo, dipl. ing. el.
Marković Zoran, dipl. Ing.el.
Snežana Laban, dipl. ing. pejz.arh.
Gjorgon Angelika, dipl.ing.arh.-saradnik
Ostojić Sanja, građ, teh.-saradnik

3.Stečene urbanističke obaveze
3.1.Izvod iz GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva za sector Kamenovo- Buljarica iz 2005. godine
3.2.Stanovništvo I drugi korisnici prostora izvodi PPOB
3.3.Turizam I druge privredne aktivnosti
3.3.1.Stanovanje
3.3.2.Javni sadržaji
3.3.3.Normativi I projekcije
3.4. Analiza kontaktnih zona I uzajamnih uticaja
3.5. Postojeći plan; planirano I realizovano
3.6. Rezultati ankete korisnika prostora

4.Planirano stanje
4.1.Osnovni koncept planskog dokumenta
4.2.Uслови za uređenje prostora
4.3.Stanovanje
4.4.Turizam(renta vile I apartmani)

5.Zaštita graditeljskog nasljeđa
5.1. Spomenici kulture koji uživaju prethodnu zaštitu
5.2. Ostalo graditeljsko nasljeđe

6.Uслови za uređenje prostora
6.1.Obrazloženje namjene površina I pojmova koji se javljaju u planu
6.1.1.Obrazloženje namjene površina
6.1.2.Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu
6.2.Uслови u pogledu planiranih namjena

- 6.3. Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju
- 6.4. Uslovi pod kojima se objekti zadržavaju ili ruše
- 6.5. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata
- 6.6. Uslovi za izgradnju tur.kapaciteta
- 6.7. Karakteristični urbanističko-tehnički uslovi
- 6.8. UTU uslovi za stabilnost terena i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika
- 6.9. Uslovi u odnosu na zaštitu prirodnih vrijednosti
- 6.10. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje
- 6.11. Uslovi za nesmetano kretanje invalidskih lica
- 6.12. Uslovi za odnošenje komunalnog otpada

- 7. Ekologija
- 7.1. Zaštita životne sredine

- 8. Pejzažna arhitektura
- 8.1. Planirano stanje
- 8.2. Smjernice za pejzažno uređenje
- 8.3. Prijedlog vrsta za ozelenjavanje

- 9. Saobraćajna infrastruktura
- 9.1. Analiza postojećeg stanja
- 9.2. Planirano stanje

- 10. Elektroenergetska infrastruktura
- 10.1. Postojeće stanje
- 10.2. Planirano stanje
- 10.3. Literatura

- 11. Telekomunikacije
- 11.1. Postojeće stanje
- 11.2. Planirano stanje

- 12. Hidrotehnički sistemi
- 12.1. Sadržaji obuhvaćeni planom
- 12.2. Postojeće stanje
- 12.3. Kriteriji za dimenzionisanje
- 12.4. Projektovano stanje

A. GRAFIČKI DIO:

Postojeće stanje:

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

Planirano stanje:

- 11 Izvod iz PPO Budva
- 12 Izvod iz GUP-a
- 13 Izvod iz plana Morsko dobro
- 14 Namjena objekata i površina
- 15 Poprečni profil
- 16 Parcelacija i regulacija
- 17 Parcelacije i koordinatne tačke
- 18 Nivelacija i spratnost objekata
- 19 Planirano zelenilo
- 20 Saobraćaj i infrastruktura
- 21 Saobraćaj
- 22 Vodovodna mreža i kanalizacija
- 23 Elektroenergetska mreža
- 24 Telefonija
- 25 Ekologija

1. OPŠTI DIO

1. PRAVNI OSNOV

Kao polazne osnove za izradu DUP-a Perezića Do korišćene su osnovne postavke iz usvojenog Generalnog urbanističkog plana za područje Kamenovo – Buljarica (2005g.), PPOB("Sl. List CG 30/07), PPOB izmjene I dopune (Sl.list Crne gore), Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl. list RCG" br. 28/05), kao i preporuke iz PPPPN za Morsko dobro. i analiza postojećeg stanja.

Izradi DUP-a pristupilo se na osnovu: Programskog zadatka o izradi DUP-a "Perazića do", br. 001-2155/1, Odluke o izradi br. 001-2154/1 od 06.06.2006. godinem, Ugovora o poslovno tehničkoj saradnji br. 1-85/4 od 15.11.2006 god. Zaključenog između d.o.o. „Del projekt“ Budva i Zavoda za izgradnju „Budva“ ad Budva.

1.2. CILJ IZRADE PLANA

1. Struktura prostora i motivi za izradu plana

Opredjeljenje opštine Budva za izradom ovog planskog dokumenta identifikovani su u projektnom zadatku kao i analizom postojećeg stanja u okviru zone zahvata.

Ovim planskim dokumentom a i drugim, koje su u izradi ili su već usvojeni, u okruženju, obezbjeđuje se bolje funkcionalne cjeline i formira valjana dokumentacija za njegovo sprovođenje.

U tom smislu uočeno je da su dileme najveće tamo gdje je stepen izgrađenosti najmanji, „jer postojeće stanje ne obavezuje niti usmjerava“. Tako ni postojeća magistrala nije oštra granica između priobalnog djela i zaleđa, jer se u ovom slučaju naselja nalaze sa obe strane ove linije ((Perazića Do – Smokvice – Katun Donje selo – Manastirski kompleks – Katun Gornje selo).

Ovim planom a i drugim studijama koje su u izradi ovog prostora obezbjeđuje se bolje funkcionisanje sela i formira valjana dokumentacija za njegovo sprovođenje.

Veliki interes za izgradnjom I nepostojanje planova često rezultira neplanskom izgradnjom što stvara haotičan prostor.

Detaljnim urbanističkim planom treba da se kroz analizu planskih sadržaja i shodno razvojnim potrebama u okviru ovog planskog dokumenta, ponude planska rješenja kojim bi se stvorili preduslovi za gradnju turističkih i stambenih objekata visoke kategorije sa ekskluzivnim sadržajem kao i javnim sadržajima i površinama uz zaštitu postojećeg zelenila na ovom prostoru.

Sagledavajući potrebe korisnika prostora i turističkih potreba opštine Budva procijenjeno je da je izrada ovog planskog dokumenta opravdana.

1. Izvod iz plana višeg reda

Za ovo područje postoji dokumentacija šireg obuhvata a to je GUP priobalnog pojasa, Sektor Kamenovo - Buljarica PPOB koji je usvojen 2007god.PPOB izmjene i dopune iz 2009 i PPPPN Morsko dobro.

Namjena površina područja obuhvaćenog ovim DUP-om prema izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana za područje Kamenovo – Buljarica predviđa stambeno turističku izgradnju niske gustine, tercijalne servise, saobraćajno rješenje, ozeljenjavanje i van naseljsko zelenilo.

Namjena površina područja obuhvaćenog ovim DUP-om prema PPOB predviđa takođe stambeno turističku izgradnju, vile, turističke apartmane kao i tercijalne servise, saobraćajna rješenja, ozeljenjavanje i van naseljsko zelenilo.

Pored projektnog zadatka kod formiranja prostornog koncepta naselja jednim djelom uzeti su u obzir i zahtjevi korisnika prostora, odnosno vlasnika zemljišta.

Glavne smjernice ovog plana su:

Posebni ciljevi planova višeg reda u korišćenju prostora posebno voditi računa:

- o intezivnijem i racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora
- o progušćavanju, rekonstrukciji već formiranih naseljskih cjelina
- ne dozvoliti izgradnju objekata čije funkcionisanje zagađuje okolinu.
- Osnovne karakteristike područja za koji se radi plan su nepostojanje razvoja, loša međusobna povezanost sa okruženjem, nedostatak važnih veza sa obalom i ostalim turističkim destinacijama. -Uklapanje novih saobraćajnica, kolskih i pješačkih, u postojeću strukturu, usklađenost sa planovima višeg reda (GUP,PPOB i PPPPN).
- Stvaranje urbanističkih uslova za usmjeravanje izgradnje novih fizičkih struktura u cilju formiranja stambeno-turističkih naselja - kompleksan pristup rješavanju svih funkcijanaselja.
- Kompleksan pristup rješavanju svih funkcija stambenih i turističkih sadržaja kao i ekskluzivnog turizma.
- Turističku izgradnju treba usmjeriti u pravcu podizanja kvaliteta na račun kvantiteta primjenom standarda neophodnih za razvoj turizma visoke kategorije.

1.3. ZONA ZAHVATA GRANICE I POVRIŠNE

Detaljni urbanistički plan Perazića Do obuhvata zonu koju čine granice zahvata:

- sa južne strane: Jadranskim morem,
- sa istočne strane: potokom označenim kao kat. pare. 2760 i 2976/1 KO Reževići I, te u pravcu toka do Jadranskog mora gdje i završava,
- sa sjeverne strane : magistralnim putem Kotor - Bar,
- sa zapadne strane: siječe kat. pare. 2850 i 2851/4 KO Reževići I, zatim nastavlja granicom kat. pare. 2851/1 i 2850/1 KO Reževići I, zatim u istom pravcu presijeca lokalni put označen kao kat. parc.3000/1 KO Reževići I, zatim nastavlja granicom kat. pare. 2755/1, 2752 KO Reževići I sa jedne i kat. pare. 2796/2, 2796/1, 2795/1, 2794, 2793/1, 2781, 2757 KO Reževići , sa druge strane.

Ukupna površina prostora za koji se radi detaljni urbanistički plan iznosi 11,89 ha.

1.4. dokumentacija

Za izradu grafičkih priloga Plana, korištene su sledeće urbanističke matrice:

- Geodetska podloga u razmeri 1 :1000

Detaljni geodetski snimci 1:250 za pojedine parcele, koji su dali nešto jasniju sliku o postojećem stanju na terenu i visinskoj prestavi terena pojedinih kat. parcela.

2. POSTOJEĆE STANJE

Naselje Perazića Dola je dio Reževića koji gravitira tercijalnom centru smještenom na prostoru Katuna - Gornjeg sela i sekundarnom centru Budvanske opštine Petrovcu. Udaljenost do Petrovca iznosi 2 km, a do Budve 17 km. Najbliži aerodromi su Tivat (udaljen 33 km) i aerodrom u Podgorici (udaljen 45 km).

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PERAZIĆA DO“

Pješačke komunikacije su relativno kratke; do Gomjeg sela 600m i do Petrovca 1200 m šetalištem uz obalu.

uticaj kontakt zone na ovaj prostor i obratno

Postojeće vikend naselje koje je locirano u centralnom djelu zahvata ima površinu oko 2,0 ha. Potrebno je predvidjeti zajedničke funkcije naselja kao što je saobraćaj, plaže, pješačke komunikacije koje povezuju postojeće šetalište prema Petrovcu i ovaj prostor i iznaći mogućnost povezivanja ove komunikacije sa Skočidevojkom uz morsku obalu.

Pješačka komunikacija „Lungo mare“ koja prolazi kroz Smokvicu i prestavlja poseban ambijentalni element produžice se duž obale prema ostalim destinacijama prema hotelu „AS“ i Petrovcu.

Kontakt zone, Smokvica- buduće turističko naselje, hotel „AS“, Katun Donje selo, Katun Gornje selo i potez ka Petrovcu, predstavljaju jedinstvenu cjelinu u turističkoj ponudi opštine i kao takvu treba je sagledati u svim aspektima razvoja.

2.1. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

2.1 .1. klimatske karakteristike

Mikroklimatski uslovi su vrlo povoljni. U zimskom periodu osunčanost je vrlo dobra i bez vlage i magle koja je karakteristična za niže predjele, polja između brda i plaža. U toku ljeta zbog stalnog povjetarca nama tropskih noći sa temperaturom iznad 25°C.

Klimatski uslovi područja za koje se radi Urb.projekat, kao i čitavog priobalnog područja opštine Budva, karakteriše mediteranska klima, sa toplim ljetima i blagim zimama, prosječna godišnja

temperatura iznosi 16,4C^o.

U toku ljeta temperature su visoke, 25 dana godišnje ovo područje ima temperaturu iznad 30 C^o, dok se zimi temperatura rijetko spušta ispod nule.

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

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

Tabela 6: Srednje temperature vazduha u °C

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

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

Tabela 7: Srednje mjesečne i godišnje sume padavina u mm

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

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

Tabela 8: Srednjomjesečno i godišnje osunčanje u časovima

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

1.1.2. insolacija

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

2.1.3. hidrološke karakteristike

Visok nivo podzemne vode javlja se u nižim dijelovima područja, uz morsku obalu i kreće se uglavnom od 0.5 m do 4.0 m, a povremeno, u vrijeme velikih kiša kad naiđu potoci, podzemna voda se mjestimično javlja na višim nivoima ispod površine.

2.1.4. vazdušni pritisak

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

2.1.5. vjetrovi:

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

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

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

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

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

2.1.6. reljef

Područje obuhvaćeno ovim Planom iznosi 11,89ha. Teren je mjestimično strm sa padovima od 25% do 40%. Najpogodniji padovi su u srednjem djelu područja. Neposredno ispod magistralnog puta i pri morskoj obali na nekim mjestima teren je dosta strm.

Prostor Perazića Dola gravitira ka tri pješčane plaže ukupne dužine 280 m i širine 20 do 30 m što čini bilans od 6000 do 8000 m². Strmo zaleđe ovih plaža čini ovaj prostor atraktivnim jer omogućava dobre vizure i osunčanost.

2.2. inženjerske i hidrogeološke karakteristike

Za prostor opštine Budva izrađene su Seizmogeološke podloge i seizmička mikrojeonizacija urbanog područja SO Budva koje su uradili Zavod za geološka istraživanja Crne Gore, OOUR

Inženjerska geologija i hidrogeologija i „Geoinženjering“ – Sarajevo, OOUR Institut za geotehniku i ispitivanja građevinskih materijala. U okviru tog projekta sačinjene su Karta stabilnosti terena i Karta podobnosti terena za urbanizaciju u razmjeri 1:5000. Ovaj dokument je korišćen pri izradi Prostornog plana opštine Budva i Generalnog urbanističkog plana priobalnog područja opštine Budva .

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

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

Morfološke osobine terena

Područje obuhvaćeno ovim projektom nalazi se između brda Crvena glavica(prema Sv.Stefanu) i potoka na istoku. Sa sjevera je omeđen Jadranskom magistralom a sa juga Jadranskim morem. U hipsometrijskom pogledu apsolutne kote kreću se od 0 m n.v. na krajnjem zapadu zahvata i do 158m.n.v. Na istočnoj strani zahvata.

Nagibi terena u pravcu sjever - jug su dosta mali .U pravcu - istok zapad padovi su nešto manji.

Geološke osobine terena

Prostor opštine Budva, a time i područje obuhvaćeno ovim Projektom nalazi se u okviru strukturno-tektonske jedinice Budva-Cukali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aluvijalni sedimenti zastupljeni su u dolinama donjih tokova stalnih i povremenih vodotoka. Posebno se ističu prostori Tivatskog i Mrčevog polja, Budvansko, Barsko i Ulcinjsko polje, u

kojima je nanos izgrađen od šljunka, pijeska, mulja i pjeskovite gline, odnosno od materijala koji izgrađuju slivno područje pojedinih vodotoka.

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

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

Sa inženjersko-geološkog aspekta područje grade sljedeći tipovi stijena:

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

Vezane stijene podjelene su u tri grupe:

- Krečnjačko-pješčana breča predstavljaju dobro vezane sitnofragmentne breče. Njihova vodopropustnost je vezana za intergranulnu poroznost. Vezivo je čvrsto, ali dugotrajnim djelovanjem fizičko-hemijskih procesa raspada se u drobinu.
- Krečnjaci, bankoviti do masivni predstavljaju sedimenti debelih slojeva (preko 70sm) do potpuno masivni. Često vrlo ispucali. Na prslinama i pukotinama izražena je karstna korozija. Poroznost pukotinsko-kavemozna. Dobre su nosivosti. Grade stabilne terene.
- Krečnjaci sa rožnacima predstavlja kompleks izgrađen od pločastih krečnjaka sa proslojcima i muglama rožnaca. Debljina slojeva je od nekoliko do 20sm. Podložnost mehaničkom trošenju i stvaranju krečnjačko-rožnačkog eluvijuma. Poroznost složena: pukotinsko-prslinska do pukotinsko-kavemozna. Ima dobra nosivost i stabilnost.

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

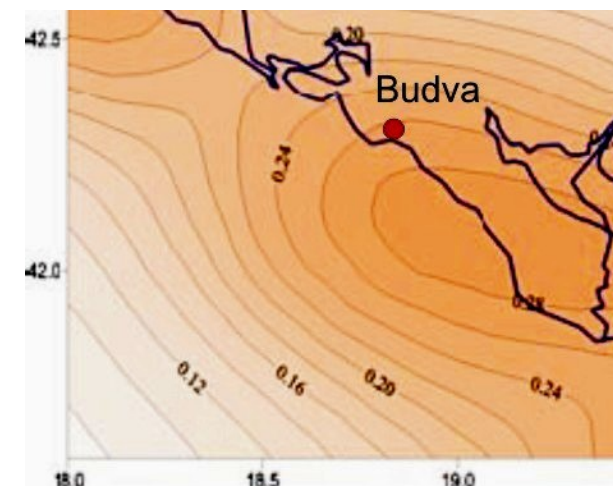
- Drobina slabo vezanaglinovitim ili laporovitim vezivom predstavlja drobina sa fragmentima krečnjaka i rožnaca, svih granulacija. U osnovi, kao ispuna, zastupljena sitna granulacija do granulacije gline. Vodopropustnost je slaba do dobra u zavisnosti od učešća gline. Ova slabo vezana drobina kada leži na flišu predstavlja opasnost od klizanja na strmljim nagibima.
- Drobina sa glinom predstavljaju heterogene granulacije sa frakcijama od prašinaste do krupnih blokova. Sastav je najčešće krečnjačko-rožnački. Nevezane stijene podjelene su u dvije grupe:
- Drobina, deluvijalna predstavlja drobina različitog porijekla. Izgrađena od nejednako velikih komada krečnjaka sa kojima su često komadi rožnaca. Najčešće se nalazi na padinama. Zbijenost je slaba. Poroznost je intergranulama. Šljunak i pijesak su slabo vezani, slabo zbijeni sedimenti šljunkovito-pjeskovitog sastava. Dobro vodopropusni, vodozasićeni zbog uticaja mora i slabe mogućnosti oticanja. Prisutni su proslojci i sočiva gline i organskih materija.

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

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

Geoseizmičke karakteristike

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



Slika 2: Seizmički hazard

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

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

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

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

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



Slika 3: Seizmička regionalizacija

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PERAZIĆA DO“

Tabela 1: Seizmička mikrorejonzacija

ZONA	a_{max} (g)	Ks	INTENZITET	KARAKTERISTIČNE OSOBINE SEIZMIČKIH ZONA I PODZONA	Vp (m/s)	Vs (m/s)	γ^3 (kN/m ³)
B₃	0,14	0,07	VIII	Trijaski i jurski krečnjaci i dolomiti, slojevito masivne i bankovite tekture, visoke otpornosti na mehanička i erozivna dejstva sa oslabljenom zonom do dubine 5 - 20 metara.	3750-5000 3000-3750	1750-2500 1100-1750	25-27
C₁	0,16	0,08	IX	- Trijaski porfiriti i dijabazi, vulkanogeni sedimenti kompleksi tufova. tufita i silifikovanih laporaca. Trijaski, jurski i kredni kompleksi krečnjaka i rožnaca i rožnaci podložni eroziji i raspadanju praćeni sa debljom zonom raspadanja. - Trijaski eocenski flišni kompleksi (laporci, glinci, pješčari. krečnjaci, konglomerati) veoma podložni degradaciji i raspadanju sa zonom raspadanja 10 - 20 metara.	3200-4200 2350-3200 2800-3500 2000-2800	1400-2200 1100-1400 900-1400 500-900	25-27 22-25
C₂	0,20	0,10	IX	- Aluvijalno-deluvijalni padinski kompleksi zaglinjenih drobina. blokova. detritusa, breča i gline, debljine 5-15 metara. - Aluvijalno-proluvijalni materijali šljunkovito-glinovitog i glinovito - drobinskog sastava, debljine veće od 110 metara (Buljarica).	900-1600 2200-2400	300-550 600-700	17-20 20-22
C₃	0,24	0,12	IX	- Proluvijalno-aluvijalni i aluvijalni materijali: pjeskovito-glinovite drobine, sugline, pjeskovi, šljunkovi i gline, deponovani u priobalama i ravnica debljine 50 - 70 metara. - Deluvijalni kompleksi glinovito-drobinskog sastava debljine 15 - 25 metara.	1000-2000 2000-2400 1000-2000	200-550 550-650 350-650	18-20 19-21 18-21

D	0,30	0,15	IX	- Aluvijalni i proluvijalno-aluvijalni materijali: šljunkovi, pijeskovi, gline, sugline, glinovite drobine, mjestimično izmiješani sa morskim muljevitim sedimentima, deponovani u priobalama i ravnica, najčešće debljine 20 – 45, a mjestimično do 50 - 70 metara (Jaz, Buljarica). - Deluvijalni kompleksi, glinovito-drobinskog sastava debljine 25 - 40 metara.	1300-2400 600-800	300-650 1800-2000	19-21 20-22
N	Zona sa dinamički nestabilnom lokalnom geotehničkom sredinom u uslovima zemljotresa.						
B₃ C₁ C₂	- Zona gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine u uslovima zemljotresa. - Mogućnosti i uslove izgradnje objekata. na pojedinim lokacijama potrebno je definisati detaljnim istraživanjima.						

