ADRIA INVEST d.o.o. Budva

izgradnja objekata

projektovanje ■ nadzor

„ADRIA INVEST“ d.o.o. Budva
ODGOVORNI PLANER:
Lazar Sijerkovic dipl.ing.arh.

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE:
Krsto Ljubanovic dipl.ecc.
za turizam i ugostiteljstvo

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

SEKRETAR SEKRETARIJATA ZA
PROSTORNO PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ:
Danijela Marotic dipl.ing.pom.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE „ŽUKOVICA“

INVESTITOR: OPŠTINA BUDVA

MJESTO: ŽUKOVICA - PETROVAC

BUDVA, april 2012.

S A D R Ž A J :

OPŠTI DIO

Radni tim
Rješenje o registraciji
Rješenja za izradu planske dokumentacije
Ugovor o izradi Lokalne studije lokacije
Odluka o izradi Lokalne studije lokacije
Programski zadatak
Zakljucak o utrdjivanju nacrta plana
Strucna ocjena nacrta
Izvještaj o javnoj raspravi
Strucna ocjena primjedbi sa javne rasprave
Mišljenje ministarstva uredjenja prostora i zaštite životne sredine
Mišljenje ministarstva odbrane
Odluka o donošenju Lokalne studije lokacije

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ŽUKOVICA

1. UVOD

1.1. MOTIVI ZA IZRADU PLANA
1.2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA
1.3. GRANICE ZAHVATA STUDIJE

2. ANALIZA POSTOJECEG STANJA

2.1. PRIRIDNI USLOVI
2.1.1. Klimatske karakteristike
2.1.2. Konfiguracija terena
2.1.3. Hidrološke karakteristike
2.1.4. Prirodna bogatstva
2.2. ANTROPOLOŠKI USLOVI
2.2.1. Postojece fizicke strukture
2.2.2. Kulturne i istorijske vrijednosti
2.3. DOKUMENTACIONA OSNOVA
2.3.1. Izvod iz Prostornog plana Opštine Budve
2.3.2. Izvod iz PROGRAMSKOG ZADATKA

3. PLANIRANO STANJE

3.1. PROGRAMSKE OSNOVE
3.1.1. Stanovanje
3.1.2. Centralni sadržaji

3.1.3. Turisticki sadržaji
3.1.4. Planirane fizicke strukture
3.2. OZELENJAVANJE
3.3. SPOMENICI KULTURE
3.4. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE
3.5. ZAŠTITA OD POŽARA
3.6. KONTAKTNE ZONE I UZAJAMNI UTICAJ

4. USLOVI ZA UREDJENJE PROSTORA

4.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA
4.2. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU
4.3. USLOVI ZA PARCELACIJU
4.4. URBANISTICKO-TEHNICKI USLOVI
4.4.1. Opšti uslovi
4.4.2. Posebni urbanisticko-tehnicki uslovi
OBNOVA STARE TRADICIONALNE KU• E
REKONSTRUKCIJA STAROG KU• IŠTA IZGRADNJOM NOVE KU• E U GABARITU STARE
ARHITEKTURA NOVE KUCE U TRADICIONALNOM DUHU NEPRIHVATLJIVI
ARHITEKTONSKI POSTUPCI, RJEŠENJA I ELEMENTI
MJESTO ZA IZGRADNJU NOVE KU• E
MJESTA NA KOJIMA NIJE DOZVOLJENA IZGRADNJA
POVRŠINA I OBLIK PARCELE ZA IZGRADJU NOVE KUCE
PRISTUP PARCELI I PARKIRANJE
PRAVILA ZA POLAGANJE KU• E NA PARCELU
ARHITEKTURA NOVE KUCE U TRADICIONALNOM DUHU
NEPRIHVATLJIVI ARHITEKTONSKI POSTUPCI, RJEŠENJA I ELEMEMTI
ZAVRŠAVANJE POLUZAVRŠENE SLOBODNOSTOJE• E KU• E

5. SAOBRACAJ

5.1. POSTOJECE STANJE
5.2. PLANIRANO RJEŠENJE
5.2.1.Saobracajnice
5.2.2.Stacionarni saobracaj
5.3. TEHNICKE KARAKTERISTIKE SAOBRACAJNICA
5.3.1.Elementi situacionog plana
5.3.2.Elementi nivelacionog plana
5.3.3.Pješacke komunikacije
5.3.4.Kolovozna konstrukcija

6. ELEKTROENERGETSKA MREŽA

6.1. POSTOJECE STANJE
6.1.1.Osnovne postavke
6.1.2.Postojece stanje
6.2. PLANIRANO STANJE
6.2.1.Distributivna mreža
6.2.2.Vršno opterecenje objekata
6.2.3.Proracun vršnog opterecenja
6.2.4.Javno osvetljenje
6.2.5.Izbor lokacija trafostanica
6.2.6.Tip trafostanice
6.2.7.10kV mreža
6.2.8.Niskonaponska mreža

6.2.9.Javna rasvjeta
6.3. ZAŠTITNE MJERE
6.3.1.Zaštita niskog napona
6.3.2.Zaštita TS 10/0,4kV
6.3.3.Zaštita od visokonaponskog dodira
6.3.4.Zaštita mreže visokog napona
6.4. ALTERNATIVNI IZVORI I MJERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI
6.5. TELEKOMUNIKACIONA PRISTUPNA MREŽA
6.5.1. Uvod
6.5.2. Opis usvojenog tehnickog rješenja
6.5.3. Radio-difuzni (bežicni) sistem

7. HIDROTEHNICKA INFRASTRUKTURA

7.1. OPIS POSTOJECEG STANJA
7.2. PLANIRANE HIDROTEHNICKE INSTALACIJE
7.2.1.Vodovodna mreža
7.2.2.Fekalna mreža
7.2.3.Atmosferska kanalizacija
7.3. RAZMJEŠTAJ INSTALACIJA

8. GRAFICKI PRILOZI

1. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE BUDVA
2. TOPOGRAFSKO – KATASTARSKI PLAN
3. NAMJENA POSTOJECIH OBJEKATA I POVRŠINA
4. SPRATNOST POSTOJE• IH OBJEKATA
5. POKAZATELJI POSTOJECEG STANJA
6. PLAN RUŠENJA
7. NACRT URBANISTICKE PARCELACIJE
8. NIVELACIJA OBJEKATA
9. SPRATNOST OBJEKATA
10. NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA
11. SAOBRA• AJ – REGULACIJA, NIVELACIJE
12. SAOBRACAJ – POPRECNI PRESJECI
13. HIDROTEHNICKA INFRASTRUKTURA
14. ELEKTROENERGETSKA MREŽA
15. TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

OPŠTI DIO

RADNI TIM

ODGOVORNI PLANER:	Lazar Sijerković,dipl.ing.arh
URBANIZAM:	Lazar Sijerković,dipl.ing.arh Višnja Crnojević,dipl.ing.arh Drago Pekez,dipl.ing.arh.
KONSTRUKCIJA:	Dragan Žinić,dipl.ing.građ.
SAOBRAĆAJ:	Vaso Pejaković,dipl.ing.građ.
ELEKTROENERGETIKA:	Slobodan Vučinić,dipl.ing.el. Radoslav Kovačević,dipl.ing.el.
TELEKOMUNIKACIJE:	Željko Maraš,dipl.ing.el. Đoko Radonjić,dipl.ing.el.
HIDROTEHNIKA:	Vojislav Rajković,dipl.ing.građ.
HORTIKULTURA:	Lazar Sijerković,dipl.ing.arh. Višnja Crnojević,dipl.ing.arh.

ODGOVORNI PLANER:

Lazar Sijerković,dipl.ing.arh.

DIREKTOR:

Radmila Žinić dipl.ecc.

1. RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Republika Crna Gora

OBAVJEŠTENJE O NASTAVKU REGISTRACIJE

DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

Registarski broj **5 - 0047534 / 008**

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

DRUŠTVO ZA GRAĐEVINARSTVO , NADZOR I INŽENJERING "ADRIA INVEST " D.O.O. BUDVA

produžilo registraciju dana 06.08.2008 u 10:00 sati, u skladu sa odredbama Zakona o privrednim društvima (Sl. list RCG br.6/02).

Obaveza sledećeg produženja je na da 06.08.2009 u skladu sa čl. 86. st. 8 i 9 Zakona o privrednir društvima

M.P.

REGISTRATOR

DEJAN TERZIĆ

CRPS

CENTRALNI REGISTAR
Privrednog suda u Podgorici

2. RJEŠENJA ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-474/06
Podgorica, 10.03.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev ADRIA INVEST d.o.o. iz Budve, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije, na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG", br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG", br. 60/03), donosi

R J E Š E NJ E

Utvrđuje se da ADRIA INVEST d.o.o. iz Budve, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije.

Po pravosnažnosti ovog rješenja podnosiocu zahtjeva će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

O b r a z l o ž e nj e

Uvidom u zahtjev broj 05-474/06-3 od 13.02.2006. godine i priloženu dokumentaciju podnijetu od strane ADRIA INVEST d.o.o. iz Budve,za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu navedenih planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da:

- ADRIA INVEST d.o.o. iz Budve, posjeduje potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici, za obavljanje poslova prostornog planiranja, registarski broj 5-0047534/005.
- ima zaposlenog odgovnog planera, koji ispunjava Zakonom propisane uslove za rukovođenje izradom planskog dokumenta,
- ima zaposlenog planera koji ispunjava Zakonom propisane uslove za izradu planskog dokumenta.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-474/06-1
Podgorica, 10.03.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Lazara Sjerkovića, dipl.ing.arh., iz Budve, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG", br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG", br. 60/03), donosi

R J E Š E NJ E

Utvrđuje se da Lazar Sjerković, dipl.ing.arh., iz Budve, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanom će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

O b r a z l o ž e nj e

Uvidom u zahtjev broj 05-474/06-1 od 13.02.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Lazara Sjerkovića, dipl.ing.arh., iz Budve, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

- posjeduje visoku stručnu spremu – diplomirani inženjer arhitekture,
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate na rukovođenju izradom više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović

CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
MINISTARSTVO ZA EKONOMSKI RAZVOJ
Broj: 1201 - 4415/1
Podgorica, 16.07.2008.godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, na zahtjev Vasa Pejakovića, dipl. ing. građ., iz Beograda za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata o lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Službeni list RCG", br. 28/05) i člana 196 stav 1 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list RCG", br. 60/03), donosi

R J E Š E NJ E

Utvrđuje se da Vaso Pejaković, dipl.ing.građ., iz Beograda, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

O b r a z l o ž e nj e

Uvidom u zahtjev broj 1201- 4415/1 od 13.05.2008.godine i priloženu dokumentaciju podnijetu od strane Vasa Pejakovića, dipl. ing. građ. iz Beograda, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

- posjeduje visoku stručnu spremu- diplomirani inženjer građevinarstva - odsjek za puteve i željeznice
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

MINISTAR

Branimir Gvozdenović

Crna Gora
Ministarstvo za ekonomski razvoj
Podgorica

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-752/06-3
Podgorica, 14.03.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Vučinić Slobodana, dipl.ing.el., iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG", br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG", br. 60/03), donosi

R J E Š E NJ E

Utvrđuje se da Vučinić Slobodan, dipl.ing.el. iz Podgorice, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja, imenovanom će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

O b r a z l o ž e nj e

Uvidom u zahtjev broj 05-752/06 od 02.03.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Vučinić Slobodana, dipl.ing.el., iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani elektrotehnički inženjer.
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZA EKONOMSKI RAZVOJ
Broj: 05-4590/06
Podgorica, 22.12.2006. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, na zahtjev Voja Rajkovića, dipl.ing.građ. iz Bara, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG", br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG", br. 60/03), donosi

R J E Š E NJ E

Utvrđuje se da Vojo Rajković dipl.ing.građ. iz Bara, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanom će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

O b r a z l o ž e nj e

Uvidom u zahtjev od 29.11.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Voja Rajkovića, dipl.ing.građ. iz Bara, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani inženjer građevinarstva
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

Dostaviti:
- Voju Rajkoviću
- inspektoru za urbanizam
- a/a

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZA EKONOMSKI RAZVOJ
Broj: 01-1605/07
Podgorica, 02.03.2007. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, na zahtjev Željka Maraša, dipl.ing.el., iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG", br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG", br. 60/03), donosi

R J E Š E NJ E

Utvrđuje se da Željko Maraš, dipl.ing.el., iz Podgorice, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanom će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

O b r a z l o ž e nj e

Uvidom u zahtjev broj 01-1605/07 od 02.03.2007. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Željka Maraša, dipl.ing.el., iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

- posjeduje visoku stručnu spremu – diplomirani inženjer elektrotehnke,
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

DOSTAVLJENO:
- Željku Marašu,
- Inspektoru za urbanizam,
- a/a.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović-Petrović

3. UGOVOR O IZRADI LOKALNE STUDIJE LOKACIJE

Republika Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
Broj 001-4090/1
Budva, 16.11. 2006 god.

"ADRIA INVEST" DOO
Broj 275
BUDVA, 16.11.06 g.

UGOVOR O PRUŽANJU USLUGA IZRADE

Lokalne Studije lokacije »Stanišići«
Lokalne Studije lokacije »Lapčići«
Lokalne Studije lokacije »Žukvica«

Zaključen izmedu:

1. **OPŠTINE BUDVA**, Trg Sunca br.3, Budva, koga zastupa predsjednik Rajko Kuljača, u daljem tekstu korisnik usluga i
2. **ADRIA INVEST DOO**, Trg Sunca br.4, Budva, koga zastupa direktor, Dragan Žinić, u daljem davalac usluga.

Ugovorne strane su se sporazumijele o slijedećem:

Član 1.

Predmet ovog ugovora je pružanje usluga od strane davaoca usluga, a koje se sastoje u izradi:
Lokalne Studije lokacije »Stanišići«
Lokalne Studije lokacije »Lapčići«
Lokalne Studije lokacije »Žukvica«

u svemu prema prihvaćenoj ponudi broj **005-3227/3** od 11.09.2006. godine, koja čini sastavni dio ovog ugovora.

Ukupan iznos ugovorenog posla iznosi **32.000,00 € (trideset dvije hiljade eura) sa uračunatim PDV-om i to ;**
Lokalna Studija lokacije »Stanišići« - 10.000,00 €
Lokalna Studija lokacije »Lapčići« - 10.000,00 €
Lokalna Studija lokacije »Žukvica« - 12.000,00 €

Član 2.

Davalac usluga se obavezuje da ugovoreni posao izvrši savjesno i kvalitetno i u roku od 60 dana predviđenom u ponudi:
Lokalna Studija lokacije »Stanišići« - 60 dana,
Lokalna Studija lokacije »Lapčići« - 60 dana,
Lokalna Studija lokacije »Žukvica« - 60 dana.

Član 3.

Korisnik usluga se obavezuje da ugovoreni iznos iz člana 1. ovog ugovora uplati na žiro račun davaoca usluga broj **520-48710-27** prema slijedećoj dinamici;

- 40% nakon 30 od potpisivanja Ugovora,
- 40 % po predaji predloga plana lokalne Studije lokacije,
- 20% nakon revizije.

Član 4.

Davalac usluga se obavezuje da plati ugovornu kaznu u visini od 10 promila za svaki dan zakašnjenja, a najviše 30 % od ukupne vrijednosti ugovorenog posla.

Član 5

Ukoliko naručena usluga ne bude isporučena u skladu sa odredbama ovog ugovora i ponudom davaoca usluga br. 005-3227/3 od 11.09.2006.g. naručilac može aktivirati činidbenu garanciju podnijetu od strane dobavljača koja čini sastavni dio ovog Ugovora.

Član 6.

Ugovorne strane su saglasne da cijena za vršenje ugovorenih usluga u iznosu iz člana 1. ovog ugovora ostaje nepromijenjena, shodno pozivu za javno nadmetanje kojim je predviđen ugovor sa fiksnom cijenom.

Član 7

Na sve što nije regulisano odredbama ovog ugovora, primjeniće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima koje se odnose na ugovor o pružanju usluga.

Član 8.

Ugovorne strane su saglasne da eventualne sporove povodom ovog Ugovora rješava nadležni sud u Podgorici.

Član 9.

Uvaj ugovor je sačinjen u šest primjerka istovjetnog teksta od kojih svaka ugovorna strana zadržava po tri primjerka.

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da su ugovor pročitale, razumjele i da ugovorene odredbe u svemu predstavljaju izraz njihove stvarne volje.

Korisnik usluga,
OPŠTINA BUDVA
Rajko Kuljača

.....

Davalac usluga,
ADRIA INVEST DOO, BUDVA
Dragan Žinić

.....

4. ODLUKA O IZRADI LOKALNE STUDIJE LOKACIJE

Na osnovu clana 63. stav 1. tacka 14. Statuta opštine Budva, ("Službeni list opštine Budva br. 4/05), clan 33. Zakona o planiranju i uredjenju prostora ("Službeni list RCG br. 28/05), d o n o s i m:

O D L U K U
o dopuni Odluke o izradi lokalne Studije lokacije
"Žukovica"

Clan 1.

U Odluci o izradi lokalne Studije lokacije "Žukovica" br. 001 - 2524/1 od 06.07.2006. godine, poslije clana 8. dodaje se novi clan 8a. koji glasi:

Clan 8a.

Zabranjuje se gradjenje na prostoru koji je definisan clanom 2. i clanom 6. Odluke.

Zabrana gradjenja traje do donošenja Plana, a najduže u trajanju od jedne godine od dana stupanja na snagu Odluke o izradi Plana.

Clan 2.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom listu RCG, a objavice se i u Službenom listu opštine Budva.

Broj: 001-2524/2
Budva,06.07.2006. god.

OPŠTINA BUDVA
PREDSJEDNIK
RAJKO KULJA• A

O B R A Z L O Ž E NJ E

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u clanu 33. Zakona o planiranju i uredjenju prostora ("Službeni list RCG, br.28/05).

Razlog za donošenje ove Odluke je pojava izgradnje objekata u obuhvatu prostora za koji je u toku izrada planskog dokumenta što znatno otežava rad nosiocu izrade predmetnog plana.

Polazeci od zakonskog osnova, principa efikasnosti i racionalnosti, predlažemo donošenje Odluke kao u dispozitivu.

AGENCIJA ZA PLANIRANJE PROSTORA

5. PROGRAMSKI ZADATAK

Republika Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
Br. 001-2678/13
Budva, 19.07. 2006 god.

PROGRAMSKI ZADATAK
za izradu lokalne studije lokacije "Žukovica"

Ukupna površina prostora za koji se radi lokalna studija lokacije iznosi 10,16 ha.

Zonu zahvata čini :
- **sa južne strane** :seoskim putem označen kao kat.parcela 893 K.O Kruševica.
- **sa zapadne strane** :granicom kat.parcela 887/1, 887/2, 835, 838, 832, 831 sa jedne i kat.parcela 887/3, 834, 833, 830 K.O. Kruševica sa druge strane, zatim nastavlja seoskim putem označen kao kat.parcela 828 1899/1 i 1899/2 K.O. Kruševica.
- **sa sjeverne strane** :siječe kat.parcela 699 K.O. Kruševica.
- **sa istočne strane** : potokom označen kao kat.parcela 1898 K.O. Kruševica.

Pored granica područja za koje se donosi, lokalna studija lokacije sadrži detaljnu namjenu površina, urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata, građevinske i regulacione linije, trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata, nivelaciona i regulaciona rješenja, tačke priključenja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte, smjernice urbanističkog i arhitektonskog obliko-vanja prostora i stratešku procjenu uticaja na životnu sredinu.

Lokalna studija lokacije izrađuje se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u digitalnoj formi (CD), a prezentiraju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi u razmjeri 1:1000.

Sastavni dio programskog zadatka je i izvod iz Studije o izgradnji u selima koja je sastavni dio GUP-a priobalnog područja opštine Budva.

Direktor Opštinske agencije za planiranje prostora,
Aleksandar Tičić

Potpredsjednik opštine
Jovo Zenović

Predsjednik opštine
Rajko Kuljača

Budva, jun 2006. godine

6. ZAKLJUCAK O UTVRDJIVANJU NACRTA

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Broj: 001- 1741/1
Dana: 30.06.2009.god.
B U D V A

Na osnovu člana. 43. Zakona o planiranju i uređenju prostora («Sl. list RCG», br.28/05) i člana 63.stav 14. Statuta opštine Budva («Sl. list opštine Budva « br. 4/05), **donosim**

Z A K L J U Č A K
o utvrđivanju Nacrta Lokalne studije lokacije **„ ŽUKOVICA "**

1. **Utvrđujem Nacrt** Lokalne studije lokacije **„ ŽUKOVICA "**(u daljem tekstu: Nacrt LSL), čiji je nosioc izrade „ADRIA INVEST", d.o.o. Budva, sa mišljenjem nadležnih organa, institucija i lokalnih javnih preduzeća, mišljenjem i stručnom ocjenom br. 011-800/1 od 30.06.2009. godine Komisije za stručnu ocjenu (recenziju) Nacrta Lokalne studije lokacije „ ŽUKOVICA ", koji su sastavni dio ovog Zaključka **i isti stavljam na javnu raspravu.**

2. Javna rasprava će trajati u periodu 15 dana od dana oglašavanja Programa održavanja javne rasprave u jednom štampanom mediju u Republici kao i na sajtu opštine Budva.

3. Projektni elaborat Nacrta LSL sastoji se od:
   a. grafičkih priloga i
   b. tekstualnog dijela

4. Obavezuje se Agencija za planiranje prostora da sačini Program održavanja javne rasprave, te da u saradnji sa obrađivačem Nacrta LSL, u roku iz tačke 2. ovog Zaključka na odgovarajući način organizuje javnu raspravu.

5. Nakon sprovođenja javne rasprave Agencija za planiranje prostora dužna je da dostavi Nacrt LSL, sa stručnim mišljenjem Komisije za stručnu ocjenu, kao i Izvještaj sa javne rasprave, obrađivaču planskog dokumenta radi izrade Predloga iste.

PREDSJEDNIK

Република Црна Гора - Општина Будва - БУДВА

Rajko Kuljača

O b r a z l o ž e n j e

Izvršni organ opštine Budva dana 06.07.2006.god., donio je Odluku o izradi Lokalne studije lokacije **„ ŽUKOVICA "** , broj: 001-2524/1.

