“DEA HOME” PODGORICA

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE

“SEOCE” – I FAZA

“DEA HOME” PODGORICA

NARUČIOCI:

Skupština Opštine Budva

Predsednik Opštine: Lazar Rađenović

Rukovodilac:

Prof. dr Miodrag Ralević

Koordinator:

Dejana Šavija, d.i.a.

STRUČNI TIMI:

Vesna Mitreski, d.i.a.
Ivana Obradović,d.i.a.
Danijela Mišković,d.i.g.
Miša Jović,dipl. inž. el.
Aleksandar Ranković,d.i.g.
Olivera Grk,d.i.a.
Vuk Lukić,d.i.a.
Andjelija Pavlović,d.i.a.
Iva Paunović, d.i.a.
Marija Radovanović, d.i.a.
Brankica Šutić, d.i.a.
Biljana Božić, d.i.a.

CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA
U Podgorici, dana 05.07.2012.god.

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu člana 6 st. 1 i člana 21 i 22 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl list CG", br. 20/11), na osnovu člana 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list RCG" br.6/02 i "Sl.list CG" br. 17/07 ... 40/11, člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br.60/03 i "Sl. list CG", br. 32/11) i člana 2 i 3 Upustva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl.list CG", br.20/12), rješavajuci po prijavi za registraciju promjene podataka u **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "DEA HOME" PODGORICA** broj 190194 od 05.07.2012.god. podnosioca

Ime i prezime: Sergej Šćepanović
JMBG ili br.pasoša:0512972210286
Adresa:- Podgorica

dana 05.07.2012.god. donosi

R J E Š E NJ E

Registruje se promjena :statuta, ovlašćenog zastupnika, izvršnog direktora **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "DEA HOME" PODGORICA** - registarski broj **5-0607467/ 002**.

Sastavni dio Rješenja je i Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave.

Obrazloženje

Rješavajući po prijavi , za upis promjene podataka (statuta, ovlašćenog zastupnika, izvršnog direktora) u privrednom društvu **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "DEA HOME" PODGORICA** utvrdjeno je da su ispunjeni uslovi za promjenu podataka shodno članu 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list RCG" br.6/02 i "Sl.list CG" br. 17/07...40/11) i člana 2 i 3 Upustva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl.list CG", br.20/12), pa je odlučeno kao u izreci Rješenja.

M.P.

Ovlašćeno lice
Milo Paunović

Pravna pouka:
Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8,00 €, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse.
Taksa se uplaćuje u korist računa broj 832-3161-26-Administrativna taksa.

Crna Gora

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj **5-0607467/ 002**
Matični broj **02841860**

Datum promjene podataka: 05.07.2012

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "DEA HOME" PODGORICA

Izvršene su sledeće promjene: statuta, ovlašćenog zastupnika, izvršnog direktora

Datum zaključivanja ugovora: 04.06.2011
Datum donošenja Statuta: 04.06.2011
Datum izmjene Statuta: 03.07.2012
Adresa obavljanja djelatnosti: JOSIPA BROZA 57
Mjesto: PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: JOSIPA BROZA 57
Sjedište: PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:
da x ne

Oblik svojine:
bez oznake svojine | društvena | x privatna | zadružna | dva ili više oblika svojine | državna

Porijeklo kapitala:
bez oznake projekla kapitala | domaći | x strani | mješoviti

Upisani kapital: 10.00€
(Novčani 10.00 , nenovčani .00)

Osnivači

Ime i prezime/Naziv:
DEJANA ŠAVIJA-008046688
Adresa:
JANKA VESELINOVIĆA 01 BEOGRAD

Udio: 40%
Uloga: Osnivač

Ime i prezime/Naziv:
MIODRAG RALEVIĆ-007410187
Adresa:
RASTKA PETROVIĆA 35 BEOGRAD

Udio: 60%
Uloga: Osnivač

Lica u društvu

Ime i prezime:
Sergej Šćepanović - 0512972210286
Adresa:
PODGORICA
Izvršni direktor - neograniceno( )
Pojedinačno- ( )

Izdato 06.07.2012.god.

Ovlašćeno lice
Milo Paunović

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO

Broj:01-538/4
Podgorica, 16.08.2012.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu privrednog društva "DEA HOME" iz Podgorice, za izdavanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08 i 34/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Inženjerskoj komori Crne Gore, br. 06-1016/4 ("Sl. list CG", br. 30/12), donosi

R J E Š E NJ E

Izdaje se

L I C E N C A
za izradu planskog dokumenta

Privrednom društvu **"DEA HOME" d.o.o. iz Podgorice, za izradu** PLANSKIH DOKUMENATA.

Licenca se izdaje na period od pet godina.

O B R A Z L O Ž E NJ E

Inženjerska komora Crne Gore postupajući po Zahtjevu br. 03-538/2 od 15.08.2012. godine, koji je podnesen u ime "DEA HOME" d.o.o. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 35. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", br.51/08 i 34/11), i Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br 68/08), utvrdila je da:

- privredno društvo posjeduje Potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog Suda reg.br. 5-0607467/002, za obavljanje – arhitektonske djelatnosti;
- ima u radnom odnosu odgovornog planera – dr Miodraga B. Ralevića, dipl.inž.arh.;
- ispunjava uslove za sticanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Obradio:
Zrt Svetislav Popović, dipl. pravnik

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a

CRNA GORA INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE PODGORICA

PREŠEDNIK KOMORE
Arh. Ljubo Dušanov Stjepčević

Broj:01-42/4
Podgorica, 13.03.2012.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po zahtjevu dr Miodrag M. Ralević iz Beograda, Republika Srbija, za izdavanje licence odgovornog planera, na osnovu člana 136 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (''Sl. list CG'', br.51/08 i 34/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku (''Sl. list RCG'', br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Komori u oblasti uređenja prostora i izgradnje objekata br. 03-3138/3 (''Sl. list CG'', br. 21/11), donosi

R J E Š E NJ E

Ovjerava se

L I C E N C A
odgovornog planera

BROJ 200 0572 04 izdata od Inženjerske komore Srbije, **dr MIODRAGU B. RALEVIĆU**, dipl.inž.arh. iz Beograda, Republika Srbija, **za izradu** PLANSKIH DOKUMENATA.

O B R A Z L O Ž E NJ E

Zahtjevom br 03-42/2 od 25.01.2012. godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratio se, dr Miodrag B. Ralević, dipl.inž.arh. iz Beograda, Republika Srbija, za sticanje licence odgovornog planera.

U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence odgovornog planera, shodno članu 37 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG", br. 51/08 i 34/11) i člana 5. Pravilnika o načinu ovjeravanja i poništavanja ovjere licence stranog lica ("Sl. list CG", br.68/08 i 33/11), utvrđeno je da je podnosilac zahtjeva dostavio:

- ovjerenu fotokopiju pasoša;
- ovjerenu fotokopiju licence;
- ovjerenu fotokopiju diplome o stručnoj spremi;
- potvrdu o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Obradila:
Mirjana Bučan, dipl. pravnik

PREŠEDNIK KOMORE
Arh. Ljubo Dušanov Stjepčević

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a

C R N A G O R A
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 06 - 8706/1
Budva; 10.09.2012. godine

"DEA HOME" d.o.o. PODGORICA

PODGORICA
ul. Josipa Broza br. 57

PREDMET: Zahtjev za dostavu **Lokalne studije lokacije „S E O C E" - prva faza**

Skupština opštine Budva, na sjednici održanoj dana 05.09.2012. godine, donijela je odluku o donošenju predmetnog planskog dokumenta.

Potrebno je da nam, kao obrađivač predmetnog plana, u što kraćem roku, dostavite 6 **(šest) primjeraka** u analognoj formi i **8 (osam) primjeraka** u digitalnom obliku (tri primjerka u **AUTO CAD formatu)**, sve u skladu sa članom 3 Pravilnika o načinu uvida, ovjeravanja, potpisivanja, dostavljanja, arhiviranja, umnožavanja i čuvanja planskog dokumenta („Sl.list CG", br.71/08).

U prilogu dostavljam navedenu odluku, odluku o utvrđivanju predloga iste i saglasnosti nadležnih državnih organa, što treba da bude sastavni dio LSL „SEOCE".

S poštovanjem,

SEKRETAR

Crna Gora - Opština Budva - Sekretarijat za prostorno planiranje i zaštitu životne sredine - BUDVA

Danijela Marotić

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 05. septembra 2012. godine donijela je

O D L U K U
O DONOŠENJU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE "S E O C E" - prva faza

Član 1

Donosi se Lokalna studija lokacije "S E O C E", prva faza, (u daljem tekstu: LSL).
LSL je izradilo, "DEA HOME" d.o.o. Podgorica.

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: 1. Pristup i postupak izrade LSL, 2. Polazne osnove razvoja, 3. Stanje u prostoru – ocjena polaznih uslova za razvoj, 4. Urbanističko plansko rješenje, 5. Urbanističko tehnički uslovi i 6. Smjernice oblikovanja i ređenja prostora.
Grafički dio sadrži karte: 0.0. Ažurna katastarsko - topografska podloga sa granicom plana, 1.0. Postojeće stanje, 1.1. Postojeće stanje – saobraćaj, 2.0. Izvod iz Prostornog plana opštine Budva, 3.0. Detaljna namjena površina, 4.0. Funkcionalna organizacija saobraćaja, 5.0. Parcelacija – analitičko geodetski elementi, 6.0. Hortiklturno rješenje, 7.0. Nivelaciono rješenje, 8. Regulaciono rješenje, 9.0 Urbanistički pokazatelji, 10.0 Plan saobraćaja sa analitičko-geodetskim elementima sa generalnim nivelacionim rješenjem, 11.0 Infrastrukturna rješenja, vodovodna i kanalizaciona mreža i postrojenja, 12.0 Infrastrukturna rješenja, elektroenergetska mreža i objekti i 13.0 Infrastrukturna rješenja, telekomunikaciona mreža i objekti.

Član 3

LSL obuhvata prostor u katastarskoj opštini Prijevor I, Budva , površine **10,15 ha**, ograničen: **sa južne strane:** Magistralnim putem Budva-Kotor, te putem za naselje „Seoce", koji je označen kao kat. parcela 559 KO Prijevor I, do skretanja za selo; **sa zapadne i sjeverne strane:** lokalnim putem koji je označen kao kat. parcela 561 KO Prijevor I i dalje granicom kat. parcela 240, 237, 236, 227, 229, 371, sa jedne strane i kat. parcela 234, 233, 235, 231, 230 i 370, sve KO Prijevor I, sa druge strane i **sa istočne strane:** seoskim putem koji je označen kao kat. parcela 436 KO Prijevor I i dalje granicom kat. parcela 536, 535, 491, 492, 493 i 500, sa jedne strane i kat. parcela 562, 490, 489, 488, 487, 486, 485, 482 i 470, sve KO Prijevor I, sa druge strane.

Član 4

Za potrebe izrade LSL, planirana su finansijska sredstva u iznosu od 15 000,00€.
Finansijska sredstva iz stava 1 ovog člana obezbijedila je Opština Budva uz učešće zainteresovanih korisnika 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".

Broj: 0101-607/1
Budva, 05. septembar 2012.godine

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
Predsjednik Skupštine
Krsto Ljubanović

Crna Gora SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA

OPŠTINA BUDVA
10.8.2012
001-2801/1

Crna Gora

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Broj: 04-662/3
Podgorica, 03.08.2012.godine

OPŠTINA BUDVA

Lazar Rađenović, predsjednik

BUDVA

Vašim dopisom br.001-3649/1 od 31.07.2012. godine, shodno članu 48 Zakona o planiranju i uređenju prostora («Službeni list CG», 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 "SEOCE"**, urađen od „DEA HOME" d.o.o. - Podgorica.

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

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

POMOĆNICA MINISTRA
Sanja Lješković Mitrović

Koordinator Odsjeka za lokalna planska dokumenta
Željko Božović

MINISTAR
Predrag Sekulić

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica
Tel: (+382) 20 446 276; (+382) 20 446 278 ; Fax: (+382) 20 446-230
Web: www.mrt.gov.me

CRNA GORA
MINISTARSTVO ODBRANE

Broj: 80604-660/ 12-2
Podgorica, 13.02.2012. god.

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
BUDVA
Primljeno: 14.2.2012
Org. jed. | Broj | Prilog
001 - 260/2

Opština Budva

U skladu sa vašim aktom broj 001-260 od 01.02.2012.godine, Ministarstvo odbrane daje

MIŠLJENJE

na Predlog Lokalne studije lokacije „Seoce" – I faza, Opština Budva

Shodno vašem dopisu, Ministarstvo odbrane je izvršilo uvid u Predlog Lokalne studije lokacije „Seoce" – I faza, Opština Budva. U dostavljenoj planskoj dokumemtaciji nijesu obuhvaćene lokacije koje koristi Ministarstvo odbrane Crne Gore.

U skladu sa članom 39 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG broj 51/08), Ministarstvo odbrane daje pozitivno mišljenje na Predlog Lokalne studije lokacije „Seoce"- I faza, Opština Budva.

S poštovanjem,

MINISTAR
mr Boro vučinić

CRNA GORA MINISTARSTVO ODBRANE PODGORICA

C R N A G O R A
OPŠTINA BUDVA
Broj: 001- 137/1
Budva, 20.01.2012.godine

Na osnovu člana. 47 Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl. list RCG", br. 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) i člana 67 stav 1 tačka 25 Statuta Opštine Budva („Sl. list CG – opštinski propisi", broj 19/10), predsjednik Opštine Budva, donosi

O D L U K U
o utvrđivanju Predloga Lokalne studije lokacije „SEOCE"

1. **Utvrđujem Predlog Lokalne studije lokacije „Seoce",** (u daljem tekstu: Predlog LSL „Seoce"), čiji je nosilac izrade „Zavod za izgradnju Budva" a.d. Budva, u koji je ugrađena Stručna ocjena o prihvatljivosti primjedbi, sugestija i predloga sa javne rasprave, br. 06 - 369/1 od 18.01.2012.godine, Komisije za stručnu ocjenu-recenziju LSL „Seoce".

2. Projektni elaborat Predloga LSL „Seoce", urađen je u analognoj i digitalnoj formi , a sastoji se od:
   a) tekstualnog dijela i
   b) grafičkih priloga.

3. U smislu čl. 48. Zakona o planiranju i uređenju prostora («Sl. list RCG», br.28/05) Predlog LSL „Seoce" dostaviti nadležnom državnom organu radi pribavljanja saglasnosti odnosno ocjene usaglašenosti predloga sa planskim dokumentom širih teritorijalnih cjelina i Zakonom o planiranju i uređenju prostora .

   U smislu čl. 22. Zakona o odbrani („Sl. list RCG", br. 47/07), Predlog LSL „Seoce" dostaviti nadležnom državnom organu radi pribavljanja mišljenja.

4. Nakon dobijanja akata iz prethodne tačke, odnosno protekom propisanog roka za dostavu istih, Predlog LSL „Seoce" dostaviti Skupštini opštine Budva radi donošenja.

5. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

PREDSJEDNIK

Lazar Radenović

TEKSTUALNI DIO

SADRŽAJ

1.0. PRISTUP I POSTUPAK IZRADE LSL-a

1.1. POLAZIŠTA I CILJEVI IZRADE LSL-a 3
1.2. METODOLOGIJA IZRADE LSL-a – koncept 6
1.3. POSTUPAK IZRADE LSL-a 7

2.0. POLAZNE OSNOVE RAZVOJA

2.1. OD GLOBALNOG ... DO LOKALNOG 13
2.2. URBOEKONOMSKA OSNOVA RAZVOJA 15
2.3. PRISTUP OBNOVI I REMODELACIJI PREMA MEĐUNARODNIM ISKUSTVIMA 17
2.4. POLAZNE OSNOVE RAZVOJA 18
2.5. IZVOD IZ PLANOVA VIŠEG REDA 19

2.5.1 Izvod iz PPCG 19
2.5.2 Izvod iz PPO Budva 22

3.0. STANJE U PROSTORU – OCJENA POLAZNIH USLOVA ZA RAZVOJ

3.1 POZICIJA LOKACIJE 27
3.2 POSTOJEĆE STANJE 28

3.2.1 MORFOLOGIJA 28
3.2.2 IZGRADJENOST 28
3.2.3 SAOBRAĆAJ 31

3.3 POLAZNE OSNOVE RAZVOJA 33

4.0. URBANISTIČKO PLANSKO REŠENJE

4.1. KONCEPTUALNA OSNOVA RAZVOJA 36

4.1.1. INTERPRETACIJA DATOG PROGRAMSKOG ZADATKA ZA IZRADU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE 36
4.1.2. MODELSKE OPCIJE RAZVOJA 37

4.1.2.1. Planirani sadržaji u prostoru 39

4.2. PLANSKO STANJE 45

4.2. 1. DISTRIBUCIJA PLANIRANIH NAMJENA I SADRŽAJA U OKVIRU CJELINE 45
4.2.2. PLANSKA DISTRIBUCIJA SADRŽAJA PO URBANISTIČKIM PARCELAMA 46
4.2.3. REGULACIONO - NIVELACIONO RJEŠENJE SA PARCELACIJOM I POKAZATELJIMA PO BLOKOVIMA 61
4.2.4 RJEŠENJE PEJSAŽNOG HORTIKULTURNOG UREĐENJA 76

4.3. OSTVARENI KAPACITETI 80

4.3.1. BILANSI KAPACITETA PO URBANISTIČKIM PARCELAMA 80

4.4. INFRASTRUKTURNO RJEŠENJE 85

4.4.1. MREŽA I OBJEKTI SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE 85
4.4.2. VODOVOD 89
4.4.3. KANALIZACIJA 90
4.4.4. ELEKTROENERGETSKA MREŽA I POSTROJENJA 92
4.4.5. TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA 96

5.0. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI 100

5.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA 100

5.2. USLOVI ZA PARCELACIJU 102

5.3. OPŠTI USLOVI GRAĐENJA 102

5.4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA – STANOVANJE MALE (GUSTINE) SPRATNOSTI 105
5.4.1. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – stanovanje manje (gustine) u zoni nove izgradnje sa jednoporodičnim stanovanje 105
5.4.2. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – stanovanje manje (gustine) spratnosti sa ekskluzivnim rezidencijalnim stanovanjem 107

5.5. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA – STANOVANJE SREDNJE (GUSTINE) SPRATNOSTI 108

5.6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA -STANOVANJE VEĆE GUSTINE (SV) 110

5.7. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE 113
5.7.1. Ubanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene u zoni srednje (gustine) spratnosti – specifični uslovi 113

5.8. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA POSLOVNIH I KOMERCIJALNIH DJELATNOSTI 115

5.9. USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA 116

5.10. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOMUNALNIH SERVISA I INFRASTRUKTURNE POVRŠINE 117

5.11. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA I PRIHVATLJIV NIVO SEIZMIČKOG RIZIKA 118

5.12. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE 119

5.13. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA 121

5.14. USLOVI ZA ODNOŠENJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA 121

6.0. SMJERNICE OBLIKOVANJA I UREĐENJA PROSTORA 123

6.1. SMJERNICE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE 123

6.2. SMJERNICE PEJZAŽNOG OBLIKOVANJA 127

6.2.1. Opšte smjernice uređivanja i oblikovanja otvorenih i rekreativnih prostora 127
6.2.2. Integrisani sportsko rekreativni i zeleni prostori 127
6.2.3. Povezujući sportsko-rekreativni i zeleni prostori 127
6.2.4. Prostorni uslovi za ljetnje sportske i rekreativne sadržaje 127

6.3. SMJERNICE ZA FORMIRANJE UTU-a 128

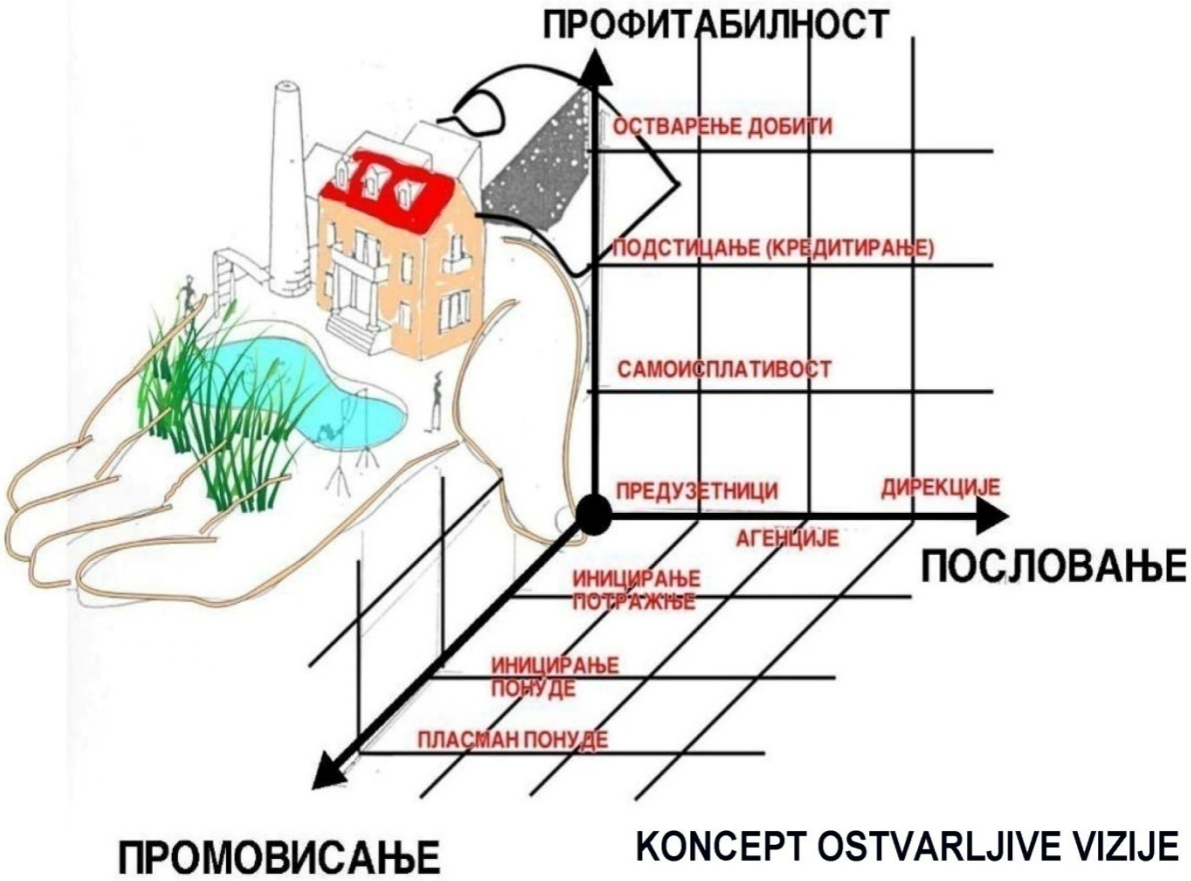
6.3.1. Formiranje programa sadržaja 128
6.3.2. Smjernice za parcelaciju 130
6.3.3.Pravila regulacije oblikovanja urbanističkih sklopova 131
6.3.4.Pravila nivelacije urbanističkih oblikovanja 133

6.4. SMJERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA 134

6.4.1. Osnovna polazišta 134
6.4.2. Elementi oblikovanja i materijalizacija 135

6.5. SMJERNICE ZA RAZVOJ SAOBRAĆAJA 135

6.5.1. Osnovni saobraćajni prioriteti za rješavanje u funkciji principa održivog razvoja 135



KONCEPT OSTVARLJIVE VIZIJE

1.0. PRISTUP I POSTUPAK IZRADE LSL-a

1.1. POLAZIŠTA I CILJEVI IZRADE LSL-a 3

1.2. METODOLOGIJA IZRADE LSL-a – koncept 6

1.3. POSTUPAK IZRADE LSL-a 7

POLAZIŠTA I CILJEVI IZRADE LSL-e

Polazišta koja proizilaze iz međunarodnih urbanih povelja

Agenda 21 1992.

Na konferenciji u Riju, 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 raspodjela svih resursa).

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

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

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

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

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

Nova Atinska povelja 1998.

Kod planiranja urbanih područja treba voditi računa o okviru, lokalizaciji, društvenom kontekstu i glavnim resursima 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. srednjoročno i dugoročno planiranje, sa praćenjem trendova razvoja;
3. utvrđivanje ciklusa razvoja - kao osnov za dugoročno planiranje;
4. pravičnija raspodjela resursa, prema principima jednakosti i vodeći računa o lokalnim potrebama i pružanju pomoći;
5. prostorno uređenje ne treba obavljati na štetu mreže slobodnih prostora ili prirodnih koridora prema okruženju izvan gradova;
6. planiranje 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 identitet životne sredine;
10. favorizovanje mogućnosti najboljeg iskorištavanja tehnologije informacija;
11. ohrabrivati: zaštitu neobnovljivih resursa, štednju energije i najčistijih mogućih tehnologija, smanjenje otpada i njegovu reciklažu, fleksibilnost procesa odlučivanja da bi se dala veća podrška lokalnim zajednicama i razmatranje tla kao punopravnog resursa i regeneraciju naseljskih neobrađenih predjela;
12. treba upoznati tržišne snage da bi ih usmerili ka privatnom sektoru u cilju razvoja naselja;
13. treba promovisati i pomoći uspostavljanje programa «Zdravih urbanih cjelina», po normama Svijetske zdravstvene organizacije. Ova akcija može biti vođena u isto vrijeme direktno, poboljšanjem kvaliteta smještaja i čovjekove okoline i indirektno, favorizujući smanjenje stepena zagađenosti i zaštitom retkih resursa.

Protokol u Kjotu, Japan

Protokol u Kjotu je dogovor između zemalja širom svijeta o smanjenju emisija onih gasova koji doprinose efektu "staklene bašte", pod okriljem Konvencije Ujedinjenih Nacija o Klimatskim promjenama. 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 svijeta (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 pješačenju 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 gdje god je to moguće;
7. korišćenje alternativnih vidova energije.

Ciljevi planske dokumentacije za predmetno područje koji proizilaze iz predhodno navedenih povelja

- **ograničenje širenja** naselja – insistiranje na „kompakt naselju" - potrebno je da bi se zaustavila trajna potrošnja zemljišta, kao i poremećaji u okolnoj prirodi i predjelu. Ovim se, pored zaštite obnovljivih resursa, doprinosi očuvanju apsorpcionih sposobnosti ekosistema i očuvanju zdravog biosistema;

- insistiranje na **multifunkcionalnoj struktura** naselja - mora postojati tipično mješovita funkcija naselja (svaka zona ili cjelina mora da ima zastupljene različite funkcije: stanovanje, rad, usluge, javne službe i sl.). Multifunkcionalna struktura naselja nosi u sebi sposobnost prilagođavanja na promjene i omogućava razvoj u etapama;

- **fleksibilnost korišćenja** prostora u naseljima (predlažu se pored osnovne namjene, dodatne i dopunske), podrazumjeva stalno otvoren i povratni proces promjena namjena objekata i površina;

- **ekološka revitalizacija** životnog prostora:
  - uvažavanje prirodnih karakteristika prilikom gradnje objekta,
  - integrisanje stanovanja sa drugim funkcijama,
  - negovanje tradicionalne urbanističke forme (ulice, bloka, dvorišta, trga i parka) kao i primjena elemenata tradicionalne arhitekture prilikom projektovanja objekata,
  - negovanje naseljskih struktura i ambijenata,
  - stvaranje razgranate strukture otvorenih prostora,
  - održavanje kontrasta između naselja i predjela
  - davanje apsolutnog prioriteta masovnom javnom prevozu i nemotorizovanom saobraćaju,
  - rješavanje mirujućeg saobraćaja,
  - efikasno tretiranje tečnih i čvrstih otpadaka.

Osnovni **zadaci** na kojima se zasniva predloženo rješenje su:

- izgradnja novih urbanih vrijednosti:
  - očuvanje i unapređenje ambijentalnih cjelina;
  - obezbeđivanje prostora za novu izgradnju;
  - izgradnja novih hotelskih kapaciteta.
- omogućavanje etapne realizacije pojedinih zona i kompleksa;
- formiranje novih poslovnih zona, uz razvoj tercijalnog sektora;
- izgradnja i uređenje sportskih, rekreativnih i slobodnih neuređenih zelenih površina;
- omogućiti prostornu distribuciju javnih službi u funkciji ravnopravnog ostvarivanja potreba lokalnog i gravitirajućeg stanovništva;
- razvoj saobraćajnog sistema kroz uspostavljanje harmoničnog odnosa korišćenja zemljišta i prevoznih zahtjeva i kapaciteta, čime se na dostupan i održiva način povećava nivo usluge i bjezbednosti saobraćaja:
  - istraživanje i redukcija potreba za prevozom zahvaljujući razumnoj lokaciji aktivnosti, prema prirodi i razvoju mješovitih zona uvođenje biciklističkih staza;
  - planiranje mreže pješakih staza;
  - obezbeđivanje potrebnih parking mjesta i garaža za planirane sadržaje;
- izgradnja nove komunalne infrastrukture;
- izgradnja sistema za prečišćavanje vode.

1.2. METODOLOGIJA IZRADE LSL-a – KONCEPT „OSTVARLJIVE VIZIJE“

Koncept **otvorenog regulacionog plana** proizašao je iz **metodologije ostvarljive vizije***, čiji je cilj da se formira **plansko rješenje**, koje će istovrijemeno biti **ostvarljivo i vizionarsko**, a to znači da svojim postavkama proizađe iz stvarnih resursa i potencijala koje prostor (u širem kontekstu sagledavanja) posjeduje, a da usmjerenošću ka budućnosti i odnosom otvorenosti i determinisanosti svojih planskih parametara, omogući ostvarenje visokokvalitetnog kontinualnog razvoja, kako u prostoru, tako i kroz vrijeme.

Ovo u konkretnom slučaju znači da planski parametri razvoja, stepen svoje otvorenosti i determinisanosti treba da stave u funkciju planske vizije, a da proizađu iz stvarnih prostorno-fizičkih i funkcionalnih uslova.

Model **ostvarljive vizije** – koncept „otvorenog plana“, zasniva se na principima planiranja **održivog razvoja**, mehanizama formiranja **tržišne, ponude** planskog razvoja, participativnog (demokratskog) učešća svih zainteresovanih aktera (državnih, lokalnih, investitora, građana i drugih) i mogućnostima kompjuterskog modjelovanja urbanog razvoja, kroz formiranje više opcionih modjela, što će omogućiti **pravovrijemeno** sagledavanje efekata predloženih modelskih opcija.

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

I nivo Najmanje otvorenosti (ili potpune determinisanosti) su tehnički sistemi - trase i profili saobraćajnih i infrastrukturnih koridora koji apsolutno neophodno treba da budu **determinisani,** i u prostoru **jasno definisani,** a eventualno, kroz vrijeme, fazno planirani.

II nivo Djelimična otvorenost se odnosi na formiranje „planskog okvira“ mogućnosti gradnje na principima definisanja uslova „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.
- **Maksimalno moguće zone zauzeća** prostora na svim prostornim nivoima
- **Preporuka maskimalne moguće spratnosti** (a u funkciji održavanja ekološkog balansa) pri čemu je moguće graditi i manje spratnosti

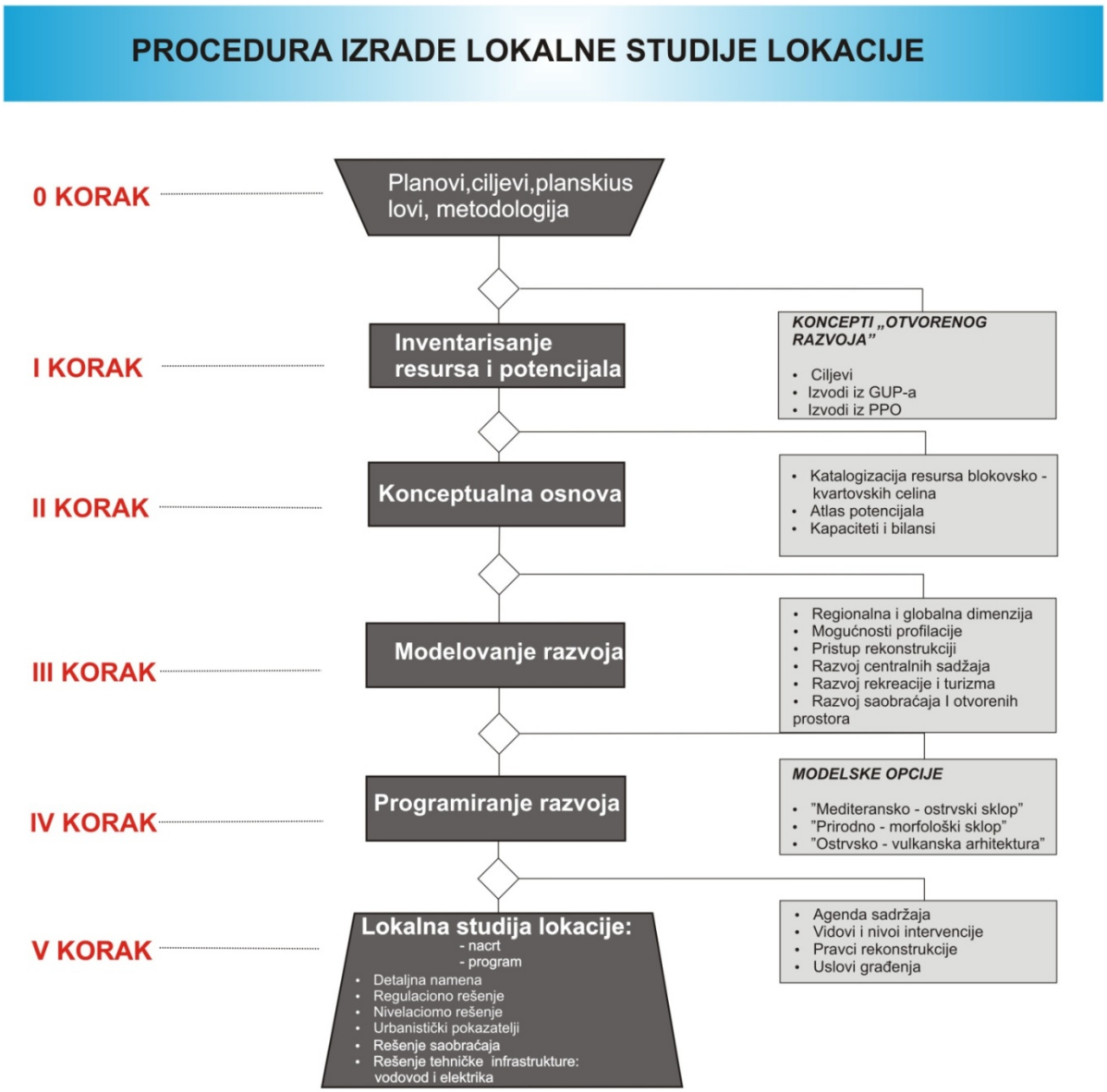
III nivo Najveća otvorenost odnosi se na namjensko-sadržajni nivo, kao otvorena mogućnost smještanja u navedeni planski okvir različitih sadržaja, kroz različite kombinacije, što će se kroz plan opsega mogućih namjena struktuirati, a kroz smjernice definisati način kombinovanja sadržaja.

Ovako postavljen odnos „otvorenost i determisanost planskih parametara“, omogućava UPRAVLJANJE promjenama u prostoru kroz vrijeme od strane upravljačkih struktura (državnih, lokalnih), stručnih aktera (opštinskih službi, komunalnih i državnih institucija), uz učešće zainteresovanih aktera (građana, investitora, stručnjaka...).
Krajnji cilj je **kreiranje i ostvarenje najkvalitetnijeg, najatraktivnijeg i najefektnijeg** rješenja.
Sve to zahtjeva primjenu **PLANSKE PROCEDURE** kao skup svih koraka kroz koje treba proći i definisanje mjesta i uloge svih zainteresovanih (i odgovornih) aktera.

* Pogledati širi prikaz metodologije konceta “ostvarljive vizije”

1.3. POSTUPAK IZRADE LSL-a

Kao što je naprijed rečeno, postupak izrade LSL-a je izvršen po proceduri **koncepta ostvarljive vizije***, koja se sastoji iz više metodskih koraka. Svaki od faznih koraka predstavlja metodsku cjelinu, kojom se jedan od nivoa problema rješava. U tom kontekstu, tokom izrade LSL-a prošlo se kroz sljedeće korake:



* Detaljni prikaz "Koncepta ostvarljive vizije" može se pogledati u okviru bloka 1I

I korak Inventarisanje je imalo za cilj formiranje „analitičko-dokumentacione osnove“, pri čemu je izvršeno detaljno evidentiranje svih resursa i potencijala u prostoru. To je izvršeno kroz formiranje kataloških listova za svaku prepoznatljivu cjelinu u prostoru, u okviru kojih su vrlo precizno izvršene programske analize: funkcionalne, ekološko-resursne, morfološke i uređajne.

Primjer kataloškog lista

II korak Istraživanje pozicije i značaja lokacije Seoca „od globalnog do lokalnog“ sa ciljem utvrđivanja nivoa i vrste planskih promjena koje treba uneti u budući razvoj, čime bi se izvrišila profilacija razvoja na **regionalnom nivou**.

U tom smislu urađeno je istraživanje:

- Analiza regionalne dimenzije pozicije Budvije i lokacije Seoce
- Profilacija lokacije Seoca kao turističkog i ekskluzivnog brenda na širem nivou
- Mogućnosti umrežavanja lokacije Seoca na lokalnom (opštinskom), regionalnom nivou .

III korak Modjelovanje razvoja lokacije Seoca kao osnovni korak na putu dolaska do „ostvarljive vizije“, odvijalo se kroz formiranje 3 modelske opcije i to:

- **Model „Mediteransko – ostrvski sklop“**

Ovaj model formiran je tako što su objekti situirani na malom međusobnom rastojanju ili su fizički povezane u stambene sklopove.Iz uslova terena u nagibu razvili su se određeni tipovi stambenog sklopa:nizovi objekata formirani paralelno izohipsama i upravno naizohipse.
3d modeli

3d modeli

- **Model „Prirodno-morfološki sklop“**

Ovaj koncept zasniva se na principima organske arhitekture koju karakteriše sinteza stvorenih i prirodnih vrijednosti.Objekti se uklapaju u prirodno okruženje i djeluju kao jedna cjelina.
Kad god je izvodljivo, koristiti konstruktivne tehnike koje su karakteristične za tu oblast, učeći iz lokalnih tradicija u dizajnu i upotrebi materijala

3d modeli

- **Model „Ostrvsko – vulkanska arhitektura“,**

Ovaj koncept uslovili su prirodni ekstremni uslovi.Kuće su nanizane jedna na drugu tako da grade „naselje na litici“ i stepenasto su raspoređene. Objekti su mali sa dvoristem ispred i orjentisani su ka moru. Osim Ulice uskih ulica koje se provlače između objekata, nagib terena savladan je pjesačkim stazama i steprenicama.

3d modeli

IV korak Modjelovanje URBANISTIČKOG RJEŠENJA PO KONCEPTU „OSTVARLJIVE VIZIJE“ je korak kroz koji su konkretizovani rezultati prethodnih faza rada i sublimirane mogućnosti, vidovi i pravci razvoja

Rad u okviru ovog koraka odvijao se kroz dvije faze:

A. Utvrđivanje programsko-razvojnih mogućnosti kako cjeline, tako i pojedinih prepoznatljivih podcjelina (evidentiranih u I koraku – inventarisanje), kao osnovnih inicijalnih jedinica razvoja.

B. Modelsko-razvojno rješenje je konkretizovanje do nivoa planskog rješenja, po konceptu „otvorenog regulacionog plana“ :

- razvoj na nivou modelske ponude, koju nude 3 modelske opcije (**„mediteransko – ostrvski sklop“, „prirodno-morfološki sklop“, „ostrvsko – vulkanska arhitektura“)** za predmetno područje iz koga je moguće izabrati najpovoljnije uslove regulacije, nivelacije i određenih sadržaja, formiranje „otvorenog regulacionog rješenja“ u vidu planskog okvira razvoja „od minimalno neophodnih uslova do maksimalno dozvoljenih uslova“ buduće intervencije u prostoru.

