

Sadržaj:

1.0. POLAZIŠTA I CILJEVI IZRADE LOKALNE STUDIJE „SVINJIŠTA II“

- 1.1. METODOLOGIJA IZRADE LOKALNE STUDIJE „SVINJIŠTA II“
- 1.2. POVOD ZA IZRADU LOKALNE STUDIJE „SVINJIŠTA II“
- 1.3. CILJ IZRADE LOKALNE STUDIJE „SVINJIŠTA II“
- 1.4. OBUHVAT GRANICA LOKALNE STUDIJE „SVINJIŠTA II“
- 1.5. OPIS LOKACIJE LOKALNE STUDIJE „SVINJIŠTA II“
- 1.6. PROJEKTNI ZADATAK

2.0. SMERNICE ZA URBANISTIČKO OBLIKOVANJE „SVINJIŠTA II“

- 2.1. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

3.0. URBANISTIČKO OBLIKOVANJE „SVINJIŠTA II“

- 3.1. KONCEPTUALNA OSNOVA OBLIKOVANJA „SVINJIŠTA II“
- 3.2. REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE
- 3.3. INFRASTRUKTURNA REŠENJA

4.0. SMERNICE ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE „SVINJIŠTA II“

5.0. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE „SVINJIŠTA II“

6.0. SMERNICE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

7.0. SMERNICE ZA PEJSAŽNO UREĐENJE

- 7.1. SAMOSTALNI ZELEN I UREĐENI PROSTORI
- 7.2. REKREATIVNI PROSTORI

8.0. PROCEDURA SPROVOĐENJA ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKOG OBLIKOVANJA „SVINJIŠTA II“

9.0. GRAFIČKI PRILOZI

1. POLAZIŠTA I CILJEVI IZRADE LOKALNE STUDIJE „SVINJIŠTA II“

- 1.1. METODOLOGIJA IZRADE LOKALNE STUDIJE „SVINJIŠTA II“**
- 1.2. POVOD ZA IZRADU LOKALNE STUDIJE „SVINJIŠTA II“**
- 1.3. CILJ IZRADE LOKALNE STUDIJE „SVINJIŠTA II“**
- 1.4. OBUHVAT GRANICA LOKALNE STUDIJE „SVINJIŠTA II“**
- 1.5. OPIS LOKACIJE LOKALNE STUDIJE „SVINJIŠTA II“**
- 1.6. PROJEKTNI ZADATAK**

1.0. POLAZIŠTA I CILJEVI IZRADE LOKALNE STUDIJE „SVINJIŠTA II“

Urbane povelje

Agenda 21 1992.

Na konferenciji u Rijuu, u Agendi 21, donešen je koncept održivog razvoja na globalnom nivou. Koncept održivog razvoja traga za građanskim pravima i blagostanjem za sve. On sadrži tri dimenzije: ekonomsku (što optimalnije korišćenje svih resursa), ekološku (utvrđivanje gornje granice upotrebe svih neobnovljivih resursa) i socijalnu (relativno ujednačena raspodela svih resursa).

U održivom razvoju i planiranju naselja, ostavljeni su sledeći strateški zadaci:

1. ograničenje širenja naselja;
2. multifunkcionalna struktura naselja;
3. fleksibilnost korišćenja prostora u naseljima;
4. ekološka revitalizacija životnog prostora;
5. očuvanje kulturnog i istorijskog nasleđa;
6. oblikovanje naselja i
7. obezbeđivanje zadovoljavajućih uslova u naseljima

Poglavlje Agende 21 – Napori Ujedinjenih Nacija za bolju životnu sredinu u 21. veku

U poglavlju Agende 21 koje se odnosi na zaštitu životne sredine podvučeni su sledeći strateški zadaci:

1. minimiziranje otpada;
2. maksimizacija, po životnu sredinu bezbedne ponovne upotrebe i reciklaže otpadaka;
3. unapređenje, po životnu sredinu bezbednog tretmana i odlaganja otpada;
4. proširnje službi za tretman otpada.

Nova Atinska povelja 1998.

Kod planiranja jednog grada treba voditi računa o okviru, lokalizaciji, društvenom kontekstu i glavnim resurima sektora.

Drugi faktori o kojima treba voditi računa su: reljef, klima, postojeće i predhodne strukture, zelenilo, kulturne i istorijske karakteristike, kao i administrativne granice.

Strateški ciljevi:

1. polifunkcionalnost zona;
2. srednjeročno i dugoročno planiranje, sa praćenjem trendova razvoja;
3. utvrđivanje ciklusa razvoja gradova - kao osnov za dugoročno planiranje;
4. pravičnija raspodela gradskih resursa, prema principima jednakosti i vodeći računa o lokalnim potrebama i pružanju pomoći;
5. prostorno uređenje grada ne treba obavljati na štetu mreže slobodnih prostora ili prirodnih koridora prema okruženju izvan gradova;
6. planiranje grada za sve – integrisati u kulturni, privredni i društveni život grada sve grupe ljudi;
7. obezbeđivanje participacije građana na lokalnom nivou, da bi se favorizovalo njihovo učešće u građanskom životu;
8. obezbeđivanje razgranate mreže društvenih i kulturnih objekata u blizini, kao i prostore na kojima se ljudi mogu izraziti ili upoznavati da bi se favorizovali ljudski kontakti i komunikacija;
9. čuvanje tradicionalnih elemenata i identiteta gradske životne sredine;
10. promovisanje mogućnosti maksimalne iskorišćenosti tehnologije informacija;
11. ohrabrivati: zaštitu neobnovljivih resursa, štednju energije i najčistijih mogućih tehnologija, smanjenje ukupne količine otpadnih materijala kao i njegovu reciklažu, fleksibilnost procesa odlučivanja da bi se dala veća podrška lokalnim zajednicama i razmatranje sveukupnih potencijala tla kao punopravnog resursa i regeneraciju gradskih neobrađenih predela;
12. upoznavanje sa merilima i vrednostima tržišne snage da bi ih usmerili ka privatnom sektoru u cilju razvoja grada;
13. treba promovisati i pomoći uspostavljanje programa «Zdravih gradova», po normama Svetske zdravstvene organizacije. Ova akcija može biti vođena u isto vreme direktno, poboljšavanjem kvaliteta smeštaja i čovekove okoline i indirektno, favorizujući smanjenje stepena zagađenosti i zaštitom retkih resursa.

Povelja o narodnom graditeljskom nasleđu, Meksiko, ICOMOS, 1999

Principi:

Čuvanje graditeljskog nasleđa se mora vršiti sa multidisciplinarnom stručnošću uz punu koordinaciju u prepoznavanju neizbežnosti promena i razvoja, kao i uz poštovanje uspostavljenog kulturnog identiteta zajednice.

Savremeni rad na narodnim građevinama, grupacijama građevina i naseljima treba da poštuje

njihove kulturne vrednosti i njihov tradicionalni karakter.

Najbolje je ako se narodno graditeljstvo čuva održavanjem i zaštitom grupacija građevina i naselja reprezentativnih po karakteru za svaki pojedini region.

Narodno graditeljstvo predstavlja sastavni deo kulturnog pejzaža i taj odnos mora se uzeti u obzir prilikom razvijanja strategija čuvanja.

Narodno graditeljstvo ne obuhvata samo fizički oblik i materijal građevina, konstrukcija i prostora, već i načine na koji se oni koriste i shvataju, kao i tradicije i nematerijalne asocijacije koje se vezuju za njih.

Protokol u Kjotu, Japan

Protokol u Kjotu je dogovor između zemalja širom sveta o smanjenju emisije onih gasova koji doprinose efektu "staklene bašte", pod okriljem Konvencije Ujedinjenih Nacija o Klimatskim promenama. Zemlje potpisnice ovog protokola su se obavezale da će smanjiti emisiju ugljen-dioksida i pet drugih gasova koji doprinose efektu "staklene bašte".

Ovaj protokol trenutno je potpisalo više od 160 zemalja širom sveta (koje emituju više od 55% štetnih gasova).

Principi kojih se treba pridržavati da bi se smanjila produkcija štetnih gasova:

1. reciklaža svih mogućih predmeta – ne samo otpada;
2. upotreba one ambalaže za proizvode koja iziskuje manje energije;
3. upotreba javnog gradskog prevoza – prvenstveno brodova, vozova, autobusa;
4. upotreba automobila koji zadovoljavaju standarde u pogledu emisije gasova;
5. insistiranje na pešačenju u naseljima i upotrebi biciklističkog saobraćaja;
6. zaštita zelenila i pošumljavanje tj. sadnja novog zelenila u naseljima i insistiranje na zaštitnom zelenilu duž puteva i gde god je to moguće;
7. korišćenje alternativnih vidova energije.

1.1. METODOLOGIJA IZRADE LOKALNE STUDIJE „SVINJIŠTA II“

Koncept „Svinjišta II“ proizašao je iz **metodologije ostvarljive vizije**, čiji je cilj da se formira **plansko rešenje**, koje će istovremeno biti **ostvarljivo i vizionarsko**, a to znači da svojim postavkama proizilazi iz stvarnih resursa i potencijala koje prostor (u širem kontekstu sagledavanja) poseduje, a da usmerenošću ka budućnosti i otvorenosti svojih planskih parametara, omogući ostvarenje visokokvalitetnog kontinualnog razvoja, kako u prostoru, tako i kroz vreme. Ovo u konkretnom slučaju znači da planski parametri razvoja, stepen svoje otvorenosti treba da stave u funkciju planske vizije, a da proizađu iz stvarnih prostorno-fizičkih uslova.

Takođe se lokalna studija „Svinjišta II“ oslanja i na koncept **otvorenog regulacionog plana**, koji se zasniva na principima planiranja održivog razvoja, mehanizama formiranja tržišta, ponude planskog razvoja.

OTVORENOST PLANA se zasniva na „stepenovanoj“ otvorenosti i to:

Najmanje otvorenosti su tehnički sistemi - trase saobraćajnih i infrastrukturnih koridora apsolutno neophodno treba da budu determinisani, i u prostoru jasno definisani, a eventualno, kroz vreme, fazno planirani.

