

PREDLOG

Na osnovu člana 217 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17 i 44/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od 2018. godine, donijela je

ODLUKU

O DONOŠENJU DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE „SEKTOR 1”- RT KOBILA - NJIVICE - UŠĆE SUTORINE

Član 1

Donosi se Državna studija lokacije „Sektor 1”- Rt Kobilica - Njivice - ušće Sutorine (u daljem tekstu: DSL).

DSL je sastavni dio ove odluke.

Član 2

Površina zahvata DSL iznosi 80,87 ha na kopnu i 70,64 ha na moru.

Granica zahvata DSL je precizno definisana preko koordinata sljedećih tačaka:

BROJ	X	Y			
1	6541671.2646	4700842.8677	41	6541694.5669	4700704.0840
2	6541621.2442	4700798.7107	42	6541701.3455	4700695.7289
3	6541620.6405	4700798.1284	43	6541708.0641	4700687.3254
4	6541620.0905	4700797.4951	44	6541714.7221	4700678.8740
5	6541619.5985	4700796.8157	45	6541721.3194	4700670.3750
6	6541619.1684	4700796.0957	46	6541727.8556	4700661.8289
7	6541618.8035	4700795.3404	47	6541771.2262	4700604.6978
8	6541618.5066	4700794.5560	48	6541777.7070	4700596.0967
9	6541618.2800	4700793.7484	49	6541784.1260	4700587.4494
10	6541618.1256	4700792.9239	50	6541790.4827	4700578.7562
11	6541618.0445	4700792.0891	51	6541796.7768	4700570.0176
12	6541618.0373	4700791.2504	52	6541803.0080	4700561.2340
13	6541618.1042	4700790.4143	53	6541809.1760	4700552.4059
14	6541618.2445	4700789.5873	54	6541815.2805	4700543.5337
15	6541618.4573	4700788.7760	55	6541821.3211	4700534.6180
16	6541618.7407	4700787.9865	56	6541849.5595	4700492.6143
17	6541619.0927	4700787.2252	57	6541854.6729	4700484.9859
18	6541619.5105	4700786.4979	58	6541860.8783	4700475.6327
19	6541619.9908	4700785.8102	59	6541863.6729	4700471.3641
20	6541620.5299	4700785.1677	60	6541866.4460	4700467.0815
21	6541621.1236	4700784.5751	61	6541869.7400	4700461.9207
22	6541621.7672	4700784.0373	62	6541872.4523	4700457.5994
23	6541622.4557	4700783.5583	63	6541874.5980	4700454.1272
24	6541623.3377	4700782.9858	64	6541878.1004	4700448.3446
25	6541624.1647	4700782.4235	65	6541881.5375	4700442.5230
26	6541625.7838	4700781.2497	66	6541884.9087	4700436.6629
27	6541627.3580	4700780.0162	67	6541888.2137	4700430.7653
28	6541628.8896	4700778.7302	68	6541891.4520	4700424.8308
29	6541630.3817	4700777.3985	69	6541894.6233	4700418.8601
30	6541631.1140	4700776.7176	70	6541897.7271	4700412.8541
31	6541632.5536	4700775.3292	71	6541900.7630	4700406.8136
32	6541634.6581	4700773.1914	72	6541903.7306	4700400.7392
33	6541636.7108	4700771.0036	73	6541906.6297	4700394.6317
34	6541639.3959	4700768.0388	74	6541909.4597	4700388.4920
35	6541652.6528	4700753.1741	75	6541912.2204	4700382.3208
36	6541659.7846	4700745.1184	76	6541913.4476	4700379.5163
37	6541666.8584	4700737.0117	77	6541915.4637	4700374.8295
38	6541673.8739	4700728.8545	78	6541917.8391	4700369.1867
39	6541680.8308	4700720.6472	79	6541920.1734	4700363.5267
40	6541687.7285	4700712.3903	80	6541922.8540	4700356.9059
			81	6541925.1230	4700351.2195

82	6541927.7467	4700344.5759	153	6542313.3769	4699551.1693
83	6541938.8762	4700316.1756	154	6542314.6060	4699545.0895
84	6541942.6127	4700306.7310	155	6542315.9035	4699539.0238
85	6541946.4131	4700297.3118	156	6542317.2694	4699532.9732
86	6541950.2772	4700287.9186	157	6542318.7034	4699526.9384
87	6541954.2049	4700278.5518	158	6542320.2054	4699520.9202
88	6541958.1958	4700269.2118	159	6542321.7751	4699514.9192
89	6541962.2499	4700259.8991	160	6542323.4125	4699508.9364
90	6541966.3670	4700250.6140	161	6542325.1172	4699502.9723
91	6541970.5469	4700241.3570	162	6542327.3054	4699495.4995
92	6541974.7893	4700232.1285	163	6542328.5021	4699491.5084
93	6542029.2114	4700114.7936	164	6542329.7404	4699487.5300
94	6542033.4498	4700105.7348	165	6542331.0384	4699483.5707
95	6542037.7485	4700096.7045	166	6542332.0619	4699480.6181
96	6542042.1073	4700087.7031	167	6542332.7721	4699478.6596
97	6542046.5260	4700078.7309	168	6542333.5072	4699476.7103
98	6542051.0044	4700069.7884	169	6542334.6623	4699473.7999
99	6542055.5424	4700060.8759	170	6542335.8779	4699470.9143
100	6542060.1396	4700051.9939	171	6542337.1535	4699468.0546
101	6542064.7960	4700043.1428	172	6542338.4884	4699465.2223
102	6542069.5113	4700034.3229	173	6542339.8822	4699462.4184
103	6542074.2854	4700025.5346	174	6542340.8415	4699460.5691
104	6542079.1179	4700016.7784	175	6542341.8242	4699458.7321
105	6542124.9584	4699934.3683	176	6542342.8282	4699456.9066
106	6542130.0815	4699925.2287	177	6542344.3689	4699454.1879
107	6542135.2644	4699916.1229	178	6542345.4162	4699452.3869
108	6542140.5068	4699907.0512	179	6542347.0117	4699449.6999
109	6542145.8085	4699898.0141	180	6542350.2655	4699444.3637
110	6542151.1692	4699889.0119	181	6542491.2088	4699217.0776
111	6542156.5888	4699880.0449	182	6542496.9609	4699207.8718
112	6542162.0669	4699871.1137	183	6542502.7753	4699198.7052
113	6542167.6035	4699862.2185	184	6542508.6518	4699189.5784
114	6542183.6792	4699836.5782	185	6542514.5901	4699180.4915
115	6542189.4543	4699827.2968	186	6542520.5899	4699171.4452
116	6542195.1659	4699817.9761	187	6542526.6509	4699162.4398
117	6542200.8137	4699808.6166	188	6542532.7729	4699153.4758
118	6542206.3973	4699799.2188	189	6542551.0651	4699126.8858
119	6542211.9167	4699789.7831	190	6542553.9136	4699122.7767
120	6542217.3714	4699780.3098	191	6542555.6490	4699120.3295
121	6542222.7613	4699770.7995	192	6542556.8235	4699118.7107
122	6542228.0861	4699761.2526	193	6542558.0157	4699117.1049
123	6542233.3455	4699751.6696	194	6542559.2287	4699115.5148
124	6542238.5394	4699742.0508	195	6542560.4655	4699113.9430
125	6542243.6674	4699732.3968	196	6542561.7287	4699112.3925
126	6542248.7293	4699722.7079	197	6542563.0212	4699110.8663
127	6542253.7249	4699712.9848	198	6542563.6792	4699110.1133
128	6542258.6540	4699703.2277	199	6542565.0202	4699108.6296
129	6542263.5163	4699693.4371	200	6542565.7038	4699107.8997
130	6542268.3116	4699683.6136	201	6542567.1509	4699106.4127
131	6542273.0397	4699673.7575	202	6542568.6361	4699104.9637
132	6542277.7003	4699663.8694	203	6542570.1583	4699103.5538
133	6542282.2932	4699653.9496	204	6542571.7166	4699102.1838
134	6542292.9243	4699630.7817	205	6542573.3100	4699100.8546
135	6542294.4575	4699627.3560	206	6542574.8774	4699099.6125
136	6542295.9261	4699623.9021	207	6542575.6719	4699099.0052
137	6542297.3297	4699620.4212	208	6542577.2804	4699097.8167
138	6542298.6678	4699616.9146	209	6542578.9124	4699096.6606
139	6542299.9397	4699613.3836	210	6542581.3980	4699094.9809
140	6542301.1452	4699609.8293	211	6542583.0762	4699093.8930
141	6542302.2838	4699606.2530	212	6542585.6191	4699092.3013
142	6542303.3551	4699602.6559	213	6542587.3279	4699091.2622
143	6542304.3587	4699599.0394	214	6542589.9060	4699089.7281
144	6542305.2943	4699595.4047	215	6542597.4260	4699085.3466
145	6542306.1615	4699591.7531	216	6542601.0121	4699083.2252
146	6542306.9600	4699588.0858	217	6542602.7926	4699082.1434
147	6542307.6895	4699584.4042	218	6542604.5608	4699081.0418
148	6542308.3499	4699580.7096	219	6542607.1838	4699079.3431
149	6542308.9407	4699577.0032	220	6542608.9080	4699078.1739
150	6542310.1022	4699569.4867	221	6542610.6087	4699076.9707
151	6542311.1249	4699563.3687	222	6542612.2821	4699075.7298
152	6542312.2165	4699557.2627	223	6542613.1074	4699075.0942

224	6542614.7322	4699073.7904	295	6542822.8367	4698892.0767
225	6542615.5308	4699073.1216	296	6542835.6025	4698877.4846
226	6542617.1688	4699071.6844	297	6542837.6485	4698875.1929
227	6542618.7613	4699070.1970	298	6542839.7410	4698872.9435
228	6542620.3067	4699068.6607	299	6542841.8791	4698870.7375
229	6542621.8036	4699067.0770	300	6542844.0620	4698868.5758
230	6542623.2504	4699065.4476	301	6542846.2887	4698866.4591
231	6542623.9240	4699064.6530	302	6542854.9585	4698858.3814
232	6542625.2374	4699063.0359	303	6542858.5973	4698854.9523
233	6542626.5083	4699061.3851	304	6542862.1948	4698851.4798
234	6542627.7398	4699059.7049	305	6542864.3234	4698849.3658
235	6542628.9357	4699057.9990	306	6542865.7267	4698847.9408
236	6542630.6710	4699055.4001	307	6542867.8039	4698845.7764
237	6542631.7944	4699053.6457	308	6542869.1678	4698844.3135
238	6542632.8961	4699051.8775	309	6542869.8428	4698843.5757
239	6542635.0509	4699048.3114	310	6542871.8823	4698841.2848
240	6542639.7858	4699040.3075	311	6542873.8745	4698838.9528
241	6542641.8722	4699036.8949	312	6542875.8187	4698836.5804
242	6542642.9438	4699035.2061	313	6542877.7139	4698834.1688
243	6542644.0399	4699033.5333	314	6542879.5594	4698831.7190
244	6542645.1649	4699031.8798	315	6542880.1503	4698830.9122
245	6542646.3227	4699030.2490	316	6542881.3166	4698829.2876
246	6542647.5172	4699028.6450	317	6542882.4639	4698827.6493
247	6542648.7520	4699027.0717	318	6542884.7073	4698824.3378
248	6542650.0302	4699025.5336	319	6542885.8069	4698822.6672
249	6542650.6867	4699024.7792	320	6542887.4334	4698820.1464
250	6542651.3551	4699024.0354	321	6542889.5684	4698816.7638
251	6542652.5269	4699022.7890	322	6542891.6782	4698813.3655
252	6542653.7338	4699021.5765	323	6542916.0718	4698773.7667
253	6542654.9748	4699020.3988	324	6542920.9400	4698765.9240
254	6542656.2489	4699019.2571	325	6542924.2267	4698760.7214
255	6542657.7782	4699017.9683	326	6542927.0045	4698756.4107
256	6542658.5577	4699017.3420	327	6542929.8274	4698752.1294
257	6542660.1435	4699016.1234	328	6542932.7046	4698747.8844
258	6542661.7612	4699014.9474	329	6542935.6446	4698743.6827
259	6542663.4067	4699013.8107	330	6542938.0154	4698740.4002
260	6542665.0761	4699012.7093	331	6542940.4302	4698737.1499
261	6542666.7657	4699011.6392	332	6542942.8887	4698733.9325
262	6542669.3309	4699010.0837	333	6542945.3904	4698730.7486
263	6542672.7924	4699008.0793	334	6542947.9348	4698727.5988
264	6542675.4070	4699006.6084	335	6542949.2398	4698726.0162
265	6542697.7983	4698994.1251	336	6542951.2164	4698723.6581
266	6542702.1440	4698991.6523	337	6542953.2140	4698721.3178
267	6542706.4597	4698989.1275	338	6542955.2306	4698718.9939
268	6542709.0291	4698987.5789	339	6542957.9456	4698715.9182
269	6542711.5797	4698985.9996	340	6542959.9991	4698713.6268
270	6542713.2681	4698984.9275	341	6542962.7563	4698710.5889
271	6542715.6051	4698983.4045	342	6542966.9246	4698706.0618
272	6542717.9206	4698981.8490	343	6542972.5206	4698700.0610
273	6542720.2143	4698980.2613	344	6543080.5604	4698584.7572
274	6542721.8451	4698979.1036	345	6543088.0000	4698576.8748
275	6542724.2716	4698977.3395	346	6543095.4963	4698569.0464
276	6542726.6767	4698975.5463	347	6543103.0490	4698561.2723
277	6542729.8554	4698973.1182	348	6543110.6576	4698553.5530
278	6542733.0087	4698970.6572	349	6543118.3219	4698545.8888
279	6542736.1442	4698968.1735	350	6543126.0413	4698538.2803
280	6542779.2800	4698933.6533	351	6543133.8155	4698530.7277
281	6542783.9488	4698929.8848	352	6543141.6440	4698523.2315
282	6542787.8126	4698926.7113	353	6543149.5265	4698515.7921
283	6542790.8766	4698924.1400	354	6543157.4626	4698508.4098
284	6542793.1544	4698922.1876	355	6543165.4518	4698501.0850
285	6542795.4114	4698920.2113	356	6543173.4937	4698493.8182
286	6542798.2837	4698917.6269	357	6543181.5880	4698486.6097
287	6542801.1158	4698914.9985	358	6543189.7341	4698479.4598
288	6542803.9069	4698912.3265	359	6543197.9316	4698472.3690
289	6542806.6563	4698909.6118	360	6543205.1663	4698466.1492
290	6542809.3635	4698906.8549	361	6543209.7021	4698462.2216
291	6542811.4364	4698904.6862	362	6543214.2159	4698458.2686
292	6542813.4862	4698902.4958	363	6543217.9536	4698454.9475
293	6542815.5160	4698900.2867	364	6543222.8995	4698450.4683
294	6542818.1964	4698897.3177	365	6543227.7953	4698445.9345

366	6543232.6404	4698441.3464	437	6543846.7310	4697609.8527
367	6543237.4341	4698436.7048	438	6543848.8238	4697612.4477
368	6543242.1760	4698432.0101	439	6543850.9766	4697614.9931
369	6543246.8653	4698427.2630	440	6543853.1884	4697617.4875
370	6543251.5016	4698422.4640	441	6543855.4578	4697619.9296
371	6543254.9415	4698418.8354	442	6543857.7836	4697622.3180
372	6543259.0379	4698414.4514	443	6543860.1646	4697624.6514
373	6543263.1096	4698410.0445	444	6543862.5995	4697626.9285
374	6543285.5219	4698385.5941	445	6543865.0869	4697629.1481
375	6543292.5447	4698377.9829	446	6543867.6255	4697631.3090
376	6543299.6199	4698370.4203	447	6543870.2139	4697633.4100
377	6543306.7471	4698362.9069	448	6543872.8507	4697635.4500
378	6543313.9261	4698355.4428	449	6543875.5344	4697637.4278
379	6543321.1564	4698348.0284	450	6543878.2635	4697639.3423
380	6543328.4377	4698340.6641	451	6543881.0367	4697641.1926
381	6543335.7696	4698333.3503	452	6543883.8524	4697642.9776
382	6543343.1519	4698326.0873	453	6543886.7089	4697644.6963
383	6543350.5842	4698318.8754	454	6543889.6049	4697646.3478
384	6543367.8745	4698302.2118	455	6543892.5386	4697647.9312
385	6543373.6158	4698296.6406	456	6543895.5085	4697649.4456
386	6543376.4685	4698293.8367	457	6543898.5130	4697650.8902
387	6543379.3032	4698291.0146	458	6543901.5505	4697652.2642
388	6543382.1153	4698288.1700	459	6543904.6192	4697653.5669
389	6543384.2066	4698286.0190	460	6543907.7175	4697654.7976
390	6543386.9674	4698283.1246	461	6543910.8437	4697655.9555
391	6543389.6922	4698280.1962	462	6543913.9961	4697657.0400
392	6543392.3756	4698277.2299	463	6543917.1730	4697658.0506
393	6543395.0125	4698274.2222	464	6543920.3726	4697658.9868
394	6543397.5972	4698271.1695	465	6543923.5933	4697659.8479
395	6543399.4981	4698268.8486	466	6543926.8331	4697660.6335
396	6543401.8479	4698265.8792	467	6543930.0905	4697661.3432
397	6543404.1411	4698262.8657	468	6543933.3635	4697661.9766
398	6543406.3769	4698259.8094	469	6543936.6504	4697662.5334
399	6543408.5543	4698256.7113	470	6543939.9495	4697663.0133
400	6543410.6727	4698253.5725	471	6543943.2588	4697663.4159
401	6543412.7313	4698250.3942	472	6543946.5767	4697663.7411
402	6543414.7294	4698247.1775	473	6543949.9012	4697663.9887
403	6543416.6662	4698243.9235	474	6543953.2307	4697664.1585
404	6543418.5411	4698240.6335	475	6543957.2851	4697663.7064
405	6543420.3533	4698237.3085	476	6543961.3475	4697663.3334
406	6543422.1023	4698233.9498	477	6543965.4165	4697663.0396
407	6543423.7873	4698230.5587	478	6543969.4904	4697662.8252
408	6543425.4078	4698227.1362	479	6543973.5677	4697662.6903
409	6543426.9633	4698223.6836	480	6543977.6469	4697662.6348
410	6543428.4531	4698220.2022	481	6543981.7263	4697662.6590
411	6543430.3900	4698203.3000	482	6543985.8046	4697662.7626
412	6543432.0400	4698187.4400	483	6543989.8800	4697662.9457
413	6543432.9200	4698166.2400	484	6543993.9511	4697663.2082
414	6543434.0600	4698159.1900	485	6543998.0163	4697663.5500
415	6543437.2200	4698140.6600	486	6544002.0741	4697663.9710
416	6543440.0900	4698121.0100	487	6544006.1228	4697664.4711
417	6543444.1700	4698040.5400	488	6544010.1611	4697665.0499
418	6543444.7300	4698035.5500	489	6544014.1873	4697665.7074
419	6543446.9000	4697996.8500	490	6544018.2000	4697666.4433
420	6543443.8400	4697966.5200	491	6544022.1975	4697667.2572
421	6543441.0400	4697944.8700	492	6544026.1784	4697668.1489
422	6543438.2700	4697927.1900	493	6544030.1411	4697669.1180
423	6543433.6400	4697895.3500	494	6544034.0843	4697670.1642
424	6543423.9815	4697849.1835	495	6544038.0062	4697671.2870
425	6543408.4800	4697817.1800	496	6544041.9056	4697672.4861
426	6543389.8700	4697789.6500	497	6544045.7808	4697673.7610
427	6543377.5800	4697769.3200	498	6544049.6304	4697675.1112
428	6543360.1000	4697741.0400	499	6544053.4530	4697676.5362
429	6543359.1670	4697739.4146	500	6544057.2471	4697678.0354
430	6543550.0000	4697500.0000	501	6544061.0112	4697679.6083
431	6543794.5224	4697500.0000	502	6544064.7440	4697681.2543
432	6543837.2066	4697596.1840	503	6544068.4439	4697682.9727
433	6543838.9827	4697599.0053	504	6544072.1097	4697684.7629
434	6543840.8242	4697601.7843	505	6544075.7398	4697686.6243
435	6543842.7301	4697604.5195	506	6544079.3330	4697688.5560
436	6543844.6994	4697607.2094	507	6544082.8879	4697690.5575

508	6544086.4030	4697692.6278	556	6544186.8090	4697852.4616
509	6544089.8772	4697694.7663	557	6544187.1483	4697856.5270
510	6544093.3089	4697696.9721	558	6544187.4082	4697860.5983
511	6544096.6971	4697699.2444	559	6544187.5888	4697864.6738
512	6544100.0403	4697701.5823	560	6544187.6898	4697868.7521
513	6544103.3372	4697703.9849	561	6544187.7113	4697872.8316
514	6544106.5868	4697706.4513	562	6544187.6534	4697876.9108
515	6544109.7876	4697708.9807	563	6544187.5159	4697880.9880
516	6544112.9385	4697711.5719	564	6544187.2989	4697885.0618
517	6544116.0383	4697714.2241	565	6544187.0026	4697889.1305
518	6544119.0858	4697716.9361	566	6544186.6270	4697893.1927
519	6544122.0798	4697719.7071	567	6544186.1723	4697897.2469
520	6544125.0193	4697722.5359	568	6544185.6386	4697901.2914
521	6544127.9031	4697725.4215	569	6544185.0263	4697905.3247
522	6544130.7300	4697728.3628	570	6544184.3354	4697909.3453
523	6544133.4991	4697731.3586	571	6544183.5662	4697913.3517
524	6544136.2093	4697734.4078	572	6544182.7191	4697917.3423
525	6544138.8595	4697737.5092	573	6544181.7944	4697921.3157
526	6544141.4487	4697740.6618	574	6544142.3726	4698044.9510
527	6544143.9760	4697743.8642	575	6544076.7257	4698213.0351
528	6544146.4404	4697747.1152	576	6543943.6990	4698411.6777
529	6544148.8410	4697750.4137	577	6543691.4040	4698603.5545
530	6544151.1768	4697753.7584	578	6543493.0474	4698764.1808
531	6544153.4469	4697757.1480	579	6543409.4398	4698918.7042
532	6544155.6506	4697760.5811	580	6543258.0977	4698895.9397
533	6544157.7869	4697764.0566	581	6543145.8629	4698965.8897
534	6544159.8550	4697767.5731	582	6543131.7632	4699101.3702
535	6544161.8542	4697771.1292	583	6543165.3208	4699198.3220
536	6544163.7837	4697774.7236	584	6542994.1186	4699363.7234
537	6544165.6428	4697778.3549	585	6542818.9189	4699444.9638
538	6544167.4307	4697782.0218	586	6542687.7658	4699522.9741
539	6544169.1468	4697785.7228	587	6542541.8979	4699703.5115
540	6544170.7904	4697789.4566	588	6542281.7560	4700087.3150
541	6544172.3609	4697793.2217	589	6542091.3168	4700435.8163
542	6544173.8577	4697797.0168	590	6542104.3229	4700480.5874
543	6544175.2803	4697800.8402	591	6542112.7989	4700522.8829
544	6544176.6281	4697804.6907	592	6542110.0689	4700564.6297
545	6544177.9005	4697808.5667	593	6542107.5733	4700578.2631
546	6544179.0972	4697812.4668	594	6541946.0294	4700583.0715
547	6544180.2176	4697816.3895	595	6541895.5724	4700592.0588
548	6544181.2613	4697820.3333	596	6541818.9064	4700635.0762
549	6544182.2279	4697824.2967	597	6541776.9415	4700675.9418
550	6544183.1171	4697828.2781	598	6541754.0758	4700713.0441
551	6544183.9285	4697832.2762	599	6541738.0219	4700751.5163
552	6544184.6618	4697836.2893	600	6541717.8644	4700802.3011
553	6544185.3167	4697840.3159	601	6541703.0693	4700833.7631
554	6544185.8930	4697844.3545	602	6541687.9478	4700859.4137
555	6544186.3905	4697848.4036			

Član 3

DSL se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.

Član 4

DSL se donosi za period do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore.

Član 5

DSL sadrži: izvod iz prostornog plana posebne namjene; granice područja za koje se donosi; detaljnu namjenu površina; ekonomsko-demografsku analizu; plan parcelacije; urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata; građevinske i regulacione linije; trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata; nivelaciona i regulaciona rješenja; tačke i uslove priključenja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte; smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjericama za primjenu energetske efikasnosti i obnovljivih izvora energije; režim zaštite kulturne baštine; mjere za zaštitu životne sredine; mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i

smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture odnosno uređenja terena; ekonomsko-tržišnu projekciju; način, faze i dinamiku realizacije plana.

Član 6

Implementacija DSL vršiće se u skladu sa smjernicama za realizaciju ovog planskog dokumenta.

Član 7

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj:

Podgorica, 2018. godine

Vlada Crne Gore

**Predsjednik,
Duško Marković**

DRAŽAVNA STUDIJA LOKACIJE "SEKTOR 1 RT KOBILA- NJIVICE- UŠĆE SUTORINE"

NARUČILAC PLANA:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE

OBRADIVAČ PLANA:

CAU – Centar za arhitekturu i urbanizam

Podgorica, Bulevar Džordža Vašingtona bb

Direktor: Predrag Babić, dipl.ing.građ.

ODGOVORNI PLANER:

Dragana Šuković, mast. inž. arh.

licenca br.04-732/1 od 03.03.2010

RADNI TIM:

Urbanizam:

Dragana Šuković, mast.inž.arh.
Srđan Pavićević, dipl.inž.arh.

Ekonomska analiza:

Zorica Babić, dipl.ecc
Licenca br. 10-6342/1 od 12.10.2009.

Infrastrukturni sistemi:

Saobraćaj:

Simeun Matović, dipl.inž.građ
Licenca br. 05-1256/06 od 15.05.2006.

Lazar Ševaljević, dipl.inž.građ

Hidrotehnička infrastruktura:

Irena Raonić, dipl. inž.građ.
Licenca br. 01-950/2 od 08.09.2014.

Elektroenergetska infrastruktura:

Igor Strugar, dipl.inž.el.
Licenca br. 01-129/2 od 18.02.2015

Milanko Džuver, dipl.inž.el.

Telekomunikaciona infrastruktura:

Vladimir Slavić, dipl.inž.el.
Licenca br. 10-1320/1 od 23.02.2009.

Plan ozelenjavanja:

Danica Mihaljević Davidović,
dipl.inž.pejz.arh.
Licenca br. 01-175/2 od 11.02.2014.

Administrativno -tehnička koordinacija:

Mladen Vuksanović, specijalista
menadžmenta

Tehnička obrada:

Miroslav Vuković, inž.rač

Podgorica, Jul 2018. godine

SADRŽAJ TEKSTA PLANA

OPŠTA DOKUMENTACIJA	5
UVODNI DIO	6
PRAVNI I PLANSKI OSNOV	7
Povod i cilj izrade plana	8
OBUHVAT PLANA	9
I OCJENA STANJA	16
1. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆE RELEVANTNE DOKUMENTACIJE	17
1.1. Izvod iz prostornog plana Crne Gore (PPCG, 2008 godina)	17
1.2. Izvod iz Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko Dobro (PPPPNMD, 2007 godina)	19
1.3. Izvod iz Prostornog plana opštine Hrećeg Novi (PPOHN, 2008 godina)	21
1.4. Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a Njivice (DUP Njivice, 2012 godina)	25
1.5. Izvod iz DUP-a Igalo - Stara Banja (DUP Igalo - Stara Banja, 2011 godina)	28
1.6. Izvod iz detaljne razrade lokaliteta između Njivica i ušća Sutorine (PPPPNMD detaljana razrada lokaliteta, 2007 godina)	30
1.7. Izvod iz Urbanističkog projekta „Mimosas cape“ (UP „Mimosas cape“, 1992 godina)	31
1.8. Analiza i ocjena usvojene planske dokumentacije	32
1.9. Analiza uticaja kontaktnih zona	33
1.10. Usklađenost DSL „Sektor 1“ sa Nacrtom Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje (PPP OP, nacrt plana, februar 2016 godina)	35
1.11. IZVOD IZ PROCJENE UTICAJA DOSADAŠNJIH I BUDUĆIH ZAHVATA UNUTAR PRIRODNOG I KULTURNO-ISTORIJSKOG PODRUČJA KOTORA NA SVEUKUPNU BAŠTINU (2017. godina)	38
2. ANALIZA PRIRODNIH USLOVA I POTENCIJALI	42
Geografski položaj lokacije	42
Geološke odlike lokacije	44
Geomorfološke karakteristike	50
Klimatske karakteristike	50
Hidrogeološke karakteristike	52
Pedološke karakteristike	52
Pejzažne i ambijentalne specifičnosti i tretman prirodnih vrijednosti	53
3. STVORENI USLOVI I POTENCIJALI	56
3.1. GRAĐENA SREDINA	56
3.2. ANALIZA ODNOSA PREMA GRADITELJSKOM NASLEDU	59
3.3. ZAKLJUČCI STUDIJE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA ZA POTREBE IZRADE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE „SEKTOR 1“ RT KOBILA- NJIVICE- UŠĆE SUTORINE	67
3.4. PARTICIPACIJA JAVNOSTI	70
II PLAN	72

II PLAN.....	73
1. PROSTORNA ORGANIZACIJA	73
2. USLOVI ZA IZGRADNJU, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA	75
2.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA.....	75
2.2. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU.....	76
2.3. USLOVI ZA PARCELACIJU	77
2.4. TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA.....	78
2.5. OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA	79
2.5.1. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA STANOVANJA MALE GUSTINE (SMG) 80	
2.5.2. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA HOTELA (T1).....	81
2.5.3. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA TURISTIČKOG NASELJA (T2).....	81
2.5.4. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA LUKE NAUTIČKOG TURIZMA (NT) 83	
2.5.5. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I REKONSTRUKCIJU OBJEKATA POTENCIJALNIH KULTURNIH DOBRA.....	84
2.5.6. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA CENTRALNIH DJELATNOSTI (CD) 84	
2.5.7. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBALNOG ŠETALIŠTA	85
2.5.8. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA NA KUPALIŠTIMA	86
2.5.9. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA ZELENIH POVRŠINA	87
2.6. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA	88
2.7. MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	88
2.8. MJERE ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE	89
2.9. MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA.....	89
2.10. SMJERNICE ZA ASEIZMIČKO PROJEKTOVANJE	90
2.11. SMJERNICE ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE	91
2.12. USLOVI ZA KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA	92
2.13. SMJERNICE ZA ETAPNU REALIZACIJU PLANSKOG DOKUMENTA	92
2.14. USLOVI ZA KORIŠĆENJE PROSTORA DO PRIVODENJA NAMJENI	92
2.15. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA.....	92
3. SAOBRAĆAJNA I OSTALA INFRASTRUKTURA	94
3.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA.....	94
Planirano stanje saobraćajne infrastrukture	94
3.2. HIDROTEHNIČKI SISTEMI.....	97
3.3. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA.....	106
3.4. ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	120
Postojeće stanje telekomunikacione infrastrukture	120
Planirano stanje telekomunikacione infrastrukture	122
Orijentacioni troškovi izgradnje planirane telekomunikacione infrastrukture u zahvatu planske dokumentacije	124
3.5. PEJZAŽNA ARHITEKTURA.....	125
ZIK- Zelenilo infrastrukture.....	133

3.6. UPRAVLJANJE OTPADOM	134
4. EKONOMSKA ANALIZA SA ELEMENTIMA TRŽIŠNO FINANSIJSKE PROJEKCIJE	138
5. ANALITIČKI PODACI	143

SADRŽAJ GRAFIČKIH PRILOGA

I POSTOJEĆE STANJE

01a. Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata plana	R 1:1000
01b. Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata plana	R 1:1000
01c. Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata plana	R 1:1000
02. Izvod iz PPPPN Morsko Dobro	R 1:10000
03. izvod iz PPO Herceg Novi	R 1:10000
04. Izvod iz DUP-a Njivice izmjene i dopune	R 1:2500
05. Izvod iz DUP-a Igalo-Stara Banja	R 1:2500
06. Izvod iz UP Mimosas Cape	R 1:2500
07. Izvod iz PPPPN MD detaljna razrada lokaliteta Njivice	R 1:2500
08. Izvod iz PPPN Obalno Područje - plan namjene površina	R 1:10000
09. Izvod iz PPPN Obalno Područje- građevinska područja	R 1:10000
10a. Analiza postojećeg stanja	R 1:1000
10b. Analiza postojećeg stanja	R 1:1000
10c. Analiza postojećeg stanja	R 1:1000
11. Kontaktne zone	R 1:10000

II PLAN

12a. Plan namjene površina-ZONA A	R 1:1000
12b. Plan namjene površina-ZONA B	R 1:1000
12c. Plan namjene površina-ZONA C	R 1:1000
13a-a. Plan parcelacije-ZONA A	R 1:1000
13a-b. Plan parcelacije-ZONA B	R 1:1000
13a-c. Plan parcelacije-ZONA C	R 1:1000
13b-a. Plan regulacije i nivelacije-ZONA A	R 1:1000
13b-b. Plan regulacije i nivelacije-ZONA B	R 1:1000
13b-c. Plan regulacije i nivelacije-ZONA C	R 1:1000
14a. Plan saobraćajne infrastrukture-ZONA A	R 1:1000
14b. Plan saobraćajne infrastrukture-ZONA B	R 1:1000
14c. Plan saobraćajne infrastrukture-ZONA C	R 1:1000
15. Plan hidrotehničke infrastrukture	R 1:2500
16. Plan elektroenergetske infrastrukture	R 1:2500
17. Plan telekomunikacione infrastrukture	R 1:2500
18a-b-c. Plan pejzažnog uređenja	R 1:1000

OPŠTA DOKUMENTACIJA

UVODNI DIO

PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov za izradu Državne studije lokacije "Sektor 1"- Rt Kobilica- Njivice- ušće Sutorine su Odluka o izradi Državne studije lokacije "Sektor 1"- Rt Kobilica- Njivice- ušće Sutorine ("Službeni list Crne Gore", br. 53/14 i 71/16) sa Programskim zadatkom.

Pravni osnov za donošenje odluke i programskog zadatka za izradu DSL-a "Sektor 1"- Rt Kobilica- Njivice - ušće Sutorine sadržan je u Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 33/14).

Planski osnov za izradu DSL-a dat je u sljedećim planovima:

- Prostorni plan Crne Gore ("Službeni list Crne Gore", br. 24/08 i 44/12)
- Postorni plan područja posebne namjene za morsko dobro ("Službeni list Republike Crne Gore", broj 30/07)

Širu plansku osnovu za izradu DSL-a čini:

- Izmjene i dopune DUP-a Njivice ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", broj 26/12)
- DUP Stara Banja- Igalo ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", broj 07/12)
- PPPN MD- detaljna razrada lokaliteta između Njivica i ušća Sutorine ("Službeni list Republike Crne Gore", broj 30/07)
- UP „Mimosas cape“ (1992 godina)
- PPPN Obalno Područje (nacrt plana, 2016. godina)

Prilikom izrade planskog dokumenta poštovane su odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), Zakona o planiranju i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17 i 44/18), Zakona o turizmu i ugostiteljstvu ("Službeni list Crne Gore", br. 02/18 i 13/18), Zakon o lukama ("Službeni list CG", br. 51/08 i 27/13), Zakon o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list CG", broj 49/10) i odgovarajućih podzakonskih akata.

Planski dokument je urađen u skladu sa Studijom zaštite kulturnih dobara za potrebe izrade Državne studije lokacije "Sektor 1: rt Kobilica - Njivice - ušće Sutorine". Pravni osnov za izradu Studije sadržan je u čl. 89 i 90 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list Crne Gore", br. 49/10, 40/11 i 44/17).



Kako prostor zahvata planskog dokumenta predstavlja dio zaštićene okoline kulturnog dobra „Prirodno i kulturno istorijsko područje Kotora“ koje se nalazi na listi svjetske baštine UNESCO-a, nameće se obaveza da plan kojim se uređuje prostor u granicama Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora i njegove zaštićene okoline, koji je upisan na Listu svjetske baštine, mora biti usaglašen sa Zakonom o zaštiti Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora, ("Službeni list Crne Gore", br. 56/13 i 13/18).

U periodu izrade planske dokumentacije na snagu su stupila i dva značajna dokumenta koja sadrže obavezujuće uslove i mehanizme kojima se stvaraju okviri za unapređenje i očuvanje kulturne baštine i prostora u zahvatu plana:

Izmjene i dopune Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora ("Službeni list Crne Gore", broj 13/18) kojim se utvrđuje:

- Zaštita Područja Kotora je od javnog interesa. (čl 3);
- Planska dokumenta moraju da budu usklađena sa Procjenom uticaja na baštinu u daljem tekstu: Procjena), za cjelokupno Područje Kotora, kao i za njegove pojedine djelove (čl. 18); a
- članom 18a utvrđuje se postupak izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu i utvrđuje da se *"Pojedinačna procjena se primjenjuje u cjelosti."*

Izmjenama i dopunama Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora, prethodila je **Procjena uticaja dosadašnjih i budućih zahvata unutar prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora na sveukupnu baštinu (Heritage Impact Assessment)**, 2017. godine.

DSL je urađen u skladu sa Pravilnikom o sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14).

Osnovna **metodologija** izrade plana je proistekla iz integralnog sagledavanja ulaznih podataka i smjernica koje daju planovi višega reda, kontaktni planovi, podaci dobijeni od mjerodavnih državnih institucija i administrativnih tijela, koje je obezbijedio opštinski Organ nadležan za pripremne poslove, kao i sam Obrađivač. Prilikom izrade plana treba sagledati podatke dobijene prilikom participacije javnosti tokom cijelog procesa planiranja.

Povod i cilj izrade plana

Povod za izradu plana je valorizacija vrijednog dijela obale kroz planerski pristup koji predstavlja preispitivanje građenja planiranog, predhodnom planskom dokumentacijom, na Rtu Kobila i lokaciji Pećina, koje nije realizovano, i planiranje, kroz unapređenje izgrađenog dijela obale, naselja Njivica i naselja kod ušća Sutorine.

Cilj je da se državnom studijom lokacije, uz poštovanje smjernica koje proizilaze iz zakonske regulative i svih dokumenata koji se odnose na zaštitu Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora i njegove zaštićene okoline:

- Uradi šira provjera urbanizacije ukupnog prostora na nivou urbanističkog koncepta namjene površina i infrastrukturnih sistema saglasno sadržaju i nivou izrade plana;
- Planiraju saržaji koji će biti predmet detaljne razrade uz poštovanje opredjeljenja - ciljeva utvrđenih programskim zadatkom:
 - **Za turistički kompleks (turističko naselje) na Rtu Kobila**, pored smještajnih kapaciteta planirati pripadajuće kupališne i rekreativne sadržaje, zelenilo i interne komunikacije.
 - U planiranju turističkih kompleksa neophodno je poštovati smjernice date PPPPN MD kao i one definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.
 - Preporuka plana je da se kapaciteti maksimalno prilagode konfiguraciji terena i ostvare slobodne vizure ka moru. Objekte je potrebno uklopiti u okruženje, kako okolno izgrađeno tako i prirodno (postojeća, zatečena vegetacija). U arhitekturi turističkih objekata tražiti rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicionalne autohtone arhitekture ili predstavljaju njenu savremenu reinterpretaciju kako u formi tako i u materijalima.
 - Ostali uslovi za uređenje turističkih zona:
 - obavezno je uređenje zelenih, slobodnih, sportskih i rekreativnih površina;

- predvidjeti sistem pješačkih ruta do najatraktivnijih lokacija i vidikovaca. Vezu zona ostvariti preko sistema pristupnih i lokalnih puteva;
- zabranjena je svaka gradnja na kupalištima, osim pratećih sadržaja za potrebe rekreacije, zabave i usluga u vidu sezonskih objekata.
- Za potrebe turističkog kompleksa planirati marinu kapaciteta 150 vezova.
- **Za postojeći hotelski kompleks u Njivicama**, predvidjeti rekonstrukciju sa dogradnjom i nadogradnjom postojećih objekata i izgradnju novih hotelskih kapaciteta visoke kategorije; postojeće hotelske komplekse je dozvoljeno dograđivati i na njima građevinski intervenisati u cilju podizanja njihovog komfora i prostornih standarda, prilagođavanja ukupnom ambijentu ukoliko njihov izvorni arhitektonski izraz nije bio u skladu sa njim; prilikom ovih intervencija u najvećoj mogućoj mjeri sačuvati autohtoni biljni fond plaže i zaleđa te morfološke karakteristike predjela.
- **Za lokalitet Pećina** planirati izgradnju hotelskog kompleksa kategorije četiri ili pet zvjezdica, tako da se kapaciteti maksimalno prilagode konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka moru, sa nizom pratećih sadržaja kompatibilnih kategoriji kompleksa (SPA centar, prodajni i poslovni prostori, restorani i kafei, sportski sadržaji...); objekte je potrebno uklopiti u okruženje, kako izgrađeno tako i prirodno.
- Za potrebe hotelskog kompleksa planirati privezište.
- **Za naseljske strukture u Njivicama i prema ušću Sutorine**, u mjeri koliko je to moguće, predvidjeti površine za stambene, turističke, poslovne i javne sadržaje, te razne oblike urbanog zelenila; nova gradnja objekata moguća je u vidu ograničenog pugušćavanja uz obezbeđivanje slobodnih i zelenih površina.
- Predvidjeti očuvanje autentičnog pejzaža stjenovite obale i mediteranske vegetacije.
- Na pojedinim dijelovima stjenovite obale uz minimalne intervencije moguće je predvidjeti pristupne staze i kupališta za komplekse koji se nalaze u neposrednoj blizini.
- Predvidjeti izgradnju kontinuirane šetališne staze (lungo mare).
- Definirati zonu morske obale koja predstavlja prirodno dobro saglasno Zakonu o morskom dobru ("Službeni list Republike Crne Gore", broj 14/92).
- Eventualne sadržaje u akvatorijumu i na samoj obali (kupališta, privezišta – ponte, mandrači i druge javne površine) urbanistički riješiti tako da se obezbijedi nesmetan pristup i očuva njihov javni karakter dobra u opštoj upotrebi.
- Primjenjivati integralno principe zaštite i principe razvoja i izgradnje.
- Planirati odgovarajuću sobračajnu i ostalu infrastrukturu.
- Unutar predmetnog prostora planirati uređene javne površine kao i parking prostore odgovarajućih kapaciteta, a u skladu sa potrebama.
- Predvidjeti očuvanje autentičnog pejzaža, pažljiv odnos prema postojećoj vegetaciji i njeno uklapanje u planirana rješenja.

OBUHVAT PLANA

Područje za koje se izrađuje DSL „Sektor 1“ je u Opštini Herceg Novi i nalazi se u okviru katastarske opštine Sutorina.

Površina zahvata plana je **80,87 ha** na kopnu i **70,64 ha** na moru (ukupna površina zahvata plana **151,52 ha**).

Obuhvat je precizno definisan na grafičkom prilogu br. 01 „*Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata plana*“. Obuhvat plana je definisan sljedećim koordinatama prelomnih tačaka (koordinate iz grafičkog priloga):

BROJ	Position X	Position Y			
1	6541671.2646	4700842.8677	65	6541881.5375	4700442.5230
2	6541621.2442	4700798.7107	66	6541884.9087	4700436.6629
3	6541620.6405	4700798.1284	67	6541888.2137	4700430.7653
4	6541620.0905	4700797.4951	68	6541891.4520	4700424.8308
5	6541619.5985	4700796.8157	69	6541894.6233	4700418.8601
6	6541619.1684	4700796.0957	70	6541897.7271	4700412.8541
7	6541618.8035	4700795.3404	71	6541900.7630	4700406.8136
8	6541618.5066	4700794.5560	72	6541903.7306	4700400.7392
9	6541618.2800	4700793.7484	73	6541906.6297	4700394.6317
10	6541618.1256	4700792.9239	74	6541909.4597	4700388.4920
11	6541618.0445	4700792.0891	75	6541912.2204	4700382.3208
12	6541618.0373	4700791.2504	76	6541913.4476	4700379.5163
13	6541618.1042	4700790.4143	77	6541915.4637	4700374.8295
14	6541618.2445	4700789.5873	78	6541917.8391	4700369.1867
15	6541618.4573	4700788.7760	79	6541920.1734	4700363.5267
16	6541618.7407	4700787.9865	80	6541922.8540	4700356.9059
17	6541619.0927	4700787.2252	81	6541925.1230	4700351.2195
18	6541619.5105	4700786.4979	82	6541927.7467	4700344.5759
19	6541619.9908	4700785.8102	83	6541938.8762	4700316.1756
20	6541620.5299	4700785.1677	84	6541942.6127	4700306.7310
21	6541621.1236	4700784.5751	85	6541946.4131	4700297.3118
22	6541621.7672	4700784.0373	86	6541950.2772	4700287.9186
23	6541622.4557	4700783.5583	87	6541954.2049	4700278.5518
24	6541623.3377	4700782.9858	88	6541958.1958	4700269.2118
25	6541624.1647	4700782.4235	89	6541962.2499	4700259.8991
26	6541625.7838	4700781.2497	90	6541966.3670	4700250.6140
27	6541627.3580	4700780.0162	91	6541970.5469	4700241.3570
28	6541628.8896	4700778.7302	92	6541974.7893	4700232.1285
29	6541630.3817	4700777.3985	93	6542029.2114	4700114.7936
30	6541631.1140	4700776.7176	94	6542033.4498	4700105.7348
31	6541632.5536	4700775.3292	95	6542037.7485	4700096.7045
32	6541634.6581	4700773.1914	96	6542042.1073	4700087.7031
33	6541636.7108	4700771.0036	97	6542046.5260	4700078.7309
34	6541639.3959	4700768.0388	98	6542051.0044	4700069.7884
35	6541652.6528	4700753.1741	99	6542055.5424	4700060.8759
36	6541659.7846	4700745.1184	100	6542060.1396	4700051.9939
37	6541666.8584	4700737.0117	101	6542064.7960	4700043.1428
38	6541673.8739	4700728.8545	102	6542069.5113	4700034.3229
39	6541680.8308	4700720.6472	103	6542074.2854	4700025.5346
40	6541687.7285	4700712.3903	104	6542079.1179	4700016.7784
41	6541694.5669	4700704.0840	105	6542124.9584	4699934.3683
42	6541701.3455	4700695.7289	106	6542130.0815	4699925.2287
43	6541708.0641	4700687.3254	107	6542135.2644	4699916.1229
44	6541714.7221	4700678.8740	108	6542140.5068	4699907.0512
45	6541721.3194	4700670.3750	109	6542145.8085	4699898.0141
46	6541727.8556	4700661.8289	110	6542151.1692	4699889.0119
47	6541771.2262	4700604.6978	111	6542156.5888	4699880.0449
48	6541777.7070	4700596.0967	112	6542162.0669	4699871.1137
49	6541784.1260	4700587.4494	113	6542167.6035	4699862.2185
50	6541790.4827	4700578.7562	114	6542183.6792	4699836.5782
51	6541796.7768	4700570.0176	115	6542189.4543	4699827.2968
52	6541803.0080	4700561.2340	116	6542195.1659	4699817.9761
53	6541809.1760	4700552.4059	117	6542200.8137	4699808.6166
54	6541815.2805	4700543.5337	118	6542206.3973	4699799.2188
55	6541821.3211	4700534.6180	119	6542211.9167	4699789.7831
56	6541849.5595	4700492.6143	120	6542217.3714	4699780.3098
57	6541854.6729	4700484.9859	121	6542222.7613	4699770.7995
58	6541860.8783	4700475.6327	122	6542228.0861	4699761.2526
59	6541863.6729	4700471.3641	123	6542233.3455	4699751.6696
60	6541866.4460	4700467.0815	124	6542238.5394	4699742.0508
61	6541869.7400	4700461.9207	125	6542243.6674	4699732.3968
62	6541872.4523	4700457.5994	126	6542248.7293	4699722.7079
63	6541874.5980	4700454.1272	127	6542253.7249	4699712.9848
64	6541878.1004	4700448.3446	128	6542258.6540	4699703.2277
			129	6542263.5163	4699693.4371

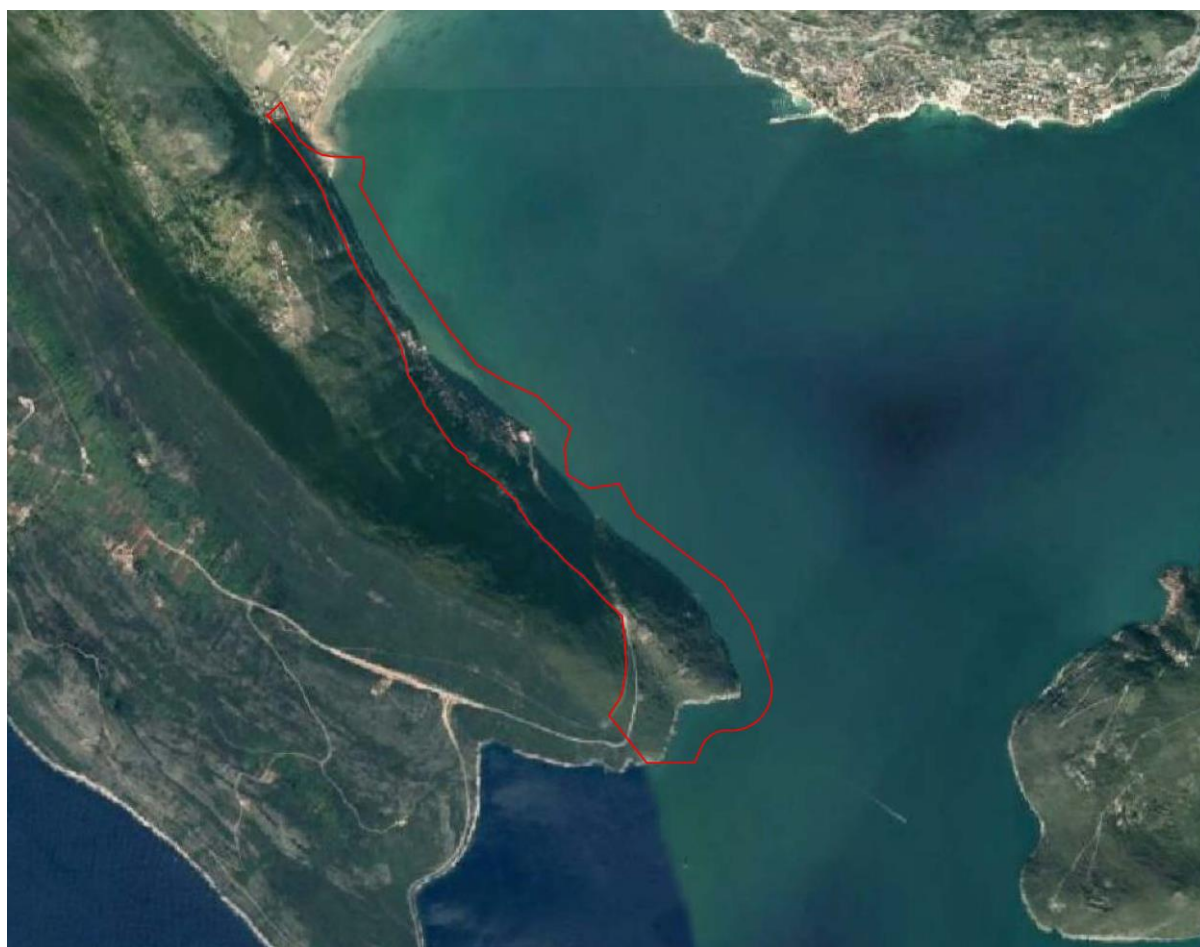
130	6542268.3116	4699683.6136	205	6542573.3100	4699100.8546
131	6542273.0397	4699673.7575	206	6542574.8774	4699099.6125
132	6542277.7003	4699663.8694	207	6542575.6719	4699099.0052
133	6542282.2932	4699653.9496	208	6542577.2804	4699097.8167
134	6542292.9243	4699630.7817	209	6542578.9124	4699096.6606
135	6542294.4575	4699627.3560	210	6542581.3980	4699094.9809
136	6542295.9261	4699623.9021	211	6542583.0762	4699093.8930
137	6542297.3297	4699620.4212	212	6542585.6191	4699092.3013
138	6542298.6678	4699616.9146	213	6542587.3279	4699091.2622
139	6542299.9397	4699613.3836	214	6542589.9060	4699089.7281
140	6542301.1452	4699609.8293	215	6542597.4260	4699085.3466
141	6542302.2838	4699606.2530	216	6542601.0121	4699083.2252
142	6542303.3551	4699602.6559	217	6542602.7926	4699082.1434
143	6542304.3587	4699599.0394	218	6542604.5608	4699081.0418
144	6542305.2943	4699595.4047	219	6542607.1838	4699079.3431
145	6542306.1615	4699591.7531	220	6542608.9080	4699078.1739
146	6542306.9600	4699588.0858	221	6542610.6087	4699076.9707
147	6542307.6895	4699584.4042	222	6542612.2821	4699075.7298
148	6542308.3499	4699580.7096	223	6542613.1074	4699075.0942
149	6542308.9407	4699577.0032	224	6542614.7322	4699073.7904
150	6542310.1022	4699569.4867	225	6542615.5308	4699073.1216
151	6542311.1249	4699563.3687	226	6542617.1688	4699071.6844
152	6542312.2165	4699557.2627	227	6542618.7613	4699070.1970
153	6542313.3769	4699551.1693	228	6542620.3067	4699068.6607
154	6542314.6060	4699545.0895	229	6542621.8036	4699067.0770
155	6542315.9035	4699539.0238	230	6542623.2504	4699065.4476
156	6542317.2694	4699532.9732	231	6542623.9240	4699064.6530
157	6542318.7034	4699526.9384	232	6542625.2374	4699063.0359
158	6542320.2054	4699520.9202	233	6542626.5083	4699061.3851
159	6542321.7751	4699514.9192	234	6542627.7398	4699059.7049
160	6542323.4125	4699508.9364	235	6542628.9357	4699057.9990
161	6542325.1172	4699502.9723	236	6542630.6710	4699055.4001
162	6542327.3054	4699495.4995	237	6542631.7944	4699053.6457
163	6542328.5021	4699491.5084	238	6542632.8961	4699051.8775
164	6542329.7404	4699487.5300	239	6542635.0509	4699048.3114
165	6542331.0384	4699483.5707	240	6542639.7858	4699040.3075
166	6542332.0619	4699480.6181	241	6542641.8722	4699036.8949
167	6542332.7721	4699478.6596	242	6542642.9438	4699035.2061
168	6542333.5072	4699476.7103	243	6542644.0399	4699033.5333
169	6542334.6623	4699473.7999	244	6542645.1649	4699031.8798
170	6542335.8779	4699470.9143	245	6542646.3227	4699030.2490
171	6542337.1535	4699468.0546	246	6542647.5172	4699028.6450
172	6542338.4884	4699465.2223	247	6542648.7520	4699027.0717
173	6542339.8822	4699462.4184	248	6542650.0302	4699025.5336
174	6542340.8415	4699460.5691	249	6542650.6867	4699024.7792
175	6542341.8242	4699458.7321	250	6542651.3551	4699024.0354
176	6542342.8282	4699456.9066	251	6542652.5269	4699022.7890
177	6542344.3689	4699454.1879	252	6542653.7338	4699021.5765
178	6542345.4162	4699452.3869	253	6542654.9748	4699020.3988
179	6542347.0117	4699449.6999	254	6542656.2489	4699019.2571
180	6542350.2655	4699444.3637	255	6542657.7782	4699017.9683
181	6542491.2088	4699217.0776	256	6542658.5577	4699017.3420
182	6542496.9609	4699207.8718	257	6542660.1435	4699016.1234
183	6542502.7753	4699198.7052	258	6542661.7612	4699014.9474
184	6542508.6518	4699189.5784	259	6542663.4067	4699013.8107
185	6542514.5901	4699180.4915	260	6542665.0761	4699012.7093
186	6542520.5899	4699171.4452	261	6542666.7657	4699011.6392
187	6542526.6509	4699162.4398	262	6542669.3309	4699010.0837
188	6542532.7729	4699153.4758	263	6542672.7924	4699008.0793
189	6542551.0651	4699126.8858	264	6542675.4070	4699006.6084
190	6542553.9136	4699122.7767	265	6542697.7983	4698994.1251
191	6542555.6490	4699120.3295	266	6542702.1440	4698991.6523
192	6542556.8235	4699118.7107	267	6542706.4597	4698989.1275
193	6542558.0157	4699117.1049	268	6542709.0291	4698987.5789
194	6542559.2287	4699115.5148	269	6542711.5797	4698985.9996
195	6542560.4655	4699113.9430	270	6542713.2681	4698984.9275
196	6542561.7287	4699112.3925	271	6542715.6051	4698983.4045
197	6542563.0212	4699110.8663	272	6542717.9206	4698981.8490
198	6542563.6792	4699110.1133	273	6542720.2143	4698980.2613
199	6542565.0202	4699108.6296	274	6542721.8451	4698979.1036
200	6542565.7038	4699107.8997	275	6542724.2716	4698977.3395
201	6542567.1509	4699106.4127	276	6542726.6767	4698975.5463
202	6542568.6361	4699104.9637	277	6542729.8554	4698973.1182
203	6542570.1583	4699103.5538	278	6542733.0087	4698970.6572
204	6542571.7166	4699102.1838	279	6542736.1442	4698968.1735

280	6542779.2800	4698933.6533	355	6543165.4518	4698501.0850
281	6542783.9488	4698929.8848	356	6543173.4937	4698493.8182
282	6542787.8126	4698926.7113	357	6543181.5880	4698486.6097
283	6542790.8766	4698924.1400	358	6543189.7341	4698479.4598
284	6542793.1544	4698922.1876	359	6543197.9316	4698472.3690
285	6542795.4114	4698920.2113	360	6543205.1663	4698466.1492
286	6542798.2837	4698917.6269	361	6543209.7021	4698462.2216
287	6542801.1158	4698914.9985	362	6543214.2159	4698458.2686
288	6542803.9069	4698912.3265	363	6543217.9536	4698454.9475
289	6542806.6563	4698909.6118	364	6543222.8995	4698450.4683
290	6542809.3635	4698906.8549	365	6543227.7953	4698445.9345
291	6542811.4364	4698904.6862	366	6543232.6404	4698441.3464
292	6542813.4862	4698902.4958	367	6543237.4341	4698436.7048
293	6542815.5160	4698900.2867	368	6543242.1760	4698432.0101
294	6542818.1964	4698897.3177	369	6543246.8653	4698427.2630
295	6542822.8367	4698892.0767	370	6543251.5016	4698422.4640
296	6542835.6025	4698877.4846	371	6543254.9415	4698418.8354
297	6542837.6485	4698875.1929	372	6543259.0379	4698414.4514
298	6542839.7410	4698872.9435	373	6543263.1096	4698410.0445
299	6542841.8791	4698870.7375	374	6543285.5219	4698385.5941
300	6542844.0620	4698868.5758	375	6543292.5447	4698377.9829
301	6542846.2887	4698866.4591	376	6543299.6199	4698370.4203
302	6542854.9585	4698858.3814	377	6543306.7471	4698362.9069
303	6542858.5973	4698854.9523	378	6543313.9261	4698355.4428
304	6542862.1948	4698851.4798	379	6543321.1564	4698348.0284
305	6542864.3234	4698849.3658	380	6543328.4377	4698340.6641
306	6542865.7267	4698847.9408	381	6543335.7696	4698333.3503
307	6542867.8039	4698845.7764	382	6543343.1519	4698326.0873
308	6542869.1678	4698844.3135	383	6543350.5842	4698318.8754
309	6542869.8428	4698843.5757	384	6543367.8745	4698302.2118
310	6542871.8823	4698841.2848	385	6543373.6158	4698296.6406
311	6542873.8745	4698838.9528	386	6543376.4685	4698293.8367
312	6542875.8187	4698836.5804	387	6543379.3032	4698291.0146
313	6542877.7139	4698834.1688	388	6543382.1153	4698288.1700
314	6542879.5594	4698831.7190	389	6543384.2066	4698286.0190
315	6542880.1503	4698830.9122	390	6543386.9674	4698283.1246
316	6542881.3166	4698829.2876	391	6543389.6922	4698280.1962
317	6542882.4639	4698827.6493	392	6543392.3756	4698277.2299
318	6542884.7073	4698824.3378	393	6543395.0125	4698274.2222
319	6542885.8069	4698822.6672	394	6543397.5972	4698271.1695
320	6542887.4334	4698820.1464	395	6543399.4981	4698268.8486
321	6542889.5684	4698816.7638	396	6543401.8479	4698265.8792
322	6542891.6782	4698813.3655	397	6543404.1411	4698262.8657
323	6542916.0718	4698773.7667	398	6543406.3769	4698259.8094
324	6542920.9400	4698765.9240	399	6543408.5543	4698256.7113
325	6542924.2267	4698760.7214	400	6543410.6727	4698253.5725
326	6542927.0045	4698756.4107	401	6543412.7313	4698250.3942
327	6542929.8274	4698752.1294	402	6543414.7294	4698247.1775
328	6542932.7046	4698747.8844	403	6543416.6662	4698243.9235
329	6542935.6446	4698743.6827	404	6543418.5411	4698240.6335
330	6542938.0154	4698740.4002	405	6543420.3533	4698237.3085
331	6542940.4302	4698737.1499	406	6543422.1023	4698233.9498
332	6542942.8887	4698733.9325	407	6543423.7873	4698230.5587
333	6542945.3904	4698730.7486	408	6543425.4078	4698227.1362
334	6542947.9348	4698727.5988	409	6543426.9633	4698223.6836
335	6542949.2398	4698726.0162	410	6543428.4531	4698220.2022
336	6542951.2164	4698723.6581	411	6543430.3900	4698203.3000
337	6542953.2140	4698721.3178	412	6543432.0400	4698187.4400
338	6542955.2306	4698718.9939	413	6543432.9200	4698166.2400
339	6542957.9456	4698715.9182	414	6543434.0600	4698159.1900
340	6542959.9991	4698713.6268	415	6543437.2200	4698140.6600
341	6542962.7563	4698710.5889	416	6543440.0900	4698121.0100
342	6542966.9246	4698706.0618	417	6543444.1700	4698040.5400
343	6542972.5206	4698700.0610	418	6543444.7300	4698035.5500
344	6543080.5604	4698584.7572	419	6543446.9000	4697996.8500
345	6543088.0000	4698576.8748	420	6543443.8400	4697966.5200
346	6543095.4963	4698569.0464	421	6543441.0400	4697944.8700
347	6543103.0490	4698561.2723	422	6543438.2700	4697927.1900
348	6543110.6576	4698553.5530	423	6543433.6400	4697895.3500
349	6543118.3219	4698545.8888	424	6543423.9815	4697849.1835
350	6543126.0413	4698538.2803	425	6543408.4800	4697817.1800
351	6543133.8155	4698530.7277	426	6543389.8700	4697789.6500
352	6543141.6440	4698523.2315	427	6543377.5800	4697769.3200
353	6543149.5265	4698515.7921	428	6543360.1000	4697741.0400
354	6543157.4626	4698508.4098	429	6543359.1670	4697739.4146

430	6543550.0000	4697500.0000	505	6544075.7398	4697686.6243
431	6543794.5224	4697500.0000	506	6544079.3330	4697688.5560
432	6543837.2066	4697596.1840	507	6544082.8879	4697690.5575
433	6543838.9827	4697599.0053	508	6544086.4030	4697692.6278
434	6543840.8242	4697601.7843	509	6544089.8772	4697694.7663
435	6543842.7301	4697604.5195	510	6544093.3089	4697696.9721
436	6543844.6994	4697607.2094	511	6544096.6971	4697699.2444
437	6543846.7310	4697609.8527	512	6544100.0403	4697701.5823
438	6543848.8238	4697612.4477	513	6544103.3372	4697703.9849
439	6543850.9766	4697614.9931	514	6544106.5868	4697706.4513
440	6543853.1884	4697617.4875	515	6544109.7876	4697708.9807
441	6543855.4578	4697619.9296	516	6544112.9385	4697711.5719
442	6543857.7836	4697622.3180	517	6544116.0383	4697714.2241
443	6543860.1646	4697624.6514	518	6544119.0858	4697716.9361
444	6543862.5995	4697626.9285	519	6544122.0798	4697719.7071
445	6543865.0869	4697629.1481	520	6544125.0193	4697722.5359
446	6543867.6255	4697631.3090	521	6544127.9031	4697725.4215
447	6543870.2139	4697633.4100	522	6544130.7300	4697728.3628
448	6543872.8507	4697635.4500	523	6544133.4991	4697731.3586
449	6543875.5344	4697637.4278	524	6544136.2093	4697734.4078
450	6543878.2635	4697639.3423	525	6544138.8595	4697737.5092
451	6543881.0367	4697641.1926	526	6544141.4487	4697740.6618
452	6543883.8524	4697642.9776	527	6544143.9760	4697743.8642
453	6543886.7089	4697644.6963	528	6544146.4404	4697747.1152
454	6543889.6049	4697646.3478	529	6544148.8410	4697750.4137
455	6543892.5386	4697647.9312	530	6544151.1768	4697753.7584
456	6543895.5085	4697649.4456	531	6544153.4469	4697757.1480
457	6543898.5130	4697650.8902	532	6544155.6506	4697760.5811
458	6543901.5505	4697652.2642	533	6544157.7869	4697764.0566
459	6543904.6192	4697653.5669	534	6544159.8550	4697767.5731
460	6543907.7175	4697654.7976	535	6544161.8542	4697771.1292
461	6543910.8437	4697655.9555	536	6544163.7837	4697774.7236
462	6543913.9961	4697657.0400	537	6544165.6428	4697778.3549
463	6543917.1730	4697658.0506	538	6544167.4307	4697782.0218
464	6543920.3726	4697658.9868	539	6544169.1468	4697785.7228
465	6543923.5933	4697659.8479	540	6544170.7904	4697789.4566
466	6543926.8331	4697660.6335	541	6544172.3609	4697793.2217
467	6543930.0905	4697661.3432	542	6544173.8577	4697797.0168
468	6543933.3635	4697661.9766	543	6544175.2803	4697800.8402
469	6543936.6504	4697662.5334	544	6544176.6281	4697804.6907
470	6543939.9495	4697663.0133	545	6544177.9005	4697808.5667
471	6543943.2588	4697663.4159	546	6544179.0972	4697812.4668
472	6543946.5767	4697663.7411	547	6544180.2176	4697816.3895
473	6543949.9012	4697663.9887	548	6544181.2613	4697820.3333
474	6543953.2307	4697664.1585	549	6544182.2279	4697824.2967
475	6543957.2851	4697663.7064	550	6544183.1171	4697828.2781
476	6543961.3475	4697663.3334	551	6544183.9285	4697832.2762
477	6543965.4165	4697663.0396	552	6544184.6618	4697836.2893
478	6543969.4904	4697662.8252	553	6544185.3167	4697840.3159
479	6543973.5677	4697662.6903	554	6544185.8930	4697844.3545
480	6543977.6469	4697662.6348	555	6544186.3905	4697848.4036
481	6543981.7263	4697662.6590	556	6544186.8090	4697852.4616
482	6543985.8046	4697662.7626	557	6544187.1483	4697856.5270
483	6543989.8800	4697662.9457	558	6544187.4082	4697860.5983
484	6543993.9511	4697663.2082	559	6544187.5888	4697864.6738
485	6543998.0163	4697663.5500	560	6544187.6898	4697868.7521
486	6544002.0741	4697663.9710	561	6544187.7113	4697872.8316
487	6544006.1228	4697664.4711	562	6544187.6534	4697876.9108
488	6544010.1611	4697665.0499	563	6544187.5159	4697880.9880
489	6544014.1873	4697665.7074	564	6544187.2989	4697885.0618
490	6544018.2000	4697666.4433	565	6544187.0026	4697889.1305
491	6544022.1975	4697667.2572	566	6544186.6270	4697893.1927
492	6544026.1784	4697668.1489	567	6544186.1723	4697897.2469
493	6544030.1411	4697669.1180	568	6544185.6386	4697901.2914
494	6544034.0843	4697670.1642	569	6544185.0263	4697905.3247
495	6544038.0062	4697671.2870	570	6544184.3354	4697909.3453
496	6544041.9056	4697672.4861	571	6544183.5662	4697913.3517
497	6544045.7808	4697673.7610	572	6544182.7191	4697917.3423
498	6544049.6304	4697675.1112	573	6544181.7944	4697921.3157
499	6544053.4530	4697676.5362	574	6544142.3726	4698044.9510
500	6544057.2471	4697678.0354	575	6544076.7257	4698213.0351
501	6544061.0112	4697679.6083	576	6543943.6990	4698411.6777
502	6544064.7440	4697681.2543	577	6543691.4040	4698603.5545
503	6544068.4439	4697682.9727	578	6543493.0474	4698764.1808
504	6544072.1097	4697684.7629	579	6543409.4398	4698918.7042

580	6543258.0977	4698895.9397
581	6543145.8629	4698965.8897
582	6543131.7632	4699101.3702
583	6543165.3208	4699198.3220
584	6542994.1186	4699363.7234
585	6542818.9189	4699444.9638
586	6542687.7658	4699522.9741
587	6542541.8979	4699703.5115
588	6542281.7560	4700087.3150
589	6542091.3168	4700435.8163
590	6542104.3229	4700480.5874
591	6542112.7989	4700522.8829
592	6542110.0689	4700564.6297
593	6542107.5733	4700578.2631
594	6541946.0294	4700583.0715
595	6541895.5724	4700592.0588
596	6541818.9064	4700635.0762
597	6541776.9415	4700675.9418
598	6541754.0758	4700713.0441
599	6541738.0219	4700751.5163
600	6541717.8644	4700802.3011
601	6541703.0693	4700833.7631
602	6541687.9478	4700859.4137

prikaz obuhvata plana na ortografskom snimku



I OCJENA STANJA

1. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆE RELEVANTNE DOKUMENTACIJE

Za potrebe izrade ovog plana izvršena je analiza Prostornog plana Crne Gore, Prostornog plana opštine Herceg Novi, Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro i detaljne razrade iz ovog plana za prostor između Njivica i Sutorine, DUP-a "Stara Banja Igalo", DUP-a "Njivice-izmjene i dopune" i UP-a "Rt Kobilica", a koji su poslužili kao planski okvir za predloženo rješenje.