Zastupljene zone na teritoriji Detaljnog urbanističkog plana “Perazića do” su:

Zona C₂.

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

Tabela 2: Stabilnost terena

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

Na prostoru ovog projekta zastupljena je kategorija: uslovno stabilni tereni

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

Tabela 3: Podobnost terena za urbanizaciju

KATEGORIJA PODOBNOSTI		
I	TERENI BEZ OGRANIČENJA ZA URBANIZACIJU	a1 ⁰ nagib terena od 1-5 b1dubina do NPV (nivo podzemne vode) preko 4,0 m c1 ² nosivost preko 200 kN/m d1stabilni tereni e1 ² nosivost preko 200 kN/m f1seizmičnost: Ks=0,12 (odnosno A, B, C)
II	TERENI SA NEZNATNIM OGRANIČENJIMA ZA URBANIZACIJU, TREBA RAČUNATI NA NEKE INTERVENCIJE U TLU MANJEG OBIMA	a2 ⁰ nagib terena od 5-10 b2dubina do NPV od 1,5-4,0 m c2dvije grupe stijena: - vezane kamenite i polukamenite - i nosivosti od 120-200 kN/m² d1,d2stabilan dijelimično labilan sa rijetkim manjim oblicima nestabilnosti e2 ² nosivost od 120-200 k N/m f1,f2A,B,C i D
III	TERENI SA ZNATNIM OGRANIČENJEM ZA URBANIZACIJU NA TLU I TERENU	a3 ⁰ nagib t erena od 10-30 b2dubina do NPV od 1,5-4,0 m c3 ² nosivost od 70-120 kN/m d2,d3uslovno stabilni tereni sa češćim manjim, ili rjeđim većim pojavama nestabilnosti, ili inženjersko-geološkim procesima i pojavama e3 ² nosivost od 70-120 kN/m f2D
IV	TERENI NEPOVOLJNI ZA URBANIZACIJU	a4nagib terena preko 30" b3dubina NPV 0,0-1,5 m c3 ² nosivost do 120 kN/m d3nestabilni tereni e3 ² nosivost do 120 kN/m f3N

Tabela 4: Kriterijumi za ocjenu stepena podobnosti

KRITERIJUMI ZA OCJENU STEPENA PODOBNOSTI					
Nagib terena	Dubina do nivoa podzemne vode (m)	Litogenetska vrsta	Stabilnost terena	Nosivost tla ² (kN/m ²)	Seizmičnost terena
a	b	c	d		f

								e				
a1	0-5 ⁰	b1	preko 4,0	c1	sljunki, pijeskov i njihove kombinacije, gline, male plastičnosti, vezane kamenite i polukamenite stijene	d1	stabilni tereni		e1	preko 200	f1	A, B, C – granica 9 MCS seizmičnost
a2	5-10 ⁰	b2	1,5-4,0	c2	razne vezane drobine, prašnasti sljunak, glinoviti sljunak, sitnozrni pijesak, neorganske gline male do srednje plastičnosti, poluvezane i nevezane drobine	d2	uslovno tereni stabilni		e2	120-200	f2	D – iznad 9 MCS seizmičnost
a3	10-30 ⁰	b3	0,0-1,5	c3	neorganske prašine, neorganske gline visoke plastičnosti, organska prašina i organske gline srednje do visoke plastičnosti	d3	nestabilni tereni i tereni sa aktivnim inženjersko-geološkim pojavama i procesima		e3	70-120	f3	N – seizmički definisani tereni
a4	preko 30											

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

Tabela 5: Efekat zemljotresa

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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PERAZIĆA DO“

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

Usljed geomorfoloških, geoloških, klimatskih i hidroloških osobenosti, viši dijelovi područje Urbanističkog projekta zahvaćen je srednjom erozijom na terenima većeg nagiba i slabom erozijom na ravnim i terenima sa blagim nagibom, koja se manifestuje spiranjem površinskog sloja stijena i djelovanjem bujičnih tokova (evidentiran je jedan bujični potok).

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

2.3. OCJENA STANJA

Geološka građa terena (izvod iz geomehaničkog elaborata za ovo područje, koji je izradio Rudarsko-Geološki fakultet Univerziteta u Beogradu, za potrebe hotela „AS“ u Perazića dolu)

Šire područje istraživanja je veoma složene građe, kako u stratigrafskom tako i tektonskom pogledu. Sedimentacija se odvija u tri regiona koji imaju različiti razvoj sedimenta i izdvojene su kao geotektonske jedinice, gdje u široj zoni istraživanja (Geološka karta šire okoline istraživanog područja, prilog br.2), imamo geotektonske jedinice Budvansko-barske zone i Visoki krš.

Samu lokaciju istraživanja čine sedimenti Budvansko-barske zone, gdje najstariji sedimenti pripadaju trijaskoj periodi, anizijskom katu i predstavljani su flišnom serijom (T_1), koja je rasprostranjena uglavnom između Budve i Buljarice gdje se javlja u više razbijenih pojaseva. Podina fliša nije otkrivena.

Preko flišnih sedimenata laže tvorevine ($T_2 + T_1$) ladinskog kata i gornjeg trijasa, koje su predstavljene serijom karbonatnih sedimenata. Oni leže normalno preko flišnih sedimenata, a na terenu se zapažaju u vidu dvije uske kontinuirane zone. Karbonatni sedimenti su znatno dolomitisani tako da su zastupljeni svi prelazni oblici od dolomitišnih krečnjaka do dolomita. Javljaju se kao slojeviti do bankoviti sa proslojcima i muglama rožnaca. Preko ove serije normalno leže sedimenti jure.

Gornjotrijaski sedimenti (T_1) pripadaju geotektonskoj zoni Visokog krša, a predstavljani su pretežno bankovitim i masivnim dolomitima i dolomitičnim krečnjacima.

Jurska serija Budvansko-barske zone (J) razvijena je iz trijeske serije i javlja se takođe, u vidu uskih i dugačkih pojaseva koje grade pločasti i slojeviti krečnjaci sa rožnacima.

Sedimenti kredne starosti su izdvojeni kao donjokredni (K_1) i gornjokredni (K_2^{1-3}), gdje su

donjokredni razvijeni u faciji tankoslojevitih i listastih rožnaca i silifikovanih laporaca. Gornjokredni, starosti cenoman-senon i predstavljeni su krečnjacima sa rožnacima. Najviši slojevi gornje krede su litološko slični sa eocenskim, pa su izdvojeni kao ($K_2 + E_1$) a čine ih tankoslojeviti laporci i laporoviti krečnjaci.

Kvartarni sedimenti zauzimaju znatan prostor istraživanog terena, predstavljeni su koluvijalno-deluvijalnim materijalom (d) u čiji sastav ulaze raspadina krečnjaka, rožnaca i fliša, mjestimično vezani u deluvijalne breče, ali i ogromni klizni krečnjačko-rožnjački blokovi.

U tektonskom pogledu područje istraživanja pripada Cukali ili Budvansko-Barskoj zoni, koja je složene građe sa brojnim razlomima i nabornim tektonskim oblicima. Od Bečića do Buljarice razvijene su po jedna prevrnuti sinklinala i antiklinala koje su deformisane raskidanjem. Generalni pravac pružanja geotektonskih jedinica je dinarski.

Hidrogeološka svojstva terena

Kako su hidrogeološka svojstva terena su u funkciji litološkog sastava i sklopa terena, a užu lokaciju istraživanja izgrađuju sedimenti koluvijalnog, deluvijalnog i eluvijalnog porijekla u povlati flišnih sedimenata to ovi sedimenti predstavljaju kompleks dobro do slabo vodopropusnih stijena kojima je u podini vodonepropusni flišni kompleks. U vodopropusnom dijelu sedimenti su sa pretežno integranularnom strukturom poroznosti.

Njihova vodopropusnost zavisi od sadržaja pjeskovite i drobinske komponente u okviru prašinasto-glinenovitih sedimenata.

Ovakva hidrogeološka slika je zajedno sa ogromnim opterećenjem koluvijalnim blokovima koji u hipsometrijski najvisočijim djelovima terena opterećuju površinske kvartarne i podinske flišne sedimente bila od presudnog značaja za aktiviranje ovako velikog klizišta. Na kontaktu ove dvije geotehničke sredine sa različitim hidrogeološkim funkcijama cirkuliše, kako podzemna voda koja se prihranjuje iz zaleđa, tako i infiltrirana voda atmosferskih padavina koje se sruče na ovo područje. Kontaktna zona ovih stijenskih kompleksa je uglavnom pod nagibom većim od $15-20^\circ$, pa je time i klizna ravan uglavnom pod ovim nagibima.

Dobra do slaba vodopropusnost povlatnih sedimenata, ne samo u zoni budućih zahvata, nego i na cijelom prostoru, doprinosi slabljenju fizičko-mehaničkih, tj. otporno-deformabilnih svojstava tla, aktiviranju sekundarnih klizišta i otežanom izvođenju budućih iskopa.

Inženjerskogeološki sastav i odlike terena

Na osnovu rezultata dosadašnjih geoloških istraživanja ovog, okolnih i identičnih terena prognozno su za predmetnu mikrolokaciju izdvojene geotehničke sredine 1 tj. kvazihomogene zone koje se očekuju da karakterišu ovu lokaciju. To su zone sa sličnim inženjerskogeološkim svojstvima tla i fizičko-mehaničkim karakteristikama.

Cijeli prostor mikrolokacije i njegove šire okoline u površinskom dijelu prekriven je koluvijalno-deluvijalnim naslagama. Debljina ove sredine bez istražnih radova teško se može predvidjeti s obzirom da je cijeli prostor Crvene Glavice nestabilni potez sa aktivnim, primarnim i sekundarnim klizenjem - puženjem materijala, a što u vremenu uslovljava promjenu debljine pojedinih zona.

Na osnovu rekognosciranja terena i predhodnih saznanja prognozno debljina ovih sedimenata je promjenljiva i ide od nekoliko m pa preko 20-30m. Predstavljani su uglavnom drobinom krečnjaka i rožnaca u masi pjeskova i prašine slabo zaglinjene. Boja tla je uglavnom

crvenkasto-braon, pri čemu je drobine krečnjaka uglavnom dcm-m-ih dimenzija, a drobina rožnaca iverasta mm-cm –ih dimenzija.

Podinu koluvijalno-deluvijalnih sedimenata preko koje ovi sedimenti klize čine stijenske mase fliša. Prelaz deluvijalnih sedimenata prema podini je postepen i redovno praćen zonom eluvijuma i oslabljenog flišnog substrata. Predpostavka je, a zbog ogromnih pritisaka i opterećenja koje dolazi iz hipsometrijski visočijih dijelova terena, da su procesom klizenja zahvaćeni i ovi sedimenti. Geneza koluvijalno-deluvijalnih sedimenata, se prvenstveno veže za procese raspadanje hipsometrijski visočijih karbonatno-rožnjačkih stijena koje su navučene preko flišnog kompleksa, zatim njihovo klizenje niz padinu, ali manjim dijelom i za procese raspadanja podinskih flišnih sedimenata, pri čemu su se materijali raspadanja ovih stijenskih masa međusobno miješali. Osnovni agens ovog miješanja, pored atmosferskih i podzemnih voda, bio je koluvijalni proces klizenja i to kako, primarno, primireno klizište ogromnih dimenzija, tako i sekundarna sklizavanja do puzanja tla.

Procijenjene vrijednosti parametara čvrstoće su: ugao unutrašnjeg trenja $\varphi=30-35^\circ$ a kohezija $c=0-10 \text{ kN/m}^2$. Zapreminska težina im je od 22 do 24 kN/m^3 . Prema građevinskim normama GN–200 ovi sedimenti pripadaju III do IV kategoriji iskopa.

Silifikovani krečnjaci sa rožnacima su trijaski starosti. Izgrađuju ih tankoslojeviti i pločasti krečnjaci, često silifikovanim, sa prislojcima i muglama rožnaca (K,R).

Ova sredina se karakteriše znatnom ispucalošću. Međuslojne pukotine su praćene sa najmanje dvije familije pukotina, približno upravne na međuslojne. Pukotine su u površinskom dijelu zjapeće i dijele stijensku masu do nivoa drobine.

Geotehnička sredina 2. Predstavljena je flišnim kompleksom.

Ova sredina predstavljena je podinskim stijenskim masama flišnog kompleksa. Granica između geotehničke sredine 1 i 2 je sad za sada nejasna.. Istražnim radovima će se definisati njihov odnos, ali bez obzira na taj odnos ova sredina sa geotehničkog aspekta predstavlja onu sredinu u kojoj treba fundirati objekte koji se planiraju izvesti.

S obzirom na predhodni aspekt veoma je bitno definisati dubinu do geotehničke sredine 2. a što će se uraditi izvođenjem istražnih radova. Sredina je velike nosivosti, praktično bez slijeganja, a sa seizmičkog aspekta predstavlja elalonsku stijenu sa najpovoljnijim seizmičkim parametrima.

Flišni kompleks (Lc,Pš,Gc) je predstavljen laporcima, pješčarima, laporovitim glincima i podređeno krečnjacima, gdje se laporci i glinci javljaju kao listasti. Pješčari i krečnjaci su pločasti.

Geološka građa, u prvom redu tektonski sklop šire okoline istraživanog područja, zatim izraženo prisustvo podzemne vode uz povećanu količinu atmosferskih padavina, i dodatna prirodna i vještačka opterećenja uticale su, ali i danas utiču na intenzivno ali i neravnomjerno raspadanje flišnog kompleksa.

Neravnomjerno raspadanje se odražava kroz intezitet i dubinu izmjene stijena, tako da je prognozni eluvijalni uticaji i do dubine do 5m a potom uglavnom počinje zona oslabljenog flišnog substrata od oko 4-5m, gdje su veće dubine vezane za dodatno, prvenstveno prirodno opterećenje.

Prognozne, osnovne fizičko-mehaničke karakteristike svježeg fliša, takođe izvedenih na osnovu prethodnih istraživanja, su: zapreminska težina u prirodno vlažnom stanju $\gamma=25,5$

kN/m^3 , suva zapreminska težina $\gamma=20-23 \text{ kN/m}^3$, prirodna vlažnost $w=5-10\%$, ugao unutrašnjeg trenja, paralelan slojevitosti $\varphi=$ do $25-30^\circ$, ugao unutrašnjeg trenja, upravan na slojevitost $\varphi=35-40^\circ$ i kohezija, upravna na slojevitost $c=0,01-0,05 \text{ kN/m}^2$.

Prema građevinskim normama GN–200 ovi sedimenti pripadaju IV do V kategoriji iskopa.

Stabilnost terena

Geotehnička sredina područja DUP-a Perazića do se sa stanovišta stabilnosti terena, nosivosti tla i dubine nivoa podzemne vode može ocijeniti kao pogodna za gradnju. Međutim, ipak je prisutna seizmičnost terena sa mogućih zemljotresa, uz ostale karakteristike geotehničke sredine što djelom umanjuje već navedenu pogodnost.

Zaštita od zemljotresa

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

Seizmička sigurnost postojećih objekata i aseizmičko projektovanje i građenje

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

- mnogi objekti nadziđivani, rekonstruisani ili dograđivani bez prethodne stručne provjere da li te intervencije ugrožavaju seizmičku sigurnost objekata,
- pojedini noviji objekti neplanski izgrađeni, bez projektne dokumentacije, uglavnom po nahođenju samih vlasnika, bez stručno provjerene projektne dokumentacije i bez odgovarajućeg nadzora, pa je njihova seizmička otpornost problematična,
- brojni objekti projektovani i izgrađeni bez saznanja o geomehaničkim karakteristikama tla, a obimniji i dublji iskopi i zasijecanja terena koji je u nagibu, vrše se bez obezbjeđenja od zarušavanja ili klizanja.

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

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

Treba istaći da se nije dovoljno radilo na adekvatnoj institucionalnoj i kadrovskoj izgrađenosti i obaviještenosti, odnosno kompetitivnosti niza subjekata uključenih u procese prostornog i urbanističkog planiranja, projektovanja, izgradnje, nadzora i donošenje odluka na upravljačkom i vlasničkom nivou.

Generalna je ocjena da se s obzirom na visok nivo seizmičnosti prostora nedovoljno vodilo računa o zaštiti od zemljotresa, jer se građenje u protekloj deceniji odvijalo stihijski, uglavnom

bez adekvatnih urbanističkih i projektantskih rješenja. Situacija je u izvjesnoj mjeri povoljna, jer je najveći dio prostora obuhvaćenog DUP-om ili 96% predstavljaju stabilni tereni, odnosno su tereni sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju. Teren nepovoljan za urbanizaciju u zapadnom dijelu Plana zahvata 3,5% prostora, ocijenjen je kao nepovoljan zbog nagiba terena, ali je u potpunosti izgrađen od krečnjaka koji predstavlja povoljnu geotehničku sredinu za fundiranje objekata.

Ovaj prostor trenutno nije izgrađen, a PP-om opštine Budva predviđen je za izgradnju turističkim objektima.

OCJENA SA ASPEKTA PRIRODNIH USLOVA

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

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

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

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

2.5. URBANISTIČKE KARAKTERISTIKE POSTOJEĆEG STANJA Građevinski fond



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PERAZIĆA DO“

Na ovom prostoru je u periodu od 1967g. do 1972. g. izgrađeno vikend naselje sa 56, uglavnom individualnih kuća, spratnosti S+P i P+1, sa elementima tradicionalne gradnje na ovom prostoru koju karakterišu spoljni kameni zidovi, drvene škure ili grilje, pokrivač ćeramida, kamene podzide i mediteransko- hortikulturno opremanje partera, jer svuda između kuća dominira stogodišnji primorski hrast. Tako, za ove objekte može se reći, da su izvedeni po principima "ambijentalne gradnje".

Ovi objekti se pretežno koriste u turističke svrhe, a neki kao stambeni objekti su u funkciji preko cijele godine.

Hotel " As" , je većim dijelom srušen radi rekonstrukcije a pripremni radovi se rade u glavnom na infrastrukturnim objektima.

Kuće , izgrađene u neposrednoj blizini i zaleđu Male plaže , različitog su kvaliteta. One koje su izgrađene prije 30 i više godina, vrlo su skromne i treba im dozvoliti rekonstrukciju, a one novijeg datuma, od prije 10 godina izvedene su sa vrlo visokim komforom .

Parcelacija svih novih realizovanih kuća je relativno dobra i ne treba je mijenjati.

Što se tiče vikend naselja tz. "Konfort" (56 objekata), oni nemaju definisane urbanističke parcele, pa će se ovim planom iste formirati u skladu sa trenutnim korišćenjem zemljišta vlasnika objekata.