Delimična otvorenost se odnosi na formiranje „planskog okvira“ mogućnosti gradnje na principima definisanja „od minimalnih....do maksimalnih“ planskih parametara, kao što su:

- **Linije građenja** kojima se definiše prostorni okvir na javnom i unutrašnjem prostoru, u okviru koga je moguće graditi.
- **Minimalne i maksimalne moguće zone zauzeća** prostora.
- **Od minimalnog „rasta“ spratova, do maksimalno moguće spratnosti** (a u funkciji održavanja ekološkog balansa).

Potpuna otvorenost odnosi se na namensko - sadržajni nivo, kao otvorena mogućnost smeštanja sadržaja u navedeni planski okvir različitih sadržaja, kroz različite kombinacije, što će se kroz plan opsega mogućih namena strukturirati, a kroz smjernice definisati način kombinovanja sadržaja.

Ovako postavljena „otvorenost planskih parametara“, omogućava upravljanje promenama u prostoru kroz vreme od strane upravljačkih struktura (državnih, lokalnih), stručnih aktera (opštinskih službi, obrađivača), uz učešće zainteresovanih aktera (građana, investitora).

Krajnji cilj je kreiranje i ostvarivanje najkvalitetnijeg, najatraktivnijeg i najefektnijeg rešenja.

1.2. POVOD ZA IZRADU LOKALNE STUDIJE „SVINJIŠTA II“

Odluka o izradi Lokalne studije „Svinjišta II“ donosi se na osnovu čl.31 Zakona o planiranju i uređenju prostora, a proizilazi iz jednogodišnjeg programa planiranja i uređenja prostora Opštine Budva za 2008. godinu donetog na osnovu petogodišnjeg programa planiranja i uređenja prostora Opštine Budva za period 2006 - 2010. godine (Službeni list RCG Opštinski propisi br. .28/05).

1.3. CILJ IZRADE LOKALNE STUDIJE „SVINJIŠTA II“

Imajući u vidu metodologiju ostvarljive vizije budućeg naselja po principu „**eko sela**“, investitor je pokrenuo inicijativu izrade urbanističko - arhitektonskog rešenja sa ciljem usklađivanja potreba investitora i stvarnih resursa i potencijala prostora.

Naselje „Svinjišta II“ je zamišljeno da se razvija komplementarno sa pratećim delatnostima na susednim lokalitetima i to afirmisanjem položaja i atraktivnosti Budve, ekološkog potencijala zasnovanog na konceptu održivog razvoja i u skladu sa međunarodnim standardima kvaliteta i izvodljivosti.

„Svinjišta II“ treba da se potpuno uklopi u okolinu arhitektonski, kao i korišćenjem tehnologije u smislu očuvanja okoline. Planiranjem budućeg kompleksa „Svinjišta II“ treba definisati sve infrastrukturne sadržaje: vodosnabdevanje, kanalizacionu mrežu, odlaganje organskog i neorganskog otpada, saobraćajne sadržaje u smislu organizovanja parking prostora i garaža, locirati rekreativne prostore, kao i prostore za socijalna okupljanja, atrakcije i manifestacije.

1.4. OBUHVAT GRANICA LOKALNE STUDIJE „SVINJIŠTA II“

Lokacija „Svinjišta II“ nije obuhvaćena Prostornim planom Budve, a nalazi se sa strane starog puta Budva - Kotor i pripada delu koji se zove Prijedor 2, na svega par kilometara od lokacije Vodenog Parka. Pokriva površinu od 20.630,00 m². Ovaj prostor je u okviru katastarskih parcela br.105, 460 i 461 KO Budva.

Zona zahvata obuhvata Svinjišta II :

- **sa južne strane:** starim kotorskim putem označen kao kat. parc. 888 KO Prijedor II
- **sa zapadne strane:** granicom kat. parc. 105, sa jedne i kat. parc 104 i 103, sve KO Prijedor II sa druge strane
- **sa severne strane:** seoskim putem koji je označen kao kat. parc. 889 KO Prijedor II
- **sa istočne strane:** granicom kat. parc. 459 i 460 KO Prijedor II i dalje tačkom 1. Y = 567 562.64 X = 684 815.36, tačkom 2. Y = 567 532.89 X = 684 824.40, i dalje u istom pravcu granicom kat. parc. 458 i 457, sa jedne i kat. parc. 461, sve KO Prijedor II sa druge strane do kotorskog puta gde i završava.

Obuhvat lokalne studije „Svinjišta II“ prikazan je na grafičkom prilogu br. 01, br. 02, br. 03 i br. 04

1.5. OPIS LOKACIJE LOKALNE STUDIJE „SVINJIŠTA II“

Lokacije namenjene naselju „Svinjišta II“ predstavlja neizgrađen prostor na terenu sa evidentnim nagibom i padu ka jugu - prema moru, nadmorske visine od 108m do 219m. Na granici sa parcelom 106 na severu nalazi se stari seoski put, a preko iste parcele može se pešačkim stazama stići do crkve Sv. Arhangela Mihaila i do naselja Svinjišta. Na jugu parcele nalazi se vododerina. Veći deo površine prekriven je makijom, a manji deo je pod visokim rastinjem.

1.6. PROJEKTNI ZADATAK - ulazni parametri:

- „Svinjišta II“ osmisliti tako da može apsolutno samostalno da funkcioniše.
- Saobraćajno povezati lokaciju sa okruženjem, neposrednim i širim, novoformiranom trasom puta. Obezbediti nesmetani pristup naselju ali i određen stepen kontrole komunikacije unutar njega.
- Parcelaciju izvesti tako da se zadovolje uslovi za oblikovanje stambenih jedinica individualnog, kao i kolektivnog stanovanja i vila, apartmana.
- Površinu objekata u osnovi planirati od 50 - 140,00 m².
- Iznad novoformirane trase puta u samom uglu naselja formirati grupaciju kaskadnih jedinica, prateći konfiguraciju terena.
- Predvideti objekte individualnog stanovanja specijalnih potreba.
- Predvideti objekte stanovanja sa podzemnim garažama.
- Svu vodu sa terena skupljati sistemom drenažnih trasa (kanala) koje će se sabirati u postojeću vododerinu.

2.0. SMERNICE ZA URBANISTIČKO OBLIKOVANJE „SVINJIŠTA II“

2.0. SMERNICE ZA URBANISTIČKO OBLIKOVANJE „SVINJIŠTA II“

Cilj smernica za urbanističko oblikovanje je da formulišu način, postupak i pravila formiranja urbanističkih sklopova. U tom kontekstu, smernice urbanističkog oblikovanja će ponuditi pravila preko čijeg korišćenja će se, po ponuđenim uslovima „otvorenog regulacionog plana“, modelovati urbanistički sklopovi različitih formi, struktura i oblika.

Osnovni pristup „**otvorenog regulacionog plana**“ je da se, sa jedne strane, strogo definiše planski okvir koji se mora poštovati, a unutar njega ostaviti dovoljno potencijala za „slobodno kreiranje“ budućih formi, a u funkciji raznolikosti sadržaja, različite, različite tehnologije, različite materijalizacije. U tom smislu, smernice urbanističkog oblikovanja date su po sledećim tematsko - metodološkim nivoima obrade:

- pravila formiranja programskih sadržaja,
- parcelacija,
- pravila regulacije,
- pravila nivelacije,
- pravila stacioniranja saobraćaja.

Pored smernica koje se oslanjaju na koncept „otvorenog regulacionog plana“, urbanističko rešenje se oslanja na sledeće smernice prilikom oblikovanja:

- Prostor posmatrati kao jedinstvenu celinu koja se realizuje kroz četiri faze.
- Valorizacija i zaštita prirodnog pejzaža i formiranje savremenog turističkog naselja koje se uklapa u ambijent ali i istovremeno pruža mogućnosti za realizaciju urbanističkog koncepta uz arhitektonsko oblikovanje koje povezuje unutrašnji prostor sa okolinom.
- U skladu sa konfiguracijom terena stvoriti osnovnu postavku urbanističke organizacije, ali tako da omogućava određene promjene u toku razrade u zavisnosti od tržišta.
- Formirati takve infrastrukturne sadržaje i urbane strukture koje omogućavaju uklapanje u najveće standarde stanovanja za korisnike prostora.
- Parcelaciju izvršiti tako da se računa o usklađenosti odnosa površina javnog i privatnog, imajući u vidu stvaranje i realizaciju sredine najvišeg standarda.

2.1. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

Uslovi za nivelaciju i regulaciju

Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvrđuju se na osnovi grafičkih priloga i to: planom regulacije, nivelacije i parcelacije.

Nivelacijsko rešenje definisano je na starim podlogama dobijenim od investitora. Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena odnosno parcele na osnovi koga bi se tačno odredila niveleta objekta u odnosu na saobraćajnicu i okolni teren.

Uslovi za parcelaciju

Ovim planom se vodilo računa o katastarskim parcelama koliko je to bilo moguće, mada ima i

vrlo malih parcela koje kao takve nisu mogle da se tretiraju kao urbanističke pa će u tom smislu biti preparcelacije, jer one svojom veličinom utiču na planski koncept.

Urbanističko – tehnički uslovi

Opšti uslovi

Opštim uslovima se smatraju podaci koji generalno čine urbanističko plansku dokumentaciju uključujući grafičke priloge. Opšti uslovi se oslanjaju na veličinu naznačenih gabarita i njihov položaj u odnosu na ulicu, susedne objekte ili neku drugu dominantu u prostoru koja se može u planu sagledati.