1.1. Izvod iz prostornog plana Crne Gore (PPCG, 2008 godina)

Prvi prostorni plan Republike Crne Gore je usvojen 1986. godine, a u dva navrata, 1991. i 1997. rađene su izmjene i dopune.

Novim Prostornim planom Crne Gore (2008. godine) su definisana tri regiona – Južni, Središnji i Sjeverni region.

Južni region čine razvojne zone zaliv Boke Kotorske, centralno primorje i južno primorje. Relativno gusto naseljen, ovaj region ima privredu zasnovanu na tercijarnim djelatnostima, koja je obezbjeđivala najviši DP *per capita* u Republici, najvišu stopu naseljenosti i najveći životni standard. Većina aktivnosti distribuirana je linearno duž obale, a u kontinuirano formiranim naseljima, urbani centri snažnije se ne ističu.

Razvojne zone definisane su na bazi dosadašnjih trendova i obrazaca razvoja, a posebno na bazi lokalnih potencijala i ograničavajućih faktora. Za svaku zonu iskazani su vodeći prioriteti razvoja, ograničenja, konfliktata, izazova okruženja, pragova i preduslova za razvoj. Problematika i komponente razvoja, koje su uobičajene za sva područja razvoja, kao na primjer: stanovanje, društvena i komunalna infrastruktura, usluge, redovna zaštita sredine, itd. nijesu predmet razmatranja izuzimajući one slučajeve gdje baš te komponente igraju vodeću stratešku ulogu u globalnom procesu razvoja.

Razvojne zone Južnog regiona su: BOKA KOTORSKA, BUDVANSKO - PETROVAČKO PRIMORJE i BARSKO - ULCINJSKO PRIMORJE.

Razvojna zona: BOKA KOTORSKA

Ova zona, homogena sa geografskog, ambijentalnog i kulturno-istorijskog stanovišta, obuhvata podzone Herceg Novi, Kotor i Tivat.

Podzona HERCEG NOVI

Sa područjima specifične problematike obuhvata: Njivice, Igalo i Sutorinsko polje (A), Herceg Novi (B), Zelenika-Bijela (C), priobalje na otvorenom moru, poluostrvo Luštica (D), planinsko zaleđe (E).

Resursi i potencijali: Izgrađeni kapaciteti zdravstvenog centra i kompleks plodnog poljoprivrednog zemljišta, tehnički građevinski kamen (A).

Prioriteti razvoja: Funkcija turizma sa zdravstvenom komponentom i intenzivna poljoprivreda (A).

Ograničenja: U Njivicama, Igalu i Sutorinskom polju (A): strogo ograničiti bilo kakve industrijske funkcije i ograničiti dalju ekspanziju turizma; ograničiti sve programme razvoja (uključujući stanovanje) u zoni zdravstvenog centra; u Sutorini, sprovoditi samo programe koji su strogo povezani sa obrađivanjem zemljišta i korišćenjem u sportsko-rekreativne svrhe, bez izgradnje objekata za stanovanje.

Konflikti: U čitavoj podzoni postoji konflikt između izgrađenosti i nivoa koncentracije raznih funkcija, s jedne, i visokog seizmičkog hazarda s druge strane, kao i konflikt između ograničenog prostora i potreba za ekspanzijom i modernizacijom saobraćajnog Sistema (uključujući kontinuiranu pješačku komunikaciju od Igala do Zelenike ugroženu sadržajima kupališta).

U Igalu i Sutorinskom polju prisutni su: konflikti između izuzetne privlačnosti područja za intenzivan, multifunkcionalan razvoj i zahtjeva zdravstvenog centra; konflikt između arhitektonskih ambicija i

vrijednosti prirodnog pejzaža i konflikt interesa i prioriteta između zdravstvenog i ostalih vidova turizma.

Pragovi: U čitavoj podzoni, nedostatak zemljišta za razvoj i potreba da se dio planirane stambene izgradnje locira na nižim padinama brda, zahtijevaće suštinsko prestrukturiranje sistema komunalne infrastrukture. Najkritičniji funkcionalni prag je vodosnabdijevanje, kao i neadekvatna putna mreža, uključujući tranzitnu saobraćajnu liniju - Jadransku magistralu. Dok se ne riješe saobraćajni problemi, trebalo bi razmotriti opravdanost realizacije svih važnijih projekata.

Zahtjevi okruženja: Puna zaštita lokalne mikroklimе, do čije promjene može doći zbog veće gustine izgradnje, i promjene prostornih karakteristika Sutorinskog polja i zaštita lokalne sredine od zagađivanja vazduha i buke (A); formiranje nacionalnog parka Orjen uz odgovarajuću saradnju sa susjednim opštinama i državama; zaštita morske vode od zagađivanja (A,B i C).

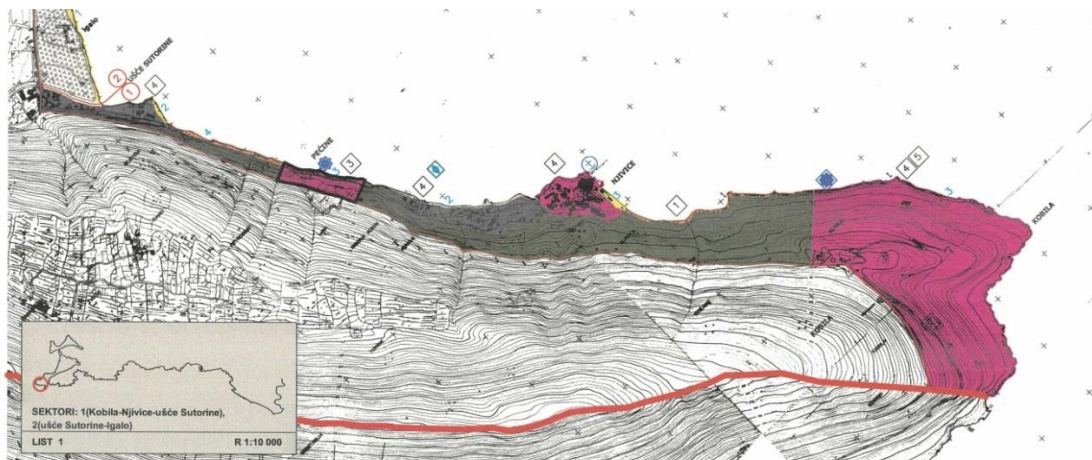
Kontrola seizmičkog rizika, tehničkih akcidenata i elementarnih nepogoda zahtijeva ispunjenje određenih uslova: Poboljšanje pristupačnosti, organizovanje otvorenih prostora i izolacionih pojaseva, evakuisanje opasnih aktivnosti i skladišta zapaljivih materijala i eksploziva iz područja, ograničavanje izgradnje novih objekata bez istovremenog stvaranja susjednih otvorenih površina; projektovanje objekata i zgrada u skladu sa zahtjevima jednostavnosti i otpornosti na zemljotrese; izradu planova pripremljenosti za slučaj zemljotresa i uspostavljanje sistema i mehanizma pripremljenosti, što je, s obzirom na povredljivost urbanog sistema cijele Boke Kotorske, posebno važno.

Preduslov: Definisanje zona pod specijalnom zaštitom u zoni mineralnih izvora i blata (A); formiranje posebnog tijela koje će imati ovlaštenja da kontroliše razvojne aktivnosti i mjere zaštite.

Nautički turizam je jedan od favorizovanih selektivnih oblika turizma i stoga je ovaj vid turizma potrebno dalje razvijati zbog prirodnih bogatstava, prednosti obale mora i jezera, položaja crnogorske obale, konstantno rastuće potražnje, a naročito zbog ekonomskih efekata koji se postižu realizacijom ovakvog vida turizma. U vezi sa osiguranjem održivog razvoja i očuvanjem ekološke ravnoteže, izbjegavanjem korišćenja plaža i drugih važnih turističkih resursa i procjenom ekonomske opravdanosti, sljedeće lokacije za marine će se zaštititi od zahtjeva i upotreba koje su u suprotnosti ili ometaju predviđenu namjenu:

Daće se prioritet umjerenom **opremanju postojećih nautičkih tačaka** koje su locirane u okviru izgrađenih i operativno osposobljenih djelova obale, kao što su Kotor, Tivat, Bar i Budva.

1.2. Izvod iz Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko Dobro (PPPPNMD, 2007 godina)



Slika: Plan do 2020 godine- namjena prostora morskog dobra

Smjernice za primjenu plana

broj sektora: 1	Kobila – Njivice – ušće Sutorine
osnovne namjene	turistički kompleks na Kobili sa marinom do 150 vezova makija postojeći hotelski kompleks naseljska struktura Njivica planirani hotelski kompleks kod Pečina sa privezištem naseljska struktura prema ušću Sutorine
smjernice za kupališta	hotelska - uređena kupališta (Kobila, postojeći i planirani hoteli) javna - djelimično uređena kupališta (naselja Njivice i kod ušća Sutorine)
smjernice za zaštitu	radovi na privezištu u sklopu hotelskog kompleksa kod Pečina ne smiju ugroziti ležište ljekovitog blata (potrebna procjena uticaja) podvodni arheološki lokalitet
smjernice za sprovođenje	važeći DUP-ovi za turističko naselje na Kobili i Njivice detaljna razrada za planirani hotelski kompleks kod Pečina

Turistički objekti i kompleksi

Turistički kompleksi obuhvataju djelove Morskog dobra koji pored smještajnih kapaciteta imaju i pripadajuće kupališne i rekreativne sadržaje, zelenilo i interne komunikacije.

Postojeći hotelski kompleksi su u Njivicama, Risnu, Kotoru, Prčanju, na Slovenskoj plaži, Svetom Stefanu, Perazića Dolu, Čanju, Sutomoru, na Velikoj ulcinjskoj plaži i na Adi Bojani.

Novoplanirani turistički kompleksi u zoni Morskog dobra su: na Kobili, u proširenju Njivica (prema Sutorini), Meljine, Rtac kod Risna, URC u Kotoru, Župa u Tivtu, okolina Ostrva cvijeća i uvala Brdišta, vojne lokacije Petrovići i Pristan, Male Rose, plato od Rosa do Dobreča, Kabala For, Mamula, Žanjic-Mirišta, padina iznad Arze, Bigova, Rt Trašte, zaleđe uvale Žukovica, Kamenovo, proširenje Čanja, Crni rt, Maljevik i uvala Škrbin, Zeleni pojas prema Žukotrlci, pored rijeke Željeznice, Uvala Maslina, Paljuškovo, Valdanos, bivši hotel "Jadran" u Ulcinju, rt Đerane, Velika plaža – zapadni i centralni dio te Ada Bojana.

Kod planiranja turističkih sadržaja koristi se normativ od 60 m² slobodnog i zelenog prostora po ležaju u objektima sa 3*, 80 m² u objektu sa 4* i 100 m² u objektima sa 5*. U ovaj prostor ulaze i kupališta. Gradnju, osim na zatečenim gradskim lokacijama maksimalno povući od mora, a taj prostor treba adekvatno pejzažno urediti sa minimum intervencijama.

Kupališta

Kupališta su sva pogodna mjesta, bilo da su prirodna (šljunkovita, pjeskovita, kamenita, stjenovita) ili vještačka (izgrađeni prostori na i pored obale) na kojima se može rekreativno kupati i sunčati. Kupalište može imati više kupališnih jedinica, organizovanih u zavisnosti od namjene, a svaka je ponaosob opremljena kao cjelina.

Po namjeni kupališta se dijele na sljedeće kategorije: javna, hotelska i specijalna.

Javno kupalište je ono koje mogu koristiti svi pod jednakim uslovima. Može biti gradsko ili izletničko (van naselja) i potpuno ili djelimično uređeno.

Gradsko kupalište je frontalni dio naseljene zone i njegov kontakt sa morem. Pored kupališnog karaktera može da ima i funkciju zabave, sporta, rekreacije, javnih manifestacija itd.

Izletničko kupalište se ne nalazi u naseljenom mjestu, organizovano je za cjelodnevno korišćenje i boravak pa je poželjno da ima šumovitu zaleđinu. Pristup može biti sa i/ili kopna i mora.

Hotelsko kupalište, predstavlja sastavni dio turističkog (hotelsko-smještajnog) kompleksa. Ono je dimenzionisano prema njegovom kapacitetu, jer je pristup gostima van hotela uglavnom ograničen. To su uređena kupališta po najvišim standardima, male gustine i velikog komfora. Kupalište može biti produženi lobi hotela i na njemu mogu biti organizovani bazeni, sportski i rekreativni sadržaji sa animatorskom službom i ugostiteljskim uslugama.

Kupališta specijalne namjene su ona na kojima je pristup dozvoljen za određene kategorije posjetilaca, a u skladu sa specijalnim režimom korišćenja kupališta i njegove okoline: npr. reprezentativna, nudistička i kupališta sa korišćenjem ljekovitih blata i mineralnih voda.

Kod kapacitiranja kupališta koristi se normativ od 4 do 8 m² po korisniku, a kod hotelskih i ekskluzivnih i više.

Po stepenu uređenosti kupališta se dijele na: uređena, djelimično uređena i prirodna – zaštićena.

Uređena kupališta su ona koja u potpunosti ispunjavaju organizaciono-tehničke, infrastrukturne, higijenske, i bezbjedonosne uslove, shodno važećim propisima. Djelimično uređena kupališta su ona koja u potpunosti ispunjavaju organizacione i higijenske uslove, a djelimično infrastrukturne i bezbjedonosne uslove. Prirodna – zaštićena kupališta su ona koja imaju posebne prirodne vrijednosti ili su zaštićena kao prirodna dobra.

Naseljska struktura

Naseljska struktura podrazumijeva veće zahvate Morskog dobra na kopnu koji pored izgrađene obale pokrivaju i površine za stambene, turističke privredne i javne sadržaje, te razne oblike urbanog zelenila.

Takvi zahvati su u: Njivicama, Meljinama, Djenovićima, Risnu, Dobroti, Škaljarima, Prčanju, Seljanovu, Tivtu, Djuraševićima, Kaludjerovini, Krašićima, Budvi, Petrovcu, Velikom i Malom pijesku, Sutomoru, Baru, Petrovića Zabio i Kopštar, Ulcinju (oko kanala Port Milena).

Neizgrađena obala

Neizgrađena obala uglavnom podrazumijeva visoku, klifovsku obalu, mahom ogoljelu ili stjenovitu, nepristupačnu i nepogodnu za gradnju. Na određenim lokacijama ta neizgradjenost je posljedica vojno- strateškog značaja tog dijela obale.

Na pojedinim dijelovima ovakve obale, ukoliko to nije zabranjeno, moguće je uz minimalne intervencije formirati pristupne staze i kupališta za turističke komplekse koji se nalaze u zaleđju.

Marine

Marine su objekti nautičkog turizma specijalizovani za pružanje usluga veza, snabdjevanje, čuvanje, održavanje i servisiranje plovila, kao i drugih usluga u skladu sa zahtjevima i specifičnim potrebama nautičkog turiste.

Marine predstavljaju specijalizovane turističke luke čiji je akvatorij prirodno ili vještački zaštićen.

Osposobljene su za prihvatanje, snabdjevanje posade i turista, održavanje i opremanje plovila, sa direktnim pješačkim pristupom svakom plovilu na vezu i mogućnosti njegovog korišćenja u svakom trenutku.

Planirani sistem činiće sljedeći punkto: „velike servisne marine“ - Arsenal (alternativno Bonići) u Tivtu (zapodručjeBoke) I Bar (zaotvorenomore), „standardne marine“ - na rtu Kobilu, u Kumboru i Bigovi i na Limanu pored Ulcinja, „specijalna VIP marina“ uKotoru, „specijalne eko marine“ u Buljarici i na Adi Bojani.

Nautičku ponudu dopunjavaju nautičke luke i lučice odnosno komercijalna privezišta.

Privezišta su posebno izgrađeni i uređeni obalni prostori za privez plovila, uz turističke komplekse i sadržaje. Predviđene lokacije su: Njivice, Lazaret- Meljine, Zelenika, Glavati-Prčanj, Bonići (ukoliko se realizuje marina u Arsenalu), Rose, ostrvo Sveti Nikola, Perazića do i na potezu Rt Đerane – Port Milena.

U funkciji nautičkog turizma moguće je uključiti, kroz pažljivu revitalizaciju, mandraču i stara pristaništa u Boki.

Karakteristike podvodne baštine

Pored registrovanih arheoloških lokaliteta, evidentirano je 27 arheoloških lokaliteta u podmorju među kojima su Njivice (amforište).

Uzgajališta školjki / riba (marikultura)

Uzgajalište marikultura predstavlja zahvat u moru gdje se obavlja vještački uzgoj školjki, odnosno riba. To najčešće podrazumjeva plutajuće parkove školjki, odnosno kaveze za uzgoj riba.

Prednost u Zalivu se, zbog limitiranih prirodnih uslova, daje uzgoju školjki.

1.3. Izvod iz Prostornog plana opštine Herceg Novi (PPOHN, 2008 godina)

Prostorni plan opštine Herceg Novi usvojen je 2008. god. Plan obuhvata cjelokupnu teritoriju opštine od 235,49 km², rađen je za planski period do 2020. god. i trenutno predstavlja zakonski validan plan.

Organizacija prostora se zasniva na uravnoteženom aktiviranju i ambijentalnih i ljudskih resursa i potencijala na cijeloj teritoriji opštine.

Namjena prostora je:

1. Kompleks zdravstvenog turizma po wellness konceptu za cjelogodišnje korišćenje, sportsko-rekreativni sadržaji kako za potrebe turizma, tako i za potrebe stanovnika,
2. Cjelogodišnji turizam sa primarnom kulturnom komponentom,
3. Revitalizacija starog grada,
4. Formiranje savremenog gradskog centra,
5. Mogućnost širenja grada na toplajsko-trebesinski amfiteatar i ponansku visoravan,
6. Izgradnje ambijentalnih hotela u Meljinama i Zelenici, formiranje šetališta od Kobile do Sutorine, i od Meljina do Zmijica,
7. Proglašenja Orjena za regionalni park, Luštica za Predio izuzetnih odlika, i Topljanskog zaliva za Morski park,

8. Pogodnosti pograničnog položaja i izgrađenih kapaciteta - putnička luka, šoping kompleksi, slobodne zone, ograničeni teretni promet samo za lokalne potrebe, proizvodni i remontni kapaciteti za potrebe nautičkog turizma,
9. Mogućnost urbanizacije rezidencijalnog tipa male gustine na padinama i kompletiranje ambijenta »primorskog mjesta« duž Rivijere sa manjim turističkim kapacitetima i potrebnim zelenilom u pozadini,
10. Formiranje mješovitog centra duž sadašnje magistrale i širenje gradskog tkiva sa osnovnom stambenom funkcijom u zaleđu,
11. Luštica i brdsko-planinsko zalene – zaštićene cjeline – ograničena izgradnja (u zaleđu zahvata prostornog plana morskog dobra i koridorima turističkih puteva) samo za potrebe turizma (etno – eko koncepta), stalnih stanovnika i za posebne sadržaje u skladu sa kvalitetom ambijenta, seoski turizam i proizvodnja zdrave hrane, vazдушna banja, zimski turizam, planinarenje.

Razvojni principi

Osnovne koncepcijske postavke razvoja bazirane su na polaznim principima:

1. Korišćenje komparativnih prednosti područja Herceg Novog ali u obimu u skladu sa održivim razvojem.
2. Razdvajanje sopstvenih mogućnosti od onih uslovljenih aktivnostima sa viših nivoa – okretanje sebi – nezavisni razvoj. Ovo podrazumijeva pokretanje onih aktivnosti za koje ne treba čekati stvaranje uslova na nivou države.
3. „Spajanje“ potreba i ciljeva sa odgovarajućim resursima i potencijalima. Razgraničiti nove teritorije za razvoj od rekonstrukcije postojećih izgrađenih područja. Dinamika rekonstrukcije podređena prioritetu svakodnevnog funkcionisanja.
4. Preispitivanje i (eventualna) verifikacija „Bokapolisa“. Prostornim planom iz 1988. godine, „Bokapolis“, kao model linearnog grada uspostavljen je kao opšta matrica namjene prostora. S obzirom da se model nije, ili bar ne u dovoljnoj mjeri, realizovao, potrebno je ustanoviti uzroke toga i ukoliko se radi o okolnostima koje se mogu prevazići – nastaviti sa primjenom datog modela.
5. Isticanjem komparativnih prednosti područja Herceg Novog i njihovog pravovremenog i oportunog uključivanja u razvojne strategije, projekte i planove.

Mreža naselja

Ovim planskim dokumentom se ne predviđaju promjene u prostornoj strukturi mreže naselja. Do tada ostaje 28 naselja povezanih u 20 mjesnih zajednica. Zapadni reon čine: Igalo, Mojdež, Prijevor, Ratiševina-Sušćepan-Trebesin i Sutorina.

Namjena površina

Površine, odnosno prostor Opštine, imaju namjenu kao:

I. Površine unutar građevinskog područja za:

- urbano područje mješovitih namjena,
- urbano područje za privrednu namjenu – poslovanje,
- urbano područje za privrednu namjenu – ugostiteljsko-turistička,
- urbano područje za društvene djelatnosti,
- urbano područje za sportsko-rekreativnu namjenu,
- urbano područje za posebnu namjenu,
- površine infrastrukturnih sistema i komunalnih potreba,
- ruralno područje mješovite namjene.

Turizam

Razvoj turističkog smještaja na primorju treba veoma pažljivo planirati, jer je kapacitet nosivosti opština u ovom regionu već gotovo iscrpljen. Razvoj turističkog smještaja biće fokusiran na oblast opštine Herceg Novi, pretežno na lokacijama: Kobila, Njivice, Savina, Meljine-Lalovina, Zelenika, Kumbor, Baošići, Arza-Mirište-Žanjice i Luštica.

Tabela: Projektovani smještajni kapaciteti u Herceg Novom u 2020.g.

Vrsta smještaja	1998.g.	2020.g.
Hotel		
Ukupno	3.591	15.000
L/5*****	-	2000
A/4****	568	6500
B/3***	3.023	4500
C/2**	-	2000
D/1*	-	
Banjska i klimatska	2.120	-
Odmarališta	3000	2000
Kamping	1500	500
Privatne sobe	17000	20000
Ukupno	27211	37500

Na lokaciji rt Kobilu planirati kapacitete visoke kategorije sa 5**** u formi turističkog naselja (hoteli i apartmani bungalov tipa). Turističko naselje bi bilo upotpunjeno sa svim potrebnim vanpansionskim objektima i sadržajima (ugostiteljstvo, turističko posredovanje /agencijske i rent a car usluge/, trgovina, sport, razonoda, rekreacija i zabava).

Na lokaciji u naselju Njivice (neposredno okruženje hotela "Rivijera") pozicionirati turističko naselje, kategorije 4****. Smještajnu strukturu činili bi rekonstruisani postojeći hotel i novoizgrađeni apartmani bungalovskog tipa, uz adekvatan vanpansionski sadržaj.

Navedena rekonstrukcija i izgradnja osnovnih kapaciteta planirana je lokacijski po kategorijama i vrsti kapaciteta u skladu s odmarališnim tržišnim segmentom:

- Rt Kobilu visokoplatežno tržište, usmjereno na hotelsku ponudu najviše kategorije.
- Njivice pretežno za inostrano tržište (posebno segment naturizma), ponuda visoke kategorije;

Tabela: Projekcija izgradnje novih, rekonstrukcija ili nova izgradnja (rušenje) postojećih osnovnih kapaciteta na području opštine Herceg Novi u period 2005. g./7. g. ili 2010. g. do 2020. g.

Lokacija	Vrsta smještaja	Broj ležaja	Kategorija	Broj ležaja do 2020.
Rt Kobilu	Hoteli + apartmansko naselje bungalov tipa	do 1.800	5*****	
Njivice okolina Hotela Rivijera	Hoteli + apartmansko naselje bungalov tipa	do 1.200	4****	700

Nautički turizam razvojno podržati kroz postojeće i nove infrastrukturne objekte na bazi tipologije marina, date u Prostornom planu područja posebne namjene za Morsko dobro , i to prema slijedećim lokacijama i tipu marine:

- Standardna marina (**Rt Kobilu**, 150 vezova; Kumbor, 250 vezova)
- Komercijalni vezovi (**Njivice**, Meljine-Lazaret, Zelenika)

Standardne marine sa kapacitetima koji zadovoljavaju potrebe nautičkih eksperata na svim ostalim ključnim lokacijama: **rt Kobilu**, Liman u Ulcinju, Bigova i Kumbor.

Sportsko-rekreativni turizam razvijati na području Igala, i Sutorine korištenjem postojećih i novokategorisanih hotelskih kapaciteta, i novoizgrađene sportsko-rekreativne strukture. Poseban značaj za razvoj visokokvalitetnih hotelskih kapaciteta ima, shodno Regionalnom Master planu, projektovana lokacija za izgradnju golf terena u Sutorini.

Projektovanjem nove (izmještene) trase Jadranske magistrale (brza cesta) i izgradnjom saobraćajnice Trebinje - Herceg Novi, stvaraju se bitni preduslovi za razvoj tranzitnog turizma, korištenjem postojećih i novih osnovnih smještajnih kapaciteta tipa moteli u kategoriji ** u blizini ukrštanja ova dva putna pravca i sa adekvatnim parking prostorom za kamionski i drugi saobraćaj.

Panoramske staze

Planira se formiranje diferencirane mreže panoramskih staza i to kako izletničkih, biciklističkih i pješačkih staza (u zavisnosti od zona i atrakcije pejzaža) za kretanje pješaka, biciklista i planinskih biciklista u funkciji prezentacije kulturnih i prirodnih vrijednosti i rekreacije.

Pristaništa su izgraneni djelovi lučko-operativne obale koja obezbjeđuje uslove za vez plovila i obavljanje jednostavnih lučkih operacija (ukrcaj i iskrcaj putnika i manjih količina pakovanog tereta). Planom se na području opštine Herceg Novi predvinaju sledeća pristaništa: **Njivice**, Igalo, Topla, Citadela, Meljine, Zelenika, denovići, Baošići, Bijela, Kamenari, Pristan, Rose, Dobreč, Mamula, Mirišta i Arza.

Urbanistička pravila

Katastarska parcela u građevinskom području nije odmah i urbanistička parcela. Ona će to postati samo planskom parcelacijom izvršenom planom nižeg reda, jer dio površina u okviru građevinskog područja mora biti namjenjen ili će planom nižeg reda biti namjenjen, saobraćajnicama, «zelenim površinama» i drugim slobodnim javnim površinama različite namjene, koje se pojavljuju u okviru naselja. Parcelacija zemljišta u svrhu osnivanja urbanističkih parcela može se obavljati samo unutar građevinskog područja.

Urbanistička parcela u građevinskom području naselja

Urbanističkom parcelom se smatra zemljište parcelisano na osnovu:

- prostornog plana (tamo gdje nema obaveze izrade plana nižeg reda), ili
- detaljnog urbanističkog plana, lokalne studije lokacije ili urbanističkog projekta (tamo gdje postoji obaveza njegove izrade) u skladu sa uslovima ovog Plana.

Na jednoj urbanističkoj parceli u građevinskom području naselja, po pravilu, može se graditi:

- jedan osnovni objekat, te pomoćni i ekonomski objekat, koje čine stambenu ili ekonomsku cjelinu sa osnovnim objektom.

Minimalna površina urbanističke parcele iznosi:

- 300,0m² za slobodnostojeće objekte
- 250,0m² za dvojne objekte
- 150,0m² za izgradnju objekata u nizu (ugrađeni objekti).

Ako dvije susjedne urbanističke parcele nemaju uslove za izgradnju slobodnostojećih objekata u skladu sa važećim propisima i standardima (napr. veličina, širina, oblik parcele i slično), tada se na njima može graditi dvojna zgrada.

Tabela: Maksimalni urbanistički parametri unutar zona namjene

Namjena objekta	Indeks pokrivenosti	Indeks izgrađenosti	Broj etaža
Stanovanje niskih gustina (porodično)	0,4	0,8	do 2 nadzemne
Stanovanje srednjih gustina (mješovito)	0,4	1,2	do 4 nadzemne
Stanovanje većih gustina (gradsko)	0,4	2,4	više od 4 nadzemne
Turizam – hoteli	Prema pravilima ministarstva turizma		
Turizam – apart hoteli, kondo hoteli i turistička naselja	Kao za stanovanje srednjih gustina (mješovito)		
Turizam na prostoru Luštice, Orjena, zaštićenih urbanih i ambijentalnih celina	Do donošenja odgovarajuće planske dokumentacije za ova područja primenjuju se indeksi kao za stanovanje niskih gustina.		
Poslovanje – manji objekti ili objekti sa manjim jedinicama	0,5	2,0	bez ograničenja

Namjena objekta	Indeks pokrivenosti	Indeks izgrađenosti	Broj etaža
Poslovanje – manji objekti ili objekti sa manjim jedinicama na prostoru Luštica, Orjena, zaštićenih urbanih i ambijentalnih celina	Do donošenja odgovarajuće planske dokumentacije za ova područja primenjuju se indeksi kao za stanovanje niskih gustina.		
Poslovanje – veći objekti ili veće jedinice kao delovi objekta ili kompleksa	0,3	0,5	2 nadzemne
Društvene djelatnosti	0,4	1,0	do 4 nadzemne
Ostali objekti	Prema najbližnjoj kategoriji		

Navedeni indeksi se odnose na urbanističke parcele, a ne za komplekse i zone. Indeksi za komplekse i zone, koji u obračun uzimaju bruto površinu kompleksa ili zone, izvode se iz datih indeksa uz uslov da osnovna namjena unutar kompleksa ili zone zauzima 50%-70% površine.

Utvrđiti obavezu parkiranja ili garažiranja u okviru urbanističke parcele, ali uz uslov da 70% (u stambenim zonama) i 50% (u ostalim zonama) objektom nepokrivenog dijela parcele bude zelenilo ili površine za igru djece, sport i rekreaciju. Podrumske etaže koje bi služile za garažiranje ne bi se uključivale u obračun koeficijenta izgrađenosti.

1.4. Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a Njivice (DUP Njivice, 2012 godina)

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana »Njivice« rađene se na osnovu Odluke predsjednika Opštine Herceg Novi, broj: 01-1-1024/05 od 11.10.2005.godine.

Područje zahvata plana, ukupne površine 30,61 ha, je podjeljeno u sljedeće zone:

- Zona stanovanja srednjih gustina – mješovito stanovanje,
- Zona turizma – turističko naselje uz hotel »Rivijera«,
- Zona hotelskog kompleksa »Rivijera«,
- Zona turizma – turističko naselje na prostoru bivšeg kamenoloma,
- Zona sporta i rekreacije – teniski tereni,
- Zona šetališta uz more sa pratećim sadržajima ugostiteljskog tipa.

Osnovna – primarna namjena prostora planirana je u vidu turističke, sa uređenjem hotelskog smještaja visoke kategorije (hotel »Rivijera«), turističko apartmansko naselje (8 objekta po 3 stambene jedinice), »ETNO« selo sa 2 zone po 150 i 200 mjesta, rezervna zona sa 150 ležaja, novoplanirana gradnja namjenjena stambenim jedinicama, izgradnja individualnih stambenih objekata, izgradnja u rezervnoj zoni u zelenoj površini, kao i svi postojeći stambeni objekti. Pored toga, formira se u priobalnom dijelu novo šetalište, pored kojeg su planirane uređene plaže, nekoliko molova za pistanje barki kao i nekoliko manjih vezova (marina) za barke.



Zona stanovanja srednjih gustina

Zona stanovanja je namijenjena za izgradnju stambenih objekata i sadržaja privrednog značaja koji ne narušavaju ekološku ravnotežu u okolini, te saobraćajnica i raznih oblika urbanog zelenila. Individualna gradnja je, uglavnom, grupisana oko saobraćajnica sa tendencijom longitudinalnog širenja. Ovim Planom se nastojalo povezati ove grupacije u jedinstvenu cjelinu, što bi predstavljalo konačno definisanje zone izgradnje i čime bi se spriječilo njeno dalje neplansko širenje.

Zona stanovanja planirana je u okviru već zatečenih površina sa individualnim stambenim objektima. Novoplanirani objekti su interpolirani u već izgrađenoj zoni, tako da bi se konačno definisale zone stanovanja i povezale u jedinstvenu cjelinu.

Uslovi za izgradnju

U zoni srednjih gustina dozvoljene namjene su:

- stanovanje
- poslovanje u funkciji turističkog stanovanja (apartmani, studio apartmani, sobe za izdavanje...)
- poslovanje koje ne ometa osnovnu namjenu, odnosno stanovanje, koje služi svakodnevnim potrebama stanovnika područja (ugostiteljski sadržaji – kafei i bifei, prodavnice i zanatske radnje koje ne predstavljaju izvor zagađenja)
- pomoćni - ekonomski sadržaji (garaže, ljetne kuhinje, spremišta,...) koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa osnovnom namjenom.

U ovoj zoni dozvoljava se izgradnja:

- stambenih objekata max spratnosti P+1+Pk ili P+2, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15°
- stambeno-poslovnih objekata max spratnosti P+1+Pk ili P+2, odnosno S+P+1+Pk ili S+P+2 za terene čiji nagib prelazi 15°
- pomoćnih objekata prve kategorije, max spratnosti P (prizemlje) i max BRGP od 50m² (garaže, ljetne kuhinje, drvarnice, spremišta i slični objekti)
- pomoćnih objekata druge i treće kategorije tj. pomoćnih objekata infrastrukture uređenja terena.

Opšta pravila izgradnje na urbanističkoj parceli u ovoj zoni su:

- Minimalna veličina urbanističke parcele - lokacije je 300m²
- Maksimalni indeks izgrađenosti 1.2
- Maksimalni indeks pokrivenosti 0.4
- Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli 20%

Zona turizma – turističko naselje uz hotel »Rivijera«

Planira se formiranje jedne aglomeracije po uzoru na tradicionalno mediteransko selo sa dobrom insolacijom, lijepim vizurama. U okviru ovih aglomeracija planiraju se pješačke staze, trgovci, uslužni sadržaji, uređene zelene površine. Za ovu zonu biće raspisan arhitektonsko – urbanistički konkurs.

Zona hotelskog kompleksa »Rivijera«

Kompleks hotela »Rivijera« sastoji se od postojećeg hotelskog kompleksa čija se rekonstrukcija predviđa ovim Planom.

Postojeći paviljonski kompleks hotela se djelimično ruši, dograđuje i rekonstruiše. Nasipanjem postojećeg rta (cca 50m u more), planira se formiranje hotelskog pristaništa, a istovremeno se nad nasutim rtom planira izgradnja smještajnih kapaciteta. Ovakvim rješenjem se ujedno ostvaruje mogućnost probijanja tunelskog koridora planiranog šetališta uz more ispod kompleksa. Time se obezbjeđuje javnost šetališta, kao i privatnost hotelskog kompleksa.

U okviru samog kompleksa planira se uklanjanje dijela postojećih objekata, kao i rekonstrukcija i izgradnja novih objekata.

Zona turizma – turističko naselje na prostoru bivšeg kamenoloma

Sanacijom prostora starog kamenoloma, što podrazumijeva tehničku sanaciju i biološku rekultivaciju, ovaj bi se prostor rekultivisao i priveo novoj namjeni. Na ovoj lokaciji se planira izgradnja sadržaja turističkog karaktera sa pratećim sadržajima, zelenilom i internim komunikacijama, te vertikalnom vezom sa šetalištem uz more.

Uslovi za izgradnju

U ovoj zoni dozvoljava se izgradnja:

- hotela
- vila
- depadansa
- apart hotela
- poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti na prizemnim etažama
- restoranskih sadržaja
- garažnih prostora u podrumima

Maksimalna spratnost objekata u ovoj zoni je P+2+Pk ili P+3, odnosno S+ P+2+Pk ili S+P+3 za terene čiji nagib prelazi 15°.

Opšta pravila izgradnje u urbanističkoj parceli u ovoj zoni su:

- Minimalna veličina urbanističke parcele - lokacije je 500m²
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.8
- Maksimalni indeks pokrivenosti 0.2
- Minimalni procenat ozelenjenih površina na parceli 40%
- U hotelima udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u vilama ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za vile i depadanse je najviše 30%.
- U turističkim naseljima udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u vilama ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za vile i depadanse je najviše 50%.

Zona sporta i rekreacije

Plan predviđa formiranje sportsko-rekreativnog kompleksa sa sadržajima otvorenog tipa. U ovom kompleksu se planiraju teniski tereni, kao i prateći sadržaji, interne pješačke komunikacije i uređene zelene površine.

Planom se sportsko-rekreativna ponuda ne ograničava na ovu zonu. U okviru planiranih turističkih zona moguće je planirati sportsko-rekreativne sadržaje.

Zona šetališta uz more

U uređenju obalnog pojasa u Njivicama, planira se izgradnja šetališta, koje bi se povezalo sa šetalištem u Igalu. Osim izgradnje trase šetališta, u ovoj zoni se planira i formiranje novih plaža nasipanjem u more, kao i izgradnja objekata u moru, koji bi osigurali zaštitu nasutih plaža (naperi, potopljeni lukobrani i sl.), kao i formiranje pjaceta i parkova na samoj obali. Na dijelu kod hotela »Rivijera« planira se probijanje tunela ispod hotela, čime bi se osigurala javnost šetališta, kao i privatnost hotelskog kompleksa.

Saobraćajno rješenje

Zona zahvata ovog Plana obuhvata područje između postojećeg lokalnog puta Herceg Novi – granični prelaz Konfin i obale. Ovim Planom predviđena je rekonstrukcija kolske saobraćajnice koja prolazi kroz naselje u stambenu ulicu koja će biti dvosmjerna na dijelu od odvajanja sa puta za granicom prelazu Konfin do MUP-ovog odmarališta, a dalje, od odmarališta do hotela »Rivijera« jednosmjerna. Kod hotela »Rivijera« planirana je izgradnja parkirališta i okretnice za autobuse.

Ovim planom planira se i izgradnja dvije saobraćajnice.

U okviru ovog Plana planirana je izgradnja šetališta koje će se povezati sa šetalištem Igalu.

Normativne veličine za planiranje kapaciteta:

- postojeći broj stanovnika 83
- indeks pokrivenosti za zonu srednjih gustina $k_p=0.4$
- indeks izgrađenosti za zonu srednjih gustina $k_i=1.2$
- indeks pokrivenosti za zonu turizma $k_p=0.2$
- indeks izgrađenosti za zonu turizma $k_i=0.8$
- planirana površina stanova za odmor 30% od ukupne bruto razvijene građevinske površine u zoni srednjih gustina
- planirana površina poslovnih prostora 15% od ukupne bruto razvijene građevinske površine u zoni srednjih gustina
- prosječna veličina domaćinstva – 3 člana

- pripadajuća površina je 25 m² na jednog stanara
- veličina stana 75 m² + 30 m² (za turističku i poslovnu ponudu);
- prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u turističkom naselju u objektu sa 4* je 60 m²
- prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelu sa 4* je 80m²,
- prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u apartmanima u zoni srednjih gustina je 15 m².

Tabela: Stanovanje srednjih gustina

Ukupna površina planiranih parcela (m ²)	Bruto razvijena građevinska površina BRGP (m ²)	Broj domaćinstava prosječna veličina stana 75m ²	Broj stanovnika prosječan broj stanovnika 3	Poslovni prostori 30% od BRGP (m ²)	Stanovi za odmor 50% od BRGP (m ²)
85543.11	102651.73	273	819	30795.51	51325.86

Tabela: Turizam

	Površina parcela (m ²)	Bruto razvijena građevinska površina BRGP (m ²)	Broj ležaja
Hotel "Rivijera"	16488.35	13190.68	380
Turističko naselje uz hotel "Rivijera"	27258.36	21806.68	363
Turističko naselje na prostoru bivšeg kamenoloma	24553.37	19642.69	327
UKUPNO	68300	54 638	1070

1.5. Izvod iz DUP-a Igalo - Stara Banja (DUP Igalo - Stara Banja, 2011 godina)

Izrada Detaljnog urbanističkog plana »Stara Banja-Igalo« je zasnovana na Odluci o izradi plana br. 01-1-745/08 od 22. 08. 2008. godine („Službeni list CG- Opštinski propisi“, broj 30/08), donešenoj od strane predsjednika Opštine Herceg Novi na osnovu člana 31 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list“ CG, broj 51/08).

Područje zahvata Plana nalazi se u okviru katastarske opštine Sutorina, a površina zahvata Plana iznosi cca 21,0 ha.

Planirane namjene



Stanovanje

Stanovanje je najzastupljenija namjena u zahvatu DUP-a. Zona stanovanja je namijenjena za izgradnju stambenih objekata i pratećih sadržaja kompatibilnih stanovanju, koji ne narušavaju ekološku ravnotežu u okolini, te saobraćajnica i raznih oblika urbanog zelenila.

U objektima stanovanja, dio stambene površine može se koristiti za pruženje usluga turističkog smještaja, i to u apartmanskim jedinicama ili sobama. Dio stambene površine se može namijeniti i za ostale poslovne sadržaje komplementarne stanovanju (ugostiteljstvo, trgovina, usluge), s tim da površina namijenjena za poslovanje ne prelazi 40% ukupne bruto površine objekta.

Sport i rekreacija

Planirani sportski kompleks obuhvata postojeći fudbalski teren FK Igalo i hotelski objekat u funkciji sporta i rekreacije.

Hotel

Na području zahvata Plana turistička djelatnost je skoncentrisana na dva punkta – hotel u okviru Sportskog kompleksa i apart hotel .

Tabela: Planirane BRGP objekata

Površina zone m2 bruto	Ukupna BRGP m2		broj objekata	broj stanova
95 164	Stanovanje	50 519	170	430
	Poslovanje u okviru stanovanja	21 652		
	Ukupno	72 171		

Površina zone m2 bruto	Ukupna BRGP m2	Broj ležajeva
Hotel sportskog kompleksa T1		
3 505	4 900	150
Apart hotel T3		
600	720	20
Ukupno		
3 882	5 620	170

Smjernice za izgradnju stambenih objekata

Stambeni objekti u okviru granica DUP-a grade se uglavnom kao slobodnostojeći objekti, dvojni ili objekti u nizu.

- minimalna površina parcele: 300 m2,
- maksimalna površina parcele: 1000 m2,
- maksimalni indeks izgrađenosti: 0,8,
- maksimalni indeks pokrivenosti: 0,4,
- na urbanističkim parcelama koje imaju površinu veću od 1000m2 mogu se graditi objekti maksimalne bruto površine od 500m2,
- spratnost prilagodljiva konfiguraciji terena,
- objekti na ravnim terenima P +1+Pk,
- objekti na terenu nagiba > 25° S +P +1+Pk,
- broj podrumskih etaža je neograničen prilikom planirane izgradnje i rekonstrukcije.

Smjernice za izgradnju turističkih objekata

Hotel

- maksimalni indeks izgrađenosti: 1.5
- maksimalni indeks pokrivenosti: 0.4
- osnovna namjena unutar zone ili kompleksa mora zauzimati 50-70% od njegove bruto površine
- 30-50 % objektom nepokrivenog dijela parcele mora biti namijenjeno za zelenilo, sport i rekreaciju
- maksimalna spratnost – P+3
- broj podrumskih etaža je neograničen
- garažiranje automobila se ostvaruje u okviru objekata, a parkiranje u okviru slobodnih površina lokacije.

Apart hotel

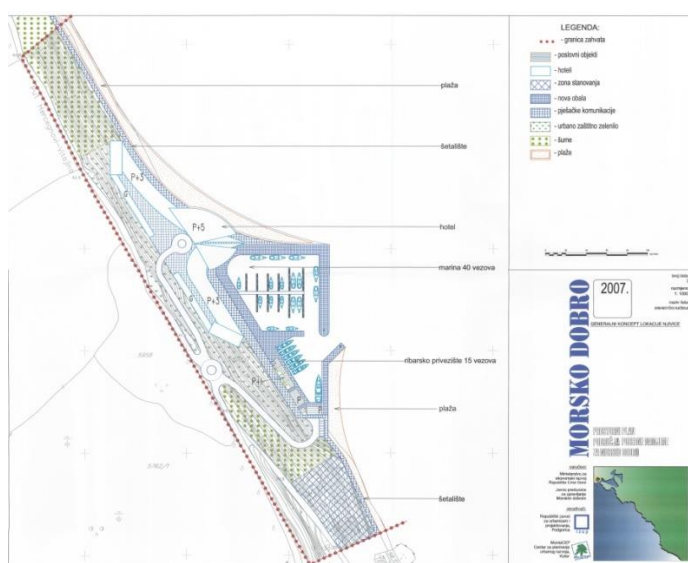
- minimalna površina parcele: 300 m2
- maksimalna površina parcele: 1000 m2
- maksimalni indeks izgrađenosti: 1.2
- maksimalni indeks pokrivenosti: 0.4
- spratnost: P+2+Pk

1.6. Izvod iz detaljne razrade lokaliteta između Njivica i ušća Sutorine (PPPPNMD detaljana razrada lokaliteta, 2007 godina)

Osnov za detaljnu razradu pojedinih zona u okviru Prostornog plana područja posebne namjene – teritorije Morskog dobra Crne Gore zasniva se na sljedećim dokumentima: Zakon o planiranju i uređenju prostora ("Službeni list RCG", br. 16/95 i 28/05); Zaključak Vlade Republike Crne Gore sa sjednice održane 11. januara 2002. god; Master plan razvoja turizma koji je utvrdila Vlada Republike Crne Gore, u dijelu koji se odnosi na izabrane zone; Nacrt i predlog Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro sa kojim se istovremeno u daljem postupku izrade i donošenja tog dokumenta pripremala i detaljna razrada.

Detaljna razrada ovog lokaliteta obrađuje prostor koji je ograničen: sa sjeverne strane plažom na lokaciji «Pećine»; sa zapadne strane putem za Njivice, Kobilu, Prevlaku i Vitaljinu i Molunat (u Hrvatskoj); sa južne strane naseljem Njivice i sa istočne strane obalom mora. Površina zahvata iznosi oko 5 hektara.

Prostorno - funkcionalni koncept



Osnovna namjena je svakako turistička. U prostornom rasporedu težišno mjesto zauzima objekat hotela. Hotel je zamišljen kao spoj središnjeg, poslovnog dijela i bočnih cjelina sa apartmanima. Obala bi sadržala 3 cjeline: plažu na sjevernom dijelu, privezište na središnjem i posebnu ambijentalnu cjelinu na južnom dijelu i u zaleđu.

Namjena prostora

Osnovnu – primarnu namjenu prostora čini hotelski smještaj, visoke kategorije što pored ostalog podrazumijeva i uređenu plažu sa svim plažnim uslugama i servisima koji obezbjeđuju visok stepen udobnosti boravka na plaži. To podrazumijeva i široku lepezu ponude sportsko-rekreativnih sadržaja na vodi i u vodi.

Najvažniju prateću namjenu čine prostori za poslovne aktivnosti sa potrebnim sadržajima i savremenom opremom (kancelarije, prostorije za sastanke, dvorana za skupove i slično).

Posebno važnu prateću namjenu čini vezivanje barki, jahti i brodova sa potrebnim pratećim, posebno interventnim, servisima radi čega se na južnoj strani formira privezište - većim dijelom za potreba hotela, a manji dio – prema naselju Njivice, za vezivanje lokalnih brodova.

Sekundarnu, ali uslovnu namjenu čini boravak vani koji podrazumijeva uređene zelene površine sa potrebnim urbanim mobilijarom, i sportsko - rekreativnim terenima za košarku, odbojku, tenis, ali i staze za džoging i šetanje. Ova šetnica je dio zamišljenog šetališta od Vile "Galeb" do rta Kobila.

Za kvalitetno funkcionisanje svih namjena neophodni su i pratenci sadržaji - trgovina, ugostiteljstvo, usluge u okviru hotela i van njega. I konačno - tehnički servisi - održavanje površina, objekata i instalacija, usluge broskog servisa, i uprava kompleksa.

Ukupni kapaciteti

Ovom detaljnim razradom predviđa se izgradnja i uređenje sljedećih objekata i površina:

1. Formiranje 5000 m² plaže, s obzirom da će se izgradnjom hotela i privezišta izgubiti dio postojeće plaže. Razlika će se nadoknaditi proširenjem plaže na sjevernom dijelu kompleksa.
2. Izgradnja hotela poslovno kongresnog tipa sa oko 1000 m² poslovnih i zajedničkih prostorija, apartmansi blok od oko 7000 m² koji sadrži 80 - 100 apartmana, zdravstveno–rekreativni centar i prateće hotelske prostorije; posebne cijeline uz hotel čine kompleks poslovnih prostora 700 m², jahting servis 300 m² i 1000 m² garažnog prostora (ukupno 2000 m²).
3. Izgradnja grupacije prizemnih i jednospratnih objekata poslovno-apartmanskih sadržaja sa ukupno osam apartmana i 300 m² poslovnog prostora (ukupno 600 m²), u zaleđu privezišta
4. Izgradnja privezišta kapaciteta 40 vozova u hotelskom dijelu i 15 vozova za lokalne brodove - transportni brodovi, ribarski brodovi, turistički i izletnički brodovi (ukupne površine 2500 m²).

Namjena položaj i veličina objekata:

Objekat hotela

- spratnost objekta: P + 5 (prizemlje i pet spratova) u središnjem dijelu, P + 3 (prizemlje i tri sprata) u apartmanskim blokovima i P (prizemlje) u garažnom i pomoćnim blokovima.

Grupacija objekata – ambijentalna cjelina

-spratnost objekata: P (prizemlje) i P + 1 (prizemlje i sprat)

-namjena objekata: u prizemlju poslovni prostori, pretežno trgovine, ugostiteljstvo, agencije, zanati, skladišta ribe i slično, a na spratu do osam apartmana.

1.7. Izvod iz Urbanističkog projekta „Mimosas cape“ (UP „Mimosas cape“,1992 godina)

Izradi urbanističkog projekta se pristupilo po odluci Skupštine opštine: Odluka o pristupanju izradi urbanističkog projekta hotelsko-turističkog kompleksa na rtu Kobilu ("Službeni list SRCG – opštinski propisi", broj 1/92).

Izmjenama i dopunama PPO i GUP-a za područje rta "Kobila" ("Službeni list SRCG- opštinski propisi", broj 31/91) definisana je namjena hotelsko - turistički kompleks sa sljedećim pokazateljima:

- ukupna površina kompleksa 28,20ha,
- ukupan kapacitet; 2500 ležajeva u hotelskim apartmanima, 300 ležajeva u hotelima.

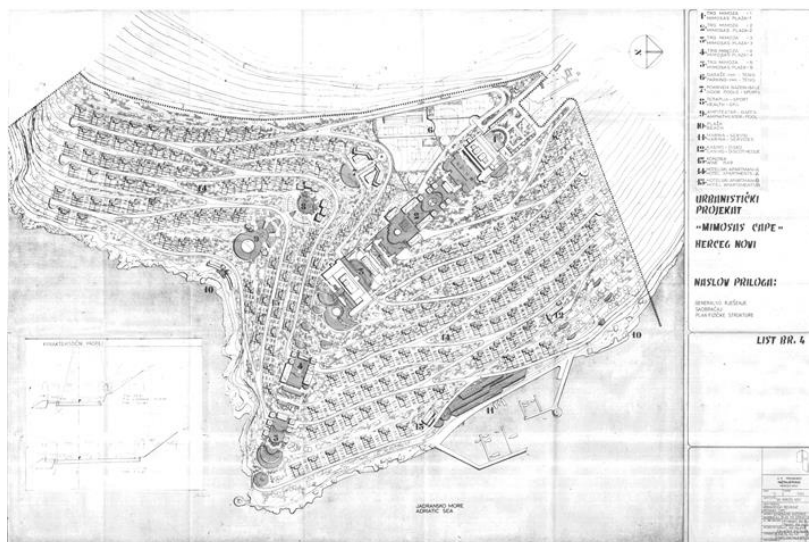
Prostor rta „Kobila,, je izuzetan zbog svog prirodnog položaja na ulazu u Boku Kotorsku, odvojen je od izgarađenih cjelina, građevinski skoro nedirnut, a fizički i vizuelno vrlo blizak centru Herceg Novog.

Poseban kvalitet kompleksu, ali i ukupnoj ponudi šireg područja donijeće predloženo rješenje pješačkog povezivanja sa Igalom duž obale, koje predstavlja logičan nastavak šetališta Meljine - Igalo. U trasu novog šetališta mogu se ugraditi vodovi potrebnih instalacija.

Namjena prostora

Hotelsko-turistički kompleks je planiran na prostoru rta „Kobila,, u sljedećim granicama:

- Zapadne granice: put Igalo – Prevlaka i granica K.O. Sutorina,
- Južna i istočna granica: morska obala,
- Sjeverna granica: prava linija od morske obale do postojećih objekata na koti 135,00 m.



Lokacija je izuzetno važna zbog simboličnog i vizuelnog značaja i sagledavanja sa obale cijele hercegnovske obale. U građevinskom smislu je skoro nedirnuta, nema objekata ni u neposrednoj okolini.

Prostorna organizacija, zasnovana na poštovanju konfiguracije terena, jasno definiše pet segmenata namjene površina na vrhu grebena:

- Niz hotelskih objekata na grebenu;
- Niz objekata za sport, rekreaciju i terapiju u uvali;
- Grupacije objekata sa hotelskim apartmanima;
- Objekti na sjeveroistočnoj padini između granice kompleksa i hotela na grebenu;
- Objekti na južnoj padini između hotela na grebenu i objekata za sport i rekreaciju u uvali;
- Objekti na istočnoj padini između objekata za sport i rekreaciju u uvali i granice kompleksa.

Kompleks je ovičen pojasom zaštitnog zelenila, a na obali sjeveroistočne padine je locirana marina sa pratećim ugostiteljskim sadržajima. Na povoljnim lokacijama na obali su uređene plaže. Na vrhu uvale, neposredno uz kolski ulaz u kompleks locirana je garaža na čijem su krovu uređeni teniski tereni.

Numerički podaci:

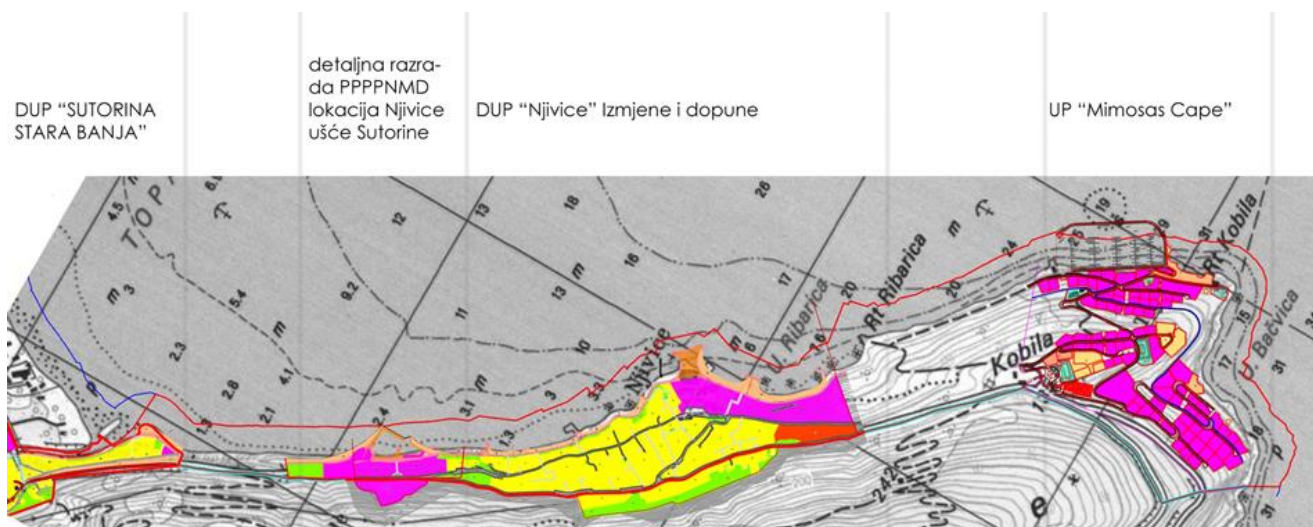
1. Ukupna površina	28,20 ha
2. Zona izgradnje	21,55 ha
- Hoteli i zajednički sadržaji	4,50 ha
- Objekti za sport, rekreaciju i terapiju	3,80 ha
- Hotelski aptmani	13,25 ha
3. Zelene površine (zašitni koridori)	6,65 ha

1.8. Analiza i ocjena usvojene planske dokumentacije

Zahvat predmetne DSL razrađivan je kroz četiri detaljne razrade, u periodu od 1992 do 2012 godine, na način da su planirane sljedeće namjene i izgrađeni prostori:

1. U DUP-u „Igalo - Stara Banja“ definisana je namjena površina i dati osnovni urbanistički parametri vezani za određene namjene. Nije propisan max BRGP za svaku urbanističku parcelu. U zahvatu predmetnog DSL-a je cca 3,5 ha DUP-a „Igalo Stara Banja“. Na osnovu analize zaključeno je da je planirani BRGP za namjenu stanovanje 13 500 m² a za turizam 1 500 m². Max spratnost objekata je 4 etaže.

2. U DUP-u „Njivice“ definisana je namjena površina i dati osnovni urbanistički parametri vezani za određene namjene. Nije propisan max BRGP za svaku urbanističku parcelu. U zahvatu predmetnog DSL-a je cca 25 ha DUP-a „Njivice“. Na osnovu analize zaključeno je da je planirani BRGP za namjenu stanovanje 100 000 m² a za turizam 55 000 m². Planirano je 1000 kreveta i 800 stanovnika u zahvatu predmetnog DSL-a. Max spratnost objekata je 4 etaže.
3. U zahvatu DUP-a „Njivice“ je i lokacija hotela koja je obrađena u detaljnoj razradi PPPNMD – lokalitet između Njivica i ušća Sutorine. Kapacitet planiranog hotela je 10 000 m² a max spratnosti 6 etaža.
4. U Urbanističkom projektu „Mimosas cape“ nije jasno iskazana planirana BRGP objekata. Prikazani podaci su dobijeni analizom grafičkog i tekstalnog dijela UP-a i dati su orijentaciono. Uočeno je neslaganje teksta i grafike. Na osnovu analize zaključeno je da je planirani BRGP 205 000 m². Planirano je 2 800 kreveta. Max spratnost objekata je 7 etaža.



1.9. Analiza uticaja kontaktnih zona

Analiza postojećeg stanja i uticaj kontaktnih zona

Predmetna lokacija je pozicionirana na jugozapadnoj obali hercegnovskog zaliva i udaljena je 4 km od užeg centra grada Herceg Novog, od centralnih gradskih sadržaja, stanovanja, hotela i zona graditeljskog nasljeđa. DSL "Sektor 1" sa svojim planiranim sadržajima ima značajan uticaj kako na uži, tako i na širi prostor kontaktnih zona.

Kada je riječ o postojećem korišćenju prostora, neposredne kontaktne zone su:

- **Solila i Stara banja;** Sjeverno od zone zahvata nalaze se Solila, zelena površina koja je nekada u prošlosti imala namjenu solila, a koja se danas dijelom tretira kao zelena površina, a dijelom kao izgrađena površina, u okviru koje se nalaze i sportski sadržaji - fudbalski teren. Izgrađeni dio naselja Stara Banja uglavnom čine objekti stanovanja male i srednje gustine, koji se pružaju duž toka rijeke Sutorine i formiraju djelimično neratifikulisanu cjelinu.
- **Igalj;** Sjevero-istočno u odnosu na predmetnu lokaciju nalazi se prostor koji obuhvata igaljsku blatnu plažu, turističke sadržaje i prostor namijenjen stanovanju. Igaljsku plažu od predmetne lokacije dijeli tok rijeke Sutorine, gdje se na samom ušću registruju izvori mineralne vode. Plaža je neuređena a javni prostor, pojas uz obalu, je zapušten.
- **Vitaljina;** Južno i jugo-istočno su obronci brda Kobila i naselje Žvinje koje se prostire na plodnoj terasastoj ravni, sa znatnim poljoprivrednim površinama, važnim pogotovo za uzgoj vinove loze. Naselje je formirano na jugozapadnoj padini glavice grebena Oštro, podno i poviše obradivih površina koje se na sjeveroistočnoj strani spuštaju ka moru. Ova zona je u ambijentalnom smislu vrijedna, jer iako pretežno obnovljena i djelimično osavremenjena,

istovremeno je u priličnoj mjeri očuvana njena izvornost. Zatečeno stanje ukazuje da su zapravo arhitektonsko ambijentalno očuvane tradicionalne cjeline koje su na teže dostupnim krupnim posjedima, pozicioniranim u jugoistočnom dijelu naselja, kao i one koje su u ruševnom stanju.