Jedno od značajnih ograničenja ovog prostora koje je postavila Opština Budva u smislu očuvanja ambijentalnih vrijednosti priobalnog područja je zabrana izgradnje individualnih objekata u zoni 70 m od mora, što se i ovim planom poštuje.

Zona Morskog dobra ovim planom nije tretirana.

Osnovna specifičnost ovog područja je u tome što je turizam, kao glavna funkcija, prisutan i što je skoro cijeli prostor njime prožet. Preovlađujuća namjena je jednorodnično i višerodnično stanovanje tipa samostojećih objekata. Kvalitet izgrađenog fonda je najvećim dijelom dobar, pogotovo objekti novijeg datuma.

Parcele jednorodničnih i višerodničnih stambenih objekata su najčešće od 300-500m², ali struktura nije homogena, i ima malih parcela čija je površina ispod standarda.

Od većih saobraćajnica, izgrađena je saobraćajnica u djelu naselja koja povezuje naselje sa magistralnim putem i pješačke saobraćajnice u okviru naselja a vode i da morske obale. Nedovoljan je broj parking mjesta,

Svi postojeći komunalni sistemi u naselju, tj., vodovod, kanalizaciju, elektro-instalacije, su opterećeni pa će biti potrebno proširenje njihovih kapaciteta. Kapaciteti pojedinih tehničkih i drugih sistema mogu se povećati, tako da zadovolje veće opterećenje.

Površine pod zelenilom na parcelama većeg dijela stambenih objekata su uređene i održavane, dok javnih površina gotovo da nema. Slobodne površine, gdje ih ima u naseljenim zonama, su uglavnom devastirane i služe za parkiranje. Uočen je nedostatak sportskih terena, mjesta za okupljanje, trgova i pjaceta kao i pešačkih komunikacija i trotoari pored ulica.

Pošumljenost

Veći dio Perazića Dola je nekad bio pod stogodišnjim hrastovima kojih je danas ostalo malo. Manji dio uz magistralu pokriven je maslinjacima. Središnji dio, uvala zvana Oranžerija bila je zasađena u kaskadama agrumima. Sada je ovaj prostor zarastao u makiju i drugo nisko samoniklo drveće. Na sjevernom dijelu ovog prostora uz bujični potok i na istočnim padinama prema Jadranskoj magistrali dominira makija.

U okviru izgrađenog područja ima dosta neuredjenih zelenih i slobodnih površina.

Nekadašnje šume sada su rijetke, a zamjenili su ih različiti degradacioni stadiji kao što su makija, garig i kamenjar. Ostalo je nešto maslina koje su zapuštene. Divlja maslina (olea oleaster fiori) upotpunjava ovaj sredozemni pejzaž. Nekada su obrađivani maslinjaci uz

vinograde predstavljali tradicionalni izvor života, a i danas bi kad bi se redovno održavali i ne bi bili zapušteni.

Značajno obilježje je makija – niska zimzelena šuma. To je gusto, kadkad neprohodno grmlje koje svojim mirisom mami ljubitelje slobodnih šetnji u prirodi. Samoniklo, ljekovito i aromatično bilje: kadulja, lavanda, metvica, bosiljak i majčina dušica takođe je tu što bi pogodovalo uzgoju pčela i skupljanju ljekovitih biljaka.

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

Broj	Način korišćenja	² m	% od UKUPNOG
1	Maslinjaci	5.290,54	
2	Vodno zemljište	535,41	
3	Šume	13.392,77	
4	Slobodne i zelene površine - neuređene	85.534,89	
5	Morsko Dobro	8.570,32	
	Neizgrađeno zemljište	99.931,16	87%
6	Putevi (javni putevi, nekategorisani putevi)	9.593,12	
	Saobraćajnice	9.593,12	8%
7	Objekti individualnog stanovanja	3.822,80	
8	Turistički objekti-privremeni objekti kampa	-	
9	Objekti u izgradnji	1.787,50	
	Izgrađeno zemljište pod objektima	5.610,45	5%
	PODRUČJE PLANA	115.134,73	100%
	Indeks zauzetosti		0,05
	Indeks izgrađenosti		0,11

NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE – ZELENE POVRŠINE

Od neizgrađenih površina značajno rasprostiranje imaju maslinjaci, hrastove i borove šume, makija. Neizgrađeno zemljište oko 87% površine plana

IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE

Izgrađeno zemljište, postojeći objekti u okviru plana zauzimaju površinu od oko 11%, dok saobraćajnice zauzimaju cca 8% površine.

3. STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

3.1.STANOVNIŠTVO I DRUGI KORISNICI PROSTORA - izvodi iz GUP-a

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

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

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

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PERAZIĆA DO“

Projekcija broja stalnih stanovnika

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

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

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

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

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

Po pojedinačnim naseljima stanje je sledeće:

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

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

Prethodni plan je bio dugoročan i prognoziran je razvoj za navedenih 20 godina (1985 -2005. godina), sa I etapom do 1990. godine. Projekcije broja stanovnika koje slede ne zasnivaju se na demografskim metodama, niti im je cilj da budu verifikovane na isti (demografski) način, već pre svega se vezuju na dosadašnje prognoze GUP-a iz 1986. godine, s ciljem da posluže istoj svrsi, odnosno da se u prostoru rezerviše odgovarajuće građevinsko zemljište, a u funkciji planiranog turističkog razvoja.

Opređeljena je sledeća projekcija stalnog stanovništva, za 2011. godinu, kao referentnu godinu moguće realizacije GUP-a:

Pržno	650
Sv. Stefan	-
Blizikuće	250
Drobnici, R. Reževići, Krstac	200
Katun Reževići	250
Petrovac	2000
Buljarica, Kaluđerac i druga naselja u polju	2000
Sela u zaleđu	300
Ukupno:	5.650 stanovnika

Sezonsko stanovništvo

U prethodnom GUP-u, u zoni plana predviđen je kontingent od oko 1400 sezonskih stanovnika. Ovim izmenama i dopunama prognoza je sledeća:

Pržno	150
Sv. Stefan	-
Blizikuće	200
Drobnici, R. Reževići, Krstac	350
Katun Reževići	500
Petrovac	500
Buljarica	500
Ukupno:	2.200 stanovnika

Povećanja su na punktovima koji do sada nisu bili u interesu svih graditelja.

Broj turista

Ovo područje, prema studiji turističkog razvoja opređeljeno je za ekskluzivni (Pržno, Sveti Stefan, Buljarica) i tzv. kvalitetni turizam (Petrovac, Buljarica). Prisutni su svi oblici turizma, s tim da je dominantan smeštaj u hotelima.

U skladu sa opređeljenjem za razvoj turizma visokog kvaliteta utvrđuje se standard po kojem je pri određivanju hotelskih kapaciteta za 1 ležaj potrebno obezbediti min. 100m² zelenih površina.

Prognoza:

	Hoteli	Kampovi	Odmarališta	Dom. radinost	Svega
Pržno - Kamenovo - Divanovići	1600	-	-	1000	2600
Miločer - Sv. Stefan			-		
Crvena glavica-Bijeli rt-Blizikuće	550	-		300	850
Drobnici - Rijeka Reževici - Krstac	300	-	-	300	600
Katun Reževici - Perezića Do	1300	-	-	300	1600
Petrovac-Lučiče	2700	-	400	2500	5600
Buljarica (Kaludrac, Golubocci, Kanjoši)	6500	1000		2000	9500
Sela u zaleđu				400	400
Ukupno	12950	1000	400	6800	21150

Pod hotelima treba podrazumevati tzv. OSNOVNE KAPACITETE, gdje, pored klasičnih hotela, dolaze još i apartmani, rezidencije, pansioni, kao i odmarališta visoke kategorije.

Korisnici prostora-ukupno

	Stalno stan.	Sezonsko stan.	Sezon. rad. snaga	Turisti	Svega
Pržno	650	150	50	2.600	3450
Sv. Stefan					
Crv. Glavica - Bijeli rt - Blizikuće	250	200	-	850	1300
Drobnici - Rijeka Reževići - Krstac	200	350	-	600	1150
Katun Reževići - Perezića Do	250	500	50	1600	2400
Petrovac-Lučiče	2000	500	100	5600	8200

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PERAZIČA DO“

Buljarica	2000	500	300	9500	12300
Sela u zaleđu	300	300	-	400	1000
Ukupno:	5650	2500	500	21150	29800

Prema GUP-u iz 1986. godine (str. 132) maksimalni mogući kapacitet ovog prostora iznosi 86.640 korisnika, što znači da je ovom projekcijom iskorišćeno tek oko 34% maksimalnih potencijala.

3.3. TURIZAM I DRUGE PRIVREDNE AKTIVNOSTI

3.3.1. Stanovanje

Polazeći od planiranog broja stalnih i sezonskih stanovnika, njihovog rasporeda prema tipu stanovanja, projektantskih i urbanističkih normativa, dobija se potrebna bruto razvijena građevinska površina objekata (BRGP) i potrebna urbanistička površina po tipovima stanovanja. Preliminarni broj stalnih i sezonskih stanovnika i njihov raspored po tipovima stanovanja (u %) je sledeći:

Mesto	Stalno stanov.	Sezonsko stan.	IS (%)	PS (%)	KS (%)
Pržno - Kamenovo	650	150	90	-	10
Sv. Stefan					
Blizikuće	250	200	70	30	-
Rijeka Reževići - Drob. - Krstac	200	350	70	30	-
Katun Reževići	250	350	70	30	-
Petrovac	2000	500	70	20	10
Buljarica	2000	500	55	45	-

IS - individualno stanovanje, niske gustine: od 60-80 st/ha

PS - prelazni tip stanovanja - srednje gustine (nizovi) od 120-150 st/ha

KS - kolektivno stanovanje - visoke gustine: od 180-220 st/ha i više

Prema urbanističkim normativima koje se odnose na gustine (br. st/1,0 ha) za različite tipove stanovanja, a koji su preporučljivi za ovo područje, potrebne urbanističke površine za izgradnju su sledeće:

Mesto	IS (ha)	PS (ha)	KS (ha)	Svega (srednja vrednost)
Pržno - Kamenovo	9,0 - 12,0	-	0,36 - 0,45	10,90
Sv. Stefan				
Blizikuće	3,93 - 5,25	0,90 - 1,12	-	5,60
Rijeka Reževići - Drob. - Krstac	5,25 - 7,00	1,20 - 1,50	-	7,98
Katun Reževići	4,81 - 6,41	1,1 - 1,38	-	6,84
Petrovac	21,0 - 28,0	3,20 - 4,0	1,1 - 1,33	29,31
Buljarica	28,00-31,00	11,00-14,00	-	42,00

Potrebna bruto razvijena građevinska površina dobija se na osnovu sledećih normativa koji su za potrebe GUP-a iz 1986. godine obrađeni u posebnoj STUDIJI STANOVANJA (IAUS - 1985):

Tip izgradnje	m^2 Stalno stanovn. BRGP/1 st	m^2 Sezonsko stanovn. BRGP/1 st
IS	45,43	34,42
PS	34,42	27,53
KS	30,0	24,0

Prema tome, potrebna BRGP, po naseljima i prema vidu stanovanja, iznosi:

Mesto	m^2 IS (m ²)	m^2 PS (m ²)	m^2 KS (m ²)	m^2 Svega (m ²)
Pržno - Kamenovo	34.692,50	-		34.692,504
Sv. Stefan				
Blizikuće	18.241,50		-	18.241,50
Rijeka Reževići - Drob. - Krstac	21.133,00		-	21.133,00
Katun Reževići	23.404,50		-	23.404,50
Petrovac	75.649,00	16.521,00	7200	99.370,00
Buljarica	59.438,50	37.172,25	22.440,00	96610,75
- Komplementarni kapaciteti		1.400 ležajeva		
- Domaćinstva		6.800 ležajeva		
- Aparmani "time share"		1.700 ležajeva		
- Ukupno (bez zone Sv. Stefana)		21.150 ležajeva		

U odnosu na postojeće stanje (1996. godina: ukupno 10.978 ležajeva), ovo je ogroman zaostatak. Uporedni prikaz će to najbolje pokazati, pogotovo će biti vidljiva nepovoljna struktura, gde osnovni kapaciteti čine oko 30% svih, a plan je da oni čine 76% ukupne strukture.

Uporedni prikaz postojećih kapaciteta (1996. godina) i planiranih za 2011. godinu.

Vrsta kapaciteta	1996. god.	Plan 2011	Razlika
Osnovni kapaciteti (hoteli, turistička naselja)	3.005	11.250	+8.245
Komplementarni (odmarališta)	6.589	1.400	-5.189
Apartmani "time share"	-	1.700	+1.700
Domaćinstva	1.115	6.800	+5.685
Ukupno (bez Sv. Stefana i C. glavice):	10.978	21.150	+10.172

To znači da pored rekonstrukcije postojećeg turističkog fonda, u narednih deset godina treba izgraditi oko 10.000 turističkih ležajeva (uglavnom visokih kategorija), što će reći prosečno (računajući od 2003.g.) oko 1.250 godišnje. Računajući sa prosečnim ukupnim troškom po jednom ležaju od 25.000 USD (za izgradnju, opremanje i komunalije), to iznosi oko 31 miliona USD godišnje.

Iz sadašnje perspektive gledano, čini se da to nije realno, ali je ovim planom neophodno rezervisati potreban prostor, što je i jedan od osnovnih ciljeva ovakvog planiranja.

3.5. POSTOJEĆI PLAN: PLANIRANO I REALIZOVANO

Predhodna planska dokumentacija za ovo područje su PPOB, PPPMD, i Generalni urbanistički plan sektor Kamenovo-Buljarica, plan nižeg reda DUP iz 1969god. Koji je rađen za potrebe izgradnje hotela „AS“ i turističkog naselja „Konfort“.

3.6. REZULTATI ANKETE KORISNIKA PROSTORA

Anketa stanovništva nije rađena paralelno sa detaljnim snimanjem terena već je praktično sprovedena pismanim putem kroz zahtjeve korisnika i vlasnika parcela. Obrađivaču je dostavljeno preko 14 zahtjeva koji se odnose na ucrtavanje, preparcelaciju, formiranje urbanističkih parcela i sl.

4. PLANIRANO RJEŠENJE

4.1. OSNOVNI KONCEPT PLANSKOG DOKUMENTA

Prostor obuhvata DUP-a u odnosu na ostale dijelove Budve i veze sa drugim cjelinama, predstavlja dobru lokaciju za razvijanje turističkih kapaciteta. Kako se teren većim dijelom dosta strmo spušta prema moru, sa cjele lokacija pruža se otvoren vidik prema moru, što predstavlja posebnu pogodnost za razvoj ekskluzivnog turizma, veliki potencijali za razvoj turizma u hotelskim, apartmanskim i individualnim sadržajima – ekskluzivnim vilama, koji se planiraju na ovim prostorima.

Takođe, postoje značajni potencijali za poboljšanje postojeće i razvijanje nove saobraćajne mreže, što omogućava rješavanje problema saobraćaja kroz ovo i okolna naselja, posebno u ljetnjim mjesecima. Uspostavljanje reda u saobraćajnoj mreži, komunalno opremanje prostora, jasno određivanje namjena prostora su osnovni ciljevi ovoga Plana.

Zona, koja je predmet obrade, nalazi se južno od naselja Donji katun, manastira Reževića, od magistralnog puta do samog mora. Teren je u padu u pravcu istok-zapad. Reljef celokupnog prostora definisan je strmim terenima, koji se spuštaju prema moru. Nagib terena od 16% do 35% ; ekspozicija jugo-zapad, zapad, a nadmorska visina od 130m. Po osnovu reljefa, lokaciju možemo podeliti na tri dela:

- gornji deo zone, uz magistralu je blagog nagiba
- srednji deo nagiba 16-30°, pošumljen makijom pogodan za izgradnju uz izrade potpornih zidova,
- donji deo, nagiba do 16° uz samu obalu.

Razvojni ciljevi i zadaci

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

- Prirodne vrijednosti određuju ravnotežu korišćenja prostora.
- Ostvariti povezanost naselja kao po vertikali (pješačkim stazama), tako i po horizontali (kolskim putevima).
- Ostvariti tjesnu vezu između turista i stalnog stanovništva iz okruženja (Katuni, Gornje i Donje selo, Manastira Reževići, Smokvica, Skočičevojke i naselja prema zaleđu i Petrovcu).

Prostorna organizacija

5.1.2 Prostorna organizacija

Ovaj model u organizaciji prostornog koncepta oslanja se na osnovne principe GUP-a i PPO Budva.

- Prostor za izgradnju turističko stambenih objekata treba da se prostire upravno na izohipse u pravcu mora.
- Da se u zoni širine 70 m od morske obale ne dozvoli nikakva gradnja.
- Da se obezbijedi parkovska, sportsko rekreativna površina koja će biti u zaleđu plaže.
- Da se koeficijent izgrađenosti smanjuje sa blizinom obale.
- Da se obezbijedi vertikalni transport korisnika prostora.
- Da se formira pješačka promenada duž obale od Petrovca u pravcu Skočičevojke.

- Da se utiče na maritivne uslove priobalja kako bi se eliminisali razorni uticaji juga i morskih struja.
- Da se novi objekti uklope u ambijent.

Prema Generalnom urbanističkom planu, Perazića Do i druga okolna naselja, treba graditi po principu takozvane "ambijentalne izgradnje" sa akcentom moderne arhitekture.

Nekoliko grebena koji se odvajaju od planinskog masiva obrazuju padine uvala Perazića Dola i Smokvica koje su obrasle devastiranom hrastovom šumom, pomiješanom sa makijom u priobalju i maslinjacima na višim kotama i duž Jadranskog puta. Padine se strmo spuštaju prema moru i visinska razlika na profilu ove padine iznosi 130 m.

Organizacija smještajnih kapaciteta, kao što je lokacija hotela "AS", na samoj obali uz padine klifa, pored atraktivnosti omogućuje ekonomisanje prostorom, izuzetne vizure i insolaciju, relativno lak pristup centru Petrovca kolskim i pješačkim saobraćajem.

Čitav Detaljni plan je podijeljen u četiri funkcionalna segmenta koji će se u budućnosti sažimati u cjelinu. Kičma koja ih povezuje je primarni kolski saobraćaj od priključka na magistralu pa do hotela As.

GRUPACIJE PROSTORA:

- **POSTOJEĆE VIKEND NASELJE**
- **ORANŽERIJA**
- **STARI KAMENOLOM**

Zone koje čine plan su:

- Zona hotelskog kompleksa za koji je urađena studija lokacije (netretira se ovim DUP-om).
- Zona izgrađenog vikend naselja iz sedamdesetih godina gdje se po zahtjevima vlasnika može dozvoliti manja ili dogradnja I nadogradnja koja ne bi ugrozila susjedne objekte.
- Zona Oranžerija naslanja se na malu plažu i sedam izgrađenih kuća u priobalnom dijelu.
- Zona Stari kamenolom prostor koji je devastiran i sa puno pažnje treba pristupiti njegovoj revitalizaciji.

5.1.2a Bilans površina

Zona zahvata	115.145,96
Zona Morskog Dobra	8.293,98
Urb. Parcele bruto (gradnja i zel.)+Morsko dobro	87.935,55
Javne površine	
Saobraćajne površine (putevi, trotoari i parkinzi)	17.443,55
Staze	4.127,46
Ulično zelenilo	5.639,40
Max. površina pod objektima	17.832,00
Bruto izgrađena površina	50.997,00
Urb. Parcele bruto - Zelenilo	26.348,74
Urb. Parcele bruto - Gradnja	65.868,00
Parcele neto - dvorišta	48.526,00
Zelenilo u okviru urb.parcela (~85% od parcela neto)	41.247,10
Indeks zauzetosti opšti	0,26
Indeks izgrađenosti	0,79
Broj javnih parkinga	86

Površina zahvata studije: 11,513 ha

Neto gustina stanovanja: 58 st/ha

Zelenilo: 112.15 m^2 /stanovniku-opšti pokazatelj za cio zahvat

Saobraćajnice i pješačke komunikacije: 2,15 ha

Urbanistička parcela 16 – turizam, apart hoteli i vile, površine $8.371,77 \text{ m}^2$ od čega je dio urbanističke parcele predviđeno za gradnju $4.546,77 \text{ m}^2$, a slobodne zelene površine $3.827,60 \text{ m}^2$.