Donošenjem predmetne LSL ostvarili bi se opšti i posebni prostorno razvojni ciljevi za prostor određen Odlukom o izradi plana, stvorili preduslovi za gradnju stambenih objekata srednjih gustina stanovanja uz povećanje vrijednosti prostora i životne sredine datog područja, povećanje kvaliteta življenja, racionalno korišćenje i zaštita nacionalnih dobara u odnosu na raspoložive resurse, obezbjeđenje efikasnosti sistema prostornog uređenja, razvoj infrastrukturnog sistema i sl.

Projektni zadatak za izradu LSL „ŽUKOVICA", utvrđen je od strane nadležnog organa i zaveden pod br. 001-2678/13 od 19.07.2006. godine.

Nakon dostave radne verzije Nacrta LSL od strane obrađivača, shodno članu 41. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl. List RCG br: 28/05), planski dokument je dostavljen na mišljenje nadležnim organima, institucijama, javnim preduzećima od interesa za Republiku u oblasti elektroenergetike, telekomunikacija , radio difuzije i dr.

Nakon pribavljenih mišljenja iz predhodnog stava, odnosno nakon isteka roka za dostavu istih, Agencija za planiranje prostora dostavila je planski dokument na stručnu ocjenu Komisiji za stručnu ocjenu-recenziju Lokalne studije lokacije **„ ŽUKOVICA „** koja je obrazovana Rješenjem broj: 001-292/1 od 04.02.2009.god.od strane Predsjednika Opštine.

Komisija za stručnu ocjenu-recenziju LSL, zaključkom iz o Stručne ocjene br. 011-800/1 od 30.06.2009.god. predložila je da radna verzija LSL bude utvrđena kao Nacrt, kako bi se sprovela javna rasprava i nastavio zakonom propisani postupak radi donošenja planskog dokumenta.

Kako su se stekli propisani uslovi, predlažemo Izvršnom organu Opštine Budva da saglasno odredbama Zakona o planiranju i uređenju prostora utvrdi Nacrt Lokalne studije lokacije **„ ŽUKOVICA „** i isti stavi na javnu raspravu u trajanju od 15 dana.

AGENCIJA ZA PLANIRANJE PROSTORA

VD DIREKTOR

Aleksandar Tičić

7. STRUCNA OCJENA NACRTA

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Agencija za planiranje prostora
Broj: 011- 812/1
Budva, 02.07.2009. godine

„ADRIA INVEST" d.o.o. Budva

PREDMET: Dostava Stručne ocjene **Nacrta lokalne studije lokacije „Žukovica"**

Dostavljamo vam **Stručnu ocjenu Nacrta lokalne studije lokacije „Žukovica"** broj 011 – 800/1 od 30.06.2009. godine, koji je sačinila Komisija za stručnu ocjenu – recenziju predmetnog planskog dokumenta.

U prilogu dostavljamo:

1. Izvještaje članova Komisije za faze:

   - urbanizam i arhitektura;
   - hortikultura;
   - saobraćaj;
   - elektroenergetska infrastruktura;
   - telekomunikacije;

2. Mišljenja nadležnih organa (čl. 41 Zakona o planiranju i uređenju prostora „Sl. list RCG" br. 28/05):

   - Radiodifuzni - centar d.o.o. broj 01-244 od 09.02.2009. godine;
   - JP Regionalni Vodovod Crnogorsko Primorje broj 127/4 od 11.02.2009. godine;
   - Crnogorski Telekom broj 093 od 12.02.2009. i 0133 od 27.02.2009. godine;
   - JP Vodovod i kanalizacija Budva broj 01-486/2 od 17.02.2009. godine;
   - Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić – Elektrodistribucija Budva 884 od 05.03.2009. godine

S poštovanjem,

VD DIREKTORA

Aleksandar Tičić

Република Црна Гора
ОПШТИНА БУДВА
Примљено: 30-06-2009.

Орг. јед.	Број	Прилог	Вриједност
04	8001		

I Z V J E Š T A J
KOMISIJE ZA STRUČNU OCJENU – RECENZIJU

Lokalne studije lokacije „ŽUKOVICA“

FAZA: NACRT

NARUČILAC: OPŠTINA BUDVA

OBRAĐIVAČ: „ADRIA INVEST“ d.o.o. Budva

Budva,
juni 2009. god.

S a d r ž a j

- OPŠTI DIO DOKUMENTACIJE

Rješenje Predsjednika Opštine Budva o imenovanju Komisije za stručnu ocjenu-recenziju
Lokalne studije lokacije ,,Žukovica" broj 001- 292//1 od 04.02.2009. godine.

- TEKSTUALNI DIO DOKUMENTACIJE

Svodni izvještaj Komisije za stručnu ocjenu – recenziju (u daljem tekstu Komisija)

Pojedinačni izvještaji članova Komisije za stručnu ocjenu – recenziju Nacrta Lokalne studije
lokacije ,,Žukovica" (u daljem tekstu Lsl) koje se odnose na:

- arhitekturu, urbanizam;
- hortikulturu;
- elektroenergetsku infrastrukturu;
- elektroinstalacije slabe struje;
- hidrotehničku infrastrukturu;
- saobraćaj;

SVODNI IZVJEŠTAJ

Ovaj planski dokumenat je rađen na osnovu:

- Zakona o planiranju i uređenju prostora (,,Sl.list RCG" br.28/05)
- Odluke o izradi Lokalne studije lokacije ,,Žukovica" broj 001-2524/1 od 06.07.2006. godine;
- Programskog zadatka za izradu Lokalne studije lokacije ,,Žukovica" broj 001-2678/13 od 19.07.2006. godine;

Rješenjem Predsjednika opštine Budva broj 001- 292/1 od 04.02.2009. godine obrazovana je Komisija za stručnu ocjenu – recenziju Lsl ,, Žukovica", sa zadatkom da sinhronizovano prati rad na izradi planske dokumentacije, da u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i uređenju prostora, vrši stručnu ocjenu iste, te da podnese izvještaj sa mišljenjem i prijedlogom.

Komisija je radila u sledećem sastavu:

1. **Ratko Đurašević, dipl. ing. arh.**
   (Predsjednik Komisije)

2. **Mr. Svetislav G. Popović , dipl. ing. arh.**
   - urbanizam i arhitektura

3. **Budislav Marković, dipl.ing.hort.**
   - hortikultura

4. **Marko Kaloštro, dipl.el.ing.**
   - elektroenergetska infrastruktura

5. **Rajko Vujović, dipl.ing.el.**
   - elektroinstalacije slabe struje

6. **Stevan Vučetić, dipl.ing. građ.**
   - hidrotehnička infrastruktura

7. **Zoran Mladenović, dipl.ing.građ.**
   - saobraćaj

I OPŠTI DIO:

Zadatak Komisije je da izvrši stručnu ocjenu, , shodno čl. 42 Zakona o planiranju i uređenju prostora (,,Sl. list RCG" br. 28/05), sačini pismeni izvještaj i dostavi ga Agenciji za planiranje prostora Opštine Budva.

Postupajući po rješenju, Komisija za stručnu ocjenu Lsl ,,Žukovica" izvršila je detaljan pregled dostavljene dokumentacije.

II DOKUMENTACIJA :

Nacrt datiran januara 2009. godine sadrži tekstualni dio i grafičke priloge. Dokumentaciju je obradio ,, ADRIA INVEST " d.o.o. Budva.

A. Radni tim:

ODGOVORNI PLANER: Lazar Sijerković,dipl.ing.arh.

URBANIZAM: Lazar Sijerković,dipl.ing.arh.
Višnja Crnojević,dipl.ing.arh.
Drago Pekez,dipl.ing.arh.

KONSTRUKCIJA: Dragan Žinić,dipl.ing.građ.

SAOBRAĆAJ: Vaso Pejaković,dipl.ing.građ.

ELEKTROENERGETIKA: Slobodan Vučinić,dipl.ing.el.
Radoslav Kovačević,dipl.ing.el.

TELEKOMUNIKACIJE: Željko Maraš,dipl.ing.el.
Đorđije Radonjić,dipl.ing.el.

HIDROTEHNIKA: Vojislav Rajković,dipl.ing.građ.

HORTIKULTURA: Lazar Sijerković,dipl.ing.arh.
Višnja Crnojević,dipl.ing.arh.

B. Sadržaj planskog dokumenta

1. UVOD

1.1. MOTIVI ZA IZRADU PLANA
1.2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA
1.3. GRANICE ZAHVATA STUDIJE

2. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

2.1. PRIRIDNI USLOVI
2.1.1. Klimatske karakteristike
2.1.2. Konfiguracija terena
2.1.3. Hidrološke karakteristike
2.1.4. Prirodna bogatstva
2.2. ANTROPOLOŠKI USLOVI
2.2.1. Postojeće fizičke strukture
2.2.2. Kulturne i istorijske vrijednosti
2.3. DOKUMENTACIONA OSNOVA
2.3.1. Izvod iz Prostornog plana Opštine Budve
2.3.2. Izvod iz PROGRAMSKOG ZADATKA

3. PLANIRANO STANJE

3.1. PROGRAMSKE OSNOVE
3.1.1. Stanovanje
3.1.2. Planirane fizičke strukture
3.1.3. Centralni sadržaji
3.2. OZELENJAVANJE
3.3. SPOMENICI KULTURE
3.4. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

4. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

4.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA
4.2. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU
4.3. USLOVI ZA PARCELACIJU
4.4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
    4.4.1. Opšti uslovi
    4.4.2. Posebni urbanističko-tehnički uslovi
OBNOVA STARE TRADICIONALNE KUĆE
REKONSTRUKCIJA STAROG KUĆIŠTA IZGRADNJOM NOVE KUĆE U GABARITU STARE
ARHITEKTURA NOVE KUĆE U TRADICIONALNOM DUHU
NEPRIHVATLJIVI
ARHITEKTONSKI POSTUPCI, RJEŠENJA I ELEMENTI
MJESTO ZA IZGRADNJU NOVE KUĆE
MJESTA NA KOJIMA NIJE DOZVOLJENA IZGRADNJA
POVRŠINA I OBLIK PARCELEZA IZGRADJU NOVE KUĆE
PRISTUP PARCELI I PARKIRANJE
PRAVILA ZA POLAGANJE KUĆE NA PARCELU
ARHITEKTURA NOVE KUĆE U TRADICIONALNOM DUHU
NEPRIHVATLJIVI ARHITEKTONSKI POSTUPCI, RJEŠENJA I ELEMEMTI
ZAVRŠAVANJE POLUZAVRŠENE SLOBODNOSTOJEĆE KUĆE

5. SAOBRAĆAJ

6. ELEKTROENERGETSKA MREŽA

7. ELEKTROENERGETSKA MREŽA

8. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

9. GRAFIČKI PRILOZI

PLAN VIŠEG REDA - izvodi
1. Prostorni plan Opštine Budva
2. Izvod iz Prostornog plana Opštine

POSTOJEĆE STANJE
1. Geodetska podloga
2. Namjena objekat i površina
3. Spratnost objekata
4. Plan rušenja

PLANIRANO STANJE
1. Namjena objekata i površina
2. Spratnost objekata
3. Nacrt urbanističke parcele
4. Nivelacija objekata
5. Saobraćaj – plan regulacije i nivelacije

6. Saobraćaj – poprečni profili
7. Hidrotehničke instalacije
9. Telekomunikaciona mreža
10. Elektroenergetska mreža

C. Mišljenja nadležnih organa - čl. 41 Zakona o planiranju i uređenju prostora (,,Sl. list RCG" br. 28/05):

1. **Radiodifuzni - centar d.o.o.** broj 01-244 od 09.02.2009. godine;

2. **JP Regionalni Vodovod Crnogorsko Primorje** broj 1274/4 od 11.02.2009. godine;

3. **Crnogorski Telekom** br. 092 od 12.02.2009. i 0133 od 27.02.2009. godine;

4. **JP Vodovod i kanalizacija Budva** broj 01-486/2 od 17.02.2009. godine;

5. **Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić – Elektrodistribucija Budva**, broj 410 od 09.02.2009. i broj 884 od 05.03.2009. godine;

III SUGESTIJE I MIŠLJENJE KOMISIJE:

Na osnovu pojedinačnih Izvještaja Članova Komisije po fazama, koji su sastavni dio ove stručne ocjene, Komisija za stručnu ocjenu – recenziju Lokalne studije lokacije ,,ŽUKOVICA", je mišljenja da se pojedinačne primjedbe - sugestije date od revidenata ugrade u plan do faze prijedloga plana, pa prema tome, Komisija donosi sledeći:

IV ZAJEDNIČKI ZAKLJUČAK:

Predlaže se Predsjedniku Opštine Budva da utvrdi Nacrt Lokalne studije lokacije ,,ŽUKOVICA" urađen od strane ,,ADRIA INVEST-a" d.o.o. Budva i proslijedi ga u dalju proceduru.

KOMISIJA:

1. **Ratko Đurašević, dipl. ing. arh.**
   (Predsjednik Komisije)

2. **Mr. Svetislav G. Popović , dipl. ing. arh.**
   - urbanizam i arhitektura

3. **Budislav Marković, dipl.ing.hort.**
   - hortikultura

4. **Marko Kaloštro, dipl.el.ing.**
   - elektroenergetska infrastruktura

5. **Rajko Vujović, dipl.ing.el.**
   - elektroinstalacije slabe struje

6. **Stevan Vučetić, dipl.ing. građ.**
   - hidrotehnička infrastruktura

7. **Zoran Mladenović, dipl.ing.građ.**
   - saobraćaj

8. IZVJEŠTAJ O JAVNOJ RASPRAVI

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Agencija za planiranje prostora
Broj: 011-8431
Budva, 20.07.2009. godine

Na osnovu člana 44. stav 3 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl. list RCG" br. 28/05) sačinjen je

I Z V J E Š T A J

o javnoj raspravi za utvrđeni Nacrt Lokalne studije lokacije „Žukovica"

Predsjednik opštine Budva, saglasno članu 43. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl. List RCG" br.28/05) i čl. 63. stav 14. Statuta opštine Budva („Sl. list opštine Budva" br. 47/05), Zaključkom br. 001-1741/1 od 30.06.2009. god., utvrdio je Nacrt Lokalne studije lokacije „Žukovica" i isti stavio na javnu raspravu u trajanju od 15 dana od dana oglašavanja javne rasprave u štampanom mediju „Pobjeda" i to od 03.07.2009.god. do 17.07.2009. god.

Agencija za planiranje prostora opštine Budva je aktom br. 011-803 /1 od 01.07.2009. god. utvrdila Program održavanja javne rasprave za utvrđeni Nacrt Lokalne studije lokacije „Žukovica".

Zainteresovani subjekti su obavještavani o terminima održavanja javne rasprave putem sredstava javnog informisanja, Radio Budva, TV Budva, a Program održavanja javne rasprave objavljen je u štampanom mediju „Pobjeda", na sajtu opštine Budva i istaknut na oglasnoj tabli opštine Budva.

Shodno Programu, Nacrt Lokalne studije lokacije „Žukovica",bio je izložen u prostorijama Agencije za planiranje prostora, u vremenu od 10.00 do 12.00 časova svakog radnog dana, tako da su zainteresovani subjekti mogli ostvariti nesmetan uvid.

Prijedloge, primjedbe, sugestije i mišljenja na utvrđeni Nacrt Lokalne studije lokacije „Žukovica", zainteresovani subjekti su mogli upisivati u Knjigu primjedbi, sugestija i mišljenja ili dostaviti u pisanoj formi Agenciji za planiranje prostora opštine Budva.

Obrađivač Lokalne studije lokacije „Žukovica“, „Adria Invest“, d.o.o. Budva je davao potrebna obavještenja i obrazloženja za planska rješenja iz Nacrta zainteresovanim subjektima u prostorijama Agencije za planiranje prostora dana 09.07.2009. i 16.07.2009. godine u vremenu od 10.00 do12.00 časova.

U toku trajanja javne rasprave na utvrđeni Nacrt Lokalne studije lokacije „Žukovica“ nije dostavljena nijedna primjedba, sugestija ni mišljenje.

U cilju omogućavanja uvida u Izvještaj o javnoj raspravi isti će biti objavljen na sajtu opštine Budva i istaknut na oglasnoj tabli za objavještenje u opštini Budva.

VD DIREKTOR
Aleksandar Tičić

9. MIŠLJENJE MINISTARSTVA UREDJENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Crna Gora

Republika Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
Primljeno: 13.04.2010.

Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
011	305/1		

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine

Republika Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
Primljeno: 13.4.2010

Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
001	1004/1		

Broj: 10-5659/3
Podgorica, 15.12.2009. godine

OPŠTINA BUDVA

Rajko Kuljača, predsjednik

BUDVA

Vašim dopisom br. 001-3083/2 od 08.12.2009. godine, shodno članu 48 Zakona o planiranju i uređenju prostora («Službeni list RCG», br.28/05), a u vezi člana 163 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», br.51/08), dostavljen je korigovani **Predlog Lokalne studije lokacije „Žukovica"**, koji je urađen od strane „Adria Invest" d.o.o. iz Budve.

U postupku izrade planskog dokumenta, Reviziona Komisija, obrazovana rješenjem predsjednika opštine Budva, razmatrala je plansko rješenje i predložila Predsjedniku Opštine da predmetnu dokumentaciju prihvati.

Ministarstvo je pregledom Predloga Plana i ostale dokumentacije (Izvještaj Revizione Komisije, izvještaj sa javne rasprave), ocijenilo da je postupak njegove izrade i razmatranja tekao u skladu sa zakonskom procedurom, te daje **SAGLASNOST**.

P.O. MINISTAR
Branimir Gvozdenović

Rimski trg 46, 81000 Podgorica
Tel: (+382) 20 482 121; (+382) 20 482 112; Fax: (+382) 20 234-131
Web: www.gov.me/minurpizzs

10. MIŠLJENJE MINISTARSTVA ODBRANE

Република Црна Гора
ОПШТИНА БУДВА

Примљено: 26.08.2009			
Орг. јед.	Број	Прилог	Вриједност
011-	6841/1		

Crna Gora
MINISTARSTVO ODBRANE
Sektor za materijalne resurse

Република Црна Гора
ОПШТИНА БУДВА

Примљено: 26-08-2009.			
Орг. јед.	Број	Прилог	Вриједност
1031/1	- 011		

Broj : 806-5917/09-2
Podgorica , 19.08.2009. godine.

OPŠTINA BUDVA

BUDVA

Povodom vašeg zahtjeva broj 001-2075/3 od 11.08.2009.godine, a nakon izvršenog uvida u Predlog lokalne studije lokacije «Žukovica», koji je uradio «Adria invest» d.o.o.Budva, Ministarstvo odbrane daje pozitivno mišljenje na isti.

S poštovanjem,

POMOĆNIK MINISTRA
pukovnik
Rifet Kosovac

Crna Gora MINISTARSTVO ODBRANE PODGORICA

11. ODLUKA O DONOŠENJU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE

Na osnovu člana 49. stav 3. i člana 50. Zakona o planiranju i uređanju prostora ("Službeni list RCG", broj 28/05), a u vezi člana 163. stav 1. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG", br.51/08 i 34/11), člana 40. stav 1. tačka 4. Statuta opštine Budva („Sl. list CG - Opštinski propisi", br.19/10), Skupština opštine Budva, na sjednici održanoj dana 28.marta 2012.god. d o n i j e l a j e:

ODLUKU
O DONOŠENJU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE "Ž U K O V I C A"

Član 1

Donosi se Lokalna studija lokacije "ŽUKOVICA", (u daljem tekstu: LSL).
LSL je izradio "ADRIA INVEST", d.o.o. Budva.

Član 2

LSL se sastoji iz tekstualnog dijela i grafičkih priloga postojećeg i planiranog stanja, urađenih u vidu knjige (elaborata) u analognoj i digitalnoj formi.
Tekstualni dio sadrži: Prateću dokumentaciju, 1. Uvod, 2. Analizu postojećeg stanja, 3. Planirano rješenje, 4. Uslove za uređenje prostora, 5. Saobraćaj, 6. Elektroenergetska mreža i 7. Hidrotehnička infrastruktura.
Grafički prilozi: 1. Izvod iz Prostornog plana opštine Budva, 2. Topografsko-katastarski plan, 3. Namjena postojećih objekata i površina, 4. Spratnost postojećih objekata, 5. Plan rušenja, 6. Pokazatelji postojećeg stanja, 7. Namjena objekata i površine, 8. Spratnost objekata, 9. Nacrt urbanističke parcelacije, 10. Nivelacija objekata, 11. Saobraćaj - plan regulacije i nivelacije, 12. Saobraćaj – poprečni profili, 13. Hidrotehničke instalacije, 14. Elektroenergetska mreža, 15. Telekomunikaciona mreža i 16. Faze realizacije.

Član 3

LSL obuhvata prostor površine **10.16 ha,** u **KO Kruševica** koji je ograničen: **sa južne strane:** seoskim putem koji je označen kao kat.parc. br. 893; **sa zapadne strane:** granicom kat. parc. 887/1, 887/2, 835, 838, 832 i 831, sa jedne i kat. parc. 887/3, 834, 833 i 839, sa druge strane, zatim nastavlja seoskim putem (kat.parc.828) i dalje kat.parc.1899/1 i 1899/2; **sa sjeverne strane:** siječe kat.parc. 699; **sa istočne strane:** potokom koji je označen kao kat. parc. 1898.

Član 4

Za potrebe izrade LSL, utrošena su finansijska sredstva u iznosu od 15 000,00 €.
Finansijska sredstva iz stava 1. ovog člana obezbijedili su zainteresovani korisnici prostora.

Član 5

LSL se donosi na period od 5 godina.

Član 6

Prostor obuhvata LSL, uređivaće se prema urbanističko-tehničkim uslovima datim u tekstualnom i grafičkom dijelu planskog dokumenta.

Član 7

Realizaciju LSL, sprovodiće nadležni organi državne i lokalne uprave za poslove uređenja prostora.

Član 8

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu CG-opštinski propisi", a objaviće se i u "Službenom listu opštine Budva".