2.0. POLAZNE OSNOVE RAZVOJA

2.1. OD GLOBALNOG ... DO LOKALNOG 13

2.2. URBOEKONOMSKA OSNOVA RAZVOJA 15

2.3. PRISTUP OBNOVI I REMODJELACIJI PREMA MEĐUNARODNIM ISKUSTVIMA 17

2.4. POLAZNE OSNOVE RAZVOJA 18

2.5. IZVOD IZ PLANOVA VIŠEG REDA 19

2.5.1 Izvod iz PPCG 19
2.5.2 Izvod iz PPO Budva 22

2.1. OD GLOBALNOG ... DO LOKALNOG

Sljedeći logiku nove urbane atraktivnosti, lokalna studija lokacije Seoce formuliše pravila, strategije i rješenja koja predstavljaju osnovu budućem razvoju, zasnovani na:

- poziciji u kontekstu regionalne ekonomije,
- integraciji u sisteme gradova u svom okruženju,
- povezivanju sa ruralnim prostorima i prirodnim okruženjem,

Načini profilacije lokacije Seoca na regionalnom nivou

Razvoj i unapređenje područja moraju se zasnivati, pre svega, na težištima savrijemene atraktivnosti kao što su:

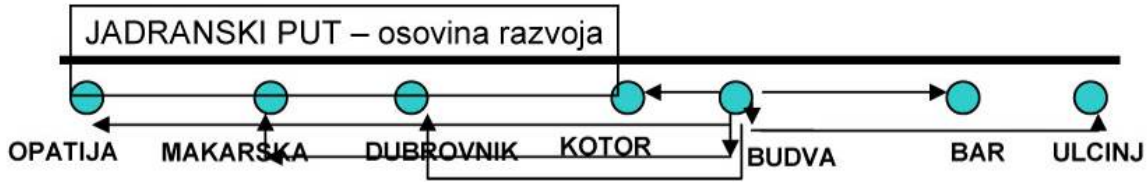
- kvalitet životne sredine;
- urbani kvalitet;
- kulturna aktivnost;
- istraživanja;
- nove tehnologije.

Stoga se, kao osnovni ciljevi LSL-a, izdvajaju:

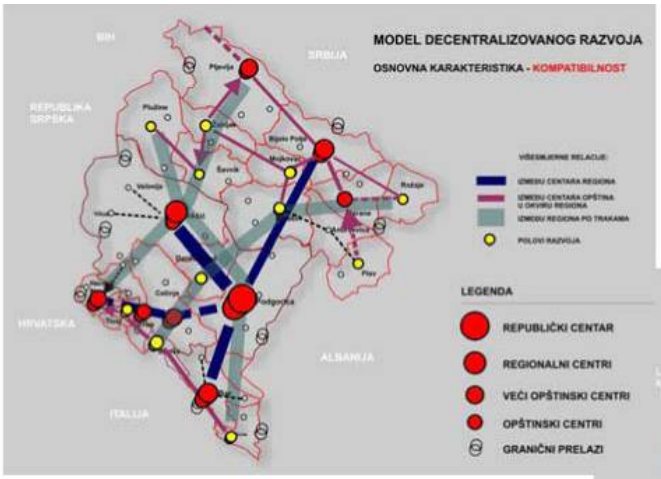
- podizanje konkurentnosti;
- ravnomjeran razvoj regionalnih veza;
- potenciranje prirodnih vrijednosti i specifičnosti;
- razvijanje mreža tehničko-tehnološke i saobraćajne infrastrukture;
- formiranje efikasnijih mreža zasnovanih na upotrebi novih tehnologija, mehanizmima tržišta i ekoloških preporuka/ograničenja;
- simultano stvaranje mreža između urbanog i ruralnog područja.

Lokalna studija lokacije mora pružiti moderan okvir za budući razvoj, zasnovan na pravilima nove atraktivnosti, otvorenosti, dinamičnosti i visoke konkurentnosti.

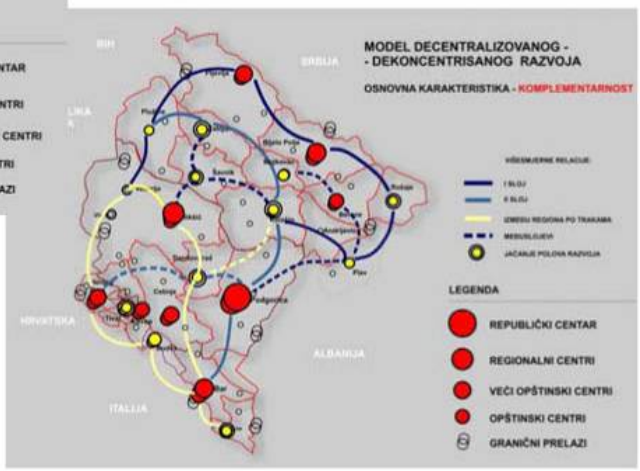
PLANSKO-PROGRAMSKI OKVIR UMREŽAVANJA SEOCA U ODNOSU NA ŠIRE OKRUŽENJE



- ✓ saobraćajno povezivanje
- ✓ pomorski i nautički turizam
- ✓ jednodnevni/vikend izleti
- ✓ poslovna saradnja
- ✓ kulturna saradnja (zajedničke putujuće manifestacije)
- ✓ mreža istorijskih gradova



- Formiranje osovina – traka razvoja – povezivanje sa centrima triju regija
  kompatibilan razvoj



- Formiranje pojaseva razvoja sa centrima u okviru sve tri regije
  komplementaran razvoj

2.2. URBOEKONOMSKA OSNOVA RAZVOJA

Razvoj turizma ima najviši prioritet među privrednim granama Crne Gore. Turistička djelatnost se svrstava među najdinamičnije i najpropulzivnije privredne grane, sa višestrukim efektima koji turizmu daju pokretačku funkciju u širokom spektru djelatnosti, tako se turizam uključuje u prioritete razvoja brojnih zemalja.

Prema podacima Svijetske turističke organizacije (NJTO) turizam se smatra fenomenom 21. veka sa megatrendovima razvoja i napretka:

- od 1975. do 2000. godine svijetska stopa rasta turizma bila je 7%, tj. za 35% veća od stope rasta DP,
- u DP svijeta turizam ostvaruje 11%, zapošljava 9% radnika, i stvara 8% svijetskog izvoza,
- u 2003.g u svijetu je bilo 697 miliona turista, sa prometom od 467 milijardi US dolara.
- u Evropi je 2003.g. bilo 403 miliona turista ili 58% od svijeta,
- u tome prednjače Južna Evropa i Sredozemlje,
- NJTO do 2020. godine predviđa u Evropi 717 miliona turista, Aziji i Pacifiku 397 milona i SAD oko 282 miliona, te je Evropa i dalje najatraktivnija turistička destinacija,
- očekuje se razvoj i porast novih oblika turizma:
  * održivi turizam, segmentacija tržišta, nove tehnologije, dijagonlna integracija,
  * povezivanje mora i planina,
  * male grupe, specijalizovana interesovanja,
  * tematski turizam sa posebnim specijalnostima - etno zabave,
  * avanturistički turizam sa brojnim uzbuđenjima, opasnostima i dr.

Utvrđivanje osnovnih ciljeva razvoja turizma je centralno pitanje u okviru strategijskog planiranja turizma na makro nivou. Njihova važnost je posebno naglašena potrebom za usklađivanjem odnosa između svih djelatnosti koje učestvuju u zadovoljavanju potreba turista. Heterogenost ovih djelatnosti čini neophodnim postojanje institucionalizovanog okvira koji definišu država i njeni organi.

Osnovni, odnosno prioritetni ciljevi razvoja turizma, u okviru strategijskog planiranja, mogu biti veoma brojni, raznovrsni i česti konfliktni. Prema istraživanju u okviru zemalja OECD, većina država smatra osnovnim strategijskim ciljevima razvoja turizma:

- podsticanje ekonomskog razvoja,
- povećanje deviznog priliva,
- povećanje zaposlenosti.

Uz ove, osnovne ciljeve, navode se i sljedeći ciljevi:

- stvaranje povoljnog imidža zemlje,
- zaštita prirode,
- zaštita kulturno-istorijskog nasleđa,
- poboljšanje kvaliteta života,
- podsticanje privrjednog razvoja.

Definisani strategijski ciljevi razvoja turizma podložni su promjeni. Pravac i obim ovih promjena zavisiće, pre svega, od društveno-ekonomskog razvoja zemlje, odnosa koji država ima prema turizmu, promjena u okruženju i stepena razvoja turističke privrede.

Posebna oblast planiranja, koja je dugo bila zanemarivana u vezi sa razvojem turizma, odnosi se na urbanističko i prostorno planiranje. Ova vrsta planiranja, koja se posebno koristi u zemljma sa tzv. indikativnim planiranjem, zasniva se, sa jedne strane, na odgovarajućem uređenju prostora uz zaštitu životne sredine, i sa druge strane, na projekcijama obima i strukture turističke tražnje. U suštini teži se integralnom posmatranju turizma, u skladu sa mogućnostima i karakteristikama prostora. Krajnji cilj bi trebalo da bude skladan i uravnotežen, odnosno održiv razvoj turizma u odnosu na sve aktere u tom procesu i celokupno okruženje.

Turizam postaje način života turističke regije.

Turističku djelatnost budvanskog područja treba razviti komplementarno sa pratećim djelatnostima na postojećim i potencijalnim lokalitetima , ekološkog potencijala zasnovanog na konceptu održivog razvoja i u skladu sa međunarodnim standardima kvaliteta.
Osnovni preduslov za planski razvoj turizma i namjensko korišćenje prostora je izrada, donošenje i sprovodjenje PP opštine, GP, formiranje katastra nepokretnosti, katastar infrastrukture, razviti GIS i elektronsku komunikaciju, definisati vlasničke odnose zemljišta i objekata, uraditi i usvojiti lokalni plan zaštite životne sredine (LEAP) i lokalni akcioni plan zaštite zdravlja (LEHAP).

Sa aspekta prostornog i urbanističkog planiranja na području opštine Budvije prioritet je:
- procjena turističkih efekata postojećih turističkih programa,
- utvrditi detaljan plan razvoja, ciljeve i smjernice, ukazati na šanse i dati podsticaje, osigurati i odrediti prioritete,
- sistematizacija kulturnih, sportskih, zabavnih i rekreativnih potreba, radi definisanja zajedničkih zona aktivnosti,
- određivanje zona turističke izgradnje i turistčke rekreacije, sa smjernicama za definisanje lokacija turističkog sadržaja (smještajni kapaciteti turista, sport i rekracija, ugostiteljski objekti, javne službe),
- sprovesti međunarodne standarde za turističku privredu i infrastrukturu,
- težiti stvaranju hotelskih kapaciteta sa kategorizacijom od 3 do 5 zvezdica, kako bi se stvorila kvalitetna mješovita ponuda na višem nivou.
- definisanje lokacija za informativne punktove, naročito na putnim pravcima,
- aktivirati turističke veze sa susjednim opštinama, kao i na širem, nacionalnom i regionalnom nivou, radi definisanja zajedničke turističke razvojne strategije,
- uspostaviti intersektorske odnose različitih resora na nivou lokalne, regionalne i državne uprave - kultura, turizam, obrazovanje, transport, sport, saobraćaj, ekonomija,
- multidisciplinarno sprovesti edukaciju kadrova i stanovništva u skladu sa principima održivog razvoja.

Osnovne prioritete treba orjentisati po sljedećim principima:

* ***Trajnost razvoja*** - Ekonomsku orjentaciju budvanskog područja uslovljava tržište. Ona nije prednost u odnosu na konkurenciju, ona se ne podrazumjeva, to treba stvoriti. Konkurenciju treba bazirati na atraktivnim osobinostima ili specijalnim dodatinim prednostima za korisnike.
* ***Izdvajanje od konkurentskih destinacija*** kvalitetom, karakteristikama tipičnim za zemlju (regionalni stilovi gradnje, građevinski materijali, tipične boje, vizuelno uklapanje predjela, gastronomija, muzika, tradicija, legende, ličnosti, istorijski događaji, folklor, tradicionalno zanatstvo itd.) kao jedinstven ukupan proizvod.
* ***Definisanje ponude:*** Seoce treba da ima vlastiti koncept sa jednom osnovnom ponudom, koju treba odrediti prema ciljnim grupama, a kojoj će planeri dati individualne crte.
* ***Oblikovanje predjela*** kao najednostavnijeg, finansijskih najpovoljnijeg, pri tome dugoročnog načina da turistički kompleksi postanu atraktivniji.
* ***Individualizacija ponude*** – Izbjegavati uniformisanost novih hotela koji se grade .
* ***Pomaganje privatne inicijative*** - Bez obzira na svu profesionalnost glavnih nosioca usluga, privatna inicijativa ima veliku prednost. U centru profesionalnosti, finansijske moći i tržišne efikasnosti, privatna inicijativa unosi privatnu notu, fleksibilnost, raznolikost kao i direktan kontakt. Ali preduslov za privatnu inicijativu je da mogu da žive od turizma. Zato su neophodni propisi, najčešće poreske olakšice za vrijeme otvaranja preduzeća, povoljni krediti za finansiranje investicija i dovoljno duga sezona.
* ***Ponudu treba bazirati-*** Sa aspekta cene povoljan proizvod za domaće tržište , koji se bazira na postojećim kapacitetima, koje treba sukcesivno poboljšavati i poskupljavati.

2.3. PRISTUP OBNOVI I REMODJELACIJI

KLJUČEVI USPJEHA

Jaka ruka i značajna strategija – **ambiciozna gradska Vlada** (Gradonačelnik) zajedno sa stučnjacima, profesionalcima iz oblasti planiranja, urbanizma i arhitekture i razvoja:

- jasna **vizija budućnosti** regije
- strateško **pozicioniranje** projekta
- veoma **jaka motivacija** da se prebrode problemi koji u svakom slučaju nastaju tokom kompleksnog projekta kao što je regeneracija
- dobro utvrđeno znanje o različitim **alatkama** ili instrumentima potrebnim za implementaciju ili sprovođenje
- sposobnost da se između ponuđenih alatki **izabere pravi metod** za specifičan slučaj
- diplomatsko i **fleksibilno rukovođenje** od strane Gradske Vlade a između interesa lokalnih, zainteresovanih grupa i investitora, developera. («prejaka ruka» opet ima za posledicu probleme i svađe).

Dobro isplaniran **plan** sa jasnim ciljevima uvek urodi plodom.

Postojeće karakteristike mjesta, lokaliteta koji se revitalizuju, kao i njegove **specifičnosti** razlikuju ga od drugih primjera, pa se uzori trebaju upotrebljavati vrlo pažljivo. Što obrazovanija i naprednija lokalna zajednica – veća je šansa za uspjeh. Neophodno je vrijeme da bi se edukovalo stanovništvo i podiglo na civlizacijski nivo neophodan za uspješno sprovođenje neminovnih promjena. Lakše je dakle, sa edukovanim stanovništvom, međutim, to uglavnom nije slučaj na devastiranim lokacijama.
Ključna je i dobra **veza između gradske i republičke Vlade** i njihovih Agencija. Nesporazumi (kao kod nas) i loše međuodnosi veoma usporavaju uspjeh operacije.

POLITIKA, SMJERNICE

1. Vizionarsko vodstvo nad procesom urbane regeneracije je od najveće važnosti.
Takođe potrebno je uraditi dobru osnovu na lokalnom nivou, edukovati ljudstvo. Uvježbavanje i uvođenje izabranih političara i članova Gradske skupštine u stručnu terminologiju i osnovno znanje je neophodno. Potrebno je svim izabranim političarima od kojih zavise vazne odluke prikazati jasnu sliku uspjeha akcije regeneracije, tražene uslove, ponuđene metode, alatke - način sprovođenja, faktore neuspjeha.

Takođe, preporučuju se marketing i promocija. Priprema stanovništva za velike odluke i promjene je izuzetno bitna i zahtjeva vrijeme i stručnost.

2. Državni upliv

Bez obzira na jačanje lokalne samouprave, upliv drzave ostaje u domenu značajne finansijske podrške. Bez te podrške ovaj kompleksan posao je teško izvesti. Od države se očekuju one smjernice koje će proizvesti najviše novih radnih mjesta, podići nivo ekonomskog razvoja (gentrifikacija).

3. Podrška lokalnom planiranju

Državna pomoć lokalnoj vlasti pri ulaganju u urbanističke planove je od velike važnosti u cilju uspješnog planiranja .

2.4. POLAZNE OSNOVE RAZVOJA

- **Polazna osnova razvoja saobraćaja** treba da ispunjavaju sljedeće kriterijume:

1. čitljivost
2. atraktivnost
3. dostupnost
4. protočnost
5. bjezbednost
6. dostupnost
7. segregiranost

- **Polazne osnove uredjivanja razvoja turizma i rekreacije**

Pristup razvoju rekreacije i turizma

Polazno opredeljenje razvoja prostora za rekreaciju i turizam zasniva se na konceptu održivog ekološkog, društvenog i ekonomskog razvoja opštine Budva što podrazumjeva:

- integralno planiranje turizma, rekreacije i sporta
- ekonomično upravljanje prostornim i ljudskim resursima
- podizanje kvaliteta življenja stanovnika aktiviranja i korišćenje prirodnih i stvorenih potencijala

usklađeno sa zaštitom, afirmacijom i unapređenjem prirodnih i stvorenih vrijednosti u prostoru.

Planski i zakonski okvir uređivanja otvorenih i rekreativnih prostora

1. Nacionalna strategija održivog razvoja Crne Gore
2. Master plan razvoja turizma do 2020.godine
3. Nacionalni program zaštite životne sredine
4. Godišnji program planiranja prostora opštine Budva za 2008. godinu.

Prema Master planu razvoja turizma:

- Računa se na produženu sezonu od 7 mjeseci april-oktobar, na zimsku sezonu se ne može značajno računati zbog padavina

Aktivnosti na unapređenju razvoja turizma i rekreacije

- Planirati nove turističko rekreativne sadržaje i nove smještajne kapacitete
- lociranje pratećih sadržaja u kontakt zoni ili pri osnovnim smještajnim kapacitetima
- unapređiti vizuelni kvalitet – doprinjeti čitljivosti i atraktivnosti prostora formiranjem prepoznatljivih i atraktivnih ambijentalnih cjelina i jasnog identiteta
- Planirati nove turističko-rekreativne sadržaje koji bi bili aktivni-atraktivni tokom cjele godine
- Objezbediti kontinuitet i raznovrsnost rekreativnog korišćenja duž "turističkih" puteva
- Predvidjeti fiksne strukture za komercijalne sadržaje koje istovrijemeno doprinose formiranju kvalitetne ponude .
- Urediti i ozeleniti velike javne površine kao i odmorišta ili turističke zelene atrakcije

Ciljevi razvoja rekreacije

1. Objezbeđenje adekvatne kvalitativne i kvantitativne zastupljenosti rekreativnih sadržaja i prostora
2. Objezbeđenje bogate ponude različitih rekreativnih sadržaja i prostora
3. Objezbeđenje adekvatne dostupnosti rekreativnih sadržaja i prostora svim stanovnicima
4. Objezbeđenje kontinuiteta u funkcionalno prostornom povezivanju rekreativnih prostora
5. Zaštita i afirmacije prostora posebnih ekoloških, kulturno-istorijskih i estetskih vrijednosti

- **Principi grupisanja centralnih aktivnosti: preovlađujće, dopunsko, prateće**

Osnovne smjernice savrijemenih tretmana urbanizovane sredine jesu da se na svakom prostornom nivou može organizovati polifunkcionalno korišćenje prostora, kojim se obezbeđuje fleksibilnost i transformabilnost strukture.
U slučaju centralnih funkcija, ovo slojevito kombinovanje aktivnosti, još se usložnjava obzirom da se u strukturi centralnih aktivnosti nalazi veliki broj veoma različitih namjena prostora. Kako tržišne zakonitosti ne dozvoljavaju preciziranje lociranja i programskog definisanja centralnih aktivnosti u okviru planiranih centralnih funkcija, to je zapravo način preklapanja aktivnosti u nekom prostoru reguliše urbanističkim postavkama i smjernicama uređenja i građenja odnosnog područja.

2.5. IZVOD IZ PLANOVA VIŠEG REDA

2.5.1. Izvod iz PPCG

Prostor Crne Gore je osnova za razvoj cjelokupnog stanovništva države, jačanje suštinske osmišljene upotrebe prostornih potencijala, kao i očuvanje raznolikosti predjela i biodiverziteta. Regionalne posebnosti su osnova za postizanje lokalnog, regionalnog i međunarodnog identiteta Crne Gore i njenih sastavnih područja. Pozicija Crne Gore u Evropi je oduvjek imala ogroman uticaj na njene prostorne i društvenoekonomske odnose. Način upotrebe prostora je važan element u određivanju nacionalne kulture.

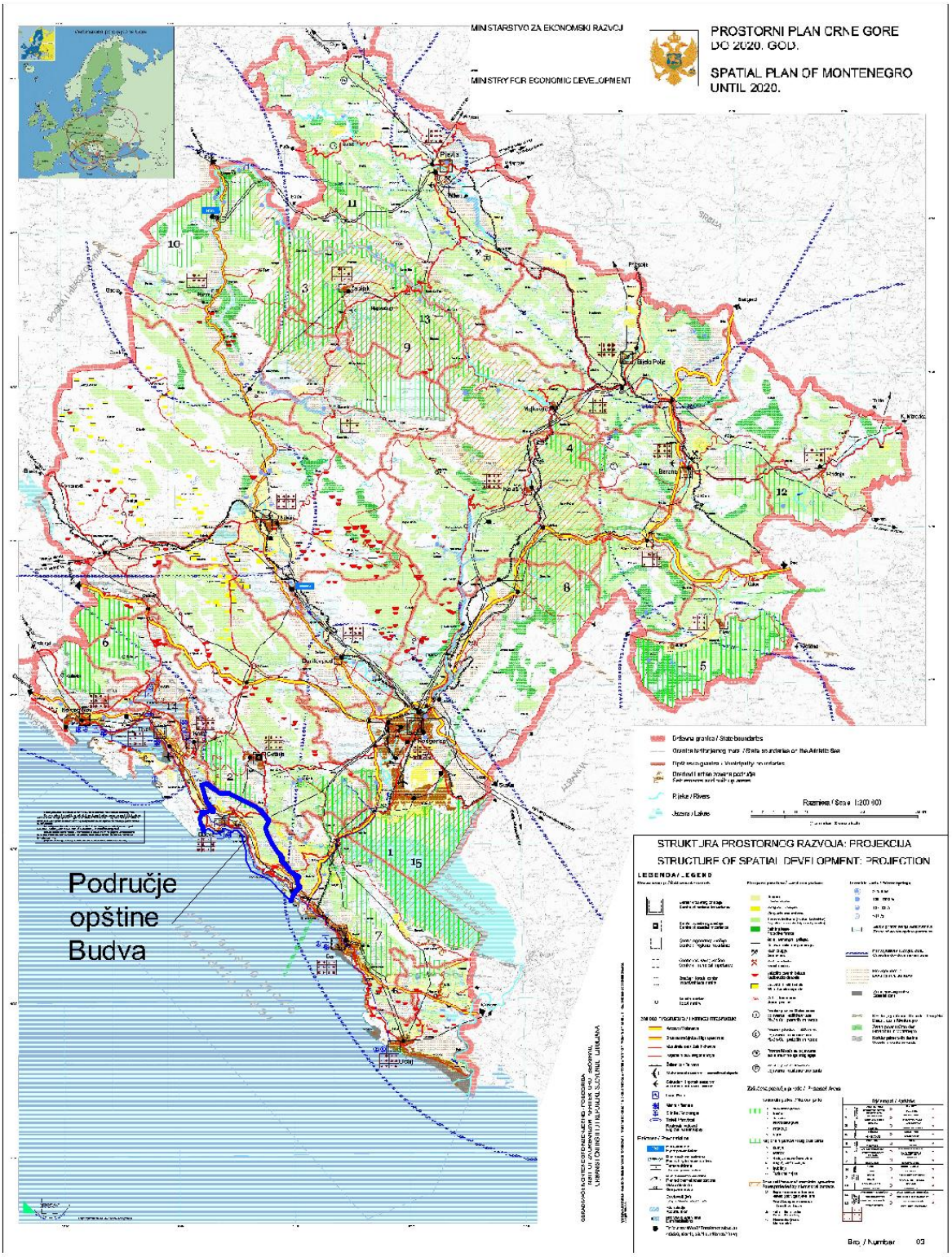
Glavni procesi i faktori koji utiču na prostorni razvoj su globalizacija, evropske integracije, tržišna ekonomija, brz razvoj informacione tehnologije, trendovi urbanizacije, demografske promjene, promjene klime i veća opšta ekološka svijest među stanovništvom. Sagledavanje različitih procesa i činjenica i organizovanje prostornog razvoja u smislu dugoročnih zahtjeva je moguće jedino ako se slijedi opredjeljenje za održivi razvoj.

U skladu sa prirodnim uslovima, stepenu razvoja, vrsti turističkih djelatnosti oblast turizma ima prepoznatljivu regionalnu diferenciranost. Potreba za uravnoteženim razvojem turizma uz društvene i ekološke zahtjeve je uslov za sve regione.

Seoce pripada ***razvojnoj zoni: BUDVANSKO - PETROVAČKO PRIMORJE.***

Uzani pojas u središnjem dijelu Crnogorskog primorja između morske obale i primorskog planinskog lanca u zaleđu.
Resursi i potencijali: Izgrađeni turistički kapaciteti, tradicija i stvorena reputacija Budvije, Bečića, Miločera, Svijetog Stefana i Petrovca; razuđenost obale, sa specifičnim ambijentalnim karakteristikama pjeskovitih plaža; istorijsko-urbani centar Budvije i arheološki lokaliteti.
Prioriteti razvoja: Ekskluzivni turizam sa raznovrsnom ponudom u neizgrađenim zonama izgradnjom objekata visoke kategorije , kao i podizanje kvaliteta turističke ponude u već izgrađenim.

Ograničenja: Čitava zona mora da bude zatvorena za industrijske funkcije. Treba zabraniti lociranje kamenoloma i deponija otpada na obroncima planina i drugim eksponiranim mjestima. Osim toga, treba zabraniti izgradnju vikendica u zoni, izuzimajući intervencije u okviru struktura ruralnih naselja u zaleđu priobalja, ali samo u skladu sa planovima revitalizacije ovog nasljeđa.
Konflikti: Vodeći konflikt se javlja između visoke atraktivnosti aluvijalnih ravnih površina duž plaže (Slovenska plaža, Jaz, Bečići) za razvoj turističkog smještaja i lokalno najvećeg nivoa seizmičkog hazarda u području. Prepoznat je i konflikt između interesa turističkih organizacija da imaju visoku koncentraciju turista u svakom novom hotelskom naselju i u zoni kao cjelini, s jedne, i očekivanja i želje turista da uživaju u pejzažu i u kontaktu sa prirodom, s druge strane. Osim ovog, javlja se konflikt između trendova agresivnog, novog razvoja (u blizini Starog grada Budvije i Svijetog Stefana) i zahtjeva za zaštitu autentičnog pejzaža.
Pragovi: Postojeći izvori za snabdijevanje vodom su nedovoljni, čak za sadašnje potrebe. Najvažniji funkcionalni prag je kapacitet Jadranske magistrale koja je duž čitavog ovog područja pretvorena u primarnu naseljsku saobraćajnicu. Prilaz sa sjevera ograničen je uskim grlom u Boki Kotorskoj. U samoj zoni, već se nameće potreba za izgradnjom puta kojim bi se zaobišlo priobalno urbanizovano područje. Za privođenje namjeni i izgradnju turističkih kapaciteta potrebno je izvršiti melioracije močvarnog zemljišta u dijelu aluvijalnih ravni Jaza i Buljarice. Specifični prag je nedostatak radne snage za razvoj prioritetne funkcije.
Zahtjevi okruženja: Zaštita pejzaža čitave zone, posebno maslinjaka; zaštita mora od zagađivanja; zaštita i revitalizacija značajnog kulturnog nasljeđa u zaleđu.
Kontrola seizmičkog rizika, tehničkih akcidenata i elementarnih nepogoda: Prilagođavanje izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih turističkih i naseljskih struktura nivou seizmičkog hazarda, uvažavajući prihvatljivi seizmički rizik. Ovo podrazumijeva punu primjenu svih urbanističko-arhitektonskih i konstruktivnih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti objekata.
Preduslov: Rješavanje pitanja snabdijevanja vodom i kanalisanja otpadnih voda i iniciranje izgradnje brze saobraćajnice Crnogorskog primorja.



Izvod iz Prostornog Plana Crne Gore

2.5.2. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE BUDVA

Prema Prostornom planu opštine Budva, za LSL Seoce je donešena **Odluka o izradi planskih dokumenata.**

Razvoj Budvije u odnosu na regionalno okruženje

Među centrima raznih rangova, **Budvi je određen treći rang, tj., centra regionalnog značaja** (naime, za naselja sa preko 40.000 stanovnika), sa sljedećim tipičnim funkcijama za ''pripadajuće'' regionalno područje (pored funkcija koje treba da ima centar opštinskog značaja/ranga):

- Ekološki-prostorno prihvatljive proizvodne aktivnosti;
- Obrazovne usluge višeg ranga;
- Kulturni centri;
- Zdravstvene usluge odgovarajućeg ranga;
- Usluge socijalnog staranja;
- Posebni turistički i sportski programi i projekti; i
- Razvijeniji oblici trgovinskih i sličnih usluga.

Razvoj naselja u budućnosti treba temeljiti na snažnijem razvoju turizma. Razvoj treba zasnivati prvenstveno na korišćenju prirodnih i stvorenih pogodnosti uz racionalno korišćenje prirodnih uslova, očuvanje ekološke stabilnosti i prirodnih vrijednosti.

Budva se nalazi na **razvojnom koridoru (osovini)** Ulcinj – Bar – Budva – Boka Kotorska (Herceg Novi), u okviru **razvojne zone** Budvansko-petrovačko primorje.

U razvoju gradskih i drugih naselja, prioritet imaju:

- Unutrašnji razvoj gradova, koji treba da dobije prednost u odnosu na njihovo širenje na nova područja;
- Obnova kulturnog i graditeljskog nasleđa u naseljima, uz uvažavanje tradicije i specifičnih ambijentalnih karakteristika.

Saobraćaj

Svakako su u najpovoljnijem položaju naselja na samim magistralnim pravcima ili u neposrednom susjedstvu. Preko tridesetak seoskih naselja i njihovih zaselaka ima različite saobraćajne pozicije u odnosu na postojeće magistralne pravce. Svakako su u najpovoljnijem položaju naselja na samim magistralnim pravcima ili u neposrednom susjedstvu. Idući od sjevera ka jugu, to su Prijevor-Seoce, pored puta Budva-Topliš-Podlastva.

U saobraćaju, prioritet ima realizacija Jadransko – jonskog autoputa, odnosno tzv. "brze saobraćajnice". Dalji razvoj Luke Budva treba da bude u skladu s strogim ekološko-prostornim kriterijumima. Planira se izgradnja obilaznice oko Budvije od Jaza do kraja Bečića.

Postojeću Jadransku magistralu tehnički obnoviti celom trasom, i povećati saobraćajni profil gdje je god to moguće, i poboljšati saobraćajne karakteristike i to magistralne pravce opremiti pratećim sadržajima: benzinskim pumpama sa neophodnim servisima i ugostiteljskim sadržajima.

Internu saobraćajnu mrežu u naseljima planirati racionalno, ali se nikada ne sme zaboraviti potreba zadovoljenja velikog saobraćajnog opterećenja u toku turističke sezone.

Za seoska područja, pogotovo naselja za koja se rade lokalne studije o lokaciji, preporučuje se poboljšanje tehničkih karakteristika postojećih puteva - pre svega proširenje postojećih puteva na 4,5 do 6,0 m širine i bolje uređenje raskrsnica. Ovo se odnosi kako na interne saobraćajnice, a takođe na njihove priključke na postojeće magistralne pravce. I to: Prijevor - Seoce;

Turizam

U turizmu, prioritetno je produžiti trajanje sezone, izgraditi nove i kvalitetne smještajne kapacitete i time znatno proširiti asortiman ponude i doprinjeti rastu komplementarnih djelatnosti. U kontekstu razvoja
komplementarnih sadržaja turizmu, ostvarivati veći kvalitet usluga sa znatno bogatijom ponudom raznih kulturnih, rekreativnih, izletničkih i drugih sadržaja.

Strateška opredeljenja razvoja turizma na području opštine Budva su:

- Uvođenje principa održivog razvoja u turizmu, uz ekonomsku i ekološku revitalizaciju prostora, racionalizaciju korišćenja prirodnih resursa, očuvanje, zaštitu i unapređenje prirode i životne sredine;
- Razvoj Budvije kao ''prvorazrednog turističkog centra na međunarodnom nivou'', uz umjeren porast smještajnih kapaciteta i brži razvoj komplementarnih aktivnosti kulture, zabave i trgovine. U tome, prioritet ima revitalizacija spomeničkog fonda;
- Prioritet ima razvoj visokog kvaliteta (hoteli, vile rezidencije sa 4 i 5 zvezdice, kongresni i biznisni centri i dr.) i ekskluzivni turizam sa raznovrsnom ponudom u neizgrađenim zonama.

Opšti ciljevi razvoja turizma:

- Kompljetiranje i zaokruživanje postojeće turističke ponude uz inteziviranje razvoja turističkih aktivnosti sa najpovoljnijim uslovima za maksimalno produženje turističke sezone i povećanje stepena iskorišćenosti kapaciteta turističke ponude, većim uključivanjem prirodnih i kulturno-istorijskih vrijednosti;
- Predviđa se izgradnja novih kapaciteta u okviru postojećih turističkih zona koju treba usmjeriti u većem djelu na izgradnju kvalitetnih dopuna postojeće turističke ponude;

Posebni ciljevi i zadaci razvoja turizma:

- Izgradnju novih kapaciteta viših i visokih kategorija na područjima sa najvećim potencijalom za razvoj turizma na ekskluzivnim turističkim zonama u opštini Budva;
- Postizanje višeg kvaliteta postojećih i novih komercijalnih aktivnosti i sadržaja turističke ponude;
- Obezbeđivanje visokog standarda usluge servisa i javnih službi (posebno trgovine, zanatskih servisa, zdravstva, kulture, administracije i dr.) u skladu sa potrebama lokalnog stanovništva i turista.

Tehnička infrastruktura

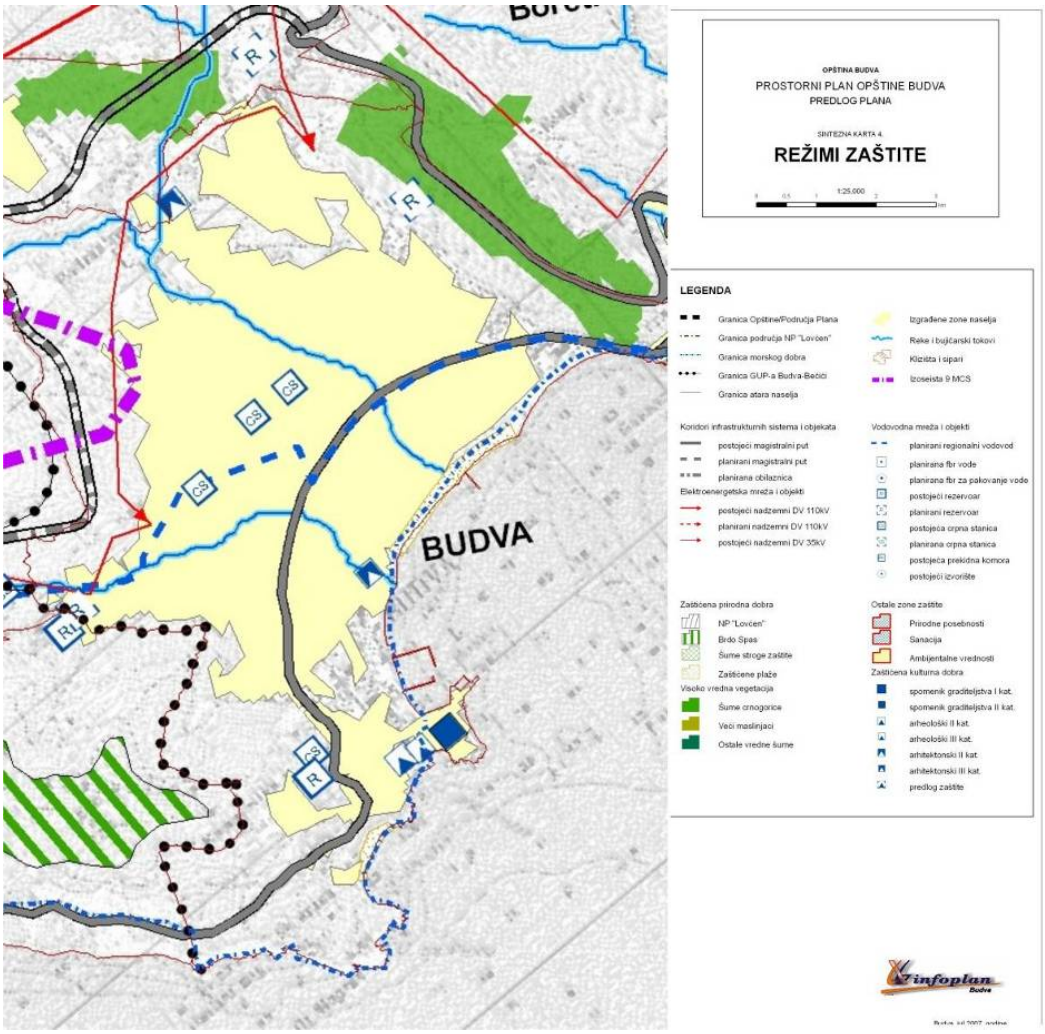
Vodoprivredna infrastruktura

U pogledu snabdevanja vodom stanovništva, i dalje se računa na realizaciju tzv. regionalnog primorskog vodovoda (iz basena Skadarskog jezera), uz naporedo smanjivanje gubitaka, racionalizaciju potrošnje i korišćenje lokalnih izvorišta podzemnih i površinskih voda.

Do izgradnje Regionalnog vodovodnog sistema, u prvoj fazi planira se izgradnja postrojenja za desalinizaciju morske vode koja će objezbeđivati tehničku vodu, kao privrijemeno rješenje, do završetka regionalnog vodovoda. U kasnijim fazama, kada bude realizovan Regionalni vodovod

Crnogorskog primorja, zadržavaju se sva postojeća izvorišta i režimi rada vodovoda, dok se iz Regionalnog sistema preuzimaju samo nedostajuće količine vode, koje se u sistem uvode preko distributivnih rezervoara.
I nakon povezivanja sa Regionalnim sistemom, sva dosadašnja izvorišta se moraju štititi od zagađivanja i destrukcije, jer i dalje ostaju u funkciji.

Kanalisanje naselja se realizuje u vidu separacionih kanalizacionih sistema, posebno za otpadne, a posebno za atmosferske vode.



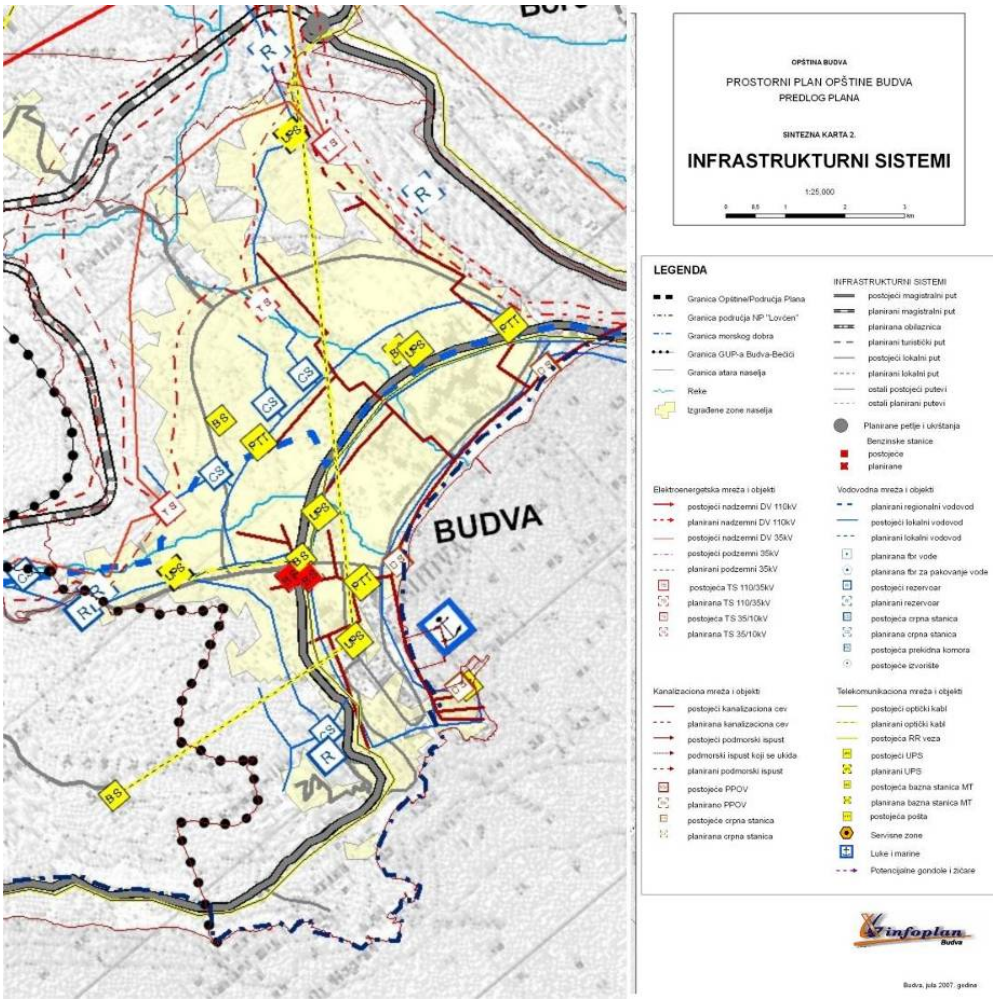
režimi zaštite – izvod iz Prostornog plana Opštine Budva

Elektroenergetika

S obzirom na već izgrađene kapacitete najpovoljnije je i dalje razvijati sistem napajanja sa međutransformacijom 110/35/10/0,4kV.