U tabeli i grafičkom prilogu su date zone gradnje u okviru građevinskih linija po predviđenim objektima kako bi gradnja mogla biti fazna, s obzirom na veličinu parcele.

Na ovoj urbanističkoj parceli proračunom smo dobili 108 korisnika što znači da ima 60 m^2 zelene površine po korisniku.

5.1.4 Tercijalni servisi

Za potreban broj zaposlenih u tercijalnim servisima radi dnevnog snabdevanja stalnog stanovništva i turista izabran je procenat od 3% što znači na sto korisnika tri zaposlena.

Prema broju korisnika trebalo bi da bude 65 zaposlena i to:

- U ugostiteljstvu	30 zaposlenih x 25 m ² =	750 m ²
- Na maloj plaži	10 zaposlena	
- Trgovina	15 zaposlenih x 30 m ² =	450 m ²
- Agencija	10 zaposlena x 15 m ² =	150m ²

- Sport i rekreacija 9 zaposlena u zoni plaže.

UKUPNO : 1350m²

Ovaj model u organizaciji prostornog koncepta, oslanja se na osnovne principe PPOB, GUP-a, kao i smjernica iz PPPPNMD Razvoj naselja i procesi urbanizacije se planiraju u skladu sa prostornim mogućnostima i ograničenjima, tako da se u što većoj mjeri spriječe prostorni konflikti, obezbijedi kvalitetno okruženje i ostvare mogućnosti za urbani i privredni razvoj. Cilj razvoja ovog područja je razvoj visokokvalitetnog turizma, koji integriše turističke i smještajne kapacitete visokih kategorija, sa pratećim i komplementarnim sadržajima u prirodno okruženje i kreira turističko okruženje visokog kvaliteta. Prvenstveni i posebni razvojni ciljevi i zadaci su: Na osnovu planova višeg reda ovaj prostor je definisan kao zona za razvoj stambeno – turističkih, turističkih kapaciteta i komplementarnih aktivnosti.

Unutar zahvata Plana, čija je površina 11,513ha, shodno planskim opredeljenjima, smjernicama Prostornog plana opštine Budva, planirani su raznovrsni turistički objekti visoke kategorije, stanovanje, renta vile, rezidencijalni apartmanski sadržaji sa kvalitetno odabranim međusobnim odnosom uz maksimalno očuvanje postojećeg zelenila i uklapanje u novo urbanističko rješenje.

Vodilo se računa da gradnja na ovom području bude što manje primjetna u prostoru pa su se maksimalno poštovali parametri, iz PPOB, i GUP-a, u pogledu zauzetosti i izgrađenosti urbanističkih parcela.

U cilju zaštite postojećeg fonda zelenila ukoliko dođe do gradnje u maslinjacima vodilo se računa o očuvanju istih što je detaljno obrađeno u urbanističkim uslovima.

Prilikom planiranja maksimalno su se poštovali propisi kojima se reguliše izgradnja turističkih objekata i turističkih naselja odnosno urbanistički standardi i normativi za izgradnju turističkih kapaciteta.

Pored opštih uslova za izgradnju u naseljenim mjestima kojima se utvrđuje lokacija za izgradnju, njeno uklapanje u prostorno – funkcionalnu strukturu, saobraćajnu povezanost kao i prirodne pogodnosti za izgradnju turističkih sadržaja vodilo se računa o republičkim propisima koji se odnose na kvalifikaciju objekata i na uslove koje treba da zadovolje da bi dobili željenu kategoriju.

Planskom dokumentacijom potrebno je bilo utvrditi zone određene tipologije i strukture izgradnje turističkih i stambenih kompleksa kao i oformiti sadržine u cjelinu turističkih sadržaja urbanog obuhvata a pri tom zadovoljiti korisnike prostora.

U priloženom prikazu zona i tipova turističkih objekata jasno se vidi struktura naselja, grupacija određenih tipova objekata, što je dato u grafičkom prilogu. Objekti su tretirani u tri kategorije:

- Stanovanje
- Apartmanski sadržaji-apart hoteli
- Ekskluzivne – renta vile

Svi objekti mogu biti u funkciji preko cijele godine a ne samo tokom turističke sezone. Formiranjem ovog naselja treba stvoriti preduslove da njegovi kapaciteti budu iskorišćeni tokom cijele godine, što znači da treba kvalitetno izbalansirati međusobne odnose sa pratećim i komplementarnim sadržajima.

Prilikom planiranja ovog prostora poštovane su preporuke iz planova višeg reda kao i preporuke iz Master plana razvoja turizma u Crnoj Gori, stavovi Ministarstva turizma i zaštite životne sredine kao i opredeljenja opštine Budva. Predloženo urbanističko rješenje je sinteza uputa Projektnog zadatka, smjernica Planova višeg reda, kao i postojećih prirodnih uslova na terenu.

Područje Plana podijeljeno je u nekoliko različitih zona sa komplementarnih namjenama.

- kompleks objekata namjenjenih turizmu, u formi vila, u planu obeležene kao vile u funkciji turizma. Strukture su raspoređene tako da formiraju zasebnu ambijentalnu cjelinu, sa odgovarajućim zelenim površinama. Objektima je predviđen pješački prilaz i prilaz pješačko – kolskom saobraćajnicom.

Najveći dio područja namjenjen je izgradnji turističkih objekata sa apartmanima visoke kategorije (u gornjem djelu nasela). Za svaki objekat predviđeno je povezivanje na planirane interne kolsko- pješačke saobraćajnice, koja nisu predviđene za frekventni saobraćaj već predstavlja komunikaciju u okviru samog naselja. Zona namjenjena turističkim objektima sa apartmanima podrazumjeva i odgovarajuće zelene površine oko njih, kao i povoljnu orijentaciju objekata i vizura prema moru. Objekti su sa kosim i ravnim krovovima koji su pretvoreni u zelene površine i koristeće se za odmor i rekreativne namjene.

S obzirom da su objekti kaskadni javi će se velike terase koje treba pretvoriti u viseće vrtove, kako bi se prostor što bolje oplemenio.

Zone apartmanskih sadržaja su zona više stambenih jedinica u funkciji stanovanja ili turizma. Neki od ovih objekata su već izgrađeni i biće uklopljeni u planirane sadržaje.

U okviru kompleksa predviđene su površine i objekti namjenjeni kolektivnom korišćenju, i to u funkciji apartmanskog naselja, vila i stalnog stanovanja. Pod ovim se podrazumjevaju servisi naselja, uslužni i komercijalni sadržaji (trgovine, ugostiteljstvo, multifunkcionalne sale i slično). Zone su formirane iz nekoliko dijelova u okviru naselja, od kojih svaki može opsluživati određeni dio naselja.

U okviru naselja predviđene su i rekreativne površine i individualni bazeni.

Zona Morskog dobra nije obrađivana ovim Planom, ali je kroz nju djelimično predviđeno šetalište koje se veže na već izgrađenu pješačku saobraćajnicu prema Petrovcu i planiranu prema Skoći devojci.

Detaljna namjena površina

Planirane strukture su postavljene upravno na izohipse i kaskadno se spuštaju prema moru. Pješačke površine odvojene su od kolskog saobraćaja i razvijaju se u više pravaca između postavljenih objekata, stazama i stepeništem po terenu u prostoru gdje su prirodno velike visinske razlike.

Detaljna namjena površina ukazuje na dosta povoljan odnos zelenih površina i površina ostalih namjena. Svi objekti, osim objekata vila, i individualnih objekata u suteranima djelimično ukopanim u teren, imaju sadržaje servisne namjene.

Kako nagibi terena uslovljavaju pozicioniranje saobraćajnica i objekata, kao i u jednom broju slučajeva, jednostranu orijentaciju objekata, cilj je bio obezbijediti povoljne vizure objektima. Zona sa apartmanskim turističkim objektima orijentisana je prema moru, bazenima i sportskorekreativnim površinama.

Naglašava se da je spratnost objekata takva da obezbeđuje odlične vizure na svim etažama objekata, odnosno da objekti jedni druge ne zaklanjaju.

Detaljna namjena površina ilustruje i poželjne urbanističko-arhitektonske obrasce i formu objekata. Spratovi objekata se smiču, obezbijedjući formiranje ambijentalne cijeline, ali i efikasnog iskorišćavanja objekata.

Prirodni nagib terena i njegove morfološke karakteristike iskoristiti za formiranje sistema bazena, vezanih manjim vodenim površinama. Sve slobodne površine zadržavaju svoje prirodne karakteristike i prate postojeći nagib terena.

Oko bazena treba predvidjeti platoe, koji prate nagib terena, te predstavljaju cjelinu sa prirodnim okruženjem.

Sve površine povezane su pješačkim stazama i stepeništima. Turistički objekti sa apartmanima svojom zadatom formom i strukturnom dispozicijom treba da istaknu sve pojedinačne pozitivne činioce mediteranskog podneblja i ambijenta. Njihova spratnost varira od P+1 do P+2, ali se u dosta slučajeva javljaju suterenske etaže zbog nagiba terena, pa se mogu na pojedinim objektima javiti i više suterenskih etaža koje su kaskadno djelimično ukopane u teren.

Vile su formirane u vidu ambijentalnih cjelina, kao i postojeće naselje. Planira im se pješački i kolski pristup. Sa zapadne strane prema morskoj obali može se do ovog segmenta stići i kolsko- pješačkom stazom.

Vile su formirane u više nivoa, zavisno od nagiba terena i orijentisane su prema moru. Komercijalni objekti nalaze se na najatraktivnijim tačkama lokacije uz šetališta, uz bazene, trgove. Imaju izvanredne vizure i nude širok spektar mogućnosti za sve vidove ugostiteljskih i ostalih usluga.

Apartmanski objekti su u gornjem djelu zahvata i imaju kolski i pješački prilaz, uglavnom sa podzemno rješenim garažama. Zbog nagiba terena uglavnom imaju više suterenskih etaža.

Objekti javnog i društvenog standarda

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

Kulturna baština

Na ovom zahvatu nema objekata kulturne baštine. U okruženju je Manastirski kompleks Reževići koji je tretiran kroz Studiju lokacije Katun donje selo.

Saobraćajna infrastruktura

Izgradnje kompletne saobraćajne infrastrukture za potrebe naselja unutar lokacije i povezivanje na postojeće saobraćajnice u zahvatu i okruženju, rješavanje problema parkiranja i

garažiranja vozila unutar parcela korisnika, kao i trasiranje pješačke staze uz obalu i njeno povezivanje na susjedne destinacije je jedan od najvažnijih segmenata ovog planskog dokumenta.

Komunalna infrastruktura i objekti

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

4.2 USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA I UREĐENJE PROSTORA

Planirane namjene površina definisane su kroz dvije grupe osnovnih namjena:

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

Površine namijenjene sadržajima javnog interesa su:

- Trafostanice, crpne stanice i drugi objekti komunalne infrastrukture
- Saobraćajnice
- Površine pod zelenilom i slobodne površine

Namjene pojedinačnog interesa - površine za druge namjene

To su površine sljedećih namjena:

- stanovanje
- komercijalne i poslovne djelatnosti bez štetnih uticaja na okolinu
- turizam – renta vile i apartmansi objekti, apart hoteli u turističkoj ponudi.

4.3. STANOVANJE

Stanovanje u zoni zahvata

Planirana turistička izgradnja, usmjerena je u pravcu podizanja kvaliteta. Teren je uglavnom u nagibu i ima dobre vizure. U objektima namijenjenim stanovanju- vile, dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u djelu objekta. Djelatnosti koje se mogu obavljati su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije i sl., a prema propisima za obavljanje svake od ovih djelatnosti.

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

4.4. TURIZAM – renta vile i apart hoteli

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

- u smislu pružanja usluga smještaja turistima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila i apartmana. Ostali, ranije navedeni objekti za pružanje usluga smještaja turistima se uklapaju u namjenu stanovanja jer je ona definisana kao pretežna namjena.
- objekte namijenjene za smještaj turista planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list RCG", br. 23/2005) i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Sl.list br.24/10 naročito kada su u pitanju zelene i slobodne površine koje se koriste za rekreaciju, sport, zabavu i

druženje i parking za goste hotela. U pravilniku navedeni su objekti za pružanje usluga smještaja i oni predstavljaju cjelokupnu strukturu kapaciteta koji se mogu javiti na prostoru Plana: hoteli, apartmansi hoteli, turistička naselja, vile, privatni smještaj - kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje.

Specifičnosti koje se posebno ističu su:

- sve vrste hotela , pansioni i kampovi mogu imati minimalno 7 (sedam) smještajnih jedinica, a nešto veći (preko 25) mogu imati i depandanse,
- svi hoteli, sem garni hotela moraju imati i restoran,
- hoteli sa 5 (pet) zvjezdica koji koriste oznaku "Grand hotel" moraju imati najmanje 100 soba,
- turističko naselje ima najmanje 50 smještajnih jedinica i sve prateće sadržaje koji omogućuju samostalno funkcionisanje,
- slobodan, zeleni prostor koji se koristi za rekreaciju, sport i druženje po kategorijama hotela iznosi:
 - hoteli sa 5 (pet) zvjezdica – najmanje 100 m² po jednom krevetu,
 - hoteli sa 4 (četiri) zvjezdice- najmanje 80 m² po jednom krevetu,
 - hoteli sa 3 (tri) zvjezdice- najmanje 60 m² po jednom krevetu.

Za ostale kategorije hotela zahtijeva se komfor u unutrašnjim prostorima i širok izbor aktivnosti. Specijalizovani hoteli, kao što su hoteli za odmor, poslovni ili kongresni hoteli zahtijevaju značajne unutrašnje sadržaje i opremu koja omogućava specijalizovane aktivnosti.

U okviru zahvata planirana su individualni objekti, apartmansi objekti – apart hotel i vile u funkciji turizma.

5. ZAŠTITA GRADITELJSKOG NASLJEĐA

5.1. SPOMENICI KULTURE - PRETHODNA ZAŠTITA

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

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

Urbani obuhvat ne sadrži objekte tog karaktera.

5.2. OSTALO GRADITELJSKO NASLJEĐE

Na ovom prostoru je u periodu od 1967g. do 1972. g. izgrađeno vikend naselje sa 56, individualnih kuća, spratnosti S+P i P+1, sa elementima tradicionalne gradnje na ovom prostoru koju karakterišu spoljni kameni zidovi, drvene škure ili grilje, pokrivač ćeramida, kamene podzide i mediteransko- hortikulturno opremanje partera, jer svuda između kuća dominira stogodišnji primorski hrast. Tako, za ove objekte može se reći, da su izvedeni po principima "ambijentalne gradnje".

Ovi objekti se pretežno koriste u turističke svrhe, a neki kao stambeni objekti su u funkciji preko cijele godine.

6. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

Uslovi u pogledu planiranih namjena

Ovim DUP-om utvrđena je detaljna namjena građevinskog zemljišta za predmetni prostor. Teritorija obuhvaćena ovim Dokumentom namijenjena je za realizaciju stambeno-turističkog kompleksa. Osnovne namjene površina na prostoru obuhvaćenom ovim Projektom su:

- turizam- apartmani i renta vile u funkciji turizma, apart hoteli
- ugostiteljski objekti
- garažni prostor
- saobraćajne površine (kolske i pješačke komunikacije)
- rekreativni sadržaji
- slobodne površine

6.1. OBRAZLOŽENJE NAMJENE POVRŠINA I POJMOVA KOJI SE JAVLJAJU U URBANISTIČKOM PROJEKTU

6.1.1. OBRAZLOŽENJE NAMJENE POVRŠINA

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

Površine za druge namjene su sve ostale površine koje se predviđene DUP.

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

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

- **Površine za stanovanje**

- Površine za stanovanje su prvenstveno namijenjene za stanovanje.
- Dozvoljeni su turističko-stambeni objekti tipa vila visokog standarda.
- U površinama za turizam i stanovanje mogu se dozvoliti, i:
 - prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista,
 - objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

- **Površine za turizam**

Površine za turizam predviđaju objekte za odmor i rekreaciju.

Dopušteni su:

- turistička naselja,
- apart hoteli, renta vile, ekskluzivni apartmanski objekti
- manji objekti u njihovom sklopu za sportske i rekreativne svrhe u funkciji turizma.

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

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

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

- **Površine saobraćajne infrastrukture**

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

- **Površine ostale infrastrukture**

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

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

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

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

6. OBJAŠNJENJE POJMOVA KOJI SE KORISTE U PLANU

Nadzemna etaža je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelisanog i uređenog terena), uključujući i prizemlje. Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- garaža i tehničke prostorije do 3,0m
- stambenu etažu od 3.0 do 3,5 m;
- poslovno-komercijalnu etažu do 4 ,5m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

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

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u tabeli planirana spratnost.

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

- na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,00 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,5 m.
- na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

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

Suteren se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena.

Potkrovlje je dio objekta ispod krovne konstrukcije, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može biti formirano na sljedeće načine:

- potkrovlje ispod kosog krova čija svjetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,2 m, uz nagib krova do 18- 23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije;
- potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10°, poluoblčastog krova ili mješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat – Ps);
- Potkrovlje svojom površinom ne smiju izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta

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

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

Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima 1 ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visine nadzidka najviše 1,2 m.

Svjetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,50 m. Ovo se ne odnosi na prostorije za smještaj: agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, peći za etažno grijanje i sl.

Stambena jedinica je stan ili turistički apartman.

Objekat veće visine za namjenu stanovanje je objekat do četiri nadzemnih etaža sa potkrovljem s mogućnošću izgradnje podruma ili garaže . Maksimalna spratnost višeg objekta se označava na sljedeći način 4 nadzemne etaže.

Objekat veće visine za namjenu turizma je objekat do pet nadzemnih etaža sa mogućnošću izgradnje podruma ili garaže u sutereu. Maksimalna spratnost višeg objekta se označava na sljedeći načini 5 nadzemnih etaža

Srednje visoki objekat za namjene turizma je objekat do četiri nadzemne etaže, s mogućnošću izgradnje podruma (ili garaže u sutereu). Maksimalna spratnost srednje visokog objekta se označava na sljedeći način 3 nadzemne etaže.

Niski objekat je objekat do dvije nadzemne etaže s mogućnošću izgradnje garaže u sutereu, što predstavlja namjenu. Maksimalna spratnost niskog objekta se označava na sljedeći način 2 nadzemne etaže.

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

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

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

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

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

- Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom.
- Pod **jednoporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- Pod **višeporodičnim objektom**, smatra se objekat s najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Postojeći objekat je objekat koja postoji u prostoru a izgrađen je na osnovu i u skladu s građevinskom dozvolom i za koji je izdata upotrebna dozvola ili je donijeto pozitivno rješenje Komisije, sa zadatakom da sagleda mogućnosti uklapanja nezakonito podignutih objekata koji bi se uklopili revizijom DUP-ova opštine Budva. Postojećim objektom smatra se i objekat koji je moguće legalizovati na osnovu posebnih propisa (odgovarajućeg zakona, posebnog propisa lokalne uprave, pozitivnog rješenja Komisije za uklapanje nezakonito podignutih objekata ili drugog nadležnog organa). Na ovom području nema nikakve gradnje izuzev nekoliko privremenih objekata za potrebe kampa.

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

Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih zgrada je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta.

Postojeća katastarska parcela je parcela definisana katastarskim planom.

Urbanistička parcela (UP) je parcela koja je Planom predviđena za izgradnju objekta ili za drugu namjenu definisanu u grafičkom prilogu. "Planirano stanje - namjena površina".

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

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

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

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

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

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

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

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

- ukoliko je namjena podruma ili suterena poslovna (stambeni prostor, trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena.
- ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP.

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

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

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

Urbanistički blok je dio gradskog prostora omeđen sa svih strana uličnom mrežom ili drugim javnim prostorom (trg, park, javne zelene površine i sl.). Može biti podijeljen na podblokove.

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

Koridor ulice je prostor između regulacionih linija ulice.