Broj: 0101-186/1
Budva, 28. mart 2012.godine

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
Marko Ljubanević

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
Crna Gora
BUDVA

ADRIA INVEST d.o.o. Budva

izgradnja objekata

projektovanje ■ nadzor

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE „ŽUKOVICA“

- TEKSTUALNI DIO -

1. UVOD

Ovaj materijal, zajedno sa grafickim prilozima predstavlja Lokalnu studiju lokacije Žukovica.

Kao polazne osnove za izradu studije korišcene su osnovne postavke Prostornog plana Opštine Budva (2005.god.), Programski zadatak broj 001-2678/13 od 19.VII 2006. godine, analiza postojeceg stanja i želje korisnika prostora u vidu Zahtjeva za reviziju.

Zahtjevi stanovnika dostavljeni su obradjivacu preko Agencije za planiranje zakljucno sa 30. IX 2008. godine.

Izradi studije pristupilo se na osnovu ugovora broj 001 – 4090 / 1 od 16. 11. 2006. godine, zakljucenim izme• u Opštine Budva i "ADRIA INVEST" d.o.o. Budva.

1.1. MOTIVI ZA IZRADU PLANA

Zona koja je obuhvacena Lokalnom studijom lokacije prilicno je neizgradjena, van dijela starog sela, i daje mogucnost radikalne promjene pogotovo ako se i neki postojeci, i objekti u izgradnji prilagode po gabaritu i urbanisticko-tehnickim uslovima onome što se predlaže u ovoj Studiji lokacije.

Funkcionalni konflikti i problemi u zoni Žukovice, identifikovani su u programskom zadatku kao i prilikom snimanja postojeceg stanja.

Ovom Studijom lokacije treba riješiti te konflikte i probleme, kako bi se obezbijedilo bolje funkcionisanje sela i formirala uredna dokumentacija za njeno sprovodjenje.

1.2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

Zoning odnosno namjena površina podrucja obuhvacenog izradom Lokalne studije lokacije Žukovica prema Prostornom planu Opštine Budva predvidja: stambeno-turisticku izgradnju manje gustine, društvene centre-javne sadržaje, parkove, maslinjake i van naseljsko zelenilo.

1.3. GRANICE ZAHVATA STUDIJE

Zona zahvata obuhvata prostor 10,16 ha i cini je:

- sa južne strane: seoskim putem oznacen kao kat. parcela 893 K.O. Kruševica;
- sa zapadne strane: granicom kat. parcela 887/1, 887/2, 835, 838, 832, 831 sa jedne strane i kat. parcela 887/3, 834, 833, 839 K.O. Kruševica sa druge strane, zatim nastavlja seoskim putem oznacenen kao kat. parcela 828, 1899/1 i 1899/2 K.O. Kruševica;
- sa sjeverne strane: sijece kat. parcela 699 K.O. Kruševica;
- sa istocne strane: potokom oznacen kao kat.parcela 1898 K.O.Kruševica;

2. ANALIZA POSTOJECEG STANJA

2.1. PRIRODNI USLOVI

2.1.1. Klimatske karakteristike

Srednja godišnja temperatura u Žukovici, kao i u citavoj budvanskoj opštini, iznosi 17ºC /januar 7,7ºC/, a broj suncanih dana godišnje je 270, bez vlage i magle zimi. Srednja godišnja oblacnost je 5,0 što znaci da je 5/10 neba pokriveno oblacima. Od vetrova javljaju se bura, jugo i maestral.

Jugo duva povremeno tokom •itave godine kao topao, vlažan i jak - dostiže brzine od 80 km/h i najcešci je od oktobra do marta. Maestral, od mora prema kopnu, duva narocito u julu i avgustu, a maksimalne brzine su mu 15-20 km/h tako da se ne javljaju tzv. tropske noci sa temperaturama preko 25 °C. Godišnje, jak vetar duva 7 dana, a olujni vetrovi su veoma retki.

Budvanska opština se odlikuje srazmerno malom relativnom vlažnošcu 67-75 % i najmanja je u letnjim mesecima.
Prosecna godišnja vrednost padavina iznosi 1578 mm. Broj dana sa snegom je neznatan i može se zanemariti.

2.1.2. Konfiguracija terena

Prostor obuhvacen ovom studijom lokacije karakteriše veoma nagnut teren prema moru. Po sredini sela nalazi se postojeci kolski put koji vodi do susednog sela i na Magistralni put Petrovac – Podgorica se vezuje u izuzetno oštroj krivini koja je van zone zahvata.

Seizmicnost podrucja koje zahvata Lokalna studija lokacije Žukovica nalazi se u zoni IX MCS skale.
Urbanisticko-tehnicki uslovi i projekti moraju poštovati sva ogranicenja koja ova zona zahtjeva. Za sve objekte mora se raditi geomehanicko ispitivanje tla prema važecim propisima.

2.1.3. Hidrološke karakteristike

Po istocnoj granici zone zahvata prema moru tece potok Slarovica a po zapadnoj, Dubrava. Voda iz ovih potoka koristila se za navodnjavanje obližnjeg obradivog zemljišta. U zoni zahvata nalazi se nekoliko izvora i bunara koje je potrebno sacuvati.

2.1.4. Prirodna bogatstva

Vegetacioni pokrivac je tipicno mediteranski a u bogatom floristickom sastavu vegetacionih tipova isticu se: masline (kao zašticena vrsta), crni i primorski bor, ruzmarin, draca i dr. ova zajednica nije sacuvana u svom prvobitnom stanju vec je prilikom izgradnje djelimicno degradirana, ali prilikom uredjenja dvorišta (okucnice) dopunjena drugim mediteranskim rastinjem.
Faunom je, narocito pticjim svetom ovo podrucje vrlo bogatstva.

2.2. ANTROPOLOŠKI USLOVI

2.2.1. Postojece fizicke strukture

Podrucje zahvata studije izgradjeno je uglavnom spratnim individualnim stambenim zgradama dok na dva mjesta postoje grupacije starih kamenih kuca u grozdu (detaljnije na karti spratnosti postojeceg stanja).
Zemljište je u nagibu i teren je i najvecem dijelu izgradjen tako da se u narednom periodu, u starom dijelu sela, ne ocekuju veci zahvati ni u funkcionalnom ni u gradjevinskom smislu.
Neizgradjeni prostor je uglavnom uz južnu i zapadnu granicu zone zahvata i predstavlja znacajnu vrednost.
Veliki broj izgradjenih struktura i uredjenog terena nije usaglašen sa ambijentalnim vrednostima, a izgradjenost terena je vrlo mala.

UP	PUP /m²/	PPO /m²/	Neizgra•. površina /m²/	Spratnost objekata	BRGP /m²/	Iz	Ii	Namjena objekta	Status objekta
a	293	95	198	P+Pk	94	0.32	0.32	stambeni	moguca rekonstrukcija ruševine i nadogradnja do Ii=0,96 i S+P+Pk
b	153	48	105	ruševina	48	0.31	0.31	stambeni	moguca rekonstrukcija ruševine i nadogradnja do Ii=0,93 i S+P+Pk
c	87	36	51	ruševina	36	0.41	0.41	stambeni	moguca rekonstrukcija ruševine i nadogradnja do Ii=1,23 i S+P+Pk
d	167	49	118	ruševina	49	0.29	0.29	stambeni	moguca rekonstrukcija ruševine i nadogradnja do Ii=0,87 i S+P+Pk
e	262	151	111	P+0, ruševina	151	0.58	0.58	stambeni	moguca rekonstrukcija ruševine i nadogradnja do Ii=1,5 i S+P+Pk
f	434	103	331	S+P+Pk	306	0.24	0.71	stambeni	moguca rekonstrukcija
g	563	105	458	P+0	105	0.19	0.19	stambeni	moguca rekonstrukcija i dogradnja po uslovima iz tabele br.2. UP 13
h	71	38	33	S+P+Pk	114	0.54	1.61	stambeni	moguca rekonstrukcija
i	78	41	37	S+P+Pk	123	0.53	1.58	stambeni	moguca rekonstrukcija
j	76	34	42	S+P+Pk	102	0.45	1.34	stambeni	moguca rekonstrukcija
k	147	53	94	S+P, S+P+Pk	137	0.36	0.93	stambeni	moguca rekonstrukcija do S+P+Pk i nadogradnja do Ii=1,08

l	324	30	294	S+P+Pk	90	0.09	0.28	stambeni	moguca rekonstrukcija i dogradnja po uslovima iz tabele br.2. UP 14
m	440	79	361	ruševina	79	0.18	0.18	stambeni	moguca rekonstrukcija do P+Pk i nadogradnja do Ii=0,54
n	188	51	137	ruševina	50	0.27	0.27	stambeni	moguca rekonstrukcija do S+P+Pk i nadogradnja do Ii=0,81
o	388	57	331	ruševina	57	0.15	0.15	stambeni	moguca rekonstrukcija do S+P+Pk i nadogradnja do Ii=0,45
p	484	49	435	ruševina	49	0.10	0.10	stambeni	moguca rekonstrukcija do S+P+Pk i nadogradnja do Ii=0,30
q	243	116	127	ruševina	116	0.48	0.48	stambeni	moguca rekonstrukcija do S+P+Pk i nadogradnja do Ii=1,2
r	72	32	40	ruševina	32	0.44	0.44	stambeni	moguca rekonstrukcija do S+P+Pk i nadogradnja do Ii=1,2
s	254	34	220	ruševina	34	0.13	0.13	stambeni	moguca rekonstrukcija do S+P+Pk i nadogradnja do Ii=0,39
t	93	37	56	ruševina	37	0.40	0.40	stambeni	moguca rekonstrukcija do S+P+Pk i nadogradnja do Ii=1,2
u	181	39	142	ruševina	39	0.22	0.22	stambeni	moguca rekonstrukcija do S+P+Pk i nadogradnja do Ii=0,88
v	550	45	505	ruševina	45	0.08	0.08	stambeni	moguca rekonstrukcija i dogradnja po uslovima iz tabele br.2. UP 39
w	201	25	176	ruševina	25	0.12	0.12	pomo•ni	moguca rekonstrukcija do S+P i nadogradnja do Ii=0,24
z	425	68	357	S+P+1	160	0.16	0.38	stambeni	potrebna legalizacija objekta i moguca rekonstrukcija
•	6174	1415	4759		2078	0.29	0.48		

Broj stanovnika:

individualno stanovanje	16	objekata
- 70 % za povremeno stanovanje	11	objekta
- 30 % za stalne stanovnike	5	objekata

Stalni stanovnici 5 x 3.11 (prosjecna porodica) = 16

Povremeni stanovnici	11 x 3.11 (prosjecna porodica) =	34	
	Ukupno:	50	stanovnika

Gustina stanovanja po hektaru:
- zimi ..... 3,35 st / ha
- ljeti ..... 4.92 st / ha

2.2.2. Kulturne i istorijske vrijednosti

Burna i dinamicna istorijska prošlost ostavila je tragove u kulturno-istorijskom nasledju tako da se pojedine gradjevine odlikuju karakteristikama tradicionalne paštrovske kuce i nalaze se u dijelu "starog sela" u centralnom dijelu zone zahvata.

Pod pojmom kuca u ovoj oblasti se podrazumeva arhitektonska celina, koja može biti zasebna ili povezana s drugima, kao u ovom slucaju, tako da cini neprekidan niz sa zajednickim sljemenom. Uvek je pravljena od kamena što najviše odgovara prirodnim uslovima podrucja. Zbog prirodnih i istorijsko – društvenih uslova, a posebno zbog vece bezbednosti, kuce se razvijaju vertikalno i zbijaju se jedna uz drugu, ili se podižu na neznatnom rastojanju. Prilicno su uzane, visoke od šest do sedam metara sa prizemljem i jednim ili dva "tavana", "poda" tj. sprata, sa jednovodnim krovom pokrivenim tiglom kanalicom za šta je osnovni razlog bura.

Na podrucju zone zahvata Lokalne studije lokacije Žukovica nalaze se osim dvije grupacije kuca i jedna cesma i tri bunara cija je vrijednost kao graditeljskog nasledja nesporna. Navedeni objekti nisu na spisku zašticenih. Tu "privilegiju" na ovom prostoru nema ni jedan objekat.

2.3. DOKUMENTACIONA OSNOVA

2.3.1. Izvod iz Prostornog plana Opštine Budve

Prostornom planom Opštine Budva naselje Žukovica je oznaceno kao seosko podrucje (postojeca naselja, nova izgradnja, zašticena podrucja, oku•nice i sl. u skladu sa studijom o selima).

Na ovom prostoru kao i na drugim prostorima u zaledju se promoviše tzv. AMBIJENTALNA IZGRADNJA cije osnovne odlike su: mala zauzetost parcela, mala spratnost objekta i velike slobodne – zelene površine na parceli.

Interes za izgradnjom na ovim prostorima nije velik kao što je to slucaj na lokacijama bližim moru ali izlaženje u susret tom interesu mora obezbijediti ocuvanje osnovnih vrednosti a to su prirodni i antropogeni pejzaži. To znaci da rezultat eventualne izgradnje nikako ne mogu biti nova naselja urbanog tipa, vec se preporucuju pojedinacni, usamljeni objekti uklopljeni u zelenilo i pejzaž.

2.3.2. Izvod iz PROGRAMSKOG ZADATKA

Zona tradicionalne seoske izgradnje kao najvažnije podrucje sela je kompaktan ambijent, gusto izgradjen sa relativno dobro ocuvanom fizionomijom. Tradicionalna sela treba da ostanu takva kakva su danas ali uz nakoliko bitnih dopuna koje nece narušiti njihov duh a koje ce doprineti da

se ovaj fond koristi na savremen na•in i da odgovara današnjem i ocekivanom shvatanju konfornog življenja.
Jedan od važnih strukturalnih elemenata graditeljskog nasledja sela jeste zatecena podijela zemljišta na parcele. Parcelacija u mnogome determiniše samu arhitekturu i kao jedan od elemenata nasledja treba da se sacuva. Regulaciona i gradjevinska linija definisane su postojecim elementima.

Ambijentalna izgradnja se planira na slobodnim prostorima, gdje za to postoje odgovarajuci uslovi i ona treba da bude što manje primetna u prostoru.
Ambijentalna izgradnja je privodjenje planskoj namjeni odredjenog prostora na nacin koji svojom malom gustinom i malom visinom u najmanjoj mjeri narušava prirodni ambijent. To znaci da su parcele vece od uobicajenih u selima. Objekti svojom površinom zauzimaju najviše do 1/5 parcele a visinom ne prelaze krošnje drveca srednje visine, što podrazumijeva objekat od P+1 koji zajedno sa krovom ne prelazi visinu od cca. 7,50 metara. Za terene u nagibu maksimalna spratnost može biti S+P+1.
Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uredjenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takodje se poštuje tradicija.
Nova parcelacija mora i može da se oslanja na prethodnu, stariju parcelaciju terena, ali mora da ima odgovarajucu površinu i druge tehnicke elemente. Parcela na kojoj se predvidja gradnja treba da bude najmanje 800 m² što obezbijedjuje da se sve potrebe nove izgradnje zadovolje na parceli (izgradnja kuce, izgradnja cisterne za sopstvene zalihe vode, prihvat i prerada otpadne vode, parkiranje i sl.).
Postojece provizorne objekte koji danas postoje u podrucjima nove izgradnje treba zameniti trajnim kucama. Zgrade koje su nezavršene potrebno je završiti.

3. PLANIRANO RJEŠENJE

3.1. PROGRAMSKE OSNOVE

Za definisanje planerskog stava korišcene su analize postojeceg stanja, zahtjevi stanovnika i Programski zadatak.
Osnovni urbanisticki stav bio je da se stvori jedna koherentna, polifunkcionalna i harmonicna celina koja ce biti u mogucnosti da zadovolji svoju primarnu funkciju - stanovanje, a da isto tako uvodjenjem novih objekata omoguci kvalitetniji život stanovništva.
Gustina stanovanja je u potpunosti poštovana iz preporuka GUP-a kao i indeksi izgradjenosti i zauzetosti terena.

3.1.1. Stanovanje

Imajuci u vidu karakter ambijenta, potrebe za njegovim ocuvanjem i orijentaciju ka obnovi, predlažemo individualno, porodicno stanovanje kao jedini tip što ne iskljucuje mogucnost da se u velikim zgradama, ako to dozvole prostorne mogucnosti na nadje i veci broj stanova.
Daje se mogucnost individualnog stanovanja kombinovano sa turistickim aktivnostima uz dodatak odgovarajuceg smeštajnog kapaciteta (apartmana, soba).
Planirani prostorno-funkcionalni koncept sela bez obzira na ogranicene prostorne mogucnosti dozvoljava drasticno povecanje izgradjenosti. Planira se izgradnja novih 60 objekata od kojih je nekoliko u okviru niza starih kuca i zahtjeva poseban tretman. Planira se i adaptacija dijela postojecih objekata kao i dogradnja i nadogradnja.

3.1.2. Centralni sadržaji

Centralni sadržaji ne postoje u selu a potrebni su da zadovolje osnovne potrebe stanovništva pa se predvidjaju dva nova objekta uz planirane kolske saobracajnice (UP34 i UP35). Sadržaje bi trebalo definisati u skladu sa potrebama koje ce odrediti tržište zajedno sa Mjesnom zajednicom (predlog: prodavnica, pošta, banka, restoran, atelje sa prodajom, proizvodnja i prodaja suvenira, prodaja lekovitog i ukrasnog bilja, turisticka agencija ili sl.) a planirati ih i u suterenu.

3.1.3. Turisticki sadržaji

Osnovna funkcionalna orijentacija sela jeste kombinacija specificnih vidova turizma i specificne poljoprivredne proizvodnje oslonjenih na izuzetan graditeljski ambijent pa se smještajni kapaciteti mogu javiti iskljucivo u okviru stambenih objekata (porodicni hoteli, aktivan eko-hotel i sl.) a nikako u tzv. “apartmanskim zgradama”.

3.1.4. Planirane fizicke strukture

Oznaka urb. parcele /UP/	Površina UP /m²/	Površina pod objektima /m²/	Neizgradjena površina /m²/	Spratnost S+P+Pk	Bruto gradj. površina BRGP /m²/	Indeks zauzetosti Iz	Indeks izgra• enosti Ii	Status objekta	Namjena
UP1	1344	128	1216	S+P+1	384	0,10	0,29	izgradnja	stambeni objekat
UP2	1012	128	884	S+P+1	384	0,13	0,38	izgradnja	stambeni objekat
UP3	851	72	779	S+P+1	384	0,08	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP4	406	81	325	S+P+1	216	0,20	0,53	izgradnja	stambeni objekat
UP5	334	91	243	S+P+1	273	0,27	0,82	izgradnja	stambeni objekat
UP6	580	91	489	S+P+1	273	0,16	0,47	izgradnja	stambeni objekat
UP7	419	91	328	S+P+1	273	0,22	0,65	izgradnja	stambeni objekat
UP8	469	91	378	S+P+1	273	0,19	0,58	izgradnja	stambeni objekat
UP9	462	91	371	S+P+1	273	0,20	0,59	izgradnja	stambeni objekat
UP10	358	91	267	S+P+1	273	0,25	0,76	izgradnja	stambeni objekat
UP11	473	91	382	S+P+1	273	0,19	0,58	izgradnja	stambeni objekat
UP12	293	94	199	S+P+1	282	0,32	0,96	izgradnja	stambeni objekat
UP13	562	104	458	S+P+1	312	0,19	0,56	izgradnja	stambeni objekat
UP14	324	61	263	S+P+1	183	0,19	0,56	izgradnja	stambeni objekat
UP15	438	72	366	S+P+1	216	0,16	0,49	izgradnja	stambeni objekat
UP16	193	45	148	S+P+1	135	0,23	0,70	izgradnja	stambeni objekat
UP17	248	50	198	S+P+1	150	0,20	0,60	izgradnja	stambeni objekti
UP18	797	128	669	S+P+1	384	0,16	0,48	izgradnja	stambeni objekat
UP19	908	128	780	S+P+1	384	0,14	0,42	izgradnja	stambeni objekat
UP20	1114	128	986	S+P+1	384	0,11	0,34	izgradnja	stambeni objekat
UP21	874	128	746	S+P+1	384	0,15	0,44	dogradnja	stambeni objekat
UP22	1013	128	885	S+P+1	384	0,13	0,38	izgradnja	stambeni objekat
UP23	1005	128	877	S+P+1	384	0,13	0,38	izgradnja	stambeni objekat
UP24	757	128	629	S+P+1	384	0,17	0,51	izgradnja	stambeni objekat
UP25	801	128	673	S+P+1	384	0,16	0,48	dogradnja	stambeni objekat
UP26	473	128	345	S+P+1	384	0,27	0,81	izgradnja	stambeni objekat
UP27	499	128	371	S+P+1	384	0,26	0,77	izgradnja	stambeni objekat
UP28	679	128	551	S+P+1	384	0,19	0,57	izgradnja	stambeni objekat
UP29	869	128	741	S+P+1	384	0,15	0,44	izgradnja	stambeni objekat
UP30	610	98	512	S+P+1	294	0,16	0,48	izgradnja	stambeni objekat
UP31	771	98	673	S+P+1	294	0,13	0,38	izgradnja	stambeni objekat