- **Konavle;** Na samom jugu rta Kobila, gdje se Crna Gora graniči sa Hrvatskom, nalazi se stalni prekogranični prelaz, tako da kontaktnu zonu čini dio opštine Konavle. Ovaj kontaktni prostor čini zelenilo makija i šuma, dok se u široj zoni konavolske teritorije nalaze i manja naselja i zaseoci.

Analiza kontaktne planske dokumentacije

Dio kontaktnog područja obrađen je kroz sledeća planska dokumenta:

1. Prostorni plan Opštine Herceg Novi
2. Detaljni urbanistički plan Stara Banja (dio)
3. Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana Njivice (dio)
4. Urbanistički plan Pet Danica
5. Prostorni Plan uređenja opštine Konavle

Kontaktno područje, obrađeno kroz pomenute planove, grafički je prikazano na karti br. 11 *Kontaktne zone*.

Izvod iz PPO Herceg Novi dat je za površine koje nijesu tretirane detaljnom planskom dokumentacijom. To su:

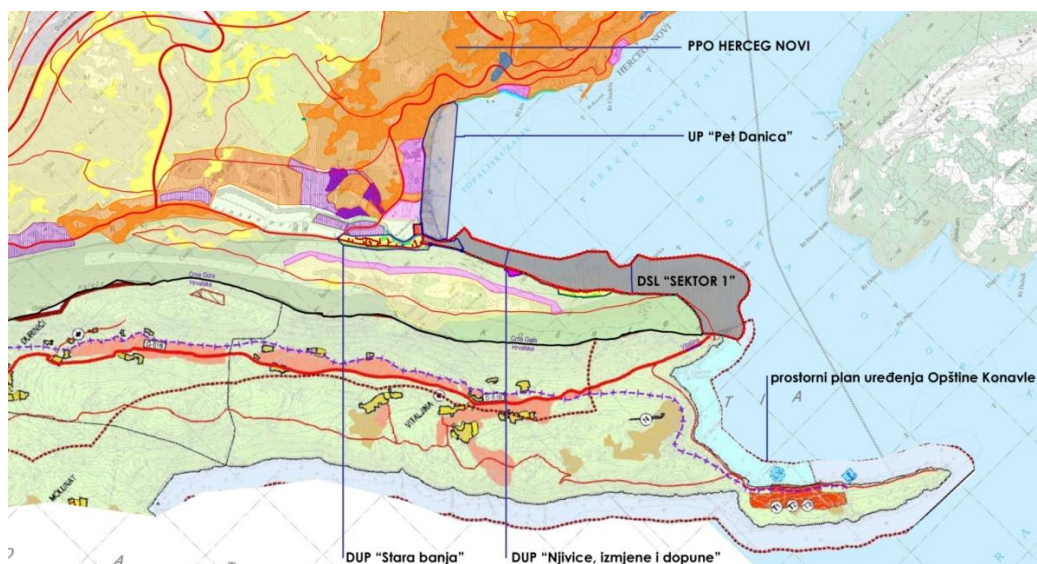
- prostor Solila, PPO definiše u najvećem dijelu kao zelenu površinu, dok je dio tretiran kao urbano područje i planirane su namjene turizam i poslovanje. Jadranska magistrala tangira ovaj prostor i povezuje Herceg Novi sa ostalim gradovima u Crnoj Gori, kao i sa susjednom državom Hrvatskom. Projektovanjem nove (izmještene) trase Jadranske magistrale (brza cesta) i izgradnjom saobraćajnice Trebinje - Herceg Novi, stvaraju se bitni preduslovi za razvoj Herceg Novog kao značajnog turističkog centra.
- Obronci brda Vitaljina su tretirani kao zelene površine, osim prostora koje obuhvata izgrađenu strukturu sela Žvinje i njegove okoline, koje je definisano kao "prošireno ruralno područje" a na koje se nadovezuje planirana uža zona za razvoj turizma. Saobraćajnica koja južno tangira predmetni plan je kategorisana kao opštinski put.

Detaljni urbanistički plan Stara Banja, dijelom ulazi u granice predmetne DSL, a dijelom čini njegovu kontaktnu zonu. Ovim planom je definisana zona stanovanja sa zelenim parkovskim prodorima. Uglavnom je to postojeće izgrađeno gradsko tkivo. Definisana je i zona sporta i rekreacije.

Prostor obrađen planom - Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana Njivice, svojom većom površinom priprada predmetnoj DSL, dok dio južno od saobraćajnice, koja tangira prostor DSL, predstavlja kontaktnu zonu. U ovoj zoni je planirano stanovanje i hotelski sadržaji.

Urbanistički projekat Pet Danica je tretirao prostor uz obalu od Škvera pa sve do ušća rijeke Sutorine u more. Ovim dokumentom je planirano šetalište koje povezuje obalni dio gradskog jezgra Herceg Novi sa Igalom. Planirano je stanovanje sa turizmom, ugostiteljski objekti, sportsko-rekreativne, parkovske i zelene površine.

Prostorni plan Konavle obrađuje, između ostalog, lokalitet Prevlaku, rt Oštro, naselje Vitaljinu i planira: ugostiteljsko-turističku zonu Prevlaka, luke nautičkog turizma i turizam na lokaciji Vitaljina. Na Rtu Oštro (Prevlaka), na površini od 27 ha, planirano je turističko naselje kapaciteta 1800 kreveta.



Slika: Prikaz DSL "Sektor 1" u odnosu na kontaktnu plansku dokumentaciju

1.10. Usklađenost DSL „Sektor 1“ sa Nacrtom Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje (PPPN OP, nacrt plana, februar 2016 godina)

U toku je izrada Prostornog plana područja posebne namjene Obalno područje kojim su obuhvaćene sve primorske opštine u Crnoj Gori. Nacrt plana je javnosti prezentovan tokom februara 2016 godine.

U cilju održivog korišćenja i adekvatne zaštite prostora Primorskog regiona PPPN OP daje režime korišćenja prostora koji se odnose na očuvanje vrijednih predjela, ambijentalnih cjelina, zaštićenih područja, vrijednih poljoprivrednih površina i užeg obalnog pojasa.

Posebna pažnja se posvećuje užem obalnom pojasu koji se štiti u skladu sa Protokolom Barselonske konvencije. Radi povezivanja užeg obalnog područja sa prirodnim zaleđem, definisani su zeleni prodori koji redukuju kontinuiranu izgrađenost obalnog područja. Imajući u vidu da je turizam ključni generator razvoja Primorskog regiona i Crne Gore, Plan isključuje širenje stambenih zona u pojasu od 1000 m (Obalni pojas) a daje mogućnost razvoja turizma visokog nivoa.

Planom su definisani sljedeći režimi korišćenja prostora Obalnog područja Crne Gore:

- A. Međunarodni značaj - Svjetska prirodna i kulturna baština
- B. Otvoreni ruralni prostori,
- C. Uži obalni pojas 1000 m.
- D. Morsko dobro,
- E. Obalni odmak - Linija 100 m (Udaljenost linije gradnje od mora),

Građevinska područja

Što se tiče građevinskih područja, PPPN OP prepoznaje 3 tipa koja su identifikovana u predmetnom planu. To su:

1. Građevinsko područje naselja _ urbano – u zoni C, naselje Stara Banja.
2. Izdvojeni djelovi građevinskih područja naselja – u zoni B, naselje Njivice
3. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja – u zoni B, lokacija Pećine i u zoni A, rt Kobilja

Cjelokupna površina DSL-a "Sektor 1" nalazi se u "UŽEM OBALNOM POJASU – 1000 m". DSL je podržao sve ono na čemu se temelji planiranje i uređenje prostora u ovom pojasu. To podrazumijeva sledeće:

- Očuvanje tradicionalnih i prirodnih vrijednosti uz zaštitu obalnih predjela i primjenu mjera zaštite na kopnu i u moru.
- Saniranje vrijednih i ugroženih područja prirodne, kulturne i istorijske baštine.

- Obezbijeđenost slobodnog pristupa obali i prolaz kroz obalu.
- Obezbijeđenost javnog interesa u korišćenju morskog dobra.
- Očuvanje prirodnih plazza i obalnih šuma.
- Isključivanje međusobnog povezivanja novih građevinskih područja
- Ograničenje i kontrolisanje izgradnje proizvodnih i energetskih objekata u cilju zaštite prostornih vrijednosti.
- Obezbijeđenost razvoja saobraćajne i komunalne infrastrukture uz obaveznu zaštitu i očuvanje vrijednosti predjela.
- Poštovanje morfoloških vrijednosti i obilježja okruženja.
- Na Rtu Kobila kao izdvojeno građevinsko područje koje je predviđeno za turističku namjenu (T1 i T2 prema indikatorima datih u turizmu), ne predviđa se stanovanje koje je tipično za naselja.
- U zoni 100 m od obale planirani su objekti koji su funkcionalno povezani sa morem ili morskom obalom i objekti od javnog interesa.

PPPN OP definiše "OBALNI ODMAK", udaljenost gradnje 100m od mora, što predstavlja područje posebnih vrijednosti, ujedno i najatraktivnije područje, pa stoga i kriterijumi javnog interesa moraju imati prioritet u planiranju daljeg razvoja.

U zoni A (rt Kobila) predmetnog plana, PPPN OP predlaže tip odmaka br. 6. Ovaj tip odmaka se odnosi na neizgrađena građevinska područja naselja i dijelom izgrađena građevinska područja izvan naselja za koje ne postoje planski dokumenti detaljnog stepena razrade i čija je ranjivost predjela 3 ili 4¹. S obzirom da se radi o područjima više ranjivosti, adaptacija je moguća samo izuzetno za sadržaje od javnog interesa definisane odgovarajućim nacionalnim pravnim aktom i uz dodatnu obavezu da se, uzimajući u obzir pojedinačne segmente životne sredine koji su dobili najviše ocjene za ranjivost, predvide mjere ublažavanja kojima će se uticaji izgradnje s adaptiranim odmakom smanjiti na prihvatljivu mjeru.

- DSL-om su planirani objekti od javnog interesa, namjene turizam (T2), sa akcentom na očuvanje vrijednih prirodnih predjela i šuma, čime je ovaj tip odmaka uvažen.

U zoni C (naselje Njivice), predložen je tip odmaka br 1. Ovaj tip se odnosi na potpuno ili pretežno izgrađena područja u okviru građevinskih područja naselja, građevinskih područja izvan naselja ili prirodnih obala izgrađenih neplanskom gradnjom, gdje primjena odmaka fizički nije moguća, a obala je izgubila većinu prirodnih obilježja. Za neplanski izgrađene dijelove obale se mogu očekivati postupci legalizacije i planovi sanacije ovih područja. Stoga za područja neplanske gradnje, za koje je ranjivost u rasponu 2-4, u izradi planova obavezno treba voditi računa o pojedinačnim segmentima životne sredine koji su najviše ranjivi i predvidjeti mjere ublažavanja kojima će se njihovi uticaji smanjiti na prihvatljivu mjeru.

- DSL-om je predviđeno saniranje naselja Njivice, kroz kontrolisanje dalje izgrađenosti prostora, povezivanje naselja sa obalom, uvođenje javnog šetališta uz more, uvažavanje vrijednih prirodnih cjelina, regulisanje saobraćajne i komunalne infrastrukture, čime je ovaj tip odmaka uvažen.

U zoni B, između naselja Njivice i Stara Banja, definisan je tip odmaka br. 5. Tip se odnosi na neizgrađena građevinska područja izvan naselja (neizgrađene površine izdvojenih zona primarno turističke namjene), niže ranjivosti, za koja ne postoje planski dokumenti detaljnog stepena razrade. S obzirom da se radi o neizgrađenim površinama za koja nisu rađeni detaljniji planski dokumenti, adaptacija je moguća samo za sadržaje od javnog interesa definisane odgovarajućim nacionalnim pravnim aktom.

- DSL-om je planiran hotel, čime je ovaj tip odmaka uvažen.

U zoni C (naselje Stara Banja), PPPN OP definiše tip odmaka br. 2. Tip 2 se odnosi na područja za koja su izrađene Državne i Lokalne studije lokacije kao i Detaljni urbanistički planovi i Urbanistički projekti. Adaptacija odmaka se omogućava, jer se radi o planovima detaljnog stepena razrade čije bi

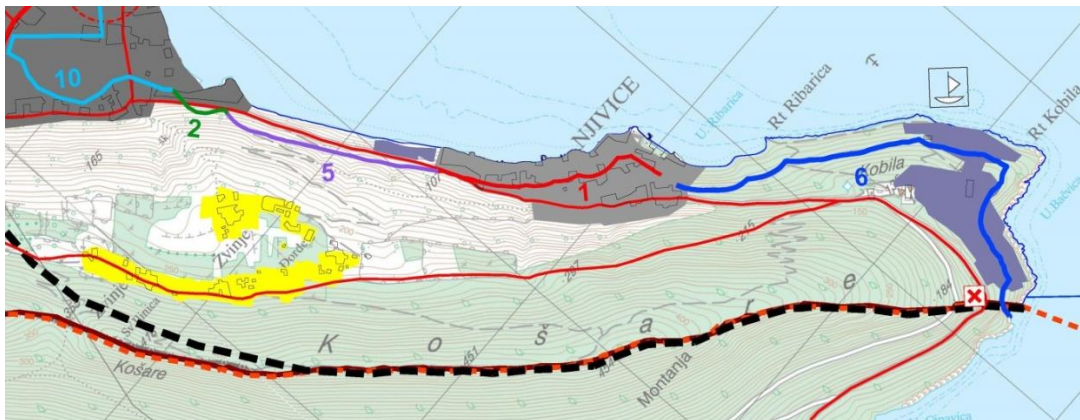
¹ ranjivost predjela po sistemu „što je vrednije to je i ranjivije“, pa se ranjivost u ovom slučaju može smatrati kao poseban oblik vrednovanja prostora. Ranjivost je data na skali od 1 do 5.

trajno stavljanje van snage ugrozilo pravnu sigurnost i negiralo konkretna stečena prava vlasnika zemljišta ili investitora.

Pravo adaptacije odmaka se odnosi isključivo na konkretna planska rješenja iz navedenih planskih dokumenata, prema stanju tih dokumenata, a linija odmaka se adaptira samo za objekte koji u navedenim planskim rješenjima ulaze u zonu odmaka.

Adaptacija odmaka za državne i lokalne studije lokacije u neizgrađenim područjima je privremena, s definisanim rokom trajanja. Po isteku ovog roka navedene planske dokumente je potrebno uskladiti, ukoliko se njima planirala gradnja objekata u zoni odmaka, na način da se u **usklađenom planskom dokumentu unutar zone odmaka ne planira izgradnja objekata**.

- DSL-om je predviđeno saniranje naselja Stara Banja, kroz kontrolisanje dalje izgrađenosti prostora i povezivanja naselja sa obalom. Obzirom da je riječ o već izgrađenom prostoru gdje nova gradnja predstavlja interpolaciju objekata u već izgrađenu matricu smatramo da nije moguće uvažiti planirani odmak.



Slika: Prikaz građevinskih područja i tipova "odmaka"

Prirodni i kulturni predio

U granicama predmetnog DSL-a PPPN OP je prepoznao određene lokalitete kao vrijedne predjele sa specifičnim režimima korišćenja i zaštite.

Rt Kobila označen je PPPN OP-om kao izuzetno vrijedan prirodni i poluprirodni predio, sa naznakom da se na ovom prostoru razvio i kulturni predio vrijedan očuvanja. Režim korišćenja nije strogo cenzurisano, već je predložen fleksibilni vid cenzure, u kome cenzure „ne isključuju u potpunosti izgradnju kao režim korišćenja zemljišta već je svode na minimalni nivo zauzetosti prostora pod objektom u odnosu na zelene površine i djelove prirodne vegetacije.“ PPPN OP-om je data i površina koja je predviđena za izgradnju a prikazane su i vrijedne zelene površine (vrijedan prirodni i poluprirodni predio) koje uokviruju građevinsko područje. Planirano je formiranje kategorije „park šuma“.

Ovim DSL-om podržana je opisana organizacija i režim korišćenja prostora, naime van građevinskog područja planirano je formiranje zelenih površina (sa minimalnim intervencijama) kao i očuvanje svih objekata kulturne baštine.

U delu uz obalu, za koji je PPPN OP-om predviđena stroga cenzura („stroga zaštita bez mogućnosti izgradnje“), DSL-om je predviđen zaštitni pojas zelenila koga čini postojeća vegetacija tipa makije, koja se u potpunosti zadržava u postojećem stanju. U ovoj zoni nije dozvoljena gradnja objekata, kao ni postavljanje privremenih objekata. Dio površina uz obalu, a između Njivica i Rta Kobila, predviđen je takođe kao zaštitni pojas, što je u skladu sa PPPN OP-om koji na ovim površinama konstatuje prirodne površine (grebeni, stene, garig).

1.11. IZVOD IZ PROCJENE UTICAJA DOSADAŠNJIH I BUDUĆIH ZAHVATA UNUTAR PRIRODNOG I KULTURNO-ISTORIJSKOG PODRUČJA KOTORA NA SVEUKUPNU BAŠTINU (2017. godina)

Procjena uticaja na baštinu sprovodi se kao proces skladno smjernicama¹ ICOMOS-a, ali i zahtjevima koji su postavljeni 2014. godine na 38. sjednici Komiteta za svjetsku baštinu u Dohi² i 2016. godine u Istanbulu³, tako da se procesom procjene uticaja na baštinu provjeri i načelno predloži model usklađivanja instrumenata planiranja (kako zakonskih, tako i praktičnih planerskih) uz utvrđivanje tih smjernica kao okvira za definisanje politika koje bi procese trebale formirati i voditi i u konačnici osigurati osnovu za planiranje prostora, tj. planiranje i usmjeravanje intervencija u prostoru Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora na način kojim se štite prepoznate izuzetne univerzalne vrijednosti predmetnog dobra i to kroz zaštitu atributa koji tu vrijednost materijalizuju ili promovišu, ali tako da se omoguću održivi, pravedan i baštini kompatibilan razvoj.

Postupak procjene uticaja na baštinu za Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora sprovodi se temeljem odluke Vlade Crne Gore o usvajanju Akcionog plana za realizaciju odluka koje se odnose na područje Kotora – usvojenih u Istanbulu u julu 2016. godine od strane Komiteta UNESCO, od 02. februara 2017. godine.

Prepoznati procesi i opasnosti, te mjere za izbjegavanje, otklanjanje ili ublažavanje negativnih uticaja

- Strateški dokumenti razvoja turizma
- forsiranje razvoja hotelskih kapaciteta
Za projekte koji su u planiranju ili projektovanju, ali i za one u realizaciji hitno pokrenuti postupke procjene uticaja na baštinu, ne kao studije koje će potvrditi ili osporiti planirane i projektovane zahvate, već kao korektivne iterativne procedure koje bi trebale osigurati sprovođenje mjera za otklanjanje ili ublažavanje eventualnih negativnih posledica takvih projekata tokom njihove eventualne realizacije i u konačnici eksploatacije.
- Nužan inovativan i kvalitativno zahtjevan pristup projektovanju sadržaja koje zahtijeva trenutna orijentacija turističke privrede na području Kotora, što se posebno odnosi na pitanje mogućnosti uređenja dodatnih plažnih i/ ili kupališnih sadržaja/ objekata/ površina, a koje bi trebale imati sledeće smjernice:
 - Moraju biti u skladu s odredbama Člana 18. stava 4, Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora ("Sl. list Crne Gore", br. 56/13 od 06.12.2013)
 - Zahvati i konstrukcije trebaju obzirom na zatečeno stanje prostora na kome se uređuju biti u potpunosti reverzibilne, bez nepovratnih posledica za prostor u kome se izvode, postavljaju, tj. instaliraju
 - Ne smiju vizuelno ili na bilo koji drugi način ugroziti prepoznate vrijednosti kulturnih dobara u svome neposrednom okruženju, tj. biti vizuelno dominantni na način da percepcija atributa izuzetne univerzalne vrijednosti bude opstruirana ili onemogućena
 - Definirati jasne principe izgradnje privremenih objekata za potrebe turističke infrastrukture ili posjeta, kao i komplementarnih sadržaja za turiste kako bi se izbjegle potencijalne problematične aktivnosti i zahvati u prostoru, koje izdvojeno ne moraju biti vizuelna devastacija, ali odstupaju od planovima i programima definisanih usmjerenja, te se za njih ne sprovode postupci i procedure koje je nužno sprovesti⁴
- ☐ Procjene uticaja na baštinu, koja uključuje studiju vizuelnog uticaja
- ☐ Izbjegavanje postavljanja, gradnje ili uređenja takvih sadržaja na mjestima koja materijalizuju attribute izuzetne univerzalne vrijednosti

RAZVOJNI PRITISCI NA BAŠTINU

Loše upravljanje turizmom (posjete, razvoj turističke infrastrukture, nedostatak upravljanja baštinom kao turističkom destinacijom)

Stvaranje novih naselja i centara blizu ili na području koja mogu negativno uticati na kulturno dobro

Pregled zaštićenih kulturnih dobara zaštićene okoline (buffer zona) prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora na Listi svjetske baštine

Za očuvanje izuzetne univerzalne vrijednosti Područja svjetske baštine Kotora potrebni su efikasni i djelotvorni mehanizmi zaštite. Shodno nacionalnom zakonodavstvu kao i međunarodnim propisima, utvrđena je zaštićena okolina Područja, kao neophodan instrument zaštite.

Zaštićena okolina Područja svjetske baštine Kotora određena je polazeći od činjenice da Boka Kotorska predstavlja nedjeljiv region, jedinstvenu cjelinu sa brojnim kohezionim faktorima: Bokokotorskim zalivom sa četiri povezana manja zaliva, kao geografskom odrednicom, njegovim zaleđem sličnih prirodnih karakteristika, zajedničkom istorijom, tradicijom i baštinom.

Područje svjetske baštine Kotora obuhvata istočni dio ovog cjelovitog pejzaža, kao njegov najočuvaniji dio. Prilikom definisanja obuhvata i granica zaštićene okoline uzeti su u obzir sljedeći kriterijumi i aspekti:

- geografska povezanost
- istorijska i kulturna povezanost područja unutar granica zaštićene okoline sa područjem Svjetske baštine
- vizuelni aspekt – u obuhvat zaštićene okoline uključeno je područje koje ulazi u vizure/vidno polje zaliva gledano sa mora
- administrativni aspekt – granica zaštićene okoline uvažava granice sa susjednim opštinama Cetinje i Budva
- kontakt sa drugim zaštićenim područjima: Nacionalni park Lovćen i Nacionalni park Orjen (u predlogu)

POSEBNI USLOVI ZAŠTITE POJEDINIH KATEGORIJA KULTURNIH DOBARA (BUFFER ZONA)

- Sačuvati u mogućoj mjeri naslijeđene karakteristike i vrijednosti predjela: strukturu naselja, obradive kultivisane površine, sakralne komplekse, komplekse zelenila i izgled obalnog pojasa.
- Preporučuje se unapređenje poljoprivredne djelatnosti, kao najprirodnijeg oblika revitalizacije prostora. Vjekovnu tradiciju pretočiti u edukativne metode i pokrenuti proizvodnju na kultivisanim imanjima i prostorima na kojima je proizvodnja zaustavljena.
- Obnoviti ansamble stambene arhitekture sa stambenim i pomoćnim zgradama, originalnim elementima uređenja dvorišta i vrtova.
- U mjeri mogućeg obnavljati obradiva terasasta imanja sa ogradnim i potpornim zidovima, regulacijama potoka i putevima, koristeći tradicionalne tehnike i materijale.
- Pažljivim odabirom savremenih funkcija kompatibilnim sa izvornom arhitekturom i uz mjere konzervacije i restauracije revitalizovati gumna, mlinove i druge stare privredne objekte.
- *Novogradnje zonirati na osnovu pažljive analize slobodnog prostora, u okviru novih stambenih zona i na lokacijama pogodnim za gradnju, po mogućnosti po obodu obradivih polja.*
- Preporučuje se pažljivi tretman prilikom planiranja prostora na mjestima gdje postoje najvredniji stambeni ansamblu u svrhu turističke valorizacije.
- Na prostoru gdje postoje stare grupacije kuća građene u rasponu od po više vijekova predvidjeti obnovu u duhu konzervatorskih načela.
- *Predvidjeti mjere uklapanja izgleda postojećih novogradnji sa karakteristikama arhitekture područja.*
- *Preporučuje se obnavljanje elementa kulturnog pejzaža (međe, putevi, regulacija vodotokova) na mjestima gdje je usljed zapuštenosti i nedovoljnog održavanja pokriven nanosima i vegetacijom.*
- Sačuvati u mjeri mogućeg postojeće komplekse zelenila.
- Obnoviti i održavati crkve koristeći tradicionalne tehnike i materijale.
- Sačuvati u mjeri mogućeg autentičnu strukturu sela u postojećim granicama (grupacije, kuće, staze...).
- *Sačuvati i revitalizovati nasljeđe iz Austro-Ugarskog perioda (tvrđave, drugi fortifikacioni objekti, bistijerne, putevi).*
- Sačuvati karakteristike obale.
- Snimiti sela, izraditi detaljnu dokumentaciju.
- *Kroz analize i konzervatorski pristup dati predloge za gradnju novih objekata unutar postojećeg matrice, slijedeći principe po kojima su nastale tradicionalne grupacije.*
- Izraditi projekte sanacije postojećih majdana koji vizuelno i fizički devastiraju pejzaž i okolna naselja

OPŠTE SMJERNICE VEZANE UZ UBLAŽAVANJE NEGATIVNOG POTENCIJALA VEZANOG UZ PROSTORNO PLANIRANJE I UREĐENJE PROSTORA

1. definisanje jasne hijerarhije i strukture prostorno-planskih dokumenata
2. novelacija prostorno-planskih usmjerenja i odredbi u postojećim planovima, tj. nužna izrada novih prostorno-planskih dokumenata koji bi integralno rješavali probleme u prostoru
3. adekvatna stručna razrada nedvosmislenost i jasnoća planskih rješenja i odredbi
 - a. prostorno nedvosmisleno definisanje građevinskih područja skladno vlasničkim i katastarskim informacijama i ograničenjima
 - b. nedvosmisleno i decidivno formiranje planskih odredbi za uređenje prostora i gradnju
 - c. iterativna primjena postupaka procjene uticaja na baštinu tokom izrade nacrtu planskih dokumenata i temeljem rezultata moguće korekcije planskih rješenja i odredbi (procjenu uticaja na baštinu tretirati kao proces, a ne kao studiju po finalizaciji nekog prostorno-planskog rješenja, a gdje ne postoji mogućnost korekcija u segmentima koji bi značajno mogli unaprijediti stanje zaštite i očuvanja kulturnih dobara)
 - d. c. poštovanje elemenata zadanih drugim prostorno-planskim dokumentima višeg nivoa, posebno njihov prostorni obuhvat, strukture, te karaktera prostorno-planskih rješenja
 - e. d. uvažavanje principa vlasništva i potencijalnog projektnog planiranja uz procedure kojima se definiše, provjerava i čuva javni interes zaštite prostora, okoline, te posebno kulturnih dobara
 - f. ugradnja specifičnih i preciznih konzervatorskih uslova u prostorno-planske dokumente kao obaveznog dijela plana, koji osiguravaju da se isti ugrađuju u dokumente i akte za sprovođenje, te projekte koji se temeljem odredbi prostorno planske dokumentacije izrađuju/razvijaju unutar obuhvata
 - g. pokretanje procesa procjene uticaja na baštinu za potrebe izrade tokom pripreme varijanti planske, ali i projektne dokumentacije, ali i eventualne korekcije prostorno-planskog dokumenta i to kao iterativnog procesa, a ne izrade studije koja bi samo sankcionisala ranije pripremljeno rješenje. Sprovođenje procesa trebala bi osigurati mogućnost adaptacije i modifikacije, kako plana, tako i projekta koji se temeljem plana izrađuje, a sve u svrhu zaštite izuzetnih univerzalnih vrijednosti, a time i direktno vrijednosti nekretnina koje se planiraju graditi, jer u slučaju ugrožavanja statusa na listi svjetske baštine (a što jest realna mogućnost) i vrijednost takvih zahvata dramatično drastično bi pala, a upravo zbog tih vrijednosti, ali i statusa predmetna lokacija je izuzetno interesantna i vrijedna.
 - h. Tokom sprovođenja procesa procjene uticaja na baštinu potrebno je organizovati izradu studija vizuelnog uticaja za niz pojedinih varijanti planskog i projektnog rješenja i odabira one koja najmanje utiče na atribut izuzetne univerzalne vrijednosti
 - i. U sklopu provođenja procesa procjene uticaja na baštinu valorizovati osim same izgradnje i druge indirektno uticaje na baštinu koji mogu umanjiti njenu vrijednost (integriteti autentičnost, te ugroziti atribut izuzetne univerzalne vrijednosti)
 - j. U prostorno-planskim dokumentima nužno je detaljnije rješavanje grafičkih i sprovedbenih uslova, a posebno grafičkih-tehničkih priloga prostorno-planskog dokumenta koji se bave pejzažnom arhitektom, a u kojima bi se detaljnije obradile pejzažne datosti za očuvanje atributa izuzetnih univerzalnih vrijednosti i posebno sa aspektat pejzažne arhitekture definisali uslovi za projektovanje i izgradnju, te detaljnije pristupilo i pitanjima hortikulturnog uređenja prostora. Potrebno je izbjeći formalistički pristup obradi pejzažne problematike, a koja je najčešće svedena na minimalno formalno zoniranje, u kome se ne definišu bilo kakva planerska usmjerenja ili određeni urbanistički uslovi vezani za pejzažno uređenje obuhvata plana koji je predmet izrade i u konačnom sprovođenju. Takva planerska rješenja obzirom na pejzažnu arhitekturu trebala bi koristiti analize vizuelnog uticaja i definisati uslove za pejzažno uređenje prostora na način kojim bi se poštovale i valorizovale prepoznate vizure, ambijentalni sklopovi i slično, kako na samoj lokaciji i u pogledima sa nje, tako i iz šireg okruženja prema planiranoj granici obuhvata prostorno-planskog dokumenta.
- 4 . Značajno redefinisanje uloge studije kulturnih dobara u postupcima
5. Redefinisanje postupaka i procedura sprovođenja akata za uređenje prostora i gradnju

ZAKLJUČCI I MJERE VEZANE UZ PROBLEMATIKU TURIZMA NA PODRUČJU BOKE KOTORSKE

Na području Boke Kotorske za potrebe zaštite i očuvanja izuzetnih univerzalnih vrijednosti i njihovih atributa potrebno sljedeće:

- Insistiranje na razvoju hotelskih kapaciteta, posebno onih tipa resort, a koji jesu utemeljeni na Strategiji razvoja turizma u Crnoj Gori do 2020. godine (2008.), ili Prostornim konceptom za turistički razvoj regiona Boka Kotorska (2003.) - regionalnim Masterplanom za turizam, na prostoru Kotora može se pojaviti dodatna intenzivna izgradnja kao značajan izvor opasnosti za attribute izuzetne univerzalne vrijednosti, tj. praktično razvijanje kapaciteta koji po svojim karakteristikama zahtijevaju značajne prostorne resurse i njihovu drastičnu transformaciju, a sve ne bi li osigurali minimum sadržaja i uslova za adekvatan rad. To znači apsolutnu invazivnu politiku spram za sada neizgrađenih lokaliteta na prostoru Boke Kotorske, gdje se mnoge od tih lokacija nalaze na pejzažno vrijednim mjestima i za attribute izuzetne univerzalne vrijednosti predstavljaju jedno od ključnih komponenti (cezura između izgrađenih dijelova naselja uz obalu), te su potencijalno pred realizacijom, posebno jer za mnoge od njih i prostorno-planska dokumentacija dozvoljava razvoj takvih sadržaja (npr. lokacije u Ljutoj ili Stolivu, gdje je prostorno planskom dokumentacijom definisana turistička namjena na značajnim i prostranim lokacijama)
- Za sve projekte koji su u planiranju ili projektovanju, ali i za one koji su u realizaciji prijedlog je hitno pokrenuti postupke procjene uticaja na baštinu, ne kao studije koje će potvrditi ili osporiti planirane i projektovane zahvate, već kao korektivne iterativne procedure, a koje bi trebale osigurati sprovođenje mjera za otklanjanje ili ublažavanje eventualnih negativnih posljedica takvih projekata tokom njihove eventualne realizacije i u krajnjem i tokom njihove eksploatacije.

• Napomena: Izvod iz dokumenta Procjene uticaja vršen je dominantno u segmentima koji se direktno odnose na prostor obuhvata planske dokumentacije.

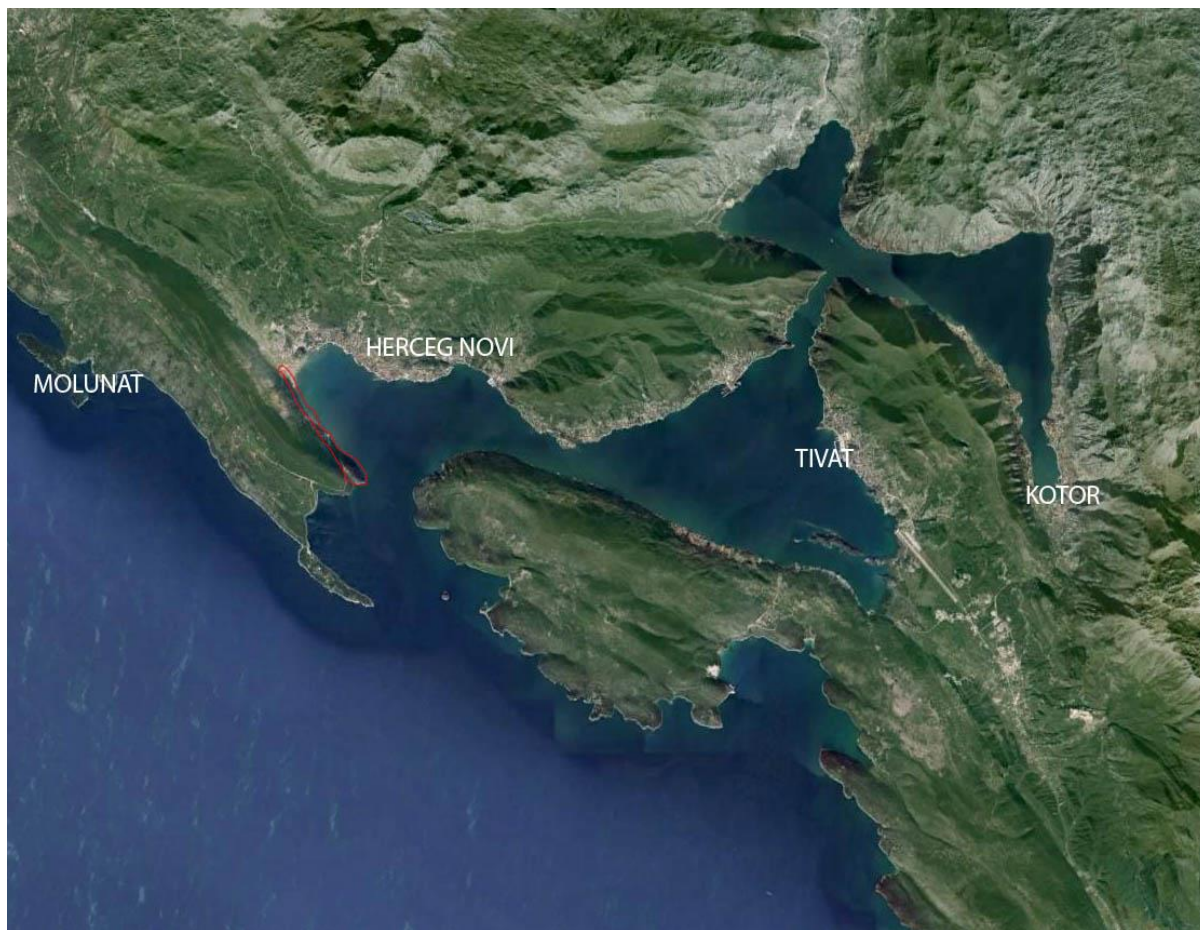
2. ANALIZA PRIRODNIH USLOVA I POTENCIJALI

Geografski položaj lokacije

Opština Herceg Novi zahvata najzapadniji dio crnogorskog primorja. U konceptu rejonske matrice u Opštini Herceg Novi, predloženo je šest opštinskih reiona i to pet kopnenih i jedan vodeni, tj. more koje gravitira opštini. Predmetna lokacija se nalazi u Zapadnom rejonu (Igalo, Mojdež, Prijevor, Ratiševina-Sušćepan-Trebesin i Sutorina).

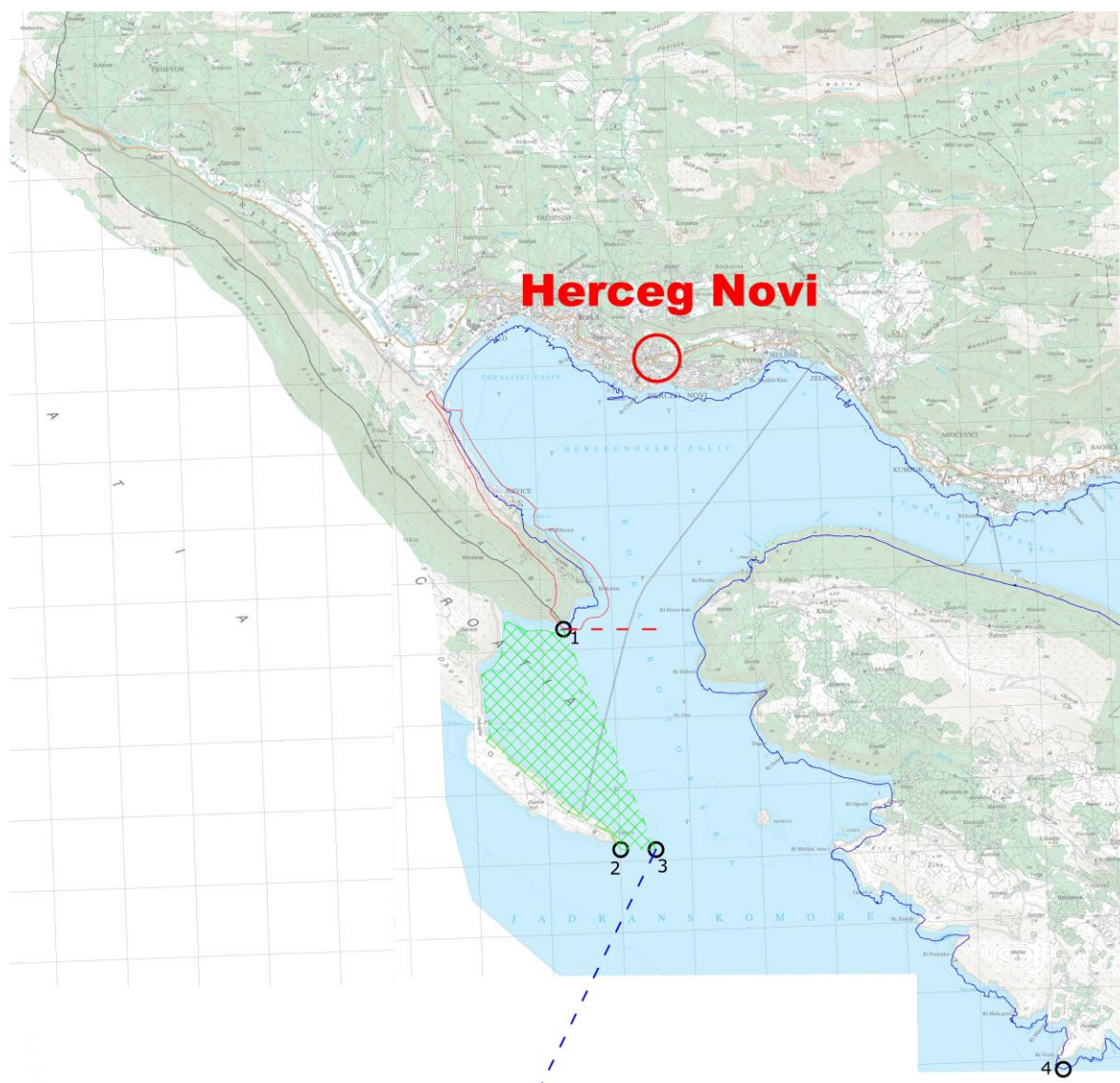
Prostor površine 129,93 m² ha, na jugozapadnoj obali hercegnovskog zaliva je udaljen 4 km od gradskog jezgra Herceg Novog. To je prostor morskog dobra koji se pruža od Rta Kobilja do ušća rijeke Sutorine u jednom pravcu, a u drugom je na kopnu definisan kolskom saobraćajnicom koja vodi od Sutorine do granice sa Hrvatskom i spušta se do obale, uključujući i dio akvatorija duž poteza obale koji je u obuhvatu Plana, sa širinom fronta prema moru oko 5100 m.

Lokacija je sa Hrvatskom povezana saobraćajnicom Igalo – Vitaljina, a Jadranskom magistralom sa Igalom, odnosno Herceg Novim. U toku ljetnjih mjeseci, brodskim saobraćajem povezana je sa poznatim turističkim izletištim: Rose, Mamula, Žanjice, Plava špilja, Dobrec.



Položaj uz samu obalu, dobra saobraćajna povezanost sa okruženjem, kao i izolovanost od gradske buke, doprinose značaju čitavog prostora, pogotovo u pogledu turističkog razvoja.

Predmetna lokacija se dijelom nalazi u području privremene nadležnosti Crne Gore, a to na osnovu "Protokola između Vlade Republike Hrvatske i Savezne Vlade Savezne Republike Jugoslavije o privremenom režimu uz južnu granicu između dviju država" iz 10.12.2002.god, kojim je definisana granica privremenog razgraničenja.



—	Granica DSL "SEKTOR 1"
- - -	Granica privremenog vršenja jurisdikcije na kopnenom području*
	zona isključenja prisutnosti policijskih i vojnih snaga*
—	Privremeno razgraničenje teritorijalnog mora*

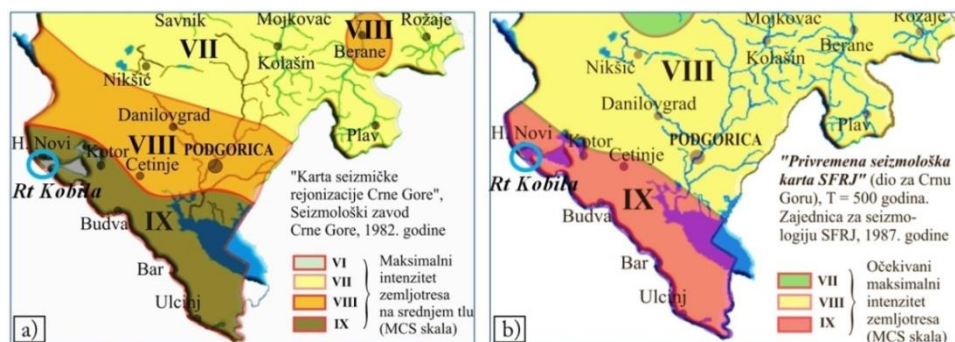
Slika: Širi obuhvat sa prikazom granice DSL "Sektor 1" sa granicom privremenog razgraničenja

Granica privremenog razgraničenja je definisana sledećim koordinatnim tačkama (članak 4 i članak 5 Protokola):

X	Y
1. 6543550	4697500
2. 6544356	4694397
3. 6544854	4694397
4. 6550598	4691305

Geološke odlike lokacije

Na osnovu sadržaja Karteseizmičke rejonizacije Crne Gore (slika a) prostor koji obuhvata DSL "SEKTOR 1" – Rt Kobilica – Njivice - ušće Sutorine je lociran u zoni IX stepena MCS skale². Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karteza Crnu Goru"[1] taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta kao što je to prikazano na slici b. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore [2] i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2%, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata).



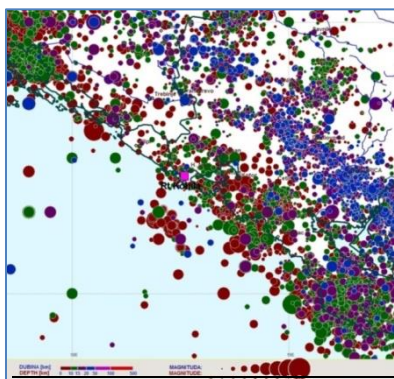
Slika: Karte očekivanih maksimalnih intenziteta zemljotresa na području DSL "SEKTOR 1" - Rt Kobilica - Njivice - ušće Sutorine: a) Karta seizmičke rejonizacije teritorije Crne Gore, 1982; b) Privremena seizmološka karta SFRJ (dio za Crnu Goru) za povratni period od 500 godina (1987. godina)

Istorijska seizmičnost

Za širi region uodnosu na prostor koji zahvata DSL "SEKTOR 1" - Rt Kobilica - Njivice - ušće Sutorine, na slici je prikazana karta epicentara najznačajnijih dogođenih zemljotresa tokom posljednjih pet vjekova. Zaperiod do 1900. godine, ova karta sadrži epicentre samo razornih i vrlo snažnih zemljotresa za koje su pouzdano utvrđeni elementi epicentra. Za vremenski interval između 1901. i 1982. godine, na karti su prikazani zemljotresi sa magnitudom iznad 3.5 (Rihterove /Richter/skale), dok je za period poslije 1982. godine (kada je u Crnoj Gori i regionu instalirana savremena telemetrijska mreža seizmoloških stanica) prikazana seizmička aktivnost iznad magnitude 2.

Sudeći na osnovu broja i intenziteta dogođenih zemljotresa u ovom regionu, u generalnom smislu ova slika izražava vrlo visoki stepen seizmičke opasnosti regiona. Nivo seizmičkog rizika u ovom regionu je najvećom mjerom uslovljen prisustvom bliskih-autohtonih žarišta u zoni Boke Kotorske, kao i na cijelom priobalnom pojasu Crne Gore.

Kvantifikaciju efekata istorijske seizmičnosti, moguće je izraziti kroz analizu maksimalnih vrijednosti intenziteta zemljotresa, odnosno maksimalnih vrijednosti horizontalnog ubrzanja tla nastalih prilikom dejstva najsnažnijih zemljotresa generisanih na širem prostoru lokacije.

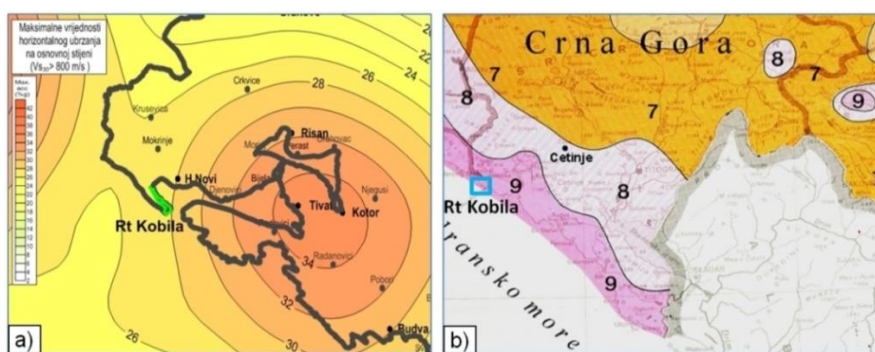


Slika: Položaj epicentara zemljotresa koji su se tokom prethodnih pet vjekova dogodili u užem i širem regionu "SEKTOR 1" – Rt Kobilica – Njivice - ušće Sutorine

² MCS - Merkali-Kankani-Zibergova dvanaestostepena skala intenziteta zemljotresa (opisna skala dejstva zemljotresa na građevinske objekte) koja je numerički ekvivalentna sa evropskom makroseizmičkom skalom EMS98.

Za područje koje zahvata DSL "SEKTOR 1" - Rt Kobilica - Njivice - ušće Sutorine, na narednoj slici (a) su prikazana maksimalna dejstva zemljotresa tokom prethodnih pet vjekova, u obliku maksimalnih horizontalnih ubrzanja tla koja su sračunata na osnovu svih katalogiziranih zemljotresa u širem regionu. Sa ovog priloga je moguće utvrditi da je predmetno područje tokom navedenog perioda bilo izloženo oscilacijama tla pri dejstvu zemljotresa – sa maksimalnim vrijednostima od 27-28 % od gravitacionog ubrzanja Zemlje g ($g=9.81 \text{ m/s}^2$) odnosu oko 2.7 m/s^2 , a na osnovu karakteristika izolacija ubrzanja lako je zaključiti da je seizmičnost dominantno vezana za seizmogene zone Boke Kotorske i Dubrovačke regije, kao najodgovornije za seizmički režim na području zahvata DSL "SEKTOR 1" – Rt Kobilica – Njivice - ušće Sutorine.

Takođe, slika b prikazuje maksimalna dokumentovana dejstva zemljotresa na istom području, ali u vidu u najvećih intenziteta zemljotresa, odnosno njihovog dejstva na građevinske konstrukcije ovog područja. Iz ovog priloga je očigledno da je predmetno područje tokom istorije bilo zahvaćeno najvećim intenzitetom zemljotresa (u uslovima čvrstog tla) od IX jedinica MCS skale.

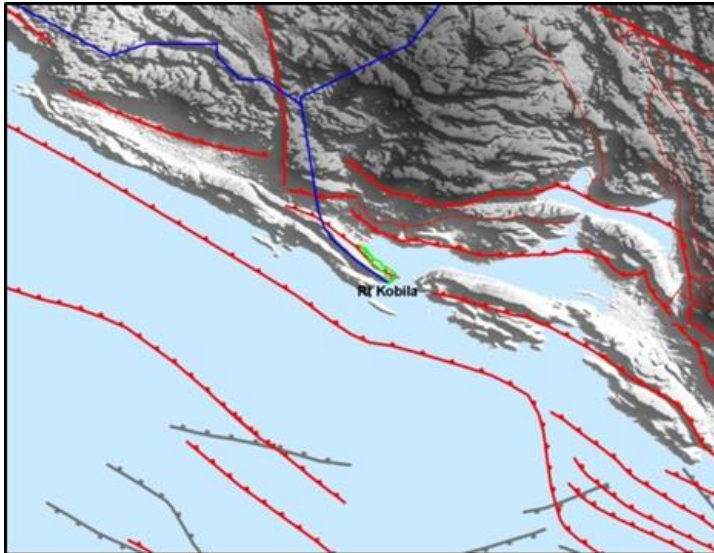


Slika: Maksimalni efekti zemljotresa na prostoru DSL "SEKTOR 1" – Rt Kobilica – Njivice - ušće Sutorine na bazi svih istorijskih podataka o dogođenim zemljotresima u širem regionu (tokom prethodnih pet vjekova) koje su izražene u obliku: a) sračunatih maksimalnih horizontalnih ubrzanja na čvrstom tlu i b) istorijski dokumentovanih maksimalnih intenziteta zemljotresa (dejstvo zemljotresa na konstrukcije) izraženih u MCS skali.

Diskutovani, nezavisno utvrđeni parametri maksimalnih vrijednosti ubrzanja tla i intenziteta zemljotresa su po svom nivou međusobno saglasni i potvrđuju već konstatovani stav da je zahvat DSL "SEKTOR 1" - Rt Kobilica - Njivice - ušće Sutorine mješten u reonu visokog seizmičkog hazarda, koji je nekoliko puta tokom bliže i dalje istorije doživio značajna razaranja tokom manifestacije ovog geološkog fenomena.

Seizmotektonski procesi u regionu

Područje zahvata DSL "SEKTOR 1" - Rt Kobilica - Njivice - ušće Sutorine locirano je ukrajnjem jugozapadnom dijelu Dinarida, u kojem je savremena tektonska aktivnost izrazito intenzivna. O tome svjedoče brojni, dobro dokumentovani, jači zemljotresi generisani tokom perioda, posebno tokom XVII-XX vijeka u nekoliko seizmogenih žarišta u bližoj i daljoj okolini (na primjer: [3]). Sljedeća slika sadrži elemente neotektonske aktivnostina područja zahvata predmetne DSL i šireg seizmički uticajnog okruženja, pri čemu se uočava veći broj utvrđenih, kao i potencijalno aktivnih tektonskih rasjeda.



Slika: Položaj područje zahvata DSL "SEKTOR 1" -Rt Kobilja - Njivice - ušće Sutorine u odnosu na aktivne regionalne i lokalne tektonske rupture (u povlatnom dijelu karbonata označene crvenim debljim linijama) sa indikacijom njihovog dominantno reversnog karaktera rasijedanja (dok su sivim linijama u podmorju prikazani rasjedi u bazi karbonatne serije sedimenata, pretežno tzv. normalnog karaktera)

Seizmotektonskom analizom (korelacijom tektonskih i geoloških elemenata i registrovane seizmičnosti) moguće je izvesti zaključak da cjelokupna evidentirana, kao i potencijalna seizmotektonska aktivnost predmetnog područja, vezana za intenzivne neotektonske procese dominantno reversnog karaktera, locirane u kopnenom, ali i u podmorskom seizmički uticajnom dijelu teritorije Crne Gore i okruženja (prethodna slika).

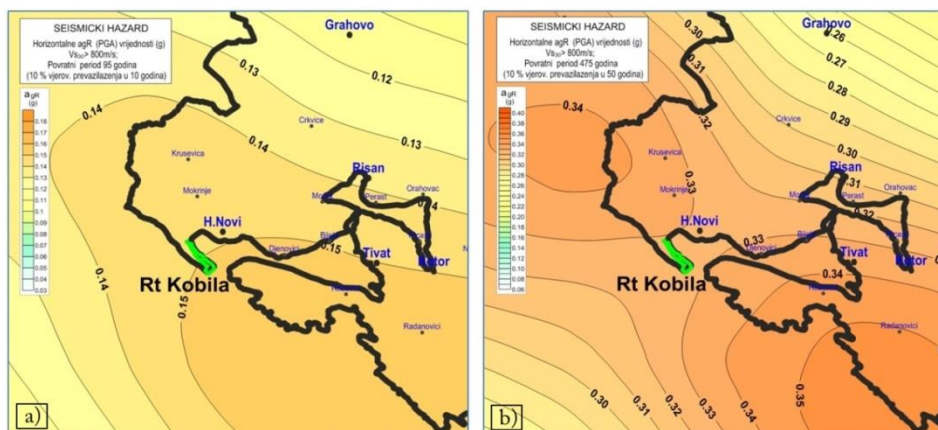
Na osnovu izloženog, može se izvesti generalni zaključak da je prostor zahvata DSL "SEKTOR 1" – Rt Kobilja – Njivice – ušće Sutorine izložen efektima aktivnih seizmogenih procesa koji se odvijaju kroz duži geološki period samoj zoni tog sektora, kao i u njegovoj neposrednoj okolini, na osnovu čega je realno očekivati i savremene tektonske procese relativno intenzivnog obima, koji bi u značajnijoj mjeri mogli dinamički ugroziti prostor predmetne DSL.

Seizmički hazard

Za potrebe izrade Nacionalnog aneksa za EN1998-1 za Crnu Goru, realizovana je posebna studija koja predstavlja rezultat kompleksne analize i primjene svih poznatih metodoloških postupaka proračuna seizmičkog hazarda, uz primjenu svih saznanja o seizmotektonskim karakteristikama i geološkoj strukturalnoj građi zemljine kore teritorije Crne Gore i okruženja [4]. Primjenom kombinovanih metodoloških postupaka, uz korišćenje većeg broja reprezentativnih atenuacionih relacija maksimalnog horizontalnog ubrzanja tla za područje Crne Gore i seizmički uticajnog prostora, utvrđen je set karata seizmičkog hazarda za nekoliko standardnih povratnih perioda vremena, kako je to sadržano u dokumentu "MEST EN 1998-1:2015/NA:2015 Eurokod 8: Projektovanje seizmički otpornih konstrukcija - Dio 1: Opšta pravila, seizmička dejstva i pravila za zgrade - Nacionalni aneks", koji je publikovan u prvom kvartalu 2015. godine od strane Instituta za standardizaciju Crne Gore [5].

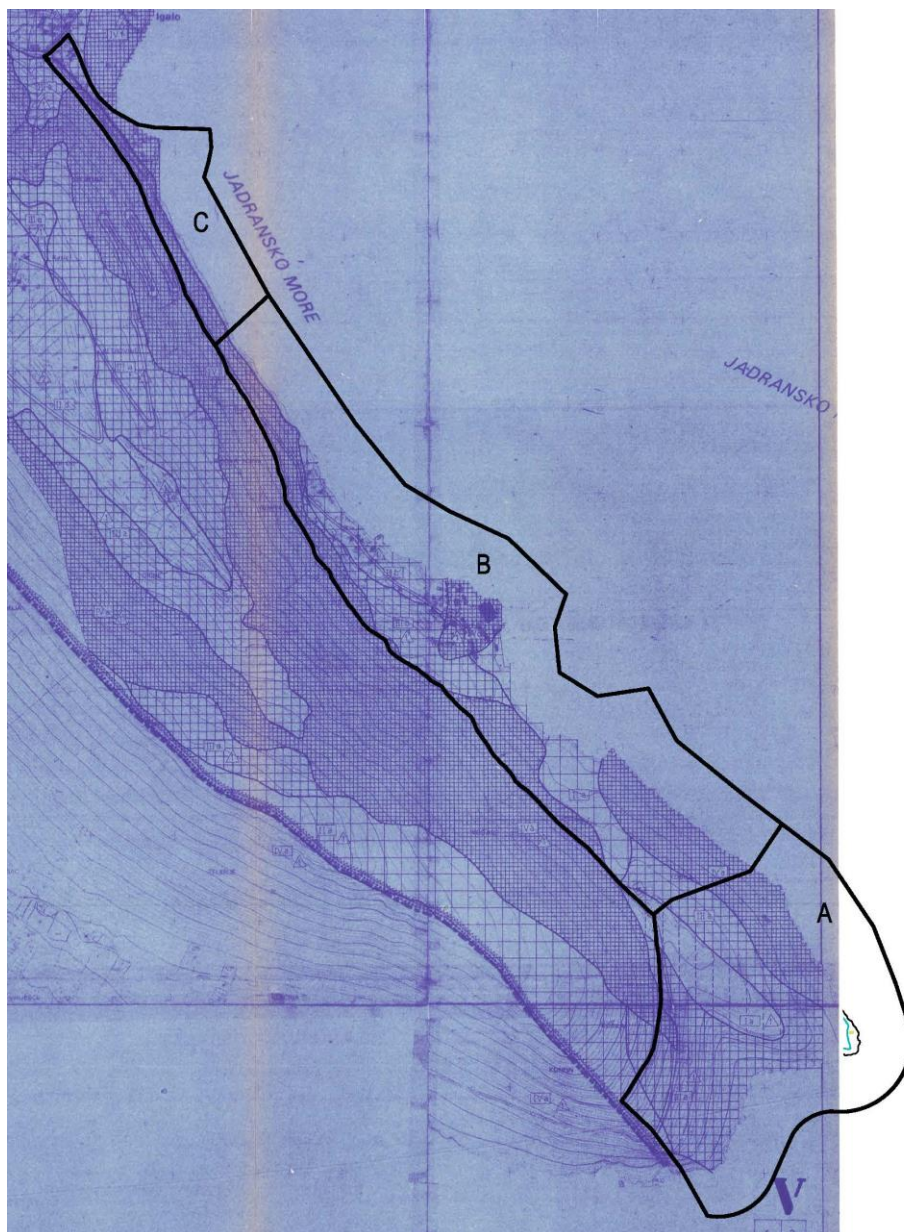
Na narednoj slici je prikazan izvod iz pomenute Studije, za zonu zahvata DSL "SEKTOR 1" – Rt Kobilja – Njivice – ušće Sutorine, za dva standardna povratna perioda vremena: od 95 godina (slika a) i 475 godina (slika b), koji odgovaraju tzv. "projektnom" i "maksimalnom" zemljotresu, respektivno. Na osnovu sadržaja ovih podloga, lako je utvrditi da je na pro

storu zahvata predmetnog DSL-a, realno očekivane maksimalne vrijednosti horizontalnog ubrzanja tla u uslovima čvrste stijene u podlozi, u uslovima dejstva tzv. "maksimalnog zemljotresa" iznosudo 0.33 dijela od ubrzanja g, odnosno 3.24 m/s².



Slika: Karte seizmičkog hazarda područja zahvata DSL "SEKTOR 1" - Rt Kobilja - Njivice - ušće Sutorine za povratne periode vremena od: a) 95 godina i b) 475 godina (Nacionalni aneks za EN1998-1 za Crnu Goru)

Detaljna seizmička mikroneonizacija Opštine Herceg Novi, koja je izvedena osamdesetih godina prošlog vijeka (slika), svojim sadržajem je još uvijek aktuelna i ukazuje da je dio prostora zahvata DSL kategorisan u zonu "D" odnosno u zonu sa značajnim amplifikacionim dejstvom lokalnog (poluvezanog i nevezanog) tla indicirajući potrebu primjene posebnih mjera u procesu planiranja i projektovanja sadržaja na tom prostoru.



KATEGORIJA	SEIZMIČNOST				PLANSKA ZONA
	ZONA	a_{max} (g)	K_s	intenzitet MCS	
Ia	B3	0,12	0,06	VIII	zona A - najvišiočiji dio Rta
II b	C1	0,16	0,08	IX	zona B - središnji dio
III a	B3	0,12	0,06	VIII	zona A - južna obala i središnji dio zona C - sjeverozapadni dio
III b	C1	0,16	0,08	IX	zona B - središnji dio do obale
IV a	B3	0,12	0,06	VII	zona A - sjeverna obala zona B - dio ispod magistrale sve do Zone C i dio oko hotela Riviera zona C - dio od ušća prema Njivicama

Slika: Izvod iz Karte – Podobnost terena za urbanizaciju GUP Herceg Novi 2001, za prostor zahvata DSL "SEKTOR 1" – Rt Kobila – Njivice - ušće Sutorine.

Na osnovu svega izloženog, potrebno je zaključiti da se prostor koji obuhvata DSL "SEKTOR 1" - Rt Kobila - Njivice - ušće Sutorine karakteriše vrlo visokim vrijednostima seizmičkog hazarda, kako u regionalnom, tako i u lokalnom smislu. Iz tih razloga, sva planska rješenja moraju biti prilagođena utvrđenim konkretnim vrijednostima i karakteristikama parametara seizmičke opasnosti, u cilju minimiziranja nivoa seizmičkog rizika.

Utvrđeno je da je seizmičnost primorskog pojasa genetski povezana sa pokretima blokova, u ovom dijelu kore, koji su formirani poslije glavne faze ubiranja Dinarida (Iaramijska tektonska faza), kao posljedica permanentne subdukcione aktivnosti jadranske mase u graničnoj zoni, prema Dinaridima. Pri tome su seizmički najaktivniji tektonski šavovi, odnosno zone dubokih rasjeda, koje su aktivne u dužem periodu vremena.

Efekte zemljotresa iz 1979. g. definisali su svojim poslasticama i pojavama seizmičke karakteristike ovog područja.

Zona zahvata svojim većim dijelom spada u seizmički stabilnu zonu, dok prostor Njivica i Stare Banje pripada zoni umjerenog potencijala seizmičke nestabilnosti.

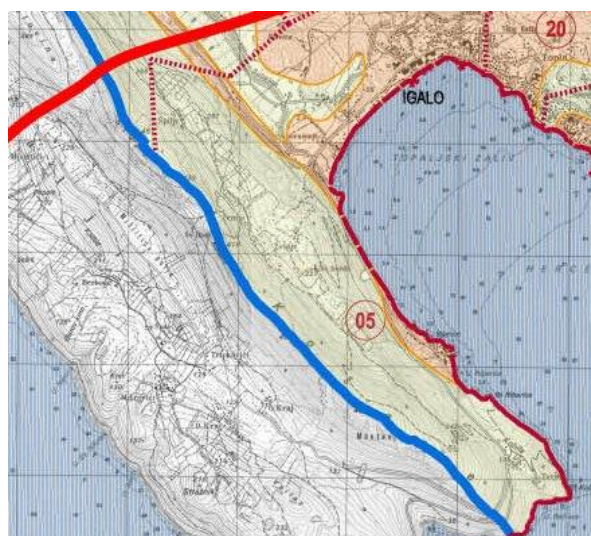
Stabilan teren znači da činioci i djelatnosti čovjeka ne mogu izazvati poremećaj stabilnosti, dok teren koji je uslovno stabilan znači da je u prirodnim uslovima stabilan, ali pri izvođenju inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih faktora, može postati nestabilan.