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

6.2. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

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

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

1. Površine za stanovanje (pretežno turističko-stambena namjena)
 - stanovanje srednje gustine (SM)
 - stanovanje manje gustine sa jednoporodičnim stanovanjem (SM1)
 - stanovanje manje gustine sa ekskluzivnim rezidencijalnim stanovanjem (SM2)
 - stanovanje manje gustine sa višeporodičnim stanovanjem (SM3)
2. Površine za turizam (pretežno turistička namjena)

Planiranje turističke namjene izvod iz Pravilnika

Član 81

Građevinsko zemljište turističke namjene u okviru naselja može se planirati ako se uvažavaju sljedeće smjernice:

- 1.2. namjena površina unutar naselja;
- 2.2. udio površina turističke namjene u ukupnoj površini građevinskog zemljišta;
- 3.2. vrsta urbanističko - arhitektonske tipologije zgrada;
- 4.2. udaljenost od obalne linije;
- 5.2. primjeren prostorni kontekst u odnosu na naselje i prostor njegovog širenja;
- 6.2. kapacitet lokacije;
- 7.2. usklađenost s drugim namjenama;
- 8.2. kapacitet komunalne infrastrukture;
- 9.2. saobraćajna dostupnost;
- 10.2. zaštita ambijentalnih i graditeljskih vrijednosti;
- 11.2. zaštita okruženja;
- 12.2. mogućnosti rekreacije i zabave i dr.

Građevinsko zemljište turističke namjene izvan urbanih naselja, može se planirati na prostorima manje prirodne i ambijentalne vrijednosti na način da:

-smještajni objekti i prateći sadržaji (otvoreni sportski, rekreacioni, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) budu planirani sa mjerama poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite životne sredine, više kategorije u odnosu na položaj, veličinu, a posebno visinu, u skladu sa okruženjem;

-smještajni objekti budu organizovani kao hotel ili turističko naselje koje je oblikovanjem skladno s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima;

-vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina budu određeni srazmjerno svakoj fazi građenja smještajnih objekata;

-gustina korišćenja prostora iznosi najviše 120 kreveta/ha;

-indeks zauzetosti pojedinačne urbanističke parcele nije veći od 0,2, a indeks izgrađenosti nije veći od 0,8;

-najmanje 40% površine svake parcele treba da bude uređeno ili prirodno zelenilo;

- nove smještajne jedinice i prateći sadržaji moraju biti izgrađeni najmanje 100 m od obalne linije, shodno propisu o integralnom upravljanju obalnim područjima Mediterana;
- odvodjenje otpadnih voda bude riješeno zatvorenim kanalizacionim sistemom sa prečišćavanjem.

Struktura smještajnih kapaciteta

Član 82

U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 30%.

U turističkim naseljima (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u "vilama" ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%.

Prilikom detaljne razrade planskog dokumenta višeg ranga, ne može se izvršiti prenamjena površine hotela (T1) u **turistička naselja** (T2), ali se može izvršiti prenamjena **turističkih** naselja (T2) u hotele (T1).

3. Površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo)

- gradske šume (UZGŠ)
- uređene slobodne površine (UZSP)
- linearno zelenilo (UZLZ)
- površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila (UZRS)
- maslinjaci (UZM)

4. Površine za komunalnu infrastrukturu

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

5. Površine za saobraćajnu infrastrukturu

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

6.3. OPŠTI USLOVI ZA PARCELACIJU, PREPARCELACIJU I IZGRADNJU

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

1. Osnovni uslov

Dozvoljeno je građenje na svakoj postojećoj katastarskoj parceli koja se zadržava i postaje urbanistička, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (dio katastarske parcele ili više

katastarskih parcela), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana.

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

2. Položaj urbanističke parcele

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

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

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

3. Veličina i oblik urbanističke parcele

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

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

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

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

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

Cijeli prostor Plana je podijeljen na urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom.

Dozvoljeno je u urbanističkoj parceli da se formiraju više od jednog objekta, za koje ovim urbanistiškim projektom treba da budu utvrđeni svi uslovi izgradnje objekata.

Urbanistička parcela ne može se formirati na način kojim bi se susjednim urbanističkim parcelama na kojima su predviđeni objekti ometali uslovi korišćenja.

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

Generalni stavovi

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

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

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

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

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

4. Veličina i površina objekata

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

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

5. Dozvoljena izgradnja

Dozvoljena je izgradnja objekata visokokvalitetnih turističkih kapaciteta visokih kategorija, sa pratećim komplementarnim sadržajima, ekskluzivno turističko naselje koje sadrži: hotele, vile i apartmane.

Namjene su naznačene u grafičkom prilogu.

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

6. Zabranjena izgradnja

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

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

7. Postavljanje objekta u odnosu na javne površine

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

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

Građevinska linija prizemlja predstavlja obavezu povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju

(glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Objekat može biti postavljen svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,60 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

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

8. Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

S obzirom da planirana gradnja neće teći istovremeno, već zavisno od investitora potrebno je poštovati sledeće normative:

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

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

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

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

9. Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

-Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz predhodnih pravila.

-Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli.

10. Parkiranje vozila

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

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,5 PM/stanu 100m ²
APARTMANI	1,5 PM/apartmanu 60m ²
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m ² bruto površine
HOTELSKI KAPACITETI	Na 1000m ² – 10PM (5-20)

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

11. Uslovi za nivelaciju

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže (koje je na ovom području neznatna) pa se planirana nivelacija prilagođava konfiguraciji terena i važećim propisima za projektovanje saobraćajnica,. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore.

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

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

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu

6.4. USLOVI POD KOJIMA SE OBJEKTI ZADRŽAVAJU ILI RUŠE

Ovim uslovima se utvrđuju principi pod kojima se kroz plansko rješenje zadržavaju ili uklanjaju pojedini izgrađeni objekti.

Izgrađeni objekti koji se uklanjaju u cilju zaštite javnog interesa su svi objekti koji se nalaze u površinama za javne korišćenje (javne saobraćajne i javne površine pod zelenilom, koridori infrastrukture, vodno zemljište) na kojima nije dozvoljeno građenje drugih objekata.

Izgrađeni objekti se zadržavaju i prihvataju kao postojeći pod uslovom da:

- se ne nalaze u regulaciji postojećih i planiranih javnih saobraćajnica i bitno ne ugrožavaju njihovu trasu;
- se ne nalaze u koridorima postojeće i planirane komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska mreža, TT i KDS mreža);
- se ne nalaze na lokacijama predviđenim za javnu namjenu;
- se ne nalaze na vodnom zemljištu;
- ni jednim dijelom objekat ne prelazi granice sopstvene katastarske parcele; u suprotnom, potrebno je nadležnom organu dostaviti dokaz o vlasništvu na dijelu parcele susjeda, odnosno izvršenoj preparcelaciji (originalni izvod iz katastra na uvid);
- svojim gabaritom i lokacijom na parceli ne ugrožavaju susjede;
- minimalno rastojanje objekta od granice susjedne parcele 1,0 m
- do sopstvene parcele na kojoj je objekat imaju objezbijeđen trajni kolski pristup minimalne širine 3,0 m.
- ispunjavaju uslove za izgradnju objekata definisane u zoni za rekonstrukciju i obnovu, sa dozvoljenim prekoračenjem ukupne BRGP na urbanističkoj parceli:
 - do 10% za objekte do 100 m²,
 - do 5% za objekte od 101-500 m²,
 - do 1% za objekte iznad 501 m².

Za svaki pojedinačni slučaj potrebno je donijeti posebno rješenje opštinske Komisije za uklaapanje nezakonito podignutih objekata.

Za objekte koji ne ispunjavaju uslove iz stava 1., moguće je donijeti odluku o potpunoj ili uslovnoj legalizaciji za svaki pojedinačni slučaj, na osnovu posebnih propisa (odgovarajućeg zakona, posebnog propisa lokalne uprave ili rješenja Komisije za uklaapanje nezakonito podignutih objekata).

6.5. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju stambenih objekata

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

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

Oblik i veličina gabarita objekta u grafičkim prilogima data je kao idejno rješenje i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

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

1. Urbanistička parcela

- za slobodnostojeće objekte - vile površina urbanističke parcele iznosi minimalno **300 - 400 m²**, a maksimalno **2000 m²**, za apartmanske objekte i hotele nema ograničenja. Ne odnosi se na postojeće Konfort naselje.
- za jednostrano uzidane objekte (dvojni objekti) - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m².
- kod dvostrano uzidanih objekata dozvoljena je izgradnja najviše 3 objekta u nizu.
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m², a najveća 40% od površine parcele, za vile, za apartmanske objekte 60% i za hotele 49%.
- maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja,
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 20 m, ili dvostruka visinu objekta računato od vijenca do najniže tačke konačno nivelisanog i uređenog terena.
- nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.
- nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz,
- jedna stambena jedinica (objekat) je jedan stan.

2. Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
 - slobodnostojeći objekti - 2,5m
 - jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele;
 - obostrano uzidani objekti - 0,0 m
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susednog objekta je 4 m.

- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.
- Maksimalna spratnost objekta je suteran (ili podrum), prizemlje, 1 do 2 sprata potkrovlje - Su(ili Po)+P+1, ili suteran (ili podrum), prizemlje i 2 sprata - Su(ili Po)+P+2, odnosno – tri korisne etaže. U suteranu ili podrumu smjestiti garaže. Kod velikih nagiba mogu se javiti i više suteranskih etaža, ali sljeme krova u nagibu ili ravni krov ne može biti višoj od kote postojećeg magistralnog puta. Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnje etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnje etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
 - na pretežno ravnom terenu: najviše do 0,60m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suteranskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.00 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
 - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

3. Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni istovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suteranske prostorije. Površine suteranskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).
- Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m^2 .
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi $18^\circ - 23^\circ$, ili su ravni prohodni odnosno neprohodni krovovi.

- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani za izgradnju suhozida i podzida.
- Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima.
- Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

4. Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema datim normativu.

5. Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.40 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.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

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

6. USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA

Kao turistička namjena planom su definisani samo prostori za planirane hotele i apart-hotele kao površine za pretežno turističku namjenu. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005) i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta Sl.list br. 24/10.

Objekti u namjeni turizma mogu biti slobodnostojeći objekti na parceli ili jednostrano uzidani (dvojni objekti).

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima nije data oblikom i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

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

Urbanistička parcela 16 – turizam, apart hoteli i vile, površine $8.371,77\text{ m}^2$ od čega je dio urbanističke parcele predviđeno za gradnju $4,546,77\text{ m}^2$, a slobodne zelene površine $3.827,60\text{ m}^2$.

-slobodne zelene površine, zelenilo u okviru parcele i krovno zelenilo iznosi:

$$3827,60 + 2719,71 + 1305 = 7852,30\text{ m}^2$$

- ukupna BRGP parcele 16 iznosi 9185 m^2 ,
- ako po korisniku se predvidi 120 m^2 kprisne površine, broj korisnika iznosi 76.
- $7852,30 : 76 = 103,31\text{ m}^2$ zelene površine po korisniku, što zadovoljava kriterijum hotela sa pet zvijezdica.
- Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli : Urbanistički pokazatelji .

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

1. Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele za ovu vrstu objekata je neograničena.
-

2. Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
 - slobodnostojeći objekti - 3,0 m
 - jednostrano uzidani objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele;
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnje etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnje etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
 - na pretežno ravnom terenu: najviše do 0,60m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.00 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
 - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta.

3. Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suterren koriste kao koristan prostor (turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP a ukupna planirana spratnost objekta se smanjuje za jednu etažu.
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18° - 23° , ili su ravni prohodni odnosno neprohodni krovovi.

Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.

- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani za izgradnju suhozida i podzida.

4. Rješavanje mirujućeg saobraćaja

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

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
APARTMANI	1PM/apartmanu
HOTELI	Na 1000m ² – 10PM (5-20)
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice

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

Na urbanističkoj parceli 16 gdje su predviđeni apart hoteli i vile, pod svim objektima (zbog morfologije terena) predviđene su garže. Pod objektima je 1825m², ako usvojimo da je 1PM 12.5m², to znači da u objektima imamo ukupno 145PM, što zadovoljava ove kapacitete.

5. Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.40 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. ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

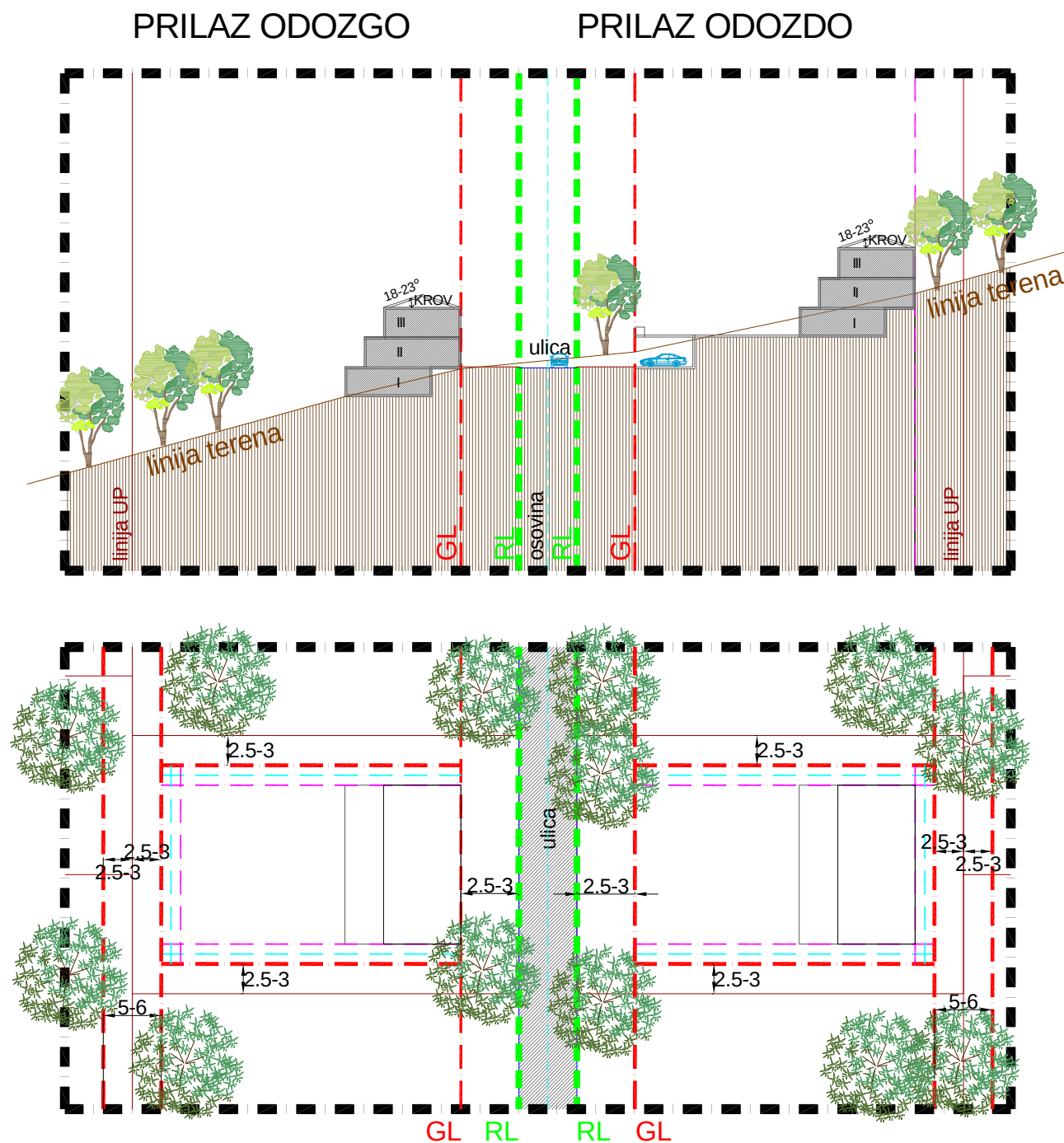
6.7.KARAKTERISTIČNI URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

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

- Odrediti građevinsku liniju i pravce pružanja objekata.
- predvidjeti mogućnost otvaranja poslovnih prostora u objektima.
- Krovovi su ravni i na njima su predviđene krovne prohodne terase kao vidikovci, ili su u nagibu od 18° - 23° dvovodni ili jednovodni ili njihova kombinacija kod složenih krovova.
- Fasade finalno obrađene malterom i kamenom, min.50% kamene autohtonog kamena.
- Spoljna fasadna stolarija sa griljama ili škurama.
- Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni elemenat treba da budu pune – podzidane i mogu ići samo jednu etažu, obrađene kamenom.
- U zoni turističkih objekata ići na maksimalni broj podzemnih garaža.
- Sastavni dio su grafičko-tekstualni prilozi za karakteristične nagibe terena

6.7.1 Grafičko tekstualni prilozi

OPŠTI URBANISTICKO TEHNICKI USLOVI ZA
EKSKLUZIVNE VILE
PRILAZ ODOZGO I PRILAZ ODOZDO



HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

- Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od 400 - 2460 m². Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana. Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 2.5m - 3m. Koeficijenti zauzetost i izgrađenost su fiksni.

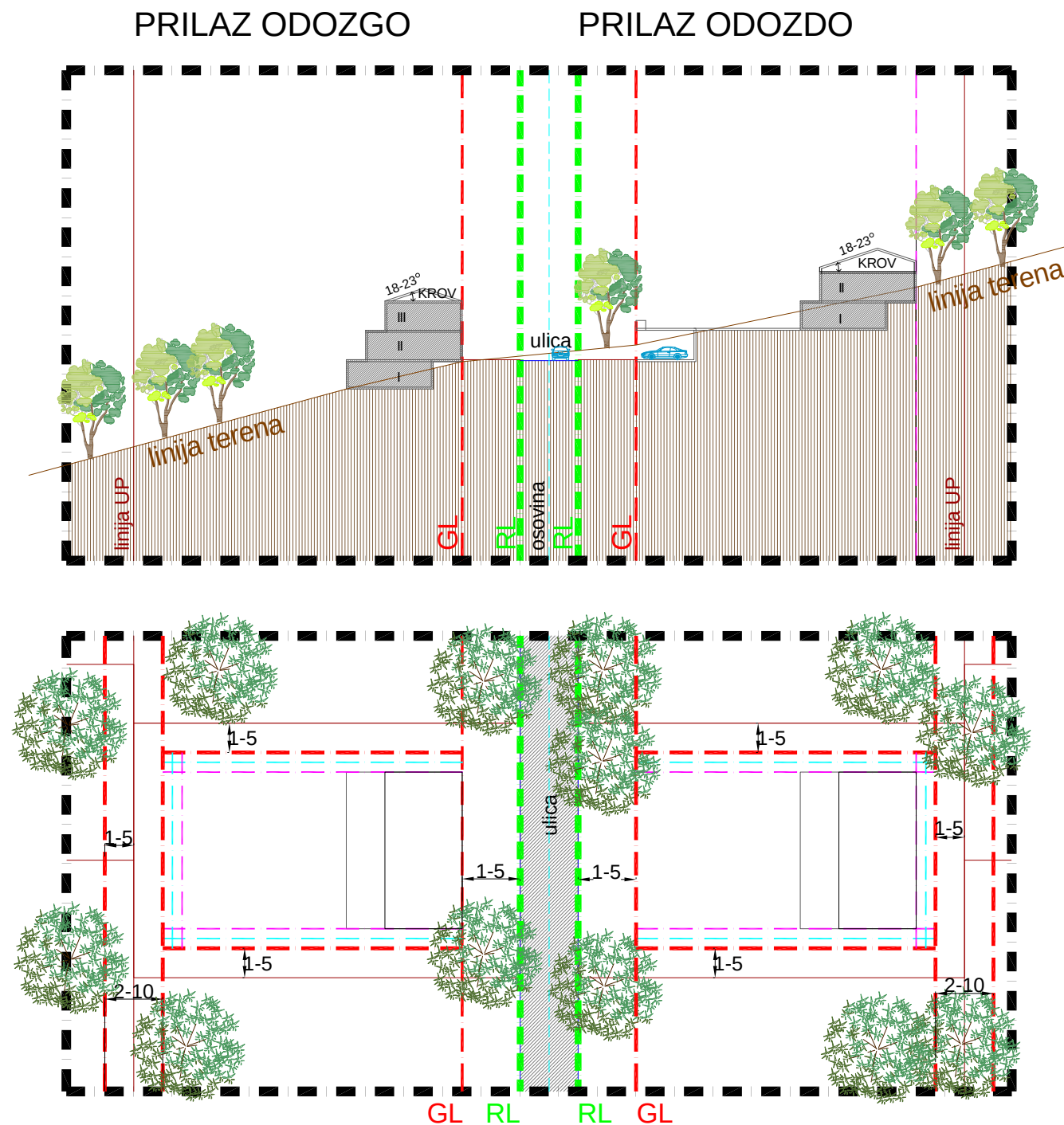
Za turizam :

- Max. koeficijent zauzetost je 0.30 (30%).
- Max. koeficijent izgrađenost je 0.90 (90%).
- Max. broj spratova objekta je **3 nadzemne etaže uključujući i suteran**.
- Max. spratna visina je 3,0 m (od poda do poda).
- Novi objekti smješteni ispod magistrale **ne smiju** posljednom etažom preći visinsku kotu magistrale.
- Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta.