UP32	527	98	429	S+P+1	294	0,19	0,56	potrebna legalizacija ali moguca i izgradnja novog objekta	stambeni objekat
UP33	189	53	136	S+P+1	112	0,28	0,59	legalizacija	stambeni objekat
UP 34	400	80	320	S+P+1	200	0,20	0,50	izgradnja	centralne funkcije
UP35	429	86	343	S+P+1	215	0,20	0,50	izgradnja	centralne funkcije
UP36	243	91	152	S+P+Pk	273	0,37	1,12	rekonstrukcija kucišta	stambeni objekat
UP37	254	35	219	S+P+Pk	105	0,14	0,41	rekonstrukcija kucišta	stambeni objekat
UP38	526	91	435	S+P+Pk	273	0,17	0,52	izgradnja	stambeni objekat
UP39	550	120	430	S+P+1	360	0,22	0,65	rekonstrukcija i dogradnja	stambeni objekat
UP40	500	91	409	S+P+1	273	0,20	0,60	izgradnja	stambeni objekat
UP41	618	120	498	S+P+1	360	0,19	0,58	izgradnja	stambeni objekat
UP42	615	118	497	S+P+1	354	0,19	0,58	izgradnja	stambeni objekat
UP43	808	128	680	S+P+1	384	0,16	0,48	izgradnja	stambeni objekat
UP44	473	96	377	S+P+1	270	0,20	0,57	izgradnja	stambeni objekat
UP45	594	118	476	S+P+1	348	0,20	0,59	izgradnja	stambeni objekat
UP46	575	114	461	S+P+1	344	0,20	0,60	izgradnja	stambeni objekat
UP47	547	110	437	S+P+1	320	0,20	0,59	izgradnja	stambeni objekat
UP48	594	120	474	S+P+1	348	0,20	0,59	izgradnja	stambeni objekat
UP49	465	90	375	S+P+1	268	0,19	0,58	potrebna legalizacija ali moguca i izgradnja novog objekta	stambeni objekat
UP50	504	72	432	S+P+1	273	0,14	0,54	izgradnja	stambeni objekat
UP51	601	72	529	S+P+1	273	0,12	0,45	izgradnja	stambeni objekat
UP52	246	68	178	S+P+1	150	0,28	0,61	potrebna legalizacija ali moguca i izgradnja novog objekta	stambeni objekat
UP53	530	128	402	S+P+1	384	0,24	0,72	izgradnja	stambeni objekat
UP54	1121	128	993	S+P+1	384	0,11	0,34	izgradnja	stambeni objekat
UP55	654	128	526	S+P+1	384	0,20	0,59	izgradnja	stambeni objekat
UP56	1002	128	874	S+P+1	384	0,13	0,38	izgradnja	stambeni objekat
UP57	760	128	632	S+P+1	384	0,17	0,51	izgradnja	stambeni objekat
UP58	746	128	618	S+P+1	384	0,17	0,51	izgradnja	stambeni objekat
UP59	658	128	530	S+P+1	384	0,19	0,58	izgradnja	stambeni objekat

UP60	603	128	475	S+P+1	384	0,21	0,64	izgradnja	stambeni objekat
UP61	627	128	499	S+P+1	384	0,20	0,61	izgradnja	stambeni objekat
UP62	743	128	615	S+P+1	384	0,17	0,52	izgradnja	stambeni objekat
UP63	784	128	656	S+P+1	384	0,16	0,49	izgradnja	stambeni objekat
UP64	592	128	464	S+P+1	384	0,22	0,65	izgradnja	stambeni objekat
UP65	578	128	450	S+P+1	384	0,22	0,66	izgradnja	stambeni objekat
UP66	721	128	593	S+P+1	384	0,18	0,53	izgradnja	stambeni objekat
UP67	894	128	766	S+P+1	384	0,14	0,43	izgradnja	stambeni objekat
UP68	941	128	813	S+P+1	384	0,14	0,41	izgradnja	stambeni objekat
UP69	691	128	563	S+P+1	384	0,19	0,56	izgradnja	stambeni objekat
UP70	722	128	594	S+P+1	384	0,18	0,53	izgradnja	stambeni objekat
UKUPNO:	**43561**	**7479**	**36082**		**22462**	**0,19**	**0,55**		

Broj stanovnika:
individualno stanovanje 68 objekata
- 70 % za povremeno stanovanje 48 objekata
- 30 % za stalne stanovnike 20 objekata

Stalni stanovnici 20 x 3.11 (prosjecna porodica) = 62
Povremeni stanovnici 48 x 3.11 (prosjecna porodica) = 149
Ukupno: 211 stanovnika

Gustina stanovanja po hektaru sa sadašnjim stanovništvom:
- zimi ..... 6.10 st / ha
- ljeti ..... 20.76 st / ha

R E K A P I T U L A C I J A

planirano	43561	7479	36082		22462	0,19	0,55		
postojece	6174	1415	4759		2078	0,29	0,48		
ukupno	**49735**	**8894**	**40841**		**24540**	**0,18**	**0,49**		

Zauzetost terena:

- individualno stanovanje	(76 objekta)	8.726 m²
- pomocni objekti	(1 objekat)	2 m²
- centralni sadržaji	(2 objekta)	166 m²
		8.894 m²

Zauzetost terena objektima **Iz = 0.09**

Bruto razvijena gradjevinska površina:

- individualno stanovanje	24.123 m²
- pomocni objekti	2 m²
- centralni sadržaji	415 m²
	24.540 m²

Prostorno opterecenje objektima je **Ii = 0.24**

Broj stanovnika:

Stalni stanovnici	**78**
Povremeni stanovnici	**183**
Ukupno:	**261** stanovnika

Gustina stanovanja po hektaru:
- zimi ..... **7.68** st / ha
- ljeti ..... **25.67** st / ha

Broj stanovnika je sracunat po metodologiji prognoze pa se kao takav mora uzeti sa rezervom.

3.2. OZELENJAVANJE – UREDJENJE ZELENIH POVRŠINA

Zelenilo Žukovice pripada mediteranskom flornom elementu pa je neophodno napraviti poseban izbor vrsta zelenila, što svakom prostoru daje kako oblikovne tako i funkcionalne specificnosti.
U ovom selu možemo razlikovati:
- zelenilo individualnih parcela
- parkovski uredjeno zelenilo
- zaštitno zelenilo pored saobracajnica.

Zelenilo individualnih parcela nalazi se neposredno uz i oko objekata. Doprinosi stvaranju mikro-klimatskih i sanitarno-higijenskih uslova sredine a ispunjava i dekorativno-estetske funkcije. Pošto ova kategorija služi za odmor samih stanovnika, preporucuje se gajenje voca i to limuna, nara, badema i sl. Parcele oiviciti živom ogradom.
U kompozicionom smislu prostori se rješavaju slobodnim pejsažnim stilom, kombinujuci grupacije drveca razlicitih visina i razlicitih faza listanja, cvjetanja i plodonošenja • ime bi se stvorila ritmika u prostoru. Prilaze ka objektima naglasiti parternim rješenjem pomocu dekorativnih cvjetnica, perena i poleglih cetinara.

Parkovski uredjeno zelenilo predvidjeno je oko cesme i oko novoprojektovanog društvenog centra gdje su obavezne travnate površine, prostori za igru djece sa odgovarajucim urbanim mobilijarom. Planirana je sadnja drveca koje pripada mediteranskom podrucju, listopadnog i cetinarskog žbunja kao i razlicitih cvjetnih vrsta.

Zaštitno zelanilo pored saobracajnica utice na poboljšanje sanitarno higijenskih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika. Zbog obezbjedjenja ritmike u prostoru, likovnog bogatstva oblika i kolora, treba primjenjivati sve tri visine zelenila (visoko, srednje i nisko) koje bi istovremeno omogucilo pravilno strujanje zagadjenog vazduha. Parkirališta ozeleniti drvoredima sadnica, tako da bi on bio zasjenjen istim ili vertikalno ozelenjenim pergolama.

Predlog vrsta za ozelenjavanje:

Lišcarske vrste:

- ~ *akacija, „mimoza“ (Acacia decurrens)*
- ~ *akacija (Acacia longifolia)*
- ~ *planika, maginja (Arbutus unedo)*
- ~ *žutika (Berberis thunbergii)*
- ~ *šimšir (Buxus sempervirens)*
- ~ *kamelija (Camellia japonica)*
- ~ *bijelograbic (Carpinus orientalis)*
- ~ *koščela (Celtis australis)*
- ~ *rogac (Ceratonia siliqua)*
- ~ *limun (Citrus limon)*
- ~ *magnolija (Magnolia x soulangeana)*
- ~ *mimoza (Mimosa pudica)*
- ~ *murva (Morus alba, Morus nigra)*
- ~ *mirta (Myrtus communitis)*
- ~ *oleander (Nerium oleander)*
- ~ *maslina (Olea europea)*
- ~ *zelenika (Phyllirea latifolia)*
- ~ *pitosporum (Pittosporum tobira)*
- ~ *badem (Prunus amygdalus)*
- ~ *mandarina (Citrus nobilis)*
- ~ *pomorandža (Citrus sinensis)*
- ~ *eukaliptuse (Eucaliptus globulus)*
- ~ *smokva (Ficus carica)*

- ~ *hibiskus (Hibiskus syriacus)*
- ~ *lovor (Laurus nobilis)*
- ~ *nar (Punica granatum)*
- ~ *crveni hrast (Quercus borealis)*
- ~ *hrast crnika,•esmina (Quercus ilex)*
- ~ *hrast medunac (Quercus pubescens)*
- ~ *zinzula (Ziziphus jujuba)*

Cetinarske vrste:

- ~ *cempres (Cupressus sempervirens)*
- ~ *crni bor (Pinus nigra)*
- ~ *primorski bor (Pinus pinaster)*
- ~ *tuja (Thuja globusa)*
- ~ *kuglasta tuja (Thuja occidentalis)*

Puzavice:

- ~ *bugenvila (Bougenvillea spectabilis)*

Perene:

- ~ *vliki vrijes (Erica arborea)*
- ~ *lavanda (Lavandula spicata, Lavandula officinalis)*
- ~ *divlja ruža, šipak (Rosa canina)*
- ~ *ruže (Rosa sp.)*
- ~ *ruzmarin (Rosmarinus officinalis)*
- ~ *žukva (Spartium junceum)*

Palme:

- ~ *mala žumara (Chemaerops himilis)*
- ~ *kanarska datula (Phoenix canariensis)*
- ~ *datula, urma (Phoenix canariensis)*
- ~ *visoka žumara (Trachycarpus fortunei)*
- ~ *kalifornijska lepezasta palma (Washingtonia robusta)*
- ~ *koncasta vašingtonija (Washingtonia filifera)*

Sukulente:

- ~ *agava (Agave americana)*
- ~ *kaktusi (Cactaceae)*

3.3. SPOMENICI KULTURE

U okviru zone zahvata lokalne studije lokacije Žukovica od registrovanih spomenika kulture ne nalazi se ništa. Naš je predlog da se guvna, izvor, cesme i autenticni objekti (kucišta) u vidu dva grozda u centralnom dijelu pravilno valorizuju i eventualno stave pod zaštitu.

3.4. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Planiranom izgradnjom po ovoj studiji koja je malog inteziteta ni•im nije ugrožena covjekova okolina.
Najvažnija mjera zaštite bila bi dosledno sprovodjenje studije, ciji je osnovni cilj da zadovolji potrebe stanovništva a da istovremeno obezbijedi optimalne uslove stanovanja u naselju.
Održavanje i unapredjenje šumskog fonda , formiranje zaštitnog zelenog pojasa pored Jadranske magistrale, sadnja drvoreda duž saobracajnica, predstavlja važan planski zahtjev na povecanju fonda zelenila koji je od znacajnog uticaja na kvalitet sredine u kojoj se živi i radi.
Neophodno je pristupiti izradi novih ulica i pješackih staza, kako bi se obezbijedili optimalni tokovi saobracaja a istovremeno regulisalo odvodnjavanje površinskih voda i smanjilo spiranje materijala sa strmih padina.
Prostorna organizacija, tipologija objekata (individualne porodicne kuce), njihove relativno male dimenzije i razmještaj u prostoru, stvaraju mogucnost formiranja "naselja u zelenilu".

3.5. ZAŠTITA OD POŽARA

Predlog Lokalne studije lokacije predstavlja osnovu za izradu Planova zaštite od požara kao i planova mjera i akcija u slucaju izbijanja požara na bilo kojem od objekata predvidjenog ovom Studijom.
Zahtjeve zaštite od požara kasnije treba u cjelosti da ispune Glavni projekti: gradjevinsko-arhitektonski, tehnološko-mašinski, elektro, vodovoda i kanalizacije i projekat spoljnjeg uredjenja.
U gradjevinskom projektu se nalaze zahtjevi za: konstrukcijom objekta, komunikacijama unutar objekta, medjuetažnim konstrukcijama i dr.
U projektu vodovoda i kanalizacije su zahtjevi za instalacijama: hidrantska mreža, drenaža i kanalizacija, stabilni sistemi za gašenje požara i sl.
U projektu el. instalacija se postavljaju zahtjevi za: stepenom zaštite el. uredjaja prema zonama požarne opasnosti, staticki elektricitet, gromobranska zaštita, sistemi automatske dojave požara, sistemi signalizacije donje granice eksplozivnosti »CO« u garažama i dr.
U tehnološko-mašinskom projektu se obezbedjuju informacije o svim tehnickim velicinama koje mogu izazvati požar, regulisanje tih velicina, blokada pojedinih zona itd.
Svi ovi projekti moraju biti usaglašeni .

Na osnovu zahtjeva iz Programskog zadatka koncipirano je prostorno rješenje, obim i struktura pojedinih programskih elemenata koji bi trebalo da zadovolje potrebe zahvata Lokalne studije lokacije i kontaktnih zona .

Posebnu pažnju treba obratiti na :

- podzemne garaže
- rent-a-vile
- ugostiteljske objekte.

3.6. KONTAKTNE ZONE I UZAJAMNI UTICAJ

Zahvat Lokalne studije lokacije ne nalazi se u direktnom kontaktu sa drugim planovima a od okolnih sela Vukovici, Brda, Novoselje i Žukovica gravitiraju Petrovcu kao regionalnom centru od koga su udaljeni 8 km pa je zbog toga planirana izgradnja dva objekta sa centralnim sadržajima koja bi koristili i stanovnici okolnih sela tj Vukovici.
Saobracajno su ova sela vec povezana postojecim saobracajnicama kao i pješackim stazama. Nove veze nisu planirane.

4. USLOVI ZA UREDJENJE PROSTORA

4.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Planirane namjene su pretežne a ne iskljucive, što znaci da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena.
Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

- individualno stanovanje
- centralne funkcije
- uredjene zelene površine (linearno ili parkovsko zelenilo)
- saobracajne površine (kolsko-pješacke saobracajnice, pješacke saobracajnice, parkinzi)

4.2. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

Položaj, gabarit, spratnost i kote prizemlja svih objekata utvrdjuju se na osnovu grafickih priloga.
Kod izdavanja UTU uslova obavezno je priložiti snimak terena (parcele) na osnovu koga bi se tacno odredila niveleta u odnosu na okolne saobracajnice, odnosno kotu terena.

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacija:

1. Regulaciona linija

Regulaciona linija u ovoj studiji je definisana u odnosu na saobracajnice ili postojece objekte, a koordinate su prikazane u grafickom prilogu broj 7: Nacrt urbanisticke parcelacije.

2. Gradjevinska linija

Gradjevinska linija je definisana u odnosu na Urbanisticku parcelu, Regulacinu liniju, okolne saobracajnice i pješacke staze a data je u Grafickom prilogu br.7. Nacrt urbanisticke parcelacije.

3. Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su oznacenom spratnošcu na svim objektima na grafickom prilogu broj 9: Spratnost objekata gdje se jedan nivo racuna u prosjecnoj vrijednosti od min 2,5 m a max 3,0 m za stambeni objekat i dogradnju, odnosno min 3,2 m a max 4,0 m za objekat Društvenog centra dok je visinska kota prizemlja data na grafickom prilogu broj 8: Nivelacija objekata.

4.3. USLOVI ZA PARCELACIJU

Ovom studijom lokacije djelimicno su zadržane granice urbanisticke parcele date geodetskom podlogom a parcelacija je data na grafickom prilogu broj 7: Nacrt urbanisticke parcelacije.
Ukoliko u sprovodjenju studije dodje do neslaganja izmedju zvanicnog katastra i plana, mjerodavan je postojeci katastar.

4.4. URBANISTICKO-TEHNICKI USLOVI

Da bi se obezbijedilo dosledno sprovodjenje Lokalne studije lokacije Žukovica, pored tekstualnog dijela i grafickih priloga daju se dopunski podaci.
Zbog izgradnje javnih saobracajnica pojas eksproprijacije može biti širok i do 2 metra od regulacije javne saobracajnice definisane ovim planom, a prema unutrašnjosti parcele. Pojas eksproprijacije omoguciti omogucuje izradu podzida, a konacno definisanje granice parcele prema javnoj saobracajnici vršice se na osnovu projekta izvedenog stanja saobracajnice.

4.4.1. OPŠTI USLOVI

Gabariti naznaceni u planu ne predstavljaju ogranicenje u smislu velicine i položaja (poželjno ih je

ispoštovati zbog “nepoštovanja” paralelnosti i sl.), oni su dati samo kao predlog vlasnicima, dok indeksi dati u tabeli, spratnosti, namjene objekata i položaj u odnosu na ulicu ili susjedne objekte obavezuju. Nije poželjna upotreba tipskih/kataloških projekata.

Ako je na jednoj UP predvidjeno više objekata, poželjno ih je povezati pergolama i ravnim terasama - „grozdovski sistem“. Takodje je u ovom slucaju iskljuceno umnožavanje istih objekata.

Svi postojeci objekti imaju mogucnost dobijanja UT uslova za dogradnju, odnosno nadogradnju ili rekonstrukciju sa maksimalnim indeksom zauzetosti 0,20 i maksimalnim indeksom izgradjenosti 0,60 kao i maksimalnom spratnosti S+P+1.

- Postojece provizorne objekte, koji danas postoje u podrucjima nove izgradnje, treba zamijeniti trajnim kucama za koje važe isti uslovi kao i za novoplanirane objekte. Zgrade koje su nezavršene potrebno je završiti po istim uslovima.
- Na objektima koji su završeni, a nisu sasvim uskladjeni sa ambijentom, treba intervenisati arhitektonskim i hortikulturnim sredstvima, sa ciljem da se postigne bolja ambijentalna uskladjenost objekata i okoline.

Objekati moraju biti projektovani prema važecim propisima, tehnickim normativima i standardima za projektovanje odredjene vrste objekata. Prije izrade tehnicke dokumentacije za nadogradnju obavezno je provjeriti i priložiti dokaz konstruktivne i seizmicke stabilnosti objekta.

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

Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim etažama a prema normativu:

- apartman - 1.1 parking mjesto / apartmanu
- administrativno-poslovne djelatnosti – 1.0 parking mjesto / 75 m² bruto površine
- ugostiteljski sadržaji – 1.0 parking mjesto / 4 stolice
- trgovinski sadržaj – 1.0 parking mjesto / 75 m² bruto površine ili 1.0 parking mjesto / 1 poslovni prostor.

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Objekti cije se urbanisticke parcele naslanjaju na magistralni put Budva-Cetinje ne mogu imati direktan kolski prilaz pa su za njih obezbedjena parking mjesta na javnim površinama sela tj. u okviru planiranog mirujuceg saobracaja. Isto se odnosi i na parcele u okviru plana koje nemaju direktan kolski prilaz ve• iskljucivo pješacki. Svaka parcela koja ima kolski prilaz može parkiranje rješavati podzemnim garažama. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješacke površine sa znacajnim ucešcem specijalnog krovnog zelenila. Podzemne eteže mogu zauzimati vecu površinu od gabarita objekata i u tom slucaju gradjevinska linija se ne odnosi na te etaže. Takodje podzemne etaže sa namjenom garažnog prostora, tehnickih i pomocnih prostorija ne ulaze svojom površinom u ukupnu bruto gradjevinsku površinu. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predvidjeni odgovarajucim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža, pomocnih i tehnickih prostorija u stambene, turisticke i druge namjene, kao i prenamjena otvorenih prostora za parkiranje.

Otvoreni bazeni ne ulaze svojom površinom u bruto gradjevinsku površinu objekata i kao takvi su dio spoljnog uredjenja parcele.

4.4.2. POSEBNI URBANISTICKO-TEHNICKI USLOVI

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni nacin.

Urbanisticko-tehnickim uslovima treba predvidjeti sledece:

- omoguciti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- krovovi jednovodni ili dvovodni nagiba 18-23° sa pokrivacem od "ceramide" ili "mediteran"

crep M222 uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta; kao I djelovi ravnih krovova u sklopu cjelokupne krovne površine (mogu se koristiti za solarne kolektore)

- fasade - kamene ili malterisane i mjestimicno obradjene kamenom, iskljuciti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu gradju ili PVC, sa "griljama" ili "škurama";
- **izbjegavati** izradu balkona , podjeljne su lodje koja ne izlaze iz ravni fasade više nego oluk (30 cm);
- spoljne stepenice uz objekte treba da budu pune-podzidane;
- poželjne su pergole "tremovi" ;
- ograde i podzide raditi od kamena;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvoždja, inox-a, kombinacije inox-staklo I drugih savremenih materijala i drugih savremenih materijala dok na terasama u prizemlju mogu biti i balustrade;
- postojece kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sacuvati;
- narocito treba sacuvati masline uz eventualno prilagodjavanje oblika i položaja gabarita objekta.

Pješacke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploce, kulir i sl.).
Odvodjenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.
Ozelenjavanje površina vršiti prema preporukama iz studije.

OBNOVA STARE TRADICIONALNE KUCE

Vrste intervencija koje ulaze u pojam obnove stare kuce

Obnova starih tradicionalni kuca je glavna aktivnost na cuvanju i obnovi tradicionalnog paštrovskog sela, a obnovljena kuca glavi arhitektonski motiv sela. Pod terminom *obnova* ovdje podrazumijevamo:

- Obnova i ocuvanje parterne zone kuce (dvorište, zidovi, ograde, podzide i sl.);
- Konstruktivna sanacija kuce (temelji, stubovi, zidovi, serklaži, medjuspratne konstrukcije itd.);
- *Zamjenu i popravku propalih djelova kuce* (zidove, pregrade, krov, stolarija i sl.);
- *Modernizaciju kuce* (izgradnja sanitranih prostorija, uvodjenje savremenih instalacija, izgradnja propisne septicke jame i sl.);
- *Dogradnja aneksa* (soba, kujna, pomocne prostorije, sanitarne prostorije i sl.); kao i
- *Nadgradnja kc•e* (podizanje spratne visine u potkrovlju ili izgradnja još jednog sprata ako je kuca visine prizemlja i sprata i ako zadovoljava i druge uslove);
- *Kombinacija prethodnog*

Obnova postojece kuce, pocev od rješenja o lokaciji, preko projektovanja, pa do izgradnje i inspekcijskog nadzora, treba da se rukovodi zahtjevima koji su nadalje prikazani.

Tretman parcele
Obnova se izvodi unutar postojece parcele. U tim granicama obnova treba i može da obuhvati sve gradjevinske, instalacione i hortikulturne elemente koji se na parceli nalaze. Ukoliko iz bilo kojih razloga dodje do pripajanja druge parcele, ili dijela parcele onoj koja se obnavlja, obnova se odnosi i na tu dodatnu parcelu. Uslovi za obnovu u tom slucaju mogu da budu izdati samo ukoliko se prethodno rašcišceni svi vlasnicki odnosi, to jest ukoliko je jasno da je investitor obnove ujedno i vlasnik parcele i objekta na kojima se obnova vrši.