Mreža 110 kV na području opštine Budva rešena je u okviru mreže 110 kV Crne Gore i do daljnjeg se neće menjati.

Zavisno od dinamike gradnje novih objekata na posmatranom području kao i rekonstrukcije postojećih objekata kod kojih najčešće dolazi do novih zahtjeva u povećanju angažovane snage u narednom periodu treba računati na izgradnju novih TS 10/0.4 kV tipske snage 630kVA. Treba računati sa izgradnjom 5 do 7 novih trafostanica godišnje.



infrastrukturni sistemi – izvod iz Prostornog plana Opštine Budva

Telekomunikaciona infrastruktura

Osnovna karakteristika razvoja telekomunikacija u ovom planskom periodu će biti dalja digitalizacija i integrisanje mreže Da bi se takva mreža mogla ponuditi u narednom periodu, neophodno je preduzeti sljedeće mjere pri planiranju i izgradnji telekomunikacione infrastrukture:

- Digitalne komutacione elemente približiti što više korisnicima;
- U pristupnim mrežama sve više primenjivati optičke kablove;
- Skratiti pristupne bakarne mreže na najviše 1,5 km, kako bi mogle da prihvate širokopojasne usluge;
- Svakom komutacionom elementu objezbediti radni i rezervni put sa automatskim prebacivanjem, obzirom da će se sve više prenositi podaci preko istih.

3.0. STANJE U PROSTORU – OCJENA POLAZNIH USLOVA ZA RAZVOJ

3.1 POZICIJA LOKACI 27
3.2 POSTOJEĆE STAN 28

3.2.1 MORFOLOGIJ 28
3.2.2 IZGRADJENOST 28

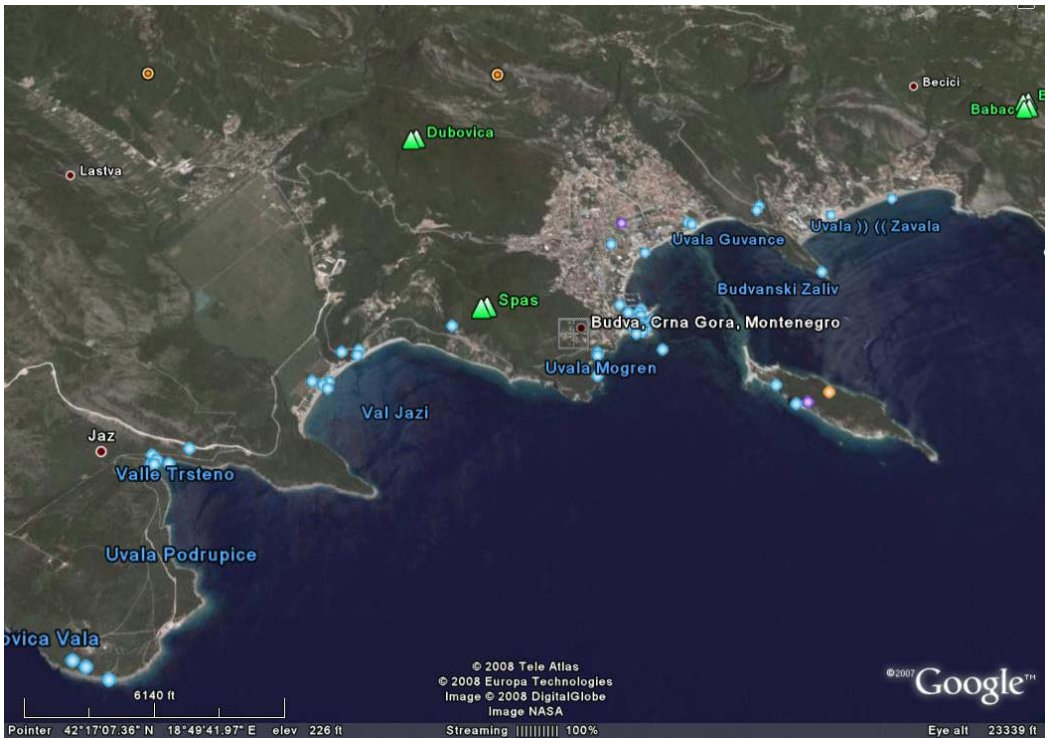
3.2.3 SAOBRAĆ 31

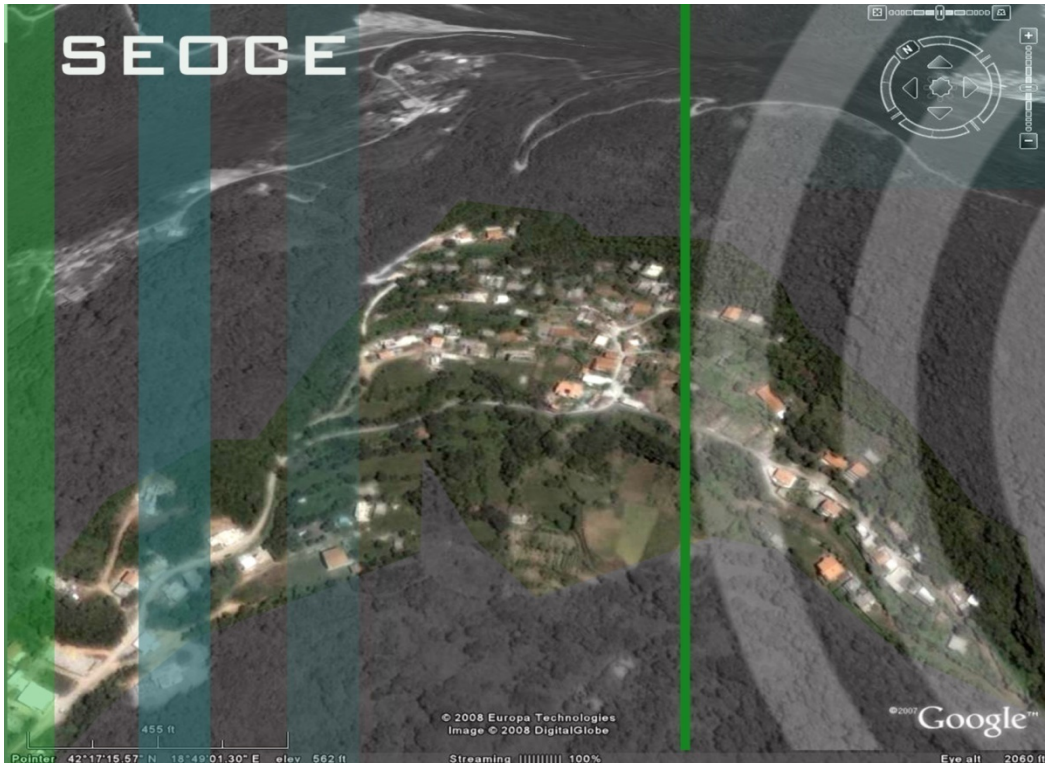
3.3 POLAZNE OSNOVE RAZVOJA 33

3.0 STANJE U PROSTORU – OCJENA POLAZNIH USLOVA RAZVOJA

3.1. Pozicija lokacije

Seoce prpada opštini Budva, i nalazi se između Budvije i Kotora. Sa južne strane lokaciju tangira magistralni put Kotor –Budva ,a sa sjeverne Jaz – Budva.



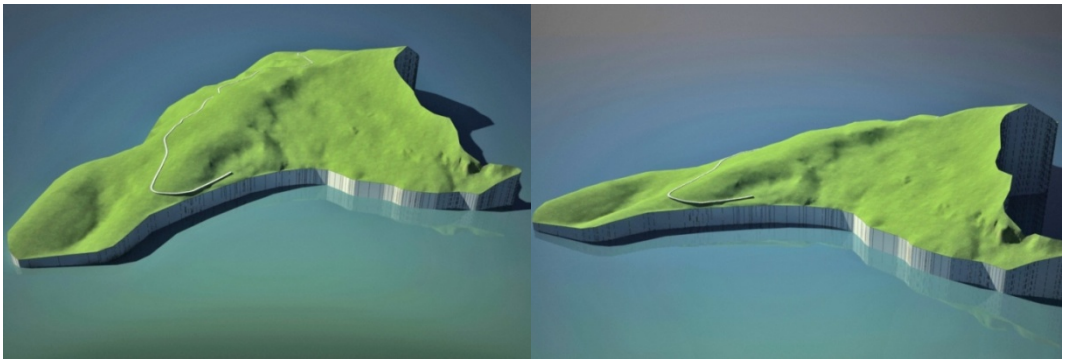


3.2 Postojeće stanje

3.2.1 Morfologija

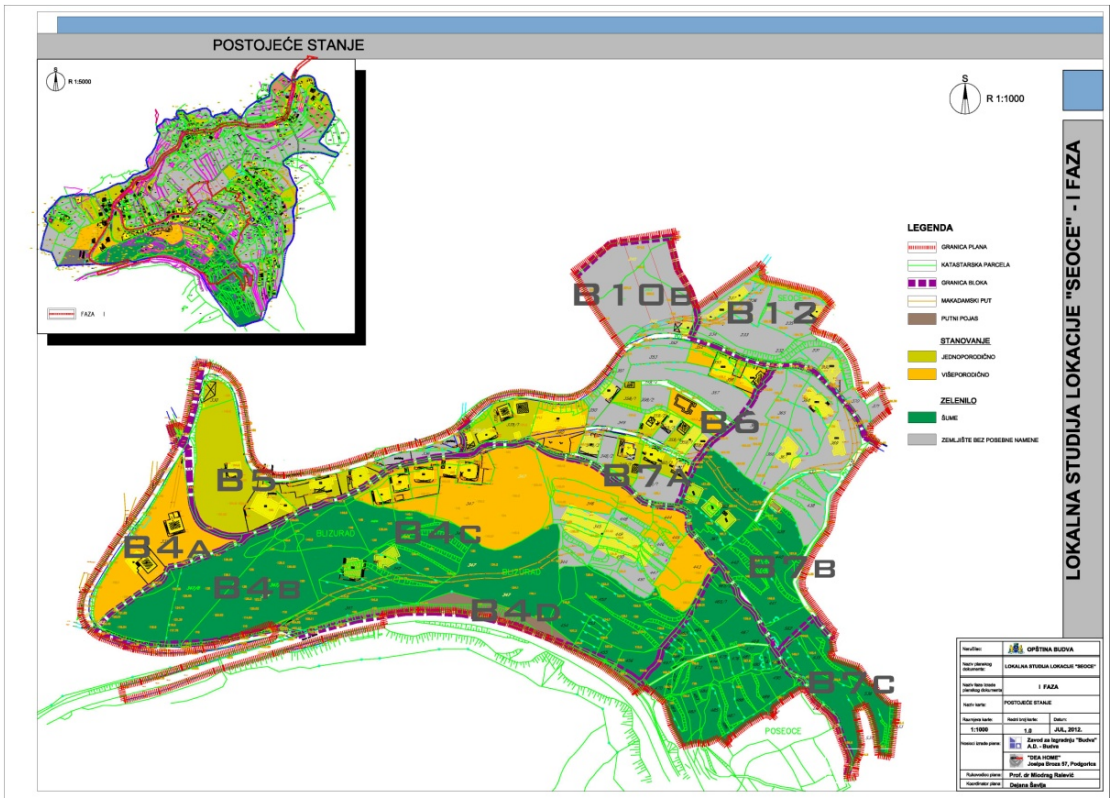
Veći dio lokacije čini teren u nagibu, sto otežava pristupačnost njenim pojedinim djelovima.U južnom djelu lokacije je sumski pojas, uz magistralu.Jedino na zapadu se formira zaravjeni plato,na kome se nalazi kompleks crkvice.Sa mnogobrojnih tačaka na terenu otvaraju se vizure ka moru.

Seoce ima tipično mediteransku klimu sa blagim, ali kišovitim zimama i dugim toplim i suvim ljetima. Prosječna temperatura u januaru iznosi 8° C dok je u julu 23,8° C. Prosječna godišnja temperatura iznosi 15,5° C (ljeti 23,1° C a zimi 9,3° C), a ima 2.300 sunčanih sati godišnje Padavine iznose 1.626 mm/m2 godišnje.
Vjetrovi u ovom kraju su: BURA - sjeverni vjetar, duva sa kontinenta i može biti jako opasan i čak dostiže brzinu od 12-15 m/sec. JUGO ili ŠIROKO, duva sa mora i donosi kišu i oblačne dane. Tokom ljetnjih mjeseci duva MAESTRAL, sjeverozapadni blagi vjetar, koji osvježava, idealan za jedrenje i "windsurf".
Temperatura mora se kreće od 11,7° C u februaru do 24,7° C u avgustu mjesecu. U periodu od maja do oktobra more ima prosječnu temperaturu više od 18° C.



Model terna

3.2.2 Izgradjenost - postojeće stanje



Karta namjene prostora- postojeće stanj

- Jugozapadni dio raspolaže značajnim kapacitetima građevinskog zemljišta čija vrijednost je povećana blizinom Jadranskog puta i neposrednom vezom putem parcele 559. Dalje tek započeta izgradnja pokazuje tendenciju formiranja stambenog kompleksa sa dominantnim tipom višeporodična stambena zgrada i apartmanska zgrada. Drugi značajan faktor za budući razvoj je kompleks crkvice sa grobljem na zapadnoj lokacije .

  Pad terena je izuzetno veliki idući od raskršća puteva 559 i 321 ka groblju, odnosno Jadranskom putu, ali se u zapadnoj zoni bloka formira ravan plato na kome se nalazi kompleks crkvice, dvije nove stambene zgrade, a ostali dio platoa još uvek je neizgrađen. Jugoistočni dio lokacije čini šuma.

- Istočna granična zona sa većim indeksom izgradjenosti pripada čvrsto izgradjenom tradicionalnom jezgru mediteranskog tipa I podsjeća na stare primorske gradove uskih uličica I velike spratnosti. To je ujedno I jedini urbanizovani dio šireg područja, magnet razvoja okolnih naselja. Objekti u ovoj zoni su jednoporodični stambenog karaktera, spratnosti koja varira od P+1 do P+2+Pk, uglavnom zidani tradicionalnim kamenim slogom.

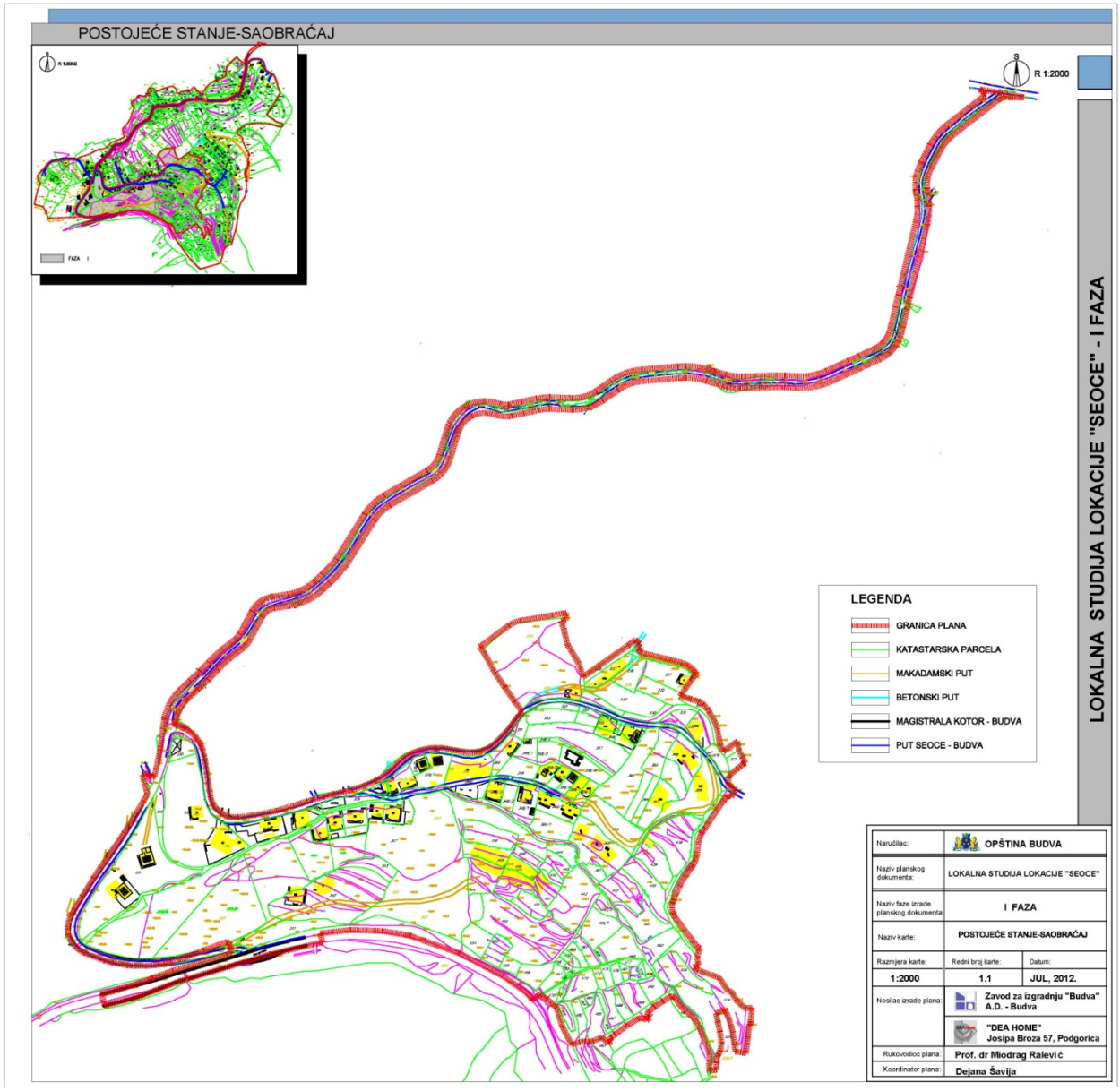
Dublje , ka zapadu, nalaze se nedovršeni objekti kuća za odmor, srasli sa terenom I kaskadno oblikovani prema njegovom padu na jugozapad. Prepoznatljive bjele arhitekture svedene na funkcionalnu neophodnost, ovi objekti se idealno uklapaju u terasastu strukturu ambijenta. Naizmjenično smenjivanje maslinjaka I ravnih krovova veliki je potencijal u smislu ambijentalnog zaokruženja cjeline.Do ovih nekoliko objekata vodi neasfaltirani put po sredini bloka koji ih povezuje sa izgradjenim jezgrom.

- Središnji dio lokacije prevashodno ima karakter neuređene, i neiskorišćene zone, obrasle divljim rastinjem, a grupacija objekata u njegovom centru uz put nema nikakve niti ambijentalne, niti arhitektonske vrijednosti, i iako nešto stariji objekte u kontekstu masovne neplanirane izgradnje Seoca, ovi objekti ne nose ni vrijednosti kulturnog nasleđa. To su prizemne jednoporodične kuće koje samo služe svojoj namjeni - obezbeđujući minimum komfora.
  Teren je u padu od juga - ka sjeveru.

- Kuće grupisane u zapadnom djelu lokacije čine jedan ambijent koji nosi pečat tradicionalne primorske - crnogorske arhitekture - u smislu volumetrije objekata, organizacije prostora. Kako se ide prema središtu lokacije nailazi se na neiskorišćeni prostor obrastao divljim rastinjem, ali je značajno napomenuti da se sa nekoliko tačaka pruža odlična vizura na saobraćajno čvorište u dolini.

- Čitav ambijent bloka sjevernog djela lokacije odaje utisak neplanirane, sporadične - "divlje"gradnje, nedovršenosti i niskog stepena opremljenosti prostora. Par objekata uz put su nove zgrade a ostali objekti su ne završeni objekti (neomalterisanih fasada) i objekti niskog boniteta - bez arhitektonske vrijednosti. Dalje put na parceli 812 oskudno je asfaltiran, a put na parceli 871 - asfaltiran je samo u dužini od nekih 200m . Nema kanalizacione i vodovone mreže.

3.2.3 Saobraćajna mreža



Karta organizacije saobraćaja – postojeće stanje

POSTOJEĆE STANJE

Mreža puteva i ulične mreže, koja egzistira na prostoru Seoceta, uslovila je osnovne tokove putnika i robe u tranzitnom i lokalnom saobraćaju.

Problemi saobraćajnog funkcionisanja otvorenih javnih prostora na teritoriji Seoceta su: neregulisana raskrsnica na magistralnom putu koja predstavlja jedinu vezu sa ovim naseljem,neadekvatno i neracionalno korišćenje otvorenih prostora, nedefinisanost i nedovršenost urbane matrice, neprotočnost glavnih poteza, zakrčenost matrice, nemogućnost pristupa do parcele, zakrčenost magistralnog puta u ljetnjem periodu, slaba protočnost pristupnih ulica, velike razlike u korišćenju otvorenog prostora u sezoni i van nje, nedovoljno parking mjesta,nedovoljno razvijena mreža pješačkog kretanja smanjenje bjezbednosti – neregulisano kretanje različitih učesnika u saobraćaju i drugo.
Od postojećih saobraćajnica na području ove lokalne studije lokacije, prisutni su putevi sa zastorom od asfaltbetona u dužini od 3013 m1,sa zastorom od betona u dužini od 710 m1 i sa zastorom od makadama u dužini od 1340 m1
Ukupna dužina svih saobraćajnica na posmatranoj lokaciji iznosi 5063 m1.

Za uličnu mrežu Seoceta karakteristično je da ne postoji hijerarhija u funkcionalnom povezivanju.

Postojeća ulična mreža, se može ocjeniti kao loša, neuređena, nedosljedna i vrlo haotična. Prilično je nejasan motiv za egzistenciju – presečenih, nedovršenih- ulica za koje se stiče utisak da su nastale stihijski, i stvaraju probleme u saobraćaju.

Izdvojene površine za pješačka kretanja praktično nepostoje, a same širine kolovoza su različite, ali uglavnom neispunjavaju uslove ni za dvosmjerno kretanje vozila a samim tim neostaje prostora ni za kretanje pješaka.
Horizontalna, vertikalna i svijetlosna signalizacija takođe zahtjevaju obnavljanje.

Model „Mediteransko – ostrvski sklop

3.3 Polazne osnove razvoja

Za lokaciju Seoca date su tri varijante razvojnih mogućnosti, na osnovu polaznih analiza terena. Predloženi su sljedeći koncepti:

- **Model „Mediteransko – ostrvski sklop“**
- **Model „Prirodno – morfološki sklop“**
- **Model „Ostrvsko – vulkanska arhitektura“**

Model „Mediteransko – ostrvski sklop

Ovaj model treba da predstavi tradicionalnu primorsku, crnogorsku arhitekturu.Objekti se ređaju paralelno izohipsama kada je njihov ulaz okrenut niz padinu, ka moru,čime je uslovljeno da i formiranje sklopa bude u vidu niza po izohipsi.Kada su objekti upravni na izohipse, formira se zabatni zid prema padini a niz je formiran dograđivanjem jedinica uz zabatne zidove,što uslovljava da segmenti niza budu stepenasto smaknuti po visini.

Ako su objekti okrenuti upravno na izohipse formira se kaskadna fizička struktura praćena odgovarajućom kaskadnošću ulice – ulice stepeništa „kale“

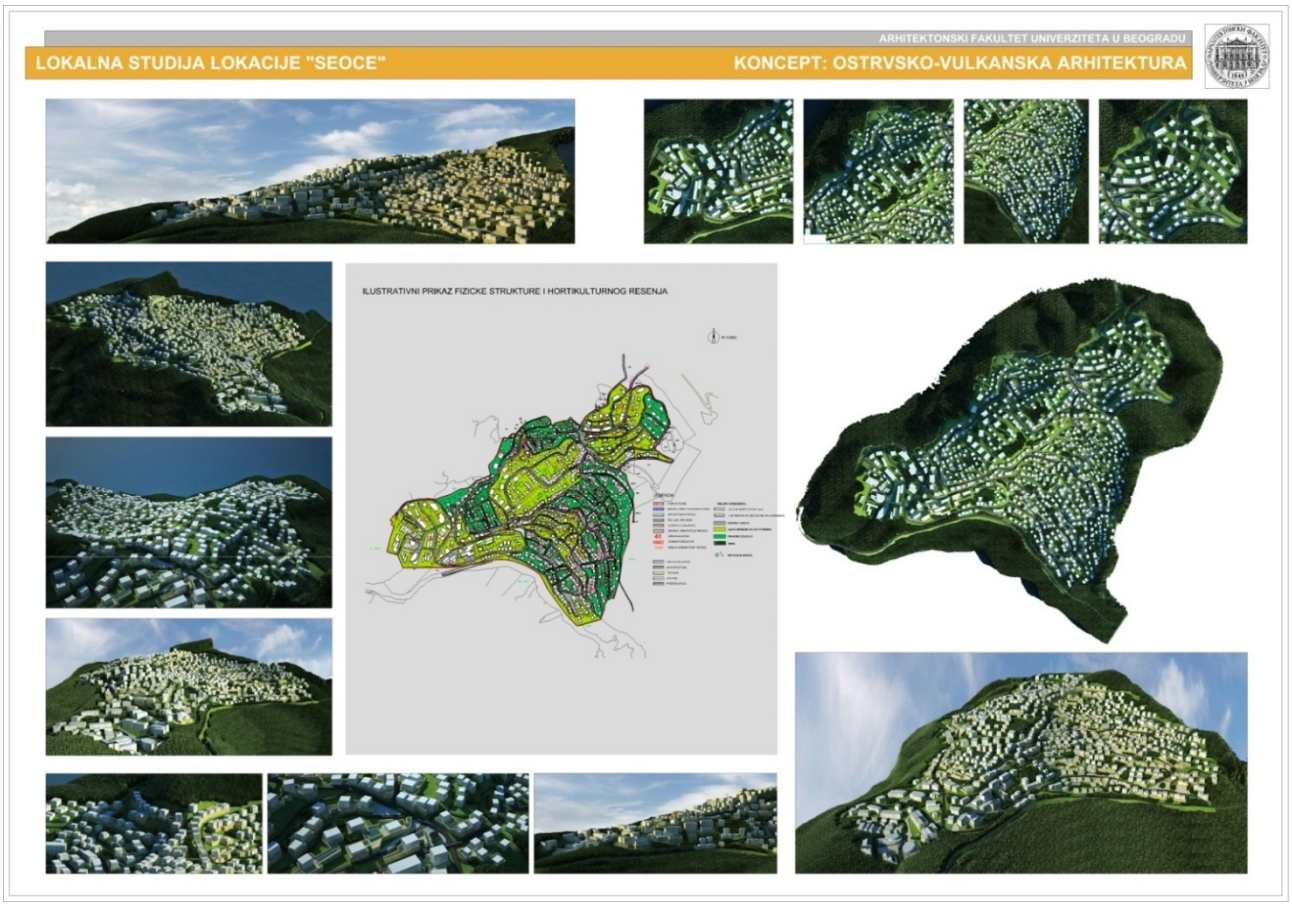
Model „Prirodno – morfološki sklop“

Koncept je zasnovan na povezivanju arhitektonske forme sa prirodnim prostorom.Forme objekata imaju organske oblike potekle iz prirodnog okruženja.
“Zelena” arhitektura sadrži poseban, pažljivo razmatran odnos prema životnoj sredini, sadejstvujući zajedno s njom. Ekološka arhitektura uzima u obzir prirodne zakonitosti i zahtjeve prirodne sredine u kojoj se nalazi, ne narušavajući je, već, uključujući se u njene prirodne tokove. Razvija se tendencija korišćenja prirodnih materijala za gradnju,kamena drveta,stakla…

Model „Prirodno – morfološki sklop“

Model „Ostrvsko – vulkanska arhitektura“

Model je zasnovan na izgradnji manjih objekata koji se „utiskuju“ u teren i stepenasto su raspoređeni.Imaju otvore sa prednje strane koji su okrenuti ka dvorištu.Objekti su bjele boje sa karakterističnim dtaljima (dovratnici i doprozornici).



Model „Ostrvsko – vulkanska arhitektura“

4.0. URBANISTIČKO PLANSKO REŠENJE

4.1. KONCEPTUALNA OSNOVA RAZVOJA 36

4.1.1. INTERPRETACIJA DATOG PROGRAMSKOG ZADATKA ZA IZRADU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE 36
4.1.2. MODELSKE OPCIJE RAZVOJA 37

4.1.2.1. Planirani sadržaji u prostoru 39

4.2. PLANSKO STANJE 45

4.2. 1. DISTRIBUCIJA PLANIRANIH NAMJENA I SADRŽAJA U OKVIRU CJELINE 45
4.2.2. PLANSKA DISTRIBUCIJA SADRŽAJA PO URBANISTIČKIM PARCELAMA 46
4.2.3. REGULACIONO - NIVELACIONO RJEŠENJE SA PARCELACIJOM I POKAZATELJIMA PO BLOKOVIMA 61
4.2.4 RJEŠENJE PEJSAŽNOG HORTIKULTURNOG UREĐENJA 76

4.3. OSTVARENI KAPACITETI 80

4.3.1. BILANSI KAPACITETA PO URBANISTIČKIM PARCELAMA 80

4.4. INFRASTRUKTURNO RJEŠENJE 85

4.4.1. MREŽA I OBJEKTI SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE 85
4.4.2. VODOVOD 89
4.4.3. KANALIZACIJA 90
4.4.4. ELEKTROENERGETSKA MREŽA I POSTROJENJA 92
4.4.5. TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA 96

4.0. URBANISTIČKO PLANSKO RJEŠENJE

4.1. KONCEPTUALNA OSNOVA RAZVOJA

4.1.1 Interpretacija datog programskog zadatka

Prostor koji se obrađuje ovim planskim dokumentom obuhvaćen je Prostornim planom opštine Budva ("Sl. list RCG-opštinski propisi", br.30/07) pa sve elemente definisane Prostornim planom opštine Budva treba poštovati kao osnove budućeg razvoja.

Ovim planskim dokumentom treba, polazeći od opravdanih zahtjeva i potreba korisnika predmetnog prostora, definisati i planski usmjeriti razvoj datog seoskog područja u odnosu na raspoložive resurse, a na osnovu planskih opredjeljenja tj. smjernica i kriterijuma Prostornog plana opštine Budva .
Izradom Lokalne studije lokacije "Seoce" pravilno bi se valorizovao prostor , njegovi stvarni potencijali, prirodni resursi i kulturne spomeničke vrijednosti , čime bi se dobili realni kapaciteti koji ne narušavaju sklad izgrađenog i prirodnog okruženja.
Planskim dokumentom bi se, takođe, riješili osnovni problemi ovog prostora: bespravna gradnja, loš tretman ambijentalnih vrijednosti i objekata i njihovo aktiviranje uključivanjem u raznorodnu turističku ponudu, kao i kvalitetno infrastrukturno opremanje.

Prema Prostornom planu opštine Budva planirana namjena na predmetnom području je stanovanje, turizam i komplementarni sadržaji.
Prostor je djelimično izgrađen i infrastrukturno opremljen.
Sagledavajući planiranu namjenu površina za predmetni zahvat, a istovrijemeno analizirajući postojeće stanje na terenu tj. na predmetnom prostoru, a koje između ostalog karakteriše prisustvo određenog broja oblikovno nedefinisanih objekata i gabaritnijih stambenih struktura- bespravna gradnja, loš tretman vrijednih ambijentalnih vrijednosti i objekata , neadekvatna infrastruktura, nephodno je dati određene preporuke i upustva za izradu Lokalne studije lokacije za predmetno područje.

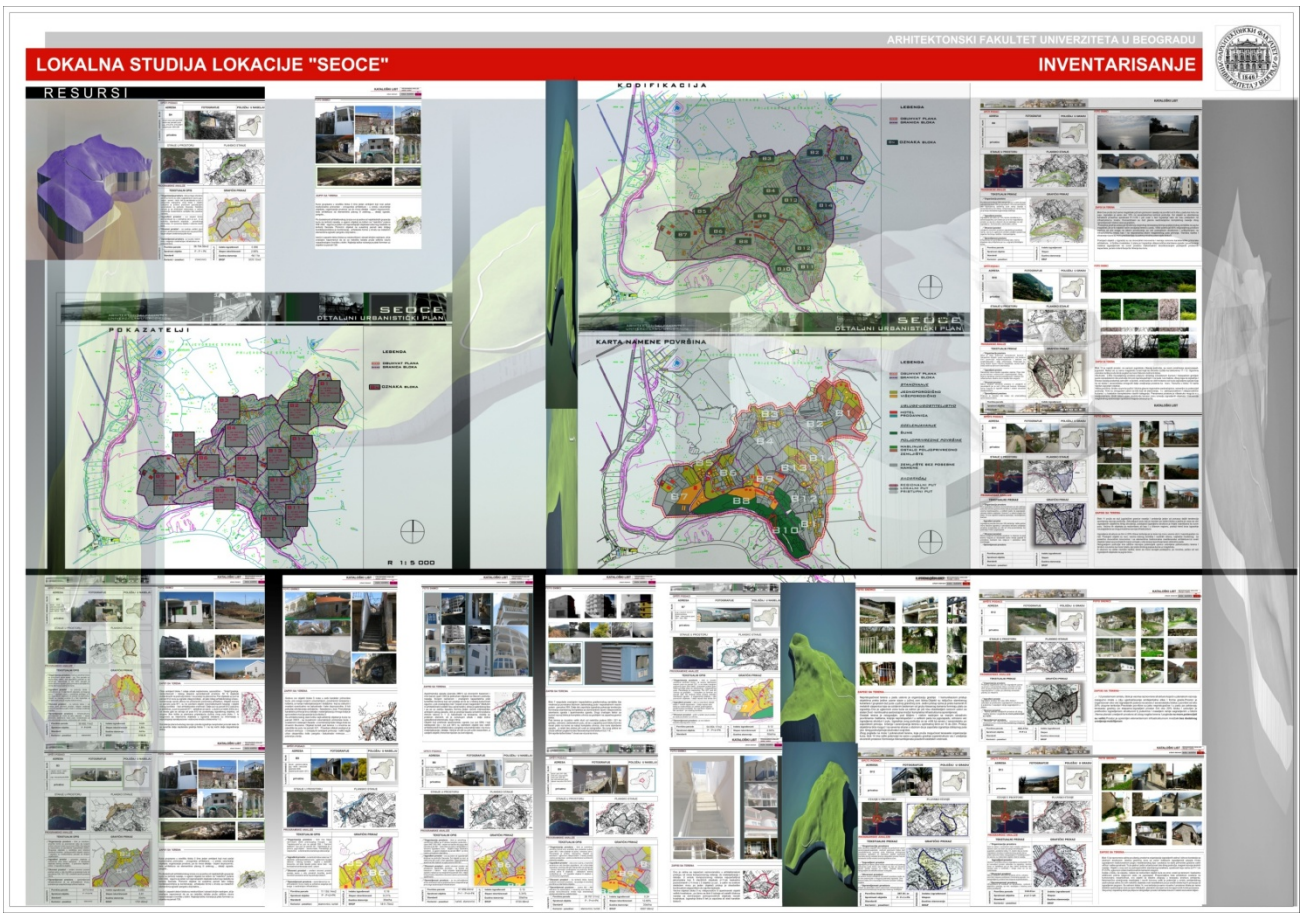
Prema zahtjevima vlasnika i korisnika predmetnog prostora, i shodno razvojnim potrebama u okviru ovog planskog dokumenta treba :
- razmotriti mogućnost uklapanja tj. prihvatanja novoizgrađenih objekata na području obuhvata;
- na prostoru unutar zahvata, na kome je planirana namjena stanovanje, i to malih gustina, turizam i komplementarni sadržaji, predvidjeti izgradnju novih objekata u skladu sa datom namjenom, vodeći računa o konfiguraciji terena, saobraćajnim uslovima, kao i o uslovima zaštite životne sredine.

Pri planiranju novih objekata i sadržaja potrebno je, uz planiranu namjenu površina poštovati urbanističke parametre o zauzeću i izgrađenosti parcela, kao i kriterijume i smjernice za izgradnju objekata i izvođenje radova na predmetnom području, a koji su sadržani u planskom dokumentu višeg reda. Takođe, pri planiranju izgradnje novih objekata, na prostoru za koji se izrađuje Lokalna studija
lokacije "Seoce" treba poštovati normative i obezbijediti potrebne zelene površine kao i površine za stacioniranje vozila.

4.1.2 MODELSKE OPCIJE RAZVOJA

U prvom koraku izvršena je analiza postojećeg stanja na datoj lokacij, a zatim su na osnovu dobijenih podataka dati predlozi mogućeg razvoja, kroz tri koncepta.
U drugom koraku uradjene su modelske opcije razvoja. Kroz sva tri koncepta analzirane su mogućnosti razvoja saobraćajne matrice, namjene prostora i fizičke strukture.

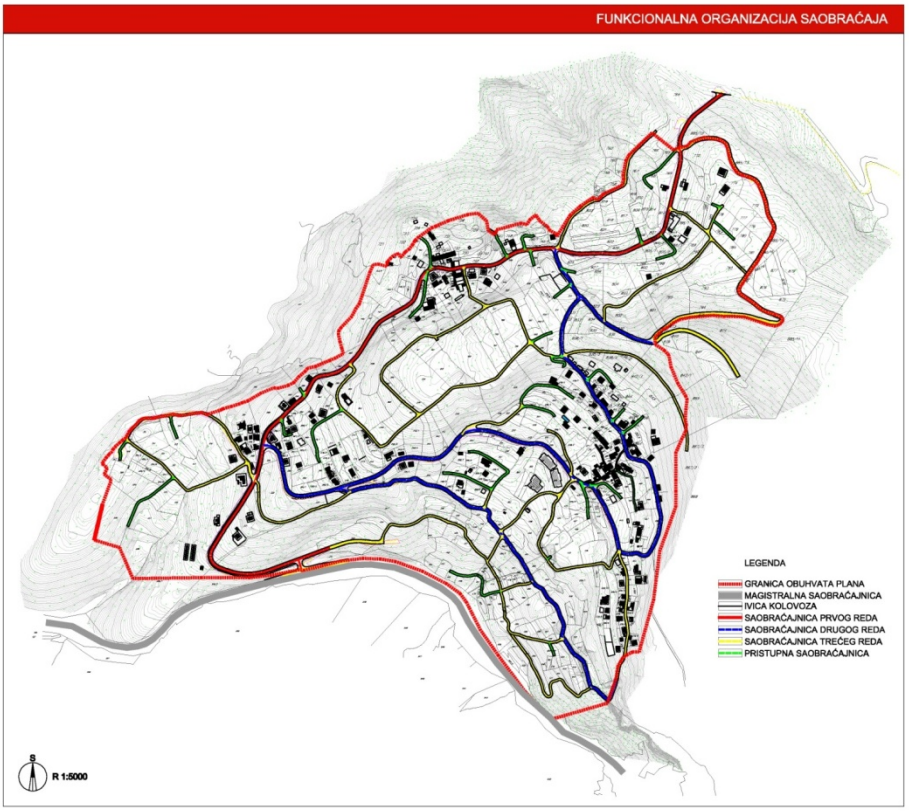
Potncijali područja



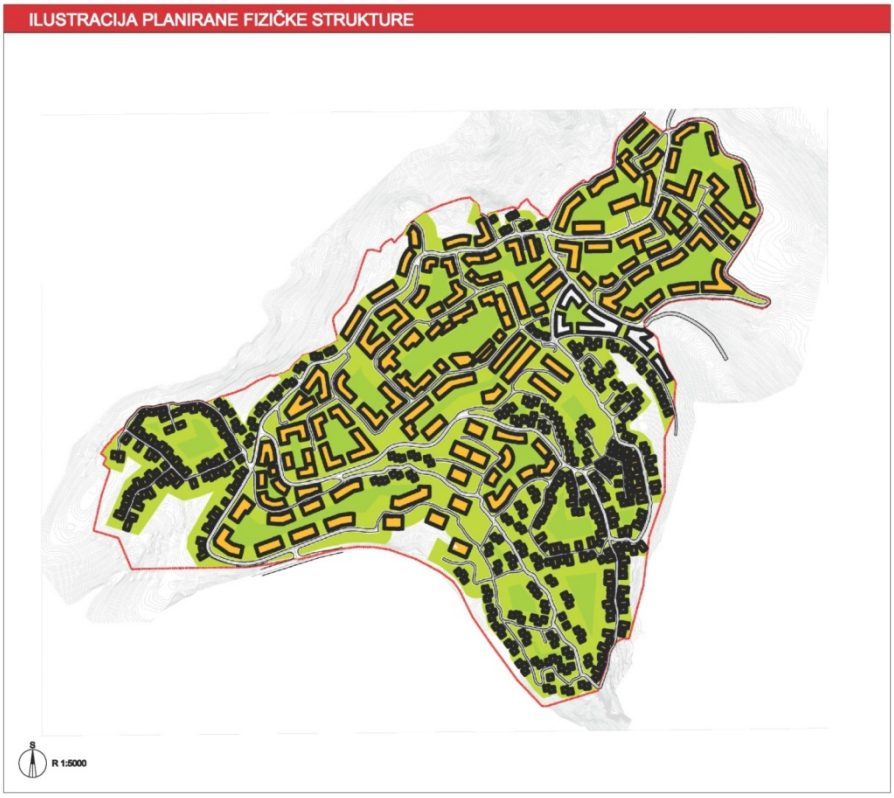
Resursi područja

4.1.2.1. Planirani sadržaji u prostor
Model „Mediteransko – ostrvski sklop“

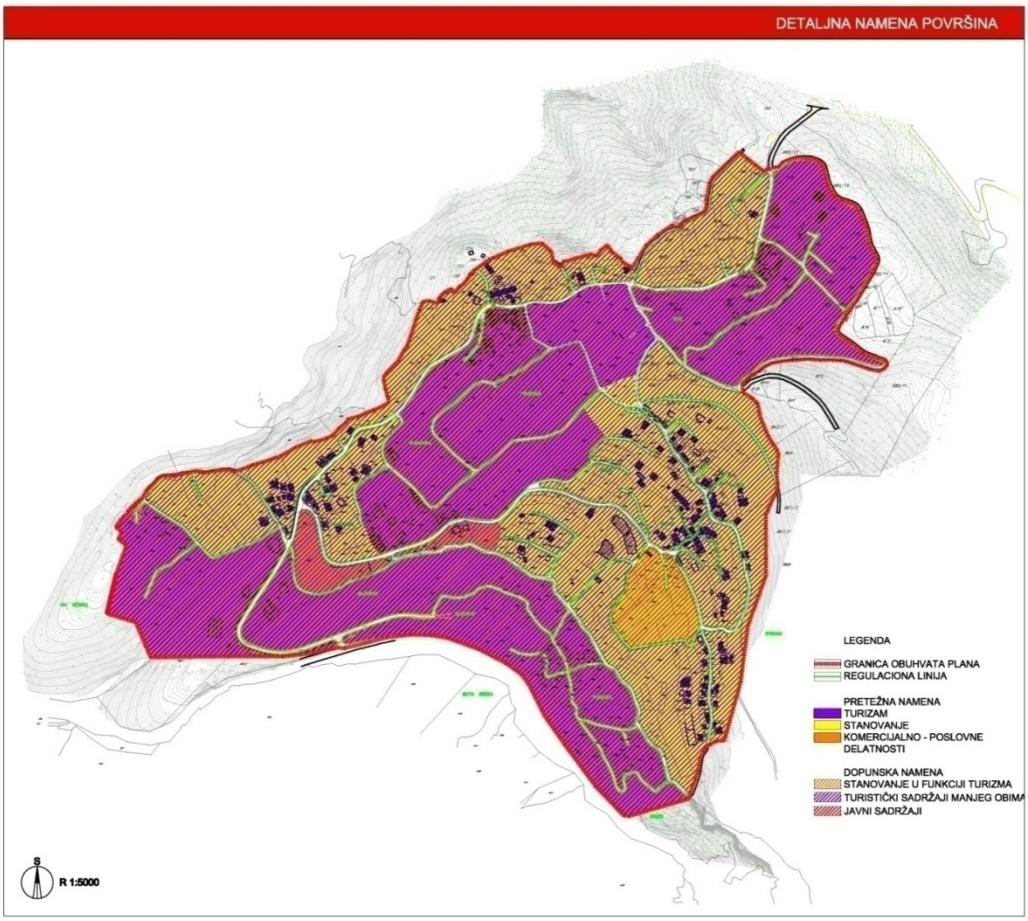
Sa funkcionalnog aspekta u naselju su planirane namjene stanovanja, turizma i komercijalno – poslovne djelatnosti, a kao dopunska namjena stanovanje u funkciji turizma,turistički sadržaji manjeg obima i javni sadržaji.