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

- Kod izdavanja urbanističko – tehničkih uslova potrebno je predložiti situaciono rešenje na geodetskoj podlozi predmetne parcele sa brojem objekata, uređenjem terena, prilazima objektima, pešačkim i kolskim saobraćajnicama, nivelacijom objekata, infrastrukturom u okviru parcele poštujući parametre iz studije lokacije. Na predlog ovog rešenja nadležni organ daje saglasnost koja je uslov za dalju razradu lokacije, prema opštim uslovima iz lokalne studije lokacije
- Odrediti građevinsku liniju i pravce pružanja objekata
- Niveletu prizemne etaže
- Za ovakve terene u nagibu u okviru ove LSL predvideti formiranje većeg broja garaža u podzidama tamo gde ulice formiraju usek.
- Visina etaže 2.60 - 3.00 m
- Fasade finalno obrađene kombinacijom maltera, kamena i drveta.
- Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni elemenat treba da budu pune – obrađene klesanim kamenom

Posebni urbanističko – tehnički uslovi

- Spratnost objekta se definiše sa H=2.60 – 3.00 m uz eventualnu mogućnost izgradnje suterena (garaža) ukoliko je nagib veći od 20%
- Ako postoji denivelacija kota prizemlja i nivoa saobraćajnice min. 2.80 moguća je izgradnja poslovnog prostora uz saobraćajnicu sa obaveznim trotoarom ili prostorom za terasu
- Lokali male privrede ne smeju izazivati zagađenje životne sredine, kao ni izazivati prekomernu buku i frekvenciju saobraćaja
- Stambeni poslovni i pomoćni prostori moraju biti u jedinstvenom objektu
- Od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pešačkim i prilaznim putevima. Svaka parcela treba da ima najmanje 1 parking mesto
- Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje terasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada i drveća kivija koje ovde odlično uspeva ili obavezna ponovna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cveća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za sve krajeve

3.0. URBANISTIČKO OBLIKOVANJE „SVINJIŠTA II“

3.1. KONCEPTUALNA OSNOVA OBLIKOVANJA „SVINJIŠTA II“

3.2. REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE

3.3. INFRASTRUKTURNA REŠENJA

3.0. URBANISTIČKO OBLIKOVANJE „SVINJIŠTA II“

3.1. KONCEPTUALNA OSNOVA OBLIKOVANJA „SVINJIŠTA II“

Osnovno polazište sastoji se u tome da je neophodno istaći, aktivirati i doprineti ekskluzivnosti posmatrane lokacije „Svinjišta II“ sa neaktiviranim potencijalima, neiskorišćenim kapacitetima za adekvatne sadržaje. U tom cilju zamišljeno je takvo rešenje koje je, uvođenjem saobraćajne matrice, u vidu glavne saobraćajnice sa četiri ogranka sporednih saobraćajnica, posmatrani prostor podelio na četiri zone - faze odgovarajućih namena.

I FAZA

Prva faza sa južne strane se oslanja na stari put Budva - Kotor, sa istočne i severoistočne strane se nalazi pravac glavne saobraćajnice, a sa zapadne i severozapadne strane nalazi se katastarska parcela broj 104.

➤ Namena

U ovoj fazi glavna namena je individualno stanovanje, realizovano u vidu 6 stambenih objekata koji su udvojeni. Od pratećih sadržaja predviđena je zajednička površina za sport i rekreaciju sa bazenima. Površina za parkiranje inkorporirana je u teren pa predstavlja objekat sa zelenom pokrovnom površinom uređenom za zajedničke aktivnosti-odmor. Predviđene su i površine za kolektivna okupljanja na platoima iznad terena.

Detaljna namena po parcelama data je u grafičkom prilogu br. 05 Plan namene površina.

➤ Pravila parcelacije

Formirani urbanistički blok zauzima katastarsku parcelu označenu brojem 105, koja je podeljena na manje pripadajuće površine parcela. Dozvoljeno je formiranje urbanističkih parcela deobom ili spajanjem parcela. Svaka parcela ima obezbeđeno mesto konekcije na javnu saobraćajnu površinu.

Nacrt planirane urbanističke parcelacije dat je u grafičkom prilogu br. 06 Plan parcelacije, nivelacije i regulacije.

➤ Indeks zauzetosti i izgrađenosti

Za ovu fazu naselja „Svinjišta II“ indeks zauzetosti se kreće od 0.16-0.41, pa srednji iznosi 0.29, a izgrađenosti od 0.00-1.49, pa je srednji 1.06.

Planirani indeksi zauzetosti i izgrađenosti prikazani su u tabeli 1.

Tabela 1.

FAZA I									
BR. KAT. PARC.	BR. URB. PARC.	POVRŠINA	ZAUZETOST	P. OSNOVE	SPRATNOST	BRP	BR. KORISNIKA	GUSTINA NASELJENOSTI	IZGRAĐENOST
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
		[m ²]	E/C	[m ²]		[m ²]		kor./ha	G/C
105	1	148,00	0,00	0,00	/	0,00	0	/	0,00
105	2	238,00	0,29	69,26	S+P+1	263,67	4	/	1,11
105	3	171,00	0,41	69,26	S+P+1	255,58	4	/	1,49
105	4	186,00	0,37	69,26	S+P+1	255,58	4	/	1,37
105	5	190,00	0,36	69,26	S+P+1	246,01	4	/	1,29
105	6	860,00	0,00	0,00	/	0,00	0	/	0,00
105	7	211,00	0,33	69,26	S+P+1	246,01	4	/	1,17
105	8	434,00	0,16	69,26	S+P+1	246,01	4	/	0,57
UKUPNO*		1430,00	0,29	415,56		1512,86	24	167,80	1,06

* U površinu nisu uračunate parcele koje nisu pod objektima

II FAZA

Druga faza smeštena je na severozapadnom delu lokacije „Svinjišta II“ i sa svoje istočne strane ograničena je sa glavnom saobraćajnicom, a zapadne sporednom saobraćajnicom koje se na južnom delu spajaju.

➤ Namena

Glavna namena je kolektivno stanovanje realizovano u vidu četiri lamele kolektivnih stambenih zgrada koje prate niz. Od pratećih sadržaja predviđena je zajednička površina za sport i rekreaciju integrisana unutar bloka između stambenih objekata, na kojoj se nalazi bazen. Parkiranje je predviđeno unutar objekata u garažama (suteranima) da bi se sklonili automobili sa ulice.

Predviđene su i površine za kolektivna okupljanja na platoima iznad terena.

Detaljna namena po parcelama data je u grafičkom prilogu br. 05 Plan namene površina.

➤ Pravila parcelacije

Formirani urbanistički blok zauzima katastarsku parcelu označenu brojem 105, koja je podeljena na manje pripadajuće površine parcela. Dozvoljeno je formiranje urbanističkih parcela deobom ili spajanjem parcela. Svaka parcela ima obezbeđen pristup na javnu saobraćajnu površinu, glavnu ili sporednu.

Nacrt planirane urbanističke parcelacije dat je u grafičkom prilogu br. 06 Plan parcelacije,

nivelacije i regulacije.

➤ Indeks zauzetosti i izgrađenosti

Za ovu fazu indeks zauzetosti se kreće od 0.28 - 0.32, pa srednji iznosi 0.30, a izgrađenosti od 0.00-1.59, pa je srednji 1.47.

Planirani indeksi zauzetosti i izgrađenosti prikazani su u tabeli 2.

Tabela2.

FAZA II

BR. KAT. PARC.	BR. URB. PARC.	POVRŠINA	ZAUZETOST	P. OSNOVE	SPRATNOST	BRP	BR. KORISNIKA	GUSTINA NASELJENOSTI	IZGRAĐENOST
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
		[m ²]	E/C	[m ²]		[m ²]		kor./ha	G/C
105	9	541,00	0,28	148,84	G+P+2	730,84	12	/	1,35
105	10	459,00	0,32	148,84	G+P+2	730,84	12	/	1,59
105	11	489,00	0,30	148,84	G+P+2	730,84	12	/	1,49
105	12	271,00	0,00	0,00	/	0,00	0	/	0,00
105	13	499,00	0,30	148,84	G+P+2	730,84	12	/	1,46
105	14	244,00	0,00	0,00	/	0,00	0	/	0,00
UKUPNO*		1988,00	0,30	595,36		2923,36	48	241,40	1,47

* U površinu nisu uračunate parcele koje nisu pod objektima, kod indeksa izgrađenosti nisu uračunate površine garaža

III FAZA

Treća faza zauzima centralni deo lokacije „Svinjišta II“, sa južne, zapadne i severne strane formirana glavnom saobraćajnicom, dok sa istočne strane naleže na vododerinu i katastarske parcele broj 458, 457 i 456. Ovako strukturano oformljen urbanistički blok podeljen je pristupnom saobraćajnicom na dva dela: severni i južni.

➤ Namena

U ovoj fazi zastupljena je namena individualnog stanovanja više tipova: kuća, apartmana i stanovanja specijalnih potreba. Na taj način uokvireno je i stanovanje u funkciji turizma.

U severnom delu ove faze smešteni su tri turistička apartmana i pet individualnih stambenih zgrada. Unutar ovog bloka od pratećih sadržaja organizovana je zajednička površina za sport i rekreaciju sa bazenom, koja je locirana između apartmana i individualnih kuća. U ovom delu bloka takođe postoji pristupni put do apartmana sa prostorom za parkiranje.

U južnom delu treće faze zastupljeno je individualno stanovanje sa dva izdvojena objekta stanovanja specijalnih potreba, četiri individualne kuće i jednim apartmanom. Prateći sadržaj obuhvata površinu za sport i rekreaciju sa bazenom integrisanom sa objektima unutar bloka. Površine za parkiranje smeštene su ispod objekata u garažama.

U ovoj fazi nalazi se i zona rekreacije u zelenilu uz vododerinu.

Predviđene su i površine za kolektivna okupljanja na platoima iznad terena.

Detaljna namena po parcelama data je u grafičkom prilogu br. 05 Plan namene površina.

➤ Pravila parcelacije

Formirani urbanistički blok zauzima katastarsku parcelu označenu brojem 461, koja je podeljena na manje pripadajuće površine parcela. Dozvoljeno je formiranje urbanističkih parcela deobom ili spajanjem parcela. Svaka parcela ima obezbeđen pristup na javnu saobraćajnu površinu.

Nacrt planirane urbanističke parcelacije dat je u grafičkom prilogu br. 06 Plan parcelacije, nivelacije i regulacije.

➤ Indeks zauzetosti i izgrađenosti

Za ovu fazu indeks zauzetosti se kreće od 0.15-0.42, pa srednji iznosi 0.26, a izgrađenosti od 0.30-0.79, pa je srednji 0.62.