Nosivost terena je uglavnom određena kroz sljedeće kategorije:

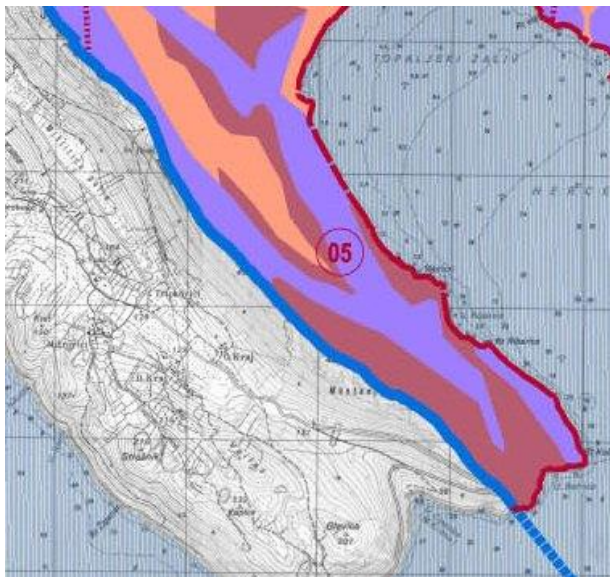
- Stijene nosivosti veće od 20 N/cm², pripadaju sve vezane ili čvrste stijene.
- Nosivost 12 - 20 N/cm², vezana je uglavnom za grupu poluvezanih naslaga u čijem sastavu prevladavaju pjeskovita glina, odlomci i blokovi krečnjaka.
- Nosivost 7 N/cm² zabilježena je u pjeskovitim sedimentima proluvijalnih konusa u kojima su u priobalnom dijelu bile registrovane pojave likvifikacije.

Obzirom da se zona Njivica i Stare Banje, nalazi u području očekivanog ekvivalentnog ubrzanja tla visokog rizika ($EQA = 0,17g$ za period od 50 godina), objekti moraju biti niski, razučeni i bez pretjeranih lamelnih nizova.

U zaključku, treba imati na umu da su sve ove vrijednosti date načelno, jer se nosivost terena mora eksperimentalno utvrditi za samu lokaciju prilikom projektovanja objekata kroz izradu geomehničkog elaborata.



Slika: Izvod iz Karte seizmičkog rizika PPO HN



KAT.	LITOLOŠKI OPIS	NAGIB TERENA	DUBINA DO VODE	STABILNOST TERENA	NOSIVOST TERENA	SEIZMIČNOST
II	vezane karbonatne i glinovite stijene i poluvezane glinovite naslage	10°- 20° za vezane stijene, 0°- 10° za poluvezane stijene	1.5 - 4.0m i više od 4.0m	stabilan i uslovno stabilan	12 - 20 N/cm ² i 20 N/cm ²	B3 C1 C2 C3
III	vezane karbonatne i glinovite stijene, poluvezane i nevezane naslage	20°- 30° za vezane stijene, 10°- 20° za poluvezane stijene, 10°- 20° za nevezane stijene	0 - 4.0m i više od 4.0m	stabilan i uslovno stabilan	7 N/cm ² i 7 - 20 N/cm ²	B3 C1 C2 C3 D
IV	vezane, poluvezane i nevezane naslage	30° za vezane stijene, 20°- 25° za poluvezane stijene, do 10° za nevezane stijene	0 - 4.0m i više od 4.0m	stabilan i uslovno stabilan	7 - 20 N/cm ² i 20 N/cm ²	B3 C1 C2 D N

Slika: Izvod iz Karte podobnosti terena za urbanizaciju PPO HN

Gore navedeni podaci preuzeti su iz PPO HN i zaključeno je **da je predmetni plan zona u kojoj je moguće graditi uz veće izdatke u fazi fundiranja objekata.**

Geomorfološke karakteristike

Plansko područje obuhvata priobalne zone nagiba od 0° do 5° za predio postojećih naselja Njivica i Stare Banje i zonu nagiba >30° koja obuhvata ostali dio Plana. Obala je neznatno razuđena, a zatečena morfologija je djelimično izmijenjena gradnjom. Visinska razlika terena na lokaciji je od 0 do 200 mnv.

Klimatske karakteristike

Područja Boke Kotorske se odlikuje mediteranskom klimom, koju karakterišu blage zime i topla ljeta.

- Temperatura

Najniža srednja mjesečna temperatura je u januaru mjesecu i iznosi 8° - 9°C, a najviša srednja mjesečna temperatura je u avgustu sa 24° - 25°C. U Herceg Novom ima prosječno godišnje 105 dana sa temperaturom preko 25°C i 33 dana s temperaturom preko 30°C, dok samo 3,3 dana prosječno godišnje, temperatura se spušta ispod 0°C.

Ekstremne temperature - apsolutni max za Herceg -Novi iznosi 42.0 (avgust) i -4.4 (januar).

Temperaturna kolebanja su mala. Razvoju zimskog turizma pogoduju relativno visoke zimske temperature.

Temperature mora su date u tabeli ispod:

SREDNJA TEMPERATURA MORA												H.NOVI	
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
sr.vr.	11.8	11.6	12.2	13.8	17.9	21.9	23.7	24.4	22.3	19.4	16.1	13.4	17.4
sr.max	13.4	13.2	14.0	15.5	20.1	24.4	26.4	26.5	25.5	22.0	18.0	15.5	19.5
sr.min	10.1	10.2	10.4	12.0	15.4	19.3	21.4	22.1	19.4	16.5	14.2	11.4	14.5

- Padavine

Obilne padavine koje su poznata karakteristika ovog područja rezultat su izraženih uslova reljefa. Srednja godišnja količina padavina za opštinu HN je 1973mm. Ekstremne 24h padavine za povratni period od 100 godina za Herceg - Novi iznose 318.12 l/m2.

Broj dana sa padavinama većim od 1mm u Herceg-Novom, iznosi 128 godišnje, maksimum je u novembru a minimum u julu. Snijeg je rijetka pojava u ovom području.

- Vjetrovi

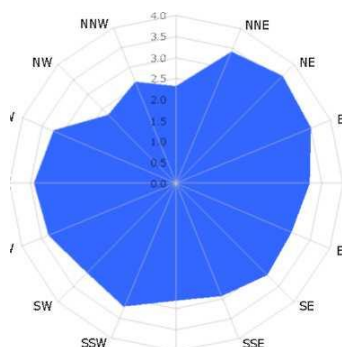
U zavisnosti od distribucije vazdušnog pritiska koji je niži u toku ljetnjeg perioda a znatno viši u zimskom periodu, na ovom području se javlja nekoliko vrsta vjetrova. Bura je hladan i suv sjeverni vjetar koji duva u zimskom periodu iz pravca sjeveroistoka. Jugo – je vlažan vjetar, duva u toku hladnijeg dijela godine iz pravca jugoistoka. Od svih ostalih vjetrova, može se izdvojiti sjeverozapadni vjetar. U toplijem dijelu godine javlja se, za ovo područje veoma karakterističan vjetar, maestral koji duva na kopno iz pravca zapad – jugozapad. Tišine su u Herceg Novom zastupljene sa oko 54.3%.

Podaci o vjetrovima statistički su obrađeni za 10 pravaca duvanja vjetra i prikazani u tabeli i grafički na rozetama kako slijedi:

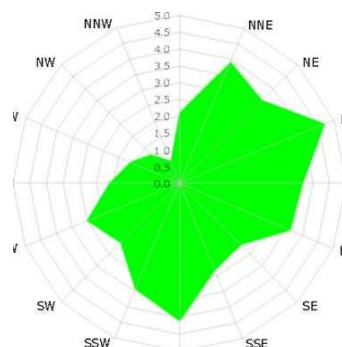
Tabela: Raspodjela prosječne maksimalne i prosječne srednje brzine vjetra i njegove destine po pravcima - vmax m/s, vsr m/s, čestina %(period 1961-1990.god.,RHMZ)

smjer	N	NNE	NE	ENE	E	ESE	SE	SSE	S	SSW	SW	WSW	W	WNW	NW	NNW	TIS
vmax	18,7	30,5	30,0	21,0	18,9	15,5	17,0	12,0	12,0	14,4	10,0	12,3	17,0	10,0	6,0	18,0	
vsr	2,3	3,1	3,6	3,5	3,2	3,0	3,1	2,9	2,8	3,2	3,0	3,3	3,4	3,2	2,3	2,6	
cest.	2,1	3,9	3,5	4,7	3,7	3,6	2,6	2,8	4,1	3,4	2,5	3,0	2,1	1,6	1,2	0,7	54,3

RUŽA SREDNJIH BRZINA VJETROVA ZA HERCEG NOVI



RUŽA UČESTANOSTI PRAVACA VJETRA ZA HERCEG NOVI



Očigledno je da su razlike srednjih mjesečnih brzina vjetrova u području Herceg Novog veoma male. Srednje mjesečne brzine duvanja vjetra nalaze se u granicama od 2.3m/s iz sjevernog kvadranta, do 3.6m/s sa sjeveroistoka. Maksimalne brzine vjetrova od 30m/s potiču iz sjevernog i sjeveroistočnog kvadranta. Od ukupnog broja dana 54.3%, odnosno 198 je dana bez vjetra.

- Vlažnost vazduha

Optimalna relativna vlažnost za ljudski organizam kreće se između 45% i 75%. Srednja relativna vlažnost u Herceg Novom po godišnjim dobima ima sljedeće vrijednosti: proljeće - 69%; ljeto- 63%; jesen-71%; Zima-68%

- Vazdušni pritisak

Vazdušni pritisak je niži ljeti a viši u toku zimskog perioda. Apsolutni min za ovo područje je 730.1, a apsolutni max 776.1. Srednji godišnji prosjek je 758.00.

- Oblačnost

Prosječna godišnja oblačnost je prilično visoka, tako da srednja mjesečna i godišnja oblačnost u 1/10 pokrivenog neba iznosi 5,0/10. Prosječna oblačnost na nivou Primorja je 4/10.

Najviše oblačnih dana ima u novembru, a najmanje u avgustu. Prosječno godišnje ima vedrih 101,8 dana, oblačnih 102,8 dana.

- **Osunčavanje**

Trajanje osunčanosti kreće se oko 2430 sati u prosjeku godišnje ili 6,6 sati na dan. Mjesec juli ima najviši prosjek sa 11,5 sati na dan, a decembar i januar najmanji sa 3,1 sati na dan. Srednja godišnja količina sijanja sunca je 201.25.

Hidrogeološke karakteristike

Za područje opštine Herceg Novi prema litološkom sastavu, stupnju deformacija stijena na površini, kao i položaju izvora i ponora, izdvojene su 4 osnovne grupe stijena različitih hidrogeoloških osobina:

1. Dobro vodopropusne naslage pukotinske poroznosti,
2. Slabo vodopropusne naslage pukotinske poroznosti,
3. U cjelini vodopropusne naslage,
4. Naslage promjenljive vodopropusnosti, relativno male debljine.

Hidrogeološka funkcija stijena je u direktnoj zavisnosti od grane terena i položaja stijena u formiranim strukturnim formama. Mogu se razlikovati dva osnovna medija za formiranje i kretanje podzemne vode i to:

1. podzemne vode vezane za okrunjene karbonatne stijene,
2. podzemne vode vezane za naslage intergranularne poroznosti.

Površinske vode

Riječna mreža je prilagođena reljefu i konfiguraciji terena, kao i režimu padavina. Riječni tokovi su kratki i po pravilu buičavi, sa obilnijim vodama tokom zime, a sa deficitom vode u ljetnjoj sezoni kada je najpotrebnija. Riječna korita sem par izuzetaka u toku ljeta presuše. Jednom od sedam većih riječnih slivova pripada i rijeka Sutorina.

Rijeka Sutorina

Slivno područje rijeke Sutorine je dosta veliko i zahvata na sjeveru južnu padinu Mokriškog polja, preko Mojdeža i Sutorinskog polja do same rijeke. Sjeverni obronci brda Osoje tako ne pripadaju slivnom području rijeke Sutorine. Pod tlo na ovom području je izgrađeno od flišnih naslaga gornjeg eocena, a u donjem dijelu predstavlja naslage aluvijalnog nanosa. Vodopropusnost ovih slojeva je veoma niska, pa se za vrijeme pljuskova formiraju mali bujični potoci, koji se ulivaju u rijeku Sutorinu.

Podzemne vode

Neophodo je pomenuti dva izdašnija izdana koja omogućuju bar minimalno letnje snabdjevanje vodom stanovništva, a to su Opačica u Kutskom polju i Lovac u Mojdežu. Vodoresurs posebnog značaja su izvorišta mineralne vode, posebno izvorište Slatina koje snabdjeva lječilišno-zdravstveni institut "Simo Milošević" u Igalu dovoljnim količinama za raznovrsne terapijske svrhe. U okviru vodoresursa moguće je uslovno navesti i ljevovito blato.

Pedološke karakteristike

Obalno područje opštine Herceg Novi, dio je padine Bokokotorskog zaliva, gdje je današnji nivo mora usporio odnos erodiranog materijala prema svojoj prirodnoj erozionoj bazi (dno doline), pa su stvoreni veliki nanosi u Kutskom i Sutorinskom polju veoma povoljni kao poljoprivredno zemljište.

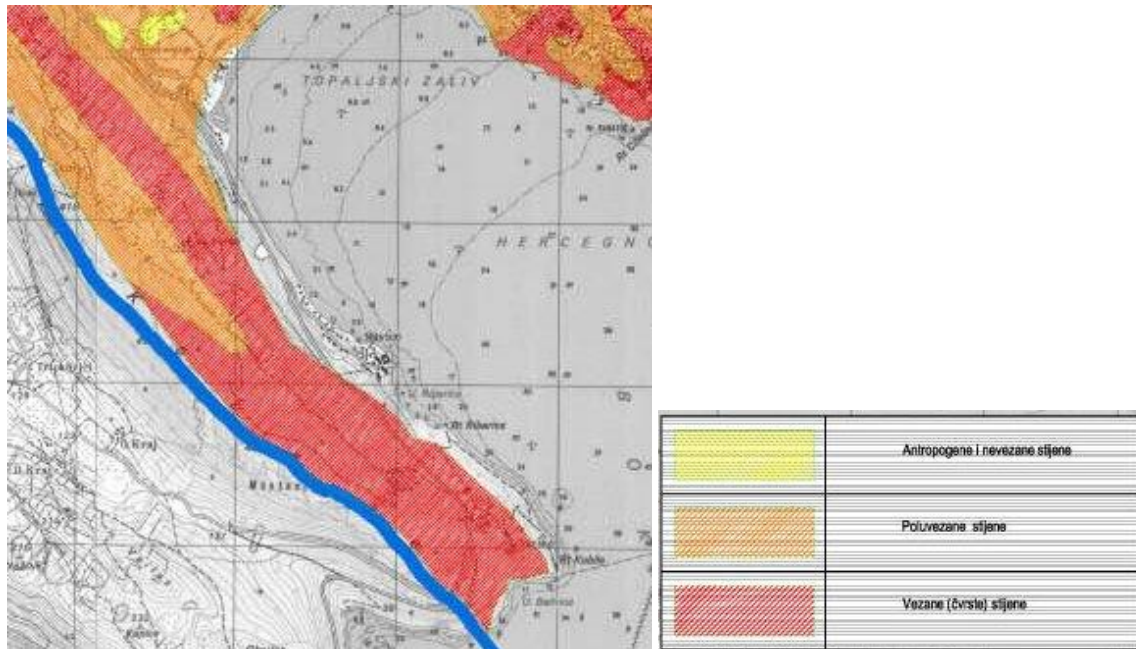
Od obale ka planini nalaze se različiti tipovi zemljišta: mediteranska crvenica (tera rosa), planinske crvenice tipa Buavica, plitka skeletna crvenica, odnosno Buavica, dok u depresijama taloženje materijala sa viših terena je uslovljeno stvaranje srednje dubokog i dubokog zemljišta.

Oko naselja duž priobalnog pojasa opštine Herceg Novi, stvorena su smeđa antropogena zemljišta na terasama koje je uglavnom izgradila ljudska ruka.

Radom rijeka i bujičnih potoka duž priobalnog dijela, stvorena su mlađa, genetski nerazvijena zemljišta, duvijum i aluvijalno-deluvijalna zemljišta.

Aluvijalno -deluvijalno zemljište je lošije plodnosti, obično pripada III i IV bonitetnoj klasi. U odnosu na aluvijume, koji su pretežno pjeskovitog i pjeskovito -ilovastoog sastava, aluvijalno -deluvijalno zemljište je obično teže, tj ilovasto ili ilovasto-glinovito. Na potpuno ravnom zemljištu drenaža zemljišta je slaba, a uslovljena je težim sastavom zemljišta i bliskom podzemnom vodom.

Tlo u zahvatu predmetne lokacije čine poluvezane i vezane, čvrste stijene.



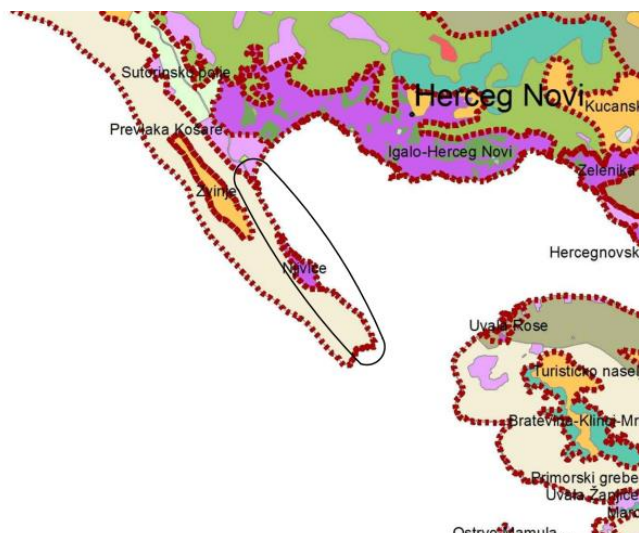
Slika: Inženjersko geološka karta

Pejzažne i ambijentalne specifičnosti i tretman prirodnih vrijednosti

Predmetni prostor karakterišu **Ogoljeni brdoviti tereni na krečnjacima**³. Karakteriše ga razućenost terena sa periodično strmim i blažim nagibom, u vizurama veomaupečatljive slojevite i pločaste krečnjačke naslage stijena, neznatan antropogeni uticaj,oskudna vegetacija, prisustvo karstnih grebena obraslih degradacionim oblicima makije -garigom. Upečatljiv predioni uzorak koji se javlja unutar ovog tipa su padine obrasle stablimabora pinjola i čempresa. Ovaj tip je u direktnoj vezi sa tipom predjela **primorskih grebena i stjenovitih obala** koji jeopet povezan sa **pejzažom šljunkovito - pjeskovitih obala i akvatorijalnim pejzažom** kao svojim neposrednim okruženjem. S druge strane, područje zahvata plana prostorno i vizuelno komunicira sa već postojećim izgrađenim strukturama.

Prisustvo više pejzažnih tipova u vidnom polju odražava se ne samo na obogaćivanje pejzažnog sadržaja već i panoramskog doživljavanja prostora. U navedenim pejzažima se reflektuju prirodne vrijednosti područja kao i određene promjene nastale kao rezultat antropogenih uticaja i različitih načina korišćenja prostora.

³Studija analize predjela izdvajanje i mapiranje tipova predjela za potrebe PPPN za obalno područje Crne Gore



Tipovi karaktera predjela

- Izgrađeno zemljište
- Djelimično izgrađeno zemljište
- Ogoļjeni brdoviti tereni na krecnjacima

Slika: Izvod iz Studije analize predjela PPPN Obalno područje Crne Gore - Karta tipologije predjela područje DSL "Sektor 1-Rt Kobilu – Njivice-ušće Sutorine"

Analizom predjela predmetnog plana u okviru 1.1.2 Priobalni predjeli Herceg-Novog definisano je više područja karaktera predjela: Ušće Sutorine, naselje Njivice, Rt Kobilu, Priobalni pojas pod prirodnom vegetacijom i morski akvatorijum.

Ušće Sutorine

Na predmetnom području nema evidentiranih prirodnih dobara, zaštićenih zakonom. Međutim, iako nisu zvanično zaštićeni kao prirodna dobra, u okolini predmetnog područja postoje izuzetno značajni prirodni fenomeni, čije je očuvanje od velike važnosti. To je prije svega ušće Sutorine, u čijoj se blizini stvara ljekovito igalsko blato, koje je već decenijama prepoznato kao resurs medicinskog turizma. Evidentirano je i prisustvo morske trave *Posidonia oceanica*, koja je zaštićena vrsta, ne samo crnogorskim zakonodavstvom već i Bernskom konvencijom, koje je Crna Gora potpisnik. Isto tako, podvodne livade ove vrste registrovane su kao značajno stanište - habitat NATURA 2000: 1120* *Posidonia beds (Posidonia oceanica)*. Očuvanje livada ove trave je od velikog značaja zato što svojim rizomima i uspravnim izdancima djeluju antierozivno na tlo, sprečavajući erozivne procese na obali. Osim toga, one su i staništa za druge biljne i životinjske vrste, koje se na području ovih livada hrane, razmnožavaju ili nalaze zaklon. Stoga je potrebno ograničiti kočarenje, kao i sidrenje u plićim vodama kako ne bi došlo do ostećivanja rizoma biljaka, i uništavanja livada. Poseban problem predstavljaju otpadne vode koje se ispuštaju u more.

Oko rijeke Sutorine, vegetacioni pokrivač formiran je na aluvijalnim nanosima rijeke, specifičnog sastava, a javlja se i vegetacija tipična za močvarne predjele, što je potpuno drugačiji pejzaž od okolnih površina pod šumskom ili gajenom vegetacijom.

Veći dio ovih površina su nekada bile poljoprivredne površine, a danas su mahom pretvorene u građevinsko zemljište. Drugi značajni resurs ovog prostora jeste makija, koja pokriva Rt Kobilu kao i okolne neizgrađene površine, a koja je u velikoj mjeri degradirana, antropogenim uticajem, ili potpuno uništena izgradnjom naselja. Makija je tipični primorski vegetacioni pokrivač i javlja se u različitim degradacijskim stadijumima u odnosu na svoj izvorni oblik, a to su šumske sveze hrasta crnike i drugih vrsta, a na ovom prostoru se javlja u vidu degradacionih stadijuma makije i gariga - kamenjara.

Njivice

Na području Njivica, makija je ili uništena izgradnjom objekata i okućnica, maslinjaka ili je u velikom mjeri izmijenjena, i to najviše prisustvom izuzetno invanzivne vrste *Ailanthus altissima*.

Međutim, izgrađene prostore Njivica odlikuje vrlo skladna sađena vegetacija, sa dominantnim stablima čempresa kao reperom mjesta, koja se javljaju kako u okviru okućnica tako i spontano na neizgrađenim zelenim površinama.



Slika: Panorama Njivica sa čempresima i zelenilo hotela Riviera

Posebnu vrijednost na prostoru Njivica čini zelenilo oko objekata hotela Rivijera, a čine ga većinom odrasla stabla alepkog bora (*Pinus halepensis*), čempresa (*Cupressus sempervirens*), smrče (*Picea pungens*), i dr. Morfologija terena na kome su se razvijale Njivice uslovlila je ne previše agresivnu gradnju objekata, kao i mogućnost sagledavanja mjesta u cjelini (teren u padu), te se sa pojedinih tačaka u prostoru pružaju vizure na panoramu mjesta, čije su pejzažne vrijednosti upravo u relativno ograničenoj izgradnji, flornim elementima koji su dostigli svoju punu zrelost i dekorativnost, kao i u blizini morske obale i brdovitom i neizgrađenom zaleđu.

Rt Kobila

Vizuelni identitet postojećeg pejzaža uslovljen je geomorfološkom pozicijom samog rta, vegetacijom, klimom, vizurama, kao i antropogenim uticajem u prošlosti (fortifikacije Gornja Kobila, Donja Kobila, Torpedna baterija, Stražarnica..)

Istaknuti elementi pejzaža su strma i stjenovita obala, zimzelena vegetacija, kameniti grebeni, kao i netaknuti ekosistem koji se razvio na ovom prostoru.

Postojeću vegetaciju čini makija, karakteristična za veći deo crnogorske obale. Makiju čine uglavnom zimzelene vrste, uz poneku lišćarsku i četinarsku vrstu (*Quercus Ilex*, *Viburnum tinus*, *Ilex aquifolium*, *Juniperus communis*, *Erica arborea*, *Arbutus unedo*, *Fraxinus ornus*, *Pistacia lenticus*, *Laurus nobilis*, *Myrtus communis*, *Spartium junceum*, *Smilax aspera*...). Makija predstavlja degradacioni oblik šume, koja se kao takva razvija usled nepovoljnih stanišnih uslova (nerazvijen pedološki pokrivač, plitka i skeletna zemljišta, često ogoljeni kamenjar krasi, obilne padavine u vrijeme mirovanja vegetacije-izraženo spiranje pedološkog sloja humusa, izrazit nedostatak padavina u ljetnjem periodu, veoma strmi nagibi, slabo razvijena hidrografska mreža).

3. STVORENI USLOVI I POTENCIJALI

3.1. GRAĐENA SREDINA

Predmetni prostor je djelimično izgrađen. Guste grupacije objekata nalaze se u sjevero-zapadnom i centralnom dijelu lokacije.

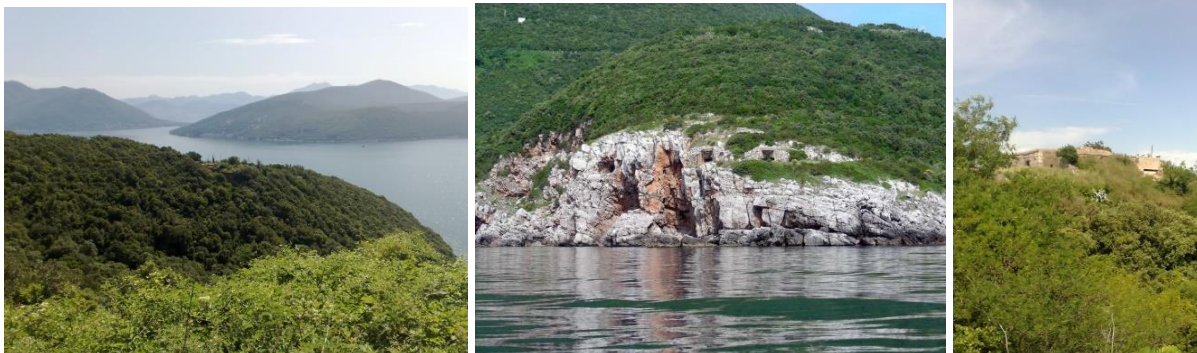
Nezgrađene površine zahvata Plana čini tok rijeke Sutorine, njeno ušće u more, prostor obrastao makijom i niskim rastinjem i veći dio morske obale, uglavnom od Njivica do rta Kobila.

Analizom postojećeg korišćenja prostora evidentirane su sledeće namjene:

- površine za individualno stanovanje,
- površine za turizam,
- ostale prirodne površine (stjenovita, kamenita i pjeskovita obala),
- površine djelimično izgrađene obale (mandračići, kupališta, šetališta),
- površine pod zelenilom,
- saobraćajne površine.

Cjelokupan planski zahvat od 151,52 ha, od čega 80,87 ha na kopnu, je podijeljen na tri zone. Zona „A“ obuhvata prostor Rta Kobila, zona „B“ naselje Njivice i zona „C“ naselje Stara Banja.

U okviru zone A evidentirano je 6 objekata koji čine ostatke vojne fortifikacije iz Austrougarskog perioda. Objekti su zapušteni, u lošem stanju i nisu evidentirani kao kulturna dobra. PPO Herceg Novi predlaže njihovu zaštitu. Lokalitet je neistražen i zapušten. Ostatak prostora je obrastao gustom makijom.



Slika: zona A - Rt Kobila

U okviru zone B evidentirano je 176 objekata, koji čine gustu naseljsku strukturu, a čija je namjena većinom individualno stanovanje. Mali broj objekata ima turističku namjenu. Kompleks objekata hotela Riviera se nalazi na samom istoku zone Njivica, kojeg čini 12 objekata, a spratnost hotela se kreće od 3S do P+4. Kompleks posjeduje svoju plažu.

Obala je djelimično, neplanski uređena, sa nasumično postavljenim mandračićima i pontama. Obala naselja Njivice je izgrađena i zbog nepostojanja javnog šetališta uz more javno nedostupna.



Interna saobraćajnica koja opslužuje naselje, nema dovoljnu širinu za kretanje vozila u oba smjera. Primijećen je i nedostatak javnih parkinga. Vozila se parkiraju u dvorištima, duž saobraćajnica i na neizgrađenim površinama.

Glavna saobraćajnica koja veže cjelokupan prostor obuhvaćen ovim Planom je takođe nedovoljnih dimenzija za kretanje vozila u dva smjera i bez trotoara za kretanje pješaka.



Slika: zona B - naselje Njivice

U okviru zone C evidentirano je 45 objekata, koje po tipologiji većinom odgovaraju individualnom stanovanju, a od kojih se neki koriste za povremeno stanovanje. Objekti su formirali gustu, neartikulisanu naseljsku strukturu. Jedan dio objekata je nedovršen u građevinskom smislu. Objekat turističke namjene, jedini nestambeni objekat u ovoj zoni, (kat. parcela 344) nije registrovan na zvaničnoj katastarskoj podlozi.

Obala rijeke Sutorine i njeno ušće su u većem dijelu javno nedostuni. Većina objekata i njihove parcele imaju direktan izlaz na obalu rijeke i njeno ušće, te tako nije formirana javna uređena obala u smislu šetališta, kupališta i sl.

Spratnost objekata kreće se od S do P+2, izuzev već pomenutog turističkog objekta čija spratnosti iznosi P+5.

Dvije saobraćajnice, koje opslužuju ove objekte, iako se koriste kao dvosmjerne, nemaju dovoljnu širinu za kretanje vozila u oba smjera. Takođe nedostatak trotoara predstavlja problem u funkcionisanju pješackog saobraćaja.



Slika: zona C - naselje Stara Banja

Analiza postojeće građene strukture je urađena na bazi stanja snimljenog obilaskom terena i korišćenjem zvanično dostavljenih raspoloživih podloga (horizontalna i vertikalna predstava i ortofoto snimci). Analizom dobijene ovjerene katastarske podloge, od Uprave za nekretnine, Obradivač plana je zaključio da podloga nije ažurirana, ali obzirom da su u periodu 2011-2012 godina urađena dva deteljana urbanistička plana na teritoriji predmetne DSL, obrađivač je koristio katastarsko topografske podloge i iz tih planova.

postojeće stanje DSL Sektor 1				
ZONA	A	B	C	UKUPNO
P zone (ha)	33.6609	41.2941	6.158635	81.11
P zone (m2)	336609	412941	61586.35	811136
površina prizemlja objekata	/	18152	4421	22573
bruto razvijena površina objekata	/	52523	10735	63258
površina pretežno stambenih objekata	/	46725	8731	55456.37
površina hotela	/	13399	2004	15403
površina objekata kulture	2786	/	/	2786
broj objekata ukupno	6	183	52	241
broj st. objekata	/	170	51	221
br.tur.objekata	/	12	1	13
broj objekata kulturne bastine	6	/	/	6
br. objekata hidrotehničke infrastrukture	/	1	/	/
broj stanovnika	/	1471	301	1771
broj st.jedinica	/	525	107	633
broj zaposlenih	/	56	/	56
gustina stanovanja (st/ha)	/	36	49	22

3.2. ANALIZA ODNOSA PREMA GRADITELJSKOM NASLEĐU

Za potrebe izrade DSL „Sektor 1“ urađena je Studija zaštite kulturnih dobara.

Glavni cilj izrade Studije zaštite kulturnih dobara za potrebe predmetne DSL je davanje jasnih parametara za dosljedno sprovođenje mjera i režima zaštite datih Studijom zaštite, očuvanja valorizovanih kulturnih vrijednosti kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline i svih drugih sadržioa od značaja, baziranih na interdisciplinarnom istraživanju, u skladu sa Zakonom i međunarodnim propisima i standardima, ali i prepoznavanje potrebe za uspostavljanjem očuvanja i zaštite potencijalnih kulturnih dobara u obuhvatu Plana, radi:

- odgovarajućeg tretmana u ovom planskom dokumentu i preduzimanja mjera zaštite životne sredine;
- očuvanja i unaprjeđivanja integriteta kulturnih dobara i obezbjeđivanja uslova za opstanak kulturnog dobra i njegovo prenošenje budućim generacijama;
- obezbjeđivanja održivog korišćenja kulturnog dobra, shodno njegovoj tradicionalnoj/novoj namjeni i održivoj upotrebnoj funkciji;
- upravljanja rizicima kojima su izložena kulturna dobra i sprječavanja svih radnji i aktivnosti kojima se može promijeniti izgled, svojstvo, osobenost, značaj kulturnog dobra;
- blagovremene, efikasne i efektivne primjene konzervatorskih i drugih stručnih, naučnih mjera;
- blagovremene, efikasne i efektivne primjene propisanih upravnih mjera i radnji;
- uspostavljanja blagovremene saradnje i podsticanja vlasnika i držalaca na održivo korišćenje kulturnih dobara i razvijanja svijesti o značaju kulturnih dobara, rizicima kojima su ona izložena i o potrebama njihove zaštite i očuvanja.

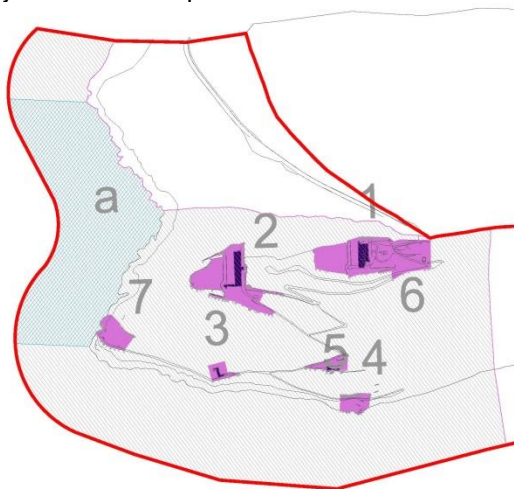
KULTURNA DOBRA U OBUHVATU PLANA

Na prostoru obuhvata DSL Sektor 1 nema registrovanih nepokretnih kulturnih dobara. Takođe, nema registrovanih spomenika prirode.

Površina zahvata plana DSL Sektor 1 u cjelini se nalazi u obuhvatu zaštićene okoline prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a izauzima lijevu obalu ulaza u Bokokotorki zaliv. Menadžment plan Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, rt Kobilu definiše kao dio zaštićene okoline zaštićenog Područja, upisanog na Listu Svjetske baštine UNESCO-a.

Arheološki lokaliteti

Arheološki lokaliteti još uvijek nijesu sistematski istraženi. Imajući u vidu prirodno-geografsku poziciju rta Kobilu na ulazu u Bokokotorski zaliv, prostor koji zaslužuje posebnu pažnju nalazi se ispred samog rta u njegovom podvodnom dijelu. Naime, kako je rt okrenut prema jugu to **podmorje južnog dijela obale rta predstavlja potencijalno nalaziše ostataka brodoloma**, jer je snažan južni vjetar mogao nanjeti brodove na početak hridi.



Slika: (a)- arheološki lokalitet ispred rta Kobilu; (1-7) objekti fortifikacione arhitekture

Na rtu Kobila, koji je pozicioniran krajnje jugoistočno u obuhvatu Plana, nalaze se **objekti fortifikacione arhitekture s kraja XIX vijeka** koji su sagrađeni u vrijeme Austrougarske vlasti radi odbrane ulaza u Bokokotorski zaliv i koji su evidentirani kao **potencijalna kulturna dobra**.

To su sljedeći objekti:

1. Kobila For - Gornja Kobila
2. Kobila For - Donja Kobila
3. Flankirana baterija
4. Torpedna baterija
5. Kasarna sa stražarnicom

a u njihovom neposrednom okruženju nalaze se i sljedeći lokaliteti:

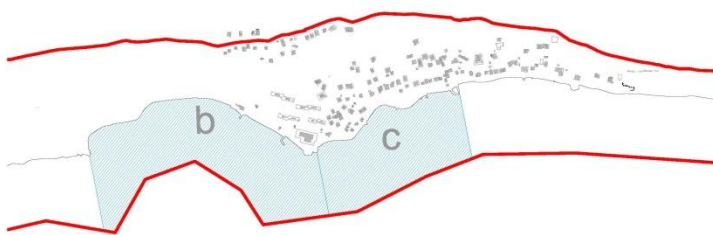
6. Memorijalni kompleks "Josip Broz Tito"
7. Italijanska podzemna baterija.

STANJE OBJEKATA I LOKALITETA SA POTENCIJALNIM KULTURNIM VRIJEDNOSTIMA

Rt Kobila zatvara hercegnovski zaliv sa zapada i jugozapada. To je brdo dugačko oko 4 km, prosječne visine preko 430 metara, okrenuto prema Kabali južnim dijelom, čineći zajedno usko grlo kroz koje se ulazi u Bokokotorski zaliv. Njegova geografska pozicija ga čini izuzetno strateški važnom tačkom, a sa prirodne strane izuzetno dragocjenim za formiranje mikro klime, koju Herceg Novi ima u okviru zaliva. Najznačajnije naseljeno mjesto rta nalazi se u priobalnoj zoni. Njivice su naselje turističkog karaktera, formirano na i oko blago isturenog rta duž sjeveroistočne strane rta Kobila. Nešto višoj, iznad Njivica, je zaseok Živinje, razasrt na plodnoj terasastoj ravni, prepunoj obradivih parcela pogodnih za uzgoj vinove loze.

Naseljske strukture i arheoliški lokaliteti kopna i podmorja

Od velikog značaja su materijalni ostaci ranijih naselja i elemenata arhitekture, do sada otkriveni i obrađeni arheološkim istraživanjima na lokalitetima i u bližoj i daljoj okolini. Sa arheološkog stanovišta rt Kobila je neistažen, premda bi se na određenim mjestima mogla sagledati sa praistorijskog aspekta. Ispred **Njivica** sa obje strane rta (zone b i c), pronalazeni su fragmenti keramike i stakla koji se mogu datirati od IV vijeka prije n. e pa do XIX vijeka.



Slika: (b i c)- arheološki lokalitet ispred naselja Njivice

Ovo indicira na **moгуćnost postojanja stalnog pristaništa manjeg emporiona**, pa se obje zone moraju pažljivo tretirati. Da se radi o svakako interesantnom mjestu zapodvodno arheološka istraživanja govori činjenica da je ovdje pronađena jedna palestinska amfora (LR5), sa malim okruglim ušicama, poznata i kao Pikok-Vilijams 49, a takođe i jedna cijela amfora prelaznog tipa Samos-cistern type, koja se datuje u VI vijek, znači u ranovizantijsko vrijeme.

Naselje Njivice, koje je pozicionirano u centralnom dijelu obuhvata plana DSL, je u potpunosti transformisano. Naime, tradicionalne kuće su osavremenjene na način da su njihovi gabariti značajno

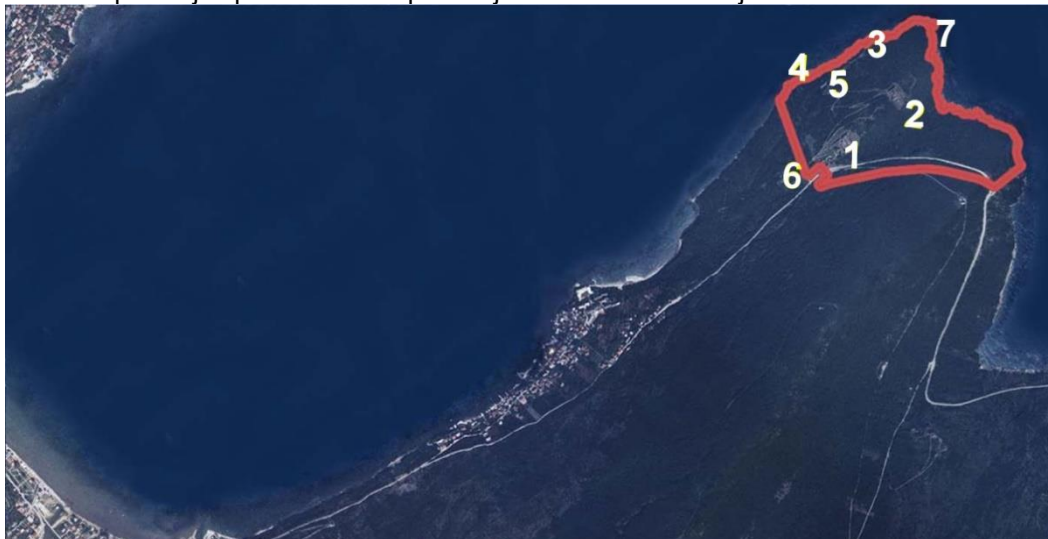
prošireni, izgledi preoblikovani tako da su se izgubili karakteristični elementi tradicionalne narodne arhitekture, a time i njihova autentičnost. Transformacije koje su se dogodile, počev od pojedinačnih primjera ka cijelini imaju za rezultat degradaciju ambijenta ovog primorskog naselja.

Vojna arhitektura na rtu Kobila

U graditeljskom nasljeđu Herceg Novog značajnu i brojnu vrstu predstavlja vojna arhitektura a po tipu se ističu austrougarske utvrde na Luštici i rtu Kobila, kao i u zaleđu. Iako su prvi radovi na njihovoj izgradnji preduzeti već za vrijeme prve austrougarske uprave od 1797. do 1805, cijeli je sistem "Primorske tvrđave Boka" u najvećoj mjeri građen u pet faza, i to u periodu od treće decenije XIX vijeka do početka Prvog svjetskog rata.

Na području obuhvata plana DSL "Sektor 1" nalaze se građevine koje predstavljaju vrijednosti vojno-inženjerske arhitekture austrougarskog odbrambenog sistema na Jadranu sa kraja XIX vijeka. Na lokaciji katastarske oznake kat.parc. 5968 i 5969 K.O. Sutorina, konstatuje se prisutnost arhitektonskih struktura koje su vrednovane kao potencijalna nepokretna kulturna dobra, ukupno pet građevina uz koje neraskidivu prostorno-funkcionalnu cijelinu čine i memorijalni kompleks na vrhu glavice i podzemna baterija u priobalju, tj. ukupno sedam.

Nakon rekonstrukcije i modernizacije obalnog puta od Igala do ponte Oštro, koji se na najvišoj koti lokacije kod tvrđave Gornja Kobila odvaja od strane trase i tada naziva „vojni put“, ova lokacija dobija na atraktivnosti položaja i planira se kao potencijalna turistička lokacija.



1. Kobila For- Gornja Kobila	cca. 3.000,00 m2 BRGP
2. Kobila For- Donja Kobila	cca. 3.000,00 m2 BRGP
3. Flankirana baterija	cca. 0.400,00 m2 BRGP
4. Torpedna baterija	cca. 0.600,00 m2 BRGP
5. Kasarna sa stražarnicom	cca. 0.600,00 m2 BRGP
6. Memorijalni kompleks „J.B. Tito“	cca. 2.000,00 m2 BRGP
7. Italijanska podzemna baterija	cca. 0.800,00 m2 BRGP
ukupno:	cca. 10.400,00 m2 BRGP

Osnovna supstruktura i infrastruktura kuturnih dobara na pomenutoj lokaciji je izgrađena u periodu između 1885.-1887. god. za vrijeme austrougarske vladavine u ovim krajevima, a koristila se aktivno do 1918. god. i pasivno za vojne potrebe do kraja šesdesetih godina dvadesetog vijeka. U toku drugog svjetskog rata pod italijanskom upravom izgrađeni su podzemni prostori za obalsku bateriju. Nakon rekonstrukcije i modernizacije obalnog puta od Igala do ponte Oštro, koji se na najvišoj koti lokacije kod tvrđave Gornja Kobila odvaja od strane trase i tada naziva „vojni put“, ova lokacija dobija na atraktivnosti položaja i za moguću turističku funkciju. Sedamdesetih godina XX vijeka, plato uz put, iznad lokacije uvala Bačvice, korišten je kao gradska deponija krutog otpada. Vlasništvo nad lokacijom od vojne prelazi na opštinsku 1990. god.

1. Kobila For – Kobila gornja

Kobila For – Kobila gornja, nalazi se na rtu Kobila na 135 mnv. Do fora se dolazi putem koji se sa magistralnog puta Herceg Novi – Dubrovnik, iz Sutorine odvaja za poluostrvo Ponta Oštra i nalazi se u zoni graničnog prelaza Kobila – Konfin, između Crne Gore i Hrvatske.

Fort Kobila gornja završen 1897. god. sa grupom fortifikacija na makro lokaciji Luštica – Kabala – Kobila. Namjenjen je za zaštitu od ulaska napadačkih brodova u bokokotorski zaliv. Objekat orijentacione površine 3.000,00 m² BRGP-a, je građen od fino klesanog kamena krečnjaka iz lokalnih majdana, sa svim elementima fora, koji su prepoznatljivi i vrlo dobro očuvani. Oko fora urađen je zaštitni rov sa eskarpom i konteskarpom i dvojnim kaponirom za odbranu od napada na objekat.

1

GORNJA KOBILA



1	Naziv kulturnog dobra	Gornja Kobila
2	Lokacija i mjesto	„Turski rt – Rt Kobila“, Njivice, Herceg Novi
3	Vrsta nepokretnog kulturnog dobra	Kulturno – istorijski objekat Arhitektonsko djelo, njegovi ostaci ili prepoznatljivi djelovi
4	Istorijat i opis izgleda kulturnog dobra i pojedinih njegovih djelova	Gornja Kobila je fortifikacioni objekat izgrađen za vrijeme austrougarske vladavine. U periodu od 1895 do 1897. god je projektovan i podignut od strane „FML Zelider“ (Hauptmann), direktne vojne austrougarske komande. Generalno, to je pravougaona fortifikacija sa kompletnom funkcijom topovskih baterija. Glavni ulaz je sa sjeverne strane, zasvođen svodom i kapijom. Ukopanog je tipa, sa denivelisanim palisadama. Izgrađena od klesanog sivog kamena sa kamenim detaljima. Na objektu ne postoje vrata i prozori. Dijelom su prisutne željezne kapije kapije i pojedini komunikacioni infrastrukturni sistemi.
5	Stanje kulturnog dobra	Fortifikacija nije sanirana posle zemljotresa 1979. god, a nije ništa rađeno u smislu zaštite graditeljskog naslijeđa. Sa vanjske strane je zarasla u korov. Iako je zapuštena, solidnost građevine je generalna ocjena današnjeg stanja ovog kulturnog dobra.

2. Kobila For – Kobila donja

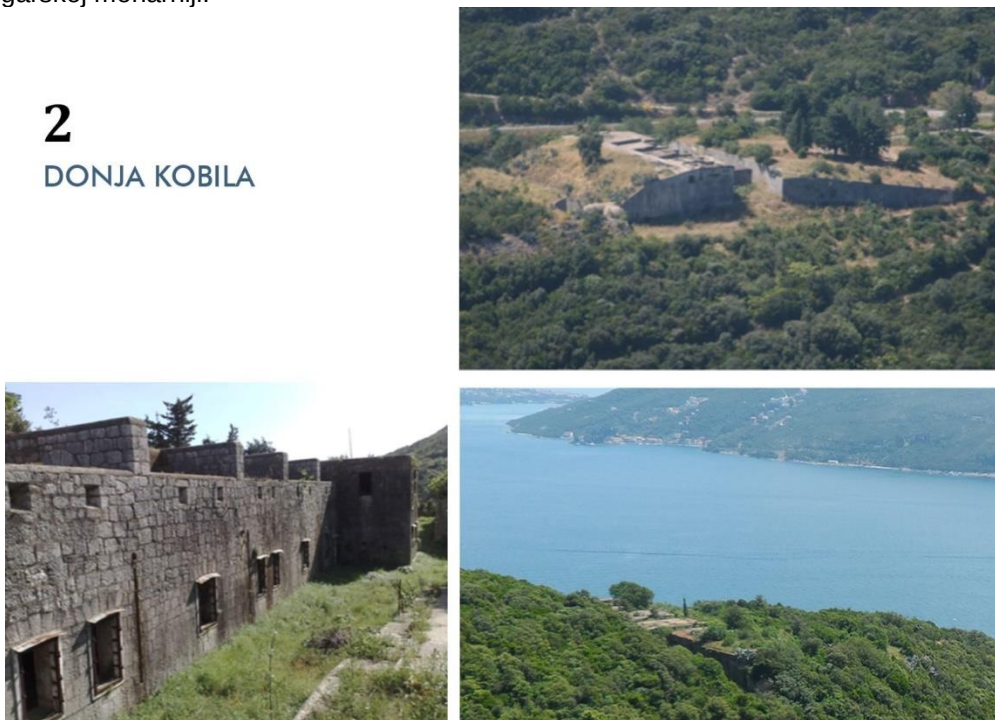
Kobila For – Kobila donja nalazi se nešto niže od Kobile gornje na 95 mnnv i do njega se dolazi od fora Kobila gornja širokim, prohodnim, dobro očuvanim, kolskim austrougarskim putem, izgrađenim u funkciji ove dvije tvrđave i čitavog kompleksa. Objekat je završen 1896. god. i spada u grupu forova druge linije južne odbrambene zone.

U građevinskom smislu for je gotovo identičan sa Kobilom gornjom, a konstatovane su neznatne razlike u načinu gradnje, kao i u naoružanju.

For je rađen od fino klesanog kamena krečnjaka, uklopljen u ambijent i prilagođen terenu. Forovi Kobila gornja i Kobila donja su najočuvaniji u čitavom sistemu tvrđave, a pronađen je podatak kod austrijskog autora da tako očuvanih forova u sistemu obalske odbrane više nigdje nema u bivšoj Austrougarskoj monarhiji.

2

DONJA KOBILA



1	Naziv kulturnog dobra	Donja Kobilica
2	Lokacija i mjesto	„Turski rt – Rt Kobilica“, Njivice, Herceg Novi
3	Vrsta nepokretnog kulturnog dobra	Kulturno – istorijski objekat Arhitektonsko djelo, njegovi ostaci ili prepoznatljivi dijelovi
4	Istorijat i opis izgleda kulturnog dobra i pojedinih njegovih dijelova	Donja Kobilica je fortifikacioni objekat izgrađen za vrijeme austrougarske vladavine, U periodu od 1895 do 1897. god je projektovan i podignut od strane „FML Zelider“ (Hauptmann), direktne vojne austrougarske komande. Generalno, to je pravougaona fortifikacija sa kompletnom funkcijom topovskih baterija. Glavni ulaz je sa sjeverne strane, zasvođen svodom i kapijom. Ukopanog je tipa, sa denivelisanim palisadama. Izgrađena od klesanog sivog kamena sa kamenim detaljima. Na objektu ne postoje vrata i prozori. Dijelom su prisutne željezne kapije kapije i pojedini komunikacioni infrastrukturni sistemi.
5	Stanje kulturnog dobra	Fortifikacija nije sanirana posle zemljotresa 1979. god, a nije ništa rađeno u smislu zaštite graditeljskog naslijeđa. Sa vanjske strane je zarasla u korov. Iako je zapuštena, solidnost građevine je generalna ocjena današnjeg stanja ovog kulturnog dobra.

3. Flankirana baterija Kobila

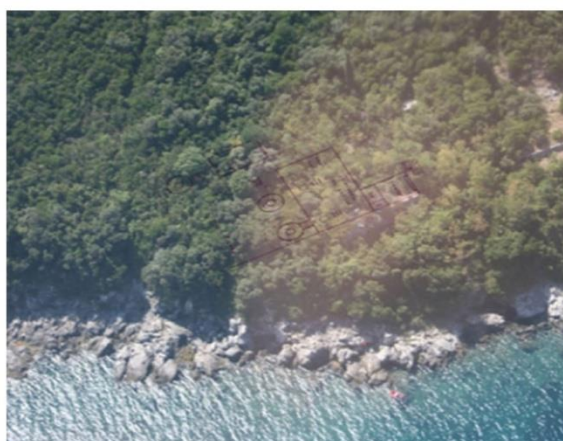
Flankirana, bočna baterija Kobila nalazi se sjeverozapadno od rta Kobila za oko 150m, na visini od 30 mnv, između fora Kobila donja i mora. Do baterije se dolazi zaraslim austrougarskim putem kojim pored obale vodi sa vachhausa (stražare) Kobila do same baterije.

Flankirana baterija urađena je u periodu od 1895 – 1897. god. i pripada drugoj odbrambenoj liniji južne odbrambene zone pojasne tvrđave Boka Kotorska.

Baterija se sastoji od odbrambenog i stambenog dijela. U borbenom dijelu urađena su četiri položaja za topove i skladište municije.

3

FLANKIRANA BATERIJA KOBILA



1	Naziv kulturnog dobra	Flankirana baterija
2	Lokacija i mjesto	„Turski rt – Rt Kobila“, Njivice, Herceg Novi
3	Vrsta nepokretnog kulturnog dobra	Kulturno – istorijski objekat Arhitektonsko djelo, njegovi ostaci ili prepoznatljivi djelovi
4	Istorijat i opis izgleda kulturnog dobra i pojedinih njegovih djelova	Flankirana baterija je vojni smještajni objekat građen za vrijeme austrougarske vladavine. Objekat je u peridu od 1895 do 1897. god. projektovan i podignut od strane od strane „FML Zelider“ (Hauptmann), direktne vojne austrougarske komande. Ona je generalno ostatak pravouganog poluukopanog objekta, ravnog krova sa kompletnom funkcijom atriljerijskog položaja. Glavni ulaz je sa sjeverne strane. Objekat je slobodnostojećeg tipa, izgrađen od klesanog kamena. Tavanice su od armiranog betona, pruski svod. Na objektu su postojala željezna vrata i prozori – kapci.
5	Stanje kulturnog dobra	Građevinska struktura nije sanirana posle zemljotresa 1979. god, a nije ništa rađeno u smislu zaštite graditeljskog nasljeđa. Generalno, ovo kulturno dobro je zaraslo u rastinje i korov.

4. Torpedna baterija Kobila

Torpedna baterija Kobila nalazi se na samoj obali između rta Ribarica i Rta Kobila. Do nje se dolazi sa mora. Molo baterije je dobro očuvano i danas se koristi. Sa kopna se dolazi austrougarskim obalskim putem koji vodi od Fora Kobila gornja.

Objekat je izgrađen tada kada su rađeni i ostali na Kobili (1885-1887). Objekti torpedne baterije pripadaju drugoj odbrambenoj liniji južne odbrambene zone pojasne tvrđave Boka Kotorska. Postavljena je na najpodesnijem mjestu za torpedno dejstvo kako bi mogla da štiti ulazak u Boku Kotorsku i ugrađena u stjenovitu obalu.

Mjesto je prepoznatljivo i svi temelji su sačuvani, kao i molo i dimnjak od uređaja za stvaranje kompresovanog vazduha. U neposrednoj blizini, iznad nje, na putu ka Foru Kobila gornja nalazi se dobro očuvana kasarna i stražarnica.

4

TORPEDNA BATERIJA KOBILA



1	Naziv kulturnog dobra	Torpedna baterija
2	Lokacija i mjesto	„Turski rt – Rt Kobila“, Njivice, Herceg Novi
3	Vrsta nepokretnog kulturnog dobra	Kulturno – istorijski objekat Arhitektonsko djelo, njegovi ostaci ili prepoznatljivi djelovi
4	Istorijat i opis izgleda kulturnog dobra i pojedinih njegovih djelova	Stražarnica – kasarna je vojni smještajni objekat građen za vrijeme austrougarske vladavine. Objekat je u periodu od 1895 do 1897. god. projektovan i podignut od strane „FML Zelider“ (Hauptmann), direktne vojne austrougarske komande. Ovo je generalno ostatak objekta pravougaonog poluukopanog objekta, ravnog krova sa kompletnom funkcijom artiljerijskog položaja. Glavni ulaz je sa sjeverne strane. Objekat je slobodnostojećeg tipa, izgrađen od klesanog kamena. Tavanice su od armiranog betona, pruski svod. Na objektu su postojala željezna vrata i prozori – kapci.
5	Stanje kulturnog dobra	Građevinska struktura nije sanirana posle zemljotresa 1979. god, a nije ništa rađeno u smislu zaštite graditeljskog nasljeđa. Generalno, ovo kulturno dobro je zaraslo u rastinje i korov.

5. Stražarnica

Ovo je posebna i specifična vrsta fortifikacionog objekta, urađena za smještaj ljudstva koje je namijenjeno za obezbjeđivanje određenog prostora ili objekata. Kasarne ovog tipa rađene su pretežno na dvije etaže i imale su kaponire za neposrednu odbranu objekta. Ovaj objekat je dobro očuvan i u njemu je potpuno prepoznatljiv sadržaj i smještaj prostorija. Imao je sve elemente kasarne. Građen je od klesanog kamena u sistemu masivnih zidova, sa betonskom i željeznom međuspratnom konstrukcijom. Krov je ravan.

5

KASARNA SA STRAŽARNICOM



1	Naziv kulturnog dobra	Stražarnica - kasarna
2	Lokacija i mjesto	„Turski rt – Rt Kobila“, Njivice, Herceg Novi
3	Vrsta nepokretnog kulturnog dobra	Kulturno – istorijski objekat Arhitektonsko djelo, njegovi ostaci ili prepoznatljivi djelovi
4	Istorijat i opis izgleda kulturnog dobra i pojedinih njegovih djelova	Stražarnica – kasarna je vojni smještajni objekat građen za vrijeme austrougarske vladavine. Objekat je u periodu od 1895 do 1897. god. projektovan i podignut od strane od strane „FML Zelider“ (Hauptmann), direktne vojne austrougarske komande. Ovo je generalno pravougaoni, spratni objekat, ravnog krova sa kompletnom funkcijom boravka posad. Glavni ulaz je sa sjeverne strane. Objekat je slobodnog tipa, izgrađen od klesanog kamena. Tavanice su od armiranog betona, pruski svod. Na objektu postoje željezna vrata i prozori – kapci, dijelom su prisutne željezne kapije i pojedini komunikacioni infrastrukturni sistemi.
5	Stanje kulturnog dobra	Građevinska struktura nije sanirana posle zemljotresa 1979. god, a nije ništa rađeno u smislu zaštite graditeljskog nasljeđa. Sa vanjske strane je zarasla u korov. Iako je zapuštena, solidnost građevine je generalna ocjena današnjeg stanja ovog kulturnog dobra.

6. Memorijalni kompleks „J.B.Tito“

Krajem sedamdesetih godina XX vijeka, na lokalitetu prilaza Foru Kobila gornja, longitudinalno, morskom stranom puta, uređen je teren u stilu pejzažne arhitekture, kao izletišta bivšeg predsjednika SFRJ Josipa Broza Tita, gdje je on često boravio u posebno podignutom šatoru za te prilike. Na lokalitetu je prisutna kamena spomen ploča koja ukazuje na te događaje.

7. Italijanska podzemna baterija

U toku drugog svjetskog rata od 1941 do 1942. god, izgrađena je na ponti Kobila, u djelimično prirodnim pećinama, podzemna obalna baterija, koja je bila otvorena dejstvom prema jugu i jugo-istoku. To je sistem podzemnih tunela, otvora i prostorija, koji se koristio i kasnije, sve dok vojno vlasništvo nije prešlo u vlasništvo opštine Herceg Novi. Prostori su neistraženi i zapušteni. Do njih vodi obalni austrougarski put koji se tu i završava.

6 i 7

MEMORIJALNI KOMPLEKS "J.B.Tito" ITALIJANSKA PODZEMNA BATERIJA



3.3. ZAKLJUČCI STUDIJE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA ZA POTREBE IZRADE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE „SEKTOR 1“ RT KOBILA- NJIVICE- UŠĆE SUTORINE

Studijom zaštite kulturnih dobara za potrebe DSL "Sektor 1" su razmatrane vrijednosti arhitektonske baštine tj. arheološke (kopna i podmorja) i ambijentalne vrijednosti najbližeg tradicionalnog naselja Njivice, koje je narušeno, i očuvanog sela Žvinje, a posebna pažnja je posvećena vojnoj arhitekturi. Prostor rta Kobila – Njivice - ušće Sutorine odlikuju izuzetne vizure, kompleksi zelenila, stjenovita obala kao i više objekata fortifikacione arhitekture koji su međusobno povezani putevima.

Sistem odbrane na rtu Kobila organizovan je tako da je integrisan sa cjelinom okolnog predjela i predstavlja primjer uklopljenosti arhitektonske strukture u profilaciju reljefa. Brežuljak koji se od morske obale uspinje do dominantne tačke Gornja Kobila koja je na visini 135 m.n.v. ostao je prepoznatljiv i uočljiv sa strane Herceg Novog, i pored svih intervencija koje su uticale da se on zagubi u novom infrastrukturnom tkivu i zarastanju u korov. Pored guste vegetacije u okolini moguće je i dalje jasno i vizuelno odvojiti cjelinu, koja se nekada odvajala bedemima od okoline. Ova prepoznatljiva veduta pejzaža, gledano sa strane grada, istrajala je do danas i time postigla svoju značajnu pejzažnu vrijednost. Gornja Kobila, kao značajna dominantna ove cjeline, stekla je prepoznatljivo mjesto u okviru te slike.

Dominanta brda Kobila, prevoj Konfin (granica), prepoznatljiva veduta i silueta, naročito sa sjeveroistočne strane, kontekstualni odnos sa reljefom, pejzažom i zalivom predstavljaju izrazite ambijentalne vrijednosti ove grupacije vojnih objekata.

Građevine posjeduju odlike lokalnog tipa gradnje fortifikacionih objekata tog doba, domaće materijale (kamen iz zaleđa Herceg Novog, cementni malter, beton ...) i ispunjavaju osnovnu funkcionalnu ulogu - fortifikacioni objekti koji dominiraju širim prostorom.

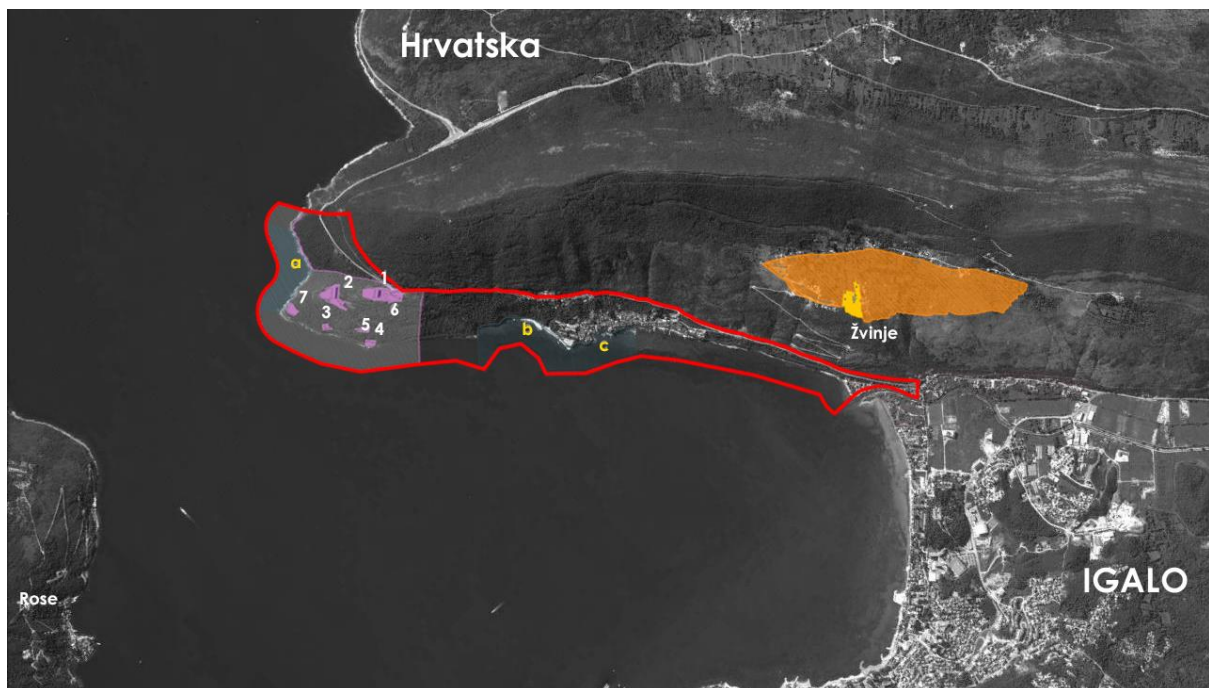
Izloženost Herceg Novog brojnim potencijalnim osvajačima, kao i ratnim razaranjima uslovlila je izgradnju ovog fortifikacionog punkta, izuzetno važnog za odbranu zaliva. Odbrambeni značaj se gubi raspadom Austrougarske vladavine, dok se karakter pojasno topovskog utvrđenja i punkta odbrane ukida sredinom dvadesetog vijeka. Za vrijeme JNA ove građevine gube na značaju i napuštaju se.

Vojna arhitektura realizovana je dostignućem napredne inženjerske gradnje XIX vijeka. Karakteriše je primjena izvornih arhitektonskih izraza karakterističnih za određene funkcije odbrambenog karaktera (kaponieri i sl.). Na osnovu karakteristika zidanja može se utvrditi periodizacija pojedinih cjelina. Primjeri zidanja i način obrade kamena, upotreba i sastav spojnica, veličina sloga i način slaganja kamena, može se pratiti tehnološki razvoj inženjerskog graditeljstva i pristupi u tehnologiji izgrađivanja fortifikacija.