Predlozi rješenja saobraćajne matrice



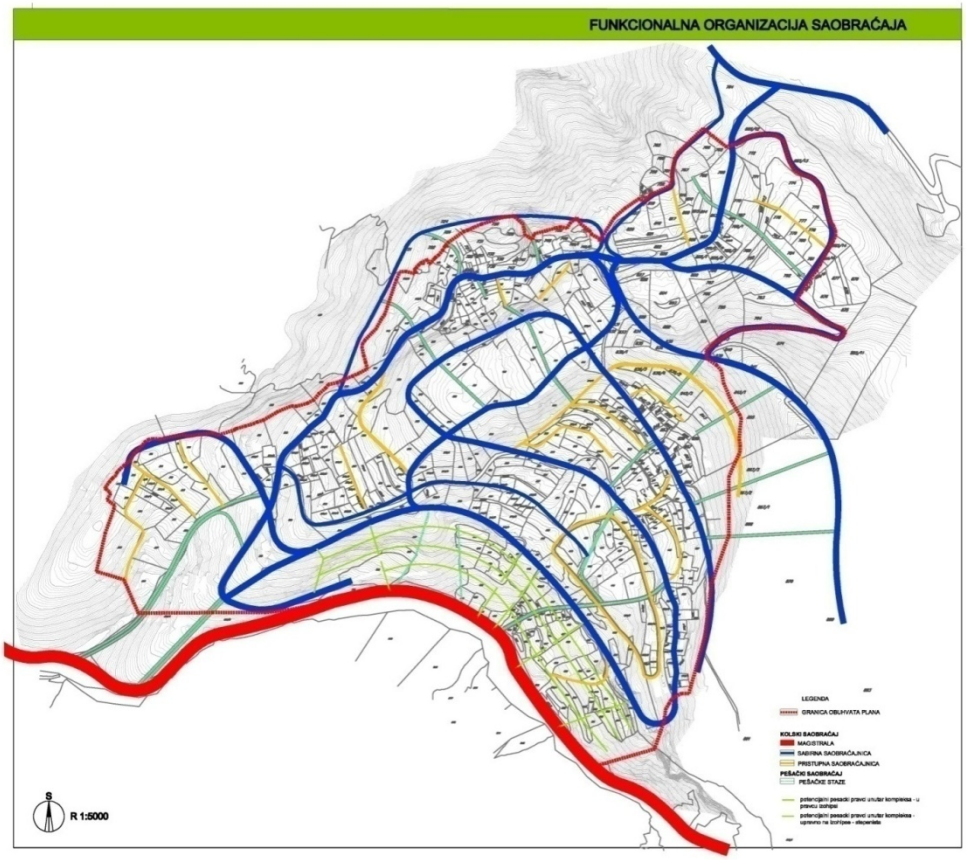
Predlogfizičke strukture


DETALJNA NAMENA POVRŠINA
LEGENDA
GRANICA OBUHVATA PLANA
REGULACIONA LINIJA
PRETEŽNA NAMENA
TURIZAM
STANOVANJE
KOMERCIJALNO - POSLOVNE DELATNOSTI
DOPUNSKA NAMENA
STANOVANJE U FUNKCIJI TURIZMA
TURISTIČKI SADRŽAJI MANJEG OBIMA
JAVNI SADRŽAJI
S
R 1:5000

Sadržaji

Model „Prirodno – morfološki sklop“

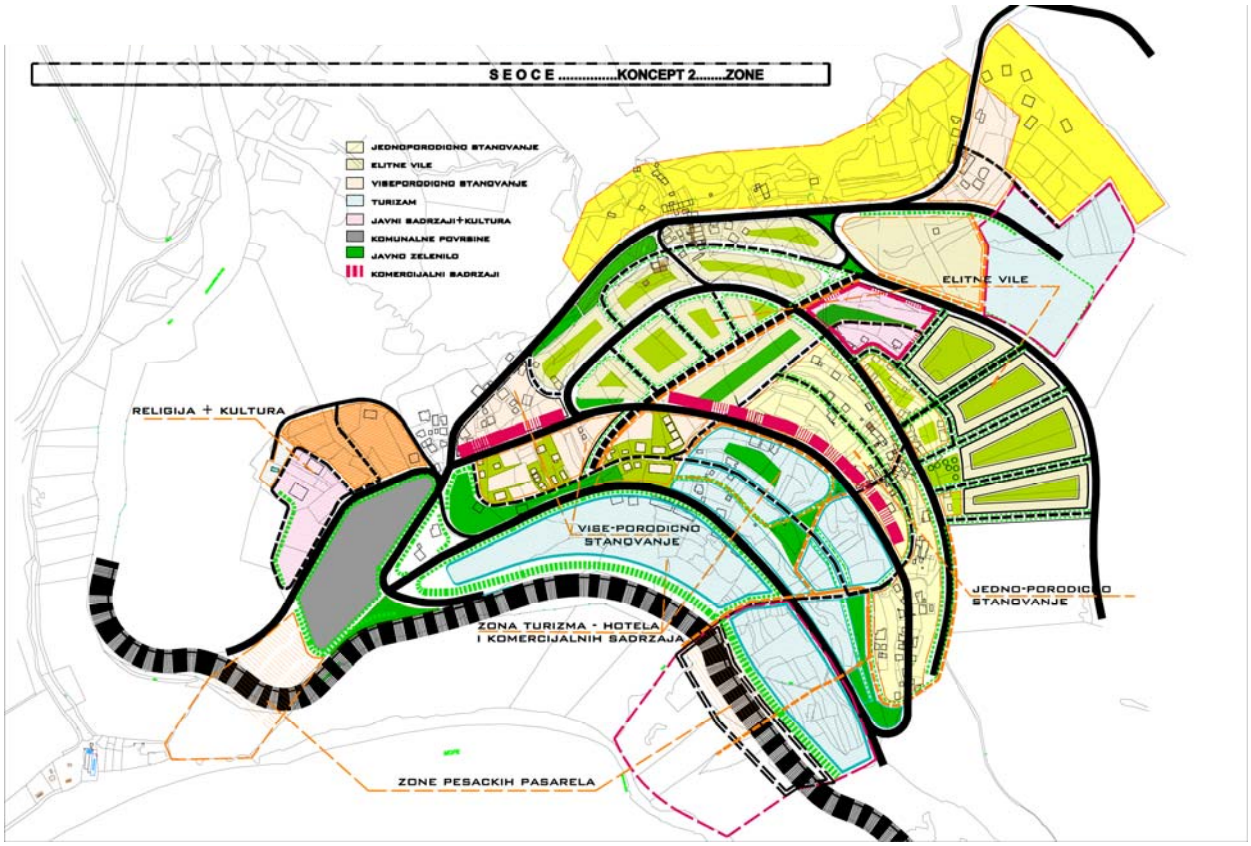
Sa funkcionalnog aspekta u naselju su planirane namjene stanovanja, turizma i poslovne djelatnosti, a kao dopunska namjena jednoporodično stanovanje, elitne vile, turizam, višeporodično stanovanje,zelenilo i komercijalni sadržaji.



Predlozi rješenja saobraćajne matrice

Predlog fizičke strukture

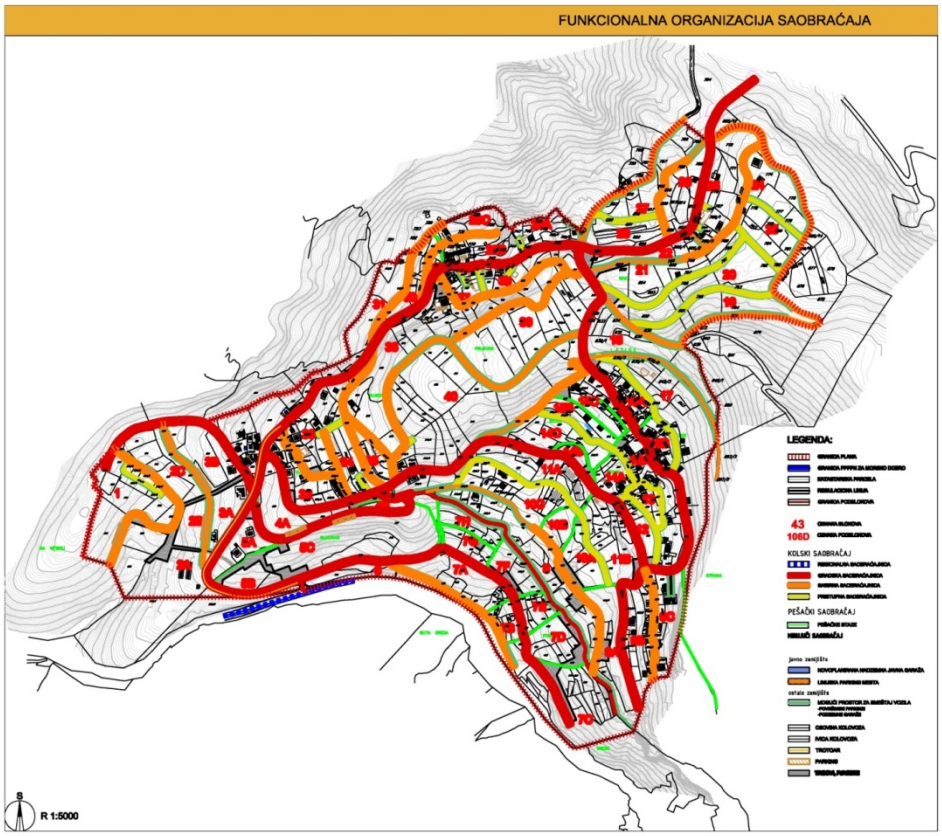
DETALJNA NAMENA POVRŠINA



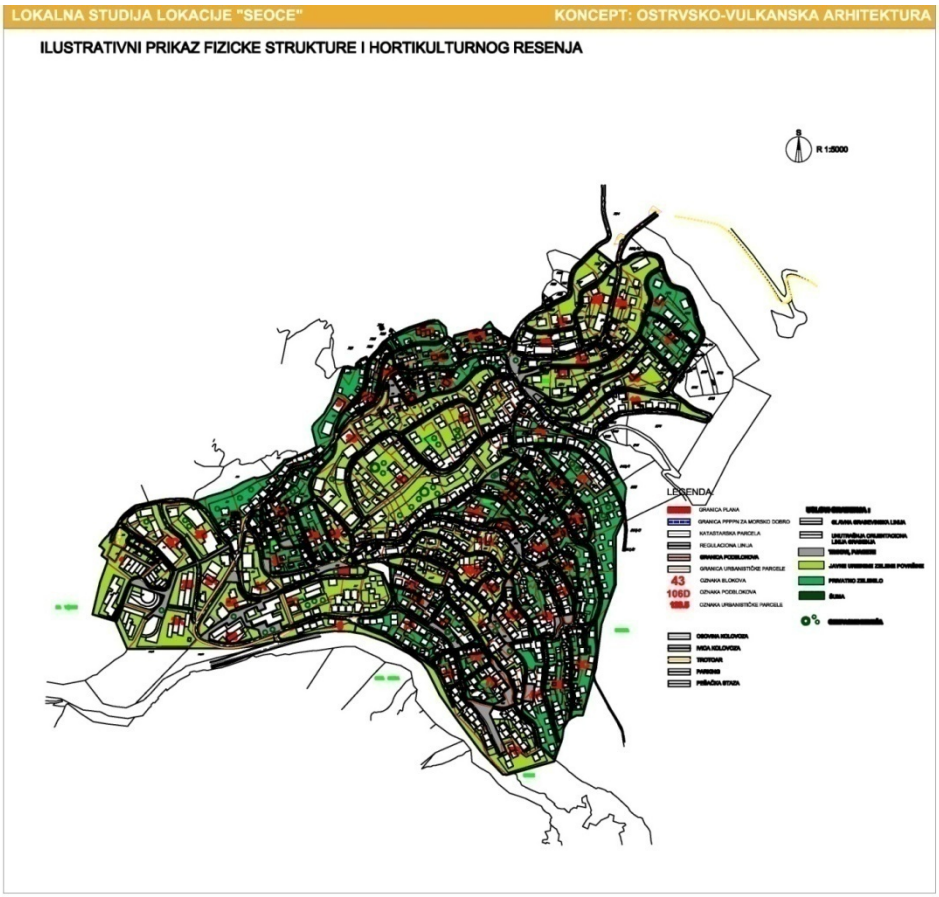
Sadržaji

Model „Ostrvsko – vulkanska arhitektura“

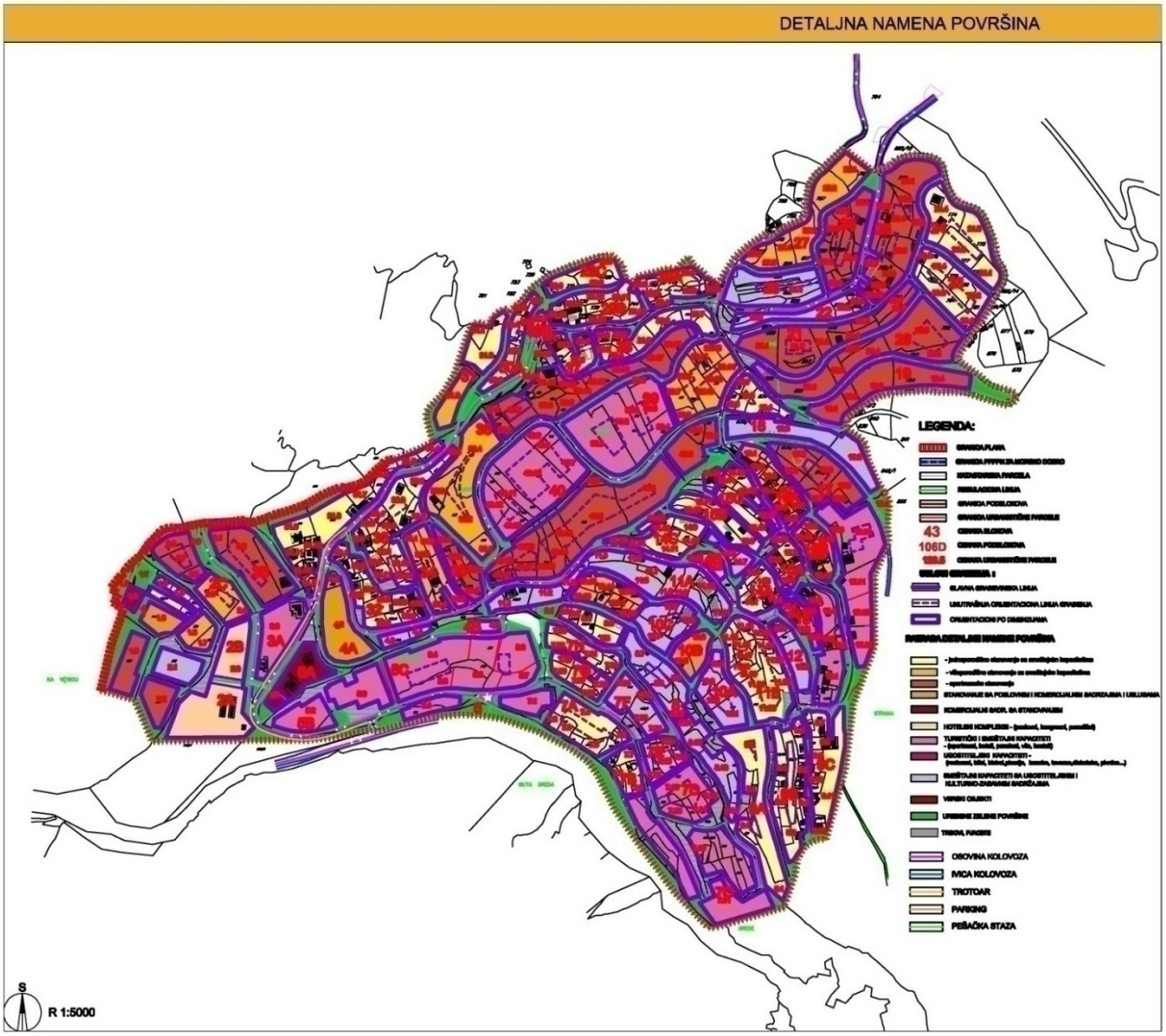
Sa funkcionalnog aspekta u naselju su planirane namjene stanovanja, turizma i poslovne djelatnosti, a kao dopunska namjena apartmansko stanovanje hotelski kompleksi, usužne djelatnosti ,kulturno –zabavni sadržaji.



Predlozi rješenja saobraćajne matrice



Predlog fizičke strukture


DETALJNA NAMENA POVRŠINA
LEGENDA:
43
106D
OSOVINA KOLOVOZA
IVICA KOLOVOZA
TROTOAR
PARKING
PEŠAČKA STAZA
S
R 1:5000

Sadržaji

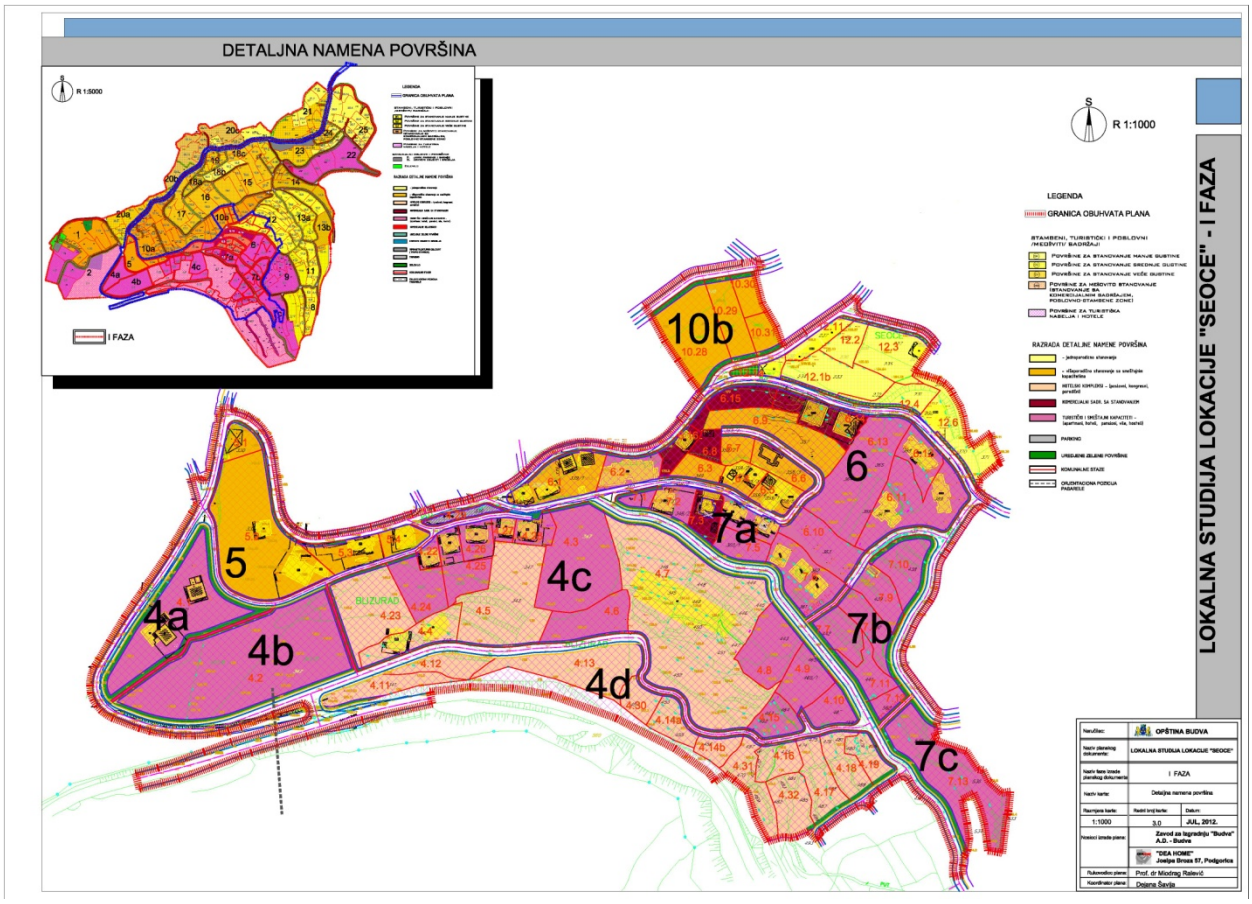
4.2. PLANSKO STANJE

Planirana organizacija namjena, sadržaja i aktivnosti na području Seoca proizilazi iz podizanja njegovog značaja kao turističkog mjesta u regionalnim i republičkim okvirima.

4.2. 1. DISTRIBUCIJA PLANIRANIH NAMJENA I SADRŽAJA U OKVIRU CJELINE

Osnovna distribucija funkcija na nivou cjeline:

- hotelski kompleksi
- turističko-ugostiteljski sadržaji (komercijalni sadržaji sa stanovanjem, turistički i smještajni kapaciteti, ugostiteljski i smještajni kapaciteti)
- sportsko-rekreativni sadržaji – u okviru hotelskih kompleksa,
- komercijalni sadržaji – disperzno locirani
- zabavno-rekreativni sadržaji - u specijalizovanim objektima i na otvorenim prostorima
- poslovno-komercijalni sadržaji – disperzan raspored zona u okviru planskog područja



Karta - Detaljna namjena površina

4.2.2. PLANSKA DISTRIBUCIJA SADRŽAJA PO URBANISTIČKIM PARCELAMA

NAMJENA (PRIMARNA/PRETEŽNA) :

POVRŠINE ZA STANOVANJE MANJE GUSTINE
POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
MJEŠOVITO STANOVANJE (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno-stambene zone)
POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE
POVRŠINE ZA POSLOVNE DJELATNOSTI(TRGOVINA I UGOSTITELJSTVO, HOTELIJERSTVO ITD.)
KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE

FUNKCIJE (SEKUNDARNA/DOPUNSKA NAMJENA) :

JEDNOPORODIČNO STANOVANJE
VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA
APARTMANSKO STANOVANJE
HOTELSKI KOMPLEKSI (poslovni, kongresni, porodični)
STANOVANJE SA POSLOVNIM I KOMERCIJALNIM SADRŽAJIMA
KOMERCIJALNI SADRŽAJI SA STANOVANJEM
TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli)
UGOSTITELJSKI KAPACITETI (restorani, bifei, bistroi, picerije, konobe, taverne, diskoteke, pivnice...)
KOMERCIJALNE DJELATNOSTI
POSLOVNO - KOMERCIJALNE DJELATNOSTI
USLUŽNE DJELATNOSTI
KULTURNO-ZABAVNI SADRŽAJI
SPORTKO - REKREATIVNI I KOMERCIJALNI SADRŽAJI
CRKVENI OBJEKTI I GROBLJA
KOMUNALNE STAZE
INFRASTRUKTURNI OBJEKAT (trafo stanica)
ZELENILO

SADRŽAJI:

STANOVANJE U FUNKCIJI TURIZMA
1.Jednoporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata.
2. Višeporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata.
3.Apartmansko stanovanje
4. Vikend stanovanje
5. Letnjikovci

REZIDENCIJALNI KOMPLEKSI
6.Elitno stanovanje
7.Kuće za izdavanje

POSLOVNO-TRGOVAČKI I USLUŽNI SADRŽAJI
8. Poslovni prostori za izdavanje
-poslovnice pošte, banke
-agencijski prostori
-predstavništva
-biroi
8a. Pošta,banka
9.. Lokali
- prodavnice mešovite robe
- prodavnice specijalizovane robe
- butici
- saloni
- servisi
10. Kongresne sale
11. Poslovni apartmani

TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI SADRŽAJI
12. Restorani
13. Konobe
14. Vidikovci
15.Kafei, internet kafei

SMJEŠTAJNI KAPACITETI SA KULTURNO-ZABAVNIM I SPORTSKO-REKREATIVNIM SADRŽAJIMA
16. Pansionski smještaj
17. Apartmanski smještaj
18. Apartmani za iznajmljivanje
19. Kuće za izdavanje
20. Urbane vile
21. Izložbene galerije
22. Sale za predavanje i filmske projekcije
23. Otvorene scene
24. Velnes centri
25. Teretana, fitnes
26. Kuglana
27. Otvoreni/zatvoreni sportski tereni, bazeni
28. Klubovi, noćni klubovi, biznis klubovi
29.Hoteli

VERSKI OBJEKI
30. Crkva

Blokovi 4a, 4b I 4c

BROJ URB. PARCELE	*NAMJENA (PRIMARNA/PRETEŽNA)*	*FUNKCIJE (SEKUNDARNA/DOPUNSKA NAMJENA)*	*SADRŽAJI*
4.1	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori za izdavanje* *-poslovnice pošte, banke* *-agencijski prostori* *-predstavništva* *-biroi*
4.2	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori za izdavanje* *-poslovnice pošte, banke* *-agencijski prostori* *-predstavništva* *-biroi*
4.3	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori za izdavanje* *-poslovnice pošte, banke* *-agencijski prostori* *-predstavništva* *-biroi*
4.4	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	HOTELSKI KOMPLEKSI (POSLOVNI, KONGRESNI, PORODIČNI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *3.Apartmansko stanovanje*
4.5	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	HOTELSKI KOMPLEKSI (POSLOVNI, KONGRESNI, PORODIČNI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *3.Apartmansko stanovanje*

BROJ URB. PARCELE	*NAMJENA (PRIMARNA/PRETEŽNA)*	*FUNKCIJE (SEKUNDARNA/DOPUNSKA NAMJENA)*	*SADRŽAJI*
4.6	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori za izdavanje* *-poslovnice pošte, banke* *-agencijski prostori* *-predstavništva* *-biroi*
4.7	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	HOTELSKI KOMPLEKSI (POSLOVNI, KONGRESNI, PORODIČNI	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori za izdavanje* *-poslovnice pošte, banke* *-agencijski prostori* *-predstavništva* *-biroi*
4.8	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori za izdavanje* *-poslovnice pošte, banke* *-agencijski prostori* *-predstavništva* *-biroi*
4.9	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori za izdavanje* *-poslovnice pošte, banke* *-agencijski prostori* *-predstavništva* *-biroi*

4.10	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori za izdavanje* *-poslovnice pošte, banke* *-agencijski prostori* *-predstavništva* *-biroi*
4.11	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	HOTELSKI KOMPLEKSI (POSLOVNI, KONGRESNI, PORODIČNI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *3.Apartmansko stanovanje*
4.12	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	HOTELSKI KOMPLEKSI (POSLOVNI, KONGRESNI, PORODIČNI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *3.Apartmansko stanovanje*
4.13	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	HOTELSKI KOMPLEKSI (POSLOVNI, KONGRESNI, PORODIČNI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *3.Apartmansko stanovanje*
4.14a i 4.14b	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	HOTELSKI KOMPLEKSI (POSLOVNI, KONGRESNI, PORODIČNI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *3.Apartmansko stanovanje*
4.15	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I ISMJEŠTANI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *3.Apartmansko stanovanje*

BROJ URB. PARCELE	*NAMJENA (PRIMARNA/PRETEŽNA)*	*FUNKCIJE (SEKUNDARA/ DOPUNSKA NAMJENA)*	*SADRŽAJI*
4.16	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	HOTELSKI KOMPLEKSI (POSLOVNI, KONGRESNI, PORODIČNI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori za izdavanje* *-poslovnice pošte, banke* *-agencijski prostori* *-predstavništva* *-biroi*
4.17	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	HOTELSKI KOMPLEKSI (POSLOVNI, KONGRESNI, PORODIČNI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori za izdavanje* *-poslovnice pošte, banke* *-agencijski prostori* *-predstavništva* *-biroi*
4.18	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	HOTELSKI KOMPLEKSI (POSLOVNI, KONGRESNI, PORODIČNI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori za izdavanje* *-poslovnice pošte, banke* *-agencijski prostori* *-predstavništva* *-biroi*
4.19	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	HOTELSKI KOMPLEKSI (POSLOVNI, KONGRESNI, PORODIČNI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *3.Apartmansko stanovanje*
4.22	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori za izdavanje* *-poslovnice pošte, banke* *-agencijski prostori* *-predstavništva* *-biroi*
4.23	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	HOTELSKI KOMPLEKSI (POSLOVNI, KONGRESNI, PORODIČNI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori za izdavanje* *-poslovnice pošte, banke* *-agencijski prostori* *-predstavništva* *-biroi*

BROJ URB. PARCELE	*NAMJENA (PRIMARNA/PRETEŽNA)*	*FUNKCIJE (SEKUNDARA/DOPUNSKA NAMJENA)*	*SADRŽAJI*
4.24	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori za izdavanje* *-poslovnice pošte, banke* *-agencijski prostori* *-predstavništva* *-biroi*
4.25	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *3.Apartmansko stanovanje*
4.26	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *3.Apartmansko stanovanje*
4.27	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *3.Apartmansko stanovanje*
4.28	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori za izdavanje* *-poslovnice pošte, banke* *-agencijski prostori* *-predstavništva* *-biroi*
4.29	KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE	PARKING	

BROJ URB. PARCELE	*NAMJENA (PRIMARNA/PRETEŽNA)*	*FUNKCIJE (SEKUNDARA/DOPUNSKA NAMJENA)*	*SADRŽAJI*
4.30	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	HOTELSKI KOMPLEKSI (POSLOVNI, KONGRESNI, PORODIČNI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori za izdavanje* *-poslovnice pošte, banke* *-agencijski prostori* *-predstavništva* *-biroi*
4.31	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	HOTELSKI KOMPLEKSI (POSLOVNI, KONGRESNI, PORODIČNI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori za izdavanje* *-poslovnice pošte, banke* *-agencijski prostori* *-predstavništva* *-biroi*
4.32	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	HOTELSKI KOMPLEKSI (POSLOVNI, KONGRESNI, PORODIČNI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori za izdavanje* *-poslovnice pošte, banke* *-agencijski prostori* *-predstavništva* *-biroi*

Blok 5

BROJ URB. PARCELE	*NAMJENA (PRIMARNA/PRETEŽNA)*	*FUNKCIJE (SEKUNDARNA/ DOPUNSKA NAMJENA)*	*SADRŽAJI*
5.1	POVRŠINE ZA MEŠOVITO STANOVANJE (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno-stambena zona)	VIŠEPORDIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori za izdavanje*
5.2	POVRŠINE ZA MEŠOVITO STANOVANJE (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno-stambena zona)	VIŠEPORDIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori za izdavanje*
5.3	POVRŠINE ZA MEŠOVITO STANOVANJE (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno-stambena zona)	VIŠEPORDIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori za*
5.4	POVRŠINE ZA MEŠOVITO STANOVANJE (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno-stambena zona)	VIŠEPORDIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori za izdavanje*

Blok 6

BROJ URB. PARCELE	*NAMJENA (PRIMARNA/PRETEŽNA)*	*FUNKCIJE (SEKUNDARNA /DOPUNSKA NAMJENA)*	*SADRŽAJI*
6.1	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA	*2. Višeporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata.* *3.Apartmansko stanovanje*
6.2	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*3.Apartmansko stanovanje* *5. Letnjikovci* *16. Pansionski smještaj*
6.3	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA	*2. Višeporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata.* *3.Apartmansko stanovanje*
6.4	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA	*2. Višeporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata.* *3.Apartmansko stanovanje*
6.5	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA	*2. Višeporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata.* *3.Apartmansko stanovanje*
6.6	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA	*2. Višeporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata.* *3.Apartmansko stanovanje*
6.7	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA	*2. Višeporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata.* *3.Apartmansko stanovanje*
6.8	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	KOMERCIJALNI SADRŽAJI SA STANOVANJEM	*1.Jednoporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata.* *2. Višeporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata.* *3.Apartmansko stanovanje*

BROJ URB. PARCELE	*NAMJENA (PRIMARNA/PRETEŽNA)*	*FUNKCIJE (SEKUNDARNA/ DOPUNSKA NAMJENA)*	*SADRŽAJI*
6.9	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA	*2. Višeporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata. 3.Apartmansko stanovanje*
6.10	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI , HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*17. Apartmanski smještaj 18. Apartmani za iznajmljivanje*
6.11	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI , HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*17. Apartmanski smještaj 18. Apartmani za iznajmljivanje*
6.12	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*17. Apartmanski smještaj 18. Apartmani za iznajmljivanje*
6.13	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*17. Apartmanski smještaj 18. Apartmani za iznajmljivanje*
6.14	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	KOMERCIJALNI SADRŽAJI SA STANOVANJEM	*1.Jednoporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata. 2. Višeporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata. 3.Apartmansko stanovanje*
6.15	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	KOMERCIJALNI SADRŽAJI SA STANOVANJEM	*1.Jednoporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata. 2. Višeporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata. 3.Apartmansko stanovanje*
6.16	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	KOMERCIJALNI SADRŽAJI SA STANOVANJEM	*1.Jednoporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata. 2. Višeporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata. 3.Apartmansko stanovanje*

7a,7b i 7c

BROJ URB. PARCELE	*NAMJENA (PRIMARNA/PRETEŽNA)*	*FUNKCIJE (SEKUNDARNA/ DOPUNSKA NAMJENA)*	*SADRŽAJI*
7.1	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje*
7.2	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje*
7.3	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	KOMERCIJALNI SADRŽAJI SA STANOVANJEM	*2. Višeporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata.*
7.4	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*16. Pansionski smještaj*
7.5	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje*
7.6	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*2. Višeporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata.*
7.7	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*3.Apartmansko stanovanje* *16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile*
7.8	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*3.Apartmansko stanovanje* *16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile*

BROJ URB. PARCELE	*NAMJENA (PRIMARNA/PRETEŽNA)*	*FUNKCIJE (SEKUNDARNA/ DOPUNSKA NAMJENA)*	*SADRŽAJI*
7.9	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*3.Apartmansko stanovanje* *16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile*
7.10	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*3.Apartmansko stanovanje* *16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile*
7.11	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*3.Apartmansko stanovanje* *16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile*
7.12	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*3.Apartmansko stanovanje* *16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile*
7.13	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*3.Apartmansko stanovanje* *16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile*

Blok 10b

BROJ URB. PARCELE	*NAMJENA (PRIMARNA/PRETEŽNA)*	*FUNKCIJE (SEKUNDARNA/ DOPUNSKA NAMJENA)*	*SADRŽAJI*
10.28	POVRŠINE ZA MEŠOVITO STANOVANJE (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno-stambena zona)	VIŠEPORDIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori zaizdavanje*
10.29	POVRŠINE ZA MEŠOVITO STANOVANJE (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno-stambena zona)	VIŠEPORDIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori zaizdavanje*
10.30	POVRŠINE ZA MEŠOVITO STANOVANJE (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno-stambena zona)	VIŠEPORDIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori zaizdavanje*
10.31	POVRŠINE ZA MEŠOVITO STANOVANJE (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno-stambena zona)	VIŠEPORDIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori zaizdavanje*

Blok 12

BROJ URB. PARCELE	*NAMJENA (PRIMARNA/PRETEŽNA)*	*FUNKCIJE (SEKUNDARNA/DOPUNSKA NAMJENA)*	*SADRŽAJI*
12.1a i 12.1b	POVRŠINE ZA STANOVANJE MANJE GUSTINE	JEDNOPORODIČNO STANOVANJE	*1.Jednoporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata.*
12.2	POVRŠINE ZA STANOVANJE MANJE GUSTINE	JEDNOPORODIČNO STANOVANJE	*1.Jednoporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata.*
12.3	POVRŠINE ZA STANOVANJE MANJE GUSTINE	JEDNOPORODIČNO STANOVANJE	*1.Jednoporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata.*
12.4	POVRŠINE ZA STANOVANJE MANJE GUSTINE	JEDNOPORODIČNO STANOVANJE	*1.Jednoporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata.*
12.6	POVRŠINE ZA STANOVANJE MANJE GUSTINE	JEDNOPORODIČNO STANOVANJE	*1.Jednoporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata.*
12.11	POVRŠINE ZA STANOVANJE MANJE GUSTINE	JEDNOPORODIČNO STANOVANJE	*1.Jednoporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemlju objekata.*

4.2.3 Regulaciono i nivelaciono rješenje – sa parcelacijom i pokazateljima po urbanističkim parcelam

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

Planiranim regulacionim i nivelacionim rješenjem težilo se uspostavljanju jasnih regulacionih parametara koji omogućavaju dobru protočnost prostora, formiranje prepoznatljivih mikroambijenata.

Regulacioni uslovi definisani su:
1. spoljnom građevinskom linijom na nivou urbanističkog bloka, koja je obavezujuća i preko koje se ne može graditi.