Zadržavanje i unapredjivanje arhitekture partera u dvorištu
Ocuvanje i obnova postojece arhitekture partera (denivelacija terena, suvomeda, stepenica, poplocanih i kaldrmisanih djelova dvorišta, ograda, kapija i sl.) je obavezna tokom obnove kuce. Parter je sastavni dio tradicionalne arhitekture i vjerovatno njen najatraktivniji motiv. Tokom obnove je moguce da se izvrši i dopuna djelova i zona partera, njegovo prilagodjavanje savremenim potrebama i sl. ali se ne smije odstupiti od manira i stila u kome parter izgradjen, odnosno koji je važeci za podrucje sela u zaledju.

Cuvanje postojeceg zelenila i ozelenjavanje dvorišta
Ozelenjavanje obuhvata tri osnovne grupe biljaka – lozu i puzavice, drvece i žbunje, najzad cvijece i pokrivace terena. Prilokom ozelenjavanja dvorišta i vertiklanog ozelenjavanja kuce treba se orjentisati ka domacim vrstama koje iako nekada nijesu bile ukrasne, danas mogu da imaju tu funkciju. Najjednostavniji i najmasovniji oblik ozelenjavanja su odrine sa lozom, koje su podjednako zaštitni znak paštrovske arhitekture koliko i same kamene fasade. Moguca je na nekim mjestima i puzavica tekoma, a moguce i glicinija. Od drvenastih i žbunastih vrsti dolaze u obzir sve vrste mediteranskih vocaka – smokva prije svih, zatim nar, nespola djindjula, zatim na mjestima gdje nece smetati dolazi u obzir i murva, a na mjestima koja su niža ili toplija moguca je i pomorandža, limun, mandarine i njihovi varijeteti. Mogu•e su kontinentalne vocke – šljiva, dunja, trešnja i sl. Postojece drvece smokve, murve, a posebno se to naglašava za masline, ne smiju se ni pod kojim izgovorom sjeci, vec se uredjenje partera, kao i eventualna gradjevinska proširenja kuce moraju prilagoditi zatecenoj vegetaciji. Vrsti niskih biljaka, cvijeca, pokrivaca tla i sl., koje pripadaju mediteranskom podneblju je jako mnogo i sve one se mogu koristiti. Pri novom ozelenjavanju se iskljucuju engleski travnjaci, kontinentalne vrste drveca, posebno cetinara i sl.

Cuvanje gabarita kuce
Zadržavanje postojeceg gabarita objekata je obavezno prilikom obnove kuca, ukoliko se ne predvidja nadgradnja ili dogradnja. Pod zadržavanjem postojeceg gabarita se podrazumijeva da se tokom obnove mora zadržati postojeci oblik (kubus kuce, postojeci aneksi itd.), zatim postojece dimenzije kuce (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih površina i otvora i sl.) oblik i nagib krova. naglašavanje potrebe da se cuva izvorni gabarit objekta koji se obnavlja u slucaju da se ne vrši dogradnja aneksa ili nadgradnja objekta, prouzrokovano je eventualnim slucajevima sa terena kod kojih je gabarit bio bespotrebno narušen. Skidanje dijela strarog krova , probijanje otvora za balkon i sl. su neki od primjera. Pritomsmo utvrdili da je vecina ovih intervencija bila prouzrokovana (ne)estetskim stavovima, a ne potrebama korišcenja objekta.

Nadgradnja novog sprata
Nadgradnja novog sprata je dozvoljena u okviru postojeceg horizontalnog gabarita kuce. Dogradjeni sprat može da ima formu potkrovlja (plafon položen po kosoj krovnoj konstrukciji), ili može da ima ravan plafon iznad kojeg je tavanski prostor koji može da se koristi kao pomocni prostor. Novi sprat mora da ima spratnu visinu isto kao što su i one ispod njega. Materijal novog sprata mora da bude kamen u istom ili srodnom slogu kao i stara fasada , tako da novi sprat po svom izgledu bude isto kao i ostali dio kuce. Novi sprat ne smije da ugrožava susjede i treba da bude izveden u skladu sa pravilima datim u dijelu o izgradnji nove kuce u tradicionalnom duhu.

Cuvanje tradicionalne forme krova
Krov je jedan od elemenata koji prilikom obnove iz razlicitih razloga mora da se ili rekonstruiše ili na neke drugi nacin mijenja. Prilikom obnove krova treba težiti da se on zadrži u istoj formi u kojoj je i bio. Odstupanje od ovog pravila je moguce, tako da se umjesto starog jednovodnog krova pojavi dvovodni ili obratno, ukoliko okolni ambijent to dopušta. Pad krova treba da bude izraženo lokalni, i da se krece u uobicajenom padu od 20 do 30%. Prilikom obnove krov ne smije da se zasijeca, ili da se umjesto kosog krova stvara ravan krov – terasa, bilo na cijeloj površini ku•e, bilo samo na jednom dijelu. Iskljucena je upotreba trovodnih i višev odnih krovova, izlomljenih krovova, krovova sa vidjelicama, isturenim badžama, tj.krovova koji po svojim stilskim i drugim odlikama ne pripadaju paštrovskoj arhitekturi.

Dogradnja novog aneksa
Dogradnja novog aneksa je dozvoljena uz staru kucu. Pod aneksom se podrazumijeva novi dodatni dio cija je visina za jednu etažu niža od visine kuce, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuce. Aneks može da bude trem iznad kojeg je terasa, terasa ispod koje su prostorije, prostorija sa kosim krovom koja može da bude ostava, stambeni prostor, apartmanski prostor, garaža, sanitarne prostorije i sl. Aneks nije pergola, odnosno odrina ili krevet za lozu koji se nalazi ispred kuce u dvorištu. Materijal fasade aneksa mora da bude kamen ako je ova izložena pogledu, ili malter na neizloženim djelovima. Krov aneksa može da bude ravan – kada je to terasa, ili u nagibu koji je u skladu sa postojecim objektom. dogradjeni aneks ne smije da ugrožava susjede i treba da bude izveden u skladu sa pravilima datim u dijelu o izgradnji nove kuce u tradicionalnom duhu.

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

Mogucnost upotrebe maltera na fasadi
Malter kao fasadni materijal je dozvoljen za djelove fasade koji nijesu udarno vidni sa ulice i javnih površina jer su zaklonjeni drugim gradjevinama, trajnim zelenilom, odrinama ili su orjentisani ka dvorišnim stranama koje se ne vide sa ulica.

Zadržavanje krovnih pokrivaca od pecene zemlje
Kupa-kanalica i mediteran crijep su pokrivaci koji se obavezno moraju koristiti prilikom rekonstrukcije ili prepokrivanja. Iskljucena je upotreba drugih pokrivaca (ter tegola, lim, valovit lim, biber crijep, ravan crijep i sl.). Iskljucena je upotreba druge boje krovnog pokrivaca izuzev raznih nijansi terakote.

Ogranicena upotreba boja na fasadi i stolariji
Upotreba boja je ogranicena. Sve boje koje ce se primjenjivati moraju da budu prigušene. Za stolariju i srodne detalje dolaze u obzi tirkizna, golublji kobalt, maslinasto zelena ili viridijan zelena. Za malterisanje djelova fasade dolaze u obzir što svjetlije, prigušene zemljane nijanse sive, oker i terakota, kako bi se dobile boje koje su srodne bojama iz prirode, kao što je boja kamena, sivog i crvenkastog, muline, pijeska i sl. Iskljucuje se upotreba bijele boje za fasade, kao i upotreba lakova i premaza koje imitiraju stolarije od natur drveta. Iskljucena je upotreba drecavih i fluorescentnih boja za bilo koje djelove zgrade.

Primjena odgovarajucih tercijarnih arhitektonskih elemenata
Tercijarni arhitektonski elementi (pragovi oko prozora i vrata, konzole iznad i ispod prozora, stubovi za krevete za loze, sjedišta pižua, podovi u dvorištima i terasama, i sl.) bolje je da budu izradjeni od kamena nego od betona. Tercijarni arhitektonski elementi mogu da budu izradjeni od betona, ali ne prefabrikovani, vec moraju da budu radjeni posebno za konkretan slucaj obnove. Ploce za podove mogu da budu prefabrikovane.
Iskljucena je upotreba betonske galanterije (balusteri, ukrasne figurice, stubovi klasi• nih stilova, žardinjre i sl.).

REKONSTRUKCIJA STAROG KUCIŠTA IZGRADNJOM NOVE KUCE U GABARITU STARE

Postoji ne mali broj situacija da su stare kuce cinile grupe, nizove i grozdove, a da je unutar tih skupina poneka od zgrada, ili veci dio njih evidentno propao do mjere da su ostali samo temelji, ili neupotrebljivi zidovi. U takvom slucaju je moguca izgradnja potpuno nove kuce ali uz poštovanje gabarita stare kuce i drugih ovdje datih zahtjeva. Ovdje se daju pravila za rekonstrukciju starog kucišta kroz izgradnju nove kuce u gabaritu stare kuce, pri cemu spoljašnjost nove kuce treba da bude izvedena tako da odgovara tradicionalnom ambijentu; unutrašnjost kuce treba da bude izvedena uz tehnicku i funkcionalnu modernizaciju, što znaci da nije potrebno ponavljati unutrašnji starinski raspored prostorija.
Izgradnja nove kuce u gabaritu stare je dozvoljena na parcelama unutar granice gradjevinskog podrucja sela. Parcele na kojima se mogu zidati ove kuce su sledece:

Pješacki pristup parceli je obavezan
Pješacki pristup parceli je obavezan. Pod ovim se podrazumijeva da je dovoljno da parcela ima pješacki pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice. Dužina pješackog pristupa nije limitirana.

Parkiranje vozila za kucu koja ima samo pješacki pristupiti
Parkiranje vozila za kucu koja ima samo pješacki pristupiti se vrši najvnim površinama sela. Treba racunati da 1 vozilo treba da bude predvidjeno za 10 m^2 bruto gradjevinske površine kuce.

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobracajnicu
Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobracajnicu, put, ulicu ili drugu javnu kolsku površinu je obavezan. Od ovoga se može odstupiti samo u slucaju nepremostivih nivelacionih teškoca, znaci

kada je put znatno iznad ili ispod parcele.

Parkiranje vozila kuce koja ima kolski prilaz
Parkiranje vozila kuce koja ima kolski prilaz treba da se vrši na samoj parceli ukoliko je to fizicki moguce. Ovo je moguce da se uradi i tako što se na parceli napravi više mjesta na racun kuce koja se rekonstruiše, makar to tražilo da nova kuca donekle odstupi od gabarita straog kucišta. Ukoliko ni ovo projektnatsko i gradjevinsko rješenje nije moguce onda parkiranje treba da se vrši na javnoj površini sela. Treba racunati da 1 vozilo treba da bude predvidjeno za 10 m^2 bruto gradjevinske površine kuce.

Kolski pristup parceli za nestambene objekte
Kolski pristup parceli za nestambene objekte gradjene u gabaritu stare kuce je obavezan. Ukoliko se planira izgradnja nestambenih kapaciteta-smještajnog, ugostiteljskog i sl. treba racunati da je obavezno da parcela na kojoj ce se graditi taj kapacitet, bez obzira što je rijec o postupku u kome se poštuje stari gabarit, mora da ima direktan kolski prilaz sa javnog puta, ili ulice cija je širina najmanje 5m.

Parkiranje vozila za nestambene objekte
Parkiranje vozila za nestambene objekte mora da se vrši unutar njihove parcele. Parkinge treba obracunati prema odnosu 1 vozilo na 60 m^2 bruto gradjevinske površine. Samo u posebnim slucajevima moguce da se izvrši proširenje postojecih prilaza, kako bi se otvorio kolski prilaz za parcelu na kojoj se namjerava otvaranje nestambenog sadržaja, cime se zadovoljava prethodni uslov o parkiranju na sopstvenoj parceli.

Poštovanje gabarita stare kuce
U svim slucajevim rekonstrukcije starih kucišta potrebno je prilikom nove izgranje da se poštuje stari gabarit. razlog tome je što u izgradjenom seoskom tkivu arhitektonsko-gradjevinsku cjelinu ne cini samo jedna kuca ili pojedinacni objekat vec ukupna grupacija sa svim svojim objektima , parterom, suvomedjama i sl. Ta grupacija predstavlja kulturno arhitektonsko-gradjevinsko vrijedno nasledje. Otuda je potrebno da nova kuca poštuje gabarite stare kuce kao i da vertikalni gabarit nove kuce poštuje gabarit temelja ili zidina stare kuce kao i da vertuikalni gabarit novog objekta poštuje nekadašnji gabarit starog ukoliko on nije poznat potrebno je držati se uslova za vertikalne elemente slobodnostojece kuce.

Odstupanje od gabarita stare kuce
Odstupanje od gabarita stare kuce je moguce pod uslovom da se ne remete susjedne kuce, objekti i parcele sa upotrebnog, konstruktivnog, estetskog i vizuelnog stanovišta, kao i da se ne narušava njihova privatnost. Odstupanje od gabarita, u horizontalnom i vertikalnom smislu je moguce radi povecanja ukupne bruto površine objekta od 30% u odnosu na stari. Prilikom projketovanja ovih odstupanja potrebno je da se ona orjentišu prvenstveno ka zadnjim djelovima objekta, a tek ukoliko to nije moguce i na druge strane. Ukupan arhitektonski izgled kuce nakon izvršenih promjena ne smije da odstupa od izvornog karaktera kuce.

Tretman vode sa krova kuce
Voda sa krova kuce ne smije da lije u susjedno dvorište ili na susjedne objekte. Ako je nova kuca na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište. Ako je kuca u nizu, a niz ima dvovodne krovove koji su u formi "šed krova", tada susjedi treba da se dogovore oko sakupljanja i odvodjenja vode iz uvala, ili ako to iz bilo kojih razloga nije moguce, onaj ko gradi treba ispravno tehnicki da riješi pitanje odvodjenja vode sa svog krova.
Ukoliko ni ovo projektnatsko i gradjevinsko rješenje nije moguce onda parkiranje treba da se vrši na javnoj površini sela.

Otvaranje prozora i vrata nove kuce ka susjedu
Prozori i vrata nove kuce ka susjedu mogu da se otvaraju na isti nacin kako je to bilo i u staroj kuci ukoliko oni ne remete privatnost susjeda. Moguce je da se vrše promjene položaja vrata i prozora ali treba težiti da se istovremeno smanji ugrožavanje privatnosti susjeda.

Vidik iz susjednih kuca
Vidik iz susjednih kuca koje se nalaze iza ledja kucišta, ili bocno od njega , a koje su bile korišcene u funkciji prije rekonstrukcije kucišta o kome je rijec, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom nove kuce kojom se rekonstruiše staro kucište. Težnja da se poštuju gabarit stare kuce pri projektovanju i izgardnji nove kuce

ogranicava se tako što je potrebno ostaviti pogled iz kuca koje eventualno mogu da budu zaklonjene. Pod ostavljanjem pogleda se podrazumijeva vizura sa prozora trece etaže (II sprat) susjednih kuca na glavni vizuelni motiv – more.

Razmaci i naslanjanja nove kuce na susjedne
Razmaci i naslanjanja nove kuce na susjedne kuce treba da ostanu onakvi kakvi su nekada bili. Ukoliko bi se novom izgradnjom, a usled poštovanih razmaka ili naslanjanja poremetili ili oštetili susjedni objekti ovo pravilo treba korigovati u cilju bolje zaštite susjednih objekata. Pri projektovanju naslanjanja novog objekta na postojeci potrebno je pridržavati se svih tehnickih propisa u pogledu odgovarajuceg konstruktivnog detalja (dilatacija, izolacije, zaštita zida na koji se naslanja novi objekat i sl.)

Poštovanje gradjevinske stabilnosti susjednih kuca i objekata
Gradjevinska stabilnost susjednih kuca, njihova upotrebljivost, ispravnost instalacija i sl., kao i javnih površina i drugih objekata u susjedstvu, ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuce kojom ce se rekonstruisati staro kucište.Da bi se to obezbijedlio neophodno je pri izgradnji nove kuce predvidjeti odgovarajuce zaštitne radove. I u svim ostalim gradjevinskim slucajevima (zemljanih radova u dvorištu ispred stare kuce , izgradnja septicke jame iznad stare kuce , podizanje potpornih zidova, podizanje ograda i sl. Potrebno je garantovati gradjevinsku stabilnost i neugrožavanje susjedne kuce novom kucom.

Nova kuca treba da bude u stilu starih paštrovskih kuca
Nova kuca treba da bude u stilu starih paštrovskih kua, kako je to više puta istaknuto. Pod ovim se podrazumijeva niz pristupa i postupaka od doslovne imitacije paštrovske kuce pa do razlicitih derivata interpretacije narodne arhitekture. Prilikom projketovanja i gradjenja treba se pridržavati izvjesnog broja stilskih odlika koje mogu da se kombinuju sa savremenim rješenjima. Kao najmanje, nova kuca u starom gabaritu treba da bude sagradjena uz poštovanje stilskih zahtjeva koji su nadalje izloženi.

Osnova kuce treba da bude uskladjena sa prirodnim padom terena
Osnova kuce treba da bude uskladjena sa prirodnim padom terena. Iako se nova kuca u mnogome radi na temeljima, ili na temeljima i zidovima stare kuce, ipak ce u najvecem broju slucajeva biti potrebna korekcija prizemne partije kuce. Moguce je da se rade i potpuno novi temelji, bilo u cjelini ili djelimicno. Kuca u temeljno i prizemnom nivou treba da se radi tako da poštuje teren, ali da obezbijedi takve nivelete koje ce dozvoliti tehnicki ispravno vodjenje kanalizacije. U tom smislu stare nivelete ne moraju da se poštuju obzirom da one nijesu uvijek pogodne za vodjenje kanalizacije.

Dvorište oko kuce treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno
Dvorište oko kuce treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumijeva prilagodjavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju same zgrade, kao i okolnom, susjednom parteru. Racuna s ena primjenu podzida, suvomedja, ogradnih zidova, stepenica, rampi i slicnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu radjeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovacke izrade do ukupne visine ograde od oko 2m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu radjene od betonskih, kamenih i keramickih zastora.

Glavni kubus kuce mora da prati izvorni gabarit starog objekta
O ovoj temi je vec bilo rijeci i ovdje cemo samo ponoviti osnovne zahtjeve. Glavni kubus kuce mora da prati izvorni gabarit starog objekta, kako u horizontalnom tako i u vertikalnom pogledu. Pod poštovanjem horizontalnog gabarita se podrazumijeva da glavna osnova kuce ima formu koja je naslijedjena od stare kuce. Unutrašnje dimenzije •e u prosjeku biti vece za oko 0,5m usled primjene novih konstrukcija za zidove. Ukoliko iz zatecenog stanja starog kucišta-njegovih zidova, ostataka maltera na susjednim kalkanima i sl. nije mogu•e rekonstruisati vertikalni gabarit stare ku•e, onda je potrebno poštovati slede•e smjernice. Spratna visina treba da bude uskladjena sa spratnim visinama objekata u okruženju. Ukoliko te ne smeta ni susjedima ni ukupnoj kompoziciji broj etaža može da bude i 3, posmatrajuci sa najniže strane objekat, po pravilu sa strane konobe, a broj medjuspratnih konstrukcija 2. Zadnja etaža može da bude radjena kao i etaža sa ravni plafonom pri cemu je iznad ovoga tavanski prostor, ili može da bude radjena kao potkrovlje sa kosim plafonom po kosoj konstrukciji. Odstupanja od izvornog gabarita su potrebna i moguca ako buduca kuca treba da se prilagodi potrebama parkiranja, ako treba da se izvrši povecanje bruto korisne površine objekta, ako treba da se izbjegnu neke stare greške u odnosu prema susjednim objektima, kao i ako postoji

opasnost narušavanja privatnosti, vidika ili konstruktivnih svojstava susjednih objekata.

Krov kuce treba da bude onakav kakav je bio na straoj kuci
Krov kuce treba da bude onakav kakav je bio na straoj kuci. U slucaju da to nije moguce utvrditi, ili da takav krov može da smeta susjedu , može da se promijeni , ali mora da bude jednovodan ili dvovodan, logicno uklopljen i povezan sa susjednim krovovima. Na gib krova treba da bude odredjen u skladu sa nagibima krovova susjednih kuca. Streha širine 60cm treba da postoji samo na zidovima gdje su vjencanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. N strehu se postavljaju konvencionalni kvadrati ili polukružni oluk odgovarajuceg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl.

Prihvatljivi sekundarni arhitektonski elementi
Sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa , "obori", dodatne prostorije , terase i protorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starog objekta. Uvodjenje novih elemenata, kao što su balkoni, lodje, neprimjereno velike nastrešnice i sl. koji bi cinili da strogi kubus postane razigran , nije ni sa kakvim razlogom dozvoljeno.

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter
Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, velicini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kucama. Nije dozvoljena primjena maltera na fasadama koje su vidne iz glavni seoskih vizura. Malterisane fasade treba da se koriste u zakljonjenim zonama, dvorištima na mjestima koja su okrenuta ka unutrašnjosti grupacije kuca i sl. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Nije moguce da se jedan fasadni zid radi i u kombinaciji kamena i maltera.
Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira
Zabranjena je upotreba arhitektonskih kompozicija, oblika, dimenzija, elemenata, boja i materijala koji odstupaju od stilskih odlika paštrovske arhitekture bilo da pripadaju drugim stilovima, bilo da su plod neukosti, neznanja, neprofesionalizma i sl. U tom smislu nadalje se isticu neke od posebnih zabrana.

Usijecanje terena za postavljanje citave osnove kuce na ravnu površinu
Usijecanje terena za postavljanje citave osnove kuce na ravnu površinu nije dozvoljeno. Pod tim se podrazumijeva usijecanje za samu osnovu kuce, kao i za prilaz iza kuce ka obali usjeka. Umjesto toga osnova buduce kuce mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.