REŽIM I MJERE ZAŠTITE POTENCIJALNIH KULTURNIH DOBARA

Imajući u vidu zatečene prirodne i kulturno istorijske odlike predmetnog prostora iste je potrebno čuvati, a sve intervencije i izgradnju planirati vrlo pažljivo - na ograničenim područjima i slijedeći prirodne i nasljeđene datosti terena.

Imajući u vidu da je svaka graditeljska aktivnost definisana prostornim okvirom i to da je svaki prostor dio nekog tipa predjela, od ključnog uticaja na pravilno definisanje granica obuhvata kulturnog dobra i njegove okoline je poznavanje osobina predjela. Po principu integralnog sagledavanja i analize zatečenih prirodnih i kulturnih vrijednosti rta Kobila definisane su granica obuhvata potencijalnih kulturnih dobara (1-7) i granica obuhvata neposrednog okruženja potencijalnih kulturnih dobara (linijom od podnožja strmine reljefa preko pejzažne linije rta do linije morske obale zahvatajući i pripadajući akvatorij), kao i potencijalni arheološki lokaliteti podmorja (a, b, c).



REŽIM I MJERE ZAŠTITE

Sve intervencije u prostoru obuhvata Plana predvidjeti na način da ne zadiru u zonu potencijalnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline, a sprovoditi ih u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara.

Poštovati načelo da svako potencijalno kulturno dobro zahtijeva specifičan postupak i tretman kojeg definiše služba zaštite – Uprava za zaštitu kulturnih dobara kroz izdavanje konzervatorskih uslova.

Projektnoj dokumentaciji treba da prethode konzervatorski uslovi koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara i konzervatorski projekat.

Kroz odgovarajuće tekstualne i grafičke priloge planske dokumentacije precizirati način sprovođenja planerskih rješenja koja se odnose na zaštitu, očuvanje i unaprjeđenje kulturne baštine u okviru obuhvata plana i mjere zaštite i unaprjeđenja svih segmenata nepokretnih objekata kulturne baštine u skladu sa Studijom zaštite.

Na prostorima koji su označeni kao potencijalni arheološki lokaliteti prije preduzimanja bilo kakvih aktivnosti neophodno je obaviti prethodna istraživanja. Na osnovu rezultata prethodnih arheoloških istraživanja definisaće se moguće aktivnosti.

Prethodna zaštita, na arheološkom nalazištu se uspostavlja do završetka arheoloških istraživanja i iskopavanja.

U procesu sprovođenja Plana predvidjeti aktivnosti kako bi budući korisnici bili upoznati sa postojanjem potencijalnih arheoloških lokaliteta i iz toga proisteklih obaveza.

U cilju zaštite potencijalnih arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata Plana neophodno je poštovati odredbe Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“, br. 49/10 i 44/17), koje se odnose na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja.

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.

Na osnovu prethodno iskazanog, definisane su sljedeće konzervatorske smjernice za očuvanje i zaštitu pejzažnih i kulturnih vrijednosti predmetnog prostora:

- Formirati jedinstven urbanističko-arhitektonski model sa ciljem da se izbjegne imitacija i podstakne interpretacija bogatog graditeljskog iskustva područja Herceg Novog.
- Detaljnu razradu prostora u okviru cjeline bazirati na specifičnim karakteristikama reljefa i vegetacije, zatečenim fizičkim strukturama, saobraćajnim komunikacijama, kao i obalnoj liniji.
- **Uspostaviti sve zatečene komunikacije prostora rta i povezati ih sa novoplaniranim.**
- Unutar zahvata definisanog obuhvata DSL Sektor 1, na nivou generalnog koncepta namjene površina i infrastrukturnih sistema, moguće je organizovati različite turističke sadržaje vodeći računa da se budućim intervencijama ne naruši izvornost i autentičnost ovog prostora - u **pogledu očuvanja pejzažne linije rta i slobodnih vizura sa vojnih kompleksa ka moru.**
- Urbanističko rješenje jedinstvenog turističkog kompleksa na rtu Kobila treba podrediti **očuvanju pejzažne linije rta Kobila po kojoj su pozicionirani fortifikacioni kompleksi: Memorijalni kompleks „Josip Broz Tito“ – Gornja Kobila – Donja Kobila – Italijanska podzemna baterija**; isti predstavljaju do danas očuvane reperne tačke konturne pejzažne linije rta Kobila i zapadne obale Novskog zaliva.
- Od strane Herceg Novog sačuvati slobodne vizure ka Flankirnoj bateriji (pristupni put sa ulazom u objekat na koti 14,73 mnm) i Kasarni sa stražarnicom (pristupni put sa ulazom u objekat na koti 41,80 mnm) – iste predstavljaju do danas očuvane reperne tačke zapadne obale Novskog zaliva.
- U okviru vojnog kompleksa Kabala Gornja predvidjeti prostorni dio koji će prihvatiti postavku budućeg vojnog muzeja.
- Unutar granice obuhvata potencijalnih kulturnih dobara predvidjeti parterno uređenje terena. U cilju očuvanja oblika reljefa (konfiguracije terena) i slobodnih površina sa jedne, kao i obezbjeđenja lake dostupnosti potencijalnim kulturnim dobarima sa druge strane, **moguće je predvidjeti podzemne etaže za garažiranje vozila i infrastrukturno opremanje kompleksa (poštovati zatečene / postojeće kote terena tako da su ovi objekti u potpunosti ukopani tj. nesagledivi).**
- **Sa potencijalnih kulturnih dobara / građevina vojne arhitekture očuvati slobodne vizure ka moru, a buduće sadržaje i funkcije definisati tako da maksimalno valorizuju slobodne vizure ka moru.**
- Unutar granice obuhvata neposrednog okruženja potencijalnih kulturnih dobara moguće je predvidjeti novu gradnju. **Vertikalni i horizontalni gabarit planiranog novog objekta ne može biti krupniji od gabarita njemu najbližeg objekta vojne arhitekture.** U cilju očuvanja slobodnih površina kompleksa parkiranje vozila vlasnika i korisnika ovih objekata obavezno riješiti u podzemnim garažama.

Plansko rješenje zasnovati na sljedećim principima:

- Težiti očuvanju prirodnih vrijednosti koje čine glavnu osnovu turizma, što obuhvata i poštovanje kapaciteta nosivosti odgovarajućih lokacija. Integralno primjenivati principe zaštite i principe razvoja i izgradnje;
- Razvoj i izgradnja turističkih kapaciteta mora biti u skladu sa **zahtjevima održivog razvoja, očuvanja prirodne sredine posebno mora i zaštite predjela;**
- U okviru zahvata planirati namjene i sadržaje koji će odgovarati uslovima dugoročnog korišćenja kompleksa, jer neadekvatan izbor namjene u praksi posljedično povlači i degradiranje turističke atraktivnosti;
- Detaljne kategorije namjena površina i sadržaja u okviru objekata odrediti u skladu sa razvojem i kapacitetom saobraćaja i infrastrukture;

- Prostorni razvoj i izgradnju uskladiti sa ekološkim karakteristikama prostora. Predvidjeti očuvanje koridora svježeg vazduha, provjetravanja, insolacije i ostalih zahtjeva za postizanje kvaliteta higijene stanovanja /boravka u novoplaniranom turističkom kompleksu;
- Kod razvoja i izgradnje turističkog kompleksa, pored smještajnih kapaciteta potrebno je planirati pripadajuće rekreativne sadržaje, zelenilo, interne komunikacije i sl. U zavisnosti od kategorije kompleksa, kapacitete maksimalno prilagoditi konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka moru; objekte je potrebno uklopiti u prirodno okruženje, što znači da plansko rješenje ne smije konkurisati prirodnim cjelinama;
- Voditi računa o karakteristikama prepoznatljivosti gradnje nasljedene iz šireg okruženja, naročito u dijelu koji se odnosi na veličinu planiranog kompleksa i pojedinačnih objekata, odnosu prema neposrednom okruženju i poštovanju principa usaglašenosti i stvaranja harmoničnih rješenja. Akcenat treba staviti na poštovanju morfologije terena, arhitekturi - odgovarajućem volumenu objekata i oblikovanju;
- Uz posebne utilitarne (tehničke, funkcionalne) zahtjeve, volumen zgrade (njena veličina, odnosno gabarit) je u odnosu na prirodni ambijent prvi i osnovni kriterijum kojeg se trebaju pridržavati planeri i projektanti prilikom planiranja ovog prostora. Volumen moraju biti u skladu sa ambijentom u kom se planiraju i ne smiju remetiti sliku kraja.
- Važan elemenat ambijenta su suvozidi koji daju posebnu atraktivnost i prepoznatljivost ovom predjelu i iste je potrebno inkorporirati u buduće rješenje.

Arhitektonsko rješenje osmisлити prema sljedećim principima:

- U cilju obezbjeđenja slobodnih dubokih vizura ka moru, na terenu u padu, objekte projektovati ujednačene spratnosti i konponovati sa smicanjem (razlika se pojavljuje u visini samo kao posljedica praćenja nagiba terena).
- Zgrade su autentične fizionomije i arhitektonskog izraza (krovovi, vijenci, balkoni, plastika vrata i prozora i sl.).

3.4. PARTICIPACIJA JAVNOSTI

Obrađivač plana, u saradnji sa Sekreterijatom za urbanizam Opštine Herceg Novi i Ministarstvom održivog razvoja i turizma, je organizovao anketiranje korisnika prostora u periodu od mjesec dana a završno sa 1 septembrom 2015. U okviru ankete dostavljeno je 7 zahtjeva građana.

Najveći dio zahtjeva građana odnosio se na:

- planiranje šetališta i uređenja pribalnog dijela u sklopu istog, kako bi se na taj način povezala naselja Njivice, Igalo i Meljine,
- planiranje kolektora i kanalizacione mrežu za naselje Njivice

Ostali zahtjevi odnosili su se na:

- omogućavanje izgradnje novih objekata,
- omogućavanje nagradnje i dogradnje postojećih objekata,
- legalizaciju bespravno izgrađenih objekata, dogradnji i nadgradnji,
- omogućavanje izgradnje pristupnih ulica ka parcelama.

Od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, kao i Sekterarijata za prostorno planiranje, izgradnju, komunalne djelatnosti i zaštitu životne sredine Herceg Novi, dostavljeni su podaci o izdatim građevniskim dozvolama. Na teritoriji predmetne DSL izdato je trinaest građevniskih dozvola.

Javna rasprava o Nacrtu Državne studije lokacije "Sektor 1" - Rt Kobilica - Njivice - ušće Sutorine i Nacrtu Izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu održana je u periodu od 04.10.2016. do 04.11.2016. godine. U toku javne rasprave, u saradnji sa opštinom Herceg Novi je organizovan okrugli sto na kojem je Nacrt planskog dokumenta i Nacrt izvještaja o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu prezentovan od strane obrađivača. Okrugli sto je održan u Herceg Novom u Velikoj sali Opštine, 20.10.2016. godine od 12.00h.

Prije javne rasprave, kao uslov za utvrđivanje Nacrta plana, pristiglo je 20 mišljenja i prijedloga od nadležnih institucija, a to su: Ministarstvo održivog razvoja i turizma (savjet); Ministarstvo saobraćaja i pomorstva, Lučka uprava; Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja; Ministarstvo saobraćaja i pomorstva, Direkcija za saobraćaj; Ministarstvo vanjskih poslova i evropskih integracija; Ministarstvo

poljoprivrede i ruralnog razvoja; Opština Herceg Novi: Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, Regionalni vodovod; Opština Herceg Novi: Odjeljenje za ekologiju; Opština Herceg Novi: Kabinet predsjednika opštine; Ministarstvo održivog razvoja i turizma (savjet); Ministarstvo vanjskih poslova i evropskih integracija; Agencija za civilno vazduhoplovstvo; Ministarstvo unutrašnjih poslova; Ministarstvo saobraćaja i pomorstva, Uprava pomorske sigurnosti; Direktorat za turistički razvoj i stanarde; Direktorat za upravljanje otpadom i komunalni razvoj; Ministarstvo zdravlja; Vodovod i kanalizacija; Crnogorski elektroprenosni sistem; Direktorat za planiranje prostora; Ministarstvo kulture; Ministarstvo održivog razvoja i turizma- Direktorat za planiranje prostora.

U okviru javne rasprave dostavljen je 41 zahtjev korisnika prostora.

Prihvatajući primjedbe i zahtjeve korisnika prostora iskazane u postupku participacije javnosti došlo je do promjene Predloga plana u odnosu na Nacrt plana.

Tokom javne rasprave obrađivač plana je skrenuo pažnju nadležnim institucijama (Uprava za nekretnine, Opština Herceg Novi i MORT) da je uočena nausaglašenost geodetske podloge sa katastarskom podlogom.

U Izvještaju sa javne rasprave dat je odgovor i komentar Obrađivača plana na sva pristigla pitanja i komentare.

Obrađivač je dao sljedeće oblike odgovora na 61 primjedbu/zahtjev:

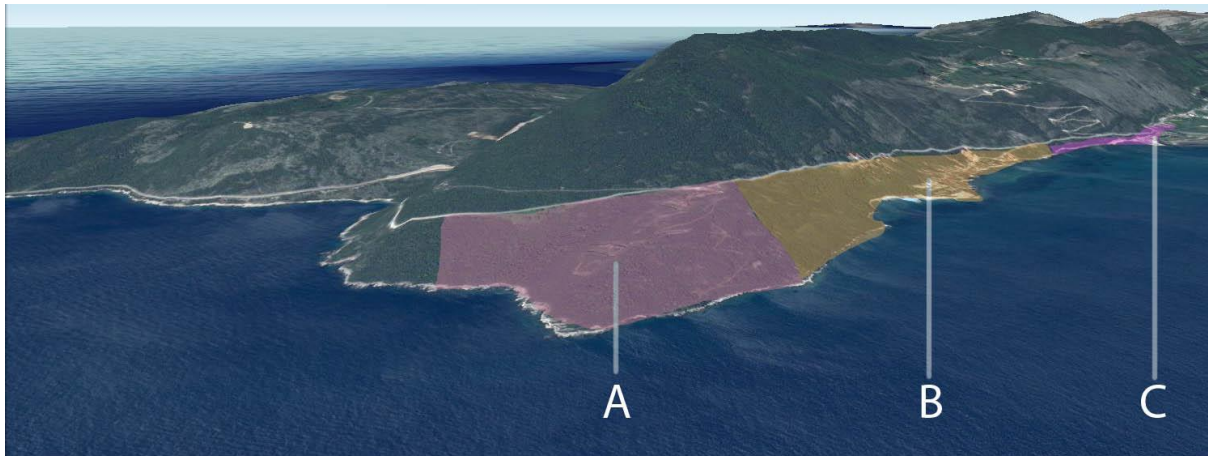
- <u>PRIHVATA SE</u>	(47)
- <u>DJELIMIČNO SE PRIHVATA</u> s obrazloženjem	(18)
- <u>NE PRIHVATA SE</u> s obrazloženjem razloga neprihvatanja	(6)
- <u>DAJE SE TUMAČENJE</u> komentar obrađivača plana	(31)
<u>SVE UKUPNO:</u>	<u>102 ODGOVORA</u>

II PLAN

II PLAN

1. PROSTORNA ORGANIZACIJA

Odabir prostornog rješenja zasniva se kako na zakonodavnom dijelu (propisi i dokumenti šireg područja), tako i na načelima održivog razvoja, pomirenju različitih interesa korisnika, saradnji sa investitorom i jedinicom lokalne uprave, te nadležnim institucijama, unapređenju ekonomije i očuvanju okruženja, prirodne i kulturne baštine. U okviru zaštite prostora posebno pažljivo treba vrjednovati pejzaž očuvanjem postojećih valorizovanih vrijednosti i njihovim oplemenjivanjem.



U PPPPNMD-u su kroz preporuke za izradu plana nižeg reda date osnovne urbanističke postavke kao i naznaka uslova dok se konkretni uslovi za gradnju i uređenje očekuju kroz izradu predmetnog DSL-a.

Prihvatajući turizam kao jednu od glavnih ekonomskih aktivnosti, prihvatamo i promjene u prostoru, uz donošenje odluka o temeljnim resursima koji i nadalje moraju zadržati vrijednosti i prepoznatljiva obilježja prostora.

Prostor predmetnog plana je podijeljen na tri (3) urbanističke zone.

Zona A - zona Rta Kobila

Planirana je izradnja turističkog naselja visoke kategorije sa marinom od 150 vezova. Zone za gradnju su planirane na takav način, da se u što većoj mjeri očuva postojeće zelenilo a prije svega pejzažna linija rta. Polazna osnova, u procesu planiranja, je predhodna planska dokumentacija (UP „Mimosas cape“) koja je remodelovana, naime u morfološkom smislu se odustalo od „tepih“ sistema i planirane su tri grupacije objekata veće spratnosti. Planira se zadržavanje postojećih objekata kulturne baštine, koji će uz adekvatnu valorizaciju prihvatiti i nove namjene- u funkciji turističkog naselja.

Zona B - zona naselja Njivice

U zoni naselja Njivica planirane su tri podcjeline na kojima se planira:

- Hotel na lokalitetu Pećine - Predviđa se izgradnja hotela visoke kategorije za čije potrebe je planirano privezište kapaciteta 25 vezova.
- Hotel Riviera - Planirano je proširenje postojećeg hotela Riviera sa privezištem kapaciteta 25 vezova, kao hotela visoke kategorije, i formiranje nove zone turizma pored postojećeg hotela. U odnosu na predhodno plansko rješenje (DUP „Njivice“) izmijenjeno je saobraćajno rješenje i planiran adekvatiji saobraćajni pristup novoj zoni hotela.
- Naselje Njivice – Kao prva faza realizacije DSL-a prihvaćena je zona za gradnju koju definiše PPPPNMD. Kao druga faza realizacije DSL-a planira se proširenje zone naselja Njivice u skladu sa smjernicama koje daje PPPN Obalno Područje (turistička namjena). Uslov za realizaciju druge faze je usvajanje PPPN Obalno Područje.

Zona C - zona naselja Stara Banja

U ovoj zoni se planira regulacija korita rijeke Sutorine. Formira se javno šetalište kojim će biti omogućena dostupnost obale rijeke i mora. Postojeća naseljska struktura se zadržava, uz interpolaciju nekoliko novih objekata nestambene namjene koji su orijentisani ka ušću Sutorine u more.

Ukupan zahvat plana je **1 515 148,37m²**. Zahvat plana je **80,87** ha na kopnu i **70,64** ha na moru.

Prikaz osnovnih urbanističkih parametara po urbanističkim zonama:

ZONA	A	B	C	UKUPNO
površina zone (ha)	33.37	41.01	5.87	80.26
površina zone (m ²)	333778	410110	58755	802643
površina urbanističkih parcela (m ²)	308911	357227	48002	714140
broj urbansitičkih parcela	6	183	42	231
max. građevinska površina pod objektima (m ²)	54210	51959	6422	112591
max. bruto građevinska površina (m ²)	120000	112932	13553	246485
bruto građevinska površina (SMG) stanovanje malih gustina (m ²)	/	58011	11946	69957
bruto građevinska površina (T1) hotel (m ²)	/	10744	794	11538
bruto građevinska površina (T2) turističko naselje (m ²)	120000	43104	/	163104
bruto građevinska površina (CD) centralne djelatnosti (m ²)	/	/	813	813
broj stambenih jedinica	/	580	119	700
broj smještajnih jedinica u hotelima	750	472	7	1229
broj stanovnika	/	1624	335	1960
broj turista	1500	945	13	2458
broj zaposlenih	750	472	23	1245
ukupan broj korisnika	2250	3046	372	5667
index zauzetosti	0.16	0.13	0.11	0.14
index izgrađenosti	0.36	0.28	0.23	0.31
gustina naseljenosti (stanovnika/ha)	/	40	57	24
gustina naseljenosti (korisnika/ha)	67	74	63	71
stepen ozelenjenosti (m ² javnih zelenih površina/korisnik)	10	117	14	52

2. USLOVI ZA IZGRADNJU, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA

2.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene, tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene urbanističkih parcela date su kroz posebne uslove za uređenje prostora sa numeričkim pokazateljima i u grafičkom prilogu *Plan namjene površina*.

Planirane namjene su pretežne, a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

Površine za stanovanje:

SMG- stanovanje male gustine

Površine za turizam:

T1- hotel

T2- turističko naselje

Površine za centralne djelatnosti:

CD- centralne djelatnosti

Površine za komunalnu infrastrukturu:

IOE- objekti elektroenergetske infrastrukture

IOH- objekti hidrotehničke infrastrukture

Površine za pejzažno uređenje:

PUJ- objekti pejzažne arhitekture javne namjene

PUS- objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene

PUO- objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene

Ostale prirodne površine:

OP- stjenovita obala i strme stjenovite padine

DUK-uređena kupališta-plaže

Saobraćajne površine su:

- kolske saobraćajnice sa mirujućim saobraćajem
- pješačko - kolske saobraćajnice
- pješačke saobraćajnice

(SMG) stanovanje male gustine

Površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom pretežno namjenjene za stalno i povremeno stanovanje.

Površine za stanovanje male gustine imaju bruto gustinu do 120 stanovnika/ha.

Na parcelama ove namjene moguće je predvidjeti objekte koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnom potrebama stanovnika područja, i to: objekti za trgovinu i ugostiteljstvo, objekti za smještaj turista, objekti za poslovanje, objekti društvenih djelatnosti, parkinzi i garaže.

(T1) Hotel i (T2) Turističko naselje

Vrste objekata za pružanje usluge smještaja koje su predviđene u okviru ove namjene su visoke kategorije (4 i 5 zvjezdica).

Preporučuje se izgradnja specijalizovanih hotela i turističkih naselja čime će cjelokupna ponuda i atraktivnost mjesta biti podignuta na viši nivo. Ovakav karakter turističkih objekata omogućava njegovo funkcionisanje tokom cijele godine, nezavisno od turističke sezone.

(NT) luka nautičkog turizma

Luka nautičkog turizma (marina) je specijalizovana luka namijenjena za prihvatanje, čuvanje, zimovanje, sklanjanje plovniha objekata a koji služe za rekreaciju, sport i razonodu. Usluge koje će se pružati usidrenim brodovima uključivati će tankiranje goriva i vode, napajanje strujom i komunikacije.

Specifične usluge biće stacionirane unutar luke nautičkog turizma - marine i uključivati će lučku kapetaniju, carinu, imigracionu službu, obalsku stražu, policiju i ostale neophodne službe bezbjednosti i sigurnosti.

(CD) centralne djelatnosti

Površine za centralne djelatnosti su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene za smještaj centralnih - poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i obilježja su centara naselja.

Obzirom na karakter naselja na parceli sa namjenom - centralne djelatnosti moguće je planirati: ugostiteljski objekat i objekat za smještaj turista, izložbeni centar ili objekat sporta i rekreacije. U pogledu vrste djelatnosti koja se može organizovati, ne postoje posebna ograničenja, osim propisa za izgradnju svake od pojedinačnih djelatnosti.

(PUJ), (PUO) i (PUS) Površine za pejzažno uređenje

Ovim planom predviđeno je očuvanje postojećeg zelenog fonda. U okviru površina za pejzažno uređenje javne namjene **(PUJ)** planira se zelenilo uz saobraćajnice, park šuma, uređene obale i površine za rekreaciju. U okviru površina za pejzažno uređenje specijalne namjene **(PUS)** planiraju se zaštitni pojasevi. U zoni turističkog naselja na rtu Kobilja planirane su površine za pejzažno uređenje ograničene namjene **(PUO)**.

(OP) ostale prirodne površine

Ostale prirodne površine su šikare, makija, garig, površine stjenovitih planinskih padina, siparosa, stjenovitih obala, pješčane i šljunkovite plaže i druge slične neplodne površine.

2.2. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

Instrumenti za definisanje ovog sistema su:

Regulaciona linija definisana je osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu *Plan saobraćaja*.

Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je, umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana **zona gradnje** u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, bez obaveze lociranja objekata na samu građevinsku liniju. Ovakav pristup je bio neophodan zbog potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektovanju objekata. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža koja je definisana u *analitičkim podacima* za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Osim maksimalnog broja nadzemnih etaža planom je definisana i maksimalno dozvoljena visina objekta. Maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova. U slučaju turističkog naselja na rtu Kobilja definisana je i maksimalna visina objekta kao visina kote sljemena i/ili vijenaca ravnog krova izražena u metrima nadmorske visine.

U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta:

- jedna etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 5m
- dvije etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 9m
- tri etaže to znači da je ukupna maksimalno dozvoljena visina objekta 11m
- četiri etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 14 m
- pet etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 17m
- šest etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 20 m
- sedam etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 23 m

Nadzemne etaže mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemna je podrum. Ne postoje ograničenja u broju podzemnih etaža. Podrum ne ulazi u obračun maksimalne spratnosti i ukupne maksimalne visine objekta.

Podrum (**Po**) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suteranu u druge namjene.

Prizemlje (**P**) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma.

Sprat je (**1 do N**) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Potkrovlje (**Pk**) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 4.0 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od gore navedenih visina ukoliko to i ziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa uz obavezu da se poštuje planom definisana maksimalna dozvoljena visina objekta.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije koristiti *Pravilnik o načinu obračuna površina i zapremine objekata* (Službeni list CG, broj 47/13) kojim je propisano da se u BRGP objekta obračunavaju površine svih etaža objekta, koje obuhvataju bruto površine podova i nekorisne površine etaža, obračunate u skladu sa standardom MEST EN 15221-6.

2.3. USLOVI ZA PARCELACIJU

Na grafičkim prilogima *Plan parcelacije* i *Plan regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije.

Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do manjih neslaganja između katastra i plana mjerodavan je zvanični katastar.

Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju. U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL1 i GL2) dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima planom definisane namjene. Građevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Na grafičkom prilogu *Plan parcelacije regulacije i nivelacije* je definisana (GL1) i (GL2). Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je linija kojom se utvrđuju podzemni djelovi objekta i ona se poklapa sa granicom urbanističke parcele.

Na grafičkim prilogima *Plan parcelacije* i *Plan regulacije i nivelacije* definisane su zone za gradnju za urbanističke parcele na kojima je dozvoljena izgradnja novih objekata ili dogradnja postojećih objekata.

Za urbanističke parcele koje se nalaze u zonama vrijednog zelenila (građevinska linija roze boje) prije određivanja pozicije objekta obavezno je uraditi *Elaborat identifikacije i valorizacije zelenila*.

Ukoliko građevinske linije nijesu grafički definisane, minimalno rastojanje zone za gradnju od granice urbanističke parcele je 5m prema saobraćajici, šetalištu uz more ili rijeci i 2.5 m prema ostalim granicama urbanističke parcele. Ovako definisane građevinske linije se „aktiviraju“ prilikom rušenja postojećih objekata i izgradnje novih.

Izuzetno minimalno rastojanje od susjeda (ali ne i od ulice) može biti 1.5m uz neophodnu pismenu saglasnost susjeda. Takođe izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) moguća je isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat. Udaljenost od bočnih granica mjeri se od pročelja zgrade prema bočnoj međi i mjerodavna je manja vrijednost (u slučaju različitih vrijednosti).

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinske linije, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.

2.4. TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA

U analitičkom dijelu plana dat je uporedni tabelarni prikaz svih urbanističkih parcela, postojećeg stanja i planom dozvoljenih kapaciteta izgrađenosti. Podaci o postojećem stanju (ostvarena BRGP) su apromksimativni dobijeni množenjem površine gabarita objekata datih na geodetskoj podlozi sa spratnošću evidentiranom na terenu.

U analitičkim podacima za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu dat je *plan intervencija*. **Postoji pet tipova intervencija: *postojeći objekat*, *dogradnja postojećeg objekta*, *postojeći objekat sa prekoračenim planskim parametrima*, *kulturna baština* i *novi objekat*.**

Planirani oblici intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli:

NOVI OBJEKAT	izgradnja novog objekta	MOGUĆA NOVA GRADNJA
DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	moгуće je dograđivati postojeći objekat ili uz zadržavanje postojećeg izgraditi i novi objekat, uz obavezno poštovanje propisanih urbanističkih parametara	
POSTOJEĆI OBJEKAT	zadržavanje postojećeg objekta ili eventualna minimalna dogradnja postojećeg objekta u skladu sa propisanim urbanističkim parametrima	POSTOJEĆI OBJEKTI
POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLANSKIM PARAMETRIMA	moгуća je jedino rekonstrukcija u postojećim gabaritima	
KULturna BAŠTINA	svako potencijalno kulturno dobro zahtijeva specifičan postupak i tretman koji definiše služba zaštite – Uprava za zaštitu kulturnih dobara kroz izdavanje konzervatorskih uslova	

Ukoliko iz nekog razloga dođe do uklanjanja objekata na parcelama koje kao tip intervencije imaju *postojeći objekat sa prekoračenim planskim parametrima* moguće je izgraditi novi objekat u skladu sa urbanističkim parametrima koje predmetna DSL propisuje u skladu sa namjenom. Tako je na parcelama sa namjenom (SMG) indeks izgrađenosti 0.5 i indeks zauzetosti 0.3 a na parceli sa namjenom (T1) indeks izgrađenosti 0.8 i indeks zauzetosti 0.4. Maksimalne spratnosti tri nadzemne etaže.

U zahvatu plana je evidentiran četrdeset jedan (41) objekat sa *prekoračenim planiskim parametrima*.

Plan ne prepoznaje pojedinačne pomoćne objekte, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu odnosno maksimalno dozvoljeni BGP i zauzetost parcele uključuju i zatečene pomoćne objekte.

U slučaju dogradnje krova, sprata ili potkrovlja važe sledeća pravila:

- nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima,
- rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbjediti da se voda, sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat.

Kriterijum za uklanjanje postojećih objekata je omogućavanje realizacije planirane saobraćajne mreže.

Takođe dozvoljava se uklanjanje i ostalih postojećih (osnovnih ili pomoćnih) objekata i gradnja novih na osnovu urbanističkih parametara za urbanističku parcelu na kojoj se nalazi objekat koji se uklanja.

2.5. OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA

Da bi se omogućila izgradnja novog objekata potrebno je prije realizacije namjena definisanih ovim planom izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta.

Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

- Za područje zahvata DSL-a "Sektor 1-Rt Kobila-Njivice- Ušće Sutorine" obavezujuća je izrada Procjene uticaja na baštinu u skladu sa Izmjenama i dopunama Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno –istorijskog područja Kotora, čl 18 i 18 a, kojom će biti precizno definiisani i preispitani urbanistički parametri i kapaciteti dati u poglavlju *Analitički podaci*.
 - Izradi projektne dokumentacije treba da prethodi izrada Procjene uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu (HIA - Heritage Impact Assessment).
 - Procjenu uticaja treba raditi za tri urbanističke zone, za zonu A, B i C.
- U poglavlju *Analitički podaci* su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu.
Prilikom obračuna BRGP-a koristiti Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta (Službeni list Crne Gore broj 47/13).

- Napominjemo da se predmetnim planom predlažu maksimalni urbanistički parametri, a konačne gabarite rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih objekata će utvrđivati Uprava za zaštitu kulturnih dobara na osnovu rezultata Procjene uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu (HIA - Heritage Impact Assessment).

- Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 1,5 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Zid obložiti prirodnim, autohtonim kamenom.
Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz atmosfere vode u more ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.
- Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. KrPosebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera

antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

- Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju. Likovno i oblikovno rješenje izgrađenih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog turističkog mjesta.
- Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja. Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“, broj 49/10) ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:
 - a. Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
 - b. Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz, Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
 - c. Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2;
 - d. Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni;
 - e. Izuzetno od tačke 3, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz tačke 2. Sve dalje obaveze Uprave i Investitora definisane su članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

2.5.1. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA STANOVANJA MALE GUSTINE (SMG)

Namjena stanovanje male gustine (SMG) planom je predviđena na većini urbanističkih parcela u urbanističkim zonama B i C.

U dijelu teksta *Analitički podaci* definisani su osnovni urbanistički parametri (maksimalna spratnost, maksimalna bruto razvijena građevinska površina, maksimalna dozvoljena zauzetost urbanističke parcele, broj stanovnika i stambenih jedinica) za izgradnju objekata stanovanja. Spratnost i površina objekata mogu biti manji od Planom iskazanih maksimalnih vrijednosti.

Takođe je za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu dat *plan intervencija* tako na parcelama gdje nema zatečenih objekata dozvoljava se izgradnja *novog objekta*, u skladu sa propisanim urbanističkim parametrima. Na parcelama sa zatečenim objektima dozvoljava se *dogradnja postojećeg objekta*- dogranja je moguća u horizontalnom ili vetrikalnom pravcu a sve u skladu sa propisanim urbanističkim parametrima.

Posebnu grupu objekata čine objekti sa *prekoračenim planksim parametrima* na kojima je moguća jedino rekonstrukcija u postojećim gabaritima. Smjernice za eventualnu zamjenu postojećeg objekta novim date su u dijelu teksta „*Tretman postojećih objekata*“.

Na grafičkim priložima *Plan parcelacije* i *Plan regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije.

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na urbanističkim parcelama ove namjene može biti izgrađen jedan ili više objekata.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja. Maksimalna zauzetost urbanističke parcele podzemnim etažama je 60%.

U okviru namjene SMG moguće je graditi objekte mješovite namjene kao i turističke objekte, manje porodične hotele.

2.5.2. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA HOTELA (T1)

Namjena hotel (T1) planom je predviđena na dvije urbanističke parcele i to, u urbanističkoj zoni B, na UP1 i, u urbanističkoj zoni C, na UP37.

- Na urbanističkoj parceli UP1 zona B planira se izgradnja novog hotela kategorije 4* ili više zvjezdica sa lukom nautičkog turizma. Planirani kapacitet je 75 kreveta i komercijalni vez sa 25 vezova.

U dijelu teksta *Analitički podaci* definisani su osnovni urbanistički parametri (maksimalna spratnost, maksimalna bruto razvijena građevinska površina, maksimalna dozvoljena zauzetost urbanističke parcele, broj kreveta i broj smještajnih turističkih jedinica) za izgradnju objekata hotela. Spratnost i površina objekata mogu biti manji od Planom iskazanih maksimalnih vrijednosti.

Na grafičkim priložima *Plan parcelacije* i *Plan regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije.

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na urbanističkim parcelama ove namjene može biti izgrađen jedan ili više objekata.

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja. Maksimalna zauzetost urbanističke parcele podzemnim etažama je 80%.

Oblikovanje hotela uskladiti sa okruženjem i uklopiti u obalno područje Herceg Novog. Prilikom oblikovanja voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala (kamen prije svega) i vegetacije. Zbog konfiguracije i pejzažnih vrijednosti terena osnovni objekat hotela planiran je ne kao jedan dominantan gabarit već kao grupacija funkcionalnih i prostornih cjelina mimikrijski uklopljenih u okruženje.

Nije dozvoljeno ograđivanje hotelskog kompleksa. Koristiti zelenilo kao element za formiranje zaštićenih ambijenata. Dozvoljeno je rampama omogućiti kontrolu kolskog pristupa na parcelu. Planirati pješačke staze i platoe kojim bi se hotel povezao sa morem.

Usluge smještaja pružaju se u smještajnim jedinicama koje mogu biti: sobe i hotelski apartmani. Minimalni zahtjev pored smještajnog kapaciteta je centralna recepcija sa holom i restoran sa kuhinjom. Obzirom na nivo usluge treba planirati dopunske sadržaje u rangi hotela od četiri ili više zvjezdica (npr. wellness i spa centar, sportski tereni, tereni za rekreaciju, mini golf, bazeni, zabavni sadržaji i sl.).

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

- Na urbanističkoj parceli UP 37 zona C evidentiran je izgrađeni objekat. Moguća je rekonstrukcija objekta u skladu sa planom definisanim urbanističkim parametrima koji su dati u dijelu teksta *Analitički podaci* (namjena objekta, dozvoljena zauzetost i dozvoljeni BRGP). Kategorizaciju hotela vršiti u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CG“, broj 36/18).

Za postojeći objekat hotela, sa „*prekoračenim planskim parametrima*“, prilikom rekonstrukcije objekta obavezna izrada idejnog rješenja sa predloženim mjerama smanjenja negativnog vizuelnog uticaja na okruženje a koje će biti prihvaćeno od nadležne službe prije dalje projektne razrade.

2.5.3. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA TURISTIČKOG NASELJA (T2)

Namjena turističko naselje (T2), kategorije minimum 4 zvjezdice, planom je predviđena u okviru:

- urbanističke zone A, turističko naselje sa marinom.

- urbanističke zone B, turističko naselje- postojeći hotel „Riviera“ i novo turističko naselje uz hotel „Rivieru“.

Namjena turističko naselje (T2), kategorije minimum 3 zvjezdice, planom je predviđena u okviru:

- urbanističke zone B, turistička naselja iznad postojećeg naselja Njivice

- U zoni A planirano je turističko naselje sa marinom kategorije minimum 4 zvjezdice.

Površina turističkog naselja na rtu Kobilja je 27 ha. Planirani kapacitet je 1 500 kreveta i marina sa 150 vezova. U okviru zelenih površina ograničene namjene (PUO) obezbijeđeno je minimum 80 m² pripadajuće zelene odnosno slobodne površine po ležaju.

U zoni A planirane su tri urbanističke parcele sa namjenom turističko naselje. Za svaku od urbanističkih parcela neophodna je izrada idejnog rješenja a koje će biti sastavni dio UTU-a. Dozvoljena je fazna izgradnja koja će se definisati idejnim rješenjem.

Idejnim rješenjem treba definisati saobraćajno rješenje (kolske i pješačke putanje), poziciju objekata sa namjenom turizam, pristupe objektima turizma i kulture kao i infrastrukturne koridore i osnove infrastrukturne objekte a sve u skladu sa predmetnim planom.

Prilikom dalje projektne razrade turističkog naselja na rtu Kobilja poštovati sljedeće:

- Urbanističko rješenje turističkog naselja na rtu Kobilja treba podrediti očuvanju pejzažne linije rta Kobilja po kojoj su pozicionirani fortifikacioni kompleksi: Memorijalni kompleks „Josip Broz Tito“ – Gornja Kobilja – Donja Kobilja – Italijanska podzemna baterija.
- Od strane Herceg Novog sačuvati slobodne vizure ka Flankirnoj bateriji i Kasarni sa stražarnicom.
- Unutar „granice obuhvata potencijalnih kulturnih dobara“ predviđeno je parterno uređenje koje podrazumijeva kolski i pješački saobraćaj kao i uređenje slobodnih i zelenih površina. Takođe planirane su i podzemne etaže za garažiranje vozila i infrastrukturno opremanje kompleksa ali uz obavezno poštovanje ukupne maksimalne visine objekata koja je definisana na grafičkom prilogu *Plan regulacije i nivelacije*.
- Sa potencijalnih kulturnih dobara očuvati slobodne vizure ka moru, a buduće sadržaje i funkcije definisati tako da maksimalno valorizuju slobodne vizure ka moru.
- Unutar granice obuhvata neposrednog okruženja potencijalnih kulturnih dobara moguće je predvidjeti novu gradnju. Vertikalni i horizontalni gabarit planiranog novog objekta ne može biti krupniji od gabarita njemu najbližeg objekta vojne arhitekture. U cilju očuvanja slobodnih površina kompleksa parkiranje vozila vlasnika i korisnika ovih objekata kad god je moguće riješiti u podzemnim garažama.
- U zoni B na UP 143 planira se za zadržavanje postojećeg objekta hotela „Riviera“ ili eventualna minimalna dogradnja postojećeg objekta u skladu sa propisanim urbanističkim parametrima. Postojeći kapacitet je 380 kreveta. Planiran je komercijalni vez sa 25 vezova.
- U zoni B na UP 145 planira se izgradnja novog turističkog naselja uz obaveznu izradu *Elaborat identifikacije i valorizacije zelenila* koja će pozicionirati planirane objekte turističkog naselja. Planirani kapacitet je 70 kreveta. Kategorija turističkog naselja je minimum 4 zvjezdice.
- U zoni B na UP UP119, UP146, UP154, UP155, UP156, UP157, UP158, UP162, UP163, UP167, UP168 i UP169 planira se izgradnja više novih turističkih naselja uz obaveznu izradu *Elaborat identifikacije i valorizacije zelenila* koja će pozicionirati planirane objekte turističkog naselja. Ukupni planirani kapacitet je 340 kreveta. Kategorija turističkih naselja je minimum 3 zvjezdice.

U dijelu teksta *Analitički podaci* definisani su osnovni urbanistički parametri (maksimalna spratnost, maksimalna bruto razvijena građevinska površina, maksimalna dozvoljena zauzetost urbanističke parcele, broj kreveta i broj smještajnih turističkih jedinica) za izgradnju svih objekata turističkog naselja. Spratnost i površina objekata mogu biti manji od Planom iskazanih maksimalnih vrijednosti.

Na grafičkim priložima *Plan parcelacije* i *Plan regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije.

U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene. Na urbanističkim parcelama ove namjene može biti izgrađen jedan ili više objekata..

Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja. Maksimalna zauzetost urbanističke parcele podzemnim etažama je 60%.

Oblikovanje turističkog naselja uskladiti sa okruženjem i uklopiti u obalno područje Herceg Novog. Prilikom oblikovanja voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala (kamen prije svega) i vegetacije. Zbog konfiguracije i pejzažnih vrijednosti terena objekat turističkog naselja planiran je ne kao jedan dominantan gabarit već kao grupacija funkcionalnih i prostornih cjelina mimikrijski uklopljenih u okruženje.

Nije dozvoljeno ograđivanje parcela sa namjenom T2. Koristiti zelenilo kao element za formiranje zaštićenih ambijenata. Dozvoljeno je rampama omogućiti kontrolu kolskog pristupa na parcelu.

U okviru turističkog naselja mogu se planirati hotel sa depadansima ili turističko naselje u skladu sa Zakonom o turizmu (Sl. list Crne Gore“, broj 61/10, 40/11, 53/11 i 31/14) U turističkim naseljima (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u “vilama” ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50% a ukupna planirana površina za depadanse ili “vile” je najviše 50%.

Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m² u objektima sa 3 zvjezdice.

2.5.4. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA LUKE NAUTIČKOG TURIZMA (NT)

Namjena luka nautičkog turizma (NT) planom je predviđena u okviru urbanističke zone A kao dio turističkog naselja na rtu Kobila.

Kapacitet marine (luke nautičkog turizma) u zoni A je 150 vezova.

Prije preduzimanja bilo kakvih aktivnosti u zoni luke nautičkog turizma neophodno je obaviti prethodna istraživanja (Izrada Studije nultog stanja morskog biodiverziteta). Na osnovu rezultata prethodnih istraživanja definišaće se moguće aktivnosti u zoni luke nautičkog turizma.

Ukoliko prethodna istraživanja dokažu, pod određenim uslovima, mogućnost formiranja luke nautičkog turizma treba poštovati sljedeće smjernice:

- Kapacitet luke nautičkog turizma je 150 vezova.
- U okviru zone (NT) koja je definisana na grafičkom prilogu *Plan parcelacije* moguće je slobodno postavljanje i definisanje gabarita luke nautičkog turizma.
- Planirati maksimalnu iskorišćenost dokova, odnosno fleksibilnost po kojoj bi se nakon izgradnje, dokovi mogli da koriste po potrebi od jedne velike ili više manjih jahti istovremeno, a u cilju optimalne iskorišćenosti akvatorija. U sklopu luke takođe predvidjeti **servisne i uslužne sadržaje** neophodne za funkcionisanje luke. Maksimalna BRGP tih sadržaja je 150 m².
- Ostvariti kolsku (kolsko-pješačku) vezu - pristup do svih dokova zbog servisnog i interventnog saobraćaja.
- Sve vezove na dokovima snabdjeti vodovodnim i elektro-priključcima.

- Obezbediti uređaje za pražnjenje sanitarnih uređaja i prikupljanje kaljužnih voda sa jahti.
- Tankovi za prihvatanje sanitarnih i kaljužnih voda moraju imati dvostruki zid i zaštitu, kako bi se smanjila opasnost od eventualnog procurivanja i zagađenja zemljišta, površinskih i podzemnih voda.
- Sve sanitarne i tehnološke otpadne vode iz objekata marine na obali prikupiti u zajednički kolektor i evakuisati ih u kanalizacioni sistem.
- Atmosferske vode sa zaprljanih radnih površina prikupiti u zajednički kolektor i preko separatora masti i ulja i taložnika suspendovanih materija odvesti u kanalizacioni sistem.
- U akvatorijumu predvidjeti neometano saobraćanje nautičkih i ostalih plovila sa svim neophodnim sadržajima.
- U okviru luke nautičkog turizma neophodno je obezbijediti prostor za 30 komercijalnih vezova za lokalno stanovništvo.
-

2.5.5. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I REKONSTRUKCIJU OBJEKATA POTENCIJALNIH KULTURNIH DOBARA

Objekti potencijalne kulturne baštine (objekti označeni od 1 do 7) nalaze se u zoni turističkog naselja u urbanističkoj zoni A.

Sve intervencije u prostoru obuhvata Plana predviđene su na način da ne zadiru u zonu potencijalnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline.

Izradi projektne dokumentacije na UP1, UP2 i UP3 treba da prethodi izrada jedinstvene Procjene uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu (HIA - Heritage Impact Assessment) za urbanističku zonu A. Napominjemo da se predmetnim planom predlažu samo maksimalni urbanistički parametri, a konačne gabarite rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih objekata će utvrđivati Uprava za zaštitu kulturnih dobara poštujući smjernice predmetne Procjene.

U okviru objekata potencijalnih kulturnih dobara prilikom dalje rekonstrukcije planirati namjene komplementarne turističkom naselju.

Na grafičkom prilogu *Plan parcelacije* definisana je „granica obuhvata potencijalnih kulturnih dobara“ preko koordinata tačaka. Unutar granice obuhvata potencijalnih kulturnih dobara predviđeno je parterno uređenje koje podrazumijeva kolski i pješački saobraćaj kao i uređenje slobodnih i zelenih površina. Takođe planirane su i podzemne etaže za garažiranje vozila i infrastrukturno opremanje kompleksa ali uz obavezno poštovanje ukupne maksimalne visne objekata koja je definisana na grafičkom prilogu *plan regulacije i nivelacije*.

U okviru vojnog kompleksa Kobila Gornja predvidjeti prostorni dio koji će prihvatiti postavku budućeg vojnog muzeja.

2.5.6. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA CENTRALNIH DJELATNOSTI (CD)

Na UP 32, UP33 i UP34 u urbanističkoj zoni C planirani su objekti centralnih djelatnosti i to mogu biti ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, izložbeni centar ili objekti sporta i rekreacije.

U dijelu teksta *Analitički podaci* definisani su osnovni urbanistički parametri (maksimalna spratnost, maksimalna bruto razvijena građevinska površina, maksimalna dozvoljena zauzetost urbanističke parcele) za izgradnju objekata centralnih djelatnosti. Spratnost i površina objekata mogu biti manji od Planom iskazanih maksimalnih vrijednosti.

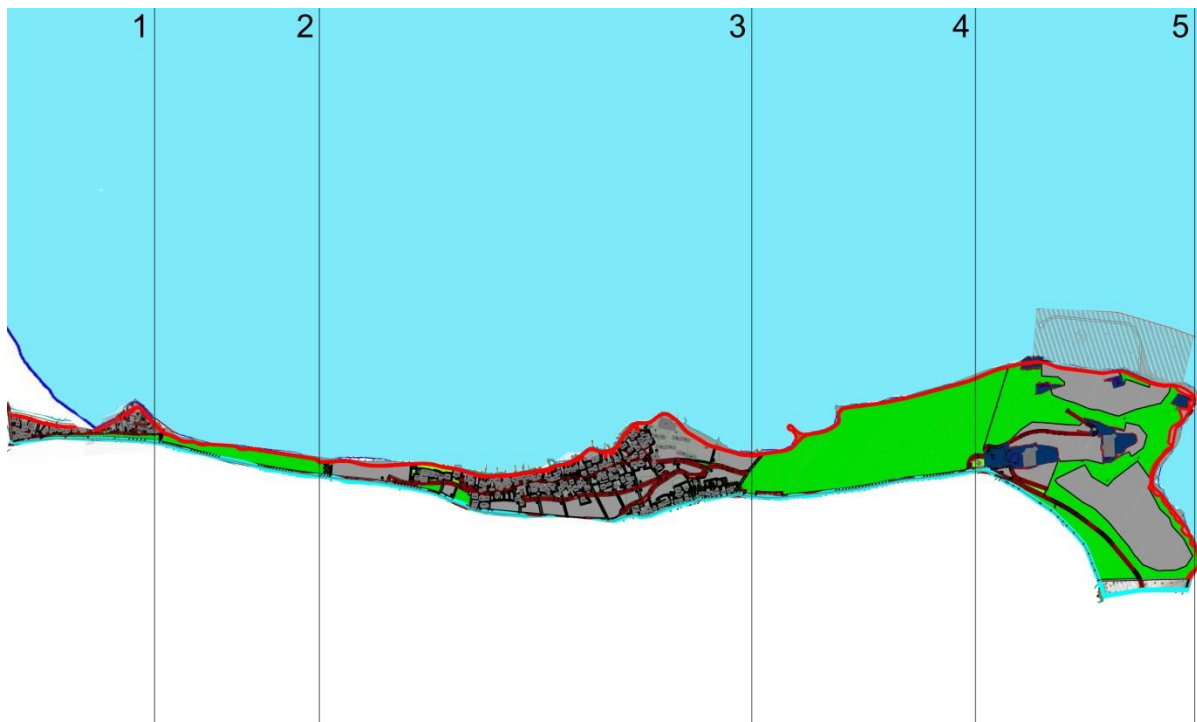
Na grafičkom prilogu *Plan parcelacije i Plan regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela preko koordinata tačaka. Na istom grafičkom prilogu definisan je položaj građevinske i

regulacione linije. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima ove namjene.

2.5.7. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBALNOG ŠETALIŠTA

Ovim Planom je, u skladu sa programskim zadatkom i stavom o Morskom dobru kao javnom dobru od opšteg interesa, predviđeno obalno šetalište dužine oko 4 km.

U cilju ostvarivanja javno dostupne obale planirano je obalno šetalište u zoni C u širini od 3m uz korito rijeke Sutorine. Ispred postojećeg objekta turističke namjene (objekat je u izgradnji) planirano je proširenje obalnog šetališta sa kojeg je stepeništem ostvarena veza sa trotoarom uz saobraćajnicu Herceg Novi-Hrvatska. U zoni zelenila, zaštitnog pojasa, formira se šetalište uz more sve do lokacije Pećine. Neposredno uz more, u širini od 3 m, šetalište dužine 1.5 km planirano je u naselju Njivice. Preporuka je da pješačka staza u zoni turističkog naselja na rtu Kobila definiše tokom dalje projektne razrade turističkog naselja.



Slika: crvenom bojom označena trasa šetališta

Obalno šetalište obzirom na morfološke i prostorne različitosti treba razraditi kroz sljedeća idejna rješenja:

1. Idejno rješenje šetališta u zoni Sutorine, oznaka Š1
2. Idejno rješenje šetališta u zoni zelenog pojasa, oznaka Š2
3. Idejno rješenje šetališta u Njivicama sa dva veza, oznaka Š3
4. Idejno rješenje šetališta veza Njivica sa rtom Kobila, oznaka Š4
5. Idejno rješenje šetališta u zoni turističkog naselja Kobila, oznaka Š5

Obzirom da je predmetna DSL rađena na topografskoj podlozi koja nije dovoljno detaljna, na grafičkom prilogu *Plan namjene površina* je definisan „zahvat projekta uređenja šetališta“. Preporuka je da za definisanu zonu treba uraditi idejno rješenje šetališta. Zahvat idejnih rješenja treba da obuhvati ne samo površine obalnog šetališta već i javne zelene površine, koje izlaze na šetalište, postojeće ponte i mandračke, plaže kao i planirane vezove.

Nakon izrade idejog rješenja šetališta, glavne projekte moguće je realizovati po etapama i prioritetima javnog interesa.

Prije izrade detaljne projektne dokumentacije za obalno šetalište obavezno je izraditi snimak stanja katastarsko-topografsku podlogu od mora do prvog reda kuća. Obzirom na zaključke Studije zaštite kulturnih dobara (zona obuhvata kuturnog dobra podmorja) neophodno je projekat obalnog šetališta raditi u skladu sa mišljenjima i sjernicama Uprave za zaštitu kulturnih dobara (naročito u zoni Njivica i rta Kobila).

Prilikom izrade idejnog rješenja šetališta dozvolja su određena max nasipanja i proširenja obale:

Nasipanje (m2)	Zona 1 Š1	Zona 2 Š2	Zona 3 Š3	Zona 4 Š4	Zona 5 Š5
DUK- djelimično uređeno kupalište	400	400	600	400	1000
šetalište/ kolsko pješačka staza uz marinu	100	0	2000	0	1000

Šetalište treba biti izvedeno tako da se oblikom i materijalom prilagodi postojećoj konfiguraciji terena, da se osigura vertikalno povezivanje, povezivanje s urbanizovanim zonama, postojećim pješačkim stazama i autobuskim stajalištem. Kao dio obalnog šetališta mogu se izvoditi prateći sadržaji (mali trgovi, vidikovci, sportske aktivnosti, veze na biciklističke, pješačke i druge staze). Pri izradi rješenja opreme šetališta treba koristiti obnovljive izvore energije i ekološke materijale.

Završnu obradu pješačkih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamen, šljunak, drvo i dr.) ili izuzetno od betonskih elemenata u dijelu pristaništa i naselja. Pristup svim zainteresovanim korisnicima, posebno osobama s posebnim potrebama mora biti neometan. Zavisno od prostornih mogućnosti potrebno je osigurati rampe, oznake i dr. te označiti prostor zabrane korištenja za bicikla, motore, i druga vozila.

U okviru zone obalnog šetališta u naselju Njivice definisana su dva veza. Režim korišćenja vezova definisan je na grafičkim priložima *Plan parcelacije* i *Plan regulacije i nivelacije*. Planom je definisan:

- **komercijalni vez** koji služi za privez plovila u svrhe postojećeg i planiranog hotela Riviera kao i planiranog hotela na lokalitetu Pečina
- **sunčališta ili proširenja obalnog šetališta** koriste se za odmor, šetnju i sunčanje i na njima nije dozvoljeno vezivanje i pristajanje plovila
- **postojeće ponte i mandračići** Planom se dozvoljava rekonstrukcija postojećih betonskih ponti/mandračića uz saglasnost nadležnih institucija i prije izrade idejnih rješenja šetališta.

2.5.8. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA I GRAĐENJE OBJEKATA NA KUPALIŠTIMA

U okviru ostalih prirodnih površina u zahvatu DSL-a evidentirana je zona stjenovite obale/ strmih stjenovitih padina i kuplišta.

U zahvatu plana planirano je 13 500 m² "djelimično uređenih kupališta" (DUK) što obezbjeđuje standard od 3 m² plaže po jednom korisniku (stanovnici+ turisti). Imajući u vidu postojeći i planirani broj stanovnika u naselju Njivice i Stara banja kao i njihove potrebe za plažama zaključujemo da je ostvareni standard nedovoljan.

Predlaže se da se u okviru površina sa namjenom "ostale prirodne površine- stjenovita obala"(OP) u skladu sa prirodnim abijentom, koristeći prirodne materijale, planira boravak kupaca i na montažnim "sunčalištima". Pontonska, montažna "sunčališta" mogu se planirati duž obale na način da povećaju površinu za boravak gostiju uz more u ljetnjem periodu.

U kapacitiranju prostora i plažnog mobilijara koristiti normativ: jedan peškiri 4m² ili jedan suncobran i dvije ležaljke na najmanje 8m². Kod hotela, taj normativ treba da bude najmanje 10m² za jedan suncobran i dvije ležaljke.

(OP) ostale prirodne površina- stjenovita obala

Šumske površine i makija koje obrastaju stjenovitu obalu predstavljaju autentičan pejzaž crnogorskog primorja i kao takav se zadržavaju i ovim planskim dokumentom. Sve aktivnosti

u okviru zone moraju biti sprovedene tako da ne narušavaju prirodne, ekološke tokove, i da ni na koji način ne narušavaju mogućnost opstanka biljnih i životinjskih vrsta na području.

Predmetne površine urediti u skladu sa smjernicama datim u poglavlju *Pejzažna arhitektura*.

Ovaj Plan ne predviđa da se izgradnjom na morskoj obali grade, u okviru ove namjene, nova „izgrađena kupališta“, kao što ne predviđa bilo kakvo nasipanje ili otkopavanje obale. Osnovni cilj je da se postojeća prirodna kupališta zaštite i opreme potrebnom opremom kako bi se omogućilo njihovo korišćenje.

kupališta

Prema zakonu o Morskom dobru kupalište je morsko dobro namijenjeno za kupanje i može biti „prirodno, uređeno i izgrađeno“.

Po **stepenu uredjenosti**, prema smjernicama PPPNMD, kupališta se dijele na: uređena, djelimično uređena i prirodna – zaštićena.

Ovim planom je predviđena izgradnja i uređenje kupališta u sve tri urbanističke zone.

Uslovi za djelimično uređena kupališta (DUK)

Optimalan raspored funkcija na uređenom kupalištu ili u njegovom neposrednom zaledju je sljedeći:

- na samom ulazu u kupalište treba rasporediti neophodne sadržaje za funkcionisanje plaže (infrastrukturni punkt).
- na 1000m² površine ili 100m dužine uređenog kupališta treba postaviti minimum jedan sanitarni čvor, dva tuša i kabine za presvlačenje;
- zona neposredno uz more (min. 5m) treba da bude slobodna za kretanje, ulazak i izlazak kupaca iz mora;
- najmanje 1/3 plaže po dužini i dubini osloboditi od plažnog mobilijara;
- shodno planiranom višem standardu kupališta (min. 8m²/kupaču) upotrebna površina između ležaljki mora biti min. 150cm, tj. dvije ležaljke i suncobran moraju se smjestiti na min. 12,5m²

Sva uređena kupališta moraju se redovno održavati, a u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu.

Uslovi za prirodna zaštićena kupališta (kupališta u okviru OP)

Ova kupališta spadaju u grupu prirodnih zaštićenih javnih kupališta i za njih važe dolje navedeni uslovi iz zaštite:

- na njima se ne smiju vršiti nikakve intervencije kako se ne bi poremetila prirodna ravnoteža i autentični izgled;
- na njima se ne postavljaju i ne grade objekti, ne grade se posebne staze niti pristaništa.

Nije planirano proširivanje kupališta nasipanjem obale. Takođe nije dozvoljeno betoniranje i otkopavanje obale ili sličan vid stvaranja dodatnog prostora za kupalište. Dozvoljeno je postavljenje montažnih, pontonskih „sunčališta“.

Po **namjeni**, prema smjernicama PPPNMD, kupališta se dijele na: javna, hotelska i specijalna.

U skladu sa ovom podjelom u planu su prepoznata dva tipa kupališta:

- hotelsko kupalište (kupalište „Rivijere“ i kupalište turističkog naselja na rtu Kobilja)
- javno kupalište (kupalište kod ušća rijeke Sutorine u more)

Kupališta urediti i koristiti u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje moraju ispunjavati uređena i izgrađena kupališta („Službeni list CG“, br. 20/08, 20/09, 25/09, 04/10 i 26/11)

2.5.9. PRAVILA ZA UREĐENJE PROSTORA ZELENIH POVRŠINA

Smjernice za uređenje prostora sa namjenom - objekti pejzažne arhitekture javne, ograničene i specijalne namjene (PUJ, POU i PUS) date su u dijelu teksta *Pejzažna arhitektura*.

2.6. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKATA

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi autohtonom mediteranskom ambijentu. Objekte treba oblikovati u skladu sa lokalnim formama, bojama i materijalima, i uopšte sa pejzažom.

Arhitektonsko oblikovanje objekata može biti u duhu savremenih arhitektonskih struja, a može se bazirati na interpretaciji (ne i citiranju!) tradicionalnih formi.

U cilju obezbijeđenja slobodnih dubokih vizura ka moru, na terenu u padu, objekte projektovati ujednačene spratnosti i koponovati sa smicanjem (razlika se pojavljuje u visini samo kao posljedica praćenja nagiba terena).

Uz posebne utilitarne (tehničke, funkcionalne) zahtjeve, volumen zgrade (njena veličina, odnosno gabarit) je u odnosu na prirodni ambijent prvi i osnovni kriterijum kojeg se trebaju pridržavati projektanti prilikom dalje projektne razrade postora. Volumeni moraju **definisan u skladu sa proporcijama tradicionalne**, u skladu sa ambijentom u kom se planiraju i ne smiju remetiti sliku kraja.

Preporuka je da se između objekata stvaraju zeleni pojasevi po terasama, koji bi vizuelno "ušuškali" naselje čime bi se izbjegao utisak zaziđivanja i primjerenijeg sagledavanja naselja sa mora.

Objekte projektovati na terasama koje prate izohipse.

Važan elemenat ambijenta su suvozidi koji daju posebnu atraktivnost i prepoznatljivost ovom predjelu i iste je potrebno inkorporirati u buduća rješenja.

Preporučuje se upotreba kamena prilikom oblikovanju otvora ("pragova"), krovnih vijenaca i horizontalnih krovnih žljebova. Prozore i vrata dimenzionisati prema klimatskim uslovima, uz osiguranje otvora za atraktivne vizure.

U cilju preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti okruženja preporučuju se sljedeće mjere i smjernice za oblikovanje objekata i njihovih detalja:

- puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina;
- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu- dimnjaka, oluka, zidnih konzola, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.;
- izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini od min 30% ukupne razvijene površine fasade objekta
- preporučena osnovna boja fasade je bijela ili neka druga svijetla boja;
- afirmacija prirodnih materijala, npr. preporuka je da brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta ili drugih, savremenih kvalitetnih materijala koji se uklapaju u mediteranski ambijent;
- izgradnja terasa, lođa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića (npr. „balustrada“).

Krovovi mogu biti kosi ili ravni (po mogućnosti sa ozelenjenim krovim ravnima i krovim baštama). Nagib kosih krovova ne treba da bude veći od 33°. Ukoliko je krov kosi, preporučuje se pokrivanje kanalicom. Krovna rješenje -dvovodni krovovi moraju biti planirani paralelno sa izohipsama – linijom obale. Kod kosog krova maksimalna visina nadzitka je 1.2m. Imajući u vidu vrijednost prostora koji je tema predmetnog plana, obavezna je izrada grafičkih prikaza vizura od mora prema lokaciji kao i adekvatnih presjeka kroz teren (prikaz šire situacije- odnos lokacije i mora) a sve kako bi se provjerio odabir gabarita objekta.

2.7. MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U cilju zaštite životne sredine između ostalih predviđena su i sljedeća rješenja:

- ograničeno, minimalno kretanje motornih vozila unutar kompleksa;
- fekalne otpadne vode će se prije ispuštanja filtrirati i koristiti za navodnjavanje i pranje slobodnih površina;
- kvalitet otpadnih voda mora odgovarati važećim propisima;

- atmosferske vode će se dijelom skupljati i upotrebljavati kao tehnička voda;
- priključenje sadržaja koji ispuštaju ulja, masti i benzin vrši se preko taložnika i separatora masti i ulja;
- organski otpad iz kuhinja i lišće kompostovati i koristiti za fertilizaciju zemljišta.

Sva predviđena rješenja usklađena su sa Zakonom o životnoj sredini ("Službeni list CG", broj 52/16, Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list CG", br. 28/11 i 01/14), Zakonom o upravljanju otpadom („Službeni list CG“, br. 64/11 i 39/16), Pravilnikom o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("Službeni list CG", br.60/11) i drugim važećim propisima i standardima.

2.8. MJERE ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE

Prostor zahata plana predstavlja dio zaštićene okoline kulturnog dobra Prirodno i kulturno istorijsko područje Kotora pa sve intervencije u njemu treba da budu sprovedene tako da ne narušavaju stvorene vrijednosti.

Poštovati načelo da svako potencijalno kulturno dobro zahtijeva specifičan postupak i tretman kojeg definiše služba zaštite – Uprava za zaštitu kulturnih dobara kroz izdavanje konzervatorskih uslova.

Projektnoj dokumentaciji treba da prethode konzervatorski uslovi koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara i konzervatorski projekat.

Gradski urbanista i Uprava za zaštitu kulturnih dobara mogu naložiti izradu Pojedinačne procjene uticaja za pojedinačne objekte i prostore.

Na prostorima koji su označeni kao potencijalni arheološki lokaliteti (grafički prilog Plan parcelacije) prije preduzimanja bilo kakvih aktivnosti neophodno je obaviti prethodna istraživanja. Na osnovu rezultata prethodnih arheoloških istraživanja definisaće se moguće aktivnosti.

Prethodna zaštita, na arheološkom nalazištu se uspostavlja do završetka arheoloških istraživanja i iskopavanja.

U procesu sprovođenja Plana predvidjeti aktivnosti kako bi budući korisnici bili upoznati sa postojanjem potencijalnih arheoloških lokaliteta i iz toga proisteklih obaveza.

U cilju zaštite potencijalnih arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata Plana neophodno je poštovati odredbe Zakona o kulturnim dobrima (čl. 87 i 88), koje se odnose na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja.

Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.

2.9. MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA

Predviđena je zaštita od elementarnih nepogoda, na osnovu Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list CG", br. 13/07, 32/11 i 54/16), Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list CG", broj 6/93) i važećih tehničkih normativa i standarda. Objekti su kategorisani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“, br. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 i 52/90).