2. unutrašnja regulacija definisana je sa više linija građenja koje definišu uslove građenja u okviru parcela;

 Građevinska bočna regulacija prema susjedu:

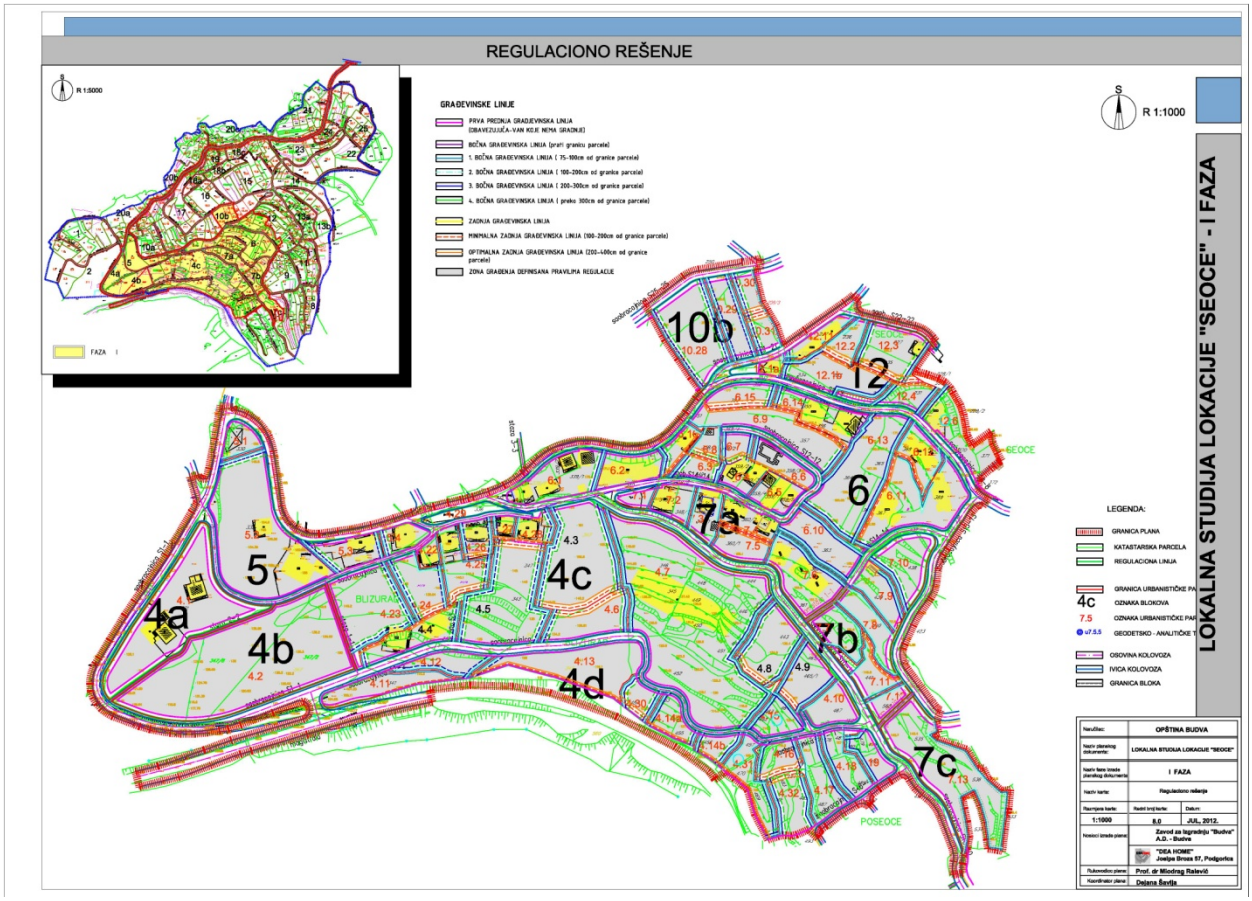
- ˜objekti mogu da se grade do ivice parcele, ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
- ˜mogu da se grade na udaljenju 0.75-1.00m od susjeda uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijensih prostorija
- ˜mogu da se grade na udaljenju 1.00-2.00m od susjeda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- ˜ udaljenje veće od 2.50m omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

 Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:
- ˜ odstojanje do 2.00m pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- odstojanje do 4.00m pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

Sve gradjevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele i bloka definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou
svake parcele.

3. Otvorene uredjene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uredjeni kao slobodne parterne površine (popločanje, ozelenjene površine,...) a koje su nastale u okviru bloka ili parcele:
- ˜direktno na zemlji, u vidu dvorišta
- ˜iznad podrumskih prostorija (ispod kojih su smeštene garaže), koje dobijaju adekvatnu namjenu uz adekvatno uređenje i ozelenjavanje
- ˜iznad suterenskog prostora kao „gornje dvorište“, koje se takođe uredjuje i ozelenjava iznad prizemne etaže ako je veće površine, namjenjene za zajedničke aktivnosti i ako je bogato uređena i ozelenjena
- ˜i eventualno iznad krovnih ravnih površina ako je dostupna većstanovnika, sa dopunski zabavno-rekreativnim sadržajima.

U otvorene uredjene površine uračunavaju se obavezno prethodna tri slučaja (nad zenljom, iznad podruma i iznad suterena) dok se ostala dva slučaja mogu uračunati ako se za to dobije saglasnost od relevantnih institucija o zaštiti životne sredine na državnom i opštinskom nivou.



Karta – regulacionog rješenja

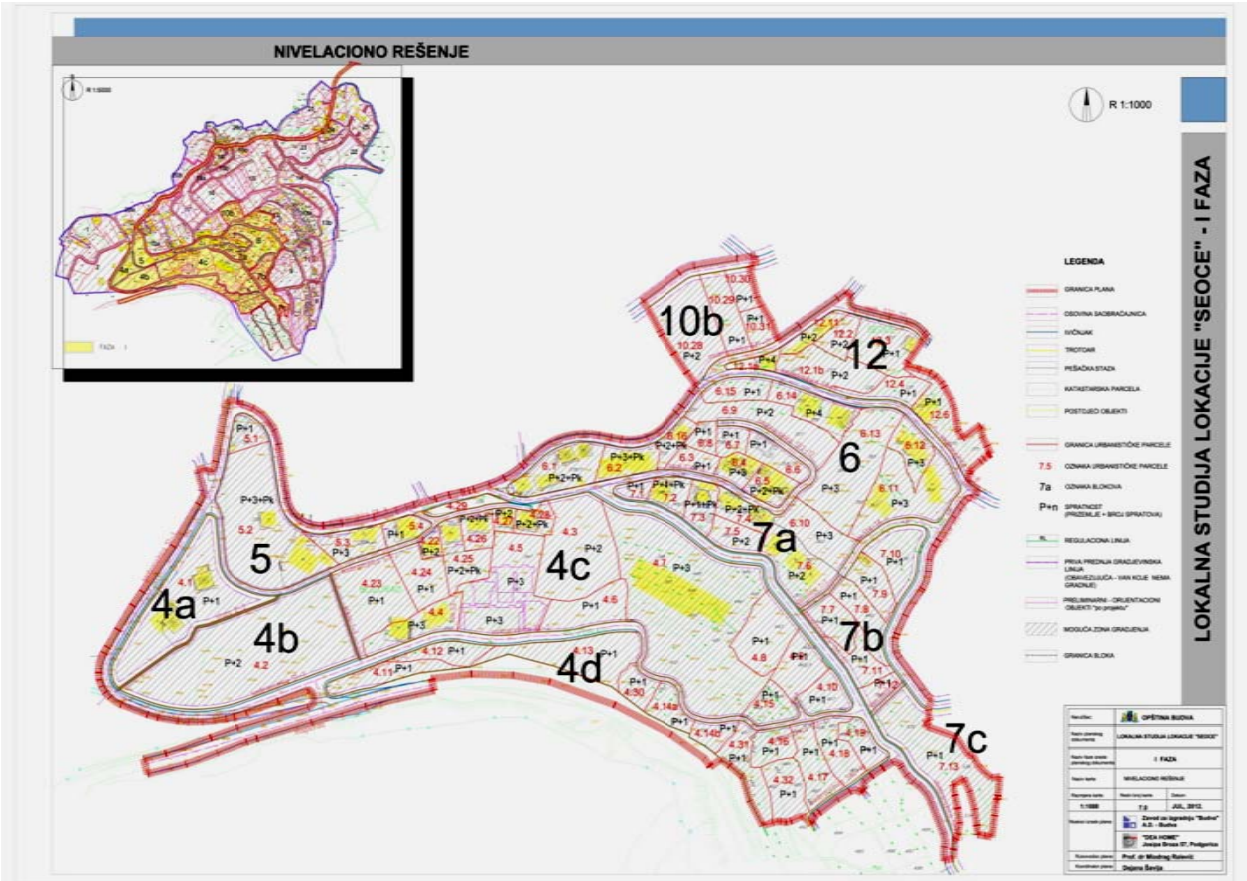
Nivelacioni uslovi su definisani kroz sljedeće parametre:

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

Planski definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevisku površinu,osim ako se u suternskom prostoru predvidja namena stanovanja,turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti,i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.

2. Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.

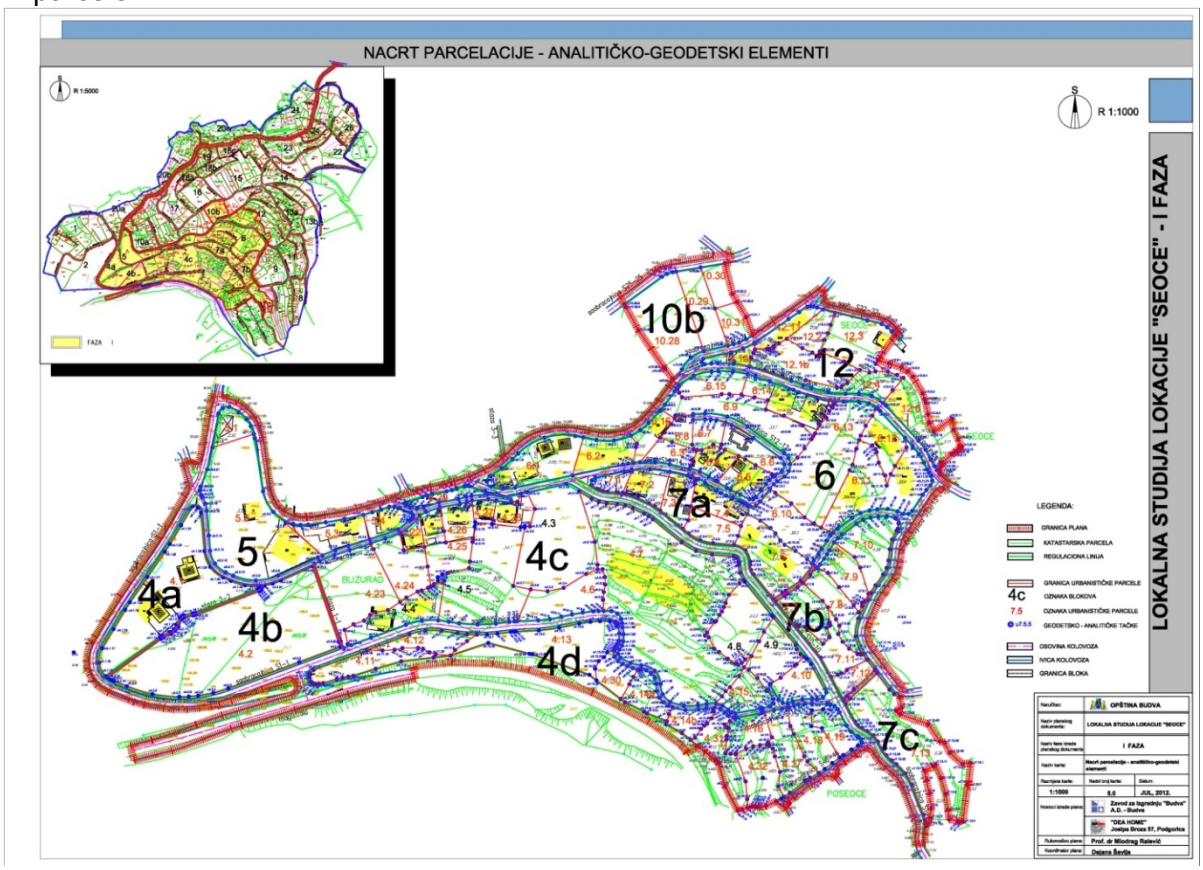
4. Obaveznost svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke (ili katastarske) parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razrješi na različite načine:
   - podrumska garaža (u više nivoa)
   - suterenka garaža
   - parkiranje na pločama iznad suterena i li podruma
   - izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni uslovi i programski zahtjevi



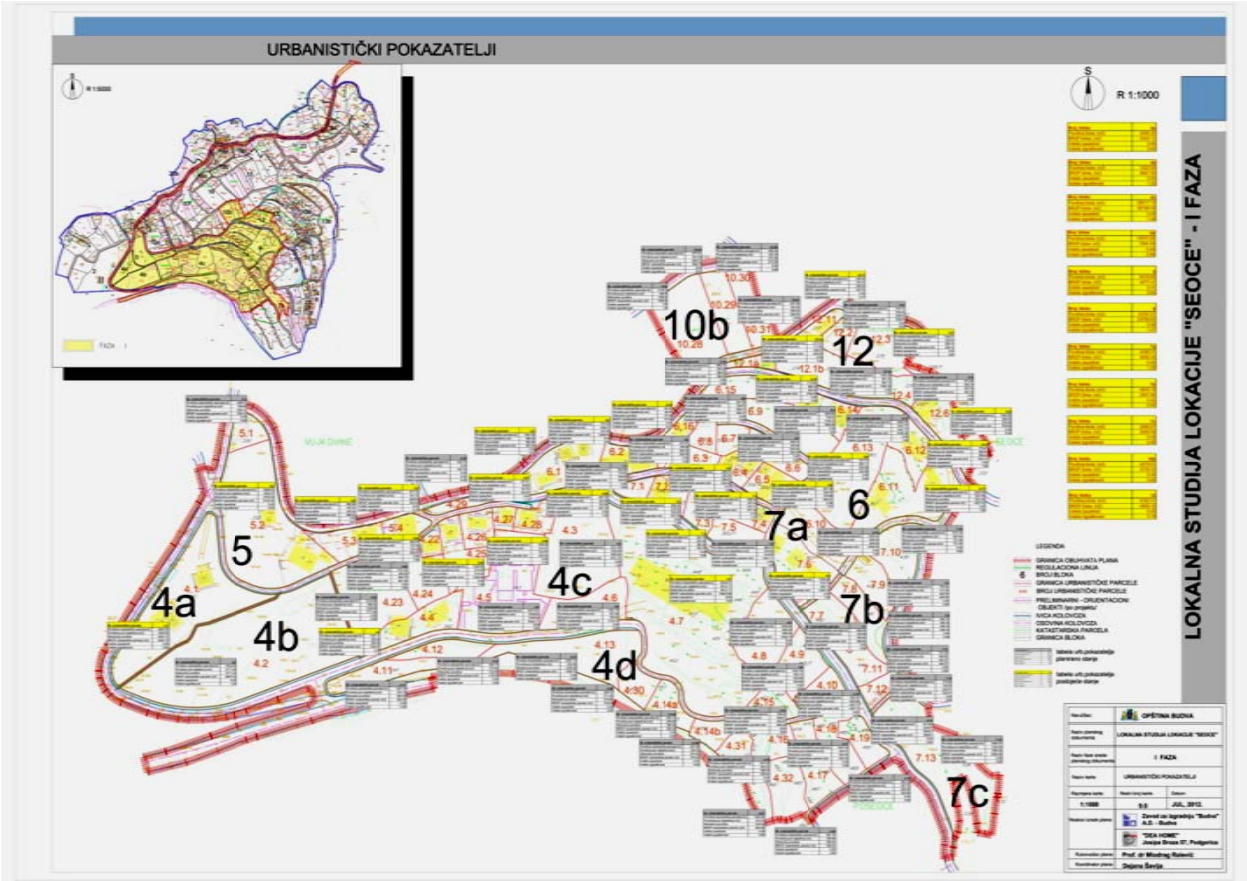
Karta – nivelacionog rješenja

Uslovi za parcelaciju:

1. Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, koja može da nastane od postojeće katastarske parcele, kao i da bude novoformirana urbanistička parcela sa više katastarskih parcela (ili djelova katastarskih parcela, što je u ovom planu redak slučaj) odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana definiše u okviru grafičkih priloga; Regulaciono rješenje i Nivelaciono rješenje.
2. Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno objezbijeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m.
3. Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj može graditi u skladu sa pravilima parcelacije i gradnje.
4. Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu „nacrt parcelacije".
5. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina planiranih objekata i drugo dati su tabelarno za svaku urbanu parcelu, po urbanim blokovima.
6. Cijeli prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom.
7. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne itaže iznosi 1.0 (100%).
8. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.
9. Urbanističko-tehnički uslovi se formiraju na nivou i u okviru urbanističke parcele kao cjeline. Projektovanje i izgradnja objekata mogu se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele.



Karta – nacrt parcelacij



Karta – Urbanistički pokazatelji

Blok 4a

- preporučena spratnost p+1

Urbanistički pokazatelji za **blok 4a** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sljedeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
4a	4090.20	1636.08	2454.12	0,40	0.60

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti	Slobodne neizgrađene površine /m2
4.1	4090.20	1636.08	2454.12	0.40	0.60	2454.12

Blok 4b

- preporučena spratnost p+2

Urbanistički pokazatelji za **blok 4b** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sljedeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
4b	7422.50	3711.25	8907.00	0.50	1.20

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti	Slobodne neizgrađene površine /m2
4.2	7422.50	3711.25	8907.00	0.50	1.20	3711.25

Blok 4c

- preporučena spratnost od p+1 do p+3

Urbanistički pokazatelji za **blok 4c** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sljedeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
4c	28017.13	12585.79	36106.45	0.45	1.29

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti	Slobodne neizgrađene površine /m2
4.3	3101.09	1240.44	3721.31	0.40	1.20	1860.65
4.4	1167.11	583.56	1302.47	0.50	1.12	583.56
4.5	3077.87	1538.94	5540.17	0.50	1.80	1538.94
4.6	1267.70	507.08	1014.16	0.40	0.80	760.62
4.7	9224.21	4612.11	16603.58	0.50	1.80	4612.11
4.8	1500.96	600.38	1200.77	0.40	0.80	900.58
4.9	1007.76	403.10	604.66	0.40	0.60	604.66
4.10	726.19	290.48	435.71	0.40	0.60	435.71
4.15	706.52	282.61	565.22	0.40	0.80	423.91
4.22	264.67	132.34	264.67	0.50	1.00	132.33
4.23	2214.80	885.92	1771.84	0.40	0.80	1328.88
4.24	1101.32	440.53	881.06	0.40	0.80	660.79
4.25	1028.85	514.43	1028.85	0.50	1.00	514.43
4.26	538.28	215.31	420.00	0.40	0.78	322.97
4.27	237.21	94.88	264.63	0.40	1.12	142.33
4.28	487.35	243.68	487.35	0.50	1.00	243.68
4.29	342.74	0.00	0.00	0.00	0.00	342.74

Blok 4d

- preporučena spratnost p+1

Urbanistički pokazatelji za **blok 4d** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sljedeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
4d	10675.50	4222.99	7084.30	0.40	0.68

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti	Slobodne neizgrađene površine /m2
4.11	937.75	375.10	562.65	0.40	0.60	562.65
4.12	684.75	273.90	410.85	0.40	0.60	410.85
4.13	2057.13	822.85	1645.70	0.40	0.80	1234.28
4.14a	642.14	256.86	385.28	0.40	0.60	385.28
4.14b	457.58	183.03	274.55	0.40	0.60	274.55
4.16	661.05	264.42	528.84	0.40	0.80	396.63
4.17	1057.53	423.01	634.52	0.40	0.60	634.52
4.18	894.26	357.70	536.56	0.40	0.60	536.56
4.19	614.68	245.87	368.81	0.40	0.60	368.81
4.30	528.10	211.24	316.86	0.40	0.60	316.86
4.31	1030.83	412.33	824.66	0.40	0.80	618.50
4.32	991.70	396.68	595.02	0.40	0.60	595.02

Blok 5

- preporučena spratnost od p+1 do p+3+pk

Urbanistički pokazatelji za **blok 5** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sljedeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
5	6416.80	2652.61	4077.41	0.41	0.64

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti	Slobodne neizgrađene površine /m2
5.1	489.01	195.60	293.41	0.40	0.60	293.41
5.2	4588.93	1835.57	2753.36	0.40	0.60	2753.36
5.3	860.68	430.34	696.32	0.50	0.81	430.34
5.4	477.75	191.10	334.32	0.40	0.70	286.65

Blok 6

- preporučena spratnost od p+1 do p+4

Urbanistički pokazatelji za **blok 6** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sljedeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
6	16787.07	7929.88	24709.62	0.47	1.47

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti	Slobodne neizgrađene površine /m2
6.1	1491.00	596.40	920.54	0.40	0.62	894.6
6.2	791.90	490.01	2265.80	0.62	2.86	301.89
6.3	474.91	189.96	284.95	0.40	0.60	284.95
6.4	489.67	230.24	823.28	0.47	1.68	259.43
6.5	637.46	320.57	960.81	0.50	1.51	316.89
6.6	707.77	283.11	424.66	0.40	0.60	424.66
6.7	408.74	163.50	245.24	0.40	0.60	245.24
6.8	347.02	138.81	208.21	0.40	0.60	208.21
6.9	1848.88	739.55	1848.88	0.40	1.00	1109.33
6.10	1250.03	625.02	2250.05	0.50	1.80	625.02
6.11	2403.90	1201.95	4327.02	0.50	1.80	1201.95
6.12	779.67	389.84	1403.41	0.50	1.80	389.84
6.13	2883.53	1441.77	5190.35	0.50	1.80	1441.77
6.14	1113.84	668.30	2784.60	0.60	2.50	445.54
6.15	664.70	265.88	398.82	0.40	0.60	398.82
6.16	462.42	184.97	373.00	0.40	0.81	277.45

Blok 7a

- preporučena spratnost od p+1 do p+4+pk

Urbanistički pokazatelji za **blok 7a** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sljedeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
7a	4356.01	1763.29	5630.33	0.40	1.29

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti	Slobodne neizgrađene površine /m2
7.1	282.58	113.03	169.55	0.40	0.60	169.55
7.2	588.25	235.30	851.09	0.40	1.45	352.95
7.3	633.76	253.50	380.26	0.40	0.60	380.26
7.4	668.69	267.48	877.00	0.40	1.31	401.21
7.5	698.07	418.84	1047.11	0.60	1.50	279.23
7.6	1536.88	922.13	2305.32	0.60	1.50	614.75

Blok 7b

- preporučena spratnost - p+1

Urbanistički pokazatelji za **blok 7b** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sljedeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
7b	4845.16	1938.08	2907.08	0.40	0.60

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti	Slobodne neizgrađene površine /m2
7.7	826.40	330.56	495.84	0.40	0.60	495.84
7.8	900.74	360.30	540.44	0.40	0.60	540.44
7.9	780.94	312.38	468.56	0.40	0.60	468.56
7.10	1219.10	487.64	731.46	0.40	0.60	731.46
7.11	747.29	298.92	448.37	0.40	0.60	448.37
7.12	370.69	148.28	222.41	0.40	0.60	222.41

Blok 7c

- preporučena spratnost - p+1

Urbanistički pokazatelji za **blok 7c** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sljedeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
7c	3260.07	1304.03	2608.06	0.40	0.80

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti	Slobodne neizgrađene površine /m2
7.13	3260.07	1304.03	2608.06	0.40	0.80	1956.04

Blok 10b

- preporučena spratnost od p+1 do p+2

Urbanistički pokazatelji za **blok 10b** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sljedeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
10b	4075.61	1625.93	3729.32	0.40	0.92

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti	Slobodne neizgrađene površine /m2
10.28	2150.72	860.29	2580.86	0.40	1.20	1290.43
10.29	977.61	391.04	586.57	0.40	0.60	586.57
10.30	455.44	182.18	273.26	0.40	0.60	273.26
10.31	481.05	192.42	288.63	0.40	0.60	288.63

Blok 12

- preporučena spratnost - od p+1 do p+4

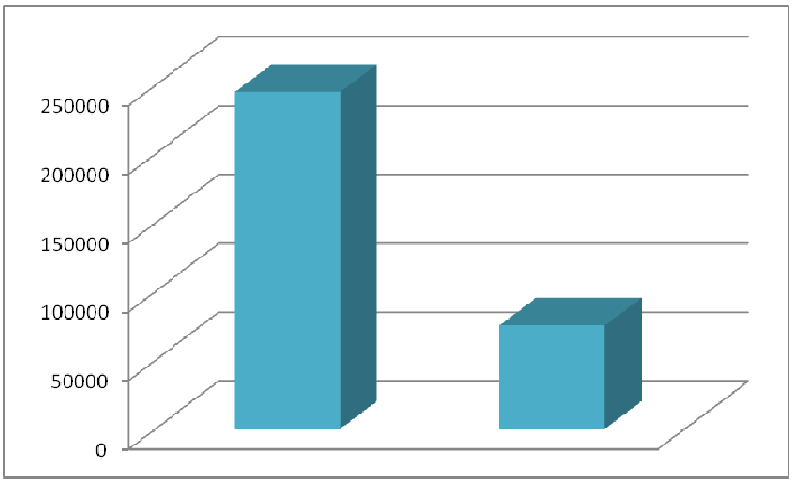
Urbanistički pokazatelji za **blok 12a** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sljedeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
12	6182.31	2464.53	4859.15	0.40	0.79

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti	Slobodne neizgrađene površine /m2
12.1a	277.61	111.04	425.50	0.40	1.53	166.57
12.1b	1403.55	561.42	1684.26	0.40	1.20	842.13
12.2	516.12	206.45	309.67	0.40	0.60	309.67
12.3	1348.57	539.43	809.14	0.40	0.60	809.14
12.4	672.96	269.18	403.78	0.40	0.60	403.78
12.6	1464.99	586.00	878.99	0.40	0.60	878.99
12.11	450.84	191.01	347.81	0.42	0.77	259.83

UKUPNA BRGP NA CJELOKUPNOM OBUHVATU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE ''SEOCE'' – I FAZA

Broj bloka	BRGP /m2/
4a	2454.12
4b	8907.00
4c	36106.45
4d	7084.30
5	4077.41
6	24709.62
7a	5630.33
7b	2907.08
7c	2608.06
10b	3729.32
12	4859.15
UKUPNO	**102138.23**



Sadašnjim Planom predvidjena BRGP iznosi 102 138,23 m²,što predstavlja smanjenje od 142 970,86 m² u odnosu na prethodnu BRGP koja je iznosila 245 109.09m².

UKUPNA BRGP NA CJELOKUPNOM OBUHVATU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE "SEOCE" – I FAZA	PROCENTUALNO SMANJENJE U ODNOSU NA PREDHODNO STANJE
102 138,23	**60%**

Urbanistički pokazatelji – postojeće stanje

Broj urbanističke parcele	Površina urb. parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti	Slobodne površine
4.1	4090.20	1636.08	2454.12	0.40	0.60	2454.12
4.4	1167.11	583.56	1302.47	0.50	1.12	583.56
4.7	9224.21	4612.11	16603.58	0.50	1.80	4612.11
4.22	264.67	132.34	264.67	0.50	1.00	132.33
4.25	1028.85	514.43	1028.85	0.50	1.00	514.43
4.26	538.28	215.31	420.00	0.40	0.78	322.97
4.27	237.21	94.88	264.63	0.40	1.12	142.33
4.28	487.35	243.68	487.35	0.50	1.00	243.68
5.2	4588.93	1835.57	2753.36	0.40	0.60	2753.36
5.3	860.68	430.34	696.32	0.50	0.81	430.34
5.4	477.75	191.10	334.32	0.40	0.70	286.65
6.1	1491.00	596.40	920.54	0.40	0.62	894.6
6.2	791.90	490.01	2265.80	0.62	2.86	301.89
6.4	489.67	230.24	823.28	0.47	1.68	259.43
6.5	637.46	320.57	960.81	0.50	1.51	316.89
6.6	707.77	283.11	424.66	0.40	0.60	424.66
6.11	2403.90	1201.95	4327.02	0.50	1.80	1201.95
6.12	779.67	389.84	1403.41	0.50	1.80	389.84
6.14	1113.84	668.30	2784.60	0.60	2.50	445.54
6.16	462.42	184.97	373.00	0.40	0.81	277.45
7.2	588.25	235.30	851.09	0.40	1.45	352.95
7.3	633.76	253.50	380.26	0.40	0.60	380.26
7.4	668.69	267.48	877.00	0.40	1.31	401.21
7.6	1536.88	614.75	2305.32	0.40	1.50	922.13
7.9	780.94	312.38	468.56	0.40	0.60	468.56
12.1a	277.61	111.04	425.50	0.40	1.53	166.57
12.3	1348.57	539.43	809.14	0.40	0.60	809.14
12.6	1464.99	586.00	878.99	0.40	0.60	878.99
12.11	450.84	191.01	347.81	0.42	0.77	259.83
UKUPNO	**39593.4**	**17742.92**	**47301.86**	**0.45**	**1.19**	**21850.53**

Urbanistički pokazatelji – planirano stanje

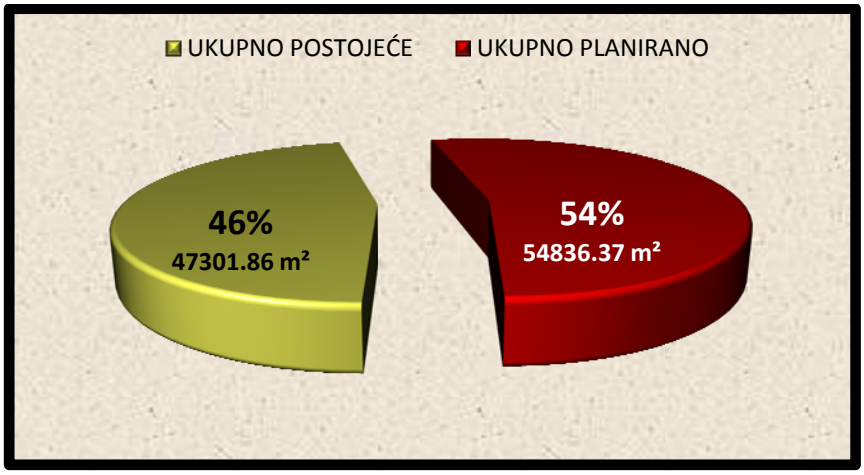
Broj urbanističke parcele	Površina urb. parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti	Slobodne površine
4.2	7422.50	3711.25	8907.00	0.50	1.20	3711.50
4.3	3101.09	1240.44	3721.31	0.40	1.20	1860.65
4.5	3077.87	1538.94	5540.17	0.50	1.80	1538.94
4.6	1267.70	507.08	1014.16	0.40	0.80	760.62
4.8	1500.96	600.38	1200.77	0.40	0.80	900.58
4.9	1007.76	403.10	604.66	0.40	0.60	604.66
4.10	726.19	290.48	435.71	0.40	0.60	435.71
4.11	937.75	375.10	562.65	0.40	0.60	562.65
4.12	684.75	273.90	410.85	0.40	0.60	410.85
4.13	2057.13	822.85	1645.70	0.40	0.80	1234.28
4.14a	642.14	256.86	385.28	0.40	0.60	385.28
4.14b	457.58	183.03	274.55	0.40	0.60	274.55
4.15	706.52	282.61	565.22	0.40	0.80	423.91
4.16	661.05	264.42	528.84	0.40	0.80	396.63
4.17	1057.53	423.01	634.52	0.40	0.60	634.52
4.18	894.26	357.70	536.56	0.40	0.60	536.56
4.19	614.68	245.87	368.81	0.40	0.60	368.81
4.23	2214.80	885.92	1771.84	0.40	0.80	1328.88
4.24	1101.32	440.53	881.06	0.40	0.80	660.79
4.29	342.74	0.00	0.00	0.00	0.00	342.74
4.30	528.10	211.24	316.86	0.40	0.60	316.86
4.31	1030.83	412.33	824.66	0.40	0.80	618.50
4.32	991.70	396.68	595.02	0.40	0.60	595.02
4.2	7422.50	3711.25	8907.00	0.50	1.20	3711.50
4.3	3101.09	1240.44	3721.31	0.40	1.20	1860.65
4.5	3077.87	1538.94	5540.17	0.50	1.80	1538.94

5.1	489.01	195.60	293.41	0.40	0.60	293.41

6.3	474.91	189.96	284.95	0.40	0.60	284.95
6.7	408.74	163.50	245.24	0.40	0.60	245.24
6.8	347.02	138.81	208.21	0.40	0.60	208.21
6.9	1848.88	739.55	1848.88	0.40	1.00	1109.33
6.10	1250.03	625.02	2250.05	0.50	1.80	625.02
6.13	2883.53	1441.77	5190.35	0.50	1.80	1441.77
6.15	664.70	265.88	398.82	0.40	0.60	398.82

Broj urbanističke parcele	Površina urb. parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti	Slobodne površine
7.1	282.58	113.03	169.55	0.40	0.60	169.55
7.5	698.07	279.23	1047.11	0.40	1.50	386.72
7.7	826.40	330.56	495.84	0.40	0.60	495.84
7.8	900.74	360.30	540.44	0.40	0.60	540.44
7.10	1219.10	487.64	731.46	0.40	0.60	731.46
7.11	747.29	298.92	448.37	0.40	0.60	448.37
7.12	370.69	148.28	222.41	0.40	0.60	222.41
7.13	3260.07	1304.03	2608.06	0.40	0.80	1956.04
10.28	2150.72	860.29	2580.86	0.40	1.20	1290.43
10.29	977.61	391.04	586.57	0.40	0.60	586.57
10.30	455.44	182.18	273.26	0.40	0.60	273.26
10.31	481.05	192.42	288.63	0.40	0.60	288.63
12.1b	1403.55	561.42	1684.26	0.40	1.20	842.13
12.2	516.12	206.45	309.67	0.40	0.60	309.67
12.4	672.96	269.18	403.78	0.40	0.60	403.78
UKUPNO	**56356.16**	**23868.78**	**54836.37**	**0.42**	**0.97**	**32455.54**

	BRGP /m²
UKUPNO POSTOJEĆE	**47301.86**
UKUPNO PLANIRANO	**54836.37**
Σ	**102138.23**



4.2.4. REŠENJE PEJSAŽNOG HORTIKULTURNOG UREĐENJA

Pristup fromiranju koncepta budućeg razvoja sistema zelenila

Pri planiranju razvoja sistema otvorenih prostora i maksimizacije njegove ekološke vrednosti povećanjem učešća vegetacije u ukupnoj strukturi otvorenih prostora (formiranje sistema zelenila) od posebnog je značaja uskladjivanje razvoja ovog sistema sa prirodnom osnovom razvoja.

Ciljevi razvoja

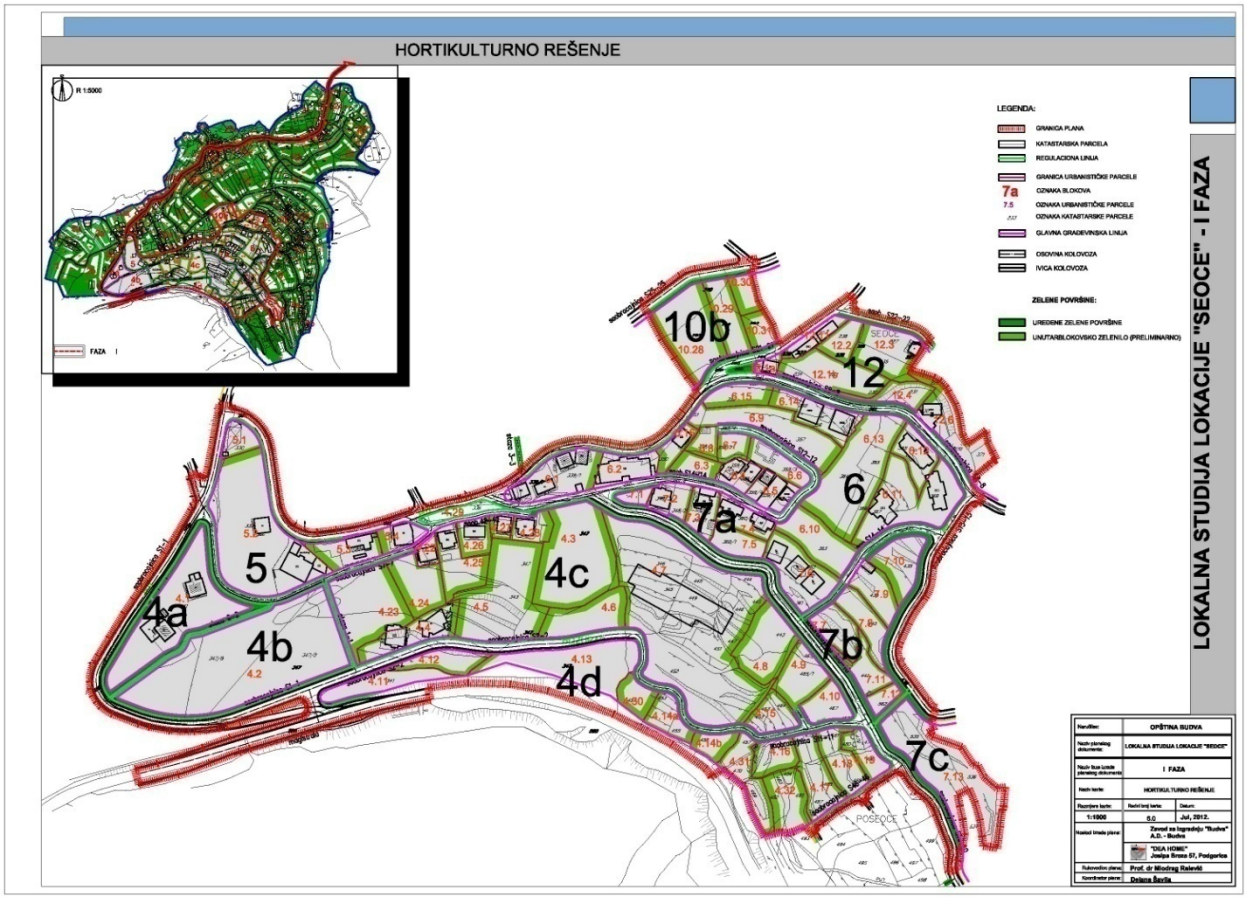
Strategije razvoja sistema zelenila korespondiraju sa dva osnovna cilja razvoja:

1. Unapredjenje kvantititativne i kvalitativne zastupljenosti zelenila
2. Zaštita i afirmacija prostora posebnih prirodno-ekoloških i estetskih vrednosti

U okviru njih se formulišu i posebni ciljevi razvoja zelenila kao i akcije za njihovu realizaciju:

1. Unapredjenje kvantititativne i kvalitativne zastupljenosti zelenila

- <u>Očuvanje i unapredjenje kvaliteta</u> uredjenosti i opremljenosti postojećih javnih zelenih površina:
  - uvodjenje sadržaja u postojeće javne zelene površine
  - uredjenje postojećih zelenih površina



Karta hortikulturnog rješenja

- Razvoj novih zelenih površina u skladu sa prostornim mogućnostima:

  - u procesu urbane obnove formirati nove manje zelene površine i linijsko zelenilo
  - neuredjene površine koje nisu namjenjene izgradnji urediti kao javne zelene površine
  - u područjima većeg nagiba terena i obodnim naseljskim zonama koje morfološki nisu pogodne za izgradnju, predvidjeti pošumljavanje u funkciji vetrozaštite, zaštite od emisija i integralne zaštite prirode

2. Zaštita i afirmacija prostora posebnih prirodno-ekoloških i estetskih vrijednosti

- Zašitita svih unutarnaseljskih zelenih površina u njihovim postojećim granicama:

  - zaštita javnih zelenih površina
  - zaštita šumskih pojaseva
  - zaštita predjela posebnih odlika : vidikovci, grebeni, park oko crkve...

Posebni zadaci u implementaciji:

- Podsticanje učešća lokalne zajednice u planiranju, projektovanju, realizaciji i održavanju zelenih površina.
- Podsticanje različitih oblika investiranja u projektovanje, realizaciju i održavanje zelenih površina.

Koncept organizacije sistema zelenila

Koncepcija razvoja sistema zelenila zasniva se na :

a) analizi urbanih predjela u smislu

- identifikacije postojećih uredjenih zelenih površina
- procjene prirodnih resursa i prostornih potencijala područja sa stanovišta pogodnosti za odmor i rekreaciju
- procjene vizuelno vrednih ambijentalnih cjelina

b) identifikaciji vrste i intenziteta uticaja namjene prostora na funkcionisanje
c) identifikaciji konflikata između različitih namjena prostora kao i definisanju mjera za minimizaciju negativnih uticaja na zaštitu prirodnih vrijednosti i komponenti prirode u naselju i šire.

Struktura zelenih površina

Struktura zelenih površina odredjena je prema njihovoj osnovnoj funkciji i položaju u urbanom tkivu. Razlikujemo javne komunalne i unutarblokovske uredjene zelene površine:

1) Javne komunalne površine

- javne uredjene zelene površine
- grupacije drveća
- naseljske park-šume

2) Unutarblokovske uredjene zelene površine

- uredjeno zelenilo (bašte i dvorišta)

Konceptom se realizuju dvije osnovne vrste planskih aktivnosti: zaštita i unapredjenje postojećeg zelenog fonda grada i uredjenje novih zelenih površina.