Planirani indeksi zauzetosti i izgrađenosti prikazani su u tabeli 3.

Tabela3.

FAZA III

BR. KAT. PARC.	BR. URB. PARC.	POVRŠINA	ZAUZETOST	P. OSNOVE	SPRATNOST	BRP	BR. KORISNIKA	GUSTINA NASELJEN.	IZGRAĐENOST
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
		[m ²]	E/C	[m ²]		[m ²]		kor./ha	G/C
461	15	611,00	0,16	99,57	G+P+1	261,10	4	/	0,31
461	16	395,00	0,25	99,57	G+P+1	261,10	4	/	0,47
461	17	325,00	0,31	99,57	G+P+1	261,10	4	/	0,58
461	18	339,00	0,29	99,57	G+P+1	261,10	4	/	0,55
461	19	482,00	0,28	134,96	P+1	269,92	4	/	0,56
461	20	361,00	0,37	134,96	P+1	269,92	4	/	0,75
461	21	582,00	0,15	87,70	P+1	174,44	4	/	0,30
461	22	579,00	0,17	99,57	G+P+1	261,10	4	/	0,45
461	23	236,00	0,42	99,57	G+P+1	261,10	4	/	0,79
461	24	266,00	0,37	99,57	G+P+1	261,10	4	/	0,70
461	25	358,00	0,24	87,70	P+1	174,44	4	/	0,49
461	26	230,00	0,38	86,74	P+1	174,44	4	/	0,76
461	27	366,00	0,24	87,70	P+1	174,44	4	/	0,48
461	28	311,00	0,32	99,57	G+P+1	261,10	4	/	0,60
461	29	328,00	0,30	99,57	G+P+1	261,10	4	/	0,57
UKUPNO*		5769,00	0,26	1515,89		3587,50	60	104,00	0,62

* U površinu nisu uračunate parcele koje nisu pod objektima, kod indeksa izgrađenosti nisu uračunate površine garaža

IV FAZA

Poslednja faza lokacije naselja „Svinjišta II“ sa zapadne strane definiše glavna saobraćajnica, kao i sa južne, dok je na severu ograničava teren i katastarske parcele broj 106, 110 i 160.

➤ Namena

Glavna namena ove faze je individualno stanovanje tipa vila, dva objekta, i stanovanje u funkciji turizma u vidu apartmana koji su kaskadni i broje sedam objekata. Parkiranje je

obezbeđeno u sklopu objekata - garaže kojima se pristupa sa glavnog puta.

Detaljna namena po parcelama data je u grafičkom prilogu br. 05 Plan namene površina.

➤ Pravila parcelacije

Formirani urbanistički blok zauzima katastarsku parcelu označenu brojem 461, koja je podeljena na manje pripadajuće površine parcela. Dozvoljeno je formiranje urbanističkih parcela deobom ili spajanjem parcela.

Nacrt planirane urbanističke parcelacije dat je u grafičkom prilogu br. 06 Plan parcelacije, nivelacije i regulacije.

➤ Indeks zauzetosti i izgrađenosti

Za ovu fazu indeks zauzetosti se kreće od 0.00 - 0.54, pa srednji iznosi 0.26, a izgrađenosti od 0.00 - 0.46, pa je srednji 0.52.

Planirani indeksi zauzetosti i izgrađenosti prikazani su u tabeli 4.

Tabela 4.

FAZA IV

BR. KAT. PARC.	BR. URB. PARC.	POVRŠINA	ZAUZETOST	P. OSNOVE	SPRATNOST	BRP	BR. KORISNIKA	GUSTINA NASELJEN.	IZGRAĐENOST
	A	B	C	D	E	F		G	
		[m ²]	E/C	[m ²]		[m ²]		kor./ha	G/C
461	30	918,00	0,16	145,00	Po+P+1	320,00	4	/	0,35
461	31	1190,00	0,12	145,00	Po+P+1	320,00	4	/	0,27
461	32	384,00	0,50	192,66	G+P+3	503,28	8	/	1,18
461	33	367,00	0,52	192,66	G+P+3	503,28	8	/	1,23
461	34	356,00	0,54	192,66	G+P+3	503,28	8	/	1,27
461	35	481,00	0,29	140,97	P+1	223,61	8	/	0,46
461	36	619,00	0,23	140,97	P+1	223,61	4	/	0,36
461	37	489,00	0,29	140,97	P+1	223,61	4	/	0,46
461	38	739,00	0,19	140,97	P+1	223,61	4	/	0,30
461	39	1001,00	0,00	0,00	/	0,00	0	/	0,00
461	40	1112,00	0,00	0,00	/	0,00	0	/	0,00
UKUPNO*		5543,00	0,26	1431,86		3044,28	52	93,80	0,52

* U površinu nisu uračunate parcele koje nisu pod objektima, kod indeksa izgrađenosti nisu uračunate površine garaža

3.2. REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE

Da bi jedan gradski prostor dobio sve kvalitativne attribute, neophodno ga je, osim uvođenja adekvatnih namena i sadržaja koji afirmišu ekskluzivitet prostora, podržati izgradnjom adekvatnih (atraktivnih) fizičkih struktura, kao i oblikovanjem otvorenih prostora.

Propisani regulacioni i nivelacioni parametri podržavaju i afirmišu specifičnost svake pojedinačne planirane namene kroz fizički aspekt planiranja i oblikovanja prostora.

Planiranim regulacionim i nivelacionim rešenjem težilo se uspostavljanju jasnih regulacionih parametara koji omogućavaju dobro funkcionisanje unutar naselja „Svinjišta II“, dobru protočnost prostora, formiranje prepoznatljivih mikroambijenata, sa jedne strane, dok je sa druge, planiranim nivelacionim parametrima omogućeno, kako uklapanje u postojeće fizičke obrasce građenja, tako i formiranje novih akcentnih motiva i repera.

I FAZA

Regulacionom linijom naglašen je oblik bloka formiran od strane saobraćajnica. Unutar njega položajem građevinskih linija omogućava formiranje čvrstih (jasnih) gabarita unutar bloka, raspoređujući objekte u dva pravca prema postojećim saobraćajnicama. Položaj građevinskih linija omogućio je stvaranje prolaza, pristupa i uređenje zelenila u odnosu na postojeću konfiguraciju terena, otvorene su vizure prema okolnom prostoru.

➤ Nivelacija i spratnost objekata

Spratnost objekata u ovoj zoni je ujednačena i iznosi S+P+1. Ovom ujednačenošću fizička struktura bloka i njene nivelacione karakteristike su u skladu sa identitetom prostora.

Nacrt planirane urbanističke nivelacije i regulacije dat je u grafičkom prilogu br. 06 Plan parcelacije, nivelacije i regulacije.

II FAZA

Regulacionom linijom naglašen je pravac sporedne saobraćajnice, koja uvodi u ovu fazu projekta, iza koje je građevinskom linijom definisan niz sa tri lamele, dok je sa druge strane fizička struktura bloka prati pravac regulacione linije naslonjene na glavnu saobraćajnicu. Izmeštanjem jedne od lamela otvorena je vizura na unutrašnjost bloka.

➤ Nivelacija i spratnost objekata

Spratnost objekata u ovoj zoni je ujednačena i iznosi G+P+2. Ovom ujednačenošću fizička struktura bloka i njene nivelacione karakteristike su u skladu sa identitetom prostora koji ne narušava izgled zatečenog terena.

Nacrt planirane urbanističke nivelacije i regulacije dat je u grafičkom prilogu br. 06 Plan parcelacije, nivelacije i regulacije.

III FAZA

Planom se težilo formiranju manjih pravilno postavljenih urbanističkih parcela, čime je omogućen adekvatan pristup i fleksibilniji koncept sadržaja i fizičke strukture unutar svake od njih. Položaj građevinskih linija dat je tako da se izgradnjom uspostavi čvrst odnos prema regulacionoj liniji koja prati putanju glavne saobraćajnice kao i pristupnih. Položaj bočnih građevinskih linija omogućava formiranje prolaza i pristupa. Sa obzirom na stepenast položaj objekata u odnosu na regulacionu liniju, položaj unutrašnjih građevinskih linija u okviru delova treće faze omogućuju formiranje manjih prostora zajedničkih unutrašnjih dvorišta.

➤ Nivelacija i spratnost objekata

Spratnost objekata u ovoj fazi varira od G+P+1 za individualne kuće do P+1 za individualne kuće specijalnih potreba i apartmane. Ovakvim razlikama u spratnosti sa denivelacijom koja prati morfologiju terena ističe se prirodan ambijent zatečen na lokaciji.

Nacrt planirane urbanističke nivelacije i regulacije dat je u grafičkom prilogu br. 06 Plan parcelacije, nivelacije i regulacije.

IV FAZA

Planom se, predviđenom izgradnjom na prostoru ove faze uspostavlja odnos regulacionih parametara prema glavnoj i pristupnoj saobraćajnici koje ga ujedno formiraju. Građevinske linije su postavljene pod uglom naglašavajući kaskadni raspored izgrađene fizičke strukture. Takođe je nastavljen i istaknut linearan potez određen završnom etapom glavne saobraćajnice.

➤ Nivelacija i spratnost objekata

Spratnost u ovoj zoni je Po+P+1 za vile, G+P+3 i P+1 za apartmane. Postepenim smanjenjem spratnosti i kaskadnim oblikovanjem i denivelacijom ublažen je nagib terena.

Nacrt planirane urbanističke nivelacije i regulacije dat je u grafičkom prilogu br. 06 Plan parcelacije, nivelacije i regulacije.

3.3. INFRASTRUKTURNA REŠENJA

3.3.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA SVINJIŠTA II

Od raspoložive dokumentacije obrađivač je koristio:

Postojeće stanje na terenu
Zakon o planiranju i uređenju prostora RCG (Sl.list 16/95)

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

Svinjišta II se nalazi na veoma strmim padinama severno od brda Spas i povezano je sa magistralnim putem Tivat -Bar sa starim putem Budva -Grbalj.