Predviđena je zaštita od požara na osnovu važećih zakonskih propisa i tehničkih normativa (Pravilnik o tehničkim normativima za spolnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara - „Službeni list SFRJ“, broj 30/91) sa odgovarajućim brojem uličnih požarnih hidranata.

2.10. SMJERNICE ZA ASEIZMIČKO PROJEKTOVANJE

Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih urbanističkih rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posljedica zemljotresa, a koje u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelokupnijoj zaštiti prostora.

Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

- zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja,
- zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstinu, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Od posebnog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujednačene promjene krutosti i težine, što obično prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.

Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije, dobro projektovane, raspolažu dovoljnom čvrstinom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i s obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija jeste kvalitet realizacije i izvođenja uopšte.

Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprječavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizuje se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije, čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sljedeće:

- Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti, uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata.
- Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.
- Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.
- Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.
- Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.
- Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.
- Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispunja (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sljedećim načelima:

- Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.

- Temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu.
- Temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu koje se po karakteristikama značajno razlikuje od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.
- Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
- Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.
- Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- Prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitor je obavezan da shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br. 28/93, 42/94, 26/17 i „Službeni list CG”, broj 28/11) izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o tehničkim normativima za beton i armirani beton („Službeni list SFRJ”, broj 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

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

Procjena uticaja planskih rješenja

U uslovima visokog nivoa prirodnog seizmičkog hazarda neminovno se stvaraju pretpostavke za njegov potencijalni konflikt sa evidentnim savremenim trendovima dalje urbanizacije prostora koji obuhvata predmetni plan, kao izraz potrebe daljeg razvoja stambenih i privrednih kapaciteta tog dijela Opštine Herceg Novi.

Neadekvatnim planskim rješenjima, u uslovima opisanog, visokog seizmičkog hazarda, principijelno je moguće ostvariti negativan uticaj na prostor, posebno u zonama sa utvrđenim visokim vrijednostima faktora amplifikacije tla, ali i u dijelovima zahvata DSL koji su predisponirani na pojavu klizišta, posebno u uslovima dejstva zemljotresa.

U navedenom smislu, u cijelom zahvatu DSL-a postoji neminovni konflikt između visokog seizmičkog hazarda sa jedne strane i stepena izgrađenosti sredine, kao i potrebe njenog daljeg rasta u uslovima ograničenosti prostora, ali i potrebe za ekspanzijom i modernizacijom saobraćajnog sistema, što neminovno rezultira ukupnim povećanjem seizmičkog rizika.

Mjere koje se predlažu ukoliko ima negativnih uticaja

U uslovima navedenog stanja seizmičkog hazarda i determinisanih konflikata, prilikom pripreme urbanističko-tehničkih uslova, posebno za djelove zahvata plana koji su na karti seizmičke mikroneonizacije indikovani sa dodatnim amplifikacionim dejstvima (vidi sliku: *Izvod iz Karte – Podobnost terena za urbanizaciju GUP Herceg Novi 2001, za prostor zahvata DSL "SEKTOR 1" – Rt Kobila – Njivice - ušće Sutorine*), čini se neophodnom obavezujuća precizna provjera geomehaničkih svojstva terena na mikrolokaciji i utvrđivanje očekivanih maksimalnih dejstava zemljotresa na lokaciji svih takvih objekata.

2.11. SMJERNICE ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu Pravilnikom o sadržini elaborata o energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG”, broj 47/13).

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na izgradnju niskoenergetskih objekata, ugradnju ili primjenu unaprijeđenja uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela zap zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom(LED kako za unutrašnje tako i spoljasnje osvjetljenje uz primjenu centralizovanih sistema za kontrolu osvjetljenja-DAY LIGHT control),primjenom koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje angazovanom snagom i kontrolom vrsnog opterećenja, kontrolom

potrošnje energije glavnih potrošača sa jednog centralnog mjesta), upotreba električnih automobila, bicikala i ostalih prevoznih sredstava na električni pogon, izgradnja parking prostora natkrivenih fotonaponski panelima.

Ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.

Na ovom području postoje mogućnosti tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

Ako postoji mogućnost orijentacije objekta prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici.

Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

2.12. USLOVI ZA KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

Obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG", broj 48/13 i 44/15).

2.13. SMJERNICE ZA ETAPNU REALIZACIJU PLANSKOG DOKUMENTA

U okviru realizacije planiranih kapaciteta kao prvu fazu realizacije planirati raščišćavanje i saniranje terena, a zatim izgradnju saobraćajne i tehničke infrastrukture. Izgradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture može se raditi fazno. Faznost realizacije proizlazi iz tehnoloških uslova organizacije građenja objekata. Prilikom konačnog utvrđivanja tehnološkog redoslijeda gradnje objekata, kao i saobraćajne i tehničke infrastrukture, potrebno je voditi računa o tome da građenje ne predstavlja smetnju korišćenju već izgrađenih objekata.

Pored faznosti, koja se odnosi na redoslijed izgradnje objekata i infrastrukture kao samostalnih tehničkih i tehnoloških cjelina, dozvoljava se i fazna izgradnja pojedinačnih objekata.

U okviru parcela sa namjenom turizam (T1 i T2) obavezno u prvoj fazi planirati izgradnju osnovnog objekata turističkog naselja/ hotela a zatim izgradnju depadansa turističkog naselja/ hotela-aparmana i vila.

2.14. USLOVI ZA KORIŠĆENJE PROSTORA DO PRIVOĐENJA NAMJENI

Do privođenja prostora namjeni treba omogućiti njegovo nesmetano korišćenje, pod uslovom da je usklađeno sa planiranim namjenama.

Nije dozvoljeno proširivanje postojećeg korišćenja koje je u suprotnosti sa planiranim namjenama.

2.15. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

Prilikom izdavanja UTU-a, koje definiše predmetni plan, treba uzeti u obzir da su za određene namjene definisane i predhodne radnje:

- Za zahvat predmetnog plana neophodno je izraditi Procjenu uticaja na baštinu
- Luka nautičkog turizma (NT) - obavezna predhodna istraživanja - Studije nultog stanja morskog biodiverziteta
- Turističko naselje (T2) na UP1 zona A obavezna izrada idejnog rješenja koje će poštovati, osim smjernica predmetnog plana, i konzervatorske uslove koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara.
- Za sve parcele turističkog naselja (T2) u zoni B obavezna izrada Elaborata identifikacije i valorizacije zelenila.
- Hotel (T1) na UP 36 zona C - za objekat hotela sa „*prekoračenim planskim parametrima*“ prilikom rekonstrukcije objekta obavezna izrada idejnog rješenja sa predloženim mjerama

smanjenja negativnog vizuelnog uticaja na okruženje a koje će biti prihvaćeno od nadležne službe prije dalje projektne razrade i dobijnja građevinske dozvole.

- Stanovanje male gustine (SMG) za sve objekte sa „*prekoračenim planskim parametrima*“ prilikom rekonstrukcije objekta obavezna izrada idejnog rješenja sa predloženim mjerama smanjenja negativnog vizuelnog uticaja na okruženje a koje će biti prihvaćeno od nadležne službe prije dalje projektne razrade i dobija građevinske dozvole.
- Stanovanje male gustine (SMG) za sve parcele koje se nalaze u zonama vrijednog zelenila prije određivanja pozicije objekta, u građevinskim linijama definisanoj zoni za gradnju, obavezno je uraditi Elaborat identifikacije i valorizacije zelenila-taksaciju.
- Obalno šetalište uz koje se planiraju komercijalni vezovi - obavezni uslovi koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara.

3. SAOBRAĆAJNA I OSTALA INFRASTRUKTURA

3.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Postojeće stanje saobraćajne infrastrukture

Zona zahvata plana pruža se od rijeke Sutorine do rta Kobila odnosno granice sa Hrvatskom. U drugom pravcu granica kopnenog dijela zone je lokalni put Herceg Novi – granica sa Hrvatskom. Granični prelaz Konfin je u zoni zahvata. Od centra grada zona je udaljena oko 4 km.

Cijela zona se može podijeliti na pet podzona sa potpuno različitom izgrađenošću. To su tri izgrađene podzone: Stara Banja, Njivice i rt Kobila, kao i dvije neizgrađene podzone koje se nalaze između izgrađenih podzona. Sve ove podzone spaja lokalni put koji se odvaja od Jadranske magistrale (raskrsnica je van zone zahvata, od zone udaljena malo više od jednog kilometra) i pruža se do granice sa Hrvatskom, gdje je i granični prelaz Konfin. Ovo je i najvažnija saobraćajnica u zoni zahvata.

Stara Banja predstavlja izgrađeni dio sa slabo riješenom saobraćajnom mrežom. Postoji par uskih ulica, bez trotoara, neriješenog odvodnjavanja, loših tehničkih elemenata i male širine kolovoza, zbog čega se teško mimoilaze vozila. Organizovanog parkinga nema i za parkiranje se koriste niše i proširenja uz kolovoz.

Starom banjom je nekada (prije nekoliko decenije) prolazila željeznička pruga. Postoji i sada, u neposrednoj blizini zahvata, željeznički most preko Sutorine. Postoje ostaci i od nasipa za prugu, ali sve to propada.

Izgrađeni objekti u rejonu Njiica oslonjeni su na dvije saobraćajnice. Jedna je navedeni lokalni put od Herceg Novoga do Konfina a druga je saobraćajnica koja se odvaja od lokalnog puta i završava se na parking u hotela Rivijera. Ugao ukrštanja ove dvije saobraćajnice je izuzetno nepovoljan i vozila iz pravca Konfina ne mogu, bez reverziranja, skrenuti na put prema hotelu. Saobraćajnica prema hotelu je dužine oko 850m, sa promjenljivom širinom kolovoza (3,5-5,0m). Zbog nedovoljne širine kolovoza problem je, posebno u ljetnjem periodu, kada prolazi dosta autobusa i teško se odvija dvosmjerni saobraćaj. Dio vozila se parkira na kolovozu jer organizovanih parking površina praktično nema, izuzev parkinga kod hotela Rivijera. Parkiranje se obavlja i u okviru parcela ali velika je izgrađenost na parceli u odnosu na površinu parcele i često nedostaje parking mjesta. Trotoara nema pa se pješačka kretanja odvijaju duž kolovoza.

Treća izgrađena zona je rt Kobila. Tu su građeni vojni objekti. Dosta njih je građeno u XIX vijeku, neki za vrijeme II svjetskog rata a neki za vrijeme bivše Jugoslavije. Sada je sve to napušteno i dosta zapušteno. Veći dio puteva za prilaz objektima radila je Austrija. Ukupno gledano u toj podzoni, putevi su dosta zapušteni i sa lošim tehničkim elementima, što je i normalno ako se uzme u obzir kada su rađeni.

Dvije neizgrađene podzone su između Stare Banje i Njivica odnosno Njivica i rta Kobila. Obodom tih zona prolazi lokalni put koji ide od Herceg Novog do granice sa Hrvatskom. Ostali dio zone je neizgrađen a to dosta uslovlja konfiguracija terena jer je u pitanju dosta strmi teren.

Ukupno vrlo mali dio zone je pokriven saobraćajnom infrastrukturom, jer ukupna površina saobraćajnica je oko 33 650 m² ili 2.12 % zone zahvata.

Planirano stanje saobraćajne infrastrukture

Kao osnova za izradu planiranog rešenja poslužio je Prostorni plan Opštine Herceg Novi, planovi nižeg reda urađeni za pojedine djelove zone zahvata, definisani koncept namjene površina i konfiguracija terena u zoni zahvata.

Prema PPO Herceg Novi put do granice sa Hrvatskom je tretiran kao opštinski put. Prema tekstualnom dijelu PPO-a preporučena širina kolovoza lokalnih puteva je 6.00m. U planovima nižeg reda koji su tretirali ovaj put različite su širine kolovoza- Prema DUP-u "Stara Banja" planirana širina kolovoza je 6.50m a prema DUP-u "Njivice"-Izmjene i dopune kolovoz treba da bude širine 6.00m. Ovim planom preporučena je širina kolovoza od 6.50m, ali se prilikom izrade projektne dokumentacije može smanjiti (minimum 6.00m), saglasno prostornim mogućnostima.

U zoni zahvata je i granični prelaz. Obradivač plana nije dobio nikakve zahtjeve za eventualno njegovo proširenje.

Planom je predviđeno šetalište uz more ali je planirana i pješačka staza uz kolovoz lokalnog puta, koji vodi do granice sa Hrvatskom.

Saobraćajnica preko rijeke Sutorine (pored željezničkog mosta) je istog ranga kao put do granice sa Hrvatskom. Zbog prostornih ograničenja planirana je širina kolovoza od 5.5m. Ova saobraćajnica ne ugrožava željeznički most ali uništava dio kamenog nasipa. Da bi se spasio nasip trebao je rušiti stambene objekte ali se od toga odustalo, posebno jer je već veći dio nasipa izgubio svoju formu. Ukoliko bude potrebno može se malo korigovati položaj trase i porečni profil da bi se zadržale "kegle" kod mosta.

Opštinskog ranga je i put koji se od puta Herceg Novi – granica sa Hrvatskom odvaja u rejonu rta Kobilica ali je u zoni zahvata ovoga plana samo raskrsnica.

Prema PPO, kao lokalni put definisana je saobraćajnica koja povezuje hotel "Rivijeru" sa putem Herceg Novi - granica sa Hrvatskom.

Prema PPO ovaj put treba da se produži do rta Kobilica i poslije graničnog prelaza, da se opet veže na isti put. Ovo nije opravdano jer ne može javna saobraćajnica da prolazi hotelskom parcelom. Nastavak bi bio izuzetno skup za izgradnju zbog strmog terena a na njega nijesu oslonjenje nikakve parcele na kojima je predviđena izgradnja. Takođe ne može da obilazi granični prelaz. Sve ovo je bio razlog da se odustane od planova za izgradnju toga nastavka puta.

Sve ostale saobraćajnice u zoni nijesu definisane PUP-om, služe samo za prilaz lokacijama odnosno urbanističkim parcelama.

Njihov položaj i gabarit uslovil su prirodni uslovi (konfiguracija terena) i izgrađeni objekti. Povećanje njihovog gabarita uslovilo bi značajno povećanje cijene izgradnje, a to nije realno za ovaj rang ulica. Ovo se prvenstveno odnosi na područje Stare Banje i Njivica.

Saobraćajno rješenje na rtu Kobilica biće predmet dalje projektno razrade predmetne zone. Imajući u vidu konfiguraciju terena na rtu Kobilica prilikom izrade projekta saobraćajnica unutra zone turističkog naselja neophodno je ispoštovati sljedeće:

- Preporuka je da podužni nagib saobraćajnica bude do 12%. Mogući su i veći nagibi na ovom rangu saobraćajnica, prema JUS-u U.C4.301. Prema tom standardu na potezima gdje je brzina 30km/h nagib može biti i 14% a, gdje je brzina manja od 30km/h, podužni nagib može biti i 16%.
Na svim potezima gdje su veliki nagibi ne planirati raskrsnice i kolske prilaze objektima
- Visina podzida max 2 m. Ukoliko je neophodna veća visina planirati kaskadne podzide max visine 2m.
- Između saobraćajnice i objekta planirati kontinualan, minimum 5 m širok pojas visoke vegetacije, sađene u vidu drvoreda ili u slobodnom stilu, sa spratom žbunja, uz mogućnost prekida za kolske i pješačke ulaze na parcelu. Prilikom projektovanja zelenog pojasa voditi računa o bezbjednosti saobraćaja.

Preporuka je da na početku zone, blizu puta Herceg Novi - granica sa Hrvatskom, treba planirati garažu (podzemnu) u kojoj bi bio obezbijeđen potreban broj parking mjesta a komunikaciju unutra zone turističkog naselja ostvarivati elektromobilima. U zoni turističkog naselja obezbijediti potrebne prostorije/objekte za funkcionisanje takvog vida saobraćaja.

Za sve urbanističke parcele do kojih je predviđena kolska ili kolsko pješačka saobraćajnica potrebe za parkiranjem treba rešavati u okviru parcele, saglasno normativima iz Pravilnika o načinu izrade i sadržini planske dokumentacije.

Urbanističke parcele u zoni B, do kojih nije moguće zbog konfiguracije terena obezbijediti kolski saobraćajni pristup, mogu ostvariti parkiranje na javnim parkinzima planiranim u toj urbanističkoj zoni. U toj zoni planirana je i izgradnja parking garaže, za koju je rezervisan prostor na urbanističkoj parceli UP 172.

Parkiranje u zoni C se rješava u okviru urbanističkih parcela, obzirom da je kolski pristup obezbijeđen do svake urbanističke parcele.

Parkiranje u urbanističkoj zoni A moguće je rješavati, za potrebe turističkog naselja u cjelini, u centralnim podzemnim garažama (moguće je planirati jednu ili više garaža) ili u okviru pojedinačnih objekata sa turističkom namjenom.

Normative iz Pravilnika treba korigovati, saglasno Pravilniku, stepenom motorizacije. Faktor korekcije za stepen motorizacije Herceg Novog je 0.675 jer je broj registrovanih vozila u 2011.g iznosio 10 447 a broj stanovnika, prema popisu iz 2011.g. je 30 992.

Saglasno tome, optimalni normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

- stanovanje (na 1000 m²) ----- 10 pm;
- proizvodnja (na 1000 m²) ----- 14 pm;
- fakulteti (na 1000 m²) ----- 20 pm;
- poslovanje (na 1000 m²) ----- 20 pm;
- trgovina (na 1000 m²) ----- 41 pm;
- hoteli i turistička naselja (na 1000 m²) -- 7 pm;
- restorani (na 1000 m²) ----- 81 pm;
- za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca) - 17 pm.

Zastor svih ulica je od asfalt betona ili betona a planiranih parking mjesta od betona, raster elemenata beton – trava, behaton elemenata ili od asfalta. Pješačke staze uz kolovoz treba da su od betona, prefabrikovanih betonskih elemenata ili kamena.

Unutar granice zahvata površina kolovoza, parking mjesta, trotoara, samostalnih pješačkih staza, kolsko-pješačkih površina i šetališta iznosi 74 600 m² ili 8.92% kopnene zone zahvata. Od toga površina kolovoza 37 800 m² (4.52% kopnene zone zahvata), trotoara uz ulicu 13 200 m² (1.57%), parking mjesta 1 300 m² (0.16%), kolsko-pješačkih staza 2 500 m² (0.30%), šetališta 15 600 m² (1.87%) a pješačkih staza 4 200 m² ili 0.50% zone zahvata na kopnu.

Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica i dati su njihovi poprečni presjeci.

Date su i karakteristične kote ali su, imajući u vidu izuzetno strmi teren, one orjentacione a konačne će biti definisane projektnom dokumentacijom.

Prilikom izrade projektne dokumentacije moguća su i manja pomjeranja trasa saobraćajnica u odnosu na plansko rešenje. Potreba za pomjeranjem može se javiti kada se iskolče poprečni profili ili kada se urade detaljnije geodetske podloge (ili zbog puta ili zbog okolnih objekata).

Sve saobraćajnice su opremljene odgovarajućom rasvjetom a na raskrsnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećem Pravilniku.

Odvodnjavanje saobraćajnica rešavati atmosferskom kanalizacijom.

Planovima višeg reda nije planirano obnavljanje željezničkog saobraćaja.

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele

- Potreban broj parking mjesta riješiti u okviru urbanističke parcele (izuzetak su ubanističke parcele do kojih nije obezbijeđen kolski prilaz) po gore navedenim normativima;
- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog, i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po standardima;
- Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga se može zasaditi drveće;
- Iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;
- Garaže se mogu izvesti kao podzemne i/ili nadzemne, kao klasične ili mehaničke, a broj etaža nije ograničen;
- Krov garaže se može koristiti kao parkiralište ili kao ozelenjena krovna terasa, a primijeniti i vertikalno ozelenjavanje fasada prema javnom prostoru;
- Ulaz i izlaz iz garaže potrebno je riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu, vodeći računa o unaprjeđenju postojećeg stanja. Tačan položaj priključka garaže na javne saobraćajnice, definisaće se na nivou tehničke dokumentacije, bez izdvajanja posebne parcele za pristup. Preporuka je da se ulaz i izlaz iz garaže objedine tj. da imaju zajedničku kontrolu;

- U objektu garaže, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera, za pranje vozila, prodavnicu rezervnih dijelova), a što će zavisiti od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja kao i njihove ekonomske opravdanosti;
- U dijelu objekta javne parking garaže, može da se obezbijedi parking za bicikla i vozila A kategorije kao i upravni dio garaže (kancelarije + prateći sadržaji);
- Izbor tipa rampe izvršiti prema analizama u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije;
- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije;
- Širina prave rampe min. 3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne;
- Širina kružne rampe min.4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne;
- Slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- Podužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:
 - 1) kružne rampe bez obzira na veličinu garaže max.12% za otkrivene i max 15% za pokrivene,
 - 2) prave rampe za garaže do 1500m² mogu imati nagib max 18% za pokrivene i max 15% za otkrivene,
 - 3) za veće garaže od 1500m² prave rampe max. 12% za otkrivene i max 15% za pokrivene;
 - 4) za parkirališta do 4 vozila - 20%.
- Na početku i na kraju rampe izvršiti ublažavanje nagiba
- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama min 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,5 m do 6,0 m, a za paralelna, dimenzije parking mjesta su 6,0m x 2,5m, sa širinom prolaza min 3,5 m;
- Parking mjesta koja sa jedne podužne strane ima stub, zid, ogradu itd. proširuje se za 0.3-0.6m;
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br. 13/07 i 32/11, 09/12)
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža
- U okviru kompleksa se mogu planirati otvoreni parking prostori i/ili garaža u sklopu hotela.
- Na parkiralištima i/ili u garažama je potrebno obezbijediti parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti -Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

3.2. HIDROTEHNIČKI SISTEMI

Plan hidrotehničke infrastrukture izrađen je na osnovu Programskog zadatka, katastra podzemnih instalacija od JP „Vodovod i kanalizacija“ Herceg Novi, urbanističkog dijela ovog plana, planova višeg reda i kontaktnih planova.

Prostor predmetnog plana je podijeljen na tri (3) urbanističke zone:

- Zona A- zona Rta Kobilja
- Zona B-zona naselja Njivice
- Zona C-zona naselja Stara Banja

Postojeće stanje hidrotehničkih sistema

I VODOVOD

Zona A

Zona Rta Kobilja ovim urbanističkim rješenjem planirana je za izradnju turističkog naselja visoke kategorije sa marinom od 150 vezova. U izdatom planu hidrotehničkih instalacija nema podataka da na ovoj lokaciji postoje hidrotehničke instalacije. U pravcu ovog lokaliteta iz pravca Njivica pruža se cjevovod AC DN250.

Zona B

Snabdijevanje vodom naselja Njivice je dio složenog sistema opštine Herceg Novi. Glavni dotok se obezbjeđuje preko potisnog cjevovoda profila AC DN250, koji je vezan na glavni odvod iz FS „Mojdež” 600mm, od koga se odvaja, prolazi kroz Sutorinsko polje i savlađujući visinski napor, puni rezervoar «Njivice» (građen 1960. godine za potrebe hotela „Rivijera” i manjeg naselja, zapremine 250 m³, lociran na koti 76.70 mn.m.). Kapacitet postojećeg rezervoara u Njivicama nije dovoljan za planirano povećano snabdijevanje vodom stanovništva i turista u Njivicama, te je potrebno obezbijediti dodatni rezervoarski prostor za ovu zonu. Od ovog rezervoara u Njivicama položeni su distributivni cjevovodi presjeka 150 i 110 mm, od AC i PVC cijevi. Ovi cjevovodi su izgrađeni davno od materijala koji se više ne koriste za izgradnju cjevovoda za pitku vodu, te ih je potrebno ukinuti i izgraditi novu distributivnu mrežu za snabdijevanje vodom potrošača.

Zona C

U prostotu zahvata Zone C – Stara Banja postoji izgrađen određeni nivo vodovodne mreže koja, uslovno, zadovoljava trenutne potrebe tretirane zone.

Sobzirom na stanje vodovodne mreže, posebno imajući u vidu profile i vrstu materijala te položaj određenih krakova, može se dati zaključak da istu treba rekonstruisati i dopuniti, a sve u skladu sa tehničkim propisima i novim urbanističkim rješenjem.

Postojeća vodovodna mreža u zoni C je izvedena profila 50, 80 i 100 mm od AC, PVC i PEHD materijala starijeg datuma izgradnje. AC i PVC cijevni materijali se više ne koriste za izgradnju vodovodne mreže, te je ove cjevovode potrebno ukinuti i izgraditi nove od savremenih materijala, koji su usvojeni i propisani od strane društva nadležnog za upravljanje ovom infrastrukturom.

II KANALIZACIJA ZA OTPADNE VODE

Zona A

U izdatom planu hidrotehničkih instalacija nema podataka da na ovoj lokaciji postoji sistem odvođenja otpadnih voda.

Zona B

Kanalizacija upotrebljenih voda u Njivicama nije centralizovana i svodi se na pojedinačna rješenja, i to tri podmorska ispusta za hotel i odmarališta i septičke jame i upojne bunare, uz individualne stambene objekte. Ispuste u more imaju: hotelski kompleks «Rivijera», odmarališta «Kikinda» i «MUP». Obzirom na konfiguraciju terena, postojanje samo jedne kolske saobraćajnice, pristup praznjenja septičkih jama je otežan, a za objekte između kolskog puta i mora gotovo nemoguće.

Zona C

U ovoj zoni u većem dijelu je izgrađen sistem za odvođenje otpadnih voda. Kolektorima PP DN200 i 250 otpadne vode se gravitaciono odvođe do crpne stanice locirane do mora, desno od ušća rijeke Sutorine. Potisnim cjevovodom otpadna voda se prepumpava do gravitacione kanalizacije PP DN400, koja zatim prelazi mostom preko rijeke Sutorine i dalje vodi u kanizacioni sistem Herceg Novog.

Izvedeni sistem fekalne kanalizacije u ovoj zoni i sistem stvara povoljne uslove za buduće priključenje fekalne kanizacione mreže planiranih sadržaja u zonama A i B.

III ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Zona A

Na lokaciji ne postoji uređen sistem odvođenja atmosferskih voda.

Zona B

Iako je naselje locirano na padini ka moru, sa primjetnim vododerinama te jakim bujicama tokom kišnog perioda, ne postoji sistem rješavanja atmosferskih voda, sa javnih površina, saobraćajnica, okretišta, parkirališta. Postoje izvedeni otvoreni kanali i kraći ispusti u more za površinsku vodu,

građeni sporadično, kao neophodni uslovi dreniranja terena i održavanja izgrađenih stambenih objekata.

Zona C

U naselju ne postoji izgrađen sistem atmosferske kanalizacije koja bi prihvatila i odvela atmosferske vode sa uređenih i neuređenih površina naselja. Rijeka Sutorina i dva otvorena kanala koji se ulivaju u nju su recipijenti atmosferskih voda koje se nekontrolisano slivaju sa ovog prostora.

IV UREĐENJE VODOTOKA

Rijeka Sutorina

Za izradu plana za ovaj vodotok, na raspolaganju su bili podaci koji se mogu naći u postojećoj planskoj dokumentaciji, drugim državnim dokumentima i uslovima i smjernicama za izradu plana.

Slivno područje Sutorinske rijeke, zahvata Sutorinsku dolinu i južne doline Mokrina. Vodopropusnost sliva je niska (preovladava glinovita komponenta), tako da se padavine slivaju u obliku niza malih bujica koje se ulivaju u Sutorinsku rijeku. Najniži dijelovi sliva izgrađeni su od debelih naslaga aluvijalnog nanosa, zasićeni su podzemnom vodom i često su plavljeni, zbog uspornog djelovanja mora. Sutorina se uliva u Topljanski zaliv, koji predstavlja plitak akvatorijum. Uticaj rijeke Sutorine na ovaj zaliv je veliki, što je posebno očigledno kada se u vrijeme kiša stvori njen nanos u dužinu od nekoliko kilometara ka otvorenom moru.

Karakteristike sliva rijeke Sutorine su sledeće:

- Površina sliva $F = 2340$ ha
- Koeficijent oblika sliva $A = 0.195 \times 16.5 / 7.5 = 0.429$ što karakteriše sliv male do srednje koncentracije poplavnog talasa
- Srednja visinska razlika sliva $H_{sr} = 200$ m
- Pad sliva je 2.7 %
- Srednja širina sliva $B = 23.4 / 7.5 = 3.12$ km

Za odbranu od poplava Sutorine izvršeni su regulacioni radovi na dužini od 3500 metara. Radovi su obuhvatili prosijecanje i stabilizaciju korita kao i izradu nasipa.

Dokumentacija koja tretira objekte odbrane od poplava nije sistematizovana, a za neke objekte ona i ne postoji. Katastar objekata za zaštitu od poplava, koji je neophodan za svako sistematsko vođenje odbrane od poplava, nije urađen. Takođe, mnogi objekti koji služe odbrani od poplava, izgrađeni u okviru saobraćajne ili druge infrastrukture, nisu registrovani.

Rijeka Sutorina prolazi kroz naselje u kome se godinama povećava gradnja, a otpadni građevinski materijal, kao i kanalizacioni i drugi otpad, stiže u njeno korito. Korito rijeke Sutorine je pored navedenog prilično ugroženo i iskopavanjem pijeska.

Planirano stanje hidrotehničkih sistema

S obzirom da u Zonama A i B nema izgrađenog sistema fekalne kanalizacije, dalja izgradnju objekata i valorizaciju ovog prostora, tj. primjenu planskog dokumenta potrebno je usloviti izgradnjom kanalizacione infrastrukture.

Za buduće – planirano stanje jasno je da se prostor navedenih zona mora opremiti sa sve tri uobičajne vrste hidroinstalacija.

Postojeću primarnu vodovodnu mrežu neophodno je razvijati u skladu sa usvojenim konceptom razvoja ukupnog distributivnog sistema, a sekundarnu razviti duž planiranih saobraćajnica novim cjevovodima adekvatnih profila i od savremenih materijala.

Fekalni kanalizacioni sistem takođe je neophodno razviti čime će se omogućiti da se na tehnički ispravan način priključe svi objekti odnosno izvrši prihvati svih upotrebljenih voda, njihov tretman i konačna dispozicija.

Propisno formiranje ulica i šetališta, sa ivičnjacima i trotoarima, zatim veća pokrivenost naselja sa krovovima, asfaltom, betonom i takvim nepropusnim površinama, dovesti će do znatnog povećanja koeficijenta oticanja odnosno koncentracije padavina i formiranja površinskih tokova.

To se može riješiti jedino sa izgradnjom atmosferskih kanala sa kontrolisanom odvodnjom kišnih voda. Takođe je neophodno, u sklopu urbanog razvoja naselja, izvršiti uređenje postojećeg vodotoka koji, sobzirom na konfiguraciju naselja, čini jedan od recipjenata atmosferskih voda.

I VODOVOD

POTREBE ZA VODOM

Kao polazni podatak za određivanje normi potrošnje, uzeti su elementi iz projekta Regionalnog vodovoda, Master plana i postojećeg Prostornog plana opštine. Date su sledeće norme potrošnje, uzete kao srednja dnevna potrošnja:

- stalno stanovništvo 200 l/st/dan
- turisti u hotelima sa 5* 650 l/st/dan
- turisti u hotelima sa 4* 450 l/st/dan
- hoteli nižih kategorija 350 l/st/dan
- privatni smještaj i odmarališta 350 l/st/dan

Specifična potrošnja vode za zaposlene usvojena je od 70 l/dan/kor.

Navedene norme su definisane kao prosječne vrijednosti. Koeficijent dnevne neravnomjernosti se može usvojiti oko vrijednosti $K_{dnmax} = 1.25$, dok se za dimenzioniranje mreže i ostalih objekata distributivnog sistema može usvojiti koeficijent časovne neravnomjernosti $K_{hmax} = 2.0$.

Proračun potrebnih količina vode za vodosnabdijevanje:

ZONA	namjena objekata	broj potrošača	Specifična potrošnja (l/dan/kor)	Dnevne potrebe za vodom (m3/dan)	Kdn	Qmax.dn. (l/s)	Kh	Qmax.čas (l/s)	Qotpadne vode (l/s)
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
				(3)*(4)/1000		(4)*(5)/86.4		(6)*(7)	(8)*0.80
A	stanovanje	0	200	0	1,25	0,00	2	0,00	0,00
	turisti	1525	450	686,25	1,25	9,93	2	19,86	15,89
	zaposleni	763	70	53,41	1,25	0,77	2	1,55	1,24
	marina (150 vezova, 3 kor. po vezu)	450	450	202,5	1,25	2,93	2	5,86	4,69
Ukupno				942,16		13,63		27,26	21,81

ZONA	namjena objekata	broj potrošača	Specifična potrošnja (l/dan/kor)	Dnevne potrebe za vodom (m3/dan)	Kdn	Qmax.dn. (l/s)	Kh	Qmax.čas (l/s)	Qotpadne vode (l/s)
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
				(3)*(4)/1000		(4)*(5)/86.4		(6)*(7)	(8)*0.80
B	stanovanje	1623	200	324,6	1,25	4,70	2	9,39	7,51
	turisti	946	450	425,7	1,25	6,16	2	12,32	9,85
	zaposleni	473	70	33,11	1,25	0,48	2	0,96	0,77
	marina (50 vezova, 3 kor. po vezu)	150	450	67,5	1,25	0,98	2	1,95	1,56
Ukupno				850,91		12,31		24,62	19,70

ZONA	namjena objekata	broj potrošača	Specifična potrošnja (l/dan/kor)	Dnevne potrebe za vodom (m3/dan)	Kdn	Qmax.dn. (l/s)	Kh	Qmax.čas (l/s)	Qotpadne vode (l/s)
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
				(3)*(4)/1000		(4)*(5)/86.4		(6)*(7)	(8)*0.80
C	stanovanje	335	200	67	1,25	0,97	2	1,94	1,55
	turisti	13	450	5,85	1,25	0,08	2	0,17	0,14
	zaposleni	23	70	1,61	1,25	0,02	2	0,05	0,04
Ukupno				74,46		1,08		2,15	1,72

Ukupna potrošnja vode u zahvatu DSL Sektor 1:

Srednja dnevna potrošnja vode:

$$Q \text{ sr.dn.} = \underline{1867.53 \text{ m}^3/\text{dan}}$$

Maksimalna dnevna potrošnja vode:

$$Q \text{ max.dn.} = \underline{27.02 \text{ l/s}}$$

Maksimalna časovna potrošnja vode:

$$Q \text{ max.čas.} = \underline{54.04 \text{ l/s}}$$

PLANIRANO STANJE

S obzirom da je u gotovo čitavom zahvatu plana postojeća vodovodna mreža izgrađena od zastarjelih materijala, koji se više ne primjenjuju za izgradnju vodovoda, planirano je ukidanje ovih cjevovoda i izgradnja novih od odgovarajućih savremenih materijala, kao i izgradnja nedostajuće vodovodne mreže prema novom urbanističkom rješenju.

To podrazumjeva ukidanje postojećeg potisnog cjevovoda AC DN250 i izgradnju novog, kao i izgradnju novih rezervoarskih kapaciteta u Zoni A i Zoni B. Potisni cjevovod prolazi cijelom dužinom zahvata, te je dimenzionisan na njegovu maksimalnu dnevnu potrošnju (27.02 l/s), usvojen je materijal DCI, a prečnik DN250.

Za izravnjanje maksimalne dnevne i maksimalne satne potrošnje, u Zoni B (Njivice), planirana je izgradnja rezervoara, čija je zapremina usvojena kao 50% od maksimalne dnevne potrošnje predmetnog zahvata, tj. oko 425m³. U okviru rezervoarskog prostora, pri potrošnji vode u rezervoaru, potrebno je voditi računa da se obezbijedi protivpožarna rezerva. Za naselja do 5000 stanovnika računa se na 1 istovremeni požar u trajanju od 2 sata sa potrebnom količinom za gašenje požara od 10 l/s što iznosi: 10l/s x 2 x 3600s = 72m³. Zapremina za otklanjanje kvarova (trajanje 2h) 110m³. Dakle minimalni planirani rezervoarski prostor potreban za područje turističkih sadržaja na području obuhvata ovog planskog dokumenta je 607m³. Usvojena zapremina rezervoara „Njivice 2“ iznosi V=600m³. Planirana je i rekonstrukcija postojećeg rezervoara u Njivicama, zapremine V=250m³, sa kotom preliva na 76.7 mn.m.. Objekti u Zoni B nalaze se na kotama od 0 do oko 100 mn.m., što znači da se ovo područje potrebno podijeliti na dvije zone snabdijevanja vodom, tj. na I zonu (0-50 mn.m.), koja će se vodom snabdijevati iz postojećeg rezervoara, koji će imati ulogu prekidne komore, jer će se vodom puniti iz novog rezervoara, koji je planiran na koti od 125 mn.m. i namijenjen za snabdijevanje vodom II visinske zone (50-100 mn.m.).

Za izravnjanje maksimalne dnevne i maksimalne satne potrošnje, u Zoni A (Rt Kobila), planirana je izgradnja rezervoara, čija je zapremina usvojena kao 50% od maksimalne dnevne potrošnje predmetnog zahvata, tj. 480m³. U okviru rezervoarskog prostora, pri potrošnji vode u rezervoaru, potrebno je voditi računa da se obezbijedi protivpožarna rezerva, koja za ovu veličinu naselja iznosi V = 72m³. Zapremina za otklanjanje kvarova (trajanje 2h) 110m³. Dakle minimalni planirani rezervoarski prostor potreban za područje turističkih sadržaja na području obuhvata ovog planskog dokumenta je 662m³. Usvojena zapremina rezervoara „Rt Kobila“ iznosi V=800m³.

Planirani rezervoari „Njivice 2“ i „Rt Kobila“, oba sa kotom preliva od 125 mn.m., predviđeno je da se pune iz potisnog cjevovoda Ø250, koji je vezan za glavni cjevovod Ø600 iz Plata preko filtarske stanice „Mojdež“. U trenutku izrade plana, nisu bili poznati podaci o pritiscima u ovom potisnom cjevovodu, te nije bilo moguće provjeriti da li će biti obezbijeđeno efikasno punjenje planiranih rezervoara iz ovog potisnog cjevovoda.

Organizacija mreže, prečnici, materijal:

Razvoj distributivne mreže vodi se potrebom da svaka urbanistička parcela ima mogućnost priključenja na gradski vodovod. Planiran je prstenasti tip vodovodne mreže, gdje god je to bilo moguće, što je povoljnije sa aspekta urednijeg i sigurnijeg vodosnabdijevanja. Vodovi prate novoplaniranu mrežu saobraćajnica. Na glavnim potezima predviđen je prečnik od Ø250 do Ø100mm, koji odgovara proračunatoj maksimalnoj časovnoj potrošnji zona zahvata i stvara uslove za ugradnju uličnih hidranata za zaštitu od požara.

Vodovod se trasita ispod trotoara ili pored kolovoza .

Za izradu ulične vodovodne mreže planirane su PEHD cijevi, klase PE 100, za radni pritisak do 10 bara. Za izradu vodovodnih čvorova planirani su liveno gvozdeni fazonski komadi i armature. Konačan izbor materijala neophodno je konsultovati sa preduzećem nadležnim za upravljanje vodovodnom mrežom. Na cjevovodu predvidjeti potrebne sektorske zatvarače, vazdušne ventile i muljne ispuste u skladu sa tehničkim potrebama. Na svim čvorovima predvidjeti šahtove. Na uličnoj mreži projektovati potrebni broj hidranata na propisanom rastojanju. Kod ukrštanja sa kanalizacijom vodovodna mreža treba da vodi iznad fekalne kanalizacije, odvojena zaštitnim slojem. Svi postojeći cjevovodi koji su izgrađeni od AC i PVC materijala, ili koji su neodgovarajućeg prečnika, ili prolaze kroz privatne parcele, predviđeni su za ukidanje.

II KANALIZACIJA ZA OTPADNE VODE

Za kompletnu zonu A (Rt Kobilica) i Zonu B (naselje Njivice) planira se novi sistem kanalizacije upotrebljenih voda koji se priključuje u postojeći gradski priobalni kolektor u Igalu. U magistralnom putu planiran je gravitacioni kolektor fekalne kanalizacije od zone A, preko zone B do uliva u postojeću kanalizaciju u zoni C. Prema kotama iz saobraćajnog dijela i sa geodetske podloge jasno je da će se odvođenje otpadne vode ovim kolektorom odvijati gravitaciono.

U zoni A planirane su tri urbanističke parcele. Planirana je izgradnja crpnih stanica za prepumpavanje otpadne vode iz ove zone do tačke od koje počinje gravitacioni kolektor fekalne kanalizacije u magistralnom putu. Do izgradnje ovog kolektora, moguće je privremeno izgraditi postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV) za Zonu A, koje će funkcionisati do sticanja uslova za priključenje otpadnih voda iz ove zone na gradski kanalizacioni sistem Herceg Novog. Kvalitet prečišćenje otpadne vode iz PPOV, koja je planirana da se ispušta u more, mora biti usklađen sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Službeni list Crne Gore“, br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13). Svakoj urbanističkoj parceli u ovoj zoni, kao i u ostalim zonama obezbjeđeno je mjesto priključenja na hidrotehničku infrastrukturu. Infrastruktura unutar urbanističkih parcela je predmet projekata izgradnje samih urbanističkih parcela.

U zoni B predviđeno je gravitaciono sakupljanje otpadnih voda do kolektora u šetalištu uz more. U zoni šetališta su planirane i crpne stanice koje otpadnu vodu iz ove zone potiskuju u gravitacioni kolektor u magistrali. Lokacije crpnih stanica u šetalištu date su kao predlog. Izradom projektne dokumentacije potrebno ih je precizno locirati, a po potrebi dodati još crpnih stanica ili pojedine izbaciti. Za šetalište u planu nisu date kote, postavljeno je uz samu obalu, tj. na najnižim visinskim kotama, pa ni pozicije crpnih stanica nisu mogle biti preciznije sagledane.

Na području Zone C (Stara Banja), fekalna kanalizacija je već prilično riješena. Potrebno je još proširiti postojeću kanalizacionu mrežu do svih objekata u zahvatu. Planiran je i kolektor fekalne kanalizacije duž šetališta do zone B, kako bi se stvorili uslovi za izgradnju novih plaža i dodatnih sadržaja na ovom potezu. Na ovom kolektoru vjerovatno će se javiti potreba za zgradnjom crpne stanice za prepumpavanje otpadne vode do postojeće PS Ušće, što je potrebno razraditi prilikom izrade detaljnije tehničke dokumentacije za ovo šetalište.

Procjena količine otpadnih voda:

Količine otpadnih voda su obračunate kao 80% potrošene količine vode, uzimajući u obzir da je za dimenzionisanje kanalizacione infrastrukture mjerodavna maksimalna satna količina potrošene vode. Iz prethodno datih tabela slijedi da maksimalna količina otpadne vode iznosi:

Zona A: Qotpadne vode (l/s) = 21.81 l/s

Zone B: Qotpadne vode (l/s) = 19.70 l/s

Zone C: Qotpadne vode (l/s) = 1.72 l/s

Organizacija mreže, prečnici, materijal:

Glavni gravitacioni kolektor u magistrali je profila Ø300 i 400 mm, od PVC materijala. Prema kotama saobraćajnice jasno je da se može ostaviti i više nego dovoljan pad za gravitaciono odvođenje otpadnih voda ovim kolektorom do postojeće gradske fekalne kanalizacije.

Tehničko rješenje odvođenja upotrijebljenih voda uslovljeno je topografijom terena planskog prostora, planiranim saobraćajnicama i pješačkim stazama.

Svi postojeći ispusti neprečišćenih fekalnih voda se moraju ukinuti i vode usmjeriti u javnu kanalizaciju, nakon njene izgradnje.

Minimalni prečnik u mreži fekalne kanalizacije je DN200, što je minimum za uredno održavanje cjevovoda.

Mreža fekalne kanalizacije može da se izvede od PVC, PP, PEHD i poliesterskih cijevi ili drugih cijevi za uličnu kanalizaciju u zavisnosti od vrste zemljišta gdje se ugrađuju, nivoa podzemnih voda i vrste opterećanja. (Konačan izbor materijala neophodno je konsultovati sa preduzećem nadležnim za upravljanje kanalizacionom mrežom).

Novoizgrađeni cjevovodi vode ispod kolovoza i prate osovine saobraćajnice. (Na detaljnijem nivou projektovanja može se obrazložiti i drugačiji raspored.) Ukopavaju se ispod terena minimalno na 0.8 m od gornjeg tjemena cijevi. Pad cijevi potrebno je odrediti prema važećim tehničkim propisima. Na svakom lomu, kaskadi ili spojnom mjestu, potrebno je izvesti šaht. Reviziona okna su potrebna i na pravim deonicama - na svakih 50 m. Ovi objekti trebaju imati poklopce od livenog gvožđa za odgovarajući intenzitet saobraćaja, i propisne penjalice.

III ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Odvod površinskih voda treba rješavati u sklopu planiranih saobraćajnica i u zonama uređenih površina sa kišnim kolektorima zatvorenog sistema, sa ispuštima u more. Za kolektore, koji su prema moru trasirani vertikalno koristiti i stepeništa. Odvodnju atmosferskih voda rješavati i uz pomoć otvorenih kanala do priključka na kolektore kišne kanalizacije ili sa direktnim ispuštima u more.

Poštovati pravilo da duž prirodnih vodnih tokova ne budu locirane saobraćajnice i stepeništa, da vodni tok može slobodno da protiče punim profilom i bez bojazni od zagušenja.

Prije svakog ispuštanja u recipijent atmosferske vode, koja je zagađena uljem i benzinom, neophodno je stvoriti uslove za ugradnju separatora. Ovi objekti moraju biti redovno održavani, zato je potrebno definisati subjekat koji će preuzeti obavezu održavanja izgrađenih separatora.

Minimalni prečnik uličnog kolektora atmosferske kanalizacije usvojen je od 300mm.

Površinske vode se u odvodne kanale sakupljaju, sistemom uličnih četvrtastih i linijskih slivnika. Na cjevovodima projektovati potreban broj slivnika sa odgovarajućim rešetkama i šahtove na lomovima, kaskadama i spojnim mjestima, koji će imati LŽ poklopce za odgovarajuće saobraćajno opterećenje.

IV UREĐENJE VODOTOKA

Niz akcija pokrenut je za čišćenje korita rijeke Sutorine. Očekuje se da korito i ušće budu vraćeni na staru dubinu. Pretpostavka je da će se sa dna izvaditi oko 5000 m³ mulja koji se odlaže u more kod rta Kobila, što predstavlja pritisak na ovo područje i iziskuje sagledavanje ovog poteza Rt Kobila – Njivice – ušće rijeke Sutorine kao cjeline. Podaci o planiranim aktivnostima za rijeku Sutorinu navode se u smjernicama Agencije za zaštitu životne sredine za izradu ovog plana. Obradivač plana nije dobio podatke o dokumentaciji koja je rađena za potrebe ovih aktivnosti. Prije preduzimanja bilo kakvih aktivnosti vezanih za vodotok Sutorina, potrebno ih je ispitati, a radove vršiti isključivo na osnovu zakonski propisane projektne dokumentacije.

Posebnu važnost uređenje rijeke Sutorine ima sa stanovišta da se njeno ušće u more nalazi u zoni "Stare banje", gdje se eksploatiše ljekovito blato za potrebe Mediteranskog centra. Međutim, u rijeku se divlje upuštaju i otpadne vode, koje neposredno ugrožavaju obalnu zonu. Njenim uređenjem moraju se isključiti svi priključci mješovite kanalizacije. Zaštita rijeke Sutorine, jedan je od uslova opstanka igalskog blata i izvora mineralne ljekovite vode.

Vodotoci koji snabdijevaju plaže nanosom ne smiju biti dovedeni u stanje kojim se remeti pronosjenj njihovog vučenog i lebdećeg nanosa ka plažama. Ako se preko takvog vodotoka gradi saobraćajnica, otvor za proticanje mora da bude takvih dimenzija da se režim pronosjenja nanosa ne mijenja. To znači, ili ostaviti poprečni profil korita isti za sve vodostaje, ili u slučaju njegovog suženja, propusna moć pronosjenja nanosa mora ostati ista, što se dokazuje proračunom. Ovakav vodotok zahtijeva redovno praćenje stanja korita i intervencije u skladu sa registrovanim opažanjima.

U cilju očuvanja i zaštite svih prirodnih karakteristika rijeke Sutorine, kao i u cilju zaštite od poplava neophodno je uraditi analizu svih mjera i radova koji su do sada urađeni za ovaj vodotok i sistematizovati postojeću projektnu dokumentaciju i podatke o hidrološkim osmatranjima i mjerenjima. Zatim je potrebno uraditi projekat regulacije vodotoka Sutorina, koji će odrediti korito za veliku stogodišnju vodu ovog vodotoka, predvidjeti dalje mjere i radove kojima će se regulisati korito rijeke, zaštititi prirodni procesi formiranja ljekovitog blata i podvodnih livada morske cvjetnice Posidonia

oceanica, i spriječiti plavljenje uzvodnih dionica stvaranjem uspora toka na ušću u more, kao i plan održavanja korita rijeke.

U nastavku je dat uobičajen postupak definisanja optimalnih gabarita rijeke, radova i mjera za njeno uređenje i izrade plana stalnog održavanja protočnosti i plovnosti.

U sklopu pripremnih radova potrebno je uraditi sledeće:

- Detaljno rekognosciranje terena, radi utvrđivanja stanja riječnog korita, obala, ušća, lokaliteta bivših i postojećih intervencija
- Snimanje poprečnih profila na odgovarajućim mjestima
- Hidrometrijska mijerenja
- Uzimanje uzoraka nanosa iz dna rijeke
- Uzimanje uzoraka nanosa sa dna mora u zoni ušća
- Laboratorijska obrada uzoraka suspendovanog nanosa i nanosa iz dna, i izrada krivih granulometrijskog sastava

Zatim je potrebno uraditi sledeće analize:

- Morfološka analiza - upoređenje novog stanja korita sa ranijim stanjem, analiza postojećih gabarita korita (dubine i širine duž toka), predlog elemenata regulisanog korita.
- Hidraulička analiza - za postojeće riječno korito i varijante regulisanog korita. Na osnovu rezultata hidrauličke analize definiše se geometrija, koju treba održavati radi obezbjeđenja protočnosti, transporta nanosa i uslova plovidbe manjih plovni objekata i uticaj predviđenih radova na promjenu režima voda u zoni i van zone radova.
- Analiza režima nanosa

Prethodno urađeno, kao rezultat, treba da da:

- Predlog radova i mjera – za dovođenje korita u regulisano stanje (koje će dati prethodno urađene analize), kao i plan održavanja.

APROKSIMATIVNI PREDMJER I PREDRAČUN RADOVA ZA HIDROTEHNIČKU INFRASTRUKTURU

U okviru ukupne cijene sadržani su svi radovi i materijali neophodni za stavljanje u funkciju sistema (iskop, priprema rova, nabavka transport i montaža vodovodnih cijevi sa svim potrebnim armaturama i fazonskim komadima, itd).

VODOVOD			
Cjevovodi			
Prečnik	Dužina (m)	Jed. Cijena (€/m')	Ukupno (€)
DN250	2.350,00	200,00	470.000,00
DN200	1.840,00	165,00	303.600,00
DN150	2.279,00	130,00	296.270,00
DN100	9.795,00	100,00	979.500,00
DN50	405,00	60,00	24.300,00
Rezervoari			
Oznaka	Zapremina (m ³)	Jed. Cijena (€/m ³)	Ukupno (€)
Rekonstrukcija R "Njivice 1"	250,00	250,00	62.500,00
R "Njivice 2"	600,00	350,00	210.000,00
R "Rt Kobila"	800,00	350,00	280.000,00
UKUPNO VODOVOD (€)			2.626.170,00

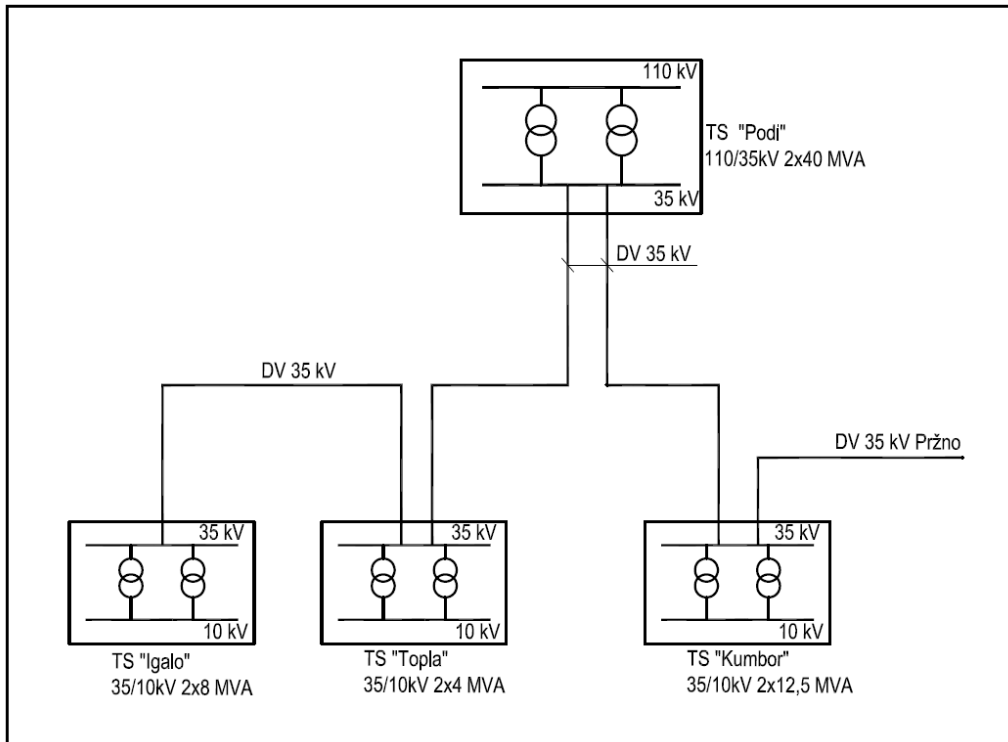
KANALIZACIJA			
Cjevovodi			
Prečnik	Dužina (m)	Jed. Cijena (€/m')	Ukupno (€)
DN400	2.425,00	220,00	533.500,00
DN300	800,00	200,00	160.000,00
DN250	1.485,00	170,00	252.450,00
DN200	8.242,00	150,00	1.236.300,00
Potisni cjevovod Ø100	710,00	90,00	63.900,00
Potisni cjevovod Ø150	622,00	110,00	68.420,00
Objekti			
Oznaka	Količina (kom)	Jed. Cijena (€/kom)	Ukupno (€)
CS - crpna stanica	5,00	35.000,00	175.000,00
PPOV - postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda	1,00	125.000,00	125.000,00
UKUPNO FEKALNA KANALIZACIJA (€)			2.614.570,00

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA			
Cjevovodi			
Prečnik	Dužina (m)	Jed. Cijena (€/m')	Ukupno (€)
Ø1000	465,00	300,00	139.500,00
Ø800	300,00	250,00	75.000,00
Ø500	1.115,00	180,00	200.700,00
Ø400	650,00	130,00	84.500,00
Ø300	850,00	110,00	93.500,00
Oznaka	Količina (kom)	Jed. Cijena (€/kom)	Ukupno (€)
SP - separator ulja i lakih naftnih derivata	3,00	25.000,00	75.000,00
UKUPNO ATMOSFERSKA KANALIZACIJA (€)			668.200,00

3.3. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Postojeća elektroenergetska infrastruktura

Na osnovu raspoloživih podataka iz DUP-a Stara Banja, DUP-a Njivice kao i podataka dobijenih od predstavnika CGES i CEDIS-a područje zahvata DSL "Sektor 1_RT Kobilja-Njivice-Ušće Sutorine" napaja se iz transformatorske stanice "Igalo" 35/10 kV 2x8 MVA koja se preko 35 kV dalekovoda napaja iz TS "Podi" 110/35 kV 2x40 MVA.



Slika: Jednopolna šema 35 kV mreže, postojeće stanje

Na području zahvata nalaze se dvije transformatorske stanice 10/0,4 kV i to:

- DTS "Njivički put" 10/0,4 kV 1x630 kVA
- TS "Hotel Rivijera" 10/0,4 kV 2x1000 kVA + 1x630 kVA

Trafostanica TS "Hotel Rivijera" 10/0,4 kV 2x1000 kVA + 1x630 kVA napojena je sa postojećeg 10kV-nog rasklopnog postrojenja. Iz pomenute transformatorske stanice pored objekata individualne izgradnje napaja se hotelski kompleks hotela "RIVIJERA".

Trafostanica DTS "Njivički put" 10/0,4 kV 1x630 kVA je povezana na 20kV kablove (XHP48-A 3x(1x150 mm²)) koji su položeni za Prevlaku kidanjem istih.

Što se tiče primarne niskonaponske mreže, može se reći da je podzemna i djelimično vazдушna. Kablovski priključci izvedeni su kablom tipa PP41 ili PP00 koji se završavaju u kućnim distributivnim ormarićima KPO, ugrađenim u zidu na fasadama objekata. Vazдушna mreža je izvedena golim bakarnim provodnicima ili samonosivim kablovskim snopom SKS, položenim na drvenim i betonskim niskonaponskim stubovima. Sa ovih vodova priključeni su vazdušno ili kablovski individualni stambeni objekti. Vazdušni priključci izvedeni su uglavnom pomoću samonosivog kablovskog snopa i zidnih ili krovnih konzola. Što se tiče javne rasvjete ista je urađena samo djelimično uz magistralni pojas dok za ostali dio javne rasvjete kroz naselje može se reći da ne postoji s obzirom na kvalitet izvođenja i zadovoljenje najminimalnijih tehničkih parametara javne rasvjete.

U narednom planskom periodu neophodno je uraditi sledeće:

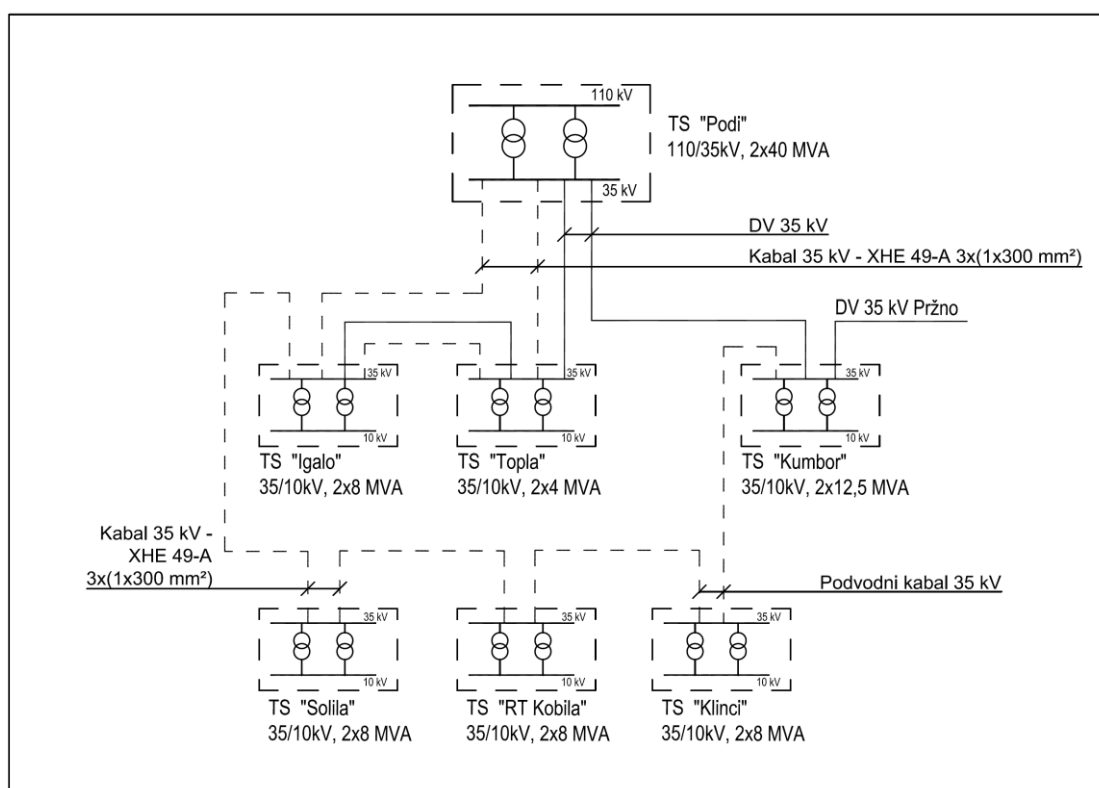
Na području Solila u Igalu ili u neposrednoj blizini treba predvidjeti izgradnju transformatorske stanice 35/10 kV snage 2x8 MVA "Solila". Gradnja nove transformatorske stanice 35/10 kV se nameće kao nužno rješenje jer postojeća 10 kV distributivna mreža ne omogućava priključenje novih potrošača kako zbog preopterećenja tako i zbog dozvoljenih padova napona. Naime pojedini 10 kV vodovi su dugački preko 7km. Ovdje ne možemo zanemariti činjenicu da je struja zemljospoja u transformatorskoj stanici 35/10 kV "Igalu" preko 120A pa bi priključenje novih potrošača od Rta Kobile do ušća Sutorine samo usložnjavalo postojeću situaciju. Sa druge strane postojeći kapaciteti (2x8 MVA) u transformatorskoj stanici 35/10 kV "Igalu" ne mogu se znatno povećavati. Gradnju

nove transformatorske stanice 35/10 kV "Solila" treba predvidjeti i zbog potreba budućih potrošača na području Servisne zone, Solila, Sutorine i dr.. Buduću transformatorsku stanicu 35/10 kV "Solila" trebalo bi povezati odgovarajućim 35kV kablovskim vodom sa TS 35/10 kV "Igalo". Ovakvo tehničko rješenje zasnivamo na činjenici da je u toku pribavljanje odobrenja za gradnju dvostrukog kablovskog 35 kV voda od TS 110/35 kV "Podi" do TS 35/10 kV "Igalo" čime bi se obezbijedilo dvostruko kablovsko napajanje (pored postojećeg 35 kV vazdušnog voda) odnosno izgradio bi se 35 kV kablovski prsten: TS 110/35 kV „Podi“- TS 35/10 kV "Topla" - TS 35/10 kV "Igalo" - TS 110/35 kV "Podi". Sa aspekta sigurnosti napajanja, mogućnosti prenosa veće energije, ovo bi bilo izuzetno kvalitetno rješenje. Stav je CEDIS-a da se do daljnjeg u eksploataciji zadrži i vazdušni 35 kV vod TS 110/35 kV "Podi"-TS 35/10 kV "Igalo".

Optimalna lokacija buduće transformatorske stanice 35/10 kV "Solila" bila bi na lokalitetu Solila ili negdje u neposrednoj blizini jer će po mišljenju predstavnika CEDIS-a to biti centar budućeg konzuma, a to je optimalna pozicija i sa aspekta rasterećenja postojeće 10 kV distributivne mreže.

Kako se na Rt Kobilu predviđa izgradnja turističkog kompleksa ukupne bruto građevinske površine 122 000 m² potrebno je predvidjeti još jednu transformatorsku stanicu 35/10 kV 2x8

MVA „Rt Kobilu“. Predlog pozicije buduće transformatorske stanice 35/10 kV, 2x8 MVA „Rt Kobilu“ je dat u grafičkom prilogu.



Slika: Jednopolna šema 35 kV mreže, planirano stanje

Buduću TS 35/10 kV, 2x8 MVA „Rt Kobilu“ treba povezati kablovski 35 kV vodovima sa TS 35/10 kV "Solila" i podvodnim 35 kV vodovima sa TS 35/10 kV "Klinci" čija je izgradnja i puštanje u rad predviđeno za 2017 god.

Kablovski 35 kV vodovi bi se izvodili sa jednožilnim kablovima tipa XHE49-A 1x300mm², 35/20kV.

Planirana elektroenergetska infrastruktura

Urbanistički podaci

Podaci o postojećim i planiranim objektima mjerodavnim za procjenu vršne snage odnosno razmatranja mogućnosti korišćenja postojeće elektroenergetske infrastrukture za napajanje električnom energijom planiranih objekata dati su u tabeli namjene objekata sa prikazom bruto građevinskih površina.

Procjena potrebe za električnom snagom

Uz poštovanje zahtjeva Programskog zadatka izvršena je procjena vršne snage budućih objekata u zoni zahvata, a zatim razmotren koncept buduće mreže, s obzirom na nepostojanje kvalitetne elektroenergetske infrastrukture u zahvatu.

Planirani objekti

Kako je planom predviđeno formiranje urbanističkih parcela, sa definisanom namjenom i opredijeljenom maksimalnom BRGP, to će se konačni proračun jednovremenog opterećenja rukovoditi krajnjim zbirnim podacima BRGP za ukupno integrisano područje.

Pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju.

Osnovne namjene površina od značaja za elektroenergetsku infrastrukturu na prostoru ovog Plana su:

- SMG – stanovanje male gustine,
- T1 – hotel,
- T2 – turističko naselje,
- CD – centralne djelatnosti,

Saobraćajne površine su:

- kolske saobraćajnice,
- parkinzi,
- pješačke staze.