A) Zaštita i unapredjenje postojećeg zelenog fonda

Zaštita postojećeg fonda zelenih površina i njihovo unapredjenje rekonstrukcijom, uklanjanjem privrijemenih objekata i zamenom biljnog fonda vrši se registrovanjem tih površina, formiranjem katastra zelenih površina i njihovom valorizacijom stanja. Postojeće zelene površine prikazane u planu su fiksne kao površina ali se mogu unapredjivati u okviru svoje tipologije ili se mogu menjati u okviru tiplogije zelenih površina.
Unapređenje postojećih zelenih površina bi trebalo da predstavlja prioritet i primarnu fazu realizacije plana. Ove akcije se pre svega odnose na:

- *Zaštitu prostora primarnog ekološkog/estetskog značaja*
- *Uvođenje sadržaja u postojeće javne zelene površine*
- *Uređenje zelenih površina*

B) Uređivanje novih zelenih površina

Mogućnosti uvođenja novih zelenih (rekrativnih) prostora i sadržaja sagledane su kroz:

- *Uvećanje zelenila u javnim prostorima*
- *Uvećanje zelenila u privatnim prostorima*
- *Mogućnost uspostavljanja kontinuiteta zelenila unutar naselja*
- *Mogućnost uvođenja novih sadržaja koji podrazumjevaju intenzivno ozelenjavanje i/ili očuvanje prirode kroz adekvatno korišćenje*

USLOVI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA

Javne zelene površine

Zelene površine se uređuju i opremaju u zavisnosti od vrste, značaja, realizovanih/planiranih sadržaja, intenziteta korišćenja, planiranog stepena uređivanja i održavanja.

Zelenilo integrisano u ostale namjene

- Kod planiranja i izgradnje novih *ugostiteljsko-turističkih objekata u komercijalnim zonama* potrebno je iskoristiti sve mogućnosti za formiranje novih pratećih zelenih površina, kao što je prostor ispred objekta, atrijumski prostor, intenzivno i ekstenzivno ozelenjene krovove, vertikalno zelenilo i dr.
- Planiranim intervencijama predvidjeti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina. Višenamjensko korišćenje planirati u zonama koje su deficitarne sa zelenim površinama kao i uz objekte kulture i aktivne rekreacije.
- Uz pomoć zelenila rješavati vizuelne konflikte sa susjednim namjenama kao i zaštitu od prašine i buke.

Planom je predvidjeno očuvanje prostornog i vazdušnog komfora uz adekvatnu strategiju razvoja naselja i fizičke strukture koja podrazumjeva visoke ekološke standarde življenja. Grafički je predstavljena orjentaciona površina uredjenog zelenila- privatnog i javnog, shodno dozvoljenim pravilima gradjenja koja svojom organizacijom nije obavezujuća ali površinski odgovara adekvatnim pokazateljima - indeksima zauzetosti po bloku, i kao takva procentualno treba da bude ispoštovana, sa slobodom organizacije unutar zona gradjenja.

broj bloka	P bloka	privatno zelenilo		javno komunalno zelenilo		ukupna površina zelenila		broj korisnika	P zelenila po korisniku
	m²	m²	%	m²	%	m²	%	korisnik	m²/ korisnik
4a	4091.58	0	0	1636.632	40	1636.63	40	95	17.22
4b	7422.5	0	0	2969	40	2969	40	242	12.26
4c	28221.13	0	0	13580.90	48.12	13580.90	48.12	634	21.42
4d	12790.18	0	0	6153.04	48.11	6153.04	48.11	287	21.42
5	6416.8	2566.98	40	0	0	2566.98	40	347	7.39
6	16569.89	0	0	6646.183	40.11	6646.93	40.11	468	14.20
7a	4236.8	0	0	1695.567	40.02	1695.51	40.02	104	16.30
7b	4901.66	0	0	1960.664	40	1960.8	40	114	17.20
7c	3259.9	0	0	1437.942	44.11	1437.942	44.11	76	18.92
10b	4075.61	1583.66	38.86	457.691	11.23	2041.351	50.09	176	11.59
12	6182.31	1572.98	25.44	1849.747	29.92	3422.727	55.36	336	10.18

4.3. OSTVARENI KAPACITETI

4.3.1. BILANSI KAPACITETA PO URBANISTIČKIM PARCELAMA I BLOKOVIMA

BLOK BROJ 4a

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna povrsina /m2/	Broj turista	Min.broj parking mesta
4a	2454.12	1668.80	28	13
Br. urbanističke parcele	**BRGP parcele /m2/**	**Korisna povrsina /m2/**	Broj turista	**Min.broj parking mesta**
4.1	2454.12	1668.80	28	13

BLOK BROJ 4b

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna povrsina /m2/	Broj turista	Min.broj parking mesta
4b	8907.00	6056.76	101	48
Br. urbanističke parcele	**BRGP parcele /m2/**	**Korisna povrsina /m2/**	Broj turista	**Min.broj parking mesta**
4.2	8907.00	6056.76	101	48

BLOK BROJ 4c

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna povrsina /m2/	Broj turista	Min.broj parking mesta
4c	36106.45	24552.39	409	196
Br. urbanističke parcele	**BRGP parcele /m2/**	**Korisna povrsina /m2/**	**Broj turista**	**Min.broj parking mesta**
4.3	3721.31	2530.49	42	20
4.4	1302.47	885.68	15	7
4.5	5540.17	3767.32	63	30
4.6	1014.16	689.63	11	6
4.7	16603.58	11290.43	188	90
4.8	1200.77	816.52	14	7
4.9	604.66	411.17	7	3
4.10	435.71	296.28	5	2
4.15	565.22	384.35	6	3
4.22	264.67	179.98	3	1
4.23	1771.84	1204.85	20	10
4.24	881.06	599.12	10	5
4.25	1028.85	699.62	12	6
4.26	420.00	285.60	5	2
4.27	264.63	179.95	3	1
4.28	487.35	331.40	6	3
4.29	0.00	0.00	0	0

BLOK BROJ 4d

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna povrsina /m2/	Broj turista	Min.broj parking mesta
4d	7084.30	4817.32	80	39
Br. urbanističke parcele	**BRGP parcele /m2/**	**Korisna povrsina /m2/**	**Broj turista**	**Min.broj parking mesta**
4.11	562.65	382.60	6	3
4.12	410.85	279.38	5	2
4.13	1645.70	1119.08	19	9
4.14a	385.28	261.99	4	2
4.14b	274.55	186.69	3	1
4.16	528.84	359.61	6	3
4.17	634.52	431.47	7	3
4.18	536.56	364.86	6	3
4.19	368.81	250.79	4	2
4.30	316.86	215.46	4	2
4.31	824.66	560.77	9	4
4.32	595.02	404.61	7	3

BLOK BROJ 5

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna povrsina /m2/	Broj stanovnika	Min.broj parking mesta
5	4077.41	2841.95	90	34
Br. urbanističke parcele	**BRGP parcele /m2/**	**Korisna povrsina /m2/**	**Broj turista**	**Min.broj parking mesta**
5.1	293.41	204.51	7	2
5.2	2753.36	1919.09	61	23
5.3	696.32	485.34	15	6
5.4	334.32	233.02	7	3

BLOK BROJ 6

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna povrsina /m2/	Broj turista	Min.broj parking mesta
6	23775.02	15901.40	275	132
Br. urbanističke parcele	**BRGP parcele /m2/**	**Korisna povrsina /m2/**	**Broj turista**	**Min.broj parking mesta**
6.1	920.54	589.15	10	5
6.2	2265.80	1540.74	26	12
6.3	284.95	182.37	3	1
6.4	823.28	526.90	9	4
6.5	960.81	614.92	10	5
6.6	424.66	271.78	5	2
6.7	245.24	156.95	3	1
6.8	208.21	138.25	2	1
6.9	1848.88	1183.28	20	9
6.10	2250.05	1530.03	26	12
6.11	4327.02	2942.37	49	24
6.12	1403.41	954.32	16	8
6.13	5190.35	3529.44	59	28
6.14	2784.60	1849.00	30	15
6.15	398.82	264.82	4	2
6.16	373.00	247.67	4	2

BLOK BROJ 7a

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna povrsina /m2/	Broj stanovnika	Min.broj parking mesta
7a	5630.33	3828.62	64	32
Br. urbanističke parcele	**BRGP parcele /m2/**	**Korisna povrsina /m2/**	**Broj turista**	**Min.broj parking mesta**
7.1	169.55	115.29	2	1
7.2	851.09	578.74	10	5
7.3	380.26	258.58	4	2
7.4	877.00	596.36	10	5
7.5	1047.11	712.03	12	6
7.6	2305.32	1567.62	26	13

BLOK BROJ 7b

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna povrsina /m2/	Broj turista	Min.broj parking mesta
7b	2907.08	1976.81	33	16
Br. urbanističke parcele	**BRGP parcele /m2/**	**Korisna povrsina /m2/**	Broj turista	**Min.broj parking mesta**
7.7	495.84	337.17	6	3
7.8	540.44	367.50	6	3
7.9	468.56	318.62	5	3
7.1	731.46	497.39	8	4
7.11	448.37	304.89	5	2
7.12	222.41	151.24	3	1

BLOK BROJ 7c

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna povrsina /m2/	Broj turista	Min.broj parking mesta
7c	2608.06	1773.48	30	14
Br. urbanističke parcele	**BRGP parcele /m2/**	**Korisna povrsina /m2/**	Broj turista	**Min.broj parking mesta**
7.13	2608.06	1773.48	30	14

BLOK BROJ 10b

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna povrsina /m2/	Broj stanovnika	Min.broj parking mesta
10b	3729.32	2599.34	83	31
Br. urbanističke parcele	**BRGP parcele /m2/**	**Korisna povrsina /m2/**	Broj stanovnika	**Min.broj parking mesta**
10.28	2580.86	1798.86	57	22
10.29	586.57	408.84	13	5
10.30	273.26	190.46	6	2
10.31	288.63	201.18	6	2

BLOK BROJ 12

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna povrsina /m2/	Broj stanovnika	Min.broj parking mesta
12	4859.15	3848.45	122	46
Br. urbanističke parcele	**BRGP parcele /m2/**	**Korisna povrsina /m2/**	**Broj stanovnika**	**Min.broj parking mesta**
12.1a	425.50	337.00	11	4
12.1b	1684.26	1333.93	42	16
12.20	309.67	245.26	8	3
12.3	809.14	640.84	20	8
12.4	403.78	319.79	10	4
12.6	878.99	696.16	22	8

4.4. INFRASTRUKTURNO RJEŠENJE

4.4.1. Planirane saobraćajne površine

Koncept ovog rješenja zasniva se na rekonstrukciji raskrsnice sa postojećim magistralnim putem. Previđa se proširenje magistralnog puta sa dvije saobraćajne trake na četiri na mestu ove raskrsnice kako bi se ovo naselje na bjezbedan način povezalo sa ovim magistralnim putem. Na ovaj način bi se objezbedio nesmetan uliv i izliv na magistralni put.

Postojeća dužina svih saobraćajnica u okviru ovog plana iznosi 9491.03 m1, a pješačkih staza 200.88 m1.Dužina tehničkih (komunalnih) staza iznosi 74.00 m1.
Novoplaniranim saobraćajnicama dopunjuju se saobraćajne veza u postojećoj mreži saobraćajnica, povećava saobraćajni kapacitet mreže i omogućuje pristup novoplaniranim sadržajima.
Ovom lokalnom studijom lokacije predviđena je izgradnja 4428.06 m1 novih saobraćajnica, kao i rekonstrukcija postojećih saobraćajnica u dužini od 5062.97 m1.
Predviđeno je ukupno 15 saobraćajnica, 2 pješačke staze, kao i dvije tehničke staze.
Glavna saobraćajna komunikacija odvija se preko postojećeg magistralnog puta, preko koga se ostvaruje veza sa novoplaniranim i postojećim saobraćajnicama.

U granicama naselja –faza I, planiran je sistem saobraćajnica, pješačkih staza, rekonstrukcija postojeće saobraćajne mreže i izgradnja nove osiguraće distribuciju kretanje posetilaca i stalnih stanovnika .
Uličnu mrežu Seoceta činiće sljedeće kategorije saobraćajnica:

- gradske saobraćajnice
- sabirne saobraćajnice
- pristupne saobraćajnice
- pješačke staze
- tehničke (komunalne) staze

Kategorisane saobraćajnice u planskom periodu imaće sljedeće dužine:

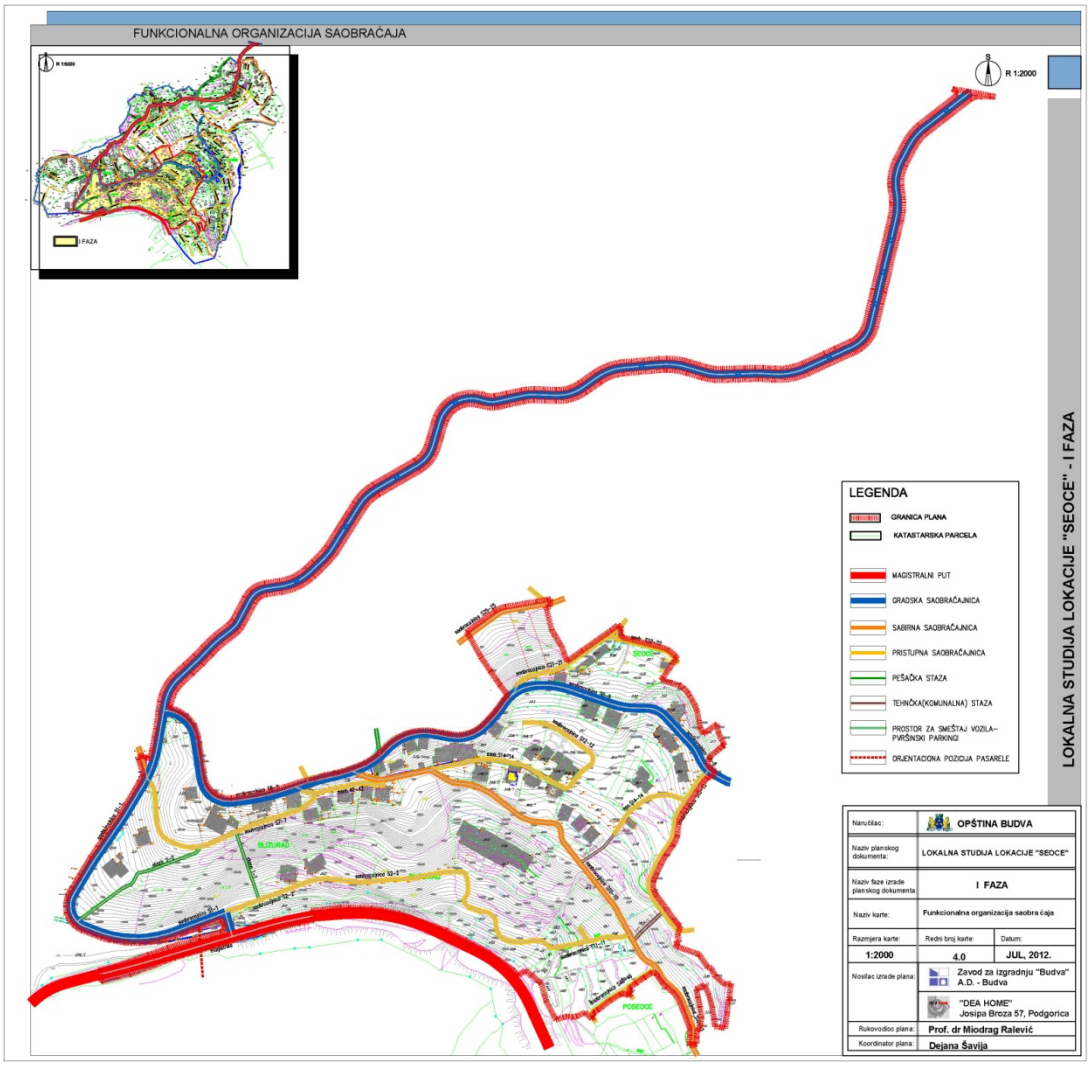
-gradske saobraćajnice..... 2085.73 m
- sabirne saobraćajnice ..... 552.63 m
-pristupne saobraćajnice..... 1514.80 m
- pješačke staze..... ..... 200.88 m
-tehničke staze..... ..... 74.02 m

Kategorizacija ulične mreže izvršena je funkcionalno i za svaki predloženi rang saobraćajnica predviđen je i odgovarajući tehničko-eksploatacioni standard.

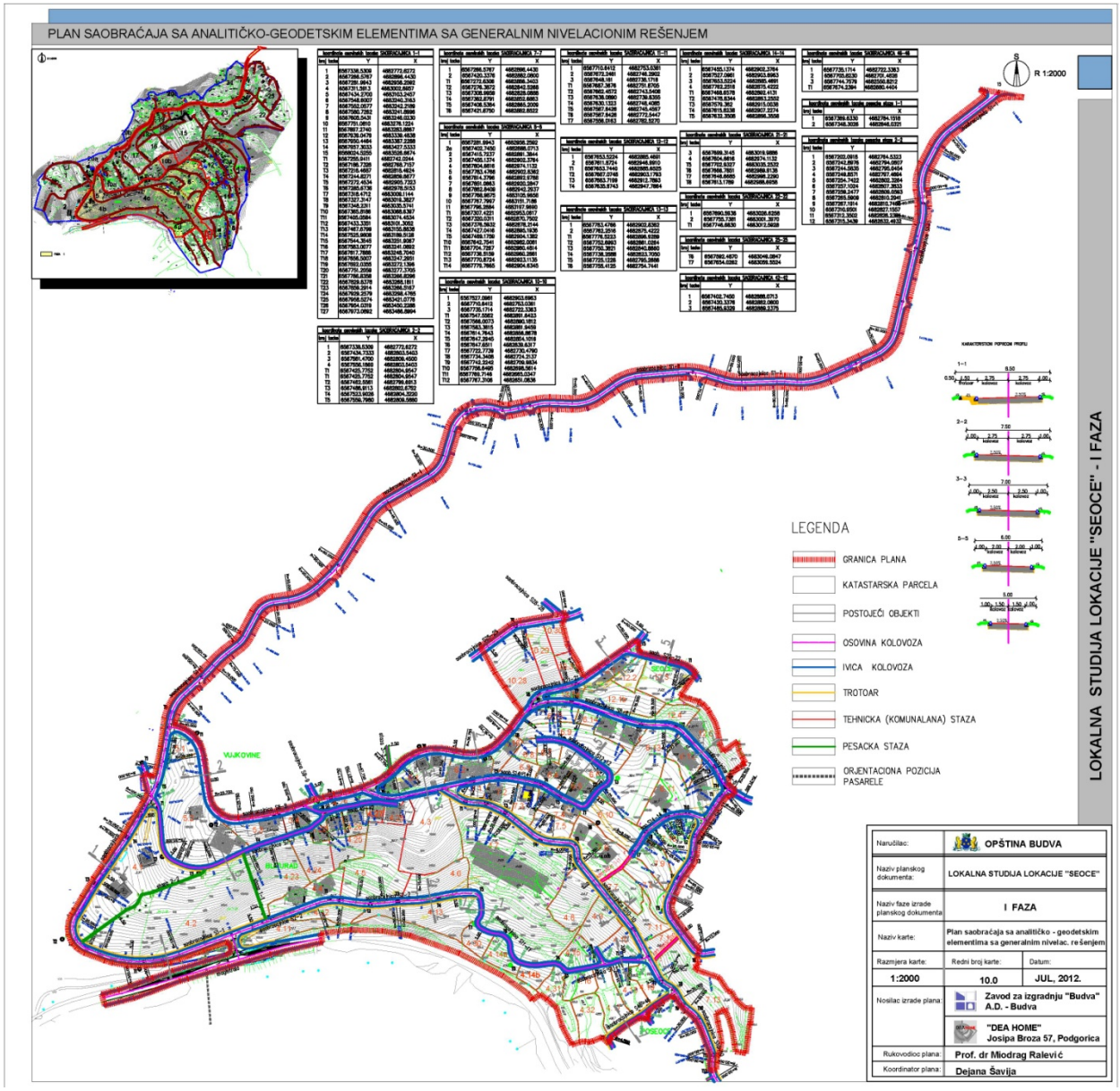
Širine kolovoza novoplaniranih i postojećih saobraćajnica su različite – kreću se u granicama od 3.00 m do 5.50 m1. Na ovim saobraćajnicama je bitno ostvariti prohodnost merodavnog vozila (komunalno vozilo).

Efikasno odvijanje pješačkog saobraćaja planira se izgradnjom izdvojenih pješačkih površina u vidu trotoara uz saobraćajnice . Duž postojećih i novoplaniranih saobraćajnica, predvi|ena je izgradnja trotoara širine 1.0m i 1,50 m sa nagibom od 2% ka kolovozu.

Putevi će se održavati blagovrijemenim otklanjanjem svih oštećenja na putevima i držanjem kolovoznog zastora u ispravnom stanju; obezbeđivanjem prohodnosti puteva u zimskom periodu i omogućavanjem nesmetane komunikacije ljudi unutar parka tokom cjele godine; obnavljanjem horizontalne i vertikalne signalizacije na putevima; i saniranjem klizišta, otklanjanjem odrona sa puteva i dr.
Novi putevi se projektuju i izvode za period od 20 godina, dok se rekonstrukcija postojećih puteva planira za period od 5 - 20 godina u zavisnosti od konkretnih uslova.
Parking prostori treba da se izvode pre svega u okviru naseljskih grupacija i moraju biti odvojeni od kolovozne površine i sa tvrdom podlogom. Na urbanističkoj parceli 4.29 nalazi se postojeći parking.
Pored propisane horizontalne i vertikalne saobraćajne signalizacije, neophodno je postaviti potpuni sistem obaveštavanja i informisanja vozača o položaju parking prostora, turističkih lokaliteta, načinu prilaza njima i režimima saobraćaja u naselju.
Saobraćajnice i ostale saobraćajne površine situaciono su određene koordinatama osovinskih tačaka i temenih tačaka i predstavljaju polazne uslove za izradu tehničke dokumentacije.Ovi podaci sa situacionim elementima (poluprečnici horizontalnih krivina, prelaznice, raskrsnice, kotirane širine saobraćajnih površina) i geometrijskim poprečnim profilima dati su na odgovarajućem grafičkom prilogu, koji je sastavni dio ove lokalne studije lokacije.
Ovim predlogom plana predviđena je i izgradnja 2 pješačke staze širine 1.50 m i dve tehničke staze širine 2.50m.
Planom je predvidjena pasarela preko magistralnog puta koja će povezivati urbanističku parcelu 4.2 sa morem.
Parkiranje treba rješavati u okviru parcela.



Funkcionalna organizacija saobraćaja



Karta saobraćajnog rješenja

Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i duge izgradnje , na jedno parking mesto po djelatnostima iznose:

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:
- stanovanje (na 1000 m2) ----------15 pm (lokalni uslovi min12 a max 18 pm);
- proizvodnja (na 1000 m2) ---------- 20 pm (6-25 pm);
- poslovanje (na 1000 m2) ---------- 30 pm (10-40 pm);
- trgovina (na 1000 m2) ---------- 60 pm (40-80 pm);
- hoteli (na 1000 m2) ---------- 10 pm (5-20 pm);
- restorani (na 1000 m2) ---------- 120 pm (40-200 pm);
- za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca) - 25 pm.

Površine za parkiranje putničkih vozila su od asfalt betona ili betonskih ploča. m je Pri izradi tehničke dokumentacije neophodno je primeniti odredbe iz ovog pravilnika koje se odnose na parking mjesta kao i na pješačke prelaze i prilaze objektima.

U toku ljetnje sezone u pristupnim i sabirnim saobraćajnicama gdje profil saobraćajnice to omogućava, moguće je organizovati privrijemena (sezonska) parking mjesta sa posebnim rezimom naplate, ukoliko se neugrožava pješači i saobraćaj u kretanju.
Osnovni elementi popriječnog profila utvrđeni su u grafičkom prilogu .

Pri izradi projektne dokumentacije poštovati: elemente projektne geometrije sa analitičko geodetskim podacima i osnovne nivelacione odnose koji su definisani kotama na mjestima ukrštanja saobraćajnica.
Prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju saibraćajnih površina dozvoljena su manja odstupanja u odnosu na ovaj detaljni urbanistički plan.

Sve saobraćajne površine rješavati sa fleksibilnom kolovoznom konstrukcijom od asfalt betona. Kolovoznu konstrukciju dimenzionisati prema saobraćajnom opterećenju i geološkim karakteristikama tla.

Površine staza za pešake duž saobraćajnica su od asfalt betona ili betonskih ploča.

Saobraćajne površine saobraćajnica su oivičene betonskim ivičnjacima tipa 18/24. Ovo nije obavezujuće za najniži rang saobraćajnica-pristupne saobraćajnice. Na djelu parking površina kojima se prilazi sa kolovoza oivičenje se izvodi ivičnjacima istog tipa u oborenom položaju.
Nivelaciono, novoplanirane saobraćajnice su uklopljene na mjestima ukrštanja sa već postojećim saobraćajnicama, dok su na preostalim djelovima određene na osnovu topografije terena i planiranih objekata.

Saobraćajne površine odvodnjavati slobodnim padom ili preko slivnika povezanih u sistem kišne kanalizacije.

4.4.2. Vodovod

U zoni predmetne lokacije, koja obuhvata konzumno područje namjenjeno stanovanju, turističkim i komercijalnim djelatnostima i sportsko rekreativnim sadržajima, ne postoji izgrađena vodovodna mreža.

Na sjevernoj strani predmetne lokacije, u njenoj neposrednoj blizini, iznad puta Jaz-Budva, nalaze djelovi vodovodnog sistema naselja Budvije, koji čine vodozahvat, lokalni cjevovod i dvije crpne stanice, koje su povezane sa rezervoarom "Topliš", lociranog na obroncima naselja Budva.

Koncept vodosnabdevanja predmetnog područja ustanovljen je Vodoprivrjednom osnovom Republike Crne Gore i Prostornim planom opštine Budva.

Dugoročne potrebe i definitino rješenje vodosnabdevanja predmetnog naselja rješiće se izgradnjom Regionalnog vodovoda Crnogoskog primorja. Prema tom konceptu, plasman vode iz regionalnog vodovoda do predmetnog naselja predviđen je preko planiranog rezervoara "Jaz", zapremine V=200 m^3.

U prvoj fazi, do izgradnje Regionalnog vodovoda Crnogoskog primorja, kao privrijemeno rješenje planirati izgradnju postrojenja za desalinizaciju morske vode, kojim će se objezbeđivati tehnička voda.

Snadbjevanje vodom predmetnog naselja vršiti iz jedinstvenog vodovodnog sistema i mreže definisane po prostoru i kapacitetu.

Unutar kompleksa izgraditi distributivnu vodovodnu mrežu, razvijenu u tri visinske zone, zbog relativno velike visinske razlike između pojedinih djelova razmatranog područja, koja se kreće u opsegu od 100,00 mnm do 250,00 mnm.

Duž saobraćajnica i staza unutar kompleksa planirati nove cjevovode vodovodne mreže najmanjeg prečnika Ø100 mm poštujući važeću zakonsku regulativu.

Položaj planirane vodovodne mreže je u pojasu regulacije saobraćajnica, odnosno u trotoaru.

Dimenzije vodovodne mreže treba da zadovolje potrebe u vodi za planirane korisnike kao i za protivpožarne potrebe.

Vodovodnu mrežu opremiti protivpožarnim hidrantima na propisanom odstojanju, zatvaračima, ispustima i svim ostalim elementima neophodnim za njeno pravilno funkcionisanje i održavanje.

Ukoliko radni pritisak ne može da zadovolji potrebe za vodom viših djelova planiranih objekata, potrebno je projektovati postrojenje za povećanje pritiska.

U slučaju potrebe za baštenskom hidrantskom mrežom, istu priključiti na uličnu vodovodnu cjev preko vodomjera u vodomjernom oknu.

Izgradnju vodovodne mreže vršiti etapno prema potrebi i razvoju objekata.

Dimenzije vodovodne mreže definisati kroz izradu tehničke dokumentacije. Izradu projektne dokumentacije, izgradnju vodovodne mreže, način i mesto priključenja objekata na spoljnu vodovodnu mrežu, raditi u saradnji i prema uslovima nadležnog javnog i komunalnog preduzeća.

Za naredni period potrebno je preduzeti su sljedeće korake u realizaciji:

- Definisati jasno koncept vodosnadbjevanja ne samo predmetnog područja, već i šire prostorne cjeline;
- Uraditi Idejne projekte vodovoda za korišćenje u Planskoj dokumantaciji;
- Izgraditi neophodan rezervoarski prostor za visinske zone, planirati izgradnju ostalih objekata vodovodnog sistema (crpne stanice, postrojenja i dr.) shodno usvojenom konceptu vodosnabdevanja;
- Izgraditi primarnu i distibutivnu vodovodnu mrežu;
- Definisati javne površine za rezervoare, postrojenja, crpne stanice i ostale vodovodne objekte.

4.4.3. Kanalizacija

Na premetnoj lokaciji nema izgradjene kanalizacione mreže, pa je u cilju rješavanja ovog problema neophodno odvođenje otpadnih voda do izgradnje gradske kanalizacione mreže rješiti alternativno putem vodonepropusnih septičkih jama.

Septičku jamu udaljiti od regulacione linije min. 5,0 m, od susjedne parcele min. 2,0 m, od objekata min. 3,0 m. Kroz tehničku dokumentaciju dati proračun kapaciteta septičkih jama, sa dinamikom pražnjenja. Pražnjenje septičkih jama mora vršiti nadležna KRO. Konstrukcija septičkih jama mora biti takva, da se zadovolje sanitarni uslovi. Nakon priključenja na gradski kanalizacioni sistem, septičke jame i prostor oko njih potrebno je sanitarno objezbediti.

Otpadne vode sa lokacije moraju se prečistiti na lokaciji, do kvalitata voda u recipijentu, propisanog važećom zakonskom regulativom.

Koncept kanalisanja atmosferskih i upotrebljenih voda sa predmetnog područja ustanovljen je Vodoprivrjednom osnovom Republike Crne Gore i Prostornim planom opštine Budva. Prema tom konceptu, na predmetnom području planirano je razvijanje aitonomnog kanalizacionog sistema "Jaz", koji bi sakupljene otpadne vode kolektorom duž mora, transpotrovao do planiranog postrojenja za preradu optadnih voda, planiranog na sjevernom rubu uvale.

Unutar plana izgraditi sekundarnu mrežu fekalne kanalizacije shodno potrebama korisnika, rasporedu objekata, saobraćajnom rješenju i dr. Minimalni prečnici sekundarne fekalne kanalizacije moraju biti min Ø250 mm.

Planirane fekalne kanale postaviti oko osovine kolovoza saobraćajnica i staza.

Atmosferske vode sa saobraćalnica sakupiti putem otvorenih kanala i rigola i upustiti u okolni teren.

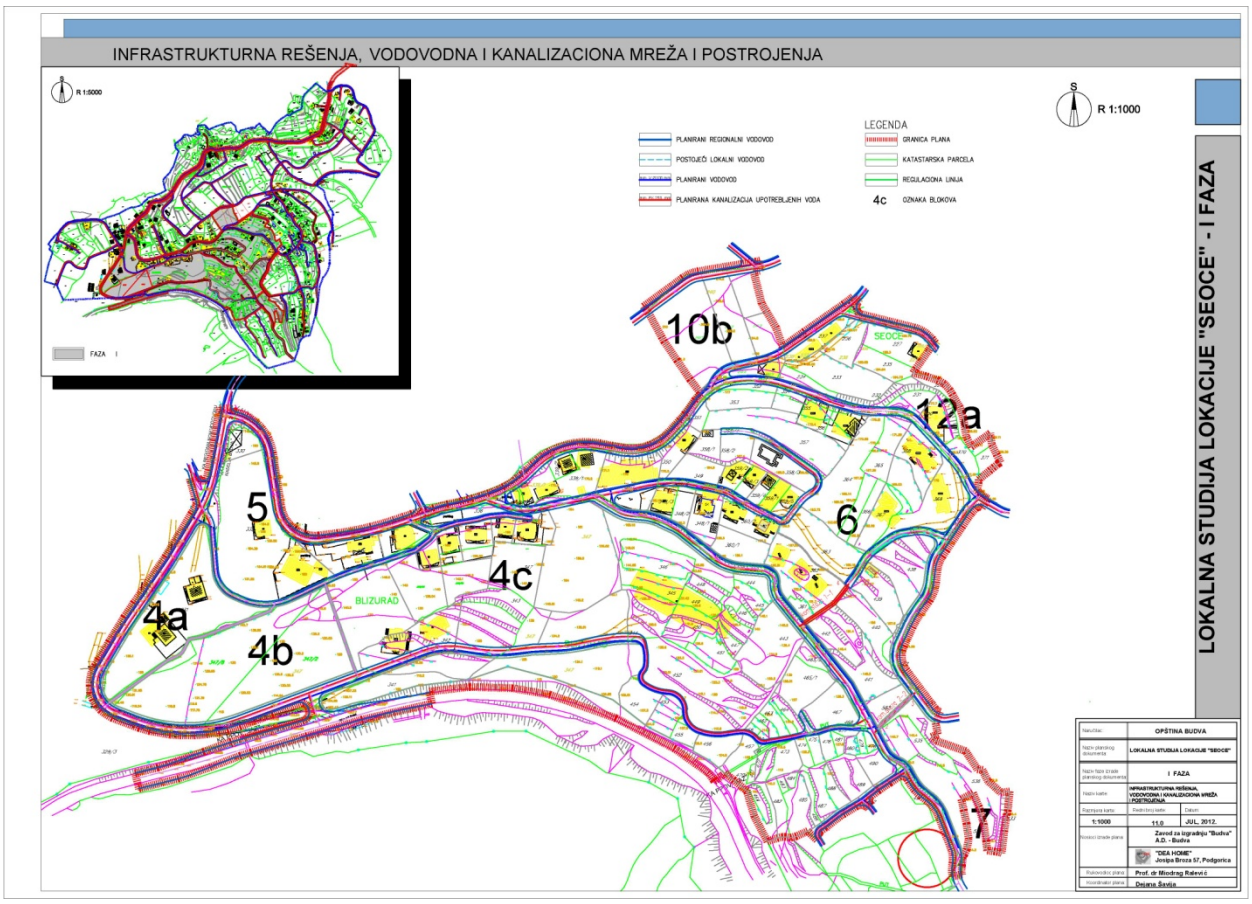
Atmosferske vode sa krovih površina sistemom oluka i slivnika usmjeriti ka zelenim površinama unutar kompleksa.

Izgradnju kanalizacione mreže vršiti etapno prema potrebi i razvoju objekata.

Dimenzije kanalizacione mreže definisati kroz izradu tehničke dokumentacije. Izradu projektne dokumentacije, izgradnju kanalizacione mreže, način i mesto priključenja objekata na spoljnu kanalizacionu mrežu raditi u saradnji i prema uslovima nadležnog javnog i komunalnog preduzeća.

Za naredni period potrebno je preduzeti su sljedeće korake u realizaciji:

- Definisati jasno koncept odvodnjavanja ne samo predmetnog područja, već i šire prostorne cjeline;
- Uraditi Idejne projekte kanalizacije za korišćenje u Planskoj dokumantaciji;
- Izgraditi kanalizacionu mrežu;
- Planirati uključenje maksimalnog broja korisnika u jedinstveni kanalizacioni sistem;
- Obavezno planirati kompletno mehaničko, hemijsko i biološko prečišćavanje svih otpadnih voda



Vodovodna i kanalizaciona mreža i postrojenja

4.4.4. ELEKTROENERGETSKA MREŽA I POSTROJENJA

<u>Objekti i mreža 35 kV</u>

Napajane planiranih potrošača, u prvoj fazi izgradnje planiranih objekata, ostvariti iz planirane TS 35/(20)10 kV "Rozino", kapaciteta 2x12.5MVA. Na račun izgradnje planirane TS 35/(20)10 kV "Rozino", rasteretiti postojeću TS 35/10 kV "Dubovica" i izvršiti njenu rekonstrukciju u djelu 10 kV postrojenja kako bi se stvorili preduslovi za "izlaz" novih elektroenergetskih vodova 10(20)kV ka predmetnom području. Izgradnja planiranih objekata do maksimalnih bruto razvijenih građevinskih površina zahtjeva izgradnju 1 (jedne) TS 35/(20)10 kV, kapaciteta 2x12.5 MVA. Planirana TS 35/(20)10kV izvešće se kao otvoreno ili zatvoreno postrojenje 35 kV. Za potrebe smještaja razvoda (20)10kV, aku baterije, sopstvene potrošnje i komandnog djela i izgradiće se komandno-pogonska zgrada. Komandno-pogonsku zgradu predvidjeti kao montažnu u sistemu gradnje od prefabrikovanih betonskih elemenata. Veličina i raspored prostorija odrediti u svemu prema tehnološkom procesu i dispoziciji iz glavnog elektrotehničkog projekta. Visina objekta uslovljena je dimenzijama opreme koja se ugrađuje. Oko objekta je betonski trotoar potrebne širine, sa nagibom od objekta. Fundiranje objekta raditi prema uslovima iz geotehničkog elaborata.
Spoljašnji dio građevinskog djela TS 35/(20)10 čine: temelji sa transformatorima i visokonaponska oprema, protivpožarni zid, kade za ulje, uljna kanalizacijai jama za ulje.
Temelje transformatora dimenzionisati prema opterećenju od transformatora. Kade za ulje su oblikovane i prema tipu transformatora i sa potrebnim nagibima i rešetkama za odvod ulja. Ispuna kade je od krupnog granulisanog šljunka. Protiv-požarni zid je armirano-betonski, postaviti između dva trafoa. Uljna kanalizacija je od keramičkih ili sličnih cjevi sa potrebnim nagibima ka jami za ulje.

Jama za ulje je kružnog preseka, od prefabrikovanih cjevi, od vodonepropusnog betona, dimenzionisati za prijem ulja jednog trafoa. Granica kompleksa TS 35/(20)10kV i građevinska linija se poklapaju. Kompleks TS 35/(20)10 kV ograditi metalnom ogradom na betonskom parapetu, minimalne visine 1,80 m. U ogradi predvidjeti potrebne kapije za ulazak i unošenje potrebne opreme. Pristup predmetnoj lokaciji ostvariti preko pristupne saobraćajnice. Pristupnu saobraćajnicu planirati sa širinom od min. 3,00 m. Postrojenje TS treba pripremiti za uključenje u sistem daljinskog nadzora i upravljanja iz dispečerskog centra. Sve neutralne tačke elektroenergetske mreže 35kV je potrebno uzemljiti.
Planiranu TS 35/(20)10 kV priključiti podzemnim elektroenergetskim vodovima naponskog nivoa 35 kV na postojeću TS 110/35 kV "Markovići", instalisane snage 20+40 MVA.
Planirane podzemne elektroenergteske vodove 35 kV izvesti u profilima postojećih i planiranih saobraćajnica. Planirane podzemne elektroenergteske vodove 35 kV izvesti podzemno položenim u rov na dubini 1,1 m i širini u zavisnosti od broja elektroenergetskih vodova 35 kV. Za planiranu TS 35/(20)10kV objezbediti prostor minimalnih dimenzija 30x40m, u skladu sa grafičkim prilogom.

Objekti i mreža 10(20) kV

Na predmetnom području trafostanice TS 10(20)/0,4 kV su izgrađene kao stubne i montažno-betonske i međusobno su povezane odgovarajućim nadzemnim I podzemnim elektroenergetskim vodovima 10 kV.

Ukupno planirano maksimalno jednovrijemeno opterećenje za predmetno područje je Pj=27MW.
Za određivanje potrebnog jednovrijemenog opterećenja korišćene su Tehničke preporuke Elektrodistribucije za stambene objekte i djelatnosti br. 14.