PLANIRANO STANJE

Saobraćajnice "A " čini primarnu saobraćajnu mrežu i njena je širina je 5m i proteže se od 0+00.00 do 0+337.83 m koja čini i sabirnu ulicu. Sabirna ulica služi za prikupljanje i distribuciju saobraćaja iz ulica B, C i D i opremljene su sa najmanje 2 saobraćajne trake širine 5m sa plitkom rigolom koja može poslužiti kao dio saobraćajne trake. To su saobraćajnice koje će doprineti brži protok saobraćaja gde treba zabraniti saobraćaj za umirenje. Saobraćajnice se mogu tretirati kao pristupne ulice II reda. Parking mjesta treba planirati u individualnim garažama i zabraniti mirujući saobraćaj.

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE SAOBRAĆAJNICA

Kako bi se poboljšao prilaz individualnim stambenim objektima planer je predvidio okretnicu na krajevima ulica gdje su dužine veće od 50m radi prilaza komunalnih vozila koje zbog konfiguracije terena i nedovoljne širine imaju tretman kolsko-pešačkih ulica (Pristupne ulice II reda).

Stambene ulice dimenzionisane prema minimalnoj računskoj brzini $V_r \min 20 \text{ km/h}$. Na pojedinim dionicama mora se upotrijebiti mali radijus, što zahtijeva posebno oblikovanje elemenata situacionog plana korišćenjem krive tragova, odnosno zamjenjujuće trocentrične krivine. Na tim mjestima vozno – dinamički efekti nijesu mjerodavni, već je primaran zahtjev za obezbjeđivanjem prohodnosti vozila uz minimalno zauzimanje prostora.

U zonama međusobnog ukrštanja saobraćajnica, opet će se koristiti kriva tragova za oblikovanje spoljašnjih ivica kolovoza i regulacionih ostrva.

Upotrebom krive tragova, obezbijeđena su potrebna proširenja saobraćajnih traka. U krivinama sa $R_h = 25 - 200 \text{ m}$ proširenja kolovoza biće izvedena u skladu sa propisima, a u krivinama

većih radijusa nema potrebe za proširenjem kolovoza obzirom da se radi o gradskim saobraćajnicama.

Planirane širine kolovoza se kreću od 4.50m i 0.50m rigola koja su u sastavu kolovozne širine i širina je 5m.

Radijusi horizontalnih krivina su u skladu sa važećim tehničkim propisima za ovu vrstu saobraćajnica i imaju vrijednosti $R_{min.} = 8,00$ m gdje brzine ne prelaze 20km/h. Vertikalni prelomi nivelete su zaobljeni kružnim lukovima. Podužni nagibi nivelete su maximum 15.00% i tretiraju se kao nekategorisane ulice. Vitoperenje kolovoza je vršeno oko unutrašnje ivice kolovoza, tako da poprečni nagib u pravcu iznosi 2,5%, a u krivinama max.6%.

MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ

Za sve planirane objekte predviđeno je da se potreban broj mjesta za parkiranje, odnosno garažiranje vozila obezbijedi na parceli korisnika.

PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE

Pješački saobraćaj bi se odvijao trotoarima novoprojektovanih ulica. Nagibi trotoara usmjereni su ka kolovozu i iznose $ip = 2,0\%$. Takođe pješački saobraćaj se može odvijati i novoprojektovanim ulicama jer su uluce II reda koje dozvoljavaju saobraćaj takve vrste.

Kolovozna konstrukcija

Kolovoznu konstrukciju treba dimenzionisati za lak saobraćaj i taj problem obuhvatiti posebnim glavnim projektom za svaku saobraćajnicu.

Planer preporučuje da se i trotoari tretiraju kao kolovozna konstrukcija za lak saobraćaj. Razlog je zbog razaranja trotoara vozilima.

OPŠTI USLOVI

Niveleta je na novoprojektovanim i rekonstruisanim saobraćajnicama prilagođena terenu, ali se ipak javlja, na pojedinim lokacijama, potreba za izgradnjom potpornih zidova.

Sve kosine usjeka i nasipa potrebno je ozeleniti autohtonim zelenilom kako bi zelena padina brda bila što manje narušena.

Saobraćajna mreža prikazana je na grafičkom prilogu br. 09 Plan saobraćaja.

3.3.2 VODOVOD I KANALIZACIJA

Vodovodni sistem

Potreba za vodom naselja Svinjišta II iznosi 2.0 l/s što predstavlja maksimalnu dnevnu potrošnju vode. Predviđeno je da se u okviru naselja izgradi rezervoar koji će obezbijediti izravnanje dnevne neravnomjernosti naselja kao i rezervu vode u slučaju prestanka dotoka vode iz gradske mreže.

Priključenje naselja na gradsku vodovodnu mrežu će se glavnim projektom planirati po uslovima izdatim od strane javnog preduzeća.

Na najnižoj tački naselja tj. na granici parcele odmah uz glavni put je predviđena mala prihvatna komora u koju će dolaziti voda iz gradske vodovodne mreže. Prije komore se predviđa okno sa glavnim vodomjerom za cijelo naselje. Podrazumjeva se da će svaki objekat u naselju imati svoje mjerno mjesto. Priključak na vodovodnu mrežu grada je $d63$ mm.

Iz prihvatne komore će se voda potisnim cjevovodom pumpati do rezervoara odakle će se gravitaciono distribuirati potrošačima a buster stanicom će se snabdijevati više zone naselja.

Potisni cjevovod je prečnika $d160$ mm, glavni distributivni cjevovodi $d110$ mm a ostali dio mreže će biti dimenzionisan na osnovu zahtjeva ispunjena minimalnog pritiska na priključcima za protivpožarne hidrante naselja i minimalne potrebne brzine u cjevovodima.

Hidranti će biti tako raspoređeni da se u slučaju potrebe sa njih mogu gasiti sve površine u naselju Svinjišta II.

Fekalni kanalizacioni sistem

Predviđeno je da se otpadna voda naselja sakuplja i gravitaciono odvodi do najniže tačke naselja tj. do lokacije uz glavni put i postojeću jarugu. Glavni kolektor je prečnika $\varnothing 250$ mm. Kako ovaj dio budvanske opštine nije pokriven kanalizacionim sistemom planirana je instalacija postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

Uređaj za prečišćavanje (kapacitet i odabir tretmana) otpadnih voda će biti dimenzionisan i odabran u skladu sa važećim zakonom o kvalitetu otpadnih voda za ispuštanje u prirodni

recepjent. Kapacitet postrojenja iznosi 450ES a prečišćena voda će se difuzorski upuštati u postojeći vodotok tj. jarugu. Postrojenje će biti dimenzionisano tako da zadovoljava evropske standarde o kvalitetu prečišćenih otpadnih voda, kao i Član 5. "Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recepjent".

Postrojenje će biti ukopano i neće emitovati nikakve neprijatne mirise niti buku.

Atmosferski kanalizacioni sistem

Predviđeno je da se rigolama i ukopanim kolektorima atmosferske kanalizacije prikuplja sva voda sa slivnog područja naselja uključujući i saobraćajnice, parkinge, krovove, betonske površine kao i sva voda koja se ne infiltrira u zemljište. Sistem ima 4 ispusta kojim se prikupljena voda odvodi i upušta u jarugu duž lijeve granice naselja.

Hidrauličkim proračunom u glavnom projektu će se pokazati da li postoji potreba za eventualnim retenzijama koje će ublažiti poplavne talase u naselju. Sistem je dimenzionisan na intenzitet kiše trajanja 5min, povratnog perioda od 10 godina.

Sinhron plan hidrotehničke infrastrukture naselja Svinjišta II je prikazan na grafičkom prilogu br. 11 Plan hidrotehničke infrastrukture.

3.3.3 ELEKTROENERGETSKA MREŽA I POSTROJENJA

PRORAČUN I PROCENE

Prema idejnom projektu na lokalitetu 105, 460 i 461 KO Prijedor II predviđena je gradnja naselja Svinjišta II sa oko 34 objekta različite kvadrature, zajedničkim prostorijama, javnom rasvetom i sl.

Vršna snaga pojedinog stana - apartmana se dobija iz proizvoda instalisane snage i faktora potrošnje za stambenu jedinicu, odnosno:

$P = 16000 \text{ W}$ – instalisana snaga jedne stambene jedinice ili apartmana

$f = 0.6$ – faktor potrošnje

$P_{v1} = P_i \times f = 16000 \times 0.6 = 9600 \text{ W}$

Jednovremeno vršno opterećenje stambenih jedinica iznosi:

$P_{vsu} = P_{v1} \times f_j \times n$ –gde je:

$f_j = f_k + (1 - f_k)/\sqrt{n}$ – faktor jednovremenosti grupe stanova

P_{v1} – vršna snaga jednog stana

n – broj stanova

U ovom slučaju faktor beskonačnosti je $f_k = 0.185$ pa se dobija da je faktor jednovremenosti grupe od 280 stanova $f_j = 0.4$, odnosno ukupno vršno opterećenje stambenih jedinica ovog objekta iznosi:

$P_{vsu} = P_{v1} \times f_j \times n = 9600 \times 0.4 \times 280 = 1075200 \text{ W}$

Ovome treba dodati opterećenje zajedničke potrošnje koje iznosi:

$P_{vzp} = P_i \times f = 20000 \times 0.4 = 8000 \text{ W}$

Ovome treba dodati jednovremeno opterećenje kafe – bar vidikovca

$P_j = P_i \times 0.5 = 30000 \times 0.6 = 18000 \text{ W}$

Jednovremena snaga celog objekta je:

$P_{jo} = P_{jst} + P_{jzp} + P_{jpp} = 1075200 + 8000 + 18000 = \mathbf{1101200 \text{ W}}$

Procenjena godišnja potrošnja električne energije iznosi:

- prosečan stan – apartman 5000 kWh

- zajedničke prostorije 6000 kWh

- poslovni prostor 12000 kWh

Ukupna procenjena godišnja potrošnja električne energije iznosi:

- 280 stambenih jedinica 1400000 kWh

- zajedničke potrošnje 6000 kWh

- poslovni prostori 48000 kWh

UKUPNO 1454000 kWh

Procenjeno godišnje vreme trajanja vršne snage dobija se kao količnik godišnje potrošnje električne energije i vršne snage objekta:

$$T = 1454000 \text{ kWh} / 1101.2 \text{ kW} = 1320 \text{ h ili cca 55 dana}$$

Predmetno područje se napaja iz centralne distributivne trafostanice 35/10 kV „Dubovica“.