ARHITEKTURA

- Namjena prostora je ekskluzivni turizam. Izgradnja koja podrazumjeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.
- Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standarda za izgradnju turističkih kapaciteta koji su propisani - "Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" ("Sl. List CG", br.24/10).
- Krovovi su predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih.
- Ravni kao prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte.
- Kosi krovovi, dvovodni, jednovodnih ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crjep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.
- Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen i drvo. Upotreba domaćeg kamena za izradu min.50% fasade.
- Garažu planirati ispod osnovnog volumena objekta ili parkinzi na otvorenom pored objekta. Garažni prostor **ne ulazi** u obračun BRGP objekta.
- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele. (1.5 PM po stambenoj jedinici)
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namjene za dodatne zabavno rekreativne sadržaje (bazeni i bazenske plaže dr.).
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.
 - Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

OPŠTI URBANISTICKO TEHNICKI USLOVI ZA
STANOVANJE
PRILAZ ODOZGO I PRILAZ ODOZDO



HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

- Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od 400 - 2460 m². Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana. Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 1m - 5m. Koeficijenti zauzetost i izgrađenost su fiksni.

Za turizam :

- Max. koeficijent zauzetost je 0.20 - 0.30 (20%-30%).
- Max. koeficijent izgrađenost je 0.40 - 0.90 (40%-90%).
- Max. broj spratova objekta je **2 - 3 nadzemne etaže uključujući i suteran..**
- Max. spratna visina je 3,0 m (od poda do poda).
- Novi objekti smješteni ispod magistrale **ne smiju** posljednom etažom preći visinsku kotu magistrale.
- Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta.

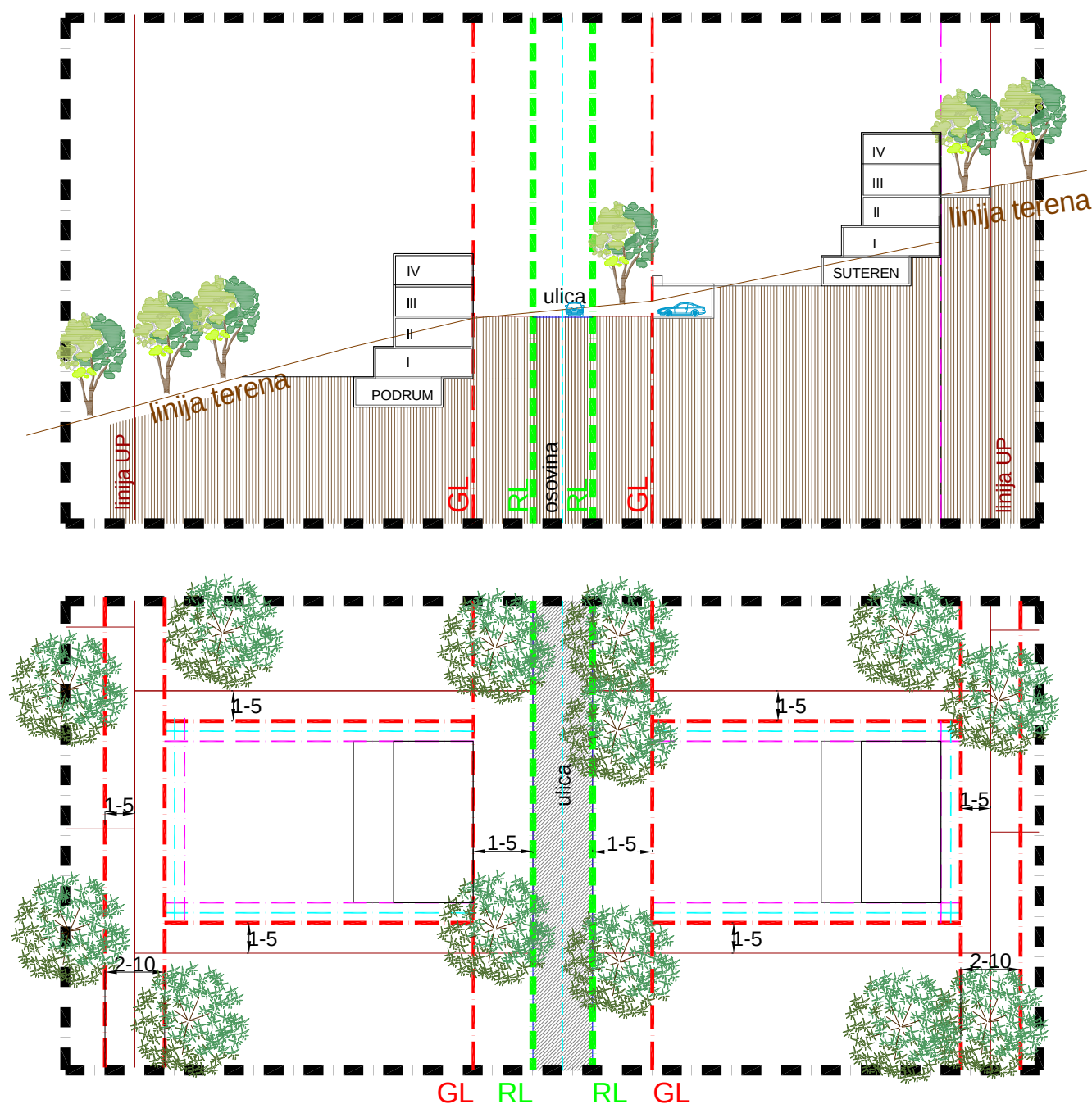
ARHITEKTURA

- Namjena prostora je stanovanje. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.
- Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standarda za izgradnju turističkih kapaciteta koji su propisani - "Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. List CG", br.24/10).
- Krovovi su predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih.
- Ravni kao prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte.
- Kosi krovovi, jednovodni, dvovodnih ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crjep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.
- Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen i drvo. Upotreba domaćeg kamena za izradu min.50% fasade.
- Garažu planirati ispod osnovnog volumena objekta ili parkinzi na otvorenom pored objekta. Garažni prostor **ne ulazi** u obračun BRGP objekta.
- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele. (1.5 PM po stambenoj jedinici)
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene za dodatne zabavno rekreativne sadržaje (bazeni i bazenske plaže dr.).
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

OPŠTI URBANISTICKO TEHNICKI USLOVI ZA
TURIZAM-APART-HOTELI
PRILAZ ODOZGO I PRILAZ ODOZDO

PRILAZ ODOZGO

PRILAZ ODOZDO



HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od 620 – 8.372.31 m².

Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana. Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 1m – 3m.

- Zbog velikog nagiba terena i opasnosti od klizanja terena predviđa se izgradnja nekoliko objekata kaskadno postavljenih na teren, čiji zidovi bi bili istovremeno i potporni zidovi. - Spratnost **max.5 nadzemnih etaža za apart-hotelle uključujući i suteran..** u zavisnosti od morfologije terena. Max.spratna visina od 3.5m do 4.5m.

Koeficijenti zauzetost i izgrađenost su fiksni.

Za turizam :

- Max. koeficijent zauzetost je 0.30 - 0.62
- Max. koeficijent izgrađenost je 1,20 - 3,38
- Max. spratna visina za smještajne kapacitete je do 3,5 m.
- Max. spratna visina poslovnog prostora je do 4,5 m (holovi, recepcije i ostale zajedničke prostorije) .
- Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta.

ARHITEKTURA

- Namjena prostora je turizam,apart-hoteli. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.

- Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način.

-Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standarda za izgradnju turističkih kapaciteta koji su propisani - "Pravilnik o bližem sadržaju i formi plnskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. List CG", br.24/10).

- Krovovi mogu biti ravni ili kosi. Na ravnim krovovima su predviđene krovne prohodne terase sa krovnim baštama.

- Fasada je kombinacija malterisanih dijelova i domaćeg obrađenog kamena iz lokalnih majdana pješčane boje minimum 50% fasade.

- Garažu planirati ispod osnovnog volumena objekta ili parkinzi na otvorenom pored objekta. Garažni prostor **ne ulazi** u obračun BRGP objekta.

- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele prema normativima za turističke hotelske objekte.(Na 1000m² -10PM)

- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ako nisu ispod volumena objekta ozelene i namjene za dodatne zabavno rekreativne sadržaje (bazeni i bazenske plaže dr.).

- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.

- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.

-Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

Na UP 16 planirati faznu izgradnju, tako što će prva faza biti uređenje slobodnih zelenih površina u funkciji turizma i objekat u izgradnji a ostale faze će se odrediti glavnim projektom.

NAPOMENA:

- **POTREBNO JE NAGLASITI DA U NASELJU „KONFORT“ POSTOJI 56 STAMBENIH OBJEKATA ČIJI VLASNICI IMAJU SAMO VLASNIŠTVO NA OBJEKTIMA A ZEMLJIŠTE KOJE KORISTE KAO DVORIŠTA JE OPŠTINSKO I ISTI MORAJU UČI U PROCES OTKUPA PREMA NOVOFORMIRANIM URBANISTIČKIM PARCELAMA. NA TAJ NAČIN MOGU UČI I U PROCES LEGALIZACIJE POSTOJEĆIH NELEGALNIH DOGRADNJI A TAKOĐE TAMO GDJE POSTOJI MOGUĆNOST DOBIJANJA NOVE DOGRADNJE PREMA KOEFICIJENTIMA ZAUZETOSTI IZ PLANA KOJI IZNOSE 0,20-0,30%. VISINE DOGRADNJI TREBA UKLAPATI PREMA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA. KOD DAVANJA USLOVA ZA DOGRADNJU URBANISTA MORA VODITI RAČUNA DA VIZURE SUSJEDNIH OBJEKATA NE BUDU UGROŽENE.**

- **SVI OBJEKTI KOJI SU EVIDENTIRANI NA TERENU, PRIKAZANI SU U PLANU PO SNIMKU GEOMETARA, ALI SU OZNAČENI DRUGOM BOJOM JER NISU EVIDENTIRANI U KATASTRU ILI I AKO SU EVIDENTIRANI IZGRAĐENI SU NA OPŠTINSKOM ZEMLJIŠTU KOJE TREBA OTKUPITI, PA ISTE LEGALIZOVATI PO RJEŠAVANJU PRAVNO IMOVINSKIH ODNOSA.**

- **U PREKLOPU KATASTRA I NOVOG SNIMKA TERENA JAVLJA SE Odstupanje koje se mora uskladiti na licu mjesta pri formiranju UP-a pojedinačno.**

- **POŠTOVAN JE STAV DA SE PROSTOR IZMEĐU SUSJEDNIH OBJEKATA DIJELI NA POLOVINU IZUZEV GDJE JE TO PRIRODNA GRANICA, ODNOSNO POSTOJEĆA MEĐA.**

- **PROBLEMI KOJI SE JAVLJAJU NA GRANICAMA UP KAO ŠTO JE PROBLEM IZMEĐU UP S-19 I S-24 GDJE U KATASTRU NIJE EVIDENTIRANA MEĐA IZMEĐU DVORIŠTA, A NA TERENU POSTOJI, MORAJU SE RJEŠAVATI PRAVNO IMOVINSKIM PUTEM PRILIKOM OTKUPA ZEMLJIŠTA UZ ASISTENCIJU OVLAŠĆENE GEODETSKE ORGANIZACIJE.**

6.8. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA I PRIHVATLJIV NIVO SEIZMIČKOG RIZIKA

Obezbjedenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:

- da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta,
- da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenje, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih života,

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

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

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

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

1. izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i izraditi elaborat o rezultatima geoloških istraživanja shodno članovima 6. do 12. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) i članu 12. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00), kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog

tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla:

1.2 za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,

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

2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno Članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i Članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije,

3. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost,

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

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

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

7. temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada,

8. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,

9. objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,

10. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,

11. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,

12. sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,
13. sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjernih gravitacionih voda,
14. bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeke i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),
15. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,
16. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,
17. vodovodnu i kanalizacionu mreža projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja,
18. vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),
19. fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,
20. kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove izazove eventualna nagla slijeganja objekta.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.

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

6.9. USLOVI U ODNOSU NA ZAŠTITU PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Na području plana smatramo da postoje zaštićeni spomenici prirode kao što su maslinjaci sa starim stablima maslina. Obilaskom terena nije uočeno prisustvo drugih zaštićenih biljnih vrsta i staništa životinjskih vrsta tako da ne postoji potreba za posebnim uslovima u pogledu zaštićenih prirodnih vrijednosti.

Nesporno je da preostali dijelovi nekadašnjih hrastovih šuma, na padinama brda predstavljaju realnu prirodnu vrijednost kako Budve, tako i naselja na području plana. Ovim planom predviđeno je njihov prelazak u kategoriju gradskih šuma sa uređenjem predviđenim u tački 8.2.4. Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.

Ovim planom se razrješavaju pitanja infrastrukture cijele teritorije plana i time se stavaraju uslovi za onemogućavanje daljeg narušavanja kvaliteta životne sredine. Poboljšanje životne sredine će takođe doprinijeti i plansko ozelenjavanje slobodnih površina adekvatnim vrstama zelenila.

6.10. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja, višeg standarda. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja.

Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl.

2. Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

3. Sprečavanje kiča

Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

4. Upotreba korektivnog zelenila

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

5. Upotreba materijala i boja

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

6. Uljepšavanje javnih prostora

Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze).

6.11.USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima.

6.12.USLOVI ZA ODOŠENJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA

Čvrsti komunalni otpad sa prostora UP prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama).

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti:

- na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m²,
- 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. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća.

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

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

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.

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

Sve postojeće divlje deponije zemlje, građevinskog otpada, kabastog otpada (starog pokućstva, kućnih aparata i sl.) i dr. naročito iz korita potoka ukloniti.

7.EKOLOGIJA

7.1.Zaštita životne sredine



Opšte

Ekologija je nauka o životnoj sredini. Ime nauke potiče od grčkih reči oikos - dom, domaćinstvo i logos – nauka, izučavanje. Termin ekologija prvi put je upotrebio nemački biolog Ernst Hekel 1866. godine. U laičkoj javnosti se ovaj termin često koristi kao sinonim za pojam zaštite životne sredine, što nije ispravno jer je zaštita životne sredine samo jedna od oblasti kojima se bavi ekologija.

U suštini, ekologija je naučna disciplina koja proučava raspored i rasprostranjenost živih organizama i biološke interakcije između organizama i njihovog okruženja. Okruženje (životna sredina) organizama uključuje fizičke osobine, koje sumarno mogu da se opišu tzv. abiotičkim faktorima kao što su klima i geološki uslovi (geologija), ali takođe uključuje i druge organizme koji dele sa njim njihov ekosistem odnosno stanište.

Intencijama PPOB I GUP-a, sector Kamenovo – Buljarica zaštita životne sredine Budve zauzima značajno mjesto. Mjere koje su ovim dokumentom predviđene odnose se prvenstveno na očuvanje postojećih uslova, a one se ostvaruju kroz:

1. mjere za zaštitu od zagađenja
2. mjere za ograničenje zagađenosti vazduha
3. program ozelenjavanja

Ovim Planom se razrješavaju pitanja infrastrukture predmetne teritorije i time se stvaraju uslovi za onemogućavanje narušavanja kvaliteta životne sredine.

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

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

Na predmetnoj teritoriji nema zaštićenih objekata prirode i spomenika kulture.

Zona, koja je predmet obrade, nalazi se južno od naselja Donji katun, manastira Reževića, od magistralnog puta do samog mora. Teren je u padu u pravcu istok-zapad. Reljef celokupnog

prostora definisan je strmim terenima, koji se spuštaju prema moru. Nagib terena od 16° do 35° ; ekspozicija jugo-zapad, zapad, a nadmorska visina od 130m. Po osnovu reljefa, lokaciju možemo podeliti na tri dela:

- gornji deo zone je blagog nagiba od 7°, pošumljen borovom šumom,
- srednji deo nagiba 16-30°, pošumljen makijom pogodan za izgradnju uz izrade potpornih zidova,
- donji deo, nagiba do 16° uz samu obalu.

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

Prirodni činioci:

- a2geološka erozija tla (bez uticaja kiše ili vetra),
- a2pluvijalna erozija,
- a2fluvijalna erozija,
- a2seizmičnost tla

Antropogeni činioci:

- sve ukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata,
- uništavanje autohtone vegetacije,
- mjenjanje ambijentalnih vrednosti unošenjem novih biljnih vrsta i izgradnjom novih objekata, menjanje odnosa u koeficijentima oticaja i poniranja, u korist oticaja,
- urbanizacija prostora sa standardnim faktorima rizika po životnu sredinu: buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponija smeća, otpadnih voda i sl.

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

- Pozitivno rješavanje sanitarno-higijenskih uslova (zaštitu od buke, izduvnih gasova kao i adekvatno poboljšanje kvaliteta vazduha).
- Dekorativno-estetskim vrijednostima učestvuje u stvaranju određenih estetsko-vizuelnih efekata (drvoredi i nisko zelenilo, karakteristične vrste podneblja).
- Zelene površine podignute po određenim principima omogućavaju pasivan odmor.
- U pogledu načina sprječavanja zagađivanja sredine treba koristiti, u racionalnim okvirima, solarnu energiju čime bi se ovi problemi praktično smanjili na najmanju mjeru.
- Uređenjem visokog zelenila, stvoreni su uslovi zaštite od visokih temperatura i djelimično od padavina.

2. Odlaganje smeća i otpada :

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

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

3. Zaštita od zemljotresa :

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

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

4. Protivpožarna zaštita :

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

Vatrogasnim vozilima je omogućće pristup postojećem i planiranom objektu.

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

5. Koncept održivog razvoja u planiranju prostora

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

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

6. Preporuke:

Ozelenjavanju svih slobodnih površina pokloniti naročitu pažnju.

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

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

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

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

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

7. Zaštita pejzaža

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

Posebno treba voditi računa o:

- racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora,
- što manjim zauzimanjem novih prostora,
- korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža,
- zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura,
- očuvanju vrednih grupacija egzota, naročito uz obalne saobraćajnice, šetališta i pristane,
- zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rešenja kao delova autohtonog kulturnog pejzaža,
- zadržavanju autentičnosti pristana,
- zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu.

8. Mjere zaštite od otpadnih voda sa kopna

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

9. Mjere zaštite od bujičnih tokova sa kopna

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

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

10. Zaštita obala i plaža

Rešavanje budućih problema stabilnosti obala i plaža na području Morskog dobra mora se bazirati na rezultatima kontinualnih merenja i osmatranja prirodnih faktora i samih karakteristika obala i plaža. Merenja morskih struja su neophodna sa aspekta kvaliteta voda, posebno u zonama u kojima su locirani ispusti kolektora otpadnih voda.

Može se pretpostaviti da će se zbog budućeg razvoja i izgradnje objekata u priobalju stabilnost obala i plaža na području Morskog dobra biti još više ugrožena. Veoma značajan problem je i obezbeđivanje zaštite prirodnih plaža od erozionih dejstva talasa.