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

Upotreba neodgovaraju• ih krovnih kompozicija
Upotreba neodgovaraju• ih krovnih kompozicija pod cim se podrazumijevaju cetvorovodni krovovi, krovovi sa badžama, nazidcima, vidjelicama i sl., zatim razlomljenih i složenih krovova, kao i krovne kompozicije koje se ne mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze uobicajene nagibe nije prihvatljiva. Umjesto toga krovovi treba da budu ili jednovodni ili dvovodni.

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovaraju• ih elemenata
Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovaraju• ih elemenata nije prihvatljiva. Pod ovim se podrazumijeva trem sa španskim lukovima, koritasti betonski oluci samostalni balkoni ili lodje, spoljna "viseca" stepeništa od lakih betonskih ili bravarskih konstrukcija.

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori
Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori, kao i druge forme otvora koji nijesu uobicajeni u tadicionalnoj arhitekturi, ne mogu se koristiti. Pod ovim se podrazumijeva izgled kuce sa otvorima koje prelaze 1/20 djelova površine fasade, i/ili sa otvorima koji imaju kvadratni ili horizontalno pravougaoni oblik (ne odnosi se na prozore do 0,4m^2 gra• evinske mjere).

Upotreba neodgovaraju• ih fasadnih materijala i boja
Upotreba neodgovarajucih fasadnih materijala i boja nije dozvoljena. Pod ovim se podrazumijeva fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl.) upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, žardinjere, skulpture, fontane i sl.), upotreba vještackog kamena, kao i upotreba kamenih ploca za oblaganje (sjecene "letraset" kamene ploce, ili kamene lomljene ploce lokalnog porijekla ili odvezen sa strane). Zabranjena je upotreba bijele boje. takodje je zabranjena upotreba bajcovane, lazurnim premazima obradjene stolarije koja odaje utisak natur drveta novog (varijante žutih lazurnih lakova), ili starog drveta (varijante tamno smedjih i crvenih lazurnih lakova). Zabranjeno je malterisanje spoljnih kamenih zidova na vidnim fasadama.

Izrada nove kuce u tradicionalnom maniru
Ovdje se daju pravila za izgradnju nove kuce u tradicionalnom maniru starog seoskog tkiva. U ovoj zoni i nova kuca treba da bude u stilu paštrovskih kuca. Pod ovim se ne podrazumijeva doslovna arhitektonsko gradjevinska imitacija paštrovske kuce, vec se podrazumijeva pridržavanje odredjenih stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim funkcionalnim, gradjevinskim, instalacionim, energetskim i hortikulturnim rješenjima treba da doprinesu stvaranju savremenog komfora, kao u daljoj kristalizaciji seoskog naselja, zaokruživanja njegovog izgleda i njegove dalje arhitektonsko-estetske kultivizacije.
Odredjeni zahtjevi u vezi pristupa i parkiranja moraju da budu zadovoljeni
Odredjeni zahtjevi u vezi pristupa i parkiranja moraju da budu zadovoljeni prilkom gradnje nove kuce u tradicionalnom maniru. Ispunjavanjem ovih zahtjeva obezbjedjuje se kako ispravno funkcionisanje objekata na parceli, tako i zaštita interesa drugih parcela i zaštita javnog interesa. Parcela mora da zadovolji zahtjeve koji su nadalje navedeni.

Pješacki pristup parceli koja se ne naslanja na javnu saobra• ajnicu je obavezan
Pješa• ki pristup parceli koja se ne naslanja na javnu saobracajnicu je obavezan. Pod ovim se podrazumijeva da je obavezno da parcela kao minimum ima pješacki pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice, što znaci da ne mora da ima automobilski pristup. Na parcelama koje nemaju regulisan, kao minimum, pješacki pristup sa javne površine, nije dozvoljena izgradnja. Dužina pješackog pristupa nije limitirana.

Parkiranje vozila za kuce koje imaju samo pješacki pristup
Parkiranje vozila za kuce koje imaju samo pješacki pristup vrši se na javnim površinama sela. Treba racunati da jedno vozilo treba da bude predvidjeno za 100 m^2 bruto gradjevinske površine kuce. Na pogodnim mjestima uz postojece saobracajnice je potrebno i moguce da se urede i izgrade parkinzi za vozila iz kuca koje nemaju svoj parking na svojoj parceli.

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

Parkiranje vozila kuce koja je na parceli direktno spojenoj sa javnom saobracajnicom
Parkiranje vozila kuce koja je na parceli direktno spojenoj sa javnom saobracajnicom vrši se na tim parcelama, a ne na javnim površinama sela. Treba racunati da jedno vozilo treba da bude predvidjeno za 100 m^2 bruto gradjevinske površine kuce. Nije dozvoljeno prebacivanje viška vozila na javne površine sela.

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

Parkiranje vozila nestambenog objekta
Parkiranje vozila nestambenog objekta mora da se vrši untar njegove parcele. Parkinge treba obracunati jedno vozilo treba da bude predvidjeno za 60 m^2 bruto gradjevinske površine.

Nova kuca može da bude postavljen na razlicite nacine
Nova kuca može da bude postavljen na razlicite nacine, ali svojom postavkom ne smije da ugrozi susjedne kuce, ili javne površine , javne objekte, infrastrukture ili sl. Da bi se ovo obezbijedilo potrebno je da se pri projektovanju i izgradnji nove kuce poštuju pravila koja se srecu u tradicionalnoj arhitekturi, koja su se kristalisala kroz vrijeme i kojima su dodata i neka nova. Ta pravila su detaljnije opisana u iducem tekstu.

Voda sa krova nove kuce
Voda sa krova nove kuce ne smije da lije u susjedno dvorište. Ako je nova kuca na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstevno dvorište.

Vidik iz susjedne kuce
Vidik iz susjedne kuce koja je prethodno bila podignuta, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom nove kuce. Lociranjem, projektom i izgradnjom nove kuce mora se omoguciti pogled sa prozora druge etaže (I sprat) susjedne kuce na glavni vizuelni motiv – more.

Prozori nove kuce ka susjedu
Prozori nove kuce ka susjedu mogu da se otvaraju ako je razmak do susjedne kuce ve•i od 2,5 m. Ako je razmak od 1,5 m do 2,5 m mogu da se otvaraju samo mali prozori 60/60 cm sa parapetom od 1,8 m. Ako je razmak manji od 1,5 m ne mogu da se otvaraju prozori, vec samo ventilacioni otvori.

Minimalni bocni prilaz za kola
Minimalni bocni prilaz za kola je širine 2,5 m. U slucaju podizanja pune ograde ka susjedu (kameni zid i sl.) debljina ograde se mora obracunati prilikom odredjivanja širine prolaza, odnosno bocne udaljenosti kuce od parcelacione linije.

Gradjevinska stabilnost susjedne kuce
Gradjevinska stabilnost susjedne kuce ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuce. Ukoliko je za izgradnju nove kuce potrebno denivelisanje terena, zasijecanje i sl. a u neposrednoj blizini susjedne kuce, neophodno je pri izgradnji nove kuce predvidjeti odredjene zaštitne radove, potporne zidove i sl. kako bi se stabilnost susjeda obezbijedila. I u svim ostalim slucajevima (zemljanih radova u dvorištu ispod stare kuce, izgradnje septickih jama iznad stare kuce i drugog) potrebno je garantovati gradjevinsku stabilnost i neugrožavanje stare kuce novom kucom.

Nova kuca treba da bude u stilu starih paštrovskih kuca
Nova kuca treba da bude u stilu starih paštrovskih kuca. Kao što je receno, pod ovim se ne podrazumijeva doslovna imitacija paštrovske kuce, vec pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenih tehnickim zahtjevima. Nova kuca treba da bude sagradjena uz poštovanje stilskih zahtjeva koji slijede.

Osnova kuce trba da bude uskladjena sa prirodnim padom terena
Osnova kuce treba da bude uskladjena sa prirodnim padom terena. Pod tim se podrazumijeva da teren ne smije da bude zasijecan više od 2m visine, a ukoliko to nije dovoljno za rješavanje nivelacije kuce potrebno je primijeniti denivelaciju osnove.

Dvorište oko kuce treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno
Dvorište oko kuce treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumijeva prilagodjavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Racuna se na primjenu podzida, suvomedja, ogradnih zidova, stepenica, rampi i slicnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu radjeni u kamenu. Ogradni zidovima na višim djelovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovacke izrade od ukupne visine ograde oko 2m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu radjene od betonskih, kamenih i keramickih zastora.

Glavni kubus kuce mora da bude jednostavan kvadar
Glavni kubus kuce mora da bude jednostavan kvadar. Pod ovim se podrazumijeva da glavna osnova kuce ima oblik kvadrata ili pravougaonika do maksimalne spoljne dimenzije 8x16 m. Spratna visina treba da je uskladjena sa spratnim visinama objekata u okruženju, a u slucaju da iz bilo kog razloga ovo uskladjivanje nije moguce da se izvrši , spratna visina treba da bude 2,4 m. Broj etaža, posmatrajuci sa najniže strane

kuce je 3, a broj medjuspratnih konstrukcija je 2. Zadnja etaža može da bude radjena kao i etaža ispod nje, znaci sa ravnim plafonom pri cemu je iznad tog prostora tavanski prostor, ili može da bude radjena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji. Otvori za prozore i vrata na drugoj i trecoj etaži treba da su vertikalni i da po površini budu u skladu sa otvorima susjednih objekata. Ukoliko to uskladjivanje nije moguce otvori treba da zauzimaju 1/20 djelova površine fasade. Raspored prozora treba da je u duhu tradicionalne arhitekture.

Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kucu
Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kucu. Pod aneksom se podrazumijeva novi dodatni dio cija je visina za jednu etažu niža od visine kuce, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuce. Aneks može da bude sa ravnim ili kosim krovom. Ako je sa ravnim krovom tada je taj krov prohodna terasa.

Komponovanje veceg broja osnovnih kubusa i aneksa je dozvoljeno
Komponovanje ve•eg broja osnovnih kubusa i aneksa je dozvoljeno. Ovakvim komponovanjem je moguce dobiti nizove, grupe ili grozdove kuca. Ukupna njihova površina može da bude vrlo velika i da zadovolji razlicite programe, a da se pri tome ne naruše tradicionalne stilske odlike. Velicina osnovnog elementa i dalje ostaje ista.

Prizemna etaža kuce može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa
Prizemna etaža kuce može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa. Pod tim se podrazumijeva da je u nivou prve medjuspratne konstrukcije moguce postavljanje tremova, kreveta za lozu, nadstrešnica i sl. Otvori na prizemlju mogu da budu horizontalni i povecani u odnosu na tradicionalnu arhitekturu ukoliko se ispred njih nalazi terasa sa lozom.

Krov kuce može da bude jednovodan ili dvovodan
Krov kuce može da bude jednovodan ili dvovodan. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena. Visina krova ne treba da predje 3 m. Nad velikim osnovama je stoga potrebna primjena dvovodnog krova, jer bi sa jednovodnim krovom visina u slemenu iznosila preko 4m što nije dozvoljeno. Streha širine 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gdje su vjen•anice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se kaci konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajuceg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja.

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter
Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, velicini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kucama. ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Moguce je da se zid fasade radi u kombinaciji kamena i maltera.

Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira je neprihvatljiva
Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira je neprihvatljiva. Zabranjena je upotreba arhitektonskih kompozicija, oblika, dimenzija, elemenata, boja i materijala koji odstupaju od stilskih odlika paštrovske arhitekture bilo da pripadaju drugim stilovima, bilo da su plod neukosti, neznanja, neprofesonalizma i sl. U tom smislu posebno se naglašava nekoliko ograni•enja koja su nadalje navedena.

Usijecanje terena za postavljanje citave osnove kuce nije dozvoljeno
Usijecanje terena za postavljanje citave osnove kuce na ravnu površinu. Pod tim se podrazumijeva usijecanje za samu osnovu kuce, ili i za prolaz iza kuce ka obali usjeka. Umjesto toga osnova buduce kuce mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.

Nepostojanje parterne arhitekture nije prihvatljivo
Nepostojanje parterne arhitekture nije prihvatljivo. Pod tim se podrazumijeva odsustvo prilagodjavanja površine dvorišta prirodnom terenu, kao i odsustvo podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elemenata koji moraju da budu gradjeni u kamenu. Zabranjena je zatalasana ("šumadijska") obrada tla dvorišta, ograde od bravarije ili tarabe, kao i drugi parterno arhitektonski elementi koji se ne uklapaju u stil paštrovske arhitekture.

Korišcenje predimenzionisanog gabarita kuce je iskljuceno
Korišcenje predimenzionisanog gabarita kuce je iskljuceno. Pod ovim se podrazumijeva gabarit koji se formira korišcenjem spratnih visina koje nijesu u skladu sa okolinom ili vecih od 2,4 m, kao i sa ili jedino sa vecim brojem etaža od tri, odnosno sa vecim brojem medjuspratnih konstrukcija od dvije gledajuci sa najniže strane kuce. Umjesto toga traži se visina od najviše tri etaže za najniže strane kuce, dimenzije koje su prilagodjene dimenzijama okolnih kuca, otvori koji su u skladu sa otvorima oklnih kuca.

Upotreba neodgovarajucih krovnih kompozicija je neprihvatljiva
Trovodni i cetvorovodni krovovi, krovovi sa badžama, nazidcima, vidjelicama i sl.zatim razlomljenih i složenih krovova, kao i krovne kompozicije koje se mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze 18 stepeni nagiba. Umjesto toga krovovi treba da budu ili jednovodni ili dvovodni.

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajucih elemenata je iskljucena
Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovaraju•ih elemenata je iskljucena. Pod ovim se podrazumijeva trem sa recimo, španskim lukovima, koritasti betonski oluci, samostalni balkoni ili lodje, spoljna "viseca" stepeništa od lakih betonskih ili bravarskih konstrukcija i sl.
Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su iskljuceni
Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su iskljuceni. Pod ovim se podratumijeva izgradnja kuce sa otvorima koji prelaze 1/20 djelova površine fasade, i/ili sa otvorima koji imaju kvadratni ili horizonatlno pravougaoni oblik (ne odnosi se na prozore do 0,4 m^2 gradjevinske mjere).

Upotreba neodgovarajucih fasadnih materijala i boja je neprihvatljiva
Upotreba neodgovarajucih fasadnih materijala i boja je neprihvatljiva. Pod ovim se podrazumijevaju fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl), upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, žardinjere, skulpture, fontane i sl), upotreba vještackog kamena, kao i upotreba kamenih ploca za oblaganje (sjecene "letraset" kamene ploce, ili kamene lomljene ploce lokalnog porijekla ili dovezen sa strane). Zabranjena je upotreba bijele boje. Takodje je zabranjena upotreba bajcovane, lazurnim premazima obradjene stolarije koja odaje utisak natur drveta, novog (varijante žutih lazurnih lakova), ili starog drveta (varijante tamno smedjih i crvenih lazurnih lakova). Zabranjeno je malterisanje spoljnih kamenih zidova na vidnim fasadama.

Završavanje poluzavršene kuce
Ovdje se daju pravila za završavanje poluizgradjenih kuca koje mogu da se nadju u nekim selima i zaseocima. Metod koji ce se primijeniti prilikom završavanja poluizgradjene kuce zavisi od stepena završenosti gradjevinskih radova i od položaja kuce u seoskom tkivu. Pod pojmom poluzavršene kuce podrazumijeva se kuca sa završenim grubim gradjevinskim radovima. U pogledu položaja kuce u seoskom tkivu razlikuju se slobodnostojece kuce, kuce u grozdu i kuce u nizu. Ono što važi za sve ove kuce jeste da se njihovo završavanje mora izvršiti na osnovu rješenja o lokaciji i urbanisti•ko tehni•kih uslova. Ova dokumentacija treba da se naknadno izda investitorima ovih gradjevina, koji su dužni da na osnovu nje pribave odgovarajuci projekat za nastavak radova na poluzavršenoj kuci.

Završavanje kuce koja se nalazi na mjestu koje je moguce za izgradnju
Završavanje poluzavršene kuce koja se nalazi na mjestu koje je ovom studijom predvidjeno za izgradnju kuce u tradicionalnom maniru treba da se uzvede na bazi projekta izradjenog na osnovu urbanisticko tehnickih uslova koji treba da se oslone na uslove koji su u ovoj Studiji dati za "izgradnju nove ku•e u tradicionalnom maniru". Od ovoga mogu da odstupe samo oni investitori koji imaju uredno izvadjene gradjevinske dozvole za podizanje novog objekta i koji su prema odgovarajucem projektu u potpunosti izvodili radove.

Završavanje kuce koja je na mjestu koje nije predvidjeno za izgradnju
Ukoliko je poluzavršena kuca pocela da se gradi na jednom od mjesta koji su ovom Studijom zabranjena za izgradnju, a to su javne površine sela, ekološki vrijedna i osjetljiva zemljišta i potkutnjice, onda takva kuca može da se završi sa minimalnim programom i minimalnim obimom radova. To znaci da nije dozvoljeno nikakvo povecanje bruto korisne gradjevinske površine kroz izgradnju naredne etaže ili proširenje gabarita i sl. Dozvoljeno je i potrebno kompletiranje i završavanje radova u obimu u kome se objekat nalazi. Kao elementi za arhitektonski tretman treba da posluže oni koji su opisani u dijelu "Izgradnja nove kuce u tadicionalnom maniru".

Završavanje poluzavršene kuce u grozdu ili nizu
Završavanje kuce zapocete u nizu ili grozdu, koja se može uklopiti u tradicionalni arhitektonski manir paštrovskih sela, treba da se završi na osnovu uslova koji su dati za "Rekonstrukciju starog kucišta izgradnjom nove kuce u gabaritu stare". Na osnovu urbanistickih uslova treba izraditi projekat kojim ce se garantovati da ce se nova izgradnja uklopiti u postojeci ambijent niza ili grozda u kome se zapoceta gradnja nalazi. Ukoliko neke strukture zapocetog objekta stoje na putu ovakvom ishodu onda treba da budu zamijenjene strukturama koje ce odgovarati zahtjevu uklapanja u ambijent.

Zamjena provizorne kuce trajnom
Zamjena provizorne kuce trajnom treba u cjelosti da se izvrši na osnovu uslova koji su dati za izgradnju nove kuce u tradicionalnom maniru, odnosno ukoliko to više odgovara, izgradnja novog objekta u starom gabaritu. Ukoliko se provizorni objekat nalazi na lokaciji koja nije ocijenjena kao pogodna za izgradnju tada nije predvidjeno povecanje njegove površine vec zadržavanje površine koja je zatecena u postojecem stanju.

5. SAOBRACAJ

5.1. POSTOJECE STANJE

Saobracajnice koje se nalaze u obuhvatu zahvata povezane su sa regionalnim putem Petrovac -Podgoricom ulicom T-T koja se na veoma nepristupacnom dijelu prikljucuje.

Saobracajnica T-T izrgradjena je neplanski sa veoma nekvalitetnim elementima situacionog i nivelacionog plana.Radijusi horizontalnih krivina su minimalni, širina ulica je nedovoljna i promjenljiva a izgradjeni objekti onemogucavaju uspostavljanje standardnog poprecnog profila.Nagibi nivelete prelaze dozvoljene vrednosti i moguce ih je samo djelimicno korigovati i ublažiti.

Stacionirani saobracaj rješavan je neplanski.Sva parkiranja se obavljaju na neuredjenim parking platoima i proširenjima uz ulicu T-T.

Pješacka kretanja se odvijaju uz postojece saobracajnice, pa stoga treba planirati trotoare uz novoprojektovane saobracajnice.Postoje i posebne pješacke komunikacije, koje treba osavremeniti a potrebno je planirati i nove pješacke staze.

5.2. PLANIRANO RJEŠENJE

5.2.1. SAOBRACAJNICE

Ovim rješenjem planirana je rekonstrukcija saobracajnica u naselju , kao i izgradnja nedostajucih saobracajnica, parking prostora i pješackih komunikacija.

Regionalni put u zoni ukrštanja sa saobracajnicom ulice T-T treba skinuti stensku masu na kotu 353 nadmorske visine oznaceno na situacionom planu radi preglednosti u zoni ukrštaja.

Saobracajnica T-T imace širinu b = 2 x 2.75 = 5.50 m sa jednostranim trotoarom širine 1.50 m.
Nagibi nivelete ove ulice su u dozvoljenim granicama. Ova saobracajnica prihvata sav saobracaj u naselju i njena dužina je 478.10m.

Saobracajnica A-A imace širinu b = 2 x 2.75 = 5.50 m sa jednostranim trotoarom širine 1.50 m, dužina saobracajnice je 354.47m. Nagib nivelete je u dozvoljenim granicama.

Sekundarnu ulicnu mrežu u naselju cine ulice A-A, B-B i D-D jer iste predstavljaju stambeno-

pristupne ulice i njihova širina iznosi b = 2 x 2.50m sa jednostranim trotoarima širine 1.50m.Ulice su u dozvoljenim nagibima nivelete.

Ulica D-D se odvaja od ulice T-T i opslužuje stari dio naselja.

Širine svih saobracajnica date su u pravcima i krivinama radijusa manjih od Rh = 200m.U krivinama radijusa izmedju 25 i 200m proširenje izvršiti prema propisima a u krivinama radijusa manjih od 25m proširenja treba izvršiti koristeci krivu tragova.
I za oblikovanje spoljašnjih ivica kolovoza u raskrsnicama potrebno je koristiti krivu tragova, odnosno zamjenjujucu trocentricnu krivinu.

5.2.2. STACIONARNI SAOBRACAJ

Planirana uredjena parkirališta locirana su uz saobracajnicu T-T gdje su predvidjena parkirališta sa ukupno 33 p.m, zatim uz saobracajnicu A-A sa planiranih 54 p.m, uz ulicu B-B planirano je 16 p.m i uz ulicu D-D 53 p.m što ukupno daje 156 parkirnih mjesta.

Planiran je sistem upravnog parkiranja, koji je najracionalniji sa dimenzijama jednog parkirnog mjesta (2.3-2.5) x (5.0m-4.80m).

Za svaku kucu koja ima kolski prilaz parkiranje vozila treba da se vrši na samoj parceli, ako je to nivelaciono izvodljivo.