S obzirom da u proračunu snage naselja nisu uzeti u razmatranje javna rasveta za potrebe naselja i potencijalno budući potrošači u okruženju, predviđa se izgradnja trafo stanice TS 10/04 2x1000kVa.

Trasa glavnog napojnog voda budućeg kompleksa „Svinjišta II“ kreće se putem od pozicije gradske pekare u Budvi, topliškim putem preko lokacije Svinjišta do predmetnog područja u ukupnoj pretpostavljenoj dužini od približno 3500 m. Takođe se u cilju zatvaranja prstena planira odvod 10 kW od nove TS na lokaciji „Svinjišta II“ do STS „Lastva“ u dužini približno 1300 m.

Glavni projekat elektroenergetskih instalacija jake i slabe struje biće definisan u glavnom projektu koji će izraditi d. o. o. „VU – TI INŽENJERING“ uz punu koordinaciju sa nadležnim institucijama.

Na predmetnom području je predviđena i javna rasveta sa dovoljnim brojem rasvetnih tela koja podmiruje potrebe ovog naselja. Preporučuje se korišćenje obnovljivih izvora energije u sistemu javne rasvete i u druge svrhe primenom solarnih kolektora a u skladu sa aktuelnim svetskim trendovima zaštite i očuvanja životne sredine.



solarni kandelabri

Elektroenergetska mreža prikazana je na grafičkom prilogu br. 12 Plan elektroenergetske mreže.

3.3.4 TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA

TEHNIČKI OPIS

UVOD

Planiranirana lokalna studija lokacije Svinjišta II nalazi se u KO Prijedor II, locirana je iznad saobraćajnice Budva - Lastva (preko Topliša). Na prostoru Lokalne studije planirana su 34 objekta (sedam različitih tipova objekata). Objekti se razlikuju i po strukturi i po broju apartmanskih jedinica, tako da je u 34 objekta smješteno 63 luksuzna apartmana. Namjena objekta je stanovanje. Glavnim projektom priključenja na telekomunikacionu pristupnu mrežu obrađena je telekomunikaciona infrastruktura (kablovska telekomunikaciona kanalizacija i pripadajuća telekom. mreža sa bakarnim kablovima tipa TK 59 M) od priključenja na postojeći kabal TK 10 125x4x0,6 do izvodnog telefonskog ormara (ITO) svih 34 objekta.

Prema važećim propisima i prema tehničkim uslovima izdatim od strane TSC Budva za svaku stambenu jedinicu treba obezbediti po 2 parice telefonskih instalacija, a za poslovne prostore po 2 i više zavisno od njihove namjene. U konkretnom slučaju potrebno je ukupno 126 telefonskih linija (parica).

Na osnovu tehničkih uslova izdatih od strane TSC Budva predmetni objekat će se priključiti na postojeću kablovsku kanalizaciju iz okna br. 1. Od kablovskog okna br. 1 do ITO ormara po objektima gradit će se kablovska kanalizacija sa 2XPVCØ110mm, 1XPVCØ110mm i 2XPEØ40mm (pogledati situacionu šemu kablovske kanalizacije).

Od kablovskih okana do izvodnih telefonskih ormara u objektima ITO radiće se kablovska kanalizacija sa 2XPEØ40mm. Izvodni telefonski ormari ITO planirani su kao spoljašnji zidni ormari koji će se postavljati na onom delu zida na kojem je najoptimalnije izvesti koncentraciju telekomunikacionih instalacija, a ujedno i najlakše uraditi privodnu kablovsku kanalizaciju sa 2XPEØ40mm od zadnjeg privodnog okna do ITO ormara.

Projekat je urađen u skladu sa projektnim zadatkom, arhitektonskim podlogama, važećim propisima i standardima.

OPIS POSTOJEĆEG STANJA

Telekomunikaciona pristupna mreža na području RSS-a Lastva Grbaljska kojem pripada i planirano naselje „Svinjišta II“ koncipirana je u sistemu kablovske kanalizacije, zadovoljavajućeg kapaciteta, koja omogućava dugoročni i sistemarski razvoj telekomunikacione infrastrukture na području ovog naselja. Izrada telekomunikacionog kablovskog priključka za ovaj turistički kompleks „Svinjišta II“ u principu predstavlja nastavak takvog koncepta izgradnje telekomunikacione pristupne mreže.

Na osnovu tehničkih uslova izdatih od strane Crnogorskog Telekomu najbliža priključna tačka za priključenje na telekomunikacionu pristupnu mrežu jeste okno br.1 koje će se graditi na trasi postojećeg kabla TK 10 125x4x0,6. Realizacijom ovih tehničkih uslova stvaraju se tehničke mogućnosti da se projektovano naselje može priključiti na kablovski pravac broj 4 kabla TK 59 150X4X0,6 GM.

OPIS USVOJENOG TEHNIČKOG REŠENJA

Na osnovu izdatih tehničkih uslova od strane Crnogorskog Telekomu – TK Centar Budva

usvojeno je tehničko rešenje telekomunikacionog kablovskog priključka za predmetni objekat. Ovim tehničkim uslovima definisano je okno br.1 za priključnu tačku na postojeću telekomunikacionu infrastrukturu.

Kako je celokupna telekomunikaciona pristupna mreža na području TK Centra Budva koncipirana sa kablovskom kanalizacijom to je i ovaj telekomunikacioni kablovski priključak nastavak istog koncepta. Što znači da će se od kablovskog okna br.1 do kablovskog okna br.13 raditi kablovska kanalizacija sa 2XPVCØ110mm. Kablovsko okno br.1 je armirano betonsko (AB) kablovsko okno unutrašnjih dim. 180x110x100cm sa ugradnjom lakog poklopca. Kablovska okna br. 2, 3, 6, 7 i 8 su AB okna unutrašnjih dim. 150x110x100cm, dok su kablovska okna br. 4, 5, 9, 10, 11, 12 i 13 armirano betonska kablovska okna unutrašnjih dim. 80X80X90cm sa ugradnjom lakih poklopaca. Od okna 3 do okna 3.2, od okna 5 do okna 5.1, od okna 6 do okna 6.3, od okna 7 do okna 7.2, od okna 8 do okna 8.2, od okna 11 do okna 11.2, od okna 13 do okna 13.1, od okna 13 do okna 15 i od okna 14 do okna 14.1 uraditi kablovsku kanalizaciju sa 1XPVCØ110mm. Kablovska okna br. 3.1, 3.2, 5.1, 7.1, 7.2, 6.1, 6.2, 6.3, 8.1, 8.2, 11.1, 11.2, 13.1, 14.1 i 15 su AB okna unutrašnjih dim.60x60x80cm sa ugradnjom lakih poklopaca. Od okana br. 3, 3.1, 3.2, 4, 5.1, 6.1, 6.2, 6.3, 7.1, 7.2, 8, 8.1, 8.2, 11.2, 12, 13.1, 14.1 i 15 do izvodnih telefonskih ormara ITO1 do ITO34 koji su montirani na spoljašnjim fasadama objekata uraditi kablovsku kanalizaciju sa 2XPEØ40m.

Izvodni telefonski ormar ITO postavljen je na spoljašnjoj fasadi objekta na mjestu koje je optimalno sa stanovišta izrade privoda sa jedne strane i formiranje koncentracije telekomunikacionih instalacija sa druge strane.

U izvodnim telefonskim ormarima ITO završava kabal tipa TK59 M na KRONO regletama koje će biti instalirane u ormaru, dovoljnog kapaciteta u zavisnosti od broja stanbenih jedinica po objektu. Kapaciteti kablova zadovoljavaju zahteve iz projektnog zadatka i tehničkih uslova izdatih od strane TK centra Budva.

Ovim projektom je tretirana stvarna dužina kabla.

Kućne instalacije u objektu moraju biti ranžirane na iste KRONO reglete, na kojima završava i mrežni kabal tipa TK 59 M, ispitane i uredno obeležene u izvodnom ormaru ITO. Nakon izrade telekomunikacionih instalacija potrebno je uraditi kvalitativni prijem istih od strane stručnih službi TK centra Budva.

Telekomunikaciona pristupna mreža u naselju „Svinjišta II“ koncipirana je kombinacijom elastične i krute mreže. Od izvodnih ormara ITO do kablovskih razdelnika KR1 i KR2 mreža je kruta.

Pozicija kablovske kanalizacije je prikazana na situacionoj šemi. Sve radove vezane za izgradnju kablovske kanalizacije uraditi u skladu sa važećim propisima i uputstvima za ovu vrstu radova.

Prilikom izvođenja građevinskih radova na kablovskoj kanalizaciji obavezan je povremeni nadzor stručnih ljudi iz TK Centra Budva.

Telekomunikaciona mreža prikazana je na grafičkom prilogu br. 13 Prikaz telekomunikacione mreže.

NAPOMENA: Elektroenergetika, hidrosistem, telekomunikacije i geomehanika Svinjišta II obrađeni su posebnim elaboratima.

4.0. SMERNICE ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE „SVINJIŠTA II“

4.0. SMERNICE ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE „SVINJIŠTA II“

Identitet i kontekstualnost

Jedan od primarnih pravaca bi se ogledao u uklapanju savremenog arhitektonskog izraza sa mediteranskim karakterom grada. Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i u kontekstu ukupnog gradskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja gradskog prostora. Novi objekti moraju doprineti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojim nastaju ili koje stvaraju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog - gradskog ambijenta.

Odnos prema okruženju

Savremena svetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti, stavljene u funkciju osnovnog opredeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se ne samo prepoznati, već i usvojiti kao jedine moguće. U tom kontekstu planirani arhitektonski izraz mora prvenstveno poznavati principe i zakonitosti lokalnog klimata, a potom na njega i odgovoriti racionalnim, ali i kreativnim jezikom. U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugeriše se primena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.