11. Zaštita od bujica

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

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

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

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

8. PEJZAŽNA ARHITEKTURA



8.1. Planirano stanje

DUP-om se predviđa izgradnja porodičnih stanbenih objekata i turističkih objekata (apartmani, depandansi i ekskluzivne vile) sa pratećim sadržajima (komercijalno-uslužne delatnosti, servisi, sport i rekreacija, parkinzi u podzemnim etažama i td). U zahvatu

DUP površina pod slobodnim zelenilom je 10786.39 m². Međutim, kapaciteti zelenila su upotpunjeni kontaktnim zonama, Zone -Morskog dobra -sa šetalištem „lungo mare“, maslinjaci, sa južne strane zahvata, koji se nalaze pod neposrednim režimom zaštite i prirodna vegetacija.

Planom se predviđa:

-Sanacija, odnosno, umanjeње negativnih uticaja urbanog razvoja na predio, prostor DUP-a, kroz što šire zadržavanje i očuvanje postojeće strukture, kao i kroz fizičko, ekološko i drugo obezbjeđivanje intenzivne i trajne međusobne povezanosti.

-Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila.

-Funkcionalno zoniranje slobodnih površina.

-Usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) slobodnih površina.

-Izborom adekvatnog biljnog materijala zadovoljiti biološke, estetske i funkcionalne kriterijume.

U okviru DUP „Perazića do“ prepoznate su sljedeće kategorije zelenih i slobodnih površina. Njihova kategorizacija je izvršena po namjeni i načinu korišćenja.

I Zelene i slobodne površine javnog korišćenja

-Linearno zelenilo-drvoredi-

II Zelene i slobodne površine ograničenog korišćenja

-Zelene i slobodne površine turističkih objekata (apartmani, vile, depandansi)

-Zelene i slobodne površine stambenih objekata (vrtovi, prilazi objektima)---Zelenilo sportskih terena-bazeni- akva-park, igrališta u zaleđu gradske plaže

I Zelene i slobodne površine javnog korišćenja

Linearno zelenilo- drvoredi- ozelenjavanje saobraćajnica, pločnika, razdjelnih traka, pješačkih i parking prostora sprovodi se tzv. linearnom sadnjom. U kompozicionom smislu, ovo zelenilo se rješava tako da predstavlja "kičmeni stub" zelenih površina. Ova kategorija zelenila pored estetske funkcije utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova. Zelenilo treba riješiti linearno, drvoredima sa akcentima na izgled droreda, kako bi se prekidali monotoni nizovi, uz mogućnost korišćenja biljnih vrsta - šiblja u prizemnom sloju.

Da bi se izbjegla monotonija kod drvoredne sadnje u linearnom zelenilu ozelenjavanje se sprovodi na razne načine:

- promjenom biljnog materijala,
- kombinacijama masiva različitog habitusa,
- kombinacijom boja itd.

Drvoredi kao sastavni dio zelenih površina predviđeni su u svim naprijed navedenim kategorijama zelenila. Izbor vrsta u drvoredu zavisi prevashodno od njegove namjene u okviru planiranih kategorija zelenila (zimzeleni i listopadni lišćari, četinari i visoke palme). Međutim, u toku izrade projektna dokumentacije za fazu pejzažna arhitektura neophodna je:

- izrada studije valorizacije i taksacija biljnih vrsta kako bi se sačuvalo i zadržalo svako zdravo i kvalitetno stablo koje bi moglo da egzistira u drvoredu.

-pored parking prostora, pješačkih i drugih saobraćajnica drvored mora da ispuni funkciju zasjene (visoke drveće, široke krošnje),

-rastojanje između drvorednih sadica od 5-9m,

-min. visina sadnice 3,5-4,0m

-min. visina stabla do krošnje, bez grana, 2-2,2m,

-otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m

-obezbjediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu

-izbjegavati vrste koje odbacuju cvijet i plod

Obezbjediti održavanje i njegovanje linearnog zelenila, kao samostalnu kategoriju zelenila ili u okviru drugih objekata pejzažne arhitekture..

II Zelene i slobodne površine ograničenog korišćenja

-Zelene i slobodne površine turističkih objekata (apartmani, vile, depandansi) -. Način uređenja ovih površina predviđa sljedeće:

Uređenje zelenih površina, podrazumjeva korišćenje visokodekorativnih vrsta biljnog materijala izrazitih performansi, jer se radi o vrijednom turističkom kompleksu. Planirati grupacije, masive zelenila, po verikali i horizontali u sva tri nivoa. Posebnu pažnju obratiti uređenju travnjaka. Kako se radi o malim površinama na njima je jedino moguće unošenje skulptura ili manjih fontana i rasvjete kako ne bi došlo do usitnjavanja površina.

Ostale površine, koje su prepoznate kao slobodne i nalaze se neposredno oko objekata, podrazumjevaju uređenje prostora u smislu ozelenjavanja, izgradnje platoa, stepeništa, staza, podesta, podzide i td. U pravcu pružanja stepeništa i staza planirati drvorede, pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Biljni materijal, takođe, mora biti izrazito dekorativan. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju apartmanskih objekata, vila i depandansa. Na manjim površinama, podestima i platoima prostor oplemeniti žardinjerama. Predlaže se uređenje što prirodnijim stilom kako bi boravak u objektima bio intimniji. Voditi računa o interesantnim vizurama prema moru. Nedostatak zelenih površina u okviru zone nadomjestiti tzv. vertikalnim i krovnim ozelenjavanjem. Teren niveliast terasasto, podzidama-od kamena.



Krovno zelenilo-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža i na terasama. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, odvode za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 40-45cm, a drenažni sloj-šljunak od 5-10cm. Vrste koje se planiraju moraju imati plitak i razgranat korenov sistem.

Vertikalno ozelenjavanje-je dio estetskog podsistema i namjena mu je isključivo dekorativna. Služi za ukrašavanje fasada, terasa i podpornih zidova. Dopunjava i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Ovaj tip zelenila planirati u okviru terasa objekata. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta.

8.2. Opšte smjernice za izradu projektne dokumentacije za pejzažno uređenje zelenih i slobodnih površina oko vila, apartmana, depandansa

-Prije izgradnje neophodno je izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala, odnosno, prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo i grupacije.

-Svaki objekt, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;

-Biljni materijal mora biti izrazito dekorativan, zdrav, rasadnički odnjegovan

-Za drveće (visoko i srednje) obavezni uslov je:

- minimalna visina od 3,5-4m,

-obim stabla, na visini od 1m, od 30-40cm

-min. visina stabla do krošnje, bez grana, za stablašice 2,2 -2,5m,

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

-Projektovati hidransku mrežu za zalivanje svih zelenih površina.-Pored sanacije i valorizacije prostora neophodno je predvidjeti održavanje, navedenih površina i zaštitu od požara.

-Zelene i slobodne površine vertikalnih komunikacija- odaju sliku kompleksa, jer ove površine predstavljaju ogledalo kompleksa. Prostor treba urediti izrazito dekorativno, bez pretrpavanja, soliternom sadnjom drveća i parternim uređenjem, korišćenjem najdekorativnijeg šiblja, perena, cvetnica ili sukulenti, a u zavisnosti od vrste djelatnosti. Staze i podeste popločavati kvalitetnim materijalima. Neophodno je izvršiti

valorizaciju i taksaciju postojećeg biljnog fonda i obavezno sačuvati svako zdravo i dekorativno stablo ili grupacije. Biljni materijal mora biti izrazito dekorativan, zdrav, rasadnički odnjegovan;

-Za drveće (visoko i srednje) obavezni uslov je:

- minimalna visina od 3,5-4m

-obim stabla, na visini od 1m, od 30-40cm

-min. visina stabla do krošnje, bez grana, za stablašice 2,2 -2,5m,

-Zelenilo sportskih terena (bazeni, akva-park, igrališta i td)- Slobodne površine u okviru sportsko-rekreativnih objekata namjenjeni su sportskim aktivnostima i aktivnom odmoru stanovnika /igrališta, bazeni/.

Kompozicija zelenila treba da stvori prijatne mikroklimatske uslove za boravak na sportskim terenima- stvarajući efekte svjetlosti i sjenke i formirati biološke i fizičke barijere prema saobraćajnim koridorima i stambenim objektima-linearnom zelenilom i visokim živicama. Tokom izrade planske dokumentacije izvršiti valorizaciju zelenila i taksacijom biljnih vrsta zadržati i favorizovati kvalitetna stabla i masive autohtonog i alohtonog zelenila. Biljni materijal mora biti izrazito dekorativan, zdrav, rasadnički odnjegovan;

-Za drveće (visoko i srednje) obavezni uslov je:

- minimalna visina od 3,5-4m,

-obim stabla, na visini od 1m, od 30-40cm

-min. visina stabla do krošnje, bez grana, za stablašice 2,2 -2,5m,

8.3. Predlog biljnih vrsta za ozelenjavanje

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

-Drveće-

Cedrus sp., Cupressus sp., Taxus baccata, Acacia sp., Quercus ilex, Quercus pubescens, Ligustrum japonica, Magnolia sp., Pinus sp., Olea europea, Laurus nobilis, Cinnamomum camphora, Eucalyptus sp., Cercis siliquastrum, Ceratonia siliqua, Lagerstremia indica, Albizia julibrissin, Agrumi, Lagerstroemia indica, Eucalyptus sp., Cercis siliquastrum i td.

-Palme-

Chamaerops humilis, Chamaerops excelsa, Cycas sp., Phoenix sp., Washingtonia sp., Agave sp., Yucca sp., Cordyline sp., Dasylirion sp., Butia sp. i td.

-Šibljje-

Callistemon sp., Pittosporum sp., Photinia sp., Feioja selloviana, Camelia japonica, Prunus laurocerassus, Punica granatum, Lagerstroemia indica, Myrtus communis, suculenti, Genista sp., Spartium junceum, Hydrangea hortensis, Jasminum nudiflorum, Buxus sp., Viburnum sp., Teucrium fruticans i td.

-Penjačice-

Bougainvillea sp., Hedera sp., Wisteria sp., Clematis sp., Rhynchospermum jasminoides, Lonicera caprifolium, Tecoma sp. i td.

-Perene- Canna indica, Cineraria maritima, Lavandula spicata, Rosmarinus officinalis, Santolina viridis, Santolina chamaecyparissus, Agapanthus africanus i td.



9. SAOBRAĆAJ

9.1 Postojeće stanje

Područje DUP-a "Perazića do" obuhvata površinu od 11.89ha i namijenjeno je pored postojeće povremeno-sezonski naseljene stambene zone niske gustine i stambeno-turističkoj izgradnji niske gustine sa odgovarajućim punktom javnih sadržaja. Zona zahvata predmetne lokacije je: sa zapadne strane siječe kat. parcele 2850 i 2951/4, nastavlja granicom kat. parcele 2851/1 i 2850/1, presijeca lokalni put kat. parcela 3000/1 i dalje granicom kat. parcele 2755/1, 2752 sa jedne strane kat. parcela 2796/2, 2796/1, 2795/1, 2794, 2793/1, 2781, 2757 sa druge strane sa sjevera magistralni put Kotor Bar, sa istočne strane potok označen kao kat. parcela 2760 i 2976/1 u pravcu toka do mora i sa južne strane Jadranskim morem.

Obodom zone sa sjeverne strane prolazi put Kotor – Bar (Jadranska magistrala) koja se u postojećem stanju sastoji od dvije trake po 3.5m.

Kroz samo područje DUP-a "Perazića do" prolazi pristupna ulica preko koje je omogućen prilaz naselju i hotelskom kompleksu "Adriatic Star". Poprečni profil ove ulice nije zadovoljavajući. Kvalitet ulica je u skladu sa vremenom izgradnje dobar. Ulice u grupacijama individualne gradnje su uske neujednačenih profila, sa neadekvatnim radijusima i nagibima. Ulice su asfaltirane.

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

Nepostojanje pješačkih staza uz ulice ugrožava bezbjednost pješaka jer neadekvatna širina ulica i ograde individualnog vlasništva (betonske, kamene, zidane i dr.) onemogućavaju bezbjedno kretanje.

Ukupna površina pod saobraćajnicama iznosi 5156.46m².

9.2 Planirano stanje

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

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

Put Kotor-Bar (Jadranska magistrala) prolazi obodom zone sa sjeverne strane i u planiranom stanju se sastoji od tri kolovozne trake. Treća traka je data orjentaciono i istu je moguće korigovati prilikom izrade Glavnog projekta, odnosno nakon detaljnog snimanja trase.

Planom saobraćaja predmetnog DUP-a razrješavan je interni saobraćaj jer je kolski prilaz naselju i mjesto priključka saobraćaja na Jadransku magistralu ostvaren preko postojećeg pristupnog puta. Za pristupnu saobraćajnicu za Perazića do je urađen Glavni projekat rekonstrukcije. Glavni projekat je uradio „Neimarinžinjeriing „ iz Beograda i isti je unešen u plan. Pristupna ulica je širine 6.5m i jednostranog trotoara od 1.5m na jednom dijelu.

Osnovne saobraćajnice čine ulice: "1a" i "2a","3a" i "4a". Saobraćajnice "1a" i "2a" i "3a" su vezane na pristupnu ulicu preko koje se ostvaruje izlaz iz zone. Ulica "1a" je širine 2X2.50m i jednostrani trotoarima od 1,50m. Ulica "2a" je širine 2x2.25m i trotoara od 1.5m. Ulica "3a" je širine 2X2.75m i jednostranim trotoarima od 1,50m. Ulica "4a" se odvaja od ulice "3a" koja je širine 2x2.75m i na nju se oslanjaju glavni kapaciteti organizovanog parkiranja za zonu. Ostali dio mreže čine saobraćajnice lokalnog karaktera. To su pristupne ulice kolovozne širine od 3.0m-4.5m.

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

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

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

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

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

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

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

Ukupna površina pod saobraćajnicama iznosi 9804.15m².

Parkiranje

Parkiranje u granicama DUP-a "Perazića do" rešavano je u funkciji planiranih namjena. Namjena površina na prostoru DUP-a Perazića do je pored postojeće povremeno-sezonski naseljene stambene zone niske gustine i stambeno-turistička sa odgovarajućim punktom javnih sadržaja.

Parametri GUP-a određuju da se za ovu zonu obezbijedi po 1,5 parking mjesto za svaki stan(turistički apartman) u okviru sopstvene urbanističke parcele i po jedno parking mjesto na 30 do 50 m² djelatnosti ili po 1 PM na 2,5 do 3 zaposlena.

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

Planirano je ukupno 36 PM za automobile i to uz ulicu „3a" -8PM i ulicu „4a"-28PM. Ulične parkinge oivičiti. Parking mjesta predvideti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, min. 4,8 m.Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozeljenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava).

Ukupna površina pod parkinzima iznosi 450m²

Biciklistički saobraćaj

U širem okruženju važećom planskom dokumentacijom nisu predviđene posebne staze za bicikliste. Biciklistički saobraćaj je dozvoljen na saobraćajnicama sekundarne i lokalne mreže, trotoarima i pješačkim stazama.

Pješački saobraćaj

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

Predložena su dva tipa pješačkih staza:

- 1) pješačke staze duž ulica–trotoari planirani su zavisno od potrebe i mogućnosti;
- 2) samostalne pješačke staze -bez konflikta sa motornim saobraćajem, planirane su na pravcima glavnih pješačkih tokova prema plaži. Planirana je šetališna staza prema Petrovcu i prema naselju Skočidevojka koje ima javni karakter i na kome treba planirati određene uslužne djelatnosti za opsluživanje turista. Širina pješačkih staza predviđena je u funkciji inteziteta pješaka i ivičnog sadržaja.

Predlog konstrukcije trotoara od strane obrađivača:

- d= 12 cm - beton MB30
- d= 12 cm - granulirani šljunak
- d= 24 cm - ukupna debljina.

Predlog konstrukcije popločanih površina od strane obrađivača:

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

Ukupna površina pod trotoarima iznosi 1002.12m².

Uslovi za kretanje invalidnih lica

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

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

Javni masovni prevoz putnika

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

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

Osnovni elementi poprečnih profila saobraćajnica dati su u odgovarajućem grafičkom prilogu.

10. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Uvodni dio

Namjena površina područja obuhvaćenog DUP-om prema izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana za područje Kamenovo – Buljarica predviđa stambeno turističku izgradnju niske gustine, tercijalne servise, saobraćajno rješenje i ozelenjavanje.

DUP „PERAZIĆA DO“ obuhvata zonu koju čine granice zahvata definisane u grafičkom dijelu dokumentacije i tekstualnom dijelu označenom kao stavka 2.4 „Položaj, granice zahvata i površina“. U pomenutoj stavci stoji i podatak o površini prostora za koji se DUP radi a koja iznosi 11,89 ha od čega na postojeće vikend naselje otpada cca 2 ha.

Naselje Perazića do je dio Reževića koji gravitira tercijalnom centru smještenom na prostoru Katuna . Gornjeg sela i sekundarnom centru budvanske opštine, Petrovcu. Udaljenost od Petrovca je oko 2km a od Budva cca 17km.

Na ovom prostoru je u toku 1967 do 1972 godine izgrađeno vikend naselje sa 56, uglavnom individualnih kuća, spratnosti S+P i P+1 koji se koriste sezonski u turističke svrhe, dok se dio koristi kao stambeni objekti preko cijele godine.

Planirano stanje podrazumijeva zoniranje prostora DUP-a na:

- Zonu izgrađenog vikend naselja,
- Zonu „Oranžerija“ koja se naslanja na Malu plažu i ima izgrađenih 7 kuća,
- Zonu starog kamenoloma,
- Zona hotelskog kompleksa ASza koju je urađena LSL i nije neposredan predmet ovog DUP-a.

Ukupan broj novoprojektovanih objekata iznosi:

- Stambeni individualni objekti tipa vila i dvojnih objekata ukupne bruto površine 53.117m² m², spratnosti S+P+1...
- Servisni objekti – tercijalnih servisa 1350m².

Ukupan broj korisnika je 760. Uz korišćenje usvojenih normativa na ovaj broj korisnika potreban broj zaposlenih u tercijalnim servisima radi dnevnog snabdijevanja iznosi 22.

10..1. Postojeće stanje

Glavna napojna tačka predmetnog elektroenergetskog konzuma je TS 10/0,4 kV "PERAZIĆA DO" snage transformatora 400 kVA. Trafo stanica se nalazi sa desne strane pristupnog puta u centru vikend naselja. Postojeća NN mreža je kvalitetna i kompletno urađena podzemnim kablovima.

Pomenuta TS 10/0,4 kV " PERAZIĆA DO" je povezana, 10 kV kablom tipa XHP84 3x95mm², po sistemu ulaz – izlaz, između MBTS 10/0,4kV „MANASTIR REŽEVIĆI“ i TS 10/0,4kV „AS-1“ izgrađene u okviru hotela „Adriatic star“. Osnovna slabost ove 10kV veze je njeno jednostrano napajanje iz pravca čvorne tačke TS 35/10 kV „BULJARICA“ i nemogućnost prihvatanja novog konzuma zbog prenosnih limita uslovljenih novogradnjom i rekonstrukcijom postojećih objekata.

10.2. Planirano stanje

Za određivanje potreba u električnoj snazi i energiji planiranog konzuma usvojeni su normativi iz navedene literature. Kako dominantan sadržaj DUP-a, čine stambeno - turistički i poslovni sadržaji koristili smo odvojene normative za domaćinstva i tercijalne sadržaje. Broj izvedenih „domaćinstava“ dobijen je na način što je broj korisnika podijeljen sa 3,5 korisnika / domaćinstvo i u našem slučaju iznosi 217domaćinstva – stana (apartmana).

Instalisana snaga potrošača jednog prosječnog stana - domaćinstva, procijenjena je i iznosi P_{1i,dom} = 24 kW.