Stepen motorizacije u Budvi je dostigao takav nivo da se pouzdano mogu planirati kapaciteti za mirujuci saobracaj pa se shodno tome mogu primjenjivati propisi o potrebnom broju parking mjesta uz stambene objekte i uz ostale javne sadržaje.

Ovim planom je pokušano da se obezbjedi što više parkirnih mjesta kako bi se približili potrebnom broju istih.

5.3. TEHNICKE KARAKTERISTIKE SAOBRACAJNICA

5.3.1. ELEMENTI SITUACIONOG PLANA

Na saobracajnicama u naselju zanemarljivi su vozno-dinamicki efekti a primaran zahtjev je da se obezbjedi prohodnost vozila uz minimalno zauzimanje prostora.Osovine saobracajnica sastoje se iz pravaca i kružnih krivina.Radijusi krivina samo izuzetno su manji od Rh = 25.0m da bi se izbjegla upotreba posebnog oblikovanja istih.

U raskrsnicama su korišcene krivine manjih radijusa (pravilno je koristiti trocentricne krivine).

Širine saobracajnica i trotoara date su u prilozima: Poprecni profili i Plan nivelacije.

Na Planu regulacije odredjene su i tabelarno prikazane sve koordinate tjemena i ostale odrednice horizontalnih krivina.

5.3.2. ELEMENTI NIVELACIONOG PLANA

Vec je receno da kod pojedinih ulica u naselju nagibi nivelete ne prelaze dozvoljene granice.Kod novoprojektovanih saobracajnica gdje nema ogranicavajucih uslova za vodjenje trase nagibi nivelete su u dozvoljenim granicama.

Poprecni nagibi kolovoza krecu se u granicama od ip = 2.0 – 4.0%, a prelaz sa jednog poprecnog nagiba na drugi ostvaruje se vitoperenjem kolovoza oko osovine saobracajnice.Nagibi trotoara su usmjereni ka kolovozu i iznose ip = 2.0 %, a nagibi parkinga od raster elemenata iznose ip = 4.0 % i usmjereni su ka kolovozu.

Na planu nivelacije prikazani su svi nagibi niveleta i prelomi istih za sve saobracajnice.

Niveleta je prilagodjena terenu ali ce se na pojedinim lokacijama javiti potreba za izgradnjom potpornih zidova koje treba graditi kao gravitacione u betonu sa obaveznim

korišcenjem lokalnog materijala.Sve kosine usjeka i nasipa potrebno je ozeleniti autohtonim zelenilom kako bi se što manje narušio prirodni ambijent na mjestu izgradnje saobracajnica.

5.3.3. PJEŠACKE KOMUNIKACIJE

Sve postojece pješacke komunikacije su zadržane u funkciji a formirana je posebna pješacka staza u zoni ulica koja se ukljucuje u projektovane saobracajnice.

Za pješacka kretanja uz saobracajnice obavezno treba planirati izgradnju trotoara gdje god za to ima uslova.

Pješacke staze i trotoare treba graditi od montažnih elemenata prema svemu kako je to dato u poprecnim profilima.

5.3.4. KOLOVOZNA KONSTRUKCIJA

Kolovozna konstrukcija na magistrali je planirana za težak saobracaj a na ostalim saobracajnicama za lak do srednji saobracaj gdje ce se dimenzionisati glavnim projektom.

6. ELEKTROENERGETSKA MREŽA

6.1. POSTOJECE STANJE

6.1.1. OSNOVNE POSTAVKE

Elektro energetski sistem treba da se razvija tako da predstavlja osnovu za ukuoan privredni razvoj Crne Gore, kao i da snadbijevanje el. energijom bude bezbjedno i dovoljno u svim oblastima i naseljima u Crnoj Gori. Takodje mora da ispuni i medjunarodne standarde i preporuke u pogledu sigurnosti i kvaliteta snadbijevanja el. energijom. Razvoj energetike treba da slijedi realizaciju ciljeva prostornog razvoja, ekološke zaštite okoline i prostornog planiranja u Crnoj Gori.
Razvoj i koršcenje infrastrukturnih sistema (proizvodnja, prenos, distribucija i upotreba energije) treba sprovoditi u skladu sa principima i kriterijumima održivog razvoja. Principi održivosti postaju prije svega linije vodilje za ostvarivanje projektnih rešenja, a potom kljuc za citanje pri primjeni direktiva iz plana. Regulativa, elaboriranje po ovim principima, pri njihovoj pravilnoj primjeni, dozvoljavaju pocetak procesa razvoja teritotije na sistematican nacin. Koncept održivosti je zasigurno bazican kada je u pitanju ušteda energije, a on se postiže redukcijom rasipanja energije. Bitno je djelovati na infrastrukturu i na kraju na odabir što efikasnijeg i funkcijonalnijeg rešenja.
Sve ovo nas obavezuje da kod izrade studije lokacije damo tehno- tehnološko optimalno rešenje.

6.1.2. POSTOJECE STANJE

Na podrucje buduceg novog naselja Žukovica postoji elektroenergetska infrastruktura. Iz TS 35/10 KV „Buljarica“ izlazi 10 KV vazdušni dalekovod „Bentonit“ izgradjen na drvenim stubovima sa presjekom provodnika 3x 35/ 6mm2 Al Fe. Ovaj vod napaja trafostanice 10/ 04 KV naselja ispod magistrale i sva sela u zaledju Petrovca sve do naselja Žukovica.U naselju Žukovica izgradjena je STS 10/ 04 KV od 160 KVA i ona je krajnja trafostanica na ovom vodu. Niskonaponska mreža je slaba i dotrajala, razvod je izveden na drvenim stubovima, mreža je vazdušna, miješana trofazna i monofazana. Donjom ivicom to jeste sa južne strane ovog lokaliteta prolazi DV 110 KV Bar-Budva, a ispod ovog voda tj. ide paralelno sa njim DV 35 KV Bar – Budva. Naknadnim uvidom na terenu, geodeskim snimanjem trase DV 110KV Bar – Budva konstatovano je da predmetni dalekovod prolazi južnim dijelom lokacije Žukovica i da prolazi kroz budu•a naselja. Za nesmetanu

gradnju naselja jedno od rješenja je dis lokacija predmetnog dalekovoda van zone Žukovica. Drugo rješenje je da investitor izvrši razmještanje objekata van koridora predmetnog dalekovoda. Gradnjom objekata ne smije se ugroziti sigurnosna udaljenost i sigurnosna visina u odnosu na fazne provodnike dalekovoda. Na stubu koji je lociran u zoni Žukovice kao i na prvim stubovima lijevo ili desno od ovog stuba treba izvršiti mehanicko i elektricno ojacanje na faznim provodnicima. Imajuci u vidu tehnicke karakteristike DV 10 KV „Bentonit“ i njegovo stanje i mogucnosti, obradjivac ove studije lokacije predlažem novi 10 KV vod koji •e biti orjentisan na budu•u TS 35/ 10 KV „Perazi•a Do“. Sa ovom orjentacijom na drugo energetsko tvorište tj. na budu•u TS 35/ 10 KV „Perazi•a Do“ naselje Žukovica i drugi potroša•i el. energije koji se napajaju preko 10 KV voda Bentonit“ iz TS 35/ 10 KV Buljrica ima•e mogu•nost napajanja sa dvije strane što •e umnogome poboljšati sigurnost, kvalitet i kontinuitet napajanja potroša•a el. energijom. Ovim planom se predvi•aju potrebe naselje Žukovica za el. snagom i energijom u zavisnosti od strukture i namjene objekata.

6.2. PLANIRANO STANJE

6.2.1. DISTRIBUTIVNA MREŽA

Uslovi za priklju•enje potroša•a na distributivnu mrežu definisani su Zakonom o energetici (sl. list RCG br. 39/ 03) i Privremenim distributivnim kodeksom (sl. list RCG br. 13/ 05). Shodno obavezama iz navedenih zakonskih propisa novi potroša• el. energije kao investitori koji grade nove objekte, dužni su da urade nacrt Studije lokacije i da od isporu•ioca el. energije pribave:

- Uslove za izradu teh. dokumentacije
- Elektroenergesku saglasnost
- Ugovor o priklju•enju na distributivnu mrežu
- Ugovor o koriš•enju distributivne mreže.

Distributivna mreža mora biti dimenzionisana tako da je u stanju raspoloživosti svih elemenata mreže (normalni pogon) vrijednosti osnovnih parametara (napon struje) da budu unutar dozvoljenih granica, bez obzira na nivo optere•enja i angažovanosti proizvodnih subjekata. Distributivna mreža mora biti tako dimenzinisana da u slucaju pogonskog poremecaja u što kracem roku postigne ravnotežno stanje. Tehni•ki kriterijumi pouzdanosti se primjenjuju u svim razmatranjima kod izrade studija i planova razvoja. Znacajni poremecaji u mreži oznacavaju se sa oznakom (N-1). Sposobnost mreže da zadovolji kriterijum (N-1) ispituje se na dva nacina, zavisno od uzroka poremecaja. Vršno opterecenje u razmatranom vremenskom presjeku i na prosjecno opterecenje u vrijeme minimalnog opterecenja. Kod izbora osnovnih rješenja, tehnicki kriterijumi opredjeljuju vrstu rješenja dok ekonomski kriterijum nalaže najpovoljnije rješenje.
U našem slucaju rješenja poboljšanja distributivne mreže kao što su izgradnja nove trafostanice 10/ 0,4 KV i povecanje prenosne moci postojecih vodova ne zadovoljava potrebe novih potrošaca.
Za naselje Žukovica treba predvidjeti sledece:

- izgradnja nove trafostanice 35/10 KV Perazica Do, shodno studiji razvoja izgradnje distributivne mreže do 2025.godine;
- Izgradnja novog DV 10 KV od TS 35/10 KV Perazica Do do naselja Žukovica;
- Izgradnja MBTS 10/0,4 KV , 630 KVA Žukovica II;

Ovim planom se predvidjaju potrebe naselja Žukovica za elektri•nom snagom i energijom u zavisnosti od strukture i namjene objekata. Vršno opterecenje se odnosi na sledece objekte :

A. individualno stanovanje 76 objekata
B. pomocni objekti 1 objekat
C. centralni sadržaji 2 objekta

Ukupni pokazatelji planiranog stanja za zahvat studije lokacije Žukovica.

A. bruto gradjevinska površina 23 457 m²
B. bruto gradjevinske površine 2 m²
C. bruto gradjevinska površina 740 m²
Ukupno bruto razvijena gradjevinska površina 24 199 m².

Vršno opterecenje se sastoji od vršnog opterecenja :
A. individualno stanovanje
B. pomocni objekti
C. centralni sadržaj
Vršna opterecenja odre•ena su analitickom metodom koja je bazirana na standardu elektroficiranosti, kao i preporukama za vršno opterecenje stambenih prostora, poslovnih objekata i garaža.

6.2.2. VRŠNO OPTERECENJE OBJEKATA

Obradjivac ovog materijala smatra da ce objekti pretežno koristiti elektricnu energiju za grijanje prostora. Na podrucju naselja Žukovica su definisane bruto razvijene gradjevinske površine svih objekata. Proracun ce biti uradjen na osnovu tih površina i specificnog vršnog opterecenja u zavisnosti o vrsti i namjeni objekta u skladu sa standardima.

- Za individualno stanovanje specificno vršno opterecenje Psvs = 70W/ m²
- Pomocni objekti specificno vršno opterecenje Psvp = 40W/ m²
- Centralni sadržaji specificno vršno opterecenje Psvc = 100W/ m²

Na osnovu ovih specificnih vršnih opterecenja Psv i površine objekta (S) m² i faktora jednovremenosti (K) izracunava se vršna snaga.
Pv = Psv x S x K
Vršno opterecenje i javno osvjetljenje u ukupnom vršnom opterecenju ucestvuje sa 1.5%.
Pvjr = 0.015 x Puv(W)

6.2.3. PRORACUN VRŠNOG OPTERECENJA

A. Objekti za stanovanje

- Bruto razvijena gradjevinska površina S= 18011 m²
- Faktor jednovremenosti K= 0.42
- Specificno vršno opterecenje Psvs=70W/ m²

Pa je vršno opterecenje stanovanja:
Pvs=Psvs x S x K= 70 x 18011x 0.42 = 529.5KW

B. Pomocni objekti

- Bruto razvijena gradjevinska površina S=77 m²
- Faktori jednovremenosti K=0.24
- Specificno vršno opterecenje Psvpo=40W/ m²

pa je Psvp = Psvpo x S x K = 40 x 77 x 0.24 = 7.39KW

C. Centralni sadržaji

- Bruto razvijena gradjevinska površina S=1085 m²
- Faktor jednovremenosti K=0.5
- Specificno vršno opterecenje Psvcs=100W/ m²

pa je vršno opterecenje centralnih sadržaja
Pvcs = Psvcs x S x K = 100 x 1085 x 0.5 = 54.25KW

6.2.4. JAVNO OSVETLJENJE

Vršna opterecenja javnog osvjetljenja ucestvuju u ukupnom vršnom opterecenju sa 1.5% pa je
Pvjo = Pvu x 0.015 = 591.1 x 0.015 = 8.86 KW
Ukupno vršno opterecenje stanovanja, pomocnih objekata i centralnih sadržaja je:
Puv = Pus + Ppo + Pc + Pvjo = 529.5 + 7.39 + 54.29 + 8.86
Puv = 600KW
Ako uzmemo da je faktor jednovremenosti izmedju pojedinih potrošaca
Kj = 0.85 i faktor snage Cosf i = 0.98, dolazimo do ukupnog vršnog opterecenja naselje Žukovica.
Pvu = Kj x Pv x Cosfi = 0.85 x 600 x 0.98
Pvu = 499.8KVA
Na osnovu dobijenih podataka donosimo zakljucak da je za napajanje elektricnom energijom podrucje Žukovica potrebno izgraditi novu trafostanicu 35/10KV Perazica Do i novu trafostanicu 10/04KV, 630 KVA i novi napojni 10KV dalekovod od TS 35/10 KV Perazica Do do TS 10/04 KV Žukovica. Dalekovod izgraditi na betonskim ili željeznim stubovima sa kablovskim snopom SKS 3 x 50mm².

6.2.5. IZBOR LOKACIJA TRAFOSTANICA

Pri izboru lokacije trafostanice vodilo se racuna da:

- trafostanica bude što bliže centru opterecenja;
- prikljucni vodovi visokog i niskog napona da budu što krace, njihov rasplet što jednostavniji;
- da do trafostanice postoji lak prilaz radi montaže gradjevinskog i elektromontažnog dijela i radi lakšeg održavanja;

6.2.6. TIP TRAFOSTANICE

Predvidjena trafostanica TS 10/04KV je tipa MBTS 10/04 KV sa tipiziranom opremom. Sastoji se od 10KV postrojenja , transformatora snage 630KVA i 0.4KV postrojenja. Transformatore trofazni suvi ili uljni sa ili bez konzervatora.

6.2.7. 10Kv MREŽA

Novo iskazane potrebe u snazi i energiji moguce je obezbijediti iz buduce TS 35/10KV Perazica Do. Potrebno je izgraditi novi 10KV dalekovod na betonskim ili metalnim stubovima sa SKS kablom 3x50mm2 od 35/10 KV Perazica Do do nove MBTS 10/04 TS Zukovica kao na crtežu koji je dat u prilogu. Poslednji stub ovog dalekovoda treba da bude na ivici naselja Zukovica , a od ovog stuba ici podzemnim kablom istih karakteristika do predmetne trafostanice. Iz ove trafostanice treba takodje položiti podzemni kabal do postojece stubne trafostanice.
Ovom vezom je omoguceno napajanje potrošaca elektricnom energijom ovog naselja iz dva pravca i iz dva energetska cvorišta TS 35/10KV Buljarica i TS 35/10KV Perazica Do.

6.2.8. NISKONAPONSKA MREŽA

NN mrežu planirati kablovski sa podzemnim kablovima ciji ce tip i presjek, sistem napajanja definisati projektant za svaki objekat posebno, tako da se u svakom momentu obezbijedi sigurno, kvalitetno i konstantno napajanje elektricnom energijom.

6.2.9. JAVNA RASVJETA

Ovim planom ne može se definisati javna rasvjeta, vec ce se to riješiti u sklopu uredjenja cijelog kompleksa. Napajanje rasvjete predvidjeti sa NN polja MBTS sa posebnog izvoda za javnu rasvjetu. Upravljanje ovom rasvjetom predvidjeti sa foto rilejem ili uklopnim satom.

6.3. ZAŠTITNE MJERE

6.3.1. ZAŠTITA NISKOG NAPONA

Nisko naponsku mrežu treba štititi od struje kratkog spoja i od preopterecenja sa NN visokoucinskim osiguracima ugradjenim u NN polju TS 10/04KV , u prikljucenim ormarima zaštititi izvode odgovarajucim osiguracima.

6.3.2. ZAŠTITA TS 10/0,4 KV

U TS 10/04 KV za zaštitu transformatora od unutrašnjih kvarova
(kod uljnih transformatora) predvidjeti buholcrelej, zaštitu od kvarova izmedju namotaja koristiti prekostrujnu zaštitu kao i prekidac sa termickom i prekostrujnom zaštitom.

6.3.3. ZAŠTITA OD VISOKONAPONSKOG DODIRA

Uzemljenje i instalacija svih objekata povezati sa udruženim uzemljenjem trafostanice i javne rasvjete, tako da se dobije sistem zajednickog uzemljenja i da se pri tome postigne jedan od sistema zaštite, a sve u saglasnost nadležne distribucije radi postizanja uslova iz tehnickih propisa o izjednacenju potencijala. Sva uzemljenja, svih objekata, trafostanice i javne rasvjete medjusobno povezati.

6.3.4. ZAŠTITA MREŽE VISOKOG NAPONA

Pitanje zaštite visokonaponske mreže riješiti u sklopu citave 10KV mreže na ovom podrucju, posebno voditi racuna o kapicitivnim strujama. Za zaštitu ove mreže je nadležna lokalna distribucija.

6.4. ALTERNETIVNI IZVORI I MJERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unapredjenje uredjaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unapredjenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje postrošnjom energije glavnih potroša•a sa jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogucnosti se u odredjenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na podrucju studije lokacije. Posebno, od nabrojanih mjera, treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktno suncevog zracenja. Kako na teritoriji Crne Gore nema egzatnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli suncevog zracenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podataka za podrucje Budve i Bara koji kažu da je oko 270 suncanih dana godišnje.
Iz ovoga se može zakljuciti da ovo podrucje spada u red sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za znacajnije korišcenje energije neposredno suncevom zracenju.
Na ovom podrucju postoje mogucnosti za oba nacina korišcenja sunceve energije ,za grijanje vode (klasicni solarni kolektor) i za proizvodnju elektricne energije (foto naponski panel). Korišcenje solarnih kolektora se može preporuciti kao mogucnost odredjene uštede u potrošnji elektricne energije, pri cemu se mora voditi racuna da ne bude u koaliziiji sa karakteristicnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju elektricne energije pomocu fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu analizu tehnickih, ekonomskih i ekoloških parametara.

6.5. TELEKOMUNIKACIONA PRISTUPNA MREŽA

6.5.1. UVOD

Na podrucju naselja ŽUKOVICA koja je obuhvacena lokalnom studijom ne postoji nikakva telekomunikaciona infrastruktura vezana za fiksnu telefoniju. Izradom ovog planskog dokumenta planirati izgradnju nove telekomunikacione infrastrukture, koncipirane u sistemu kablovske telekomunikacione kanalizacije, zadovoljavajuceg kapaciteta koja dugorocno obezbjedjuje potrebe ovog naselja za raznim telekomunikacionim servisima. Telekomunikacionu kablovsku kanalizaciju planirati do svake urbanisticke parcele u naselju. Izgradnjom kvalitetne telekomunikacione infrastrukture stvaraju se tehnicki uslovi za razvojem optikih pristupnih mreža (FTTH – Fiber To The Home) koje omogogucavaju širokopojasni pristup krajnjem korisniku na najkvalitetniji nacin, što je bliska budu•nost i Budve.U današnje vrijeme digitalni gradovi se razvijaju u cijelom svijetu. Oni ce gradjanima omoguciti stvaranje informacijonog prostora za svakodnevno korišcenje. Kljucni element u razvoju digitalnih gradova i povecanja kvaliteta života gradjana su širokopojasne usluge. Lokalna uprava je u poziciji da podstice rast širokopojasnog pristupa omogucujuci gradjanima korišcenje online usluga te definišuci politike i programe koje ce stimulisati uvodjenje prihvatljivih širokopojasnih usluga na lokalnom nivou.

6.5.2. OPIS USVOJENOG TEHNICKOG RJEŠENJA

Kako je cjelokupna telekomunikaciona pristupna mreža na podrucju TK Centra Budva (Opštine Budva) koncipirana sa kablovskom kanalizacijom to je i telekomunikaciona pristupna mreža predmetnog naselja **ŽUKOVICA** nastavak istog koncepta razvoja. Sadašnja organizacija fiksne telekomunikacione pristupne mreže je takva da fiksna telekomunikaciona mreža cijelog podrucja , koje pripada „ Crnogorskom Telekomu, organizaciono pripadaju cvornoj centrali u Budvi . U Budvi je instalisan savremeni digitalni komutacioni cvor, na koji su pomocu optickih kablova i odgovarajucih sistema prenosa povezani udaljeni pretplatnicki sistemi RSS-ovi, koji su locirani u odredjenim naseljima po Opštini Budva.

Da bi se znacajno smanjila dužina pretplatnicke petlje i omogucio takozvani širokopojasni pristup pretplatnicima, potrebno je u naselju planirati izgradnju isturenog pretplatnickog stepena **RSS- Žukovica**, koji ce optickim kablom ili radio relejnom vezom biti povezan na maticnu centralu AXE-10 Budva. Povezivanje RSS-a Žukovica na maticnu centralu AXE 10 Budva po optickom kablu je vrlo zahtjevna, imajuci u vidu •injenicu, da je potrebno uraditi opticki spojni pur RSS Petrovac – RSS Žukovica duž magistralnog puta Petrovac – Podgorica u dužini cca 10km. Koja ce se varijanta izabrati za povezivanje RSS-a Žukovica na maticnu centralu zavisi od cijene koštanja spojnog puta(optickog ili radio-relejnog).