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćene su vrijednosti specifičnog opterećenja zasnovane na iskustvu i podacima iz literature:

- SMG – 80 W/m²,
- T1 – 2,5 kW/ležaju,
- T2 – 2,5 kW/ležaju,
- CD – 90 W/m²,

ZONA A

Turističko naselje (T2)

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za ovakve kategorija (sa klima uređajima na principu toplotnih pumpi i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode), iznosi : $p_{vra} = 2.5 \text{ kW/ležaju}$, ukupan broj ležaja 1525.

$$P_{vrT2} = N \times p_{vra} = 1525 \times 2.5 \text{ kW} = \mathbf{3\,812,5 \text{ kW}}$$

Ovi objekti su definisani kao objekti turističkog naselja i njihovo izračunato **vršno opterećenje je 3,81 MW.**

Saobraćajnice, parkinzi i pješačke staze

Procjena vršne snage osvjetljenja saobraćajnica, parking prostora i pješačkih staza u zahvatu Plana izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki.

Procjena je izvršena na osnovu sljedećih parametara:

- P_{vrs} – vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 120W (LED),
- P_{vps} – vršna snaga osvjetljenja pješačkih staza za procijenjeni broj svjetiljki snage 60W (LED),
- za parkinge je korišćena procjena od 30 W po parking mjestu.

DSL Sektor 1 zona A – osvjetljenje saobraćajnih površina

Tip saobraćajne površine	Broj stubnih svjetiljki	Jednovremena snaga (kW)	Ukupna snaga (kW)
saobraćajnice	105	0,12	12,6
pješačke staze	150	0,06	9
parking mjesta	150	0,03	4,5
UKUPNO:			26,1
vršna snaga (kW)			26,1

$$P_{vsp} = 0,026 \text{ MW}$$

Ukupna vršna snaga neophodna u **ZONI A** je ($\cos \varphi = 0,95$) $k=1,0$:

$$P_{vZA} = 1,0 \times (P_{vrT2} + P_{vrs}) / \cos \varphi = 1,0 \times (3,81 + 0,026) / 0,95 = 1,0 \times 3,81 / 0,95 = 4,01 \text{ MVA}$$

Kod definisanja potrebnih instaliranih snaga transformatorskih stanica računato je sa tehničkim gubicima od 7% i rezervom u snazi od 10%.

Na području zahvata Plana – **dio ZONA A** neophodno je izgraditi pet DTS 10/0,4 kV 1x1000 kVA i jedna DTS 10/0,4 kV 1x630 kVA.

Kako je u zoni A formirana samo jedna UP sa namjenom turističko naselje, a takođe je isljučen saobraćaj iz "unutrašnjosti" naselja, nije bilo moguće tačno definisati mikrolokacije transformatorskih stanica 10/0,4 kV kao i same trase 10 kV kablova za potrebe napajanja ovih transformatorskih stanica. U planu su date približne lokacije transformatorskih stanica i moguće je vršiti prilagođavanja njihovih mikrolokacija planiranim objektima, što se neće smatrati izmjenom Plana.

ZONA B

Turističko naselje (T1 i T2)

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za ovakve kategorija (sa klima uređajima na principu toplotnih pumpi i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode), iznosi: $p_{vra} = 2,5 \text{ kW/ležaju}$, ukupan broj ležaja 946.

$$P_{vrT} = N \times p_{vra} = 946 \times 2,5 \text{ kW} = 2\,365 \text{ kW}$$

Ovi objekti su definisani kao objekti turističkog naselja i njihovo izračunato **vršno opterećenje je 2,365 MW**.

Stanovanje male gustine (SMG)

Usvojena prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stanovanje male gustine, odnosno ovakvu kategoriju objekata (sa klima uređajima na principu toplotnih pumpi i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode) iznosi: $p_{vrV} = 80 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, pa uzimajući u obzir da je prosječna površina jedne stambene jedinice 100 m^2 , dobijamo da je jednovremeno opterećenje prosječnog objekta $P_{vrs} = 8,0 \text{ kW}$:

$$P_{vSMG} = k \times n \times P_{vrs} \text{ (W)}$$

Uzimajući u obzir faktor beskonačnosti (potražnje) $f_{\infty} = 0,19$ (po preporuci iz literature - dijagrami 1 i 2):

$$k = f_{\infty} + (1 - f_{\infty}) \times n^{-0,5} = 0,19 + (1 - 0,19) \times 580^{-0,5} = 0,22$$

gdje je n – broj stambenih jedinica (580),

nalazimo da je ukupno jednovremeno opterećenje od svih individualnih stambenih jedinica na nivou zahvata DSL-a – **ZONA B**:

$$P_{vSMG} = k \times n \times P_j = 0,22 \times 580 \times 8,0 \text{ kW} = 1,020,8 \text{ kW}$$

Ovi objekti su definisani kao porodični stambeni objekti, a izračunato **vršno opterećenje je 1,021 MW**.

Saobraćajnice, parkinzi i pješačke staze

Procjena vršne snage osvjetljenja saobraćajnica, parking prostora i pješačkih staza u zahvatu Plana izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki.

Procjena je izvršena na osnovu sljedećih parametara:

- P_{vrs} – vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 120W (LED),
- P_{vps} – vršna snaga osvijetljenja pješačkih staza za procijenjeni broj svjetiljki snage 60W (LED),
- za parkinge je korišćena procjena od 30 W po parking mjestu.

DSL Sektor 1_zona B – osvijetljenje saobraćajnih površina

Tip saobraćajne površine	Broj stubnih svjetiljki	Jednovremena snaga (kW)	Ukupna snaga (kW)
saobraćajnice	170	0,12	20,4
pješačke staze	200	0,06	12
parking mjesta	200	0,03	6
UKUPNO:			38,4
vršna snaga (kW)			38,4

$P_{vsp} = 0,038 \text{ MW}$

Ukupna vršna snaga neophodna u **ZONI B** je ($\cos \varphi = 0,95$) $k=0,9$:

$$P_{vzb} = (P_{vrt2} + 0,9 \times (P_{vrsmg} + P_{vsp})) / \cos \varphi = (2,365 + 0,9 \times (1,021 + 0,038)) / 0,95 = (2,365 + 0,953) / 0,95 = \mathbf{3,49 \text{ MVA}}$$

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga transformatorskih stanica računato je sa tehničkim gubicima od 7% i rezervom u snazi od 10%.

Na području zahvata Plana – **dio ZONA B** neophodno je izgraditi dvije DTS 10/0,4 kV 1x630 kVA, a zadržavaju se transformatorske stanice DTS "Njivički put" 10/0,4 kV 1x630 kVA i TS "Hotel Rivijera" 10/0,4 kV 2x1000 kVA + 1x630 kVA

ZONA C

Hotel (T1)

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za ovakve kategorija (sa klima uređajima na principu toplotnih pumpi i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode), iznosi : $p_{vra} = 2.5 \text{ kW/ležaju}$, ukupan broj ležaja 13.

$$P_{vrt1} = N \times p_{vra} = 13 \times 2.5 \text{ kW} = \mathbf{32.5 \text{ kW}}$$

Ovi objekti su definisani kao turistički objekti - hoteli i njihovo izračunato **vršno opterećenje je 0,0325 MW**.

Stanovanje male gustine (SMG)

Usvojena prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stanovanje male gustine, odnosno ovakvu kategoriju objekata (sa klima uređajima na principu toplotnih pumpi i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode) iznosi: $p_{vrV} = 80 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, pa uzimajući u obzir da je prosječna površina jedne stambene jedinice 100 m^2 , dobijamo da je jednovremeno opterećenje prosječnog objekta $P_{vrs} = 8,0 \text{ kW}$:

$$P_{vsmg} = k \times n \times P_{vrs} \text{ (W)}$$

Uzimajući u obzir faktor beskonačnosti (potražnje) $f_{\infty} = 0,19$ (po preporuci iz literature - dijagrami 1 i 2):

$$k = f_{\infty} + (1 - f_{\infty}) \times n^{-0,5} = 0,19 + (1 - 0,19) \times 119^{-0,5} = 0,264$$

gdje je n – broj stambenih jedinica (119),

nalazimo da je ukupno jednovremeno opterećenje od svih individualnih stambenih jedinica na nivou zahvata DSL-a – **ZONA C**:

$$P_{vSMG} = k \times n \times P_j = 0,264 \times 119 \times 8.0 \text{ kW} = \mathbf{251,32 \text{ kW}}$$

Ovi objekti su definisani kao porodični stambeni objekti, a izračunato **vršno opterećenje** je **0,251 MW**.

CD - Centralne djelatnosti

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za ovakvu kategoriju objekata centralne djelatnosti (sa klima uređajima na principu toplotnih pumpi i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode), iznosi : $p_{vrU} = 90 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom **bruto** površinom od 813 m^2 :

$$P_{vCD} = S \times p_{vrCD} = 813 \text{ m}^2 \times 90 \text{ W/m}^2 = \mathbf{73,17 \text{ kW}}$$

Ovi objekti su definisani kao objekti za centralne djelatnosti i njihova maksimalna bruto građevinska površina iznosi **813 m²**, a izračunato vršno opterećenje je **0,07 MW**

Saobraćajnice, parkinzi i pješačke staze

Procjena vršne snage osvjetljenja saobraćajnica, parking prostora i pješačkih staza u zahvatu Plana izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki.

Procjena je izvršena na osnovu sljedećih parametara:

- P_{vrs} – vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 120W (LED),
- P_{vps} – vršna snaga osvjetljenja pješačkih staza za procijenjeni broj svjetiljki snage 60W (LED),
- za parkinge je korišćena procjena od 30 W po parking mjestu.

DSL Sektor 1 zona C – osvjetljenje saobraćajnih površina

Tip saobraćajne površine	Broj stubnih svjetiljki	Jednovremena snaga (kW)	Ukupna snaga (kW)
saobraćajnice	50	0,12	6
pješačke staze	120	0,06	7,2
parking mjesta	120	0,03	3,6
UKUPNO:			16,8
vršna snaga (kW)			16,8

$$P_{vsp} = \mathbf{0,016 \text{ MW}}$$

Ukupna vršna snaga neophodna u **ZONI C** je ($\cos \varphi = 0,95$) $k = 0,9$:

$$P_{vZC} = (P_{vSMG} + 0,9 \times (P_{vrT1} + P_{vrCD} + P_{vrsp})) / \cos \varphi = (0,251 + 0,9 \times (0,0325 + 0,07 + 0,016)) / 0,95 = (0,251 + 0,9 \times 0,118) / 0,95 = \mathbf{0,376 \text{ MVA}}$$

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa tehničkim gubicima od 7% i rezervom u snazi od 10%.

Na području zahvata Plana – **dio ZONA C** neophodno je izgraditi jednu DTS 10/0,4 kV 1x630 kVA.

Ukupna vršna snaga neophodna za **DSL SEKTOR 1** je $k = 0,9$:

$$P_{vDSL} = 0,9 \times (P_{vrZA} + P_{vrZB} + P_{vrZC}) = 0,9 \times (4,01 + 3,49 + 0,376) = 0,9 \times 7,876 = \mathbf{7,08 \text{ MVA}}$$

Na području zahvata Plana neophodno je izgraditi još pet DTS 10/0,4 kV 1x1000 kVA i četiri DTS 10/0,4 kV 1x630 kVA. Zadržavaju se transformatorske stanice DTS "Njivički put" 10/0,4 kV 1x630 kVA i TS "Hotel Rivijera" 10/0,4 kV 2x1000 kVA + 1x630 kVA

Izračunato jednovremeno opterećenje odnosi se na krajnji mogući kapacitet, uvažavajući maksimalnu izgrađenost.

Intenzitet izgradnje planiranih objekata, uzimajući u obzir činjenicu da se planirani objekti grade fazno, uslovljava postepeno dostizanje jednovremenog opterećenja.

Definisanje broja trafostanica

Na osnovu procijenjene snage zahvata detaljnog urbanističkog plana postojećeg stanja i planirane gradnje objekata, a obzirom da cijelo područje ne može biti obuhvaćeno jednim trafo reonom, vodeći računa o sigurnosti i fleksibilnosti rada elektroenergetskog sistema, za potrebe snadbijevanja električnom energijom planiranih objekata je predviđena izgradnja novih transformatorskih stanica 10/0,4 kV.

Kod definisanja potrebnih instaliranih snaga transformatorskih stanica računato je sa tehničkim gubicima od 7 % i rezervom u snazi od 10 %.

Napominje se da su snage planiranih TS 10/0,4 kV date na osnovu procijenjenih vršnih snaga, a definitivne snage će se odrediti nakon izrade glavnih projekta. Imena novim transformatorskim stanicama su data uslovno, samo za potrebe ovog Plana.

Prikaz planirane elektrodistributivne mreže

Koncept rješenja napajanja električnom energijom planiranih objekata u predmetnoj zoni zahvata DUP-a je baziran na planiranoj infrastrukturi 10 kV mreže.

Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10 kV

Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi, i rasporeda novih potrošača po traforeonima, ovim Planom se predviđa izgradnja sljedećih 10 kV elektrenergetskih objekata:

Transformatorske stanice 10/0,4 kV:

DTS10/0,4 kV	1x1000 kVA	5 kom
DTS10/0,4 kV	1x630 kVA	4 kom

Dio planiranih TS 10/0,4 kV je uključen u postojeći sistem napajanja – koncept otvorenih prstenova uz njihovo kablovsko izvođenje sa napajanjem iz TS 35/10 kV 2x8 MVA "Igallo", a dio TS 10/0,4 kV koje se nalaze na RT Kobile napajaju se iz buduće TS 35/10 kV 2x12,5 MVA "Rt Kobile".

Izgradnjom planiranih objekata u zahvatu Plana moguće je povećanje vrijednosti kapacitivne struje zemljospoja.

Sve planirane transformatorske stanice treba da budu u skladu sa važećom preporukom TP1b EPCG-FC Distribucija. Tip transformatorske stanice je NDTS N=3 i DTS N=2 (N - broj vodnih ćelija), u zavisnosti od pozicije TS u 10 kV raspletu mreže, čime je omogućen fleksibilniji pogon.

10 kV kablovska mreža

U zahvatu DUP-a potrebno je položiti dovoljan broj novih kablovskih vodova. Ove izvode treba izvesti jednožilnim kablovima sa izolacijom od umreženog polietilena tipa XHE 49 A 1x240/25 mm², 12/20 kV (prenosne moći preko 7 MVA).

Mreža je koncipirana u radijalnom pogonskom stanju sa mogućnošću ostvarivanja poprečnih veza. Preporučuje se da se veze između transformatorskih stanica izvedu kablom istog presjeka (zbog unifikacije), što će biti definisano uslovima ED.

U kartografskom prilogu – list 10. "Plan elektroenergetske i telekomunikacione (elektronske komunikacione) infrastrukture" ovog Plana prikazane su lokacije planiranih TS 10/0,4 kV, kao i planirane trase 10 kV kablovske mreže. Ovdje se napominje da je moguće vršiti prilagođenja mikrolokacija trafostanica planiranim objektima, što se neće smatrati izmjenom Plana. Za TS čija je

izgradnja predviđena van planiranih objekata, preporučuje se, a u skladu sa DUP, definisanje posebnih urbanističkih parcela, na kojima će biti moguća nesmetana izgradnja istih, a sve prema gabaritima koji su definisani tehničkom preporukom Tp1b FC ED CG, dok se njihov arhitektonski oblik može nesmetano prilagođavati zahtjevima arhitekture.

Ovakvim rješenjem obezbijeđeno je pouzdano napajanje trafostanica u zahvatu Plana tako što je primijenjen koncept otvorenih prstenova.

Niskonaponska mreža

Veliki dio niskonaponske mreže je izveden kablovski (podzemno), a samo manji dio vazdušno, pa se predlaže zamjena vazdušne SKS mreže i izrada kablovske NN mreže do lokacija priključnih ormarića ili direktno u objektu do glavnih razvodnih tabli.

Mrežu izvesti niskonaponskim kablovima tipa PP00-A, XP00-A i PP00 ili XP00 naponskog nivoa 0,6/1 kV, presjeka prema naznačenim snagama pojedinih objekata.

NN kablove po mogućnosti polagati u zajedničkom rovu na propisanom odstojanju i uz ispunjenje uslova dozvoljenog strujnog opterećenja po pojedinim izvodima.

Broj niskonaponskih izvoda će se definisati glavnim projektima objekata i transformatorskih stanica.

Osvjetljenje otvorenih prostora i saobraćajnica

Pošto je javno osvjetljenje sastavni dio urbanističke cjeline, treba ga tako izgraditi da se zadovolje i urbanistički i saobraćajno - tehnički zahtjevi, istovremeno težeći da instalacija osvjetljenja postane integralni element urbane sredine. Mora se voditi računa da osvjetljenje saobraćajnica i ostalih površina osigurava minimalne zahtjeve koji će obezbijediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i o tome da instalacija osvjetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rešavanju uličnog osvjetljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvjetljenja:

- nivo sjajnosti kolovoza,
- podužna i opšta ravnomjernost sjajnosti,
- ograničenje zaslepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja) i
- vizuelno vođenje saobraćaja.

Po mješoviti saobraćaj su svrstane u pet svjetlotehničkih klasa, M1 do M5, a u zavisnosti od kategorije puta i gustine i složenosti saobraćaja, kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobraćaja (semafora, saobraćajnih znakova) i sredstava za odvajanje pojedinih učesnika u saobraćaju.

Svim saobraćajnicama na području plana treba odrediti odgovarajuću svjetlotehničku klasu. Na raskrsnicama svih ovih saobraćajnica postići svjetlotehničku klasu za jedan stepen veću od samih ulica koje se ukrštaju.

Po važećim preporukama CIE (Publikation CIE 115, 1995. god.), sve saobraćajnice za motorni i mješoviti saobraćaj su svrstane u pet svjetlotehničkih klasa, od M1 do M5, a u zavisnosti od kategorije puta i gustine i složenosti saobraćaja, kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobraćaja (semafora, saobraćajnih znakova) i sredstava za odvajanje pojedinih učesnika u saobraćaju (posebne trake). Sledeća tabela daje vrijednosti pobrojanih svjetlotehničkih parametara koje još uvijek obezbjeđuju dobru vidljivost i dobar vidni komfor:

L _{sr} Svetlotehnička klasa	U ₀	U _i	TI	SR	
	minimalno (cd/m ²)	minimalno (L _{min} /L _{sr})	minimalno (L _{min} /L _{max})	maximalno (%)	minimalno (E _{ex} /E _{in})
M1	2,00	0,40	0,70	10	0,50
M2	1,50	0,40	0,70	10	0,50
M3	1,00	0,40	0,50	10	0,50
M4	0,75	0,40	nema zahtjeva	15	nema zahtjeva
M5	0,50	0,40	nema zahtjeva	15	nema zahtjeva

Za vizuelno vođenje saobraćaja ne postoje numerički pokazatelji za njegovo vrednovanje.

Voditi računa da se dionice saobraćajnica na području plana ne mogu posmatrati nezavisno od ostalog dijela tih saobraćajnih pravaca. Na raskrsnicama svih saobraćajnica postići svjetlotehničku klasu za jedan stepen veću od samih ulica koje se ukrštaju.

Kod pješačkih staza (prolaza), unutar plana, obezbjediti srednju osvetljenost od 10 lx, uz minimalnu vrijednost osvetljenosti od 3 lx (klasa P2).

I zbog veće ekonomičnosti i zbog vizuelnog vođenja saobraćaja, u instalacijama osvetljenja saobraćajnica sa prvenstveno motornim saobraćajem potrebno je obezbjediti primjenu natrijumovih sijalica visokog pritiska. Pri rješavanju osvetljenja zona tradicionalne gradnje posebno voditi računa o estetskim kriterijumima pri izboru elemenata instalacije osvetljenja, a kao svetlosni izvor koristiti metal-halogene sijalice.

Posebnu pažnju treba posvetiti osvjetljenju unutar blokovskih saobraćajnica i parkinga, prilaza objektima i slično. To osvjetljenje treba rešavati posmatranjem zone kao cjeline, a ne samo kao uređenje terena oko jednog objekta. Rješenjima instalacije osvjetljenja unutar zone omogućiti komforan prilaz pješaka do ulaza svakog objekta i iz svih pravaca.

Uslovi za izgradnju elektroenergetskih objekata

Izgradnja 10kV kablovske mreže

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0,4 x 0,8 m. Na mjestima prolaza kabla ispod kolovoza saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla (ili kabl treba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kablove postaviti kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1,0 m.

Ukoliko to zahtijevaju tehnički uslovi stručne službe ED zajedno sa kablom (na oko 40 cm dubine) u rov položiti i traku za uzemljenje, FeZn 25x4 mm.

Duž trasa kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, promjenu pravca trase, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim mjerama omogućiti odvijanje pješačkog i motornog saobraćaja.

Transformatorske stanice 10/0,4kV na području Plana

Nove transformatorske stanice moraju biti u skladu sa važećom tehničkom preporukom Tp 1b, donesenom od strane FC Distribucija EPCG, predviđene kao slobodnostojeći, tipski objekti.

Umjesto slobodnostojećih, moguća je izvedba trafostanica u objektu, što se, prema važećim preporukama, odobrava samo u izuzetnim slučajevima.

Prednosti slobodnostojećih transformatorskih stanica u odnosu na transformatorske stanice u objektu su:

- manja zavisnost od dinamike gradnje (zgrada u kojoj je predviđena trafostanica mora biti izgrađena prva da bi se obezbijedilo napajanje drugih zgrada priključenih na tu trafostanicu);
- manje dimenzije (kada se trafostanica smješta u objekat, upravljanje mora biti iznutra, što nije slučaj kod DTS u slobodnostojećem objektu);
- s obzirom na vrlo stroge propise u pogledu sigurnosti, prostorija za smještaj opreme u objektu se mora namjenski projektovati (uljna jama ako je u pitanju transformator; kroz prostoriju trafostanice nije dozvoljeno postavljanje vodovodnih, kanalizacionih, toplovodnih, gasovodnih, elektroenergetskih i TK instalacija itd.);
- posebno je bitno pri projektovanju objekta pridržavati se protivpožarnih propisa (požarni sektori i sl.);
- izabrana lokacija mora da omogućiti lak pristup mehanizacije i vozila za vrijeme montaže i održavanja opreme, a posebno u slučaju zamjene energetskog transformatora, što je u slučajevima trafostanice u objektu teže postići;
- radi smanjenja opasnosti od požara u objektu se preporučuje se ugradnja znatno skupljih suvih transformatora;
- manja izloženost buci i vibracijama.

Kada je u pitanju smještanje trafostanice unutar objekata, ne treba predviđati smještaj u podrum, suteren i slično, bez posebne saglasnosti Elektro distribucije.

Kada se transformatorska stanica izvodi kao slobodnostojeći objekat, zahvaljujući savremenom kompaktnom dizajnu, spoljni izgled objekta može biti u potpunosti prilagođen zahtjevima urbanista, tako da zadovoljava urbanističke i estetske uslove, odnosno da se potpuno uklapa u okolni prostor.

S obzirom na to da se u ovom slučaju radi o gradskom naselju moguće je da se projektantskim rješenjima eksterijera trafostanica izvrši njihovo adekvatno uklapanje u okolni prostor. Pri tome se moraju poštovati maksimalne vanjske dimenzije osnove transformatorske stanice (do 8 m² za DTS 1x630(1000) kVA; do 20 m² za NDTs 2x630 kVA). Takođe treba voditi računa o visini objekta, koja za snage 1x630 kVA treba da bude najviše 1,8 m.

Svim trafo stanicama, projektima uređenja okolnog terena, obezbjediti kamionski pristup, širine najmanje 3 m.



Slika: Izgled kompaktne TS 10/0,4 kV

Izgradnja niskonaponske mreže

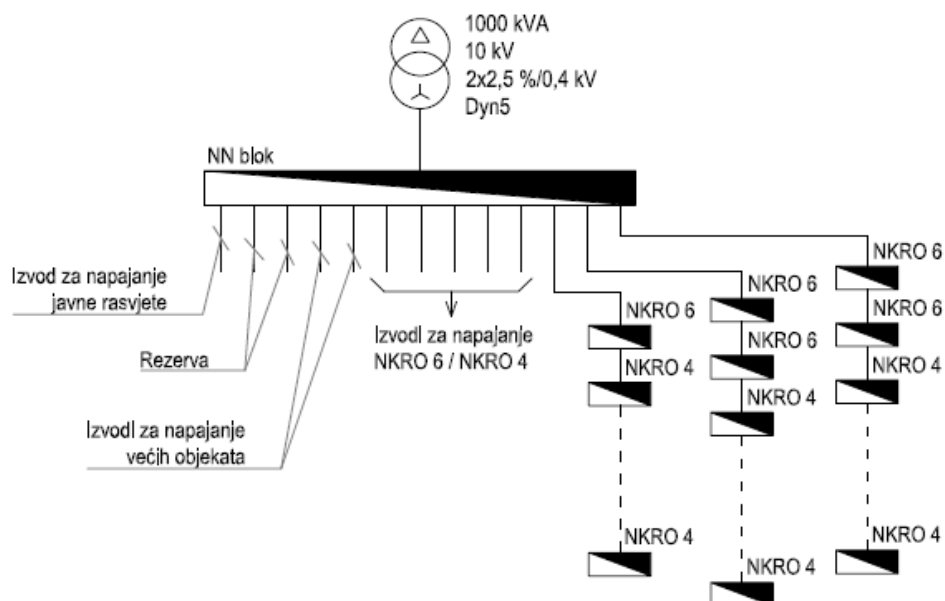
Nove niskonaponske mreže i vodove izvesti kao kablovske (podzemne), uz korišćenje kablova tipa PP00 (ili XP00, zavisno od mjesta i načina polaganja), ukoliko stručna služba ED ne uslovi drugi tip kablova. Mreže predvidjeti kao trofazne, radijalnog tipa.

Što se tiče izvođenja niskonaponskih mreža i vodova, primjenjuju se uslovi već navedeni pri izgradnji kablovske 10 kV mreže.

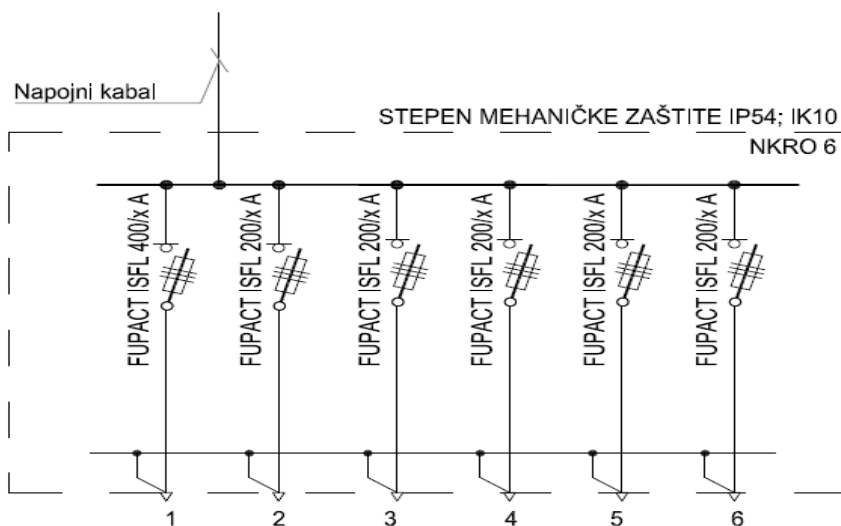
Tehnički uslovi i mjere koje treba da se primijene pri projektovanju i izgradnji priključka objekata na niskonaponsku mrežu definisani su Tehničkom preporukom TP-2 Elektroprivrede Crne Gore.

Razvodna mreža niskog napona će se izvesti kao kablovska, radijalna, sa tipski odabranim elementima:

- kabal tipa PP00-A 4x120(150) mm² aluminijum za razvodne vodove;
- kabal PP00-A 4x25mm² / PP00 4x16 mm² za priključne vodove i javno osvjjetljenje;
- NKRO-6 samostojeći razvodni poliesterski ormar sa 6 izvoda, IK10, IP 54;
- NKRO-4 samostojeći razvodni poliesterski ormar sa 4 izvoda, IK10, IP 54;
- MRO i PMO prema TP 2 ED.



Slika: Primjer jednopolne šeme niskonaponskog razvoda u slučaju kada je transformatorska stanica snage 1x1000 kVA, a NN blok ima 12 NN izvoda i jedan izvod za napajanje javnog osvjjetljenja



Slika: Jednopolna šema niskonaponskog razvodnog ormana sa 6 izvoda "NKRO6"



Slika: Izgled niskonaponskog razvodnog ormana sa 6 izvoda »NKRO6«

Zaštitu od opasnog napona dodira izvesti sistemom zaštitnog uzemljenja sa zajedničkim uzemljivačem i dodatnom mjerom zaštite pomoću zaštitnih uređaja diferencijalne struje sa i bez automatskog restarta.

Zaštitu od prenapona izvesti koordinacijom prenaponske zaštite na NN strani, u NKRO, PMO i GRO. Pri polaganju kablova voditi računa da sva eventualna ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kablova sa drugim podzemnim instalacijama budu izvedena u skladu sa važećim propisima i preporukama.

- Međusobni razmak energetskih kablova niskog napona ne smije biti manji od 7 cm, pri paralelnom vođenju, odnosno 20 cm pri međusobnom ukrštanju.
- Kod paralelnog polaganja 10 kV kablova sa niskonaponskim kablovima, isti moraju biti odvojeni opekama, a minimalni međusobni razmak mora iznositi 10 cm.
- Pri ukrštanju energetskih kablova istog ili različitog naponskog nivoa razmak između energetskih kablova treba da iznosi najmanje 20 cm.
- Nije dozvoljeno paralelno vođenje kabla ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi (osim pri ukrštanju). Horizontalni razmak između kabla i vodovodne ili kanalizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0,40 m.
- Pri ukrštanju kablovi mogu biti položeni ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi, uz rastojanje od 0,3 m.
- Ukoliko ovi razmaci ne mogu biti postignuti, tada energetski kabl treba položiti kroz zaštitnu cijev.
- Pri paralelnom vođenju kablovskog sa telekomunikacionim kablom najmanji dozvoljeni horizontalni razmak iznosi 0,5 m.
- Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla izvesti uz međusobni razmak od 0,50 m, s tim što se energetski kabl polaže ispod telekomunikacionog kabla. Ugao ukrštanja treba da bude bliži 90°, ali ne manje od 45°.
- Energetske kablove pored zidova i temelja zgrada treba polagati na rastojanju od najmanje 30 cm. Ako pored zgrade postoji trotoar onda kabl mora da bude van trotoara.

Izgradnja spolnog osvjetljenja

Kako je javno osvjetljenje sastavni dio urbanističke cjeline, treba ga izgraditi tako da se zadovolje i urbanistički i saobraćajno-tehnički zahtjevi, istovremeno težeći da instalacija osvjetljenja postane integralni element urbane sredine. Mora se voditi računa da osvjetljenje saobraćajnica i ostalih površina osigurava minimalne zahtjeve koji će obezbijediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i o tome da instalacija osvjetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rješavanju uličnog osvjetljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvjetljenja:

- - nivo sjajnosti kolovoza,
- - podužna i opšta ravnomjernost sjajnosti,
- - ograničenje zasljepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja) i
- - vizuelno vođenje saobraćaja.

Svim saobraćajnicama na području Plana treba odrediti svjetlotehničku klasu u skladu sa standardom EN 13201 i preporukama CIE i na osnovu istih vršiti projektovanje osvjetljenja.

Kao nosače svjetiljki koristiti metalne stubove, pocinkovane u toplom postupku, minimalnog nanosa cinka od 70 mikrona, a prema standardu EN 10025-S235JR predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati. Temelje birati prema nosivosti tla definisano kroz projektni zadatak, UTU ili geološka ispitivanja tla. Svjetiljke i stubovi treba da budu fabrički ofarbani tečnim ili suvim postupkom odgovarajućeg nanosa koji će obezbijediti adekvatnu zaštitu stubova i svjetiljki u RAL-u prema zahtijevu pejzažnog arhitekta. Pri odabiru stubova voditi računa i o izdržljivosti na udare vjetra, a kao parametre koristiti vrijednosti HMZ dostupne za Opštinu Tivat i u skladu sa istim birati mehaničku čvrstoću, presjek i debljinu zida stuba.

Napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP 00 4x25 mm², 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4)x16 mm²; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena. Pri projektovanju instalacija osvjetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja.

Sistem osvjetljenja, iz razloga energetske efikasnosti, realizovati upotrebom svjetiljki sa dimabilnim predspojnim uređajima (DALI, 1-10 Vdc, 0-10 Vdc i slično). Za kontrolu i povezivanje svjetiljki u cjelokupan sistem kontrole i upravljanja koristiti žičani način komunikacije LSN, PLC ili DALI u

zavisnosti od dužine linija i karakteristika i ograničenja predviđenog standarda.

Pri izboru svjetiljki voditi računa o vrsti izvora svjetla, temperaturi boje i visini CRI indeksa. Zbog energetske efikasnosti, niske emisije CO₂ gasa, dugovječnosti i mogućnosti kontrole (dimovanja) birati LED izvore svjetla. Za sve izvore preporučena temperatura boje je 4000°K, osim na mjestima gdje bi to bilo u suprotnosti sa standardom EN 13201 i preporukama CIE i zahtjevima pejzažne arhitekture i dizajna vanjskog osvjetljenja. Ovo se naročito odnosi na dekorativno osvjetljenje zelenih površina i fasada. Pri odabiru svjetiljki voditi računa o nivou bliještanja i isti svesti na najmanju moguću mjeru, kako bi se osigurao maksimalan vizuelni komfor svih učesnika u saobraćaju.

Takodje, pri odabiru svjetiljki voditi računa o zadovoljavanju standarda EN62471, čime se garantuje nizak nivo UV zračenja, IC zračenja, kao i emitovanja plave svjetlosti od strane svjetiljke. Pri odabiru svjetiljki, dati prednost svjetilkama koje se po pomenutom standardu klasifikuju kao rizična grupa nula, što znači da emitovani spektar ne predstavlja foto-biološku opasnost.

Pri projektovanju osvjetljenja javnih površina i fasada posebno voditi računa o svjetlosnom zagađenju i isto svesti na najniži mogući nivo.

Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvjetljenja, pri radnom režimu, može biti 5%. Kod izvedene instalacije moraju biti u potpunosti primjenjene mjere zaštite od električnog udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona). U tom cilju, mora se izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih stubova instalacije osvjetljenja, polaganjem trake Fe/Zn 25x4mm i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica. Obezbjediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svjetiljki.

Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvjetljenja obezbjediti preko centralnog kontrolnog mjesta uređaja za upravljanje osvjetljenjem koje će omogućiti uvid u radno stanje i funkcionalnost svih predspojnih uređaja, što će značajno smanjiti troškove održavanja i povećati nivo energetske efikasnosti. Kod stubnih svjetiljki birati takav LED optički blok koji će se sastojati iz izmjenjivih, lako dostupnih modula koji će omogućiti njihovu zamjenu nakon otkaza ili zastarjelosti. Sve svjetiljke treba da budu opremljene LED svjetlosnim izvorima minimalnog vijeka trajanja 50000 radnih sati do nivoa 80 % nominalnog svjetlosnog fluksa.

Za polaganje napojnih vodova važe isti uslovi kao i kod polaganja ostalih niskonaponskih vodova.

Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno-za grijanje i osvjetljenje prostora
2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

U ukupnom energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim suncanim zastorima od materijala koji sprecavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.

Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.

Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.

Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

ORIJENTACIONI TROŠKOVI REALIZACIJE PLANIRANE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE I JAVNOG OSVJETLJENJA

Ovim predmjerom se obuhvataju procjene investicija u okviru zahvata plana.

1.1. Polaganje novih 35 kV vodova između planiranih transformatorskih stanica 35/10 kV:

m	6000	x	45,00 €/m	=	270.000 €
---	------	---	-----------	---	-----------

1.2. Polaganje novih podvodnih 35 kV vodova između planiranih transformatorskih stanica 35/10 kV:

m	1400	x	750,00 €/m	=	1.050.000 €
---	------	---	------------	---	-------------

1.3. Polaganje novih 12/20 kV vodova između planiranih transformatorskih stanica 10/0,4 kV:

m	6300	x	35,00 €/m	=	225.120 €
---	------	---	-----------	---	-----------

1.4. Izgradnja planiranih TS 35/10 kV:

TS 35/10 kV, 2x8MVA :

kom.	1	x	780.000 €	=	780.000 €
------	---	---	-----------	---	-----------

1.5. Izgradnja planiranih TS 10/0,4 kV:

DTS 10/0,4 kV, 1x1000 kVA :

kom.	5	x	60.000 €	=	300.000 €
------	---	---	----------	---	-----------

DTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA :

kom.	4	x	55.000 €	=	220.000 €
------	---	---	----------	---	-----------

1.6. Izgradnja instalacije osvjetljenja u kompleksu (po st. mjestu)

Za saobraćajnice:

kom	325	x	1400 €	=	455.000 €
-----	-----	---	--------	---	-----------

Za pješačke staze:

kom	470	x	900 €	=	423.000 €
-----	-----	---	-------	---	-----------

Za parking mjesta:

kom	470	x	700 €	=	329.000 €
-----	-----	---	-------	---	-----------

U K U P N O :		=	4.052.120 €
----------------------	--	----------	--------------------

3.4. ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Postojeće stanje telekomunikacione infrastrukture

Na području obuhvaćenom ovim Državnom studijom lokacije postoji izgrađena elektronska komunikaciona infrastruktura, kako je prikazano u grafičkom prilogu. Planskom dokumentacijom su, kao najvažniji komunikacioni objekti, navedeni istureni pretplatnički stupanj RSS Njivice sa izgrađenom pristupnom mrežom i međunarodni optički pravac TKC Herceg Novi-Rt Kobilica i dalje veza sa HPT-om Hrvatskim Telekomom. U sklopu magistralnog optičkog pravca postoji izgrađena kablovska kanalizacija duž puta Herceg Novi-Vitaljina i dalje vojnim putem do granice sa Hrvatskom. Uklapanja sa postojećom infrastrukturom predviđen su na početku trase u oknu 1 i duž trase postojeće infrastrukture u oknu 19 u skladu sa numeracijom iz DUP-a Stara banja i dalje u svim

oknima duž postojeće magistralne trase duž puta za Njivice i Vitaljinu, a kako je prikazano u grafičkom prilogu.

Osim prikupljenih autentičnih podataka o aktuelnom stanju i planovima razvoja elektronskih komunikacija, korišćeni su i podaci iz Prostornog plana Crne Gore do 2020., kao i iz DUP-a Njivice, Izmjene i dopune iz 2012. godine i DUP-a Stara Banja- Igalo iz 2011. godine.

Imajući u vidu samu poziciju i namjenu urbanističke lokacije, kao optimalno rješenje predviđena je elektronska komunikaciona infrastruktura duž glavne i pristupnih saobraćajnica u cilju što je moguće pouzdanijeg povezivanja korisnika. Projektno rješenje potrebno je uskladiti sa detaljnim informacijama o mogućnostima povezivanja sa elektronskim komunikacionim operaterima, koje je neophodno obezbijediti u granicama predmetnog planskog područja.

U dijelu koji se odnosi na fiksnu telefoniju, Crnogorski Telekom na teritoriji opštine Herceg Novi sa ukupno 26 komunikacionih čvorišta raspolaže sa instaliranih 6917 PSTN (*Public Switched Telephone Network*) priključaka, 277 ISDN (*Integrated Services Digital Network*) priključaka, 6654 IMS (*IP Multimedia Subsystem*) priključaka, 4 MAX priključaka i 88 ruralnih priključaka. U dijelu širokopojasnog pristupa Internetu (putem kablova) CT u funkciji ima ukupno 21 ADSL čvor sa ukupno aktivnih 5963 ADSL (*Asymmetric Digital Subscriber Line*) priključaka i 261 aktivna priključaka u FTTH (*Fiber To The Home*) tehnologiji. Mtel, kao drugi značajni operater ima instalisana 50 aktivnih fiksnih telefonskih priključaka putem WiMAX (*Worldwide Interoperability for Microwave Access*) tehnologije. Usluge širokopojasnog pristupa interneta na teritoriji opštine Herceg Novi pruža i kablovski operater M-Kabl putem KDS (*Kablovski Distributivni Sistem*) tehnologije i ima aktivna 749 priključaka. Usluge javnih telefonskih govornica svojim korisnicima pruža Pošta Crne Gore u ukupno 8 PSTN govornica i 24 VoIP govornice.

Usluge fiksnog-bežičnog širokopojasnog pristupa Internetu na teritoriji opštine Herceg Novi pružaju:

- Mtel ima u funkciji 108 aktivnih priključaka
- WiMAX Montenegro ima u funkciji 50 aktivnih priključaka,
- SBS Net Montenegro ima aktivnih 8 priključaka,
- Crnogorski Telekom ovu vrstu usluga pruža putem WiFi (**Wireless-Fidelity**) tehnologije,
- MNNews ovu vrstu usluga pruža putem WiFi (**Wireless-Fidelity**) tehnologije.

Na teritoriji opštine Herceg Novi usluge mobilne telefonije pružaju:

- Telenor sa ukupno 15698 aktivnih SIM kartica,
- T-Mobile sa ukupno 14966 aktivnih SIM kartica,
- M:tel sa ukupno 14286 aktivnih SIM kartica.

Usluge AVM sadržaja na teritoriji opštine Kotor pružaju 4 operatera i to:

- Crnogorski Telekom posredstvom IPTV (*Internet Protocol Television*) tehnologije ima ukupno 5154 korisnika,
- M-Kabl ima 1552 korisnika putem KDS tehnologije.
- Total TV Montenegro posredstvom DTH (*Direct To Home*) tehnologije ukupno ima 2255 korisnika,
- Telemach posredstvom MMDS (*Multichannel Multipoint Distribution Service*) tehnologije ukupno ima 1781 korisnika.

Prema podacima Monstata i Preporukama Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost od 18.06.2015. godine opština Herceg Novi sa 30864 stanovnika i 11133 domaćinstava ima sledeću penetraciju elektronskih komunikacionih servisa:

- fiksne telefonije 45,46%,
- širokopojasnog pristupa 23,13%,
- mobilne telefonije 145,64%.

Međutim, ako se primijeni metodologija koja uzima u obzir distribuciju navedenih elektronskih servisa na nivou domaćinstva, i ako se zna da prosječno domaćinstvo u opštini Herceg Novi ima 3 člana dolazi se do sledećih podataka:

- penetracija fiksne telefonije 111,41%, što je značajno iznad prosjeka u Crnoj Gori;
- penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa 58,31%, što je značajno iznad prosjeka u Crnoj Gori;

- penetracija broja priključaka usluga distribucije AVM sadržaja 96,49%, što je značajno iznad prosjeka u Crnoj Gori.

Po zvanično dobijenim podacima od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, najbliži emisioni objekti odnosno antenski stubovi, locirani je na sledećim kotama:

Lokacija	Operater	Geografska dužina	Geografska širina	Nadmorska visina
Žvinje	RDC	18°29'37.50"E	42°26'50.3"N	263m
Kobila	Telenor	18°31'22,00"E	42°25'39,00"N	4,7m

Prilikom izgradnje elektronske komunikacione infrastrukture potrebno je pridržavati se sledećih naznaka:

- Da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima;
- Da se elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema grade na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unapređenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatora;
- Da se prilikom planiranja budućih saobraćajnica predvide i kapaciteti za elektronsku komunikacionu mrežu, elektronsku komunikacionu infrastrukturu i povezanu opremu;
- Da se potencira prednost korišćenja optičkih kablova u pristupnim mrežama kako bi se omogućilo korišćenje naprednih servisa;
- Da se prilikom planiranja kablovske telekomunikacione kanalizacije i kućnih instalacija predvide i kapaciteti za promjenu modernih telekomunikacionih mreža u FTTH-a (*Fiber To The Home*) tehnologiji bez potrebe za izvođenjem dodatnih radova;
- Da se planirani kapaciteti (objekti, kablovska kanalizacija i antenski stubovi) predvide za mogućnost korišćenja od strane više operatora i time promoviše prioritet zajedničkog korišćenja kapaciteta.

Takođe, u fazi izgradnje infrastrukture potrebno je pridržavati se sledećih propisa koji su donešeni na osnovu Zakona o elektronskim komunikacijama i to:

- Pravilnika o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora ("Službeni list Crne Gore", broj 33/14);
- Pravilnika o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Službeni list Crne Gore", broj 52/14) i
- Pravilnika o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima ("Službeni list Crne Gore", broj 41/15).

Planirano stanje telekomunikacione infrastrukture

U skladu sa opisom iz Postojećeg stanja, usvojenim rješenjima iz DUP-ova Njivice i Stara banja, a vodeći računa o Strategiji razvoja informacionog društva 2012-2016 koja prioritet daje razvoju širokopolasni pristupnih mreža, u sklopu planske dokumentacije za DSL "Sektor 1"-Rt Kobila-Njivice-ušće Sutorine, predložena je izgradnja priključne kablovske kanalizacije sa 4(četiri) i 2(dvije) PVC cijevi.

Predloženo rješenje obezbjeđuje planiranje i građenje telekomunikacione infrastrukture koja može odgovoriti na zahtjeve više operatora elektronskih komunikacija, koji će korisnicima prostora ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima. Takođe, u projektovanoj infrastrukturi ostavljena je mogućnost izgradnje optičke mreže za potrebe lokalne samouprave u cilju povezivanja organa lokalne samouprave, za video nadzor, za telemetrijske tačke, za povezivanje informativnih turističkih punktova i slično.

Projektovani kapacitet kablovske kanalizacije obezbjeđuje jednostavnu izgradnju i održavanje savremenih pristupnih elektronskih komunikacionih mreža kablovskih operatera (KDS), pri čemu se vodilo računa o liberalizaciji telekomunikacionog tržišta i strogim zakonskim propisima iz Zakona o elektronskim komunikacijama. Osim toga, predloženi kapacitet telekomunikacione kanalizacije omogućava i proširenja građevinskih površina i eventualna povećanja stambenih kapaciteta

Projektovan je kapacitet kablovske kanalizacije od 4(četiri) i 2(dvije) PVC cijevi Ø 110mm kako ja dato u Prilogu na situacionoj karti. Prikazano rješenje je maksimalno fleksibilno i može odgovoriti na složenije zahtjeve Investitora u pogledu telekomunikacija. Ukupna dužina planirane kablovske kanalizacije sa 4xPVC cijevi iznosi 120 metara a sa 2xPVC cijevi 8.675 metra. Planom je predviđeno ukupno 127 kablovskih okana unutrašnjih dimenzija 1,50x1,10x1,00m.

Kablovska kanalizacija u zahvatu DSL-a "Sektor 1"-Rt Kobila-Njivice-ušće Sutorine u opštini Herceg Novi planirana je uz glavne saobraćajnice u pravcu priključnih mjesta sa budućom komunikacionom infrastrukturom, u zavisnosti od planiranih sadržaja, a u cilju efikasnog rješavanja elektronskih komunikacionih priključaka svih vrsta za sve korisnike. U skladu sa navedenim je i preciziran broj i lokacija kablovskih okana.

U sklopu rekonstrukcije glavne saobraćajnice od Herceg Novog do Vitaljine i dalje vojnim putem do granice sa Hrvatskom, predložena je izgradnja kablovske kanalizacije kapaciteta 2xPVC cijevi Ø 110mm a time i mogućnost proširenja postojećih kapaciteta.

Trasu planirane kablovske kanalizacije potrebno je uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, jer bi se u slučaju da se kablovska okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora, morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim i ojačana okna , što bi bilo neekonomično.

Projektovano rješenje za kablovsku kanalizaciju u okviru predmetne zone, urađeno je u svemu u skladu sa važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti, važećim zakonskim propisima u RCG i planovima viseg reda.

Obaveza investitora svih planiranih objekata u posmatranoj zoni DSL-a "Sektor 1" jeste da, u skladu sa rješenjima iz ovog DSL-a i Tehničkim uslovima koje će izdati odgovarajući komunikacioni operateri, projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata, definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta iz planiranih telekomunikacionih okana. Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu telekomunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima tipa FTP cat 6 ili drugim kablovima sličnih karakteristika za telefoniju i prenos podataka i provlačiti kroz PVC cijevi, a za CATV koaksijalne kablove RG6 sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 instalacije, a u stambenom prostoru po 2 instalacije.

U slučaju da se trasa kablovske kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

Pristupna mreža

Savremene telekomunikacije koje obuhvataju distribuciju sva tri servisa, telefonije-fiksne i mobilne, prenos podataka i TV signala, omogućavaju više načina povezivanja sa telekomunikacionim operaterima.

Imajući u vidu turistički značaj objekta i samu lokaciju, opredjelili smo se za savremeno telekomunikaciono rješenje sa optičkim mrežama u tehnologiji FTTH (*Fiber To The Home*), sa optičkim vlaknom do svakog objekta, odnosno korisnika. Ovo rješenje je u skladu sa namjerama Crnogorskog Telekom, kao dominantnog telekomunikacionog operatera, i dugoročnim rješenjima sa optičkim pristupnim mrežama.

Orjentacioni troškovi izgradnje planirane telekomunikacione infrastrukture u zahvatu planske dokumentacije

I/ GRAĐEVINSKI RADOVI

Br.	A/ MATERIJAL	Jedinica	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena (€)
1	Isporuca PVC cijevi $\Phi 110$ mm	kom	3.178	14,90	47.352,20
2	Isporuca lakog TT poklopca sa ramom	kom	127	135,00	17.145,00
Ukupno:					64.497,20

Br.	B/ RADOVI	Jedinica	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena (€)
1	Izrada kablovske kanalizacije kapaciteta 4xPVC $\Phi 110/3,2$ mm: -iskop rova u zemljištu IV kategorije dim. 0,60x0,71 m, -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10 cm, -polaganje 4xPVC, -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10cm, -postavljanje pozor trake, -zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem, -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala	m	120	17,50	2.100,00
2	Izrada kablovske kanalizacije kapaciteta 2xPVC $\Phi 110/3,2$ mm: -iskop rova u zemljištu IV kategorije dim. 0,30x0,71 m, -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10 cm, -polaganje 2xPVC, -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10cm, -postavljanje pozor trake, -zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem, -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala	m	8.657	14,50	125.526,50

Izrada A-B kablovskog TT okna unutrašnjih dim. 1,50x1,10x1,00m sa radovima: -iskop rupe u zemlji. III/IV kategorije, -betoniranje donje ploče, -betoniranje zidova jednostranim šalovanjem debljine zida do 15cm, -ugradnja lakog TT poklopca sa ramom, -odvoz viška materijala -uređenje terena sa utovarom i odvozom viška materijala					
3		kom	127	395,00	50.165,00
4	Izrada tehničke dokumentacije sa geodetskim snimanjem trase	m	8.777	4,00	35.108,00
				Ukupno:	212.899,50

I/ REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKIH RADOVA

A/	Materijal				64.497,20
B/	Kablovska kanalizacija				212.899,50
				Ukupna cijena u eurima:	277.396,70

3.5. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Pejzažnim uređenjem predmetnog područja potrebno je ostvariti očuvanje zatečenog identiteta, pogotovo za zonu NJivica, a za Rt Kobilu, s obzirom da je planirana izgradnja većeg broja objekata, stvoriti novi ambijent koji po svom karakteru neće u mnogome odudarati od lokalnog ambijenta, kao ni od tipičnog mediteranskog.

Pravilnim izborom karaktera i prostornim rasporedom objekata, kao i pažljivo biranom vegetacijom, ovaj identitet može biti sačuvan, stvarajući jedan novi predeo, novu vrednost. Očuvanje lokalnog identiteta ostvaruje se kroz:

- poštovanje zatečenih arhitektonskih struktura, ukoliko su one vredne (zaštićeni objekti i objekti kulturnih vrednosti),
- adekvatni arhitektonski izraz planiranih objekata,
- poštovanje matrice urbanih struktura lokalnih naselja,
- korišćenje lokalnih materijala,
- neagresivno uvođenje novih sadržaja
- planiranje javnih površina po ugledu na lokalne (trgovi, obalno šetalište, ponte..)
- delimično očuvanje lokalne vegetacije i njeno inkorporiranje u planirano stanje
- planiranje karakteristične mediteranske i obalne vegetacije (bez introdukcije nekarakterističnih vrsta)
- akcentovanje lokalnih simbola korišćenjem specifičnih vrsta (*Pinus pinea*- primorski bor, *Cupressus sempervirens*- čempres, *Olea europaea*-maslina..)

Zona APovršine za pejzažno uređenje javne namene**P- park**

Park se formira kao javna zelena površina otvorena za sve korisnike.

Ukupno 80% površine parcele parka treba da čine zelene površine koje se realizuju na poroznom tlu, bez zastora.

Ozelenjavanje parka treba da bude takvo da se favorizuje sadnja visokih lišćarskih i četinarskih vrsta, raznolikog habitusa, kao i sprat žbunaste vegetacije i perena, vodeći računa o njihovim fenotipskim karakteristikama, kako bi park u svako doba godine bio atraktivan.

Parkovska površina može na svojoj parceli imati javni toalet sa pratećom opremom.

Parkovska površina treba da bude opremljena šetnim stazama, kao i pratećim mobilijarom (osvijetljenje, klupe, kante, česme), i potrebnim rekvizitima za igru djece.

Prostori za igru djece treba da budu jasno izdiferencirani u odnosu na okolni prostor, uz neophodno postavljanje mekane podloge (reciklirana guma koja štiti od udaraca i povrijeđa) i korišćenje atestiranih sprava za igru.

Prilikom ozelenjavanja, koristiti visoke lišćare i četinare, tako da pruže neophodnu zasjenu igralištima kao i klupama. Ne koristiti vrste sa otrovnim dijelovima. Koristiti pretežno autohtone vrste, prilagođene uslovima sredine.

Zastori na parkovskim površinama treba da budu od čvrstih materijala (kamen, beton ploče, štampani beton i sl.), nikako od šljunka ili rizle.

Nije dozvoljeno ograđivanje ni jednog dijela parkovske površine.

ZUS- Zelenilo uz saobraćajnice

Ove zone prate glavne saobraćajnice i predstavljaju tampon zone zelenila između naselja i šume. Maksimalno očuvati postojeću vegetaciju, a na mestima gde to nije moguće planirati zasade isključivo visoke vegetacije sa spratom žbunja, autohtonih vrsta. Tamo gde nivelacija terena to dozvoljava planirati klasične ulične drvorede, i to od vrsta karakterističnih za ovaj kraj (*Cupressus sempervirens*, *Pinus halepensis*, *Pinus pinea*, *Quercus ilex*, *Ostrya carpinifolia*, *Arbutus unedo*...). Saobraćajnice kao linearne elemente u pejzažu oplemeniti zasadima pomenutih vrsta, koje bi se kao dominante sagledavale i sa kopna i sa mora.

Kružni tok, na ulazu u kompleks turističkog naselja treba da bude reprezentativna površina, projektovana tako da pre svega bude saobraćajno bezbjedna (visoko drveće pozicionirati tako da vozač u kružnom toku uvek ima dobru preglednost puta).

UO- uređena obala

Uređena obala predstavlja linearni potez uz obalu mora, koja je prvenstveno namenjena formiranju šetališta sa pratećom opremom i uređenjem. Zadržati postojeću vegetaciju na mjestima gdje je to moguće, a gdje nije, planirati ozelenjavanje što sličnije prirodnom. S obzirom na velike denivelacije u terenu, koristiti vrste koje dobro vežu tlo, sprečavajući erozivne procese. Uz staze planirati manja odmorišta sa klupama i pratećim mobilijarom, uz obaveznu zasjenu visokim lišćarima ili četinarima, ili za to projektovanim konstrukcijama. Staze realizovati od prirodnih materijala (kamen, drvo, šljunak).

Dio ovih površina koje se nalaze uz same parcele turističkog naselja, i uz obalu, mogu se rešavati kao reprezentativno parterno zelenilo, koristeći autohtone vrste i vrste karakteristične za ovaj kraj.

OP - Ostale prirodne površine

Zadržati postojeću vegetaciju na mjestima gdje je to moguće, a gdje nije planirati ozelenjavanje što sličnije prirodnom. S obzirom na velike denivelacije u terenu, koristiti vrste koje dobro vežu tlo, sprječavajući erozivne procese. Moguće je planirati pješačke staze. Uz staze mogu se planirati manja odmorista sa klupama i pratećim mobilijarom, uz obaveznu zasjenu visokim lišćarima ili četinarima. Staze realizovati od prirodnih materijala (kamen, drvo, šljunak).

Dio ovih površina koje se nalaze uz same parcele turističkog naselja, i uz obalu, mogu se rješavati kao reprezentativno parterno zelenilo, koristeći autohtone vrste i vrste karakteristične za ovaj kraj.

Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene

ZTN - Zelenilo turističkih naselja

Ukoliko se planira formiranje podzemnih etaža (garažiranje i sl.), zelene površine se mogu realizovati i na površinama iznad podzemnih etaža, ali njihov obračun ne ulazi u procenat zelenih površina osim ako dubina supstrata nije veća od 1,4 m.

Procenat zauzetosti zelenim površinama može se realizovati samo na urbanističkoj parceli koja je predmet izdavanja UTU-a, nikako na površinama okolnog zaštitnog pojasa, park šume ili drugog vida zelenila u okruženju.

Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica i 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice.

Na ravnim ili kosim krovovima objekata poželjno je planirati ekstenzivne ili intenzivne krovne vrtove, na odgovarajućim supstratima. Krovno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.

Osnovni objekat turističkog naselja

Prostorni raspored i izbor vegetacije treba da je podređen spoljašnjoj organizaciji prostora oko hotela:

- Prilazne reprezentativne zone (mogu da sadrže i vodena ogledala, fontane, i sl.) sa parternim zelenilom najvišeg stepena održavanja.
- Zone restorana i kafea sa odgovarajućom visokom zasjenom.
- Zone slobodnog prostora za odmor mogu da sadrže drvene elemente (klupe, krevete, baldahine i sl.), sa odgovarajućom visokom zasjenom.
- Zone bazena (dominantne su četinarske i zimzelene vrste, zbog opadanja lišća).
- Zone dječijih igrališta sa pratećom opremom.

Nije obavezno da svaka lokacija hotela i depadansa ima sve pomenute zone, a to će biti uslovljeno veličinom urbanističke parcele, kao i kapacitetom hotela.

Depadansi turističkog naselja i turističke vile

Funkcionalno, parcele vila podijeliti na nekoliko zona:

- Zona pasivnog odmora uz bazene uz zasjenu pergolama, ili zasjena tipa platnenih jedara.
- Zona pasivnog odmora na terasama parcela, uz adekvatnu visoku zasjenu i druge elemente od prirodnih materijala (kameni stolovi, drvene klupe, stolice, ležaljke, kamena ili željezna okna za vatru, pergole i sl.).
- Formiranje mediteranskih bašti začinskog i ljekovitog bilja.
- Visokom vegetacijom odvojeni su vizuelno objekti od susjednih vila i ulica.
- Prostorni raspored visoke vegetacije treba da je takav da se vizure (iz vila i sa terasa) ka moru ne ugrožavaju.
- Ozelenjavanje podzida planirati puzavicama i poleglim formama.

Potencijalno zaštićena kulturna dobra

- Ove zelene površine su specifični prateći element postojećih vojnih utvrđenja- fortifikacija. Ova kategorija zelenila ne treba da sadrži puno floralnih elementata (šarenilo boja, oblika..),

već njen vizuelni identitet treba da bude pre svega sveden u teksturi i koloritu izabranih vrsta, kako bi predstavljao pozadinu objektima kulturnih dobara, u skladu sa njihovom istorijom i kulturnim nasleđem. Ove površine su uglavnom travne površine, sa visokim autohtonim zelenilom, pozicioniranim tako da ne zaklanja previše ove značajne objekte. Na krovovima objekata Gornja i Donja Kobilica moguće je formiranje zasada trava i sukulenih biljaka, kojima se mogu davati različiti oblici, koji bi se sagledavali sa viših kota, kao i sa mora. Travnate površine ne moraju biti u potpunosti klasični travnjaci, već zasadi ukrasnih trava, kombinacija sa perenama i sl.

Pješačke staze i platoi

- S obzirom na velike denivelacije u terenu, koristiti vrste koje dobro vežu tlo, sprečavajući erozivne procese. Ukoliko se denivelacije rešavaju kaskadno, sa potpornim zidovima, oni treba da budu visoki maksimalno 1.5 metar, ozelenjeni vertikalnim zelenilom. Uz staze mogu se planirati manja odmorišta sa klupama i pratećim mobilijarom, uz obaveznu zasjenu visokim lišćarima ili četinarima. Staze realizovati od prirodnih materijala (kamen, drvo, šljunak).
- Ukoliko se radi o većim površinama ove zone mogu se uređivati u vidu parkovskih površina, sa vrstama karakterističnim za lokalni ambijent.

Zelene površine planirati tako da ne zahtevaju jako intenzivne mjere održavanja, prije svega u pogledu zalivanja.

Uz saobraćajnice unutar zone turističkog naselja planirati kontinualan, minimum 5 m širok pojas visoke vegetacije, sađene u vidu drvoreda ili u slobodnom stilu, sa spratom žbunja, uz mogućnost prekida za kolske i pješačke ulaze na parcelu.

Slijediti osnovni princip zadržavanja postojećih karakteristika pejzaža, i to kroz maksimalno očuvanje autohtone vegetacije, i planiranje nove, koja po formi i izboru vrsta ne smije u mnogome odudarati od postojećih karakteristika pejzaža i vegetacije uopšte, bez suviše introdukcije stranih vrsta - egzota (palme, topijarne forme).

Ukoliko se planira parkiranje na parceli, planirati zasjenu parking mjesta drvorednim sadnicama lišćara, po jedno stablo na svako treće parking mjesto.

Predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

Na grafičkom prilogu *Plan regulacije i nivelacije* definisane su zone za gradnju kao i zone zelenila koje se štite u što izvornijem obliku.

Riječ je o zoni autohtonog zelenila koje se u potpunosti zadržava, uz mogućnost mjera sanacije i introdukcije visokog rastinja kao načinom za podizanjem kvaliteta površina i djelimičnim stavljanjem istih u funkciju turizma.

U zoni autohtonog zelenila zabranjeno je krčenje postojeće vegetacije. Moguće je kroz ovu zonu trasirati pješačke staze. U zoni pješačkih staza mogu se planirati proširenja – odmorišta, čiji zastori treba da budu od šljunka ili drugih prirodnih materijala, a same staze treba da budu od lomljenog kamena ili kombinacije kamena i šljunka. Moguće planirati i formiranje platoa - vidikovca od prirodnih materijala- drveta ili kamena, sa sjedenjem i ostalim neophodnim mobilijarom.

Pejzažno uređenje, a prije svega izbor vrsta i njihov raspored, mora da bude u potpunosti podređen prirodnom pejzažu ovog prostora. Upotrebljavati isključivo autohtone vrste, u kombinaciji sa četinarskim vrstama karakterističnim za ovaj kraj (čempres, alepski bor, primorski bor).

Na UP1, urbanistička zona A, obzirom na kontakt sa državnom granicom, nije dozvoljena sadnja visokog drveća i ostalog visokog zelenila u pojasu od 50 m.

Površine za pejzažno uređenje specijalne namjene

ZP - zaštitni pojas

Na području zone A, planirani zaštitni pojas čini postojeća vegetacija tipa makije, koja se u potpunosti zadržava u postojećem stanju. U ovoj zoni nije dozvoljena gradnja objekata, kao ni postavljanje privremenih objekata.

U zoni zaštitnog pojasa moguće je trasirati isključivo šetne staze i proširenja tipa vidikovac, bez izgradnje objekata. Maksimalna površina vidikovca može biti 30m², sa poroznim zastorom (šljunak ili drveni zastor), opremljen mobilijarom (klupe, kante za otpatke, osvjetljenje) i obaveznom ogradom.

S obzirom na jaku denivelaciju terena, daljom razradom potrebno je definisati tehničke mogućnosti za postavljanje pješačkih staza, koja u slučaju da se trasira duž stijenske mase može biti konzolno postavljena, ili na laganoj metalnoj konstrukciji. Zaštitni pojas se može obogatiti visokom autohtonom vegetacijom tipičnom za makiju, kako bi se spriječio dalji tok degradacije vegetacije ili erozioni procesi. Sječa postojeće makije (osim za trasiranje staza ili manjih vidikovaca), nije dozvoljena, čak ni kada se planira sadnja novih stabala.

U zaštitnom pojasu zone A, obzirom na kontakt sa državnom granicom, nije dozvoljena sadnja visokog drveća i ostalog visokog zelenila.

ZIK- Zelenilo infrastrukture

Zelene površine planirati na minimum 10 % parcele. Obavezno je ozelenjavanje visokim lišćarima i četinarima, a ukoliko je onemogućeno zauzimanje predviđenih površina za zelenilo, predvidjeti vertikalno ozelenjavanje, puzavicama ili žbunastim vrstama u formi žive ograde.