Principi oblikovanja

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja naselja u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i:

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte)
- stvaranje i poštovanje postojećih likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno - neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- korišćenje lokalnih materijala

Elementi oblikovanja i materijalizacija

Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegovi lokalni klimati, koji unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu...).

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, u upotrebi iskustvom proverenih, lokalnih građevinskih materijala. Sugeriše se primena građevinskog

kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata izbegavati materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namenama objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.

Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizaciji objekata upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od sunca, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori, itd.

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno potiče iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali prepoznatljiv karakter.

5.0. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE „SVINJIŠTA II“

5.0. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE „SVINJIŠTA II“

Arhitekturom objekata težilo se stvaranju jedinstvenog arhitektonskog i likovnog izraza, prepoznatljivog kroz savremene forme arhitektonskog oblikovanja i primenu prirodnih i tradicionalnih materijala.

Prilikom oblikovanja objekata korišćeni su elementi jasne, odmerene i jednostavne forme. Vođeno je računa o ambijentalnosti okruženja koja je usklađena sa konfiguracijom lokaliteta naselja „Svinjišta II“. Moderno oblikovanje formi, njihova materijalizacija i međusobna dispozicija stvorila je osoben i prepoznatljiv identitet.

Težilo se poštovanju principa i zakonitosti lokalnog klimata, pa su predviđene terase, pergole i platoi. Stvoreni su brojni prijatni i komforni mikroambijenti.

Krovovi su planirani kao ravni ili kosi nagiba 18 stepeni. Ravni krovovi treće faze su ozeljenjeni i uređeni kao prostori za odmor.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, primenjeni su prirodni materijali i lokalni građevinski materijali. Prizemni delovi objekata, podzidi, stepeništa oblagani su lokalnim kamenom; fasade su obrađene kombinacijom drveta i lokalnog kamena.

I FAZA



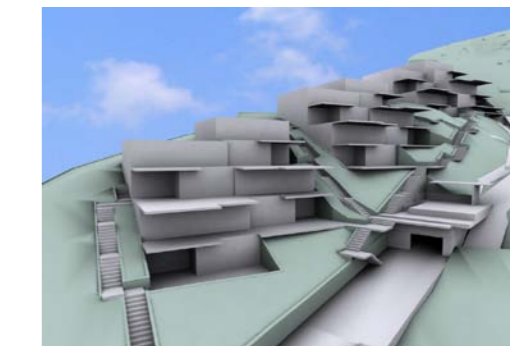
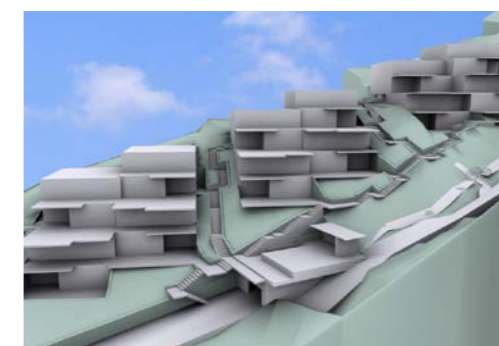
II FAZA



III FAZA



IV FAZA



6.0. SMERNICE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

6.0. SMERNICE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Održivi razvoj, kao globalni koncept održivog razvoja, predstavlja kompleksni pristup rešavanja problema zaštite životne sredine i razvoja. To podrazumeva racionalnost antropogenog delovanja u odnosima ekonomskog i ekološkog pristupa.

Osnovni ciljevi i zadaci plana sa aspekta zaštite životne sredine su:

- Očuvanje, unapređenje i zaštita posebnih prirodnih vrednosti, dobara i kulturnog nasleđa, njihovo namensko korišćenje, prezentacija javnosti i razvoj održivog turizma Budve;
- Racionalno korišćenje zemljišta kao neobnovljivog (teško obnovljivog) prirodnog resursa;
- Upravljanje otpadom i otpadnim vodama.

Uređenje i zaštita prostora

Zaštita prostora i životne sredine na području „Svinjišta II“, sa aspekta planiranih namena zasnovana je na:

- Principu održivog razvoja, izboru i usvajanju matrice prostornog razvoja, saglasno integralnom kapacitetu, racionalnom korišćenju zemljišta i karakteristikama ekološki osetljivog i povredljivog dobra;
- Principu integralnog vrednovanja prostora sa svih aspekata;
- Principu preventive i sprečavanja potencijalnih konflikata u naselju „Svinjišta II“ i neposrednog okruženja (vrednovanje i afirmacija kompatibilnih susednih namena);
- Principu javnosti na svim nivoima (do konkretizacije bloka i pojedinačnih Projekata uz obaveznu procenu uticaja na životnu sredinu).

Zaštita voda

Zaštita površinskih i podzemnih voda od zagađivanja predstavlja prioritetni zadatak. Sprovodiće se primenom mera zabrane i obaveznih mera:

- Prevenције, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije plana naselja „Svinjišta II“ pri realizaciji planiranih namena (blokova i pojedinačnih objekata);
- Otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja;
- Mera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja.

Obavezne mere zaštite voda:

- Pri realizaciji planiranih namena (blokova i pojedinačnih objekata) obavezne su mere zabrane i sprečavanja uticanja i prosipanja bilo kakvih otpadnih voda na lokacijama i u recipijent;
- U postupku prethodnih radova za realizaciju planiranih namena, zabranjeno je deponovanje otpada svih kategorija na posmatranoj lokaciji;
- Obavezan je tretman svih otpadnih voda;
- Do uspostavljanja sistema upravljanja otpadnim vodama, obavezan je tretman otpadnih voda iz planiranih objekata;
- Svi planirani objekti moraju obezbediti uređaj za tretman otpadnih voda (preporuka je biološki tretman);
- Zahtevani kvalitet i sanitarno - tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent („Sl. list RCG“, br. 10/97, 21/97).

Zaštita vazduha

Zaštita vazduha na prosotru naselja „Svinjišta II“ sprovodiće se kao integralni deo strategije, uslova i mreže monitoringa i kontrole kvaliteta vazduha na nacionalnom nivou.

Planirane su mere prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih izvora zagađivanja, mere zaštite i kontrole kvaliteta vazduha:

- Obavezan je izbor ekološki najprihvatljivijih energenata;
- Obavezan je Plan kontrole kvaliteta vazduha, utvrđivanje mreže monitoringa.

Zaštita zemljišta

Zaštita zemljišta kao teško obnovljivog prirodnog resursa, sprovodiće se merama zabrane, ograničenja i zaštite od nenamenskog korišćenja, zagađivanja i degradacije:

- Izgradnja je dozvoljena isključivo prema Planom propisanim pravilima građenja i uređenja;
- Zabranjeno je deponovanje i odlaganje bilo kakvog otpada i otpadnih materijala van utvrđenih lokacija;
- Za objekte, potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja zemljišta (u fazi pripreme terena, realizacije i u toku redovnog rada) obavezna je procena uticaja na životnu sredinu sa Planom mera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta;

-Obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa zabranom otvaranja vegetacijskog sklopa.

Zaštita osetljivih ekosistema, biodiverziteta, flore, faune i pejzažnih vrednosti

Planirana namena prostora maksimalno je vrednovala prirodne karakteristike, kulturno nasleđe i pejzažne vrednosti izabranog područja „Svinjišta II“.

U cilju očuvanja prirodnih i pejzažnih vrednosti planirani su blokovi koji jasno definišu funkcionalne zone u prostoru sa jasnom prepoznatljivošću.

Planom su predviđene mere prevencije i sprečavanja potencijalnih rizika po zastupljene ekosisteme (floru, faunu), biodiverzitet, postojeće zelene površine i ukupnu pejzažnu vrednost.

Zaštita od buke

Zaštita od pojave prekomerne buke planirana je valorizovanjem blokova.

Biološke i tehničke mere zaštite sprovodiće se, pre svega u zoni magistralnog puta:

-Planirano je formiranje pejzažno oblikovanog i uređenog linearnog zaštitnog zelenila, uz izbor visokodekorativnih vrsta;

-Obavezno je ozelenjavanje parking prostora (prostora za mirujući saobraćaj);

-Obavezna je i izgradnja saobraćajnica sa odgovarajućim zatorom za očekivano saobraćajno opterećenje;

-Obavezna je procena uticaja na životnu sredinu za objekte - potencijalne izvore buke.

Upravljanje otpadom

Upravljanje otpadom je zasnovano na izboru koncepta evakuacije otpada saglasno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list RCG“, br. 80/05 od 28.12.2005.):

-Obaveza lokalne Uprave je da donese Lokalni plan upravljanja otpadom (u saglasnosti sa Republičkim planom upravljanja otpadom);

-Za potrebe prostora naselja „Svinjišta II“ obavezno je uspostavljanje ekološki prihvatljivog načina evakuacije komunalnog otpada;

-Planirani objekti svih kategorija koji imaju turističku i komercijalno - uslužnu namenu, moraju imati posebne prostorije za privremeno odlaganje selektovanog komunalnog otpada. Veličina prostorije utvrđuje se prema kapacitetu (broj korisnika). Prostorije se nalaze u okviru objekta kao zaseban prostor, bez prozora sa električnim osvetljenjem, sa točecim mestom sa slavinom i slivnikom sa rešetkom. Pristup ovom prostoru mora biti vezan za pristupni put (preko rampe za pristup specijalizovanog vozila);

-Sa mikrolokacija, komunalni otpad će se prikupljati postavljanjem korpi za smeće.

Razmešta istih vršiče se prema Planu razmeštaja, gde su bitne lokacije značajnog okupljanja, šetališta, parking prostora;

-Standard za sakupljanje otpada karakteristika komunalnog otpada propisuje se Planom za upravljanje otpadom.

7.0. SMERNICE ZA PEJSAŽNO UREĐENJE

- 7.1. SAMOSTALNI ZELEN I UREĐENI PROSTORI**
- 7.2. REKREATIVNI PROSTORI**

7.0. SMERNICE ZA PEJSAŽNO UREĐENJE

7.1. SAMOSTALNI ZELEN I UREĐENI PROSTORI

Postojeće stanje

Položaj Svinjišta je na krajnjoj liniji koja karakteriše vegetaciju Grbaljskog polja. Primarni tip vegetacije na ovom području bio je od šume česmina (*Quercus ilex*) i listopadne šume bjelograbića (*Carpinus orientalis*), crnog graba (*Ostrya carpinifolia*) i hrasta medunca (*Quercus pubescens*), sa znatnim prisustvom makije.