Sa dijagrama odnosa instalisane i jednovremene snage dobija se faktor potražnje fp = 0,50 odnosno vršno opterećenje jedne prosječne stambene jedinice:

$$P_{1v,dom} = fp \times P_{1i,dom} = 0,50 \times 24 = 12,0 \text{ kW}$$

Ukupno vršno opterećenje objekta od "n" stambenih jedinica dobija se iz izraza:

$$P_{v,dom} = f_j \times P_{1v,dom} \times n, \text{ gdje je:}$$

f_j - faktor jednovremenosti za "n" stanova - domaćinstava, a dobija se po obrascu:

$$f_j = f_{\infty} + (1 - f_{\infty}) / \sqrt{n}$$

dok se faktor beskonačnosti, f_∞ dobija iz dijagrama odnosa tog faktora i vršne snage domaćinstva:

U ovom slučaju faktor beskonačnosti $f_{\infty} = 0,185$ odnosno faktor jednovremenosti za domaćinstvo iznosi $f_{217} = 0,248$.

Ukupno vršno opterećenje za ukupno 217 domaćinstvo iznosi:

$$P_{v,dom} = 217 \times 12,0 \times 0,248 = 645,0 \text{ kW}$$

Procjenu za mješovite poslovne prostore – tercijalne servise uradili smo korišćenjem specifičnog opterećenja na nivou TS 10/0,4 kV od 60W/m² tercijalnih servisa. Ovom računicom dolazimo do projekcije:

tercijalni servisi 1350 x 60 W/m² = 81,0 kW
javna rasvjeta cca 10 kW

Naravno u računici posmatramo isključivo period maksimalnog opterećenja odnosno ljetnu projekciju.

S obzirom na nedefinisanost preciznijih energetske potreba i njihovo obezbjeđenje (struja – plin – solarno) možemo generalno zaključiti da suma prethodnih snaga od

$P_j = 525 \text{ kW}$ je mjerodavna za određivanje učešća planiranog konzuma na naponskom nivou TS 10/0,4 kV. Prethodnim stavom smo izjednačili nejednovremenost angažovane snage i potrebne rezerve u elektrodistributivnim kapacitetima.

Ukupno jednovremeno opterećenje mjerodavno za izbor snage TS 10/0,4 kV uz faktor snage $\cos\phi = 0,95$ iznosi, u konačnom obimu izgradnje, zaokruženo:

Sj = 550 kVA,

Kao što smo već apsolvirali, rezerve u postojećim kapacitetima nema ako integralno posmatramo šire područje obuhvata, dok posmatrajući izolovano samo granice DUP-a rekonstrukcijom postojeće TS 10/0,4 kV „PERAZIĆA DO“ i ugradnjom transformatora veće snage – 630 kVA može se obezbijediti procijenjena električna snaga. U slučaju aktiviranja susjednih kontakt zona sa predmetnom potrebe u elektroenergetskom konzumu treba rješavati na bazi principa izgradnje 10 kV iNN mreže datih u nastavku teksta. Iz razloga bitno povećane pouzdanosti u sistemu snabdijevanja električnom energijom posmatranog konzuma daćemo djelimičan predlog sveobuhvatnog rješenja sa apostrofiranjem rješenja vezanim za LSL – e „Katun Gornje selo“, „Katun Donje selo“, „Hotel AS“, „Skoči čevojka“:

- Izgradnja nove TS 35/10 kV „PERAZIĆA DO“ snage 2x4(8) MVA. Trafostanica se priključuje na 35 kV mrežu uklapanjem u 35 kV dalekovod „MILOČER – BULJARICA“ po sistemu kablovski ulaz-izlaz.
- Povećanje snage u TS 110/35 kV „MARKOVIĆI“ zamjenom jedne trafo jedinice većom.
- Izgradnja dvije nove TS 10/0,4 kV pojedinačne snage 2x1000 kVA u okviru hotelskog kompleksa označene sa TS 10/0,4 kV „AS-1“ i TS 10/0,4 kV „AS-2“.
- Povezivanje u prsten TS 35/10 kV „PERAZIĆA DO“ - TS 10/0,4 kV „AS-1“ - TS 10/0,4 kV „AS-2“ - TS 35/10 kV „PERAZIĆA DO“ kablom tipa XHE 49 3x1x240mm² Al.
- Povezivanje TS 35/10 kV „PERAZIĆA DO“ sa TS 10/0,4 kV „MANASTIR REŽEVIĆI“ kablom tipa XHE 49 3x1x150mm² Al sa prolaznom MBTS 10/0,4 kV „GORNJI KATUN“.

- Izgradnja MBTS 10/0,4 kV „GORNJI KATUN“, 2x630 kVA, sa 3 vodne ćelije (opremljena u prvoj fazi sa 1x630 kVA) bi bila „umetnuta“ po sistemu ulaz – izlaz u novu 10 kV vezu između TS 35/10 kV " PERAZIĆA DO“
- Rekonstrukcija MBTS 10/0,4 kV „MANASTIR REŽEVIĆI“. Rekonstrukcija MBTS 10/0,4 kV „MANASTIR REŽEVIĆI“ podrazumijevala bi opremanje VN bloka i sa 3 vodne ćelije građevinsko proširenje na kapacitet transformatora od 2x630 kVA, opremljenim u prvoj fazi sa jednom jedinicom.
- Izgradnja kablovske veze MBTS 10/0,4 kV „GORNJI KATUN“ do nove MBTS 10/0,4 kV, „SKOČI ĐEVOJKA“, čime bi se ostvarila povećana pogonska sigurnost formiranjem prstenastih veza sa nove čvorne tačke - TS 35/10 kV „PERAZIĆA DO“. Novi kablovi 10 kV položice se u trotoaru novih i postojećih puteva kao što je dato u grafičkom prilogu.

Uz pretpostavke vremena trajanja jednovremenog opterećenja za sadržaje sezonskog karaktera i kontinuiranu porošnju u toku godine od strane stalnog stanovništva. Imamo procijenjeni godišnji utrošak električne energije za posmatrani konzum, DUP-a „Perazića do“ na nivou od:

$$E1 = 217 \times 8000 = 1736000 \text{ kWh} \text{ – stanovništvo}$$

$$E2 = \text{servisi } 81 \times 8 \times 90 = 58320 \text{ kWh}$$

$$E3 = \text{javna rasvjeta } 10 \times 365 \times 8 = 29200 \text{ kWh}$$

$$E = E1 + E2 + E3 = 1.823.520 \text{ kWh godišnje}$$

Naravno, gornje projekcije se odnose na konačnu fazu izgrađenosti kapaciteta uz pretpostavke dnevnog 8 časovnog vršnog korišćenja i tromjesečne pune sezone i djelimično depresirane potrošnje „stalnog stanovništva“.

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

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

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

- Izraditi idejno rješenje niskonaponske mreže 0,4 kV,
- Elektroenergetsku mrežu NN izgraditi isključivo kao kablovsku za zrakastom konfiguracionom u sistemu ulaz izlaz i/ili čvorišta sa slobodnostojećim uličnim razvodnim ormarima,
- Koristiti tipiziranje kablova i opreme,

- Pri planiranju javne rasvjete posebnu pažnju treba posvetiti izboru stubova, zbog agresivne sredine i blizine mora (so). Čelični stubovi moraju biti najmanje pocinkovani a kandelaberi po mogućstvu od bronce ili Al legura inertnih na vodene rastvore soli. Uključivanje javne rasvjete se vrši iz predviđene TS 10/0,4 kV kombinacijom uklopnog časovnika, fotorelea, sa mogućnošću ručnog i automatskog uključivanja. Javnu rasvjetu podijeliti na cjelonočno i polunočno osvjetljenje, u odnosu 1:2, a razmisliti o daljinskom upravljanju rasvjetom.
- Svu električnu opremu birati kao najkvalitetniju dostupnu u skladu sa mikro klimom (povećan salinitet i vlažnost vazduha).
- Posebnu pažnju posvetiti korišćenju alternativnih (obnovljivih) vidova energije i učešće električne energije kao najkvalitetnije i najskuplje koristiti što racionalnije.
- Sve instalacije uskladiti sa zahtjevima nadležnog elektrodistributivnog preduzeća.

Mjere energetske efikasnosti

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

Posebno, od nabrojanih mjera, treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje Budve o prosječno 240 sunčanih dana godišnje.

Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.

Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije - za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

10.3. Literatura

- Prostorni plan opštine Budva, infrastruktura, IAU Srbije, Beograd,
- Izmjenama i dopune GUP –a priobalnog pojasa opštine Budva, u sektoru Kamenovo – Buljarica, IAU Srbije, Beograd i Zavod za izgradnju Budve
- Podaci dobijeni od Elektrodistribucije Budva

11. TELEKOMUNIKACIJE

11.1. Opis postojećeg stanja

Telekomunikaciona pristupna mreža na području naselja Perazića Do rađena je 1987. i 1989. godine. U proteklom periodu na području naselja nije bilo nikakvih investicionih ulaganja.

Postojeću telekomunikacionu pristupnu mrežu čini jedan kablovski razdjelnik kapaciteta 50, a aktivno je 46 pari, i pet sekundarnih izvodnih ormara. Kablovski razdjelnik je povezan na RSS Petrovac kablom TK 10 30×4×0,4. Sekundarni distributivni kablovi su takođe tipa TK 10, kapaciteta 3, 5 i 10×4. Svi kablovi su položeni direktno u zemlju.

Postojeći kapaciteti telekomunikacione mreže su iskorišćeni >90%, tako da već sada na može zadovoljiti potrebe novih objekata, a bilo koja veća gradnja objekata podrazumijeva izgradnju nove telekomunikacione pristupne mreže.

Kablovi u distributivnom dijelu mreže su, tokom eksploatacije, pretrpjeli značajna oštećenja od električnih atmosferskih pražnjenja kao i zbog fizičkih oštećenja usljed raznih faktora, a isto se može reći i za izvodne ormare. Pitanje kvaliteta postojećih telekomunikacionih usluga je već upitno, a nove korisničke servise je veoma teško ponuditi, kako zbog stanja mreže tako i zbog udaljenosti od RSS-a Petrovac.

Na osnovu iznijetih činjenica i uvida u lokalnu studiju Perazića Do – planirano stanje, jasan je zaključak da je reorganizacija, rekonstrukcija i izgradnja telekomunikacione pristupne mreže neophodna.

11.2. Opis tehničkog rješenja

Projektovanje telekomunikacionih pristupnih mreža podrazumijeva usvajanje onih tehničkih rješenja koja omogućavaju sistematski i dugoročni razvoj mreže, bez improvizacija i privremenih rješenja.

U vremenu značajnih i čestih tehnoloških inovacija u sistemu komutacija i prenosa telekomunikacionih signala, osnovu planiranja pristupne mreže čini projektovanje i razvijanje telekomunikacione kablovske kanalizacije koja daje veliki stepen fleksibilnosti mreži.

Imajući u vidu postojeći stepen izgradnje novih objekata, kao i udaljenost od RSS-a Pržno i RSS-a Petrovac, na području od Drobnića do Perazića Dola, lako je predvidjeti da će se u bliskoj budućnosti stvoriti potreba za izgradnjom novog izdvojenog pretplatničkog stepena minimalnog početnog kapaciteta 512 priključaka, pa je i predmetna telekomunikaciona mreža, na potezu Perazića Do, planirana da se uklopi u jedno takvo rješenje.

U planiranoj telekomunikacionoj pristupnoj mreži, predmetne studije, predviđeno je da se koriste isključivo kablovi tipa TK 59-GM, a izgradnja telekomunikacione kablovske kanalizacije je planirana sa cijevima PVC Ø110mm i pE Ø40mm odgovarajućih kapaciteta i kablovskim oknima u skladu sa tim kapacitetima. Jedino će se na taj način omogućiti dugoročni razvoj cjelokupnog telekomunikacionog sistema na ovom području sa mogućnošću pružanja različitih korisničkih servisa, kako postojećih tako i onih koji su u razvoju.

Do svakog kablovskog razdjelnika, odnosno izvodnog ormara (tipa KROS) projektovana je kablovska kanalizacija sa 1×PVC Ø110mm i privodnim oknom unutrašnjih dimenzija 60×60×90 cm.

Kapaciteti telekomunikacionih kablova i kablovskih razdjelnika nijesu definisani jer projektantu nije data na uvid struktura stambenih jedinica (broj stanova i poslovnih prostora). Ti kapaciteti će se dimenzionisati prilikom izrade DUP-a naselja, kada će broj i struktura stambenih jedinica biti tačno definisana.

Kapacitet svakog izvodnog ormara biće dimenzionisan tako da može da zadovolji potrebe korisnika za duži vremenski period.

12. FAZA HIDROTEHNIČKI SISTEMI

12.1. Sadržaji obuhvaćeni dup-om

Obuhvat DUP-a je prostor između Jadranske magistrale i obale. Čitavo područje je podijeljeno u četiri funkcionalne cjeline, koje će se u budućnosti sjediniti u cjelinu. Okosnica koja ih povezuje je primarna saobraćajnica koja ide od jadranske magistrale pa do hotela „AS „.

Funkcionalne cjeline su podijeljene u :

ZONA „A“ hotelski kompleks

ZONA „B“ izgrađeno vikend naselje, gdje se dozvoljava adaptacija i dogradnja i planira se izgradnja 16 individualna zgrada tipa vila sa 64 korisnika.

ZONA „C“ Oranžerija gdje se planira izgradnja 57 individualnih objekata tipa vila sa 165 korisnika

ZONA „D“ stari kamenolom gdje se planira izgradnja 37 individualnih objekata tipa vila sa 267 korisnika

Ukupno 115 individualnih stambenih objekata tipa vila spratnosti P+1 sa 760 korisnika

Planirani broj zaposlenih u uslužnim servisima je 65, od čega :

- ugostiteljstvo 30 zaposlenih
- trgovina 15 zaposlenih
- agencija 10 zaposlena
- zoni plaža 10 zaposlenih

12.2. Postojeće stanje

12.2.1. Snabdijevanje vodom

Područje koje se urbanizuje snabdijeva se vodom iz Budvanskog vodovoda sa izvorišta Rijeka Reževića preko cjevovoda $\varnothing$ 300, 200 i 150 mm.

Postojeći objekti se snabdijevaju iz rezervoara zapremine 150 m³ na koti 72 mnm.

12.2.2. Kanalisiranje upotrebljenih voda

Postojeći stambeni i vikent objekti i hotelski kompleks imaju izgrađen separati kanalizacioni sistem sa zajedničkom septičkom jamom. Upotrebljene vode nakon tretmana u septičkoj jami se upuštaju u more preko dugog podmorskog ispusta

12.2.3. Uređenje vodotoka i kanalisiranje atmosferskih voda

Na samoj lokaciji se nalazi bujični potok Praskvica koji u zimskim mjesecima sprovodi velike količine atmosferskih voda u more, dok u ljetnim mjesecima presušuje.

Nije regulisan tako da postojećim objektima za odmor stvara zimi neprijatnosti.

Duž saobraćajnice, koja ide od magistralnog puta do hotela i naselja, izgrađeni su otvoreni rigoli koji atmosferske vode sa okolnog terena i kolovoza spravode do potoka i u more.

12.3. Kriteriji za dimenzionisanje

12.3.1. Vodosnabdijevanje

Da bi dimenzionisao vodovodnu mrežu treba da usvojim specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku. Određivanje specifične dnevne potrošnje se bazira na nizu pretpostavki i parametara kao što su : veličina i tip naselja, struktura potrošača, stepen opremljenosti stanova, struktura i kategorija hotelskih kapaciteta, klimatski uslovi, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i veličina okućnica, saobraćajne površine i drugi zahtjevi koje treba zadovoljiti procjenjena bruto dnevna potrošnja po korisniku.

Prema GUP-u priobalni pojas Opštine Budva sektor Kamenovo-Buljarica sadašnji i potencijalni potrošači su podijeljeni u više grupa : stalno stanovništvo, turisti prema kategoriji smještaja, privredni korisnici, specijalni potrošači i komunalne potrebe.

Kao polazni podaci za određivanje normi dnevne potrošnje uzeti su elementi iz GUP-a.

Analizom konzuma , kao i navedene dokumentacije, došlo se do slijedećih normi potrošnje (uzete kao srednje dnevnu potrošnju u danu maksimalne potrošnje vode)

Turisti u hotelima sa 5 zvjedica	650 l/kor/dan
Turisti u hotelima sa 4 zvjezdice	450 l/kor/dan
Turisti u hotelima nižih kategorija	350 l/kor/dan
Turisti u privatnom smještaju	350 l/kor/dan
Turisti u kampovima	200 l/kor/dan
Stalno stanovništvo	350 l/kor/dan

Koeficijent dnevne neravnomjernosti je $K_1 = 1,30$ za specifičnu potrošnju u dane maksimalne potrošnje

Korefijent satne neravnomjernosti usvojen je $K_2 = 1,80$

Voda za protivpožarne potrebe se procjenjuje na 7,50 l/sec

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

12.3.2. Kanalisiranje upotrebljenih voda

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

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

Turisti u hotelima sa 5 zvjezdica	455 l/kor/dan
Turisti u hotelima sa 4 zvjezdice	315 l/kor/dan
Turisti u hotelima nižih kategorija	245 l/kor/dan
Turisti u kampovima	140 l/kor/dan
Stalno stanovništvo	140 l/kor/dan

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

12.3.3. Kanalisiranje atmosferskih voda

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

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

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

12.4. Projektovano stanje

12.4.1 Vodosnabdijevanje

12.4.2. Proračun potreba u vodi

U području obuhvaćenom DUP-om Perazića Do planirana je izgradnja 115 luksuznih vila za rentiranje sa ukupno 760 korisnika, poslovni prostori za uslužne djelatnosti, gdje bi se zaposlilo 65 radnika i zelene površine.

Za gore planirane kapacitete treba obezbjediti dovoljne količine pitke vode :

Turisti u renta vilama,apart hoteli	760 x 650 l/kor/dan	= 494,00 m3 / dan
Zaposleni u uslužnim djelatnostima	65 x 50 l/kor/dan	= 3,25 m3 / dan

U k u p n o	497,25 m3 /dan
Specifična dnevna potrašnja	4,33 l / sec
Protivpožarna voda	7,50 l / sec
Maksimalna dnevna potrošnja	7,48 l/sec
Maksimalna časovna potrošnja	13,47 l/sec
Protivpožarna voda	5.00 l/+7,50 l/sec

Zaključak: Potrošnja vode za novo projektovane objekte može se očekivati u dva slučaja:

a. $Q_{max./cas.}=13.47 \text{ l/sec}$

b. $Q_{sr/dn.}= 18.25 \text{ l/sec}$ (sa protivpožarnim elaboratom)

Vodu za podmirenje maksimalne dnevne potrošnje od 18.25 l/sec i maksimalne časovne potrošnje od 13.47 l/sec treba obezbjediti iz Budvanskog vodovoda.

12.4.3.Razvoj distributivne mreže

Postojeće vodovodne instalacije hotelskog kompleksa „Adriatik Star“ i vikend naselja zadovoljavaju postojeće potrebe. Za potrebe planiranog razvoja treba izgraditi novi priključak za vodovodnu cijev $\varnothing 150 \text{ mm}$ i izgraditi novu distributivnu mrežu za planirane objekte u zonama „B“ „C“ i „D“.

Materijal za cjevovode predviđa se od PHD visoke gustoće za pritisak od 10 bara.

Cjevovode u naselju opremiti protivpožarnim hidrantima na vidnim mjestima $\varnothing 80 \text{ mm}$.

12.4.4. Kanalisanje upotrebljenih voda

12.4.5.Proračun količina upotrebljenih voda

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

Proračunom maksimalne dnevne potrošnje od 11,83 l/sec i maksimalne časovne potrošnje od 21,29 l/sec sa predviđenim umanjnjem dobio sam da :

treba kanalisati	1.122 l/sec
dimenzionirati kanalsku mrežu na	2.019 l/sec

12.4.6.Razvoj kanalske mreže

Novoprojektovanom kanalizacijom se sakupljaju sve upotrebljene vode iz svih novih objekata po planiranim zonama i ulijevaju u već postojeće kanalizacione kolektore vikend naselja i hotelskog kompleksa.

Materijal za kanalizacione instalacije je PVC a profili cijevi treba da budu od 150 i 200 mm.

12.4.7.Uređenje potoka i kanalisanje atmosferskih voda

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



Obrađivač:

„DEL PROJEKT“ doo Budva