Maksimalno godišnje opterećenje (P_m) na nivou objekta za tip 3 i 4 stambenog naselja je:

$$P_m = 2{,}86 \cdot n^{0{,}88} + 1{,}015^{(t-1990)}$$

gdje je:
n - broj stambenih jedinica
t- godina priključenja planiranih potrošača na elektroenergetsku mrežu
tip 3 - kolektivna stambena naselja sa centralnim grijanjem i velikom gustinom stanovanja
tip 4 - individualna (porodična) stambena naselja sa centralnim grijanjem i malom gustinom stanovanja

Maksimalno godišnje opterećenje (P_m) na nivou objekta za tip 5 stambenog naselja je:

$$P_m = n \cdot 3 \cdot (0{,}55 + 0{,}45/\sqrt{n}) + 2{,}86 \cdot n^{0{,}88} + 1{,}015^{(t-1990)}$$

gdje je:
n - broj stambenih jedinica

t- godina priključenja planiranih potrošača na elektroenergetsku mrežu
tip 5 organizovana individualna (porodična) gradnja bez centralnog grijanja

Za sektor ostale potrošnje, prognoza vršne snage može da se izvrši i direktnim postupkom pomoću usvojenog specifičnog opterećenja po jedinici aktivne površine objekta (izmjerenog na objektima istog tipa) odgovarajuće djelatnosti pomoću izraza

$$P_{mos} = p_{mos} \cdot S_{ob} \cdot 10^{-3}$$

gdje je:
P_{mos}- prognozirano maksimalno opterećenje u kW

P_{mos}- specifično opterećenje djelatnosti u W/m^2
S_{ob} – površina objekta u kojoj se obavlja djelatnost u m^2

podaci o potrebnom specifičnom opterećenju (p_{mos}) za pojedine vrste objekata i to:

DJELATNOST	Specifično opterećenje p_{mos} W/m^2
Prosvijeta	10-25
Zdrastvo	10-35
Sportski centri	10-50
Hoteli sa klima uređajima	30-70
Hoteli bez klima uređajima	20-30
Male poslovne zgrade	15-30
Trgovine	25-60
Ostale namjene	30-120

Prema urbanističkim pokazateljima za predmetno područje je potrebno izgraditi 45 (četrdesetpet) TS 10(20)/0,4 kV instalisane snage transformatora 630kVA, kapaciteta 1000 kVA. Na predmetnom području, u svakom novom objektu koji se gradi ili na njegovoj parceli, prema planskom uređenju prostora, predvidjeti mogućnost izgradnje nove TS 10(20)/0,4 kV prema pravilima gradnje, osim ako je energetskim uslovima Elektrodistribucije drugačije predviđeno. Planirane TS 10(20)/0,4 kV postaviti u sklopu novog objekta koji se gradi pod sljedećim uslovima:

- prostorije za smještaj TS 10(20)/04 kV, svojim dimenzijama i rasporedom treba da posluži za smještaj transformatora i odgovarajuće opreme;
- transformatorska stanica mora imati dva odvojena odjelenja i to: odjeljenje za smještaj transformatora i odjeljenje za smještaj razvoda visokog i niskog napona;
- betonsko postolje u odeljenju za smještaj transformatora mora biti konstruktivno odvojeno od konstrukcije zgrade. Između oslonca transformatora i transformatora postaviti elastičnu podlogu u cilju presecanja akustičnih mostova (prenosa vibracija);
- objezbediti zvučnu izolaciju tavanice prostorije za smještaj transformatora i blokirati izvor zvuka duž zidova prostorije,
- predvidjeti toplotnu izolaciju prostorija TS ;
- svako odjeljenje mora imati nesmetan direktan pristup spolja;
- kolski pristup planirati izgradnjom pristupnog puta najmanje širine 3,00 m do najbliže saobraćajnice.

Planirane TS 10(20)/0,4 kV postaviti na parceli novog objekta koji se gradi, kao slobodno stojeći objekat, pod sljedećim uslovima:

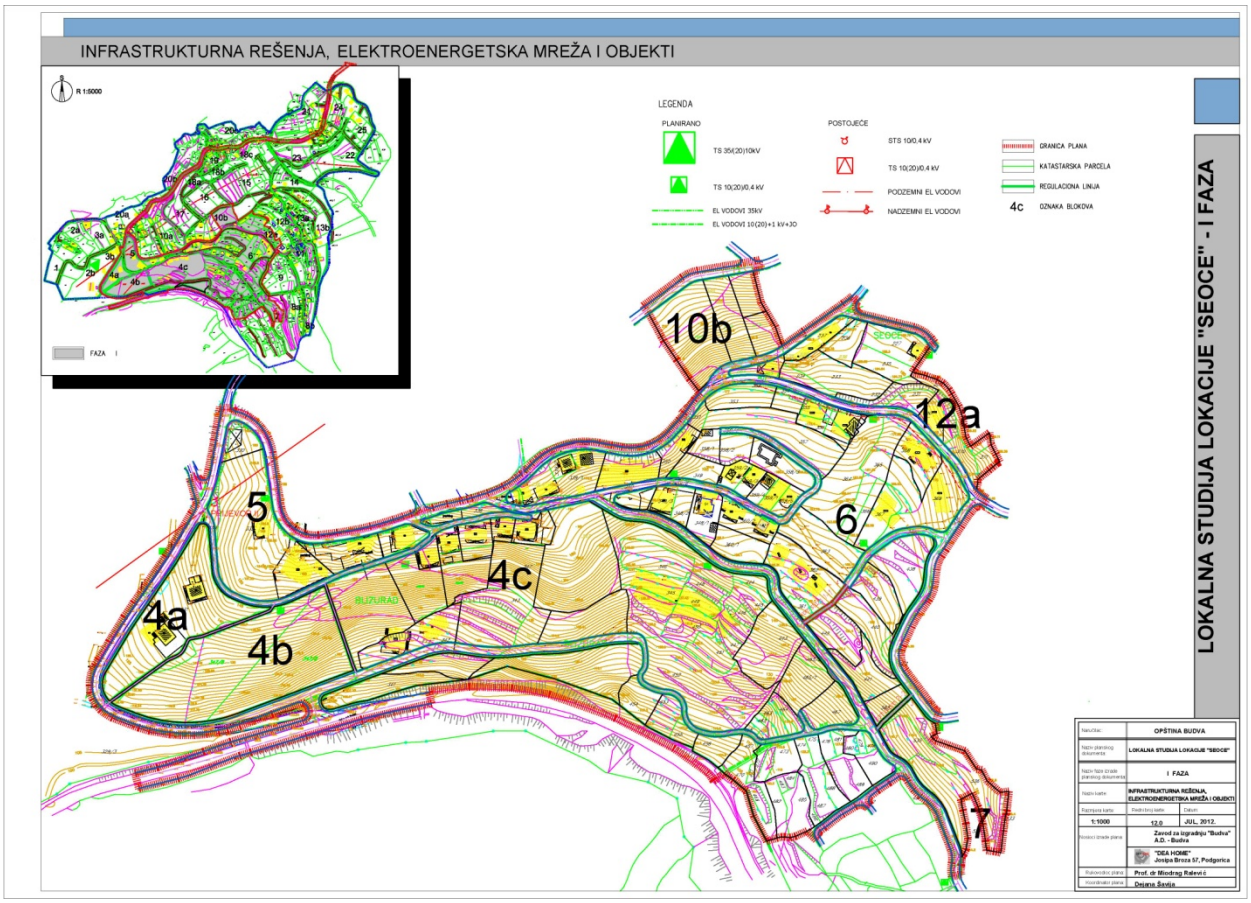
- predvidjeti ih u okviru parcele novog objekta u ostalom zemljištu i objezbediti prostor dimenzija 5x6m;
- prostorije za smještaj TS 10(20)/0,4 kV, svojim dimenzijama i rasporedom treba da posluži za smještaj transformatora i odgovarajuće opreme;
- transformatorska stanica mora imati dva odvojena odjelenja i to: odjelenje za smještaj transformatora i odelenje za smještaj razvoda visokog i niskog napona;
- kolski pristup planirati izgradnjom pristupnog puta najmanje širine 3,00 m do najbliže saobraćajnice.

Planirane TS 10(20)/0,4 kV povezati elektroenergetskim vodovima 10(20) kV, po principu "ulaz-izlaz", u prvoj fazi na planiranu TS 35/(20)10 kV "Rozino", kapaciteta 2x12.5MVA, a po izgradnji i puštanju u pogon, na planiranu TS 35/(20)10 kV 2x12.5MVA. Sve neutralne tačke elektroenergetske mreže 10(20) kV je potrebno uzemljiti.

Za planirane TS 10(20)/0,4 kV potrebno je izgraditi podzemnu mrežu elektroenergetskih vodova 10(20) kV. Planirane elektroenergetske vodove 10(20) kV izvesti podzemno položenim u rov na dubini 0,8 m i širini u zavisnosti od broja elektroenergetskih vodova. Planirane elektroenergetske vodove 10(20) kV izvesti u profilima postojećih i planiranih saobraćajnica.
Na mjestima gdje se očekiju veća mehanička naprezanja tla, elektroenergetske vodove postaviti u kablovsku kanalizaciju ili zaštitne cjevi kao i na prelazima ispod kolovoza saobraćajnica.

Niskonaponska mreža i javno osvijetljenje

Na predmetnom području nn mreža je izvedena nadzemno. Za planirane potrošače predvidjeti napajanje kablovskim putem po principu "ulaz-izlaz". Od planiranih TS 10(20)/0,4 kV do planiranh potrošača izgraditi odgovarajuću nn mrežu. Planiranu kablovsku nn mrežu polagati u rov na dubini 0,8 m i širini u zavisnosti od broja elektroenergetskih vodova. Ukoliko tehničke mogućnosti ne dozvoljavaju kabliranje, elektroenergetske vodove nn mreže izvesti nadzemno.
Takođe, na predmetnom području predvidjeti korišćenje alternativnih izvora (sunčeva energija i sl.) za zagrijavanje tople vode, čime bi se elektroenergetski sistem značajno rasteretio.
Od planiranih TS 10(20)/0,4 kV izgraditi odgovarajuću mrežu javnog osvijetljenja.
Osvijetljenjem planiranih saobraćajnih površina i parking prostora postići srednji nivo luminancije od oko 0,6-1 cd/m^2, a da pri tom odnos minimalne i maksimalne luminancije ne pređe odnos 1:3.
Elektroenergetske vodove javnog osvijetljenja postaviti podzemno u rovu dubine 0,8 m i širine u zavisnosti od broja elektroenergetskih vodova.
Na mjestima gdje se očekiju veća mehanička naprezanja tla elektroenergetske vodove postaviti u kablovsku kanalizaciju ili zaštitne cjevi kao i na prilazima ispod kolovoza saobraćajnica.



Karta- Elektroenergetska mreža i objekti

4.4.5 TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA

Na predmetnom području je instaliran udaljeni pretplatnički servis (UPS) Prijevor kapaciteta 128 PSTN, čiji trenutni kapacitet ne zadovoljava planirane potrebe kako u oblasti fiksne i mobilne telefonije, tako i u korišćenju ostalih telekomunikacionih servisa.
Distributivna telekomunikaciona mreža izvedena je kablovima postavljenim slobodno u zemlju ili u savrijemenu telekomunikacionu kanalizaciju kablovima tipa TK59GM, a pretplatnici su preko spoljašnjih odnosno unutrašnjih izvoda povezani sa distributivnom mrežom.

FIKSNA TELEFONIJA

Predmetno područje pripada Automatskoj telefonskoj centrali (u daljem tekstu ATC) "Budva" koja pripada mrežnoj grupi 033, odnosno Budva. Postojeći UPS Prijevor je pomoću optičkog kabla i odgovarajućih sistema prenosa povezan sa udaljenim pretplatničkim stepenom (u daljem tekstu: UPS), koji se nalazi u granicama predmetnog područja. Zbog planiranih kapaciteta tj. porasta broja tf potrošača postojeći UPS treba proširiti i rekonstruisati.

Za određivanje potrebnog broja telefonskih priključaka koristiće se princip:

jedna stambena jedinica	1,5 telefonski priključak
objekti poslovanja	1 tel / 50-300 m^2 neto površine
ostale namjene	1 tel / 100-300 m^2 neto površine

Za potrebe planiranih telekomunikacionih potrošača potrebno je objezbediti oko 7500 tf priključaka. U tom smislu potrebo je izgraditi i formirati nova kablovska područja i povezati ih sa rekonstruisanim UPS.
Za potrebe planiranih telekomunikacionih potrošača izgraditi telekomunikacionu kanalizaciju kapaciteta minimum 2PVC Ø110mm sa odgovarajućim telekomunikacionim vodovima. Planiranu telekomunikacionu kanalizaciju - telekomunikacione vodove postaviti duž postojećih i planiranih saobraćajnih površina. Planiranu telekomunikacionu kanalizaciju - telekomunikacione vodove postaviti podzemno. Cjevi za telekomunikacionu kanalizaciju polagati u rovu preko sloja peska debljine 0,1 m. Dubina rova za postavljanje telekomunikacione kanalizacije u trotoaru je 1,10 m, a u kolovozu 1,30 m.
Planiranu telekomunikacionu kanalizaciju i telekomunikaciona okna izgraditi u skladu sa važećim preporukama i propisima bivše ZJ PTT za ovu oblast, kao i sa važećim propisima Crne Gore i preporukama iz planova višeg reda i omogućiti efikasnije i lakše pronalaženje tehničkih rješenja za dodjelu telekomunikacionih priključaka svih vrsta za planirane korisnike na predmetnom području (servis fiksne telefonije, broadband interneta, TV, ISDN, ADSL, IPTV i dr.)
Planirane podzemne telekomunikacione kablove postaviti slobodno u zemlju, odnosno kroz privodnu kanalizaciju, u rov potrebne širine (u zavisnosti od broja telekomunikacionih vodova) i dubine 0,8 m.
Prilikom polaganja telekomunikacionog vodova voditi računa o propisnom rastojanju od drugih komunalnih objekata.
Na prelazu ispod kolovoza saobraćajnica kao i na svim onim mjestima gdje se telekomunikacioni kablovi uvode u objekte, telekomunikacione kablove postaviti kroz zaštitne cjevi.

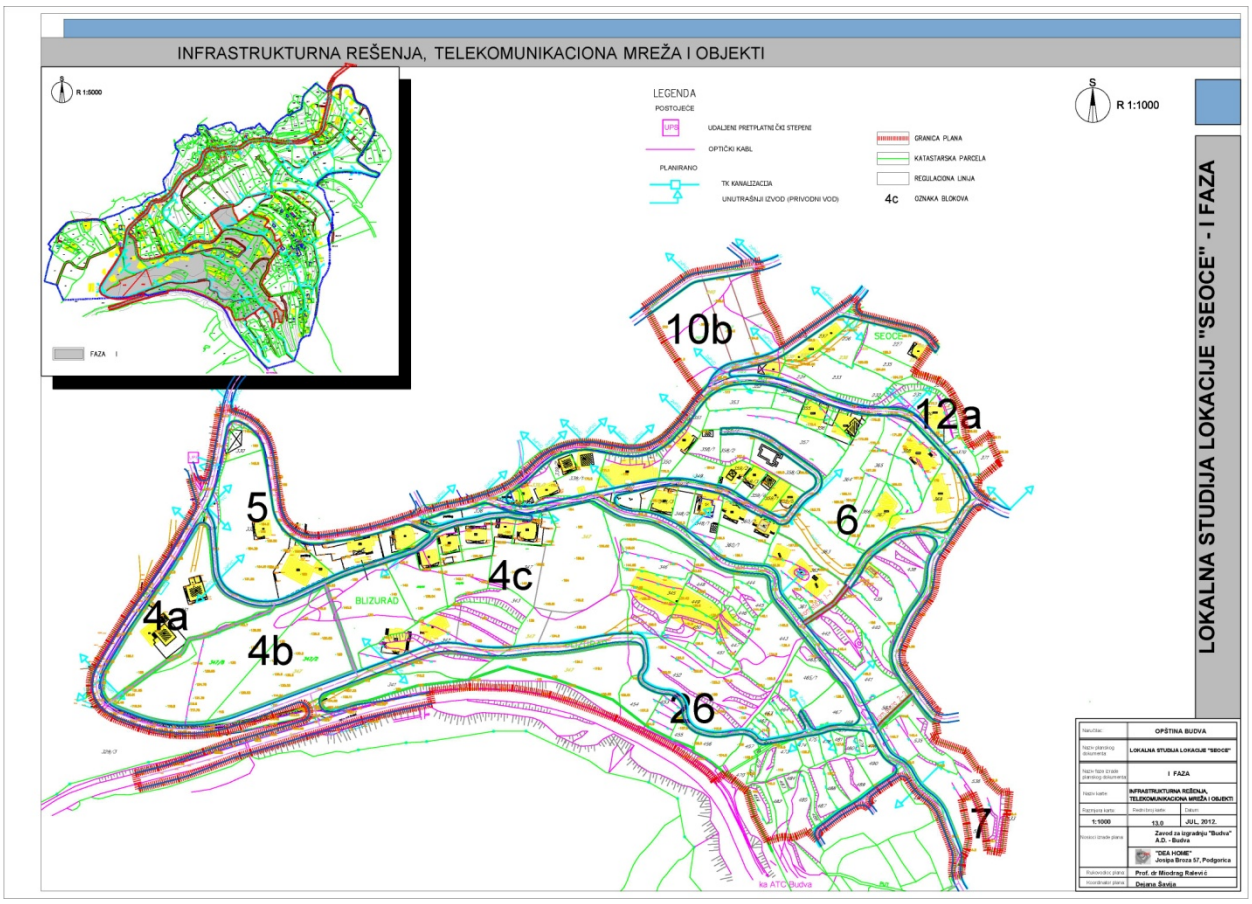
MOBILNA TELEFONIJA

Postoje tri operatora mobilne telefonije, koji koriste GSM sistem: PROMONTE, T-MOBILE i MTEL. Svi operateri poseduju mreže baznih stanica koje ne pokrivaju adekvatno područje plana pa je potrebno njihovo proširenje, kako bi kvalitet signala odgovarao međunarodnim standardima.
Planirati uvođenje treće generacije mobilne telefonije 3G, u najskorije vrijeme i 4G, koja je u znatnoj prednosti u odnosu postojeći GPRS i EDGE, odnosno GSM, jer će korisnicima omogućiti vidio prenos uz telefonski razgovor, brojne takozvane multimedijalne servise, kao i brži pristup Internetu.
Riješiti problem "preuzimanja mreže" odnosno usaglešenosti jačine signala i frekvencija.
Na pedmetnom posručju potrebno je potreban broj baznih stanica. U preferentnoj zoni i na preferentnoj lokaciji planirati izgradnju objekta (bazna radio-stanica i radio–relejna stanica) telekomunikacione infrastrukture za GSM javnu mobilnu telefoniju, kao i za ostale telekomunikacione sisteme koji tehnološki nasleđuju GSM sistem. Objekat bazne radio-stanice i radio–relejne stanice sa pripadajućim antenskim sistemima i infrastrukturom graditi pod sljedećim uslovima:

- objezbediti prostor minimalnih dimenzija 10x10 m;
- kolski pristup planirati izgradnjom pristupnog puta najmanje širine 3,00 m do najbliže saobraćajnice.
- u cilju neometanog rada radio – relejne veze duž trase objezbediti slobodan koridor, odnosno, neophodno je da prostorna zona cilindričnog oblika poluprečnika II Frenelove zone, na trasi bude slobodna od prepreka

KABLOVSKI DISTRIBUTIVNI SISTEM

Postojeći kablovski distribucioni sistem je izgrađen neplanski sa nejasnom zakonskom regulativom i služi za sada samo za prijem TV signala u jednom smeru, ka korisniku. Mreža je realizovana samonosećim koaksijalnim kablovima.
KDS sistem razvijati prema planovima i tehničkim rješenjima ovlaštenih operatera u skladu sa zakonskom regulativom koja definiše ovu oblast. Planirane vodove za potrebe KDS izgraditi u koridoru planiranih i postojećih telekomunikacionih vodova - telekomunikacione kanalizacije. Planirane vodove KDS izgraditi podzemno u rovu potrebnih dimenzija.
Provajderi Total TV I BBM nude usluge bežičnog prenosa TV signala. Crnogorski telekom je razvio sisitem IP televizije koji implementira preko postojećih bakarnih kablova i preko optičkog kabla za velike hotelske i druge korisnike, u najskorije vrijeme i FTTx tehnologije. FTTx tehnologija se prevashodno zasniva na optičkim vlaknima koja se razvode do krajnjeg korisnika (*Fiber to the x = H (home), B (building), C (curb)*. FTTx je poslednjih godina predmet interesovanja mnogih operatera zbog niza prednosti koje pruža u odnosu na ostale tehnologije:
1.Povećanje prihoda: optičke pristupne mreže omogućavaju sve vrste servisa preko jedinstvene mreže. Primjer takvog servisa je *triple-play*, koji obuhvata višestruke govorne kanale preko internet protokola, visok kvalitet usluge i veliki bitski protok, prenos podataka putem interneta brzinom i do 100 Mb/s po domaćinstvu i, konačno, prenos vidio zapisa putem internet protokola (IP-TV, televizija visoke rezolucije - HDTV, *Vidio-on-Demand*).
2.Smanjenje troškova: kako je uvođenje FTTH/B poslednjih godina, posebno u Aziji, dovelo do velike proizvodnje opreme za FTTH, došlo je do pada cena ove opreme u svijetu. U tom smilsu su tehnička rješenja za pristupne mreže bazirana na optičkim vlaknima postala široko dostupna i po ceni uporediva sa cenom bakarnih širokopojasnih mreža. Prema rezultatima evropskog projekta MUSE, tehnologija FTTH može značajno da smanji cenu uvođenja u odnosu na ostale tehnologije, ako je reč o gusto naseljenim urbanim oblastima.
3.Rješenje potrebe za bitskim protokom: zahtjev za porastom bitskog protoka u pristupnim mrežama je permanentan, jer se broj novih servisa i aplikacija svakodnevno uvećava. U tom smislu se kao primjer obično navode HDTV, interaktivne igre, e-učenje, potreba za većim brojem računara u domaćinstvu, tako da se očekuje da će bitski protok u tom pogledu uskoro prevazići i 30 Mb/s.



Karta – Telekomunikaciona mreža i objekti

5.0. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLO 100

5.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA 100

5.2. USLOVI ZA PARCELACIJU 102

5.3. OPŠTI USLOVI GRAĐENJA 102

5.4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA – STANOVANJE MALE (GUSTINE) SPRATNOSTI 105

5.4.1. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – stanovanje manje (gustine) u zoni nove i zgradnje sa jednoporodičnim stanovanje 105

5.4.2. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – stanovanje manje (gustine) spratnosti sa ekskluzivnim rezidencijalnim stanovanjem 107

5.5. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA – STANOVANJE SREDNJE (GUSTINE) SPRATNOSTI 108

5.6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA -STANOVANJE VEĆE GUSTINE (SV) 110

5.7. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE 113

5.7.1. Ubanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene u zoni srednje (gustine) spratnosti – specifični uslovi 113

5.8. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA POSLOVNIH I KOMERCIJALNIH DJELATNOSTI 115

5.9. USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA 116

5.10. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOMUNALNIH SERVISA I INFRASTRUKTURNE POVRŠINE 117

5.11. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA I PRIHVATLJIV NIVO SEIZMIČKOG RIZIKA 118

5.12. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE 119

5.13. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA 121

5.14. USLOVI ZA ODNOŠENJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA 121

5.0. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

5.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Sve površine urbanističkih cjelina, urbanističkih parcela, kao i u okviru njih svih usitnjenih parcela, definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen prema funkcijama koje se u okviru njega odvijaju. Grafičkim prilozima definisane su pojedinačne namjene, funkcije i sadržaj, za svaku urbanističku parcelu.
Može se konstatovati da je u okviru urbanističkih parcela i došlo do prisustva pretežnih osnovnih namjena, u okviru kojih se kao njihova razrada, smještaju funkcije sekundarnog značaja, koje sa sobom „unose“ kombinaciju različitih sadržaja.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

1. Površine za stanovanje (pretežno stambena namjena):

- Stanovanje manje (gustine) spratnosti
- Stanovanje srednje (gustine) spratnosti
- Površine za stanovanje veće (gustine) spratnosti

2. Površine za mješovite namjene

- Stanovanje sa komercijalnim sadržajem
- Poslovno-stambene zone

3. Površine za turizam (pretežno turistička namjena)*

- Hoteli (sa 5, 4 i 3 zvezdice)
- Dvojne kuće
- Kuće u nizu
- Elitno stanovanje
- Kuće za izdavanje
- Vile
- Smještajni kapaciteti
- Spa centar

*kategorija turističkih funkcija je izvršena na osnovu „Pravilnika o vrstama, minimalno thničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ (Sl.list RCG, br. 61/10)

4. Uslužne funkcije

- Uslužne djelatnosti (upravne funkcije)
- Poslovne djelatnosti (uslužne, komercijalne, kongresi)
- Kulturno-zabavni sadržaji
- Sportsko-rekreativni sadržaji

5. Površine za komunalne objekte i infrastrukturu

- Servisi elektrodistribucije
- Trafostanice
- Crpne stanice
- Uslužni servis
- Vatrogasci

6. Površine za saobraćajnu infrastrukturu

- Kolske površine
- Pješačke površine
- Kolsko-pješačke površine
- Parkinzi
- Prilazi

7. Površine pod zelenilom

- Uradjene slobodne površine
- Zelene javne cjeline
- Linearno zelenilo
- Površine za sport i rekreaciju

5.2. USLOVI ZA PARCELACIJU:

1. Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, koja može da nastane od postojeće katastarske parcele, kao i da bude novoformirana urbanistička parcela sa više katastarskih parcela (ili djelova katastarskih parcela, što je u ovom planu redak slučaj).

2. Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno objezbijeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m.

3. Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj može graditi u skladu sa pravilima parcelacije i gradnje.

4. Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu „nacrt parcelacije".

5. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina planiranih objekata i drugo dati su tabelarno za svaku urbanu parcelu, po urbanim blokovima

6. Cijeli prostor je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numjeracijom.

7. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

8. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

9. Urbanističko-tehnički uslovi se formiraju na nivou i u okviru urbanističke parcele kao cjeline. Projektovanje i izgradnja objekata mogu se definisati kroz više faza, koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističkotehničke uslove na nivou urbanističke parcele.

5.3. OPŠTI USLOVI GRAĐENJA

Osnovni uslovi

Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli.
Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih priloga list 8.0 „Regulaciono rješenje“ i list 7.0 „Nivelaciono rješenje“ i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti i od njih se može otstupiti na niže vrijednosti.

Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevisku površinu,osim ako se u suternskom prostoru predvidja namena stanovanja,turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti,i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Zbog morfologije terena predmetnog područja, tj.nagiba terena, moguće je formirati više od jedne suternske etaže.

Dozvoljena izgradnja objekata za stanovanje i djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, poslovanja, ugostiteljstva, zanatstva, kulture, obrazovanja, sporta, društvenog stanovanja, kao i drugih komercijalnih djelatnosti koji ne ometaju funkcionisanje. Namjene, funkcije i sadržaji definisani su u okviru priloga „Detaljna namjena površina“ – list 3.0
Na urbanističkim parcelama namjenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja, bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih djelatnosti, garaža i parking mjesta.

Nije dozvoljena izgradnja:

- u zoni između građevinske i regulacione linije,
- na zemljištu namjenjenom za javne kolske i pješačke površine, uređeno zelenilo i parkovske površine
- na prostoru gdje bi mogla da se ugrozi životna sredina, naruše osnovni uslovi življenja susjeda ili sigurnost susjednih objekata.

Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana.
Koeficijent izgrađenosti je fiksan, a koeficijent zauzetosti fleksibilan.
Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.
Za stanovanje na osnovu prosječne porodice i veličine bruto površine stana odrediti broj stanova na pojedinačnim urbanističkim parcelama.
Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele.

Postavljanje objekata u odnosu na javne površine

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rješenje” list 8.0 i „Nivelaciono rješenje” list 7.0.

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.
Bočne građevinske linije određene su u grafičkim prilozima i definišu uslove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.
Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.
Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prama neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.
Ukopani objekti namjenjeni za garaže, mogu da obuhvate celu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

Postavljanje objekata u odnosu na susjedne parcele

- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvidjeti otvore
- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost susjeda.

- Građevinska bočna regulacija prema susjedu:
  - objekti mogu da se grade do ivice parcele samo u vidu kalkana bez otvora,
  - mogu da se grade na udaljenju 0.75-1.00m od susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijensih prostorija
  - mogu da se grade na udaljenju 1.00-2.00m od susjeda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
  - udaljenje veće od 2.50m omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta
- Regulacija građenja prema „zadnjem" dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:
  - odstojanje do 2.00m, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
  - odstojanje do 4.00m, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

Obezbeđivanje stacioniranja vozila

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu (a u izuzetnim slučajevima i u okviru suterena ili viših etaža.

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

Površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300m²
Najmanja dozvoljena građevinska površina iznosi 80m²
Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

• Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
• Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovrijemeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
• Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

5.4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - STANOVANJE MALE (GUSTINE) SPRATNOSTI

U namjeni stanovanje manje gustine određene su zone za novu izgradnju na pretežno neizgrađenom zemljištu, tako da je ova namjena podjeljena na dva tipa:

- stanovanje manje gustine - jednoporodično stanovanje
- stanovanje manje gustine - ekskluzivno rezidencijalno stanovanje

5.4.1. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje (gustine) u zoni nove izgradnje sa jednoporodičnim stanovanjem

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednoporodičnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 1 do 6 pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

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

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilozima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

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

1. Urbanistička parcela

a) slobodnostojeći objekti:

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300m², a maksimalno 2.000m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80m²,

b) jednostrano uzidani objekti (dvojni objekti):

- površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi minimalno 300m², a maksimalno 1.200m²
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presecima, je minimalno 12m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 60m²,

c) dvostrano uzidan i objekti (u nizu):

- površina urbanističke parcele za jednu jedinicu iznosi minimalno 300m², a maksimalno 500m²
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 8 m, maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja, najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 50m

- nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično, nizovi se grade istovrijemeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz,
- jedna stambena jedinica (objekat) je jedan stan, odnosno apartman

2. Horizontalna i vertikalna regulacija

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

  - Građevinska bočna regulacija prema susjedu:
    - objekti mogu da se grade do ivice parcele samo u vidu kalkana bez otvora,
    - mogu da se grade na udaljenju 0.75-1.00m od susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijensih prostorija
    - mogu da se grade na udaljenju 1.00-2.00m od susjeda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
    - udaljenje veće od 2.50m omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta
  - Regulacija građenja prema „zadnjem" dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:
    - odstojanje do 2.00m, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
    - odstojanje do 4.00m, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

- Kota prizemlja je:

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

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

3. Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika. -
- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovrijemeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevisku površinu,osim ako se u suternskom prostoru predvidja namjena stanovanja,turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.) .

4. Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta objezbediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu.

5. Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0,9m (računajući od kote
- trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,6m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda,

stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0,9m računajući od ko te trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

5.4.2. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje (gustine) spratnosti sa ekskluzivnim rezidencijalnim stanovanjem

U namjeni stanovanje manje gustine u rezidencijalnoj zoni planirane su zgrade visokog standarda stanovanja - vile sa kvalitetnim vizurama i prirodnim položajem terena. Funcionalna stambena jedinica obuhvata jednoporodično stanovanje sa pratećim sadržajima i objektima neophodnim funkcionisanje ovakvog tipa stanovanja.

Objekti u ekskluzivnoj rezidencijalnoj zoni su slobodnostojeći. Dio vile može se koristiti kao poslovni prostor, ali su isključeni sadržaj i trgovine, servisa, zanatstvo i proizvodnje. Predviđeni sadržaj i u funkciji rezidencijalnog stanovanja mogu se organizovati i u više slobodnostojećih objekata.

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilozima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

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

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

1. Urbanistička parcela

- Minimalna površina urbanističke parcele iznosi 800m²
- Bazen ne ulazi u izgrađenost parcele, kao ni tenis igrališta i terase na terenu.

2. Horizontalna i vertikalna regulacija

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

- Građevinska bočna regulacija prema susjedu:
  - objekti mogu da se grade do ivice parcele samo u vidu kalkana bez otvora,
  - mogu da se grade na udaljenju 0.75-1.00m od susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijensih prostorija
  - mogu da se grade na udaljenju 1.00-2.00m od susjeda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
  - udaljenje veće od 2.50m omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta
- Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:
  - odstojanje do 2.00m, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
  - odstojanje do 4.00m, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

- Udaljenost objekta od granice urbanističke parcele iznosi do 4 metra,

- Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

3.Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Za uređenje urbanističke parcele obavezno je idejno rješenje kao prilog zahtjeva za izdavanje rješenja o lokaciji.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat (ili kompleks objekata) ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

4.Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta objezbediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu.

5.Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju ogradom čiji je zidani dio maksimalne visine 1,50 m (računajući od kote trotoara).
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda,
- stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

5.5. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - STANOVANJE SREDNJE (GUSTINE) SPRATNOSTI

Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana (višeporodična i višestambena izgradnja).
Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).
Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilozima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:
- građevinske linije,regulacione linije i indeksi,
- preporučena maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Urbanistička parcela

• površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300m²,
• najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80m²,
• razmak između nizova objekata iznosi minimalno 10 m.

Horizontalna i vertikalna regulacija

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

- Građevinska bočna regulacija prema susjedu:
  - objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost susjeda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
  - mogu da se grade na udaljenju 0.75-1.00m od susjeda, pod uslovom da se dobije saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijensih prostorija
  - mogu da se grade na udaljenju 1.00-2.00m od susjeda (uz poželjnu saglasnost susjeda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
  - udaljenje veće od 2.50m omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

- Regulacija građenja prema „zadnjem" dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:
  - odstojanje do 2.00m, za koje je neophodna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
  - odstojanje do 4.00m, za koje je potrebna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima.

U navedene etaže su ušle sve korisničke nadzemne etaže. Pslednja etaža može biti korišćena i kao potkrovna etaža, ali bez mogućnosti njenog rješavanja u vidu višespratnog nivoa. Rješenje krova je produkt arhitektonske oblikovnosti sa ciljem uklapanja u vizuelne i tradicionalne elemente ambijenta.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

• Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
• Visina nazidka potkrovne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.
• Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 2,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

• Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevisku površinu,osim ako se u suternskom prostoru predvidja namjena stanovanja,turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.

- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava, prateće usluge i sl.).

Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta objezbediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovrijemeno sa izgradnjom objekt

Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

5.6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - STANOVANJE VEĆE GUSTINE (SV)

Više slobodnostojećih objekata na jednoj parceli formira otvoreni blok. Otvoreni blokovi su karakteristični po slobodno postavljenim višespratnim objektima koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka, izgrađeni na jedinstvenoj zajedničkoj površini bez parcelacije ili sa izdvojenom parcelom svakog pojedinačnog objekta, u okviru velike zajedničke parcele sa pripadajućim javnim prostorom. Slobodni prostori su uređeni kao velike blokovske zelene površine sa prostorima za dječiju igru, sport i rekreaciju. Otvoren blok je oivičen jakim saobraćajnicama sa uvođenjem saobraćaja u unutrašnjost bloka (stambene ulice, slijepe pristupne ulice i parkinzi).
Ovaj tip izgrađenosti zahvata veće prostore, sa urbanističkim parametrima koji predstavljaju ravnotežu između izraženo velikog slobodnog prostora i velike spratnosti objekata.
Jednostrano i dvostrano uzidani objekti formiraju poluotvoreni blok. Objekti su izgrađeni po obodu bloka, a u odnosu na regulacionu liniju bloka postavljeni su na nju ili paralelno sa njom.

Svakom objektu pripada dio uličnog fronta i dio zaleđa sve do parcela susjednih objekata. Po svojoj formi poluotvoreni blokovi mogu biti formirani u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.
Oblik i veličina objekta u grafičkim prilozima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:
- građevinske linije,regulacione linije i indeksi,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli i grafičkom prilogu Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Urbanistička parcela

• površina kompleksa više slobodnostojećih objekata je minimalno 3000 m2
• površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi minimalno 500 m2
• najmanja dozvoljena izgrađena površina jednog objekta na jednoj parceli iznosi 200 m2,
• širina urbanističke parcele za jedan objekat, u svim njenim presjecima, je minimalno 30 m,
• objekti se mogu formirati linijski, u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.
• razmak između nizova objekata iznosi minimalno 20 m, ili dvostruka visinu objekta računato od vijenca do najniže tačke konačno nivelisanog i uređenog terena.
• nizovi se grade istovrijemeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz.

Horizontalna i vertikalna regulacija

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

- Građevinska bočna regulacija prema susjedu:
  - objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost susjeda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
  - mogu da se grade na udaljenju 0.75-1.00m od susjeda, pod uslovom da se dobije saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijensih prostorija
  - mogu da se grade na udaljenju 1.00-2.00m od susjeda (uz poželjnu saglasnost susjeda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
  - udaljenje veće od 2.50m omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

- Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:
  - odstojanje do 2.00m, za koje je neophodna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
  - odstojanje do 4.00m, za koje je potrebna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima.

• Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:
- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrikcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
• Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
• Visina nazidka potkrovne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.
• Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na kosom terenu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Izgradnja na parceli

Tretman postojeće izgradnje u blokovima:
• Značajna remodulacija prostora i objekata koja bi narušila karakter postojećih otvorenih blokova ovim DUP-om nije dozvoljena.
• Moguća je sanacija ravnog krova izgradnjom potkrovlja sa kosim krovom i maksimalnom visinom nazidka 1,50 m, uz uslov izrade jedinstvenog arhitektonskog rješavanja (projektovanja) na svim istim objektima i jednovrijemenog izvođenja radova na cijelom objektu. Pri tome se posebno mora vodi računa o arhitekturi objekta i ostvarenim likovnim I ambijenatlnim vrijednostima.
• Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika
• Obavezan uslov je obezbjeđenje 1,1 PM za svaku novoformiranu stambenu jedinicu ili turistički apartman
• Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)
• U slobodnim parkovskim dijelovima otvorenih blokova nije dozvoljena izgradnja novih objekata.
• Prostori planirani za javne namjene ne mogu se koristiti u druge svrhe. Ove površine, do privođenja zemljišta planiranoj namjeni mogu se privrijemeno koristiti isključivo kao zelene površine, dječija ili sportska igrališta, bez izgradnje čvrstih objekat

Nova izgradnja:
• Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena I objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
• Dozvoljena je fazna izgradnja u kompleksu slobodnostojećih objekata, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat. Objekti u nizu moraju biti izrađeni jednovrijemeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
• Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevisku površinu,osim ako se u suternskom prostoru predvidja namjena stanovanja,turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.
• U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
• Procjenat ozelenjenih površina na parceli minimalno 20%
• Potrebna površina za dječja igrališta (za djecu 3-11 godina) je po normativu 1 m2/stan (minimalno 100-150 m2)
• Na parceli - kompleksu se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenjastambenog objekta (garaže)
• Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
• Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta objezbediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovrijemeno sa izgradnjom objekta.

Ograđivanje
Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:
• parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
• zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
• ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
• vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

5.7. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE (SMN)

Za objekte mješovite namjene karakteristična su dva tipa izgradnje:

• objekti mješovite namjene sa srednje visokim objektima (SMN2)

Stanovanje, turizam, komercijalni i poslovni sadržaji su ravnomjerno zastupljeni i mogu se prostorno diferencirati po spratovima u okviru jednog objekta (komercijalni sadržaji u prizemlju I prvom spratu, stanovanje na višim etažama) ili po preovlađujućoj namjeni na parceli (gdje namjena na parceli može biti i monofunkcionalna).

5.7.1. Ubanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene u zoni srednje (gustine) spratnosti – specifični uslovi

Urbanistička parcela

• površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300m²
• najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80m²,

Horizontalna i vertikalna regulacija

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

- Građevinska bočna regulacija prema susjedu:
  - objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost susjeda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
  - mogu da se grade na udaljenju 0.75-1.00m od susjeda, pod uslovom da se dobije saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijensih prostorija
  - mogu da se grade na udaljenju 1.00-2.00m od susjeda (uz poželjnu saglasnost susjeda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
  - udaljenje veće od 2.50m omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

- Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:
  - odstojanje do 2.00m, za koje je neophodna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
  - odstojanje do 4.00m, za koje je potrebna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima.

Sve gradjevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele i bloka definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele.

• Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Izgradnja na parceli

Tretman postojeće izgradnje:

- Objekti se zadržavaju u zatečenom horizontalnom gabaritu i spratosti, prema grafičkom prilogu 7.0 I 6.0 regulacija i nivelacija.
- Na ovim objektima nije moguća remodulacija i dogradnja novih kapaciteta.
- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika
- Obavezan uslov je obezbjeđenje dovoljnog broja parking mjesta na sopstvenoj parceli za svaki novoformirani lokal prema tački Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Nova izgradnja:

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz UTU za stabilnost terena I objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevisku površinu,osim ako se u suternskom prostoru predvidja namjena stanovanja,turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja objekta (garaža, ostava i sl.).
- Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.

Rešavanje mirujućeg saobraćaja mora biti u skladu I prema pravilima definisanim u okviru poglavlja Smjernice za razvoj saobraćaja.

5.8. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA POSLOVNIH I KOMERCIJALNIH DJELATNOSTI

Komercijalne zone prema razmještaju komercijalno-poslovnog prostora i mogu biti:

- linearne - kada je duž ulica većina objekata na regulaciji komercijalno-poslovna, odnosno najmanje jedna (prizemna) etaža je komercijalno-poslovna;
- punktalne - kada su komercijalno-poslovni sadržaji dio bloka ili zone neke druge namjene, što u planu nije posebno predstavljeno, vec se uklapa u pretežnu namjenu kao komplemetarna djelatnost.

Objekti komercijalnih i poslovnih djelatnosti se svojim gabaritom uklapaju u planirano okolno tkivo I za njih važe pravila koja su definisana za pretežnu namjenu zone u kojoj se parcela nalazi.

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

- građevinske linije, regulacione linije I indeksi
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti I spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli I grafičkom prilogu - Urbanistički pokazatelji po urbanističkim parcelama.