Teren je prilično strm, zarastao elementima makije sa po kojim stablom. Od značajnijih vrsta stabala nalaze se hrast, čempres i maslina. Uz samu lokaciju značajno je prisustvo vododerine. Zbog nepostojanja katastra zelenih površina, nije bilo moguće tačno locirati pozicije vrijednih primjeraka stabla koje bi trebalo sačuvati, pa se preporučuje da se prilikom izrade glavnog projekta ova stabla prepoznaju i sačuvaju.

Planirano rješenje

Planirano rješenje zelenila je po namjeni i funkciji prilagođeno budućem uređenju turističkog naselja, tj. eko sela kao i očuvanju i unapređenju pejzaža, pa tako i razlikujemo: prirodno i urbano zelenilo.

Pejzaž svojom osobenošću doprinosi lokalnom i regionalnom identitetu i odražava istoriju i uzajamno dejstvo ljudi i prirode. Prepoznavanje vrijednosti prostora, njegovih ambijentalnih karakteristika, tradicionalnog načina gradnje, predstavlja potencijal za isplative ekonomske aktivnosti, prije svega turizam. Prioritet treba da se da razvijanju oblika visoko kvalitetnog i održivog turizma, koji zahtjeva temeljno poznavanje prostora kao prostorno-ekološku, turističku i kulturnu cjelinu. Iako su razvojne tendencije u mnogo čemu narušile posebnost i specifičnost pejzaža, ipak bi mu visoko kvalitetni turizam dao novu funkciju preko koje bi se mogao obnavljati, kontrolisati i zaštititi. Djelimična i umjerena urbanizacija uz poštovanje principa i smjernica održivog razvoja predstavlja ekonomski potencijal za razvoj:

- agro turizam, eko turizam, kulturni turizam.....
- prijatno mjesto za boravak – prirodni komfor, mala gustina izgrađenosti, kontakt sa prirodom....

Smjernicama za uređenje zelenih površina date su sledeće kategorije:

- prirodno zelenilo (autohtono zelenilo), zahvata 3000m²
- urbano zelenilo, u okviru kojeg prepoznajemo:
 - zelenilo uz individualno, kolektivno stanovanje i apartmane, 4500m²
 - zelenilo vila, 1800m²

Ukupna površina zelenih površina je 9300m². Nivo ozelenjosti iznosi 46,5%, a stepen ozelenjosti je 52,84m²/korisniku.

Prirodno zelenilo je makija sa elementima odraslih stabala hrasta, maslina i čempresa. Njegovo unapređenje se planira sadnjom novih sadnica, kao i korišćenje u sportsko – rekreativne svrhe. Moguće je provesti šetnice i trim staze sa malim odmorištima. U djelu gdje su veći nagibi, koristiti sadnice koje imaju funkciju učvršćivanja tla, tj zaštitu od erozije.

Uređenje *urbanog zelenila* i njegovo kompoziciono oblikovanje u okviru individualnog,

kolektivnog stanovanja i apartmana, zavisi od veličine slobodnog prostora. Za ovu zonu je takođe značajan parkovni mobilijar, koji ostvaruje bolju funkcionalnost i organizaciju prostora (klupe, česme, kandelabri, kante za otpatke). Prilikom izbora biljnog materijala voditi računa o kompoziciji, koloritu, odnosu svijetla i sjenke. Prije svega koristiti autohtonu vegetaciju. Plateo, koji se nalaze u okviru stanovanja, a koji služe kao zajednička mjesta okupljanja, moguće je organizovati kao mjesta za miran odmor natkrivena pergolom. Gdje je to moguće, formirati prostor za dječiju igru. Za pergolu vezujemo posebnu grupu biljaka - puzavice. Mogu se koristiti i za ozelenjavanje fasade kuće, potpornih zidovova i drugih vertikalnih elemenata u vrtu. U svakom od blokova stanovanja predviđena je izgradnja bazena koja predstavlja dodatni vid rekreacije. Na pojedinim objektima predviđena je izgradnja krovnih vrtova, koji će svojom funkcionalnošću i dekorativnošću predstavljati dopunu zelenih površina.

Zelenilo u okviru vila podrazumjeva uređenje oko vila, kao i tampon zonu između kuće i saobraćajnice. Pri formiranju budućeg rješenja treba voditi računa da je kompozicija vrta stilski usklađena sa arhitekturom vile, sa sredinom u kojoj se nalazi, da ističe postojeće prirodne elemente. Vrt predstavlja dopunu vile, te stvaranjem veze između vile i vrta, formira se jedinstven unutrašnji i spoljašnji prostor. Upotreba lokalnih vrsta kamena za izradu staza, stepenica i drugih elemenata vrta najbolje doprinose uklapanju vrta u okolni predio. Kompoziciju vrta čine različite kategorije biljnih vrsta, građevinski i vrtno – arhitektonski elementi (terasa, dekorativni potporni zidovi, staze, platoi, stepenice, ograde, pergole, paviljoni, vodene površine, skulpture, vrtno osvetljenje) i mobilijar. Kada se biraju vrste drveća i šiblja treba voditi računa o opštim uslovima sredine, dimenzijama u odnosu na vrtni prostor, boji, oblicima.

Smjernice za ozelenjavanje:

- U najvećoj mjeri sačuvati primjerke vrijedne vegetacije, a sa ciljem očuvanja kontinuiteta i obogaćenja autohtonih vrsta; prilikom odabira zasada birati autohtone vrste
- Unaprediti prirodno zelenilo sadnjom novih sadnica
- Na slobodnim površinama sadnju vršiti u vidu solitera ili manjih grupa sa upotrebom liščarskih, četinarskih i zimzelenih stabala. žbunja, perena, sezonskog cvijeća, penjačica
- Uz saobraćajnice formirati tampon zelenilo u vidu drvoreda ili grupacija biljaka
- Razmak sadnica u drvoredima je oko 7m
- Mogućnost vertikalnog ozelenjavanja penjačicama
- Formiranje krovnih vrtova
- Pri formiranju travnjaka koristiti smješe koje su otporne na sušu i gaženje
- Na kosinama koristiti vrste koje imaju funkciju učvršćivanja zemljišta

Vrste koje se preporučuju za ozelenjavanje:

Drveće i žbunje:

- Cupressus arizonica »Fastigiata«
- Cupressus sempervirens
- Pinus pinea
- Pinus maritima
- Juniperus horizontalis »Glauca«

- Juniferus sabina »Tamaricifolia«
- Juniperus chinensis » Pfit.aurea«
- Juniperus shinensis »Glauca«
- Juniperus communis »Repanda«
- Juniperus phoenicea
- Olea europea
- Eucalyptus cinereo
- Cytisus laburnum
- Acer negundo »Fleming«
- Carpinus betulus »Pyramidalis«
- Paulownia tomentosa
- Quercus ilex
- Quercus pubescens
- Albizzia julibrissin
- Callistemon citrinus
- Cotinus coccinea »Royal Purple«
- Buddleia davidii »Charming«
- Deutzia gracilis
- Erica mediteranea
- Forsythia »Linwood gold«
- Atriplex hallimus
- Calycanthus floridus
- Chaenomeles jap. »Falconnet charlet«
- Feioja sellowiana
- Lavandula angustifolia
- Pittosporum tobira »nana«
- Weigelia »New port red«

Penjačice:

- Bougainvillea »California gold«
- Bougainvillea »Brilliant«
- Bougainvillea »Sandreiana«
- Bougainvillea »Jamaica White«
- Clematis »Ville de Lyon«
- Clematis »Rouge Cardinal«
- Clematis »Docteur Ruppel«
- Wisteria chinensis »Alba«
- Wisteria chinensis »Rosea«
- Partenocissus tric. »Weitchii«
- Tecoma radicans

Perene:

- Gazania repens
- Santolina viridis
- Santolina chamaecypariss
- Ferstuca glauca

- Arundo donax
- Canna indica
- Iris germanica
- Helichrysum bracteatum
- Rossmarinus officinalis
- Cineraria maritima
- Lavandula officinalis
- Verbena hybrida
- Mesebrianthemum edule
- Iberis sempervirens
- Armeria maritima
- Cerastium bilbersteantum
- Lippia citriodora
- Phlox paniculata
- Vinca minor
- Alyssum saxatile
- Lobelia erinus
- Portulaca grandiflora
- Hemerocallis flava

7.2. REKREATIVNI PROSTORI

U planiranoj rekreativnoj zoni uz vododerinu težiti očuvanju postojećeg zelenila na lokaciji i standardu od min 50% zelenih površina. Indeks izgrađenosti za lokalne rekreativne centre je 5 i odnosi se na eventualne pomoćne i prateće prostore. Električnu energiju, vodu kao i elementarni prostor za odmor potrebno je obezbediti svim rekreativnim prostorima.

Detaljno pejzažno uređenje dato je u grafičkom prilogu br. 14 Plan pejzažnog uređenja.

**8.0. PROCEDURA SPROVOĐENJA ARHITEKTONSKO -
URBANISTIČKOG OBLIKOVANJA „SVINJIŠTA II“**

8.0. PROCEDURA SPROVOĐENJA ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKOG OBLIKOVANJA „SVINJIŠTA II“

Procedura sprovedena arhitektonsko - urbanističkog oblikovanja naselja „Svinjišta II“ planirana je na sledeći način:

- I korak: Izrada pristupne lokalne saobraćajnice ka putu Budva - Kotor.
- II korak: Ispitivanje geomehanike tla.
- III korak: Izrada planova infrastrukture, kao sastavnog dela „sinhron plana“.
- IV korak: Urbanizacija kompleksnog prostora.
- V korak: Realizacija projekta objekata I faze.
- VI korak: Realizacija projekta objekata II faze.
- VII korak: Realizacija projekta objekata III faze.
- VIII korak: Realizacija projekta objekata IV faze.

9.0. GRAFIČKI PRILOZI