Izgradnjom telekomunikacione kablovske kanalizacije u citavom naselju do svakog stambeno – poslovnog objekta stvaraju se pretpostavke za dugorocni i sistematski razvoj telekomunokacione pristupne mreže u ovom naselju.

U bliskoj buducnosti ce se raditi opticke telekomunikacione pristupne mreže (FTTH – Fiber To The Home) do svake zgrade odnosno stana. Izgradnjom optickih pristupnih mreža stvaraju se mogucnosti za širokopojasnim uslugama. Postavljanje optickih kablova u pristupnim mrežama može se ostvariti na nekoliko nacina. Razne pristupne tehnologije koje kombinuju opticke kablove i bakarne parice predstavljaju arhitekturu FTTx, gdje je x tip krajnjeg prikljucka

--- Opticka vlakna do stana – Fiber to the Home (FTTH)
--- Opticka vlakna do zgrade – Fiber to the Bulding (FTTB)
--- Opticka vlakna do plocnika – Fiber to the Curb (FTTC)
--- Opticka vlakna do kabineta – Fiber to the Cabinet (FTTCab)

Pristup optickim vlaknima je oduvijek predstavljao najkvalitetniju varijantu širokopojasnog pristupa jer omogucava postizanje velikih prenosnih brzina i dometa prijenosa. Jedina prepreka masovnijeg uvodjenja FTT-x tehnologija je njihova cijena i regulatorni uslovi iz vecih zemalja . U sistemu FTTH

i FTTB opticki linijski terminal (OLT- Optical line Terminal) povezan je pomocu optickih vlakana s optickim mrežnim završecima (ONT – Optikal Network Termination) instaliranim u kucama i zgradama. U FTTC-u i FTTCob-u je pomocu optickih vlakana OLT povezan s optickim mrežnim jedinicama (ONU – Optical Network Unit) smještenim u blizini grupe kuca ili zgrada koje su nekom od DSL tehnologija (ADSL ili VDSL) povezane sa mrežnim završecima (NT – Network Termination) unutar samih kuca ili zgrada . FTTH širokopojasne mreže podržavaju najvece moguce kapacitete preko velikih udaljenosti gdje se aktivna oprema može smjestiti na srednjoj lokaciji smanjujuci troškove održavanja i složenosti same mreže.

Planom je predvidjena da se radi kablovska kanalizacija kapaciteta 2XPVCØ110mm kao i odgovarajuca TK kablovska okna. Projektant je predvidio tri dimenzije kablovskih okana i to: 60X60X80cm, 80X80X90cm i 150X110X100cm. Trasa kablovske kanalizacije i pozicije okana su tako odabrane da se maksimalno vodilo racuna da se kanalizacija radi u trotoarima osim na mjestima gdje to nije bilo moguce, prelazi preko saobracajnica i saobracajnice bez trotoara.

Sam nacin izrade TK kablovske kanalizacije, što podrazumijeva iskop rova, polaganje cijevi, zatrpavanje rova, iskop rupe za okno i sve ostale gradjevinske radnje definisane su u okviru Opštih i tehnickih uslova za izvodjenje gradjevinskih radova za pristupne telekomunikacione mreže. Izdate od strane ZJPTT.

Odgovorajucim izborom trase i kapaciteta kablovske kanalizacije omogucen je pristup do svake urbanisticke parcele. Dalji razvoj TK kablovske kanalizacije do samog objekta je definisan svakim pojedinacnim projektom prilikom izgradnje objekta. Što znaci da je ovaj plan obuhvatio distributivni kanalizacioni sistem do tacke do koje je moguce razvijati primarnu i sekundarnu telekomunikacionu pristupnu mrežu, a da je dalji razvoj razvodne distributivne mreže stvar izme• u pojedinacnih investitora izgradnje objekata i pružaoca telekomunikacione usluge sa kojima investitor sklapa ugovor, a koji je dužan da izda posebne tehnicke uslove o prikljucenju na svoju pristupnu mrežu.

Telekomunikacioni sistemi u današnje vrijeme je jedan od najvažnijih infrastrukturnih sistema od koga maltene zavisi funkcionisanje svih životnih aktivnosti u naselju. On je posebno važan za turisticka podrucja u koje spada i podrucje obuhvaceno ovim planom. Usljed toga je planom predvidjena koncepcija i izgradnja takvg telekomunikacionog sistema koji je u skladu sa današnjim i buducim razvojem telekomunikacija u svijetu.

Osnovna karakteristika telekomunikacija u narednom periodu ce biti daljnja digitalizacija i integrisanje mreže. Sadašnja izgradjenost mreže sa digitalnim komutacijama i prenosnim sistemima poprima karakteristike integrisane digitalne mreže (IDN). Nastavak procesa digitalizacije stvorit ce uslove integrisanja telekomunikacija i informatike u telematiku i razvoja digitalne mreže sa integrisanim službama (ISDN). Dakle ocekuje se postavljanje novih širokopojasnih digitalnih komutacija sa digitalnim pretplatni• kim vodovima cime ce integrisana digitalna mreža prerasti u univerzalnu digitalnu mrežu sa integrisanim službama (ISDN) koja ce uz primjenu kablovske tehnike prenosa sa optickim vlaknima, omoguciti sasvim nove usluge (videofonija, kablovska televizija,telemetrija, muzi• ka biblioteka, telesignalizacija, telekomande, konverzija glas tekst, stereofonski radio kanali, sporoanalizirajuca televizija , pisanje na daljinu , medicinske dijagnostike itd.)

Da bi se takva mreža mogla ponuditi neophodno je preduzeti sledece mjere pri planiranju i izgradnji telekomunikacione infrastrukture:

--- digitalne komutacione elemente približiti što bliže korisniku.

--- u pristupnim mrežama koristiti što više opticke kablove.

--- skratiti pristupne bakarne mreže na najviše 1,5km, kako bi mogle da prihvate širokopojasne usluge.

--- svakom komutacionom elementu omoguciti radni i rezervni put sa automatskim prebacivanjem obzirom da ce se sve više prenositi podaci preko istih.

6.5.3. RADIO - DIFUZNI (BEŽICNI) SISTEMI

U fazi planiranja lokalne studije nije moguce planirati lokaciju za bazne stanice radio-difuznih sistema, jer to prevashodno zavisi od provajdera takvih usluga i njihivih mjerenja i zahtjeva za realizaciju konkretnih projekata. Medjutim, mogu se, kao što je u daljem tekstu uradjeno, dati smjernice i tehnicki zahtjevi za davanje urbanisticko- tehnickih uslova za svaki projekat te vrste.
Osnovna koncepcija GSM sistema mobilne telefonije bazirana je na klasicnoj arhitekturi celijske radio-mreže. Osnovna jedinica ovakve mreže je celija. U cilju pokrivanja željene teritorije, servisne zone osnovnih celija se udružuju i na taj nacin formiraju jedinstven sistem. Svaka celija ima svoju baznu stanicu (BTS – Base Transcevier Station) koja radi na dodijeljenoj grupi radio-kanala. Radio-kanali dodijeljeni jednoj celiji u potpunosti se razlikuju od radio-kanala dodijeljenih susjednim celijama.

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

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

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

Što se tice zaštite životne sredine, bazne stanice svojim radom ne zagadjuju životno i tehnicko okruženje. Ni nakoji nacin ne zagadjuju vodu, vazduh i zemljište. U manjoj mjeri i u ogranicenom prostoru eventualno može doci do pojave nedozvoljenog nivoa elektromagnetskog zracenja baznih stanica, što se pravilnim planiranjem i projektovanjem , te testnim mjerenjima može preduprijediti, kao da se i u svemu pridržava Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl.listRCG br. 80/05) i Zakona o životnoj sredini („Sl.list RCG“ br.12/96 i 55/00).
Maksimalni nivo izlaganja stanovništva za frekfencijski opseg od 10Mhz – 300Ghz dati su „ Pravilnikom o najvecim dozvoljenim snagama zracenja radijskih stanica u gradovima i naseljima gradskog obilježja “ Agencija za radio - difuziju RCG (br.01-932) iz 2005 god.

7. HIDROTEHNICKA INFRASTRUKTURA

7.1. OPIS POSTOJECEG STANJA

Podrucje zahvata studije cine uglavnom individualne stambene kuce sa grupacijama starih kamenih kuca u grozdu. Zemljište je u nagibu prema jugu i zapadu. U starom dijelu sela , gdje je izgradjenost maksimalna, ne ocekuju se neki veci zahvati u funkcionalnom i gradjevinskom smislu. Neizgradjeni prostor je uz južnu i zapadnu granicu zone zahvata i predstavlja znacajnu vrijednost. U naselju nije bilo razvoja hidrotehnicke infrastrukture. Vršene su odredjene hidrogeološke istrage na postojecim izvorištima u cilju iznalaženja rješenja kvalitetnog i trajnog vodosnabdijevanja. U tom smislu definisano je potencijalno izvorište Spila na kojem se uz dodatne istražne radnje treba utvrditi potencijalna izdašnost i definisti nacin zahvata i dovoda do ovog i ostalih gravitirajucih sela u širem prostoru.
Radjene su i odredjene aktivnosti u smislu nacina prikupljanja i disponiranja otpadnih voda naselja ali se na tome stalo.
Kroz naselje proticu dva potoka bujicnog karaktera preko kojih se,uglavnom,sakupljaju i odvode atmosferske vode iz naselja i šireg prostora.

7.2. PLANIRANE HIDROTEHNICKE INSTALACIJE

Za buduce – planirano stanje jasno je da se prostor navedene zone mora opremiti sa sve tri uobicajne vrste hidroinstalacija.
Vodovodnu mrežu neophodno razvijati duž planiranih saobracajnica novim cjevovodima adekvatnih profila i od savremenog materijala.
Fekalni kanalizacioni sistem takodje je neophodno izvesti i omoguciti na tehnicki ispravan nacin prikljucenje svih objekata ,prihvat svih upotrebljenih voda,njihov tretman i konacnu dispoziciju.
Buduce propisno gradjenje ulica ,sa ivicnjacima i trotoarima,zatim veca pokrivenost naselja sa krovovima,asfaltom,betonom i takvim nepropusnim površinama,,dovesti ce do znatnog povecanja koeficijenta oticanja odnosno koncetracije padavina i formiranja površinskih tokova. To se može riješiti jedino sa izgradnjom atmosferskih kanala sa kontrolisanom odvodnjom kišnih voda. Takodje je neophodno,u sklopu urbanog razvoja naselja, izvršiti uredjenje postojecih vodotoka koji, obzirom na konfiguraciju naselja, predstavljaju glavne recipjente atmosferskih voda.

7.2.1. Vodovodna mreža

U skladu sa ovakvim koncepcijskim opredjeljenjem predvidjena je izvesti :
- distributivni rezervoar zapremine 200 m3 sa kotom dna 420,0 i kotom preliva 423,0 m.n.m.
- glavni distributivni cjevovod profila 100 mm od rezervoara do distributivne mreže
- distributivna mreža svim saobracajnicama profila 80 mm sa medjusobnim povezivanjem u tzv. prstenove
- prikljucenje na takvu mrežu svih postojecih i novih objekata
- opremanje ukupne mreže protivpožarnim hidrantima

<u>Procjena potreba u vodi</u>

Važecim generalnim rješenjem razvoja vodovodnog sistema Budve do 2021.god.,a u skladu sa Vodoprivrednom osnovom Crne Gore definisane su okvirne specificne norme potrošnje prema kategoriji potrošaca :

Gradski vodovodi	Domacinstva	Privreda	Ostali korisnici	Gubici	Ukupno
2011. god.	200	90	60	110	460
2021. god.	230	100	80	110	520

Za turisticke kapacitete planirano je :

- Hoteli sa pet zvjezdica ..... 650 l/kor./dan
- Hoteli sa cetiri zvjezdice ..... 450 «
- Niže hotelske kategorije ..... 350 «
- Privatni smještaj ..... 350 «

Za koeficijent dnevne neravnomjernosti predložen je Kd = 1,30 , dok za casovnu neravnomjernost, prema kojem se dimenzioniše mreža distributivnog sistema preporucen je koeficijent K• = 1,8
Tendencije u svijetu ugradjene u kriterijume svjetskih finansijskih institucija idu ka smanjenju specifi•nih normi potrošnje te shodno tome preporucuje se :

- prosjecna bruto potrošnja ..... 350 l/st.dan
- u seoskim naseljima ..... 300 «
- u turistickim naseljima :
  u hotelima ..... 500 l/dan/tur.

u domacoj radinosti	.....	400	«
u kampovima	.....	200	«

U razmatranom prostoru planira se ukupno 232 stalna i privremena stanovnika
Shodno usvojenim normama bruto potrošnje od 350 l/st.dan maksimalna dnevna potreba u vodi naselja ce iznositi:

P max = 232 x 300 = 69,60 m3/dan

q max = 0,81 l/sec.

S'obzirom da distributivna mreža treba da obezbijedi tzv. maksimalnu casovnu potrošnju naselja, koja je uglavnom zavisna od broja prikljucenih objekata,odnosno potrošaca, ranije smo kazali da je GUP-om preporucen koeficijent casovne neravnomjernosti od Kc = 1,8 .
No kako se radi o relativno malom broju potrošaca ,a ovaj koeficijent je u direktnoj zavisnosti od broja korisnika,prihvatili smo sljedecu veli•inu casovnog koeficijenta neravnomjernosti :

- do 200 stanovnika ..... Kc = 4,0
- od 200 – 500 st. ..... Kc = 3,0
- od 500 – 1000 st. ..... Kc = 2,5
- od 1000 - 5000 st. ..... Kc = 2,0
- preko 5000 st. ..... Kc = 1,6

Shodno navedenim koeficijentima maksimalna casovna potrošnja u zoni iznosi :

q max.cas = 0,81 x 3,0 = 2,42 l/s

Što se tice vrste materijala za izradu distributivne mreže dva su materijala koja se zadnjih godina koriste u vodovodnim sistemima primorskih opština i to PEHD cijevi i cijevi od DAKTILA.

7.2.2. Fekalna kanalizacija

Za sistem kanalizacije prihvacen je osnovni koncept usvojen GUP-om Budve sa sljedecim stratešnim odrednicama :

- Ukupni kanalizacioni sistemi se rješavaju kao separacioni,odnosno nezavisni fekalni i atmosferski sistemi
- Fekalni sistemi se rješavaju kao grupni sistemi za pojedine grupe obližnih naselja sa postepenim povezivanjem u vece cjeline.
- Obaveznost svih korisnika da se prikljuce na kanalizacionu mrežu
- U višim zonama,gdje nije opravdano povezivanje sa udaljenim kolektorskim sistemima, kanalizacije se rješavaju kao manje zaokružene hidraulicke cjeline sa PPOV u vidu «Bio-diskova»,»Putok-sa» i drugih malogabaritnih uredjaja za precišcavanje otpadnih voda.
- U prvoj fazi otpadne vode se mogu upuštati u more nakon mehanickog precišcavanja podmorskim ispustima koji su planirani u skladu sa kretanjima morskih struja.
  U kasnijim fazama vece grupne sisteme treba zaokružiti realizacijom postrojenja za precišcavanje otpadnih voda.

U dijelu razvoja kanalizacionog sistema ovog naselja planira se izvesti nezavisni manji sistem fekalne kanalizacije sa uredjajem za biološki tretman otpadnih voda kapaciteta do 300 ES. Precišcene vode ce se upuštati u bujicni tok. Posebnu pažnju obratiti kod izbora postrojenja koje treba da obezbijedi adekvatne izlazne parametre efluenta kako bi se mogao slobodno ispuštati u otvoreni bujicni tok.

Proracun kolicina otpadnih voda

Jedinicni rashodi otpadne vode su detaljno analizirani u brojnim prethodnim elaboratima i projektima kanalizacija budvanskih i drugih naselja i gradova na crnogorskom primorju .
U GUP-u Budve se preporucuju norme 10-15% niže od normi vode za pice što bi za stalno stanovništvo iznosilo oko 300 l/dan,kao dnevni maksimum.
Shodno planiranoj strukturi korisnika maksimalna dnevna koli•ina otpadnih voda :

Q max.dan = 232 x 250 = 58,0 m3/dan

q max dan = 0,67 l/s

Proracun maksimalnih casovnih protoka , mjerodavnih za dimenzioniranje kanalizacionih objekata takodje zavisi od tzv.koeficijenta casovne neravnomjernosti za koji smo prihvatili sljedece vrijednosti :

do	1000	stanovnika	.....	Kc = 5,0
do	2000	«	.....	Kc = 4,0
do	3000	«	.....	Kc = 3,5
do	5000	«	.....	Kc = 3,0
do	8000	«	.....	Kc = 2,7

Na osnovu prednjih vrijednosti maksimalna casovna protoka za cijelo podrucje iznosi :

q max. cas = 0,67 x 5 = 3,35 l/s

Rješenje kanalizacije

Kao što je u uvodnom dijelu receno u naselju nema kanalizacione mreže vec je potrebno istu izgradjivati u skladu sa urbanim razvojem i uredjenjem naselja.
U tu svrhu planira se izvodjenje kanalizacione mreže duž svih planiranih saobracajnice cime ce se omoguciti prikljucenje svih postojecih i planiranih objekata.
Shodno terenskim uslovima i položaju postojecih i planiranih objekata,a poštujuci preporuke iz GUP-a opredjelili smo se za sljedeci koncept rješenja :
- svim saobracajnicama izvesti ulicnu kanalizacionu mrežu kako bi se omogucilo prikljucenje gravitirajucih objekata
- kanalizacione krakove izvesti i drugim slobodnim površinama radi prikljucenja objekata koji se ne mogu prikljuciti na ulicnu mrežu
- kompletna mreža ima pad prema nižim zonama naselja i uredjaju za precišcavanje

Ovako usvojeni koncept u potpunosti ne korespondira sa usvojenim konceptom iz GUP-a.
On je ispoštovao preporuku rješenja za manje sisteme koji se u skorije vrijeme ne mogu prikljuciti na postojece primarne sisteme.
Što se tice same kanalizacione mreže preporucuje se da minimalni profil kanala bude DN 200 mm sa standardnim revizionim oknima na mjestima koja propisuju tehnicki uslovi za ove vrste instalacija.

7.2.3. Atmosferska kanalizacija

GUP-om Budve principijelno je prihvaceno rješenje tzv.separatnih sistema kanalizacije,odnosno nezavisne atmosferske i fekalne kanalizacije.
Odvodjenje atmosferskih i površinskih voda ostvaruje se sa dvije vrste objekata :
- uredjenjem malih vodotoka
- odvodjenjem kišnih voda u naselju i sa saobracajnih i javnih površina sistemom atmosferske kanalizacije

Okvirni projektni kriterijumi za realizaciju ovih objekata zaštite od bujicnih vodotoka i kišnih voda su:

- zbog velikih uzdužnih padova vodotoke treba regulisati uz korišcenje kaskada
- kod regulacije treba osim funkcionalnih zahtjeva imati u vidu i estetske zahtjeve
- kanale dimenzionirati na 25.godišnju veliku vodu
- moguce je dio kanala kroz naselja pretvoriti u zatvorene kolektore,ukoliko to zahtjeva uredjenje prostora, pod uslovom da se obezbijedi dovoljna propusna moc kolektora
- slivove vodotoka koji svojim bujicnim nailasom ugrožavaju naselja treba antieroziono urediti
- kišnu kanalizaciju dimenzionirati prema analizi vjerovatnoce inteziteta kiša.

Rješenje kanalizacije

U sklopu rješenja prihvata i odvodnje atmosferskih voda sa krovova objekata,saobracajnih i drugih uredjenih površina planirana je izgradnja sistema atmosferske kanalizacije duž svih postojecih i planiranih saobracajnica u naselju. Smjerovi i podužni padovi kanala prilagodjeni su projektovanim podužnim padovima saobracajnica. Minimalni profil kanala planiran je DN 250 mm. Voda se sa površina prihvata kišnim ulicnim slivnicima sa prikljucenjem na kanalizaciju u revizionim kanalizacionim šahtama. Oborinske vode iz kanalizacije usmjeravaju se u dva bocna bujicna vodotoka i dalje prema moru.

7.3. RAZMJEŠTAJ INSTALACIJA

Projektovane ulice su uglavnom širine 5,0 sa pješackim stazama uglavnom sa jedne strane.
Unutar tog prostora treba smjestiti instalacije:kablove visokog i niskog napona,telefonski kabl,vodovod,fekalnu i atmosfersku kanalizaciju. Kao neki nacelan raspored za polaganje hidrotehnickih instalacija može se prihvatiti :

- postavljanje atmosferskih kanala shodno saobracajnom rješenju u samom trupu saobracajnice a prema poprecnom padu saobracajnice
- vodovodnu mrežu polagati uglavnom u trotoarima sa jedne ili druge strane ulice
- fekalnu kanalizaciju polagati sa suprotne strane vodovodne mreže a istu prilagoditi postojecim fekalnim izlazima iz objekata,odnosno omoguciti prikljucenje svih objekata.

Detaljna analiza položaja instalacija svakako ce se sagledavat kod izrade gloavnih projekata saobracajnica ,kada ce se trebati uzeti u obzir svi parametri bitni za adekvatni raspored svih instalacija.

SADRŽAJ GRAFICKIH PRILOGA:

PLAN VIŠEG REDA - izvodi

1. **IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE**

POSTOJECE STANJE

2. **TOPOGRAFSKO - KATASTARSKI PLAN**
3. **NAMJENA POSTOJECIH OBJEKATA I POVRŠINA**
4. **SPRATNOST POSTOJECIH OBJEKATA**
5. **PLAN RUŠENJA**
6. **POKAZATELJI POSTOJECEG STANJA**

PLANIRANO STANJE

7. **NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA**
8. **SPRATNOST OBJEKATA**
9. **NACRT URBANISTICKE PARCELACIJE**
10. **NIVELACIJA OBJEKATA**
10. **SAOBRACAJ - PLAN REGULACIJE I NIVELACIJA**
12. **SAOBRACAJ - POPRECNI PROFILI**
13. **HIDROTEHNICKE INSTALACIJE**
14. **ELEKTROENERGETSKA MREŽA**
15. **TELEKOMUNIKACIONA MREŽA**

ADRIA INVEST d.o.o. Budva

izgradnja objekata

projektovanje ■ nadzor

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE „ŽUKOVICA“

- GRAFICKI PRILOZI -