Dodatni uslovi za izgradnju objekata komercijalno-poslovnih djelatnosti u okviru druge pretežne namjene

- Nova izgradnja na pojedinačnim parcelama podrazumijeva i izgradnju čisto komercijalnoposlovnih
- objekata, koji treba da budu građeni kao arhitektonsko-urbanističke cjeline.
- Spratna visina je do 3,2 m, a po potrebi I više.
- Suteren i podrum objekta se može koristiti kao magacinski prostor i garaža i ne ulaze u bruto razvijenu građevisku površinu, ali u slučaju kada se koriste kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora, BRGP ovih prostorija ulazi u BRGP objekta. Potencijalni poslovni prostor u suterenu je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i nema direktne ulaze sa ulice.
- Kod prizemlja objekta koje je na izrazito osunčanoj strani, preporučuje se formiranje kolonade, arkade, nadstrešnice povlačenjem prizemlja sa građevinske linije.
- Kolski pristup za snadbjevanje (utovar i istovar robe) se rješava direktno sa ulice, isključivo uz vrijemensko ograničenje kada je frekvencija saobraćaja najmanja (po pravilu od 24-7 h).

Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj garažnih mjesta (GM) obezbijediti u podrumskoj etaži objekta, prema normativu:

Namjena Potreban broj GM

ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 GM/75m² bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 GM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 GM/75m² bruto površine

Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Neophodan garažni prostor mora se obezbjediti istovrijemeno sa izgradnjom objekta.

Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- objekat se možu ograđivati samo u dijelu tehničkog pristupa i to transparentnom ogradom, visine do 2.0 m, a ograde se postavljaju na granicu parcele, i to tako da ograda, stubovi ograde I kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele

5.9. USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA

Kao turistička namjena planom su definisani prostori za planirane hotele kao površine za pretežno turističku namjenu različitih turističkih sadržaja. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su „Pravilnikom o vrstama, minimalno thničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ (Sl.list RCG, br. 61/10)

Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojeći objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova.
Oblik i veličina gabarita turističkih objekata u grafičkim prilozima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije, regulacione linije I indeksi,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti I spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli I grafičkom prilogu Urbanistički pokazatelji po urbanističkim parcelama.

Urbanistička parcela

• površina urbanističke parcele iznosi minimalno 600m²,
• najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 200m²

Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- Građevinska bočna regulacija prema susjedu:
  - objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost susjeda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.

- mogu da se grade na udaljenju 0.75-1.00m od susjeda, pod uslovom da se dobije saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijensih prostorija
- mogu da se grade na udaljenju 1.00-2.00m od susjeda (uz poželjnu saglasnost susjeda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- udaljenje veće od 2.50m omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

- Regulacija građenja prema „zadnjem" dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:
  - odstojanje do 2.00m, za koje je neophodna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
  - odstojanje do 4.00m, za koje je potrebna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim ako je to ovim planom predviđeno.
- Preporučena spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.
- Kota prizemlja je:
  -na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
  -na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta.

Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. UTU za stabilnost terena I objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevisku površinu,osim ako se u suternskom prostoru predvidja namjena stanovanja,turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.
- Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.
- Krovovi mogu biti ravni I preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene I namjene turistima za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje.
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

5.10. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOMUNALNIH SERVISA I INFRASTRUKTURNIH POVRŠINA

Komunalni servisi su u ovom planu zastupljeni u: mreži Elektrodistibucije samostojećim objektima trafostanica i prostorima za potrebe vodosnadbijevanja - crpne stanice.
Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti I spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli I grafičkom prilogu : Urbanistički pokazatelji po urbanističkim parcelama.
Prostori namijenjeni komunalnim servisima organizuju se prema posebnim propisima i uslovima koji važe za svaku vrstu posebno

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

Obezbjeđenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:

- da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta,
- da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenje, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih života, prilagođavanjem izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata nivou očekivanog seizmičkog hazarda kroz punu primjenu svih urbanističkih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti objekata. Urbanističkim rješenjem definisani su indeks zauzetosti parcele, odnosno prostora, planirana spratnost objekata i udaljenosti od susjednih objekata i javnih površina, čime se obezbjeđuju rastojanja u slučaju razaranja objekata i prostor za intervencije pri raščišćavanju ruševina.

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

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

1. izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i izraditi elaborat o rezultatima geoloških istraživanja shodno članovima 6. do 12. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) i članu 12. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00), kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla:
2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,

- **za svaki planirani objekat** visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno Članu
  19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i Članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije,
- vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla I objekta u toku građenja i upotrebe ("Službeni list RCG", br. 54/01),
- aseizmičko projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta,
- ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom dijelu prostora nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja sredinu pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim materijalom,
- projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,
- objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta I padine,
- zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i
- obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
- poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,
- sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,

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

5.12. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektura svojom slojevitošću odraz je prirodno-morfološkog ambijenta u kome nastaje, a još i više odslikava kulturološki kôd prepleta tradicionalnosti i savrijemenosti vrijemena u kome nastaje.
Arhitektonsko oblikovanje u brdskom ambijentu široke brdovite panorame, sa pokrenutom morfologijom u zaleđu zahtjeva ekvivalntno tome slojeviti pristup sa ciljem podizanja atraktivnosti složenih formi sa konačnim dometom „izgradnje“ nove slike visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Seoca na lokalnom nivou i šire.
Prethodno postavljeni zadatak arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku okruženju, o tradicionalnom duhu crnogorske kulture koja crpi svoju snagu iz prirodnog, istovrijemeno surovog i bogatog, podneblja ali usmjerena ka povezivanju sa demokratski orjentisanim svijetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika.

U tom cilju u procesu arhitektonskog oblikovanja prostora treba proći kroz slojevit pristup i to:
- Formiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou
- Usklađivanje djelova u cjelinu
- Komponovanje arhitektonskih objekata i cjeline

1.0. **Formiranje siluete cjeline** je preduslov za formiranje prepoznatljive slike Seoca (pojedinačno i celovito).
Neophodno je pri pozicioniranju svakog objekta pojedinačno voditi računa da svojom veličinom, svojom formom bude istovrijemeno reper u prostoru i objekat koji dodatno ističe mikro ambijent kom pripada.

U odnosu na područje Seoca, postoje uslovno rečeno dva područja o kojima treba voditi računa:

- Prvo područje je zona oko puteva koja svojom ulogom teži da ima što više jačih linearnih poteza,
- Drugo područje je zona „između" zahtjeva potpuno prilagođavanje morfologiji terena i upućuje na formiranje „zatalasanih" i pokrenutih arhitektonskih struktura.

Kada se ambijent gleda po svojoj osi linearno-podužng pravca u silueti i slici cjeline potrebno je istaći formama i veličinama pozicije:

- Bočne – ivične djelove kao vid objeležavanja zaokružene cjeline,
- Centralni dio kao najistaknutiji ambijent.

2.0. **Usklađivanje „djelova i cjeline"** je preduslov ostvarivanja složene arhitektonike na svim nivoima oblikovanja urbanog prostora. To zahtjeva prevashodno uspostavljanje sklada kako između izgrađenih struktura i otvorenih prostora, još i više zahtjeva uspostavljanje skladnosti između ambijenta otvorenih i uličnih prostora.

Otvoreni prostori svojom arhitekturom , ili arhitekturom uz njega, mora da omogući sagledivost prostora i objekata u njemu, i da istakne „geometriju"uređenosti prostora.

Izgrađeni ambijent treba da budue skup (ili red) objekata usklađene regulacije, a potpuno različite arhitektonike. Neophodno je sprovesti savrijemeni princip arhitektonskog oblikovanja, a to je ostvarenje „jedinstva u različitosti i različitosti u jedinstvu".

To konkretno znači da svaki objekat za sebe treba da ima svoj identitet, svoju oblikovnu arhitektoniku, a istovrijemeno da se „integriše" u svoje okruženje i sa ostalim objektima čini skladnu cjelinu.

3.0. **Komponovanje arhitektonike objekata** – bez obzira na veličinu, funkciju i poziciju potrebno je držati se pojedinih zakonomernosti arhitektonskog oblikovanja. U tom kontekstu važno je naglasiti sljedeće vidove komponovanja:

- **Komponovanje volumetrije**
- **Komponovanje arhitektonike po visini**
- **Komponovanje po „dužini" objekata**

Komponovanje volumetrije zahtjeva uspostavljanje jasnih pravila:

- Arhitektura ka spolja mora biti primarna i ekskluzivna
- Arhitektura ka unutrašnjosti prostora mora biti jednostavnija i mirnija i ima zadatak da „zaštiti i ušuška"
- Arhitektura akcentovanja treba da istakne poziciju objekta za sebe u odnosu na okolinu , kao i djelove objekata koji se nalaze na istaknutim mjestima (ugao, raskršće)

Komponovanje arhitektonike po visini treba da bude usmjereno ka uspostavljanju sklada u okviru tri arhitektonska „korpusa"

- Prvi tradicionalni uslov skladne arhitekture je usklađivanje objekta sa tlom na kom će se postaviti. Uloga ovog „korpusa" je uloga „postamenta" preko koga objekat naleže na tlo. Može obuhvatiti suteren, prizemlje i eventualno prvi sprat . Treba da iskaže svojom strukturom „stabilnost", da može da prihvati gornje slojeve (spratove). U sebi treba da sadrži i „prozračne" strukture, što stvara uslov da bude „prohodan i pristupačan".
- Drugi arhitektonski „korpus" je središnji korpus u koji se smještaju glavni sadržaji. Treba da odrazi modularnost arhitekture, njenu proporcionalnost, povezanost unutrašnjeg prostora i „otvorenost" ka spoljnjem prostoru. Ritam arhitektonskih otvora, sličnih ili različitih, su u funkciji sadržaja i tehnologije oblikovanja objekata, a oblik otvora u funkciji željene forme kojoj se teži.
- Treći korpus je arhitektonika „kontakta sa nebom", što je ovde jedan od najznačajnijih aspekata komponovanja objekta, kuće, arhitektonskog ansambla. To se često svodi na oblik krova (kos), međutim u ovakvom ambijentu to je mnogo značajnije, jer svojom

završnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom.

Komponovanje po dužini zahtjeva (takođe) arhitektonsko segregiranje prednjih djelova objekta u cjelinu i okruženje
To zahtjeva:
- Jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije
- Jasno naglašavanje horizontalnosti objekta
- Uvođenja modularne povezanosti različite arhitekture
- Uspostavljanje skladnog „ritma“ nizanja različitih elemenata ili različitog ritma sličnih elemenata
- Uvesti proporcionalnost u formiranju oblikovnih elemenata u odnosu na cjelinu i na ostale djelove
- U cilju uspostavljanja „reda“ putem uspostavljanja modularne koordinacije između oblikovanih segmenata
- Takođe koristiti arhitektonski jezik „akcentovanja“ pojedinih djelova, odnosno promjenom ritma ili vidova oblikovanja

5.13. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

5.14. USLOVI ZA ODNOŠENJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA

Čvrsti komunalni otpad sa prostora Seoca prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama).
Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti:
- na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500m²,
- na parcelama objekata mješovite namjene (SMN)
- na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo,
- na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja,
- na parcelama objekata turističke namjene,

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.
Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera I periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća.
Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici.
Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može bidi veća od 1,50 m.
Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćernja, a naročito na mjestima sa većom koncentacijom korisnika.
Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.

6.0. SMJERNICE OBLIKOVANJA I UREĐENJA PROSTORA

6.1. SMJERNICE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE 123

6.2. SMJERNICE PEJZAŽNOG OBLIKOVANJA 123

6.2.1. Opšte smjernice uređivanja i oblikovanja otvorenih i rekreativnih prostora 127
6.2.2. Integrisani sportsko rekreativni i zeleni prostori 127
6.2.3. Povezujući sportsko-rekreativni i zeleni prostori 127
6.2.4. Prostorni uslovi za ljetnje sportske i rekreativne sadržaje 127

6.3. SMJERNICE ZA FORMIRANJE UTU-a 128

6.3.1. Formiranje programa sadržaja 128
6.3.2. Smjernice za parcelaciju 130
6.3.3.Pravila regulacije oblikovanja urbanističkih sklopova 131
6.3.4.Pravila nivelacije urbanističkih oblikovanja 133

6.4. SMJERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA 134

6.4.1. Osnovna polazišta 134
6.4.2. Elementi oblikovanja i materijalizacija 135

6.5. SMJERNICE ZA RAZVOJ SAOBRAĆAJA 135

6.5.1. Osnovni saobraćajni prioriteti za rešavanje u funkciji principa održivog razvoja 135

6.0. SMJERNICE OBLIKOVANJA I UREĐENJA PROSTORA

6.1. SMJERNICE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

Na osnovu opservacije na terenu, evidentiranja postojećih i potencijalnih izvora zagađivanja i analize mogućih konflikata izvršena je procjena stanja životne sredine.

Za valorizaciju prostora sa aspekta daljeg održivog razvoja izvršena je procjena integralnog kapaciteta prostorne cjeline - područja LSL-a(analizirani su fizički, ekološki, socioekonomski faktori i uslovi).

Osnovni ciljevi i zadaci LSL -a sa aspekta zaštite životne sredine su:

- Očuvanje, unapređenje i zaštita posebnih prirodnih vrijednosti, njihovo namjensko korišćenje, prezentacija javnosti i razvoj održivog turizma ;
- Racionalno korišćenje zemljišta kao neobnovljivog (teško obnovljivog) prirodnog resursa,
- Očuvanje, unapređenje, zaštita i održivo korišćenje prostora,
- Upravljanje otpadom i otpadnim vodama.
-

Ekološka matrica područja LSL -a predstavlja rezultat vrjednovanja relevantnih podataka o prostoru (prirodnih karakteristika, stvorenih vrijednosti, evidentiranih izvora zagađivanja, potencijalno povredivih zona, lokacija, objekata i činilaca životne sredine) i procenjenog kapaciteta životne sredine (odnos postojećeg i planiranog stanja).

Ocjena stanja životne sredine u području data je na osnovu procjene postojećeg stanja (identifikovanih izvora zagađivanja), obzirom da ne postoje podaci monitoringa stanja životne sredine.

Procjena mogućih uticaja na kapacitet i stanje životne sredine od planiranih namjena i kapaciteta, dat je kao rezultat vrjednovanja sa svih aspekata, posebno sa aspekta mogućih strateških i lokalnih (mikrolokacijskih) uticaja koji za posledicu imaju:

- promjene morfoloških, predionih i pejzažnih karakteristika terena i prostora u zaleđu,
- potiskivanje biocenoza i promjenu zonskih ekoloških karakteristika terena,
- nastanak otpada i otpadnih voda,
- zagađivanje vodenih ekosistema,
- povećanje nivoa buke kao i
- opterećenja kapaciteta životne sredine.

Uređenje i zaštita prostora i životne sredine sa aspekta realizacije planiranih namjena, mora biti zasnovano na poštovanju propisanih pravila uređenja i građenja u postupku implementacije LSL-a i obaveznom postupku procjene uticaja za objekte, djelatnosti i radove koji mogu uticati na stanje životne sredine (realizacija projekata mora biti sprovedena prema uslovima i mjerama zaštite životne sredine propisanih u Studiji o procjeni uticaja na životnu sredinu, saglasno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu, „Sl. List RCG" br. 80/05).

Zaštita prostora i životne sredine na području Seoca, sa aspekta planiranih namjena zasnovana je na:

- Principu održivog razvoja, izboru i usvajanju matrice prostornog razvoja, saglasno integralnom kapacitetu, racionalnom korišćenju zemljišta i karakteristikama ekološki osjetljivog i povredivog prirodnog dobra;

- Principu integralnog vrjednovanja prostora sa svih aspekata;
- Principu preventive i sprečavanja potencijalnih konflikata u zahvatu LSL-a i neposrednog okruženja (vrjednovanje i afirmacija kompatibilnih susjednih namjena);
- Principu javnosti na svim nivoima (do konkretizacije bloka i pojedinačnih Projekata uz obaveznu procenu uticaja na životnu sredinu).

Zaštita voda

Zaštita voda od zagađivanja predstavlja prioritetni zadatak. Sprovodiće se primjenom mjera zabrane i obaveznih mjera:

- Prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja Seoca pri realizaciji planiranih namjena (blokova i pojedinačnih objekata);
- Otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja;
- Mjera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja;
- Obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata koji generišu otpadne vode prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG" br. 80/05).

Obavezne mjere zaštite voda:

- Pri realizaciji planiranih namjena (blokova i pojedinačnih objekata) obavezne su mjere zabrane i sprečavanja uticanja i prosipanja bilo kakvih otpadnih voda na lokacijama i u recipijent;
- U postupku prethodnih radova za realizaciju planiranih namjena, zabranjeno je deponovanje otpada svih kategorija na riječnoj obali, kupalištu i ostalim prostorima riječnog dobra;
- Obavezan je predtretman potencijalno zauljenih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina gdje postoji rizik takve pojave, preko taložnika - separatora masti i ulja;
- Obavezan je tretman svih otpadnih voda;
- Do uspostavljanja sistema upravljanja otpadnim vodama, obavezan je tretman otpadnih voda iz planiranih i postojećih objekata;
- Svi planirani objekti moraju objezbediti uređaj za tretman otpadnih voda (preporuka je biološki tretman);
- Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje, prenamjene, ili bilo kakve intervencije u prosotoru u obavezi su da izgrade uređaj za tretman otpadnih voda,
- Zahtjevani 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 Seoca sprovodiće se kao integralni dio strategije, uslova i mreže monitoringa i kontrole kvaliteta vazduha na nacionalnom nivou.

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

- Obavezan je izbor ekološki najprihvatljivijih energenata;
- Obavezan je plan kontrole kvaliteta vazduha, utvrđivanje mreže monitoringa;
- Preporuka je uvođenje posebnih saobraćajnih režima u zonama sa osjetljivim i povredivim sadržajima i zonama sa izraženim saobraćajnim opterećenjem, u cilju smanjenja, sprečavanja i minimiziranja zagađivanja specifičnim polutantima atmosfere na životnu sredinu i zdravlje korisnika prostora;
- Za sve objekte potencijalne izvore zagađivanja vazduha obavezan je postupak procjene uticaja prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG" br. 80/05).

Zaštita zemljišta

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

- Izgradnja je dozvoljena isključivo prema propisanim pravilima građenja i uređenja;
- Zabranjeno je deponovanje i odlaganje bilo kakvog otpada i otpadnih materijala van utvrđenih lokacija;
- Obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa zabranom otvaranja vegetacijskog sklopa;
- Za objekte, potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja zemljišta (u fazi pripreme terena, realizacije i u toku redovnog rada) obavezna je procjena uticaja na životnu sredinu prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG" br. 80/05) sa Planom mjera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mjera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta.

Zaštita osjetljivih ekosistema, biodiverziteta,
flore, faune i pejzažnih vrijednosti

Planirana namjena prostora maksimalno je vrjednovala prirodne karakteristike, i pejzažne vrijednosti područja Seoca.

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

Predviđene su mjere prevencije i sprečavanja potencijalnih rizika po zastupljene ekosisteme (floru, faunu), biodiverzitet, postojeće zelene površine i ukupnu pejzažnu vrijednost.

Zaštita od buke

Zaštita od pojave prekomerne buke planirana je valorizovanjem blokova.

- 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 rekonstrukcija i izgradnja saobraćajnica sa odgovarajućim zastorom za očekivano saobraćajno opterećenje;
- Obavezna je procjena uticaja na životnu sredinu za objekte - potencijalne izvore buke saglasno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG" br. 80/05).

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 u zahvatu LSL-a obavezno je uspostavljanje ekološki prihvatljivog načina evakuacije komunalnog otpada;
- Planirani objekti svih kategorija koji imaju turističku i komercijalno-uslužnu namjenu, moraju imati posebne prostorije za privrijemeno 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 osvijetljenjem, sa točećim mestom sa slavinom i slivnikom sa rešetkom. Pristup ovom prostoru mora biti vezan za pristupni put (preko rampe za pristup specijalizovanog vozila);
- Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje ili drugog oblika intervencije moraju objezbediti zasebnu prostoriju za privrijemeno odlaganje otpada i primarnu selekciju otpada;
- Sa mikrolokacija, komunalni otpad će se prikupljati postavljanjem korpi za smeće. Razmještaj istih vršiće se prema planu razmještaja, gdje su bitne lokacije značajnog okupljanja, šetališta, kupališta, odmorišta, parking prostora;
- Standard za sakupljanje otpada karakteristika komunalnog otpada propisuje se Planom za upravljanje otpadom.

6.2 SMJERNICE PEJZAŽNOG OBLIKOVANJA

6.2.1. OPŠTE SMJERNICE UREĐIVANJA I OBLIKOVANJA OTVORENIH I REKREATIVNIH PROSTORA

Rekreativni prostori za sportsku rekreaciju

Preporučene minimalne površine pojedinih kategorija rekreativnih prostora
prema rangu su:
lokalni park - min 0.2ha

Na lokacijama predviđenim za nove rekreativne i sportsko rekreativne centre i terene ne dozvoljava se privrijemena izgradnja objekata druge namjene koja nije u funkciji rekreacije i sporta. Do privođenja konačnoj namjeni na lokacijama za sport i rekreaciju mogu se privrijemeno uređivati samo objekti i tereni za rekreaciju i sport.

6.2.2. INTEGRISANI SPORTSKO REKREATIVNI I ZELENI PROSTORI

- *Prostori* za rekreaciju i sport mogu se locirati na lokaciji kao prateća ili dopunska namjena stanovanju, centralnim funkcijama, produkciji, javnim službama. Omogućava se izgradnja i uređenje otvorenih (sportski tereni, bazeni, dječija igrališta, zabavni parkovi ...) i zatvoreni (fitnes klubovi, teniski tereni, kuglane, bazeni idr.) prostora i objekata za rekreaciju u privatnom vlasništvu namjenjenih privatnom i javnom korišćenju. Izgrađivanje zasebnih parcela opredeljenih za ovu namjenu i namjenjenih rekreativnom korišćenju usklađuje se sa opštim pravilima građenja. Izgrađivanje može biti privrijemeno (balon hale...isl.) i trajno.

6.2.3. POVEZUJUĆI SPORTSKO-REKREATIVNI I ZELENI PROSTORI

- **Zeleni koridori** - Predstavljaju linearne koridore zemljišta i vode, omogućavaju zaštitu ralizčitih resursa i kreiraju mogućnosti za rekreaciju. Mogu biti različite širine. Zeleni koridori mogu da sadrže pješačke i biciklističke staze sa pratećom opremom i objektima. U zavisnosti od prostornih mogućnosti mogu da sadrže i retenzije ali i sportske objekte, dječija igrališta, prostore za zabavu i igru i da se uređuju kao linearni parkovi. *U zelenim koridorima dozvoljeni su sljedeći radovi:* sadnja, provlačenje pješakih i biciklističkih staza, podizanje pratećih zatvorenih objekata (mjesta za odmor, ugostiteljski objekti, muzički i likovni paviljoni, nadstrešnice, izletnički punktovi,,,) na površini do 5%, izgrađeni otvoreni prostori: sportski tereni, igrališta, retenzije i podizanje parkova. Zelene koridore treba opremiti standardnom infrastrukturom i, prema potrebi, sistemom za navodnjavanje.

6.2.4. PROSTORNI USLOVI ZA SPORTSKE I REKREATIVNE SADRŽAJE

Prostorni uslovi za sportske i rekreativne sadržaje

Opšti uslovi organizacije prostora: zavetrina, orjentacija sjever, sjevero-istok , ravan treren, poželjna je i osunčanost

- teniski teren (20/40m, tj za pojedinačnu igru 8.23/23.77, za igru parova 10.97/23.77 , ograđivanje žičanom ogradom za jedan teren daje 36.6/18.3, bočno objezbediti slobodnu traku od 3.65m), obrada terena trava, beton, asfalt, šljaka;
- igralište za košarku (26/14m, tj. potrebno 480m²), obrada terena zemlja, šljaka, asfalt;
- igralište za odbojku (18/9m, 242m²) obrada terena, zemlja, šljaka, asphalt;

- univerzalni teren- kompleksno igralište za mali fudbal, odbojku, košarku i rukomet (40/20 ili 25/50), obrada terena, zemlja, šljaka, asphalt;
- igralište za fudbal (110/75m, 8250m², gledalište još oko 1000m²), obrada terena trava;
- grupacija igrališta za stoni-tenis (sto 2.74/1.52m, za jedan sto potrebno oko 40m²);
- igralište za badminton (igra pojedinca 5.18/13.40m, igra parova 6.10/13.40m, oko 120m²), obrada terena trava, beton, asfalt, šljaka;
- boćanje na otvorenom prostoru (25-40/ 26.5m, oko 110m²)obrada terena šljaka;
- bilijar (stolovi 2-2.3/1-1.15m, okolni prostor 1.6, za jedan sto oko 20m²);
- igralište za mini-golf (različite veličine, min. 400m²);

6.3. SMJERNICE ZA FORMIRANJE UTU-a

Cilj smjernica je da formulišu način, postupak i pravila formiranja urbanističkih sklopova, a sve prema urbanističkim uslovima koje je plan definisao. U tom kontekstu, smjernice urbanističkog oblikovanja će ponuditi pravila preko čijeg korišćenja će se, po ponuđenim uslovima „otvorenog regulacionog plana“, modjelovati 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 postave mogućnosti za „slobodno kreiranje“ budućih formi, a u funkciji različitih sadržaja, različite tehnologije, različite materijalizacije. U tom smislu, smjernice urbanističkog oblikovanja će dati način i pravila oblikovanja po sljedećim tematsko-problemskim nivoima:

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

6.3.1. Formiranje programa sadržaja

Moguće je izvršiti kroz tri osnovna nivoa planske ponude:

Prvi nivo definisan je osnovnom namjenom koja je struktuirana
na sljedeće namjene:

- stanovanje
- turističke
- komunalne objekte
- saobraćaj i
- mešovite sadržaj

Drugi nivo programa je definisan sekundarnom namjenom specifikacionog funkcionisanja koje su komplementarne (dopunjujuće) u odnosu na osnovne namjene i predstavljaju u stvari njihovu specifikaciju i razradu.U okviru specifičnih funkcija spadaju :

- apartmansko stanovanje
- hotelski kompleksi
- stanovanje sa uslužnim djelatnostima
- turistički i smještajni kapaciteti
- ugostiteljski i smještajni kapaciteti
- uslužne djelatnosti
- kulturno-zabavni sadržaji
- sportsko-rekreativni i komercijalni sadrža

Treći nivo programa predstavlja detaljnu namjenu prostora sa sklopom mogućih sadržaja,koji u sebi obuhvata sljedeće sadržaje:

APARTMANSKO STANOVANJE :

- Apartmani za iznajmljivanje
- Apartmani za prodaju
- letnjikovci

REZIDENCIJALNI KOMPLEKSI :

- elitno stanovanje
- vile

USLUŽNE DJELATNOSTI :

- lokali
  (prodavnice mešovite robe, prodavnice specijalizovane robe, butici, saloni, servisi)
- poslovni apartmani

SMJEŠTAJNI KAPACITETI SA KULTURNO-ZABAVNIM I KOMERCIJALNIM SADRŽAJIMA :

- kuće za izdavanje
- urbane vile
- izložbene galerije
- sale za predavanja i filmske projekcije
- otvorene scene
- ugostiteljski sadržaji restorani, kafei
- internet-kafei
- butici
- prodavnice specijalizovane robe
- velnes centar, sauna, teretana, bazn
- manji sportski tereni
- sportske igre i igraonice

TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI SADRŽAJI SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA :

- restorani
- konobe
- kafei
- internet-kafei
- hotelski smještaj
- apartmanski smještaj

UREĐENI OTVORENI PROSTORI :

- pjaceta
- otvorena scena

Pri formiranju programa sadržaja postoji veći broj mogućnosti i to:

- Prva mogućnost da se budući program zasniva na jednoj od osnovnih namjena koje u sebi obuhvataju skup „podrazumavajućih“ sličnih funkcija i kompatabilnih sadržaja.
- Druga mogućnost je da program za polazište ima jednu od specifičnih funkcija koja je komplementarna (ali ne i preovlađujuća) u odnosu na osnovnu namjenu, a da zatim dolazi do ukrućenja kompatabilnih-dopunjujućih sadržaja.

- Treća mogućnost je da formiranje programa započne od određenog skupa sadržaja, čijom će se kombinacijom formirati određeni niz novo-kombinovanih funkcija, a zatim sve će se to smestiti u okviru osnovne komplementarne ili dopunjene namjene.

Kombinacijom navedenih mogućnosti formiranja programa, skala i broj mogućih budućih progra-
ma se povećava što stvara uslove da se do konačnog programa dođe kroz ostvarenja različitih interesa uz učešće svih relevantnih i zainteresovanih aktera i građana, investitora, stručnjaka, upravnih i komunalnih službi.

6.3.2. Smjernice za parcelaciju

Imaju za cilj formulisanje načina i mogućnosti formiranja urbanističkih parcela. Osnovno pravilo je da se urbanističkom parcelom ne naruše svojinski odnosi, što zahtjeva da se (njeno) formiranje urbanističkih parcela zasniva prevashodno na postojećoj katastarskoj parcelaciji.
Prvi slučaj je kada postojeća katastarska parcela, koja ima direktnu vezu sa uličnim tokom ili javnom površinom, predstavlja i urbanu parcelu, kako je i planom definisano.
Drugi slučaj nastaje kada se multipliciranjem katastarskih parcela, dobijaju urbanističke parcele, uz uslov da su tako uvećane, povezane sa ulicom ili javnim prostorom. Ovakvim načinom, urbanistička parcela može da se sastoji iz više katastarskih parcela.
Treći slučaj nastaje kada podelom većih katastarskih parcela, može doći do formiranja više manjih urbanističkih parcela. Najvažnije je istaći da se ovom podelom ne mogu promjeniti svojinski odnosi nad cjelinom katastarske parcele, i do njene realizacije u stvarnosti, može doći samo uz saglasnost svakog vlasnika ponaosob.
Osnovna svrha formiranja urbanističkih parcela je osim povezivanja sa ulicom ili javnim prostorom, zaokruženje završne cjeline, na kojoj se gradi veći jedinstveni objekat ili jedinstveni arhitektonsko-građevinski sklop.
Uvažavajući navedeni princip, da urbanističke parcele nastaju iz katastarskih parcela, a u cilju omogućavanja daljih transformacija urbanističkih parcela (usled stalne mogućnosti kupo-prodaje) mogućnosti da je u budućnosti moguće formirati nove urbanističke parcele uz ostvarivanje sljedećih preduslova:

- da su prethodno razrešeni svojinski odnosi, odnosno da za njihovo formiranje postoje saglasnosti svih vlasnika katastarskih parcela od kojih se kombinuje urbanistička parcela.
- da su za svoje zahtjeve dobili saglasnost od relevantnih službi na državnom i opštinskom nivou (urbanistička, katastarska...)
- da se takvom promjenom neće narušiti postavke plana (regulacija, izgrađenost....)

U okviru priloga Nacrta parcelacije definisane i prikazane su:

- novoformirane urbanističke parcele

Na istom prilogu date su pregledne tabele :

1. pregledna tabela novoformiranih urbanističkih parcela i
2. spiskom analitičko-geodetskih tačaka koje je definiš

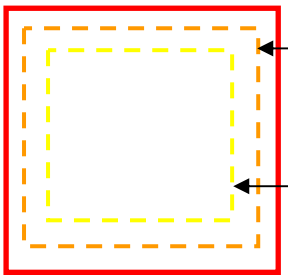
6.3.3. Pravila regulacije oblikovanja urbanističkih sklopova

Proizilaze iz **regulacionih** uslova „otvorenog plana“ koji je, putem građevinskih linija, formirao pravila građenja, posebno ka spoljašnjem prostoru i posebno ka unutrašnjem prostoru:

Spoljašnja regulacija gradjevinske linije je definisana na osnovna tri nivoa, i to:

I nivo: Na nivou bloka je definisana zajednička spoljašnja prednja građevinska linija preko koje se ne može ništa graditi. Ona je obavezujuća i nepromjenljiva za sve pripadajuće parcele.

II nivo: Na nivou svake parcele definisana je linija mogućeg povlačenja građevinskog objekta od glavne građevinske linije u vidu povlačenja prizemlja, povučenog krova ili mezanina.



Linija prednje građevinske linije
Ova linija je nepromenljiva i ona zabranjuje izlazak bilo kog dela objekta izvan te zone.

Linija povlačenja objekta od spoljašnjeg fronta,data na nivou parcele.
Označava da se objekat svojim pojedinim delovima može povući do te linije.

Zona između ove dvije linije je zona za oblikovanje sekundarnih formi, kao što su povučen front, natkriveni prostori, unutrašnja ulica,...
Oblici koji se mogu upisati mogu biti veoma različiti (kružni, mnogougaoni...), sa tim što se ne može narušiti linija maksimalnog izvlačenja, tj. van njenog okvira se ne može izaći.

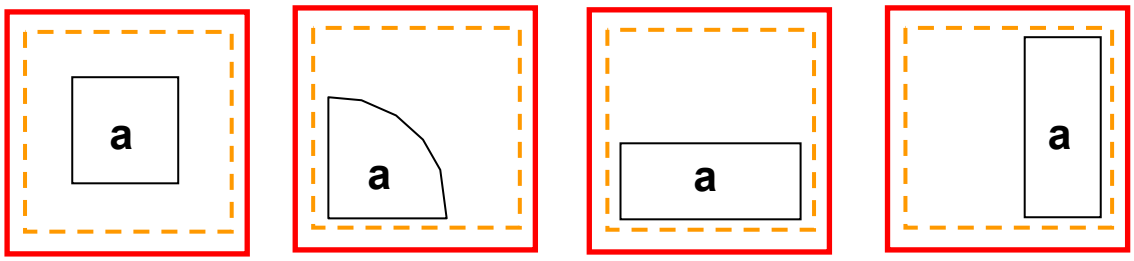
III nivo: Unutrašnja regulacija – definisana regulacijom na nivou parcele. Na nivou parcele predviđeno je više vrsta regulacije:

- Građevinska bočna regulacija prema susjedu:
  - objekti mogu da se grade do ivice parcele, ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
  - mogu da se grade na udaljenju 0.75-1.00m od susjeda uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija
  - mogu da se grade na udaljenju 1.00-2.00m od susjeda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
  - udaljenje veće od 2.50m omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

- Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:
  - odstojanje do 2.00m pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
  - odstojanje do 4.00m pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

Sve gradjevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele i bloka definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele.

Princip „oblikovanja“ unutrašnjeg prostora se zasniva samo na kodeksu da je veličina minimalnih neizgrađenih površina obavezujuća za realizaciju, a oblik i pozicija su prilagodljivi potrebama konkretnog programskog zadatka, s’ tim da je neophodno poštovati okvir spoljašnje regulacije.
Na samom planu je formirana moguća „najpovoljnija“ pozicija slobodnih uređenih površina, koja se može prilagoditi u skladu sa zahtjevima konkretnog programa.



Mogući položaji otvorenog neizgrađenog prostora

Otvorene uredjene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uredjeni kao slobodne parterne površine (popločanje, ozelenjene površine itd), a koje su nastale u okviru bloka ili parcele:

- direktno na zemlji, u vidu dvorišta
- iznad podrumskih prostorija (ispod kojih su smeštene garaže), koje dobijaju adekvatnu namjenu uz adekvatno uređenje i ozelenjavanje
- iznad suterenskog prostora kao „gornje dvorište“, koje se takođe uredjuje i ozelenjava
- iznad prizemne etaže ako je veće površine, namjenjene za zajedničke aktivnosti i ako je bogato uređena i ozelenjena
- i eventualno iznad krovnih ravnih površina ako je dostupna većini stanovnika, sa dopunski zabavno-rekreativnim sadržajima.

U otvorene uredjene površine uračunavaju se obavezno prethodna tri slučaja (nad zenljom, iznad podruma i iznad suterena) dok se ostala dva slučaja mogu uračunati ako se za to dobije saglasnost od relevantnih institucija o zaštiti životne sredine na državnom i opštinskom nivou.

Obaveznost svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke (ili katastarske) parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razreši na različite načine:

- podrumska garaža (u više nivoa)
- suterenka garaža
- parkiranje na pločama iznad suterena i li podruma
- izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni uslovi i programski zahtjevi

6.3.4. Pravila nivelacije urbanističkih oblikovanja

Proističu iz koncepta „ostvarive vizije"koja je zasnovana na uvođenju različitih skala determinisanosti odnosno otvorenosti parternih rješenja u prostoru. U tom kontekstu, planom je predočeno formiranje sklopova različite determinisanosti:

I stepen potpune apsolutne determinisanosti je sproveden kod sljedećih urbanih sistema:

1. Apsolutno su dimenzionisani, prema svojim potrebnim maksimalnim vrijednostima, infrastrukturni sistemi i to:
- vodovodni sistemi
- kanalizacioni sistemi
- elektro-energetski sistemi

2. Takođe je strogo definisana dimenzija saobraćajnih tokova kroz :
- precizno trasiranje uličnih tokova
- modjelovanje poprečnih profila za svaku kategoriju ulica

3. Precizno je određena:
- glavna gradjevinska linija (koja odvaja javni prostor od ostalog) i koja se ne može narušavati ni na koji način gradnje

II stepen delimične determinisanosti (odnosno delimične otvorenosti) je sproveden kod „dimenzionisanja" sljedećih nivoa urbanih sistema:

1. Spratnost je data kao preporučena visina, ali je omogućeno da se gradi i veća ili manja spratnost ako se to opravda funkcionalnim i eventualno estetskim razlozima.
2. Indeksi izgradjenosti i zauzetosti su „maksimizirani". U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.

III stepen veće otvorenosti nego determinisanosti je primenjen takodje na različitim nivoima nivelisanja urbanih sklopova:

1. Formiranje programa sadržaja omogućuje kombinovanja različitih funkcija i još većeg broja specifičnih sadržaja.

2. U okviru svake pojedinačne parcele prema susjednim parcelama predvidjen je skup linija gradjenja koje definišu različite uslove gradnje počev od gradnje na samoj liniji preko skale udaljenja od 1.0m odnosno 2.0m ili 3.0m pri čemu dobijaju različite uslove formiranja otvora različite veličine(pogledati poglavlje Pravila regulacije)

Svaka različitost oblika, urbanih sklopova i arhitektonskih struktura je potpuno otvorena i za očekivanje je da svaki objekat bude oblikovan na principima prepoznatljivosti, i isticanja ekskluzivnosti kako za sebe samog, još i više u podizanju atraktivnosti ukupne scene Seoca.

6.4. SMJERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA

6.4.1. Osnovna polazišta

U uslovima savremene domaće arhitektonske prakse, inspirisane i vođene nedovoljno formiranim principima tržišta, primetan je negativan trend razvoja arhitektonskih oblika i formi. Prisutna je potpuna raznovrsnost stilova i tehnika građenja, a odsustvo kontinuiteta ukazuje na kontinualno prilagođavanje tržišnim uslovima i praćenje prvenstveno ekonomskih trendova. Sveopšta transformacija društva, tržišta, ponude i tražnje neminovno je uslovila transformaciju arhitektonskog izraza. Objekti koji u poslednje vrijeme nastaju u velikom broju slučajeva obiluju ne baš racionalnim rješenjima, kako sa aspekta volumetrije već i kontekstualnosti objekta, odnosa prema neposrednom okruženju, materijalizacije, kolorita i primjenjivanih elemenata sekundarne plastike i aplikacija (reklame, akcenti..). Koriste se elementi savremenog arhitektonskog jezika, ali sa čestom interpretacijom oblika, elemenata i likovnog izraza koji nije karakterističan za predmetno područje. Konačan rezultat navedenih procesa i osnovna karakteristika arhitektonskog profila u ovom trenutku svakako jesu lagano gubljanje identiteta i stihijska transformacija.

Identitet i kontekstualnost

Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje slike Seoca. Ovde se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i međuodnosa. Interpretacija iskustava prošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti.
Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja odredjenog prostora. Novi objekti moraju doprinjeti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojim nastaju.

Odnos prema okruženju

Savremena svijetska 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 kreativnim jezikom. U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugeriše se primjena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od prirodnih faktora, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.

Principi oblikovanja

Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i :

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte)
- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrijednosti mikroambijenata
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u zavisnosti od namjene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
- korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namjenjene stanovanju
- korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namjenom predstavljaju potencijalno nove simbole u okruženju
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala

- korišćenje prirodnih lokalnih materijala

6.4.2. Elementi oblikovanja i materijalizacija

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu određene zahtjeve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrijavanja u ljetnjem periodu idr).
U cilju očuvanja identiteta i ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugeriše se primjena prirodnih materijala,kamena i drveta. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata izbjegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, vještački materijali i proizvodi na bazi plastike.
Distinkcija po namjeni svakako je neophodna budući da pozicija i namjena objekata u velikoj meri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije. Kada su u pitanju objekti namjenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od klimatskih faktora, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakterisitke 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 stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u prostoru, ali i planiranih namjena. U skladu sa tim neophodno je posvijetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmjeren, ali prepoznatljiv urbani karakter.

Primenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi. Sama pozicija pojedinih objekata neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repera prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja usmjerava i odredjuje kriterijume oblikovanja

6.5. SMJERNICE ZA RAZVOJ SAOBRAĆAJA

6.5.1. Osnovni saobraćajni prioriteti za rešavanje u funkciji principa održivog razvoja

1. kretanje u centru naselja
2. parkiranje
3. omogućavanje bjezbednog pješačkog