Zona B

Površine za pejzažno uređenje javne namjene

PŠ -park šuma

Park šuma predstavlja zaštićenu zonu autohtonog zelenila koje se u potpunosti zadržava, uz mogućnost mjera sanacije i introdukcije visokog rastinja kao načinom za podizanjem kvaliteta površina i djelimičnim stavljanjem istih u funkciju turizma.

U zoni park šume zabranjeno je krčenje postojeće vegetacije. Moguće je kroz ovu zonu trasirati pješačke staze. U zoni pješačkih staza mogu se planirati proširenja- odmorišta čiji zastori treba da budu od šljunka ili drugih prirodnih materijala, a same staze treba da budu od lomljenog kamena ili kombinacije kamena i šljunka.

U samoj park šumi moguće planirati i formiranje platoa- vidikovca od prirodnih materijala- drveta ili kamena, sa sjedenjem i ostalim neophodnim mobilijarom.

Izrada projekta revitalizacije park šume zahtijeva izradu Glavnog projekta pejzažne arhitekture, ukoliko se na površini planira formiranje staza, platoa i odmorišta.

Pejzažno uređenje, a prije svega izbor vrsta i njihov raspored mora da bude u potpunosti podređen prirodnom pejzažu ovog prostora. Upotrebljavati isključivo autohtone vrste, u kombinaciji sa četinarskim vrstama karakterističnim za ovaj kraj (čempres, alepski bor, primorski bor).

UO - Uređena obala

Ova zona integralno je vezana za planirano obalno šetalište, u njegovoj je funkciji. Ovu zonu treba da čine uređene parterne i zelene površine, sa planiranim pratećim mobilijarom (osvjetljenje, sjedenje, kante...). Sjedenje rješavati klasično klupama ili integrisano u potporne zidove, stepenice. Na mjestima gdje to dozvoljavaju prostorne mogućnosti planirati veće površine pod zelenilom, isključivo koristiti autohtone vrste. Uz obalno šetalište predvidjeti, na mjestima na kojima u zaleđu nema visoke

vegetacije, drvored, autohtone vrste (ne koristiti palme, i druge alohtone vrste). Zelenilo rješavati usklađeno sa uređenim okućnicama sa kojima je u neposrednom kontaktu.

Popločanje partera, kao i samog šetališta, vršiti isključivo prirodnim materijalima (kamene ploče ili konglomerati, u kombinaciji sa šljunkom, drvetom i drugim prirodnim materijalima), nikako od prefabrikovanih betonskih elemenata.

Djelove ove zone moguće je organizovati kao mjesta za sunčanje sa pratećim mobilijarom.

ZUS - Zelenilo uz saobraćajnice

Planirano je neposredno uz saobraćajnice. Na ovim površinama maksimalno zadržati postojeću vegetaciju ukoliko je kvalitetna, a planirati visoko lišćarsko drveće uz saobraćajnice koje bi preuzelo funkciju drvoreda i istovremeno vršilo stabilizaciju tla. Riječ je o proširenju uz ulice na kojima se planira formiranje zelenih površina, a mogu se planirati i manji prostori tipa skvera, gdje se planira kratkotrajno zadržavanje korisnika. Ove površine mogu biti opremljene mobilijarom (klupe, rasvjeta, kante). Uz saobraćajnice obavezno planirati visoko autohtono zelenilo.

OP - Ostale prirodne površine

Predstavljaju postojeću stjenovitu obalu i zadržavaju se u postojećem stanju.

Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene

ZO - Zelenilo individualnih stambenih objekata

Na parcelama čija je površina manja od 500m² obezbijediti minimum 40% zelenih, nezastrih površina, koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža, a kod parcela čija je površina veća od 500m² minimum 50 % zelenih, nezastrih površina, koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža. Ukoliko je urbanistička parcela manja od 300m², ostvariti minimum 30% zelenih, nezastrih površina koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža. Krovno i vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina. Gore navedene smjernice odnose se na urbanističke parcele na kojima se planira izgradnja novih objekata.

Na parcelama na kojima je planirano podizanje novih objekata, za koje je na grafičkim priložima iscrtana građevinska linija (građevinska linija roze boje), potrebno je, ukoliko su u zonama označenim kao zone za zaštitu zelenila, izvršiti taksaciju postojećeg zelenila, te nakon valorizacije postojećeg zelenila formirati- korigovati građevinsku liniju tako da se zadrži kvalitetno drveće.

Na parcelama sa već izgrađenim objektima obavezno ostvariti minimum 30% zelenih, nezastrih površina koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža.

Prilikom nadogradnje ili obnove objekta obavezno identifikovati vrijednu visoku vegetaciju na parceli i inkorporirati je u planirano rješenje. Kod izgradnje novih objekata, minimum 5 m od ivice parcele okrenute ka saobraćajnici treba rezervisati za ulaze i visoko i parterno zelenilo. U pomenutim djelovima parcele saditi školovane drvoredne sadnice, na rastojanjima od min 6m, vrsta karakterističnih za primorje.

S obzirom da nijesu planirani javni drvoredi duž saobraćajnica, zelenilo individualnih objekata, pogotovo u djelovima okrenutim ka saobraćajnici, treba da preuzme tu funkciju.

Koristiti vrste koje su već karakteristične za Njivice (čempresi, alepski bor, masline, oleandri, i sl.), ali prednost dati uvijek autohtonim vrstama.

ZTN - zelenilo turističkih naselja

Na parceli UP 143, na kojoj se nalaze postojeći objekti hotela Riviera potrebno je izvršiti Taksaciju postojeće visoke vegetacije, te na osnovu nje pozicionirati planirane objekte ili nadogradnju postojećih objekata. Posebno čuvati zelenilo u zaleđu hotelske plaže i bazena, a konstatovani su izuzetni primjerci čempresa, alpskog bora, masline, kanarske palme, oleandra i drugih vrsta. Ukupno ostvariti minimum 40% zelenih, nezastrih površina, koje se realizuju na

tlu bez podzemnih etaža, uz obavezno zadržavanje postojeće vegetacije. Krovno i vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.

Na parcelama na kojima je planirano podizanje novih objekata, za koje je na grafičkim prilozima iscrtana građevinska linija (građevinska linija roze boje), potrebno je, ukoliko su u zonama označenim kao zone za zaštitu zelenila, izvršiti taksaciju postojećeg zelenila, te nakon valorizacije postojećeg zelenila formirati- korigovati građevinsku liniju tako da se zadrži kvalitetno drveće.

Na ostalim parcelama ostvariti minimum 40% zelenih, nezastrih površina, koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža. Krovno i vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina. Ukoliko se planira formiranje podzemnih etaža (garažiranje i sl.), zelene površine se mogu realizovati i na površinama iznad podzemnih etaža, ali njihov obračun ne ulazi u procenat zelenih površina osim ako dubina supstrata nije veća od 1,4 m. ***Procenat zauzetosti zelenim površinama može se realizovati samo na urbanističkoj parceli koja je predmet izdavanja UTU-a, nikako na površinama okolnog zaštitnog pojasa ili drugog vida zelenila u okruženju.***

Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m² u objektima sa 3 zvjezdice.

Na ravnim ili kosim krovovima objekata poželjno je planirati ekstenzivne ili intenzivne krovne vrtove, na odgovarajućim supstratima. Krovno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.

Slobodne i zelene površine formirati tako da se korisnicima omoguće različiti ambijenti: otvorene terase, podijumi- platforme za odmor, zelenilom izdvojeni intimni prostori posebno u zoni bazena, ukoliko se planiraju.

Uz saobraćajnice planirati kontinualan, minimum 5 m širok pojas visoke vegetacije sadene u vidu drvoreda ili u slobodnom stilu sa spratom žbunja, uz mogućnost prekida za kolske i pješačke ulaze na parcelu.

Slijediti osnovni princip zadržavanja postojećih karakteristika pejzaža, i to kroz maksimalno očuvanje autohtone vegetacije, i planiranje nove, koja po formi i izboru vrsta ne smije u mnogome odudarati od postojećih karakteristika pejzaža i vegetacije uopšte, bez suviše introdukcije stranih vrsta- egzota (palme, topijarne forme).

Na parceli obavezno planirati platoe za sjedenje sa adekvatnim zelenilom za zasjenu (pergole sa puzavicama, stabla koja razvijaju široku krošnju, elementi zasjene tipa jedra, i sl.)

Poželjna je introdukcija stablašica, visokog četinarskog i lišćarskog rastinja, pogotovo u zonama ka saobraćajnicama i plaži. Visoku vegetaciju pozicionirati tako da ne ometa kvalitetne vizure ka moru.

Ukoliko se planira parkiranje na parceli, planirati zasjenu parking mjesta drvorednim sadnicama lišćara, po jedno stablo na svako treće parking mjesto.

Predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

Površine za pejzažno uređenje specijalne namjene

ZP - zaštitni pojas

Zaštitni pojas štiti naselje od eventualnog neplaniranog širenja naselja i bilo kakve izgradnje koja nije definisana planskim dokumentom. Isto tako, zaštitni pojas štiti naselje od buke i štetnih materija sa magistralne saobraćajnice u njegovom neposrednom okruženju. Na području zone B, planirani zaštitni pojas čini postojeća vegetacija tipa makije, koja se u potpunosti zadržava u postojećem stanju. U ovoj zoni nije dozvoljena gradnja objekata, kao ni postavljanje privremenih objekata.

U zoni zaštitnog pojasa moguće je trasirati isključivo šetne staze i proširenja tipa vidikovac, bez izgradnje objekata. Maksimalna površina vidikovca može biti 30m², sa poroznim zastorom (šljunak ili drveni zastor), opremljen mobilijarom (klupe, kante za otpatke, osvjetljenje) i obaveznom ogradom.

Ukoliko se planiraju proširenja tipa vidikovaca, njihovo lociranje je potrebno utvrditi na osnovu položaja i pravca pružanja vizura. Platoi koji se postavljaju u svrhu vidikovca ili odmora korisnika moraju imati ogradu ako se nalaze na mjestima koja mogu biti opasna.

S obzirom na jaku denivelaciju terena, daljom razradom potrebno je definisati tehničke mogućnosti za postavljanje pješačkih staza, koja u slučaju da se trasira duž stijenske mase može biti konzolno postavljena, ili na laganoj metalnoj konstrukciji.

Zaštitni pojas se može obogatiti visokom autohtonom vegetacijom tipičnom za makiju, kako bi se spriječio dalji tok degradacije vegetacije ili erozioni procesi. Sječa postojeće makije (osim za trasiranje staza ili manjih vidikovaca), nije dozvoljena, čak ni kada se planira sadnja novih stabala.

ZIK- Zelenilo infrastrukture

Zelene površine planirati na minimum 10 % parcele. Obavezno je ozelenjavanje visokim lišćarima i četinarima, a ukoliko je onemogućeno zauzimanje predviđenih površina za zelenilo, predvidjeti vertikalno ozelenjavanje, puzavicama ili žbunastim vrstama u formi žive ograde.

Zona C

Površine za pejzažno uređenje javne namjene

ZUS- Zelenilo uz saobraćajnice

Planirano je neposredno uz saobraćajnice. Na ovim površinama maksimalno zadržati postojeću vegetaciju ukoliko je kvalitetna, a planirati visoko lišćarsko drveće, uz saobraćajnice da preuzme funkciju drvoreda i da istovremeno vrši stabilizaciju tla.

OP- Ostale prirodne površine

Predstavljaju postojeću stjenovitu obalu i zadržavaju se u postojećem stanju.

Površine za pejzažno uređenje ograničene namjene

ZTH- Zelenilo za turizam (Hoteli)

Na parceli UP 37 ostvariti minimum 30% zelenih, nezastrih površina, koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža. Krovno i vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.

Slobodne površine parcele unaprijediti sadnjom visokog i parternog zelenila.

ZPO-Zelenilo poslovnih objekata

Planirano je u okviru zone C na 3 urbanističke parcele (UP32, UP33, UP34), a kako je na ovim parcelama moguće planirati različite sadržaje, pejzažno uređenje parcele zavisi od namene objekata.

Na parcelama obezbediti minimum 50% zelenih, nezastrih površina, koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža. Krovno i vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.

Visoko zelenilo planirati u djelovima parcele ka kupalištu, koristiti školovane drvoredne sadnice.

ZO- zelenilo individualnih stambenih objekata

Na parcelama obezbediti minimum 40% zelenih, nezastrih površina, koje se realizuju na tlu bez podzemnih etaža. Krovno i vertikalno zelenilo ne ulazi u obračun zelenih površina.

Prilikom nadogradnje ili obnove objekta obavezno identifikovati vrijednu visoku vegetaciju na parceli i inkorporirati je u planirano rešenje. Kod izgradnje novih objekata, minimum 5 m od ivice parcele okrenute ka saobraćajnici treba rezervisati za ulaze i visoko i parterno zelenilo. U pomenutim dijelovima parcele saditi školovane drvoredne sadnice, na rastojanjima od min 6 m, vrsta karakterističnih za primorje.

Površine za pejzažno uređenje specijalne namene

ZP-zaštitni pojas

Zaštitni pojas štiti naselje od eventualnog neplaniranog širenja naselja i bilo kakve izgradnje koja nije definisana planskim dokumentom. Isto tako, zaštitni pojas štiti naselje od buke i štetnih materija sa magistralne saobraćajnice u njegovom neposrednom okruženju. Na području zone C, planirani zaštitni pojas čini postojeća vegetacija tipa makije, koja se u potpunosti zadržava u postojećem stanju. U ovoj zoni nije dozvoljena gradnja objekata, kao ni postavljanje privremenih objekata. U zoni zaštitnog pojasa moguće je trasirati isključivo šetne staze i proširenja tipa vidikovac, bez izgradnje objekata. Maksimalna površina vidikovca može biti 30m², sa poroznim zastorom (šljunak ili drveni zastor), opremljen mobilijarom (klupe, kante za otpatke, osvetljenje) i obaveznom ogradom.

Zaštitni pojas se može obogatiti visokom autohtonom vegetacijom tipičnom za makiju, kako bi se spriječio dalji tok degradacije vegetacije ili erozioni procesi. Sječa postojeće makije (osim za trasiranje staza ili manjih vidikovaca), nije dozvoljena, čak ni kada se planira sadnja novih stabala.

ZIK- Zelenilo infrastrukture

Zelene površine planirati na minimum 10 % parcele. Obavezno je ozelenjavanje visokim lišćarima i četinarima, a ukoliko je onemogućeno zauzimanje predviđenih površina za zelenilo, predvidjeti vertikalno ozelenjavanje, puzavicama ili žbunastim vrstama u formi žive ograde.

Okvirni predmjer i predračun radova za pejzažno uređenje za površine javne namjene

Namjena	m ²	cijena €/ m ²	ukupno €
Park (P)	3689,6	7	25827,2
zelenilo zu saobraćajnice (ZUS)	3585,9	5	17929,5
Uređena obala (UO)	21950,4	10	219 504
ukupno			263 260,7 €

3.6. UPRAVLJANJE OTPADOM

Prepoznavši upravljanje otpada kao jedan od značajnih problem koji mogu negativno uticati na životnu sredinu Crna Gora je u protekloj deceniji uložila značajne napore u izradu strateških dokumenata, usklađivanje propisa sa zakonodavstvom Evroske unije i obezbeđenje infrastrukture za implementaciju usvojenih planova i propisa.

Strateška dokumenta koja definišu oblast upravljanja otpadom su:

1. **Nacionalna politika upravljanja otpadom** (2004) postavlja viziju za budućnost i definiše ciljeve i strategije, potpomažući njihovo ostvarivanje, predloži ciljeve i strategije za smanjivanje, kontrolu i upravljanje otpadom i od suštinske važnosti za održivi, ekološki i ekonomski razvoj Crne Gore.
2. **Strateški Master plan za upravljanje otpadom na republičkom nivou** (2005) obezbjeđuje uslove za racionalni i održivi plan upravljanja otpadom na državnom nivou. Cilj ovog plana je smanjiti uticaj otpada na životnu sredinu, poboljšati efikasnost korišćenja resursa i sanirati negativne efekte upravljanja otpadom kroz povećanje količine otpada koji se sakuplja i ponovno koristi, odnosno reciklira i smanjenje količine otpada koji se konačno odlaže na sanitarne deponije.

Ova dokumenta su bile i smjernice pri izradi **Prostornog plana Crne Gore za period do 2020.** godine koji takođe usvaja predložene preporuke vezane za infrastrukturu potrebnu za upravljanje otpadom, kao što su međupštinske regionalne sanitarne deponije, transfer stanice, reciklažni centri i postrojenja za kompostiranje otpada.

Detaljniju razradu daje **Plan upravljanja otpadom u Crnoj Gori za period od 2008-2012.** godine usvojen 14.02.2008 i predstavlja osnovni dokument kojim se određuju srednjoročni ciljevi i obezbjeđuju uslovi za racionalno i održivo upravljanje otpadom u Crnoj Gori, a sadrži sledeće: ocjenu stanja upravljanja otpadom, ciljeve upravljanja otpadom dugoročne i kratkoročne mjere u upravljanju otpadom u planskom periodu sa dinamikom realizacije, okvirna finansijska sredstva za izvršenje plana, način realizacije i subjekte odgovorne za realizaciju, razvijanje javne svijesti o upravljanju otpadom.

Budući da je period za koji je bio izrađen prethodni set strateških dokumenata istekao i da je neophodno izraditi i usvojiti novi, javila se potreba za preispitivanjem prethodno planiranih i ostvarenih ciljeva i sagledavanjem trenutnih tendencija, potreba i mogućnosti Crne Gore kada je upravljanje otpadom u pitanju. Zbog toga se 2014. godine pristupilo izradi **Revizije državnog plana upravljanja otpadom za period 2015-2020. godina** (ovaj dokument je još uvijek u formi nacrtu) koji.

Donošenje strateških dokumenata pratila je i izrada potrebne legislative, usklađene sa direktivama EU koje definišu upravljanje otpadom. Još 2005. godine donesen je prvi Zakon o upravljanju otpadom, koji je od tada pretrpeo značajne izmjene, te je trenutno na snazi Zakon o upravljanju otpadom ("Sl.list Crne Gore", br. 64/11 i 39/16) a doneseno je oko 20 podzakonskih akata koji detaljnije definišu pojedine oblasti.

U skladu sa članom 23 Zakona o upravljanju otpadom svaka jedinica lokalne samouprave dužna je da sačini lokalni plan upravljanja otpadom na period važenja državnog plana. Takođe, u skladu sa članom 26 i sva privredna društva koja na godišnjem nivou proizvedu više od 200 kg opasnog otpada ili više od 20 tona neopasnog otpada, dužni su da sačine plan upravljanja otpadom.

U skladu sa prethodnim, opština Herceg Novi je na sjednici 24.04. 2009. godine usvojila Plana upravljanja otpadom za period od 2009-2013. godine. Kako je rok za koji je rađen Plan istekao, Programom uređenja prostora Opštine Herceg Novi do 2016 godine, planirano je da će novi lokalni plana upravljanja otpadom 2015-2020 biti urađen do kraja 2016. godine, kao i Plan rasporeda i lokacije kontejnerskih mjesta za Opštinu Herceg Novi.

Način na koji se danas raspolaze skupljenim komunalnim otpadom u Herceg Novom ne zadovoljava ni u tehničkom, a pogotovo ne u sanitarnom pogledu. Sav otpad koji se odvozi na lokalitet smetlišta Dugunja, udaljenog 20,8 km od središnjeg prostora Opštine Herceg Novi, sa kojeg se sakupljeni otpad odlaže na najprimitivniji način istresanjem iz vozila za transport otpada.

Opština Herceg Novi u GUP iz 2000. godine, ima zadejstvovano rješenje o privođenju namjeni prostora u MZ Ubli, mikrolokacija Duboki do, za kategoriju sanitarne deponije komunalnog otpada.

Na području Opštine godišnje se sakupi oko 14.000t otpada. Otpad se sakuplja u kontejnere od 1.1 m³ i 5 m³, a odvozi se i deponuje specijalnim kamionima – autosmećarama. Karakteristično je selektivno sakupljanje otpada, gdje se u specijalizovanim kontejnerima odvojeno sakuplja: papir, karton, plastika, PET ambalaža, aluminijske limenke i staklo. Sakupljene sekundarne sirovine se prerađuju i baliraju kako bi bile spremne za transport i plasman na tržištu. Ovakav način sakupljanja sekundarnih sirovina prisutan je od juna 2006.godine i još uvijek je u fazi razvijanja.

Ostale količine komunalnog otpada se odvoze i deponuju na smetlište, odnosno po potrebi pretovaraju u druga vozila na pretovornoj stanici u Meljinama prije odvoza na smetlište. Odlaganje se vrši iskrcavanjem tereta preko ivice stijene, a sa platforme izgrađene na lokalnom putu Dugunja – Crkvice. Na samom tijelu smetlišta je vrlo često samozapaljenje usled emisije metana nastalog anaerobnom biodegradacijom organskih materija u otpadu. Nema sistema upravljanja gasovima i iscurkom. Takođe, ne postoji ni separacija otpada po stepenu opasnosti i/ili potrebi za posebnim rukovanjem.

Procjene budućih količina otpada u zahvatu planskog dokumenta

Zbog sve većih količina opasnog i neopasnog otpada kao i neodgovarajućeg odlaganja na teritoriji opštine u prethodnom periodu, kao produkt porasta stanovništva, turizma, povećanog životnog standarda, otpad se smatra jednim od naznačajnijih ekoloških problema opštine.

U opštini Herceg Novi, kao opštini sa dominantno turističkom privredom, problemi čistoće, javne higijene i deponovanja čvrstog otpada, posebno se usložnjavaju za vrijeme turističkih sezona duž glavnih putnih pravaca, javnih i ostalih površina, a iz razloga enormnog povećanja broja stanovnika (turista), usljed čega narastaju potrebe za sakupljanjem, odvozom i odlaganjem čvrstog otpada, kako iz kontejnera tako i sa nelegalnih odlagališta.

Strateškim master planom upravljanja otpadom količine komunalnog otpada se razlikuju u zavisnosti od regiona. Pri određivanju procjene količina komunalnog otpada za primorski region Crne Gore, date su sledeće količine:

- za stalno stanovništvo 0,90 kg/dan,
- za turiste 1,5 kg/dan.

Revizija državnog plana upravljanja otpadom za period 2015-2020. Godina je u svojim proračunima došla do podataka da se dnevno proizvede oko 0,86 kg kod stanovništva, dok turista proizvede 1,86 kg otpada.

Na bazi demografskih podataka, uključujući broj stanovnika i broj noćenja (predpostavlja se posjećenost 6 mjeseci), proračunate su količine otpada na području ovog planskog dokumenta, što je šrikazano u tabeli koja slijedi.

Tabela : Procjena količina komunalnog otpada

Zona	Procjenjena proizvodnja otpada				
	Proizvođači otpada		Procjenjena količina (t/god)		
	Stanovnici	Turizam noćenje	Stanovnici	Turizam	Ukupno
A	-	1.453	-	392	1.014
B	1.467	482	481,9	130	611,9
C	320	33	105,1	8,9	104
Ukupno	1.787	1.968	587	530,9	1,700

U skladu sa prethodno definisanim kriterijumima procijenjena maksimalna količina otpada na godišnjem nivou iznosi 1,700 t/god.

Sistem sakupljanja otpada u opštini Herceg Novi, oslanjaće se na primjenu mjera za smanjivanje otpada na mjestu njegovog nastanka, uz poštovanje uslova propisanih u podzakonskim aktima, čija

izrada je predvinjena Zakonom o upravljanju otpadom, a koji treba da obuhvate primarno odvajanje i prikupljanje pojedinih kategorija otpada (ambalažni otpad, otpadne gume, otpadna ulja...). Za otpad koji ne bude obuhvaćen pojedinim pravilnicima, primjenjivaće se odvojeno prikupljanje u okviru komunalnog otpada za komponente kao što su: papir i karton, staklo, plastika, metali, opasni komunalni otpad, kabasti otpad i drugo.

U skladu sa potrebama kvaliteta sakupljanja otpada i u skladu sa osnovnim principima politike upravljanja komunalnim otpadom, komunalni neopasan otpad, moraće se razdvajati od ostalih vrsta otpada, kao što je industrijski i medicinski otpad, kao i opasni otpad iz domaćinstava.

Zahtjeve za razdvajanje otpada koji su već definisani i kroz važeće opštinske propise, moraće da ispunjavaju i proizvođači industrijskog i opasnog otpada u opštini Herceg Novi.

Planom sakupljanja definišu se dva vremenska perioda dinamike sakupljanja otpada i to:

- Period otkobar – jun i
- period jun – septembar.

Navedeni periodi isključivo su određeni kao periodi povećanja-smanjenja ukupnog stanovništva i gostiju odnosno povećanja privrednih djelatnosti posebno turističke privrede.

U periodu planiranja, otpad iz domaćinstava koji se stvara u gradskim i prigradskim naseljima biće odlagan u postojeće i novopostavljene komunalne kontejnere zapremine 1,1 m³.

Pored frekvencije sakupljanja i odnošenja-odvoza otpada koji se prvenstveno bazira na prostornoj komponenti kao i količinama otpada, obezbjediće se plan kretanja vozila kako bi se postiglo optimalno sakupljanje otpada uz kontrolisane troškove.

Tabela: Pretpostavke za proračun potrebnog broja kontejnera za otpad koji nije dio selektivnog sakupljanja otpada

Parametar	Iznos
Količina	1700 t
Zapremina kontejnera	1,1 m ³
Predpostavljena gustina (zbijenost)	0.1 t/m ³
Učestalost pražnjenja	jedan x dnevno
Potreban broj kontejnera	51

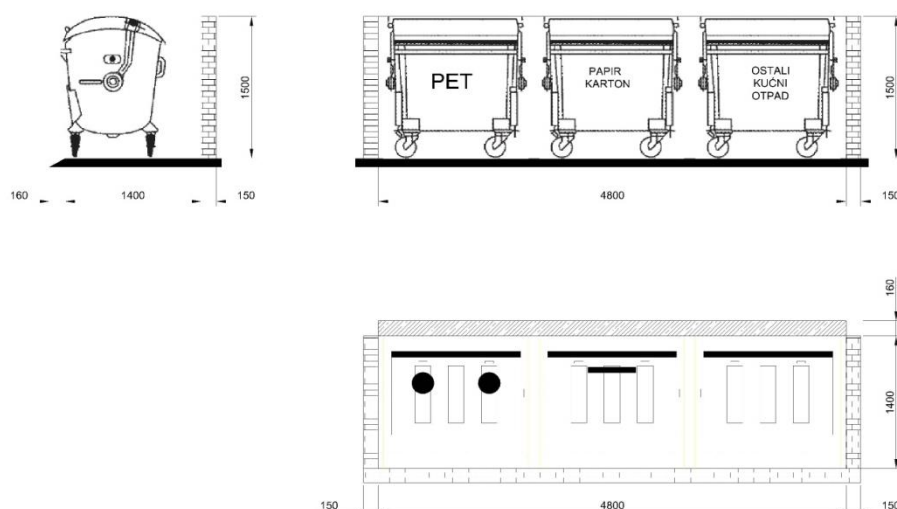
Usvaja se da je za plansko područje potrebno 46 kontejnera. Kontejneri će biti postavljeni na lokacijama uz ivicu puta u naseljenom području **u skladu sa Planom rasporeda i lokacije kontejnerskih mjesta za Opštinu Herceg Novi**, koji će se donijeti do kraja 2016. godine. Odvoženje otpada vršiće se specijalnim vozilima do sanitarne deponije. Sakupljanje i transport otpada je potrebno organizovati u kasnim večernjim ili ranim jutarnjim časovima.

Na području zahvata plana preporučuje se, gdje god je to moguće a naročito u hotelskom kompleksu, postavljanje kontejnera po mogućnosti za selektivno sakupljanje otpada u podzemne prostorije, gdje će se obezbijediti nesmetan pristup vozilima za odvoženje otpada.

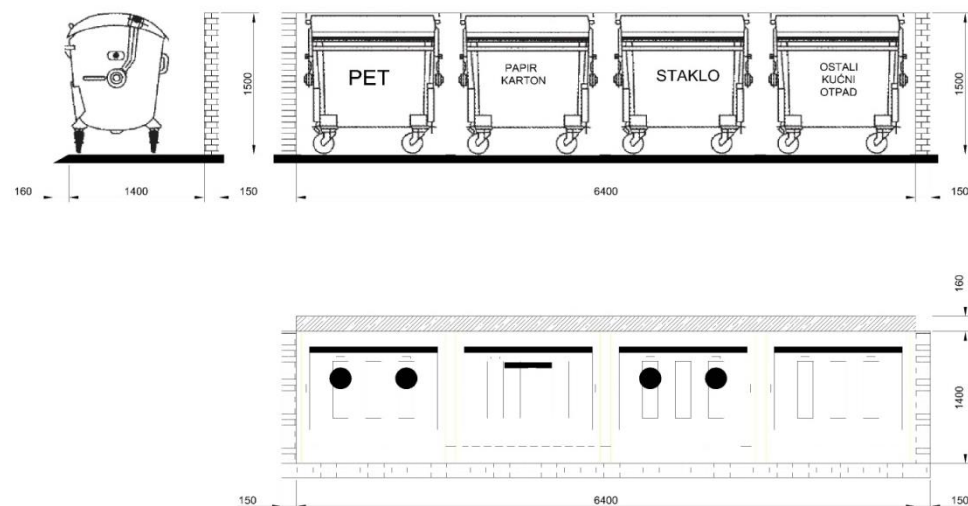
Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje lokacija za postavljanje kontejnera

- Lokacije su u vidu niša u koridorima planiranih saobraćajnica i u zavisnosti od potreba u njima je predviđeno 2,3 ili 4 kontejnera. Kao tipski uzet je kontejner kapaciteta 1,1m³.
- Prilikom realizacije ovih kontejnerskih mesta voditi računa da kontejneri budu smešteni na izbetoniranim platoima ili u posebno izgrađenim nišama (betonskim boksovima)
- Za neometano obavljanje iznošenja smeća svim nišama obezbeđen direktan prilaz komunalnog vozila.
- U daljem tekstu date su skice sa orijentacionim dimenzijama kontejnerskih mesta sa 3 i 4 kontejnera (tipski, kapaciteta 1,1m³).

Dimenzije kontejnerskog boksa za 3 kontejnera kapaciteta 1,1m³



Dimenzije kontejnerskog boksa za 4 kontejnera kapaciteta 1,1m³



Lokacije za postavljanje reciklažnih dvorišta, kojima se osigurava sprovođenje mjera za odvojeno prikupljanje otpada, u opštini Herceg Novi definisano je jedno reciklažno dvorište uz transfer stanicu u Meljinama.

Glavni cilj upravljanja građevinskim otpadom je uspostavljanje održivog sistema upravljanja građevinskim otpadom, praćenje količina, vrsta i sastava građevinskog otpada, izbjegavanje i prevencija nastajanja otpada, smanjivanje količina koje se odlažu, odvajanje i zbrinjavanje svih vrsta građevinskog otpada koje sadrže opasne materije. Opština Herceg Novi je svojom odlukom definisala i privremena odlagališta za građevinski otpad na lokaciji Sela Kameno kao i za zeleni otpad na Sutorinskom polju.

Upravljanje ostalim vrstama otpada vršiće se u skladu sa Lokalnim planom upravljanja otpadom koji je opština obavezna da donese, u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom.

4. EKONOMSKA ANALIZA SA ELEMENTIMA TRŽIŠNO FINANSIJSKE PROJEKCIJE

Svrha izrade ekonomske analize je sagledavanje mogućnosti valorizacije predmetne lokacije kroz inicijative i ideje vlasnika i korisnika prostora uz poštovanje kriterijuma i principa održivog razvoja.

Atraktivnost lokacije ogleda se, prije svega, u samom položaju koji zauzima, blizini aerodroma Tivat, dostupnosti kopnenim i morskim putem. U blizini ušća Sutorine stvara se poznato ljekovito blato kao bitan rezurs za valorizaciju zdravstvenog turizma.

Ekonomska analiza razvoja lokacije DSL "Sektor 1", izrađena je na osnovu programskog zadatka i raspoložive dokumentacije dobijene od Naručioča. Ukupna vrijednost investicionih ulaganja u izgradnju i opremanje predmetne lokacije, na kompleksu zemljišta cca 80,26 ha, procijenjena je na 300.462.579,32 € (nijesu uključeni troškovi kamata na kreditna sredstva za finansiranje izgradnje).

Koncepcija razvoja lokacije

Vrijednost lokaliteta i odgovornost prema ispunjavanju postavljenih ciljeva uređenja prostora zahtijeva ulaganja u infrastrukturu i smještajne kapacitete, koji će zadovoljiti kriterijume klijentele, sa minimalnim uticajem na životnu sredinu.

Planom je predloženo da predmetnu lokaciju treba valorizovati kroz razvoj turističkih sadržaja, unapređenje naseljske strukture, formiranje javnog šetališta, očuvanje postojećih objekata kulturne baštine, razvoj sportsko-rekreativnih zona, poboljšanje infrastrukturne opremljenosti i slično.

Procijenjena investiciona vrijednost projekta

Na slijedećoj stranici iskazani su očekivani troškovi za planirane radove koje je potrebno izvesti radi realizacije ukupnog zahvata i izgradnje predmetne lokacije, po namjeni i sadržajnim cjelinama. Svi troškovi izgradnje su procijenjeni i mogu znatnije odstupati.

Osnova ovih procjena je dobijanje referentnih početnih veličina na bazi kojih će se graditi model finansiranja buduće izgradnje, no uvijek na nivou prvih procjena koje je kroz adekvatnu tehničko-tehnološku dokumentaciju potrebno verifikovati i korigovati. Ocjenjujemo moguća odstupanja do +/- 20%.

U cilju realizacije planiranih kapaciteta neophodno je uraditi i ukupnu infrastrukturu: saobraćajna, električna, kanalizaciona i vodovodna mreža na javnim površinama. Procijenjena vrijednost infrastrukturnog opremanja iznosi 19.238.688,95 € sa PDV-om.

Infrastrukturno opremanje

Red.broj	Struktura ulaganja	Iznos ulaganja	% ulaganja
1	saobraćajna infrastruktura	5,292,287.00	29.75
2	hidrotehnička infrastruktura	7,031,638.60	39.53
3	elektrotehnička infrastruktura	4,822,022.80	27.11
4	telekomunikaciona infrastruktura	330,102.07	1.86
5	pejzazno uređenje	313,280.23	1.76
	Ukupno	17,789,330.71	100.00

Rekapitulacija troškova namjeravanih ulaganja

NAMJENA		Planirani BGP		Cijena	Iznos u
				EUR/m ²	EUR
			%		
1	Turisticko-ugostiteljski sadržaji	245,412			230,607,600.00
T1 + T2	Hotel + Turisticko naselje	174,642	71.2	1000.00	174,642,000.00
SMG	Stanovanje malih gustina	69,957	28.5	800.00	55,965,600.00
CD	Centralne djelatnosti	813	0.3	800.00	650,400.00
2	Infrastrukturno opremanje				17,789,330.71
	Saobraćaj				5,292,287.00
	Hidrotehničke instalacije u zoni zahvata				7,031,638.60
	Elektroenergetika				4,822,022.80
	Telekomunikaciona infrastruktura				330,102.07
	Pejzazno uređenje				313,280.23
3	Ostali troškovi				22,633,618.61
	Projektno tehnička dokument.	245,412		25.00	6,135,300.00
	ekoloski elaborati, saglasnosti i dr.				
	Nadzor			3%	4,967,938.61
	Troškovi konsultanata i agencija			8%	11,530,380.00
4	Oprema turističkih sadržaja, restorana	174,642		150.00	26,196,300.00
5	Naknade za komunalno opremanje				3,235,730.00
	UKUPNO (1 do 4):				300,462,579.32

Napomena: Nijesu uključeni troškovi kamata na kreditna sredstva .

Faznost realizacije projekta

Plansko rješenje predviđa faznost realizacije kako je dato u paragrafu 2.13.:

U okviru realizacije planiranih kapaciteta kao prvu fazu realizacije planirati raščišćavanje i saniranje terena, a zatim izgradnju saobraćajne i tehničke infrastrukture. Izgradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture može se raditi fazno. U okviru prve faze, planirana vrijednost ulaganja procjenjuje se na 20.000.000,00 €

Faznost realizacije proizlazi iz tehnoloških uslova organizacije građenja objekata. Prilikom konačnog utvrđivanja tehnološkog redoslijeda gradnje objekata, kao i saobraćajne i tehničke infrastrukture, potrebno je voditi računa o tome da građenje ne predstavlja smetnju korišćenju već izgrađenih objekata.

Projektovani finansijski rezultati

Projekcija prihoda i rashoda na bazi eksploatacije Hotelskih kapaciteta sa pratećim sadržajima (Spa centar, restorani, caffè bar, sportski tereni...) zasniva se na predviđanjima broja noćenja u pojedinim periodima kalendarske godine a na bazi planiranih kapaciteta hotela, aktuelnim cijenama izdavanja soba u vilama, prihodima na bazi vanpansionske potrošnje kao i uobičajenim hotelskim standardima u pogledu troškova.

Očekuje se da će luksuzni kompleks , smješten u prirodnom ambijentu , stvoriti oazu mira i relaksacije.

Projekcija polazi od pretpostavke da će turistički kapaciteti biti dostupni tokom čitave godine, da će ostvariti skoro 100%-nu popunjenost u glavnoj sezoni, 35-50% u predsezoni i podsezoni i u ostalom periodu uz dobar marketing zadovoljavajuću popunjenost. To nas dovodi do prosječne godišnje popunjenosti od 45%.

Kada su u pitanju cijene hotelskih soba, kao i svih pratećih sadržaja na kojima se zasniva finansijski plan, pretpostavili smo da će cijene dostići nivo razvijenih destinacija.

Prihodi od eksploatacije smještajnih jedinica

Tip smjestaja	Broj lezaja	% isk.	Smj. jedinice	Prosj. cijena	Prihod I god.	II godina	III godina
T1 I T2	2458	45	398,196	150	59,729,400.00	61,521,282.00	63,366,920.46
UKUPNO	2458				59,729,400.00	61,521,282.00	63,366,920.46

Prihodi po osnovu rada restorana, kafeterija, plažnih barova i restorana, noćnih klubova i sl. izračunat je na osnovu iskustvenih parametara hotela u okruženju i planskih orijentacija. Očekuje se njihov dalji rast 3% na godišnjem nivou.

Struktura	Dnevni prihod	Br. dana	I Godina	II godina	III godina
T1 I T2					
Vansezona	36,870.00	120	4,424,400.00	4,557,132.00	4,693,845.96
Predsezona	73,740.00	45	3,318,300.00	3,417,849.00	3,520,384.47
Sezona	122,900.00	75	9,217,500.00	9,494,025.00	9,778,845.75
Podsezona	73,740.00	45	3,318,300.00	3,417,849.00	3,520,384.47
UKUPNO			20,278,500.00	20,886,855.00	21,513,460.65

Troškovi direktnog materijala (hrana, piće i roba) proizilaze iz normativa utrošaka i nabavnih cijena i obračunati su na osnovu sledećih pretpostavki:

- odnos hrane i pića u ukupnim prihodima restorana na godišnjem prosjeku je 35:65 , tako da su i troškovi uzeti u toj srazmjeri
- na osnovu tržišnih ispitivanja u ugostiteljstvu dobijeni su sljedeći podaci o maržama:
 - Hrana - odnos 1: 2,50
 - Piće - odnos 1: 3,20

Troškovi zaposlenih su računati po prosječnim bruto zaradama za stalno zaposlene i sezonske radnike.

Troškovi održavanja soba su projektovani na cca 2,5% od ukupnih operativnih prihoda.

Amortizacija građevinskih objekata je projektovana na 2,5% i oprema 12%.

Porez na dobit je utvrđen na nivou 9%.

Ostali troškovi (voda, struja, sitan inventar...) su projektovani na cca 10%.

Ostali prihodi

Pored usluga luksuznog smještaja ,sportsko rekreativnih sadržaja, spa centra, sportova na vodi, pješačenja, vožnje bicikla ,mogućnosti korišćenja usluga Zdravstvenog centra Igalo , moguće je organizovati obilaskе nacionalnih parkova, kulturnih i vjerskih objekata, tokom zimskih mjeseci posjete skijalištima i slično.

Muzički i filmski festivali na crnogorskom primorju su prepoznatljivi, književne večeri, karnevali, fešte vina, ribe, i druge kulturne manifestacije privlače veliki broj posjetilaca.

Direktni (finansijski) prihodi

Direktni prihodi iz ovog projekta uključuju:

- Jednokratne prihode:

1. prihodi od poreza na promet nepokretnosti
2. prihodi od naknada za građevinsko zemljište

- Prihodi koji se ostvaruju svake godine:

1. prihodi od poreza na dodatu vrijednost
2. prihodi od poreza na neto dobit
3. prihodi od poreza na lična primanja
4. prihodi od poreza na nepokretnost

Prihodi od naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Prema derogiranom Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata, Član 66, na osnovu kojeg se, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, vrši obračun komunalija, hoteli visoke kategorije su oslobođeni plaćanja naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. U nastavku slijedi obračun naknada za ostale planom predviđene objekte za izgradnju. Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta obarčunata je za 30% već izgrađenih objekata SMG polazeći od pretpostavke da će vlasnici ući u proceduru legalizacije tj. Implementacije postojećih projekata u planske okvire.

	Struktura	Povrsina m²	Komun.dopr.	Ukupno (EUR)
SMG	Stanovanje male gustine	14,501.00	100.00	1,450,100.00
SMG	Stanovanje male gustine postojeće (30%)	16,636.80	100.00	1,663,680.00
CD	Centralne djelatnosti	813.00	150.00	121,950.00
	UKUPNO	31,950.80		3,235,730.00

Prihodi od poreza na lična primanja

Izgradnjom planiranih sadržaja broj stalno zaposlenih bi se kretao oko 1245 radnika, što će doprinijeti ostvarenju godišnjeg prihoda od poreza na zarade u iznosu od cca 1.210.000,00 €.

	Zaposleni	Broj zaposlenih	Prosje.bruto zar.	Bruto god.nivou na	Porez na zarade 9%
1	Stalno zaposleni	1245	900.00	13,446,000.00	1,210,140.00
	UKUPNO:	1245		13,446,000.00	1,210,140.00

Zaključna ocjena

Na osnovu ekonomsko tržišne analize rađene za potrebe izrade ovog plana, došlo se do zaključka da je lokacija pogodna za izgradnju planiranih kapaciteta uz pretpostavku realizacije svih planiranih namjena i prethodno obezbjeđenje finansijskih sredstava za komunalno opremanje lokacije.

Naime, prema postojećoj metodologiji obračuna komunalnih doprinosa i mogućnosti naplate istih na osnovu planiranih kapaciteta i namjena predmetnog područja, smatramo da se ne može obezbijediti povrat uloženi sredstava u infrastrukturno opremanje.

Sugeriramo se razmatranje varijanti finansiranja komunalnog opremanja zemljišta (naknade za građenje, privatno –javna partnerstva).

U sagledavanju prihvatljivosti ove analize treba uzeti u obzir društveni aspekt investicije i opšte društvene koristi opštine Herceg Novi kroz stvaranje novih radnih mjesta, podsticaja i mogućnosti aktiviranja lokalnog stanovništva na razvijanju cijelog niza pratećih uslužnih djelatnosti što je jedan od osnovnih motiva prihvatanja planiranog projekta. Realizacija ovog projekta zahtijeva upošljavanje oko 1245 stalno zaposlenih radnika .Najveći dio građevinskog materijala, kao i robe i usluga za turističke sadržaje će se nabavljati iz lokalnih izvora.

Osim toga, **društveni doprinos** investicije moguće je iskazati kroz koristi za državu, prvenstveno kroz poreze i takse.

Projektom se u potpunosti podržava Strategija razvoja turizma i njena vizija kreiranja visokokvalitetnih destinacija koje će biti aktivne tokom cijele godine.

Direktni prihodi	Iznos	%
Jednokratni prihodi:		
Prihodi od poreza na dodatu vrijednost od prodaje imovine	6,099,593.16	37.75
Prihodi koji se ostvaruju svake godine:		
Prihodi od poreza na dodatu vrijednost	5,234,116.82	32.40
Prihodi od poreza na lična primanja	1,210,140.00	7.49
Prihodi od poreza na neto dobit	3,612,840.75	22.36
UKUPNI PRIHODI:	16,156,690.73	100.00

5. ANALITIČKI PODACI

Tabela: OSNOVNI URBANISTIČKI PARAMETRI NA NIVOU PLANA

ZONA	UKUPNO
površina zone (ha)	80.26
površina zone (m2)	802 643
površina urbanističkih parcela (m2)	714 140
broj urbanističkih parcela	231
max. građevinska površina pod objektima (m2)	112 591
max. bruto građevinska površina (m2)	246 485
bruto građevinska površina (SMG) stanovanje malih gustina (m2)	69 957
bruto građevinska površina (T1) hotel (m2)	11 538
bruto građevinska površina (T2) turističko naselje (m2)	163 104
bruto građevinska površina (CD) centralne djelatnosti (m2)	813
broj stambenih jedinica	700
broj smještajnih jedinica u hotelima	1 229
broj stanovnika	1 960
broj turista	2 458
broj zaposlenih	1 245
ukupan broj korisnika	5 667
index zauzetosti	0.14
index izgrađenosti	0.31
gustina naseljenosti (stanovnika/ha)	24
gustina naseljenosti (korisnika/ha)	71
stepen ozelenjenosti (m2 javnih zelenih površina/korisnik)	52

Tabela: BILANS POVRŠINA

BILANS POVRŠINA			opšta struktura		struktura funkcija		struktura grupa	
			m2	%	m2	%	ha	%
IZGRAĐENI PROSTOR	POVRŠINE ZA STANOVANJE	SMG- stanovanje malih gustina	91968	11.37	91968	11.37	450561	56
	NESTAMBENE POVRŠINE	T1-hotel	13657	1.69	356094	44		
		T2-turističko naselje	340810	42.14				
		CD-centralne djelatnosti	1627	0.20				
	POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE	IOE-elektroenergetska infrastruktura	2011	0.25	2500	0.31		
		IOH-hidrotehnička infrastruktura	489	0.06				
NEIZGRAĐENE POVRŠINE	SAOBRAĆAJ	javne saobraćajnice (kolske površine, parkinzi i trotoari)	54307	6.72	82057	10	358151	44
	OTVORENE JAVNE POVRŠINE	Kolsko-pješačke površine	695	0.09				
		Šetalište	22059	2.73				
		Popločane javne površine, pješačke površine	4996	0.62				
	ZELENILO	PUJ-površine za pejzažno uređenje javne namjene	11763	1.45	243481	30		
		PUS-površine za pejzažno uređenje specijalne namjene	231719	28.65				
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE	DUK-djelimično uređena kupališta	32612	4.03	32612	4		
	UKUPNO			808712	100.00	808712		
Ukupna površina zahvata na kopnu 808712 m2 (80.87 ha)								

Tabela: URBANSTIKI PARAMETRI ZA SVAKU POJEDINAČNU URBANISTIČKU PARCELU

LEGENDA_PLANIRANE INTREVENCIJE NA POJEDINAČNOJ URBANISTIČKOJ PARCELI

NOVI OBJEKAT	<i>izgradnja novog objekta</i>	MOGUĆA NOVA GRADNJA
DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	<i>moguće je dograđivati postojeći objekat ili uz zadržavanje postojećeg izgraditi i novi objekat, uz obavezno poštovanje propisanih urbanističkih parametara</i>	
POSTOJEĆI OBJEKAT	<i>zadržavanje postojećeg objekta ili eventualna minimalna dogradnja postojećeg objekta u skladu sa propisanim urbanističkim parametrima</i>	POSTOJEĆI OBJEKTI
POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLANSKIM PARAMETRIMA	<i>moguća je jedino rekonstrukcija u postojećim gabaritima</i>	
KULturna BAŠTINA	<i>Intervencije na objektima vršiti u skladu sa uslovima nadležnog organa zaštite kulturne baštine</i>	

Napomena: MAX DOZVOLJENA SPRATNOST OBJEKATA predstavlja BROJ NADZEMNIH ETAŽA /SUTEREN, PRIZEMLJE I SPRATOVI/

PLAN- zona A														POSTOJEĆE STANJE	
Urb. parcela	urbanistička zona	pretežna namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost ⁴ (max. nadmorska visina)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvarena BRGP /m2/
1	A	T2	97203.58	0.20	19441	0.44	43000	2 etaže 5 etaža	269	538	269	806	NOVI OBJEKAT I KULturna BAŠTINA	2786	4712
2	A	T2	75021.28	0.20	15004	0.32	24000	2 etaže 5 etaža	150	300	150	450	NOVI OBJEKAT I KULturna BAŠTINA		
3	A	T2	98826.43	0.20	19765	0.54	53000	2 etaže 7 etaža	331	663	331	994	NOVI OBJEKAT I KULturna BAŠTINA		
T1	A	IOE	1369.51												
Z1	A	PUJ - P	3689.63												
Z2	A	PUS - ZP	24086.33												
Š5	A	DS - šetalšte	8714.59												
UKUPNO			308911		54210		120000		750	1500	750	2250			

⁴ MAX DOZVOLJENA SPRATNOST OBJEKATA predstavlja BROJ NADZEMNIH ETAŽA

SPRATNOST U URBANISTIČKOJ ZONI A JE DEFINISANA NA GRAFIČKOM PRILOGU BR 19. IMPLEMENTACIJA STUDIJE KULturne BAŠTINE

Napomena:

Urbanističke parcele koje su označene sa zvjezdicom (*) , u analitičkoj tabeli, su parcele za koje se urbanističko tehnički uslovi mogu izdavati nakon usvajanja PPPN Obalno Područje.

PLAN- zona B														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
1	T1	12018.59	0.30	3606	0.50	6009	5 etaža	38	75			38	113	NOVI OBJEKAT					
2	SMG	339.93		135		400	3 etaže			4	11		15	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+P+Pk	131	0.39	394	1.16
3	T1	1022.67		725		4735	8 etaža	39	79			39	118	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLANSKIM PARAMETRIMA	2S	151	0.71	303	4.63
															6S+P+Pk	571		4429	
4	SMG	389.67		180		315	3 etaže			3	8		8	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1	110	0.45	220	0.73
															S	65		65	

PLAN- zona B															POSTOJEĆE STANJE				
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
5	SMG	407.02		145		315	3 etaže			3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT	P (u izgr)	58	0.35	58	0.77
															S+P+1	85		256	
6	SMG	396.55		155		570	4 etaže			6	16		16	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	S+P+1+P K	151	0.38	567	1.43
7	SMG	400.09	0.30	120	0.50	200	3 etaže			2	6		6	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+P+1	185	0.46	555	1.39
8	SMG	667.79		320		1265	5 etaža			13	35		35	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	2S+P+1	316	0.47	1264	1.89
9	SMG	639.56	0.30	192	0.50	320	3 etaže			3	9		9	NOVI OBJEKAT	P	10	0.02	10	0.02
10	SMG	912.93		345		875	3 etaže			9	25		25	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	P	35	0.37	35	0.96
															P+1+Pk	305		839	
11	SMG	684.48	0.30	205	0.50	342	3 etaže			3	10		10	NOVI OBJEKAT					

PLAN- zona B															POSTOJEĆE STANJE				
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
12	SMG	548.56		190		315	2 etaže			3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+P	123		247	
															S	65		0.34	
13	SMG	705.51		200		700	4 etaže			7	20		20	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	S+P+1+P K	182		682	
															P	16		0.28	
14	SMG	322.19	0.30	97	0.50	161	3 etaže			2	5		5	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	P	67	0.21	67	0.21
15	SMG	665.70	0.30	200	0.50	333	3 etaže			3	9		9	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	P	55	0.24	55	0.37
															P	8			
															P+1	96		193	
16	SMG	1046.98		545		1360	3 etaže			14	38		38	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	P+1+Pk	256	0.52	704	1.30
															S	29		29	
															S	77		77	
															P+2	182		547	

PLAN- zona B														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
17	SMG	1122.21		540		1020	2 etaže			10	29		29	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	P+1	221	0.48	443	0.91
															P	52		52	
															P	2		2	
18	SMG	375.28		120		220	2 etaže			2	6		6	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+P	96	0.32	192	0.57
															P	23		23	
19	SMG	208.53		160		320	3 etaže			3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT	S	40	0.75	40	1.51
															S+P+1	79		238	
															P	36		36	
20	SMG	371.57	0.40	150	0.50	186	3 etaže			2	5		5	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	S	149	0.40	149	0.40
21	SMG	280.32		125		285	3 etaze			3	8		8	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+P+Pk	91	0.43	250	1.00
															S	30		30	
22	SMG	479.92		195		315	2 etaže			3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+P	122	0.40	244	0.66
															S	70		70	

PLAN- zona B														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
23	SMG	483.44		185		385	3 etaže			4	11		11	POSTOJEĆI OBJEKAT	S	65		65	
															S+P+Pk	115		0.37	
24	SMG	504.15	0.30	151	0.50	252	3 etaže			3	7		7	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	S+P	80	0.16	160	0.32
25	SMG	523.67	0.30	157	0.50	262	3 etaže			3	7		7	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	S+P+Pk	59		161	
															S	22		0.15	
26	SMG	113.31		55		95	2 etaže			1	3		3	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+Pk	53	0.47	93	0.82
27	SMG	76.56		60		60	1 etaža			1	2		2	POSTOJEĆI OBJEKAT	S	59	0.77	59	0.77
28	SMG	300.79		195		390	3 etaže			4	11		11	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+Pk	140		245	
															S+P+Pk	52		0.64	

PLAN- zona B															POSTOJEĆE STANJE				
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
29	SMG	313.21		95		260	3 etaže			3	7		7	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+P+Pk	94	0.30	259	0.83
30	SMG	276.76	0.30	83	0.50	138	3 etaže			1	4		4	NOVI OBJEKAT					
31	SMG	276.63		115		170	2 etaže			2	5		5	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+Pk	77		134	
															S	34		0.40	
32	SMG	638.62	0.30	192	0.50	319	3 etaže			3	9		9	NOVI OBJEKAT		0	0.00	0	0.00
33	SMG	588.75	0.30	177	0.50	294	3 etaže			3	8		8	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	S+P	106	0.18	211	0.36
34	SMG	478.23	0.30	143	0.50	239	3 etaže			2	7		7	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	S+P	76	0.16	153	0.32
35	SMG	489.77		100		245	3 etaže			2	7		7	POSTOJECI OBJEKAT	Po+P+1	75	0.15	224	0.46
36	SMG	528.34	0.30	159	0.50	264	3 staze			3	7		7	POSTOJEĆI OBJEKAT	S	64	0.28	64	0.44
															S+P	83		167	

PLAN- zona B														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
37	SMG	528.00	0.30	158	0.50	264	3 etaze			3	7		7	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	P+1	82	0.16	165	0.31
38	SMG	719.31	0.30	216	0.50	360	3 etaze			4	10		10	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	P+1	113	0.16	226	0.31
39	SMG	446.51		130		360	3 etaže			4	10		10	POSTOJEĆI OBJEKAT - IMA GRADJEVINSKU DOZVOLU	S+P+Pk	130	0.29	358	0.80
40	SMG	285.23		70		185	3 etaže			2	5		5	POSTOJEĆI OBJEKAT - IMA GRADJEVINSKU DOZVOLU	P+1+Pk	66	0.23	181	0.64
41	SMG	480.63		120		320	3 etaže			3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1+Pk	115	0.24	315	0.66
42	SMG	376.17		100		200	2 etaže			2	6		6	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+P	96	0.25	192	0.51

PLAN- zona B														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
43	SMG	2035.85	0.30	611	0.50	1018	3 etaže			10	29		29	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA ILI NOVI OBJEKAT	S+P	312	0.18	623	0.34
															S	60		60	
44	SMG	672.13		165		485	3 etaze			5	14		14	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	S+P+1	161	0.24	484	0.72
45	SMG	753.32		165		600	4 etaze			6	17		17	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	Po+S+P+ Pk	160	0.21	599	0.80
46	SMG	658.47	0.30	198	0.50	329	3 etaze			3	9		9	DOGRADNJA POSTOJECEG OBJEKTA	P	133	0.20	133	0.20
47	SMG	704.73	0.30	211	0.50	352	3 etaze			4	10		10	NOVI OBJEKAT	NIJE BILO MOGUĆE UČI NA PARCELU PRILIKOM SNIMANJA				
48	SMG	840.48	0.30	252	0.50	420	3 etaze			4	12		12	DOGRADNJA POSTOJECEG OBJEKTA	S+P+Pk	59	0.11	163	0.24
															S	36		36	

PLAN- zona B														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
49	SMG	309.39		130		285	3 etaze			3	8		8	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+P+1	76	0.42	229	0.91
															S	52		52	
50	SMG	310.53		80		160	2 etaze			2	4		4	POSTOJECI OBJEKAT	S+P	79	0.25	158	0.51
51	SMG	720.54		140		390	4 etaze			4	11		11	POSTOJECI OBJEKAT	S+P+1+Pk	95	0.18	357	0.54
															S	32		32	
52	SMG	428.29		205		485	3 etaze			5	14		14	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	P	39	0.47	39	1.13
															P+1+Pk	161		443	
53	SMG	302.35		125		335	3 etaze			3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+P+Pk	121	0.40	333	1.10
54	SMG	1464.26	0.30	439	0.50	732	3 etaze			7	20		20	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	Po+P+Pk	72	0.22	197	0.48
															P+1+Pk	146		401	
															S	61		61	
															S	46		46	

PLAN- zona B														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
55	SMG	193.64		90		240	3 etaze			2	7		7	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1+Pk	86	0.45	237	1.22
56	SMG	257.83		85		155	2 etaze			2	4		4	POSTOJECI OBJEKAT	S+P	68	0.31	136	0.57
															S	11		11	
57	SMG	101.88		55		105	2 etaze			1	3		3	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+P	49	0.49	99	0.97
58	SMG	219.74		105		205	2 etaze			2	6		6	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+P	102	0.46	204	0.93
59	SMG	192.65		105		280	3 etaze			3	8		8	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+P+PK	101	0.52	278	1.44
60	SMG	151.32		90		240	3 etaze			2	7		7	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+P+PK	87	0.58	239	1.58

PLAN- zona B															POSTOJEĆE STANJE				
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
61	SMG	126.31		105		280	3 etaze			3	8		8	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+P+PK	101	0.80	278	2.20
62	SMG	154.89		50		80	2 etaze			1	2		2	NOVI OBJEKAT					
63	SMG	165.57		150		325	3 etaze			3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT	Po+P+Pk	99	0.90	273	1.94
															S	13		13	
															P	36		36	
64	SMG	180.70		155		155	1 etaza			2	4		4	POSTOJEĆI OBJEKAT	P	153	0.85	153	0.85
65	SMG	104.35		70		180	3 etaze			2	5		5	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+P+PK	65	0.62	179	1.72
66	SMG	156.75		70		180	3 etaze			2	5		5	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+P+PK	64	0.41	175	1.12

PLAN- zona B															POSTOJEĆE STANJE				
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
67	SMG	218.75		80		155	2 etaze			2	4		4	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1	75	0.34	151	0.69
68	SMG	255.91		80		160	2 etaze			2	4		4	POSTOJECI OBJEKAT	P+1	77	0.30	154	0.60
69	SMG	456.64		135		240	2 etaze			2	7		7	POSTOJECI OBJEKAT	P+Pk	133	0.29	232	0.51
70	SMG	451.32	0.30	135	0.50	226	3 etaze			2	6		6	NOVI OBJEKAT					
71	SMG	372.30		175		990	6 etaža			10	28		28	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	S+P+3+Pk	215	0.58	1236	3.32
72	SMG	842.66		270		1070	4 etaže			11	30		30	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	S+P+2	273	0.32	1093	1.30
73	SMG	346.09	0.30	104	0.50	173	3 etaze			2	5		5	NOVI OBJEKAT					
74	SMG	433.63		160		420	4 etaze			4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT sa građevinskom dozvolom za potkrovlje	S	45	0.35	45	0.97
															S+P+1+Pk /u izgradnji/	106		375	

PLAN- zona B															POSTOJEĆE STANJE				
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
75	SMG	407.78	0.30	122	0.50	204	3 etaže			2	6		6	NOVI OBJEKAT					
76	SMG	529.85	0.30	159	0.50	265	3 etaže			3	7		7	NOVI OBJEKAT					
77	SMG	568.50	0.30	171	0.50	284	3 etaže			3	8		8	NOVI OBJEKAT					
78	SMG	496.26		205		730	4 etaže			7	20		20	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	S	11	0.41	11	1.46
															S+P+1+Pk	190		714	
79	SMG	219.37		110		410	4 etaže			4	11		11	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	S+P+1+Pk	108	0.49	405	1.85
80	SMG	1277.05	0.30	383	0.50	639	4 etaže			6	18		18	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	S+P+1+Pk	146	0.13	547	0.45
															S	22		22	
81	SMG	789.07	0.30	237	0.50	395	3 etaže			4	11		11	NOVI OBJEKAT					
82	SMG	792.31		450		1685	4 etaže			17	47		47	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	P+2+Pk	448	0.57	1682	2.12

PLAN- zona B														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupno broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
83	SMG	910.67	0.30	320	0.50	490	3 etaze			5	14		14	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1	172	0.35	343	0.53
															P	73		73	
															P	70		70	
84	SMG	573.91		175		420	3 etaze			4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT	S	34	0.30	34	0.73
															P+1+Pk	140		384	
85	SMG	445.66		200		520	3 etaze			5	15		15	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	S	17	0.44	17	1.16
															P+1+Pk	181		498	
86	SMG	627.09	0.30	188	0.50	314	3 etaze			3	9		9	NOVI OBJEKAT					
87	SMG	694.17	0.30	208	0.50	347	3 etaze			3	10		10	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	S	128	0.18	128	0.18

PLAN- zona B														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
88	SMG	330.72		135		265	2 etaze			3	7		7	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1	131	0.40	263	0.80
89	SMG	580.07		255		575	3 etaze			6	16		16	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	S+P+Pk	86	0.43	236	0.98
															P+Pk	43			
															S+P+Pk	122		335	
90	SMG	745.98		170		500	3 etaze			5	14		14	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	S+P+1	166	0.22	499	0.67
91	SMG	309.31		110		190	2 etaze			2	5		5	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+Pk	106	0.34	185	0.60
92	SMG	439.40		145		400	3 etaze			4	11		11	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1+Pk	143	0.33	394	0.90
93	SMG	560.48		200		750	4 etaže			8	21		21	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	P+2+Pk	198	0.35	744	1.33

PLAN- zona B														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
94	SMG	384.50		120		195	2 etaze			2	5		5	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+Pk	102	0.30	178	0.50
															S	14		14	
95	SMG	233.88	0.30	70	0.50	117	2 etaze			1	3		3	NOVI OBJEKAT					
96	SMG	426.83		175		345	2 etaze			3	10		10	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1	85	0.40	169	0.80
															P+1	85		170	
97	SMG	758.32	0.30	227	0.50	379	3 etaze			4	11		11	POSTOJECI OBJEKAT					
98	SMG	615.54	0.30	185	0.50	308	3 etaze			3	9		9	NOVI OBJEKAT					
99	SMG	843.25		190		400	2 etaze			4	11		11	POSTOJECI OBJEKAT	S+P	187	0.22	375	0.44
100	SMG	123.42		50		70	2 etaže			1	2		2	DOGRADNJA POSTOJECEG OBJEKTA	P	32	0.26	32	0.26
101	SMG	309.15		140		380	3 etaze			4	11		11	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1+Pk	138	0.44	378	1.22

PLAN- zona B															POSTOJEĆE STANJE				
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
102	SMG	541.23		230		670	4 etaze			7	19		19	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	S+P+1+Pk	160	0.42	601	1.23
															S	67		67	
103	SMG	769.19		230		530	3 etaze			5	15		15	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	Po+P+Pk	172	0.30	473	0.69
															P	56		56	
104	SMG	280.71		100		290	3 etaze			3	8		8	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+P+1	96	0.34	287	1.02
105	SMG	224.39		90		175	2 etaze			2	5		5	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1	86	0.38	171	0.76
106*	SMG	1178.07	0.30	353	0.50	589	3 etaze			6	16		16	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	S	117	0.10	117	0.10
107	SMG	829.79	0.30	249	0.50	415	3 etaze			4	12		12	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	P	13	0.13	13	0.22
															P+Pk	96		168	
108	SMG	718.17	0.30	215	0.50	359	3 etaze			4	10		10	NOVI OBJEKAT					

PLAN- zona B															POSTOJEĆE STANJE				
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
109	SMG	433.48		130		255	2 etaze			3	7		7	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+P	126	0.29	252	0.58
110	SMG	607.93		245		625	3 etaze			6	18		18	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	S+P+Pk	178	0.40	490	1.02
															S+P	66		132	
111*	SMG	588.71	0.30	177	0.50	294	3 etaze			3	8		8	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	P+Pk	70	0.12	122	0.21
112	SMG	553.12		205		610	3 etaze			6	17		17	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	S+P+1	201	0.36	604	1.09
113	SMG	460.10		215		585	3 etaze			6	16		16	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	S+P+Pk	212	0.46	582	1.26
114	SMG	576.44	0.30	173	0.50	288	3 etaze			3	8		8	NOVI OBJEKAT					
115	SMG	380.15		150		300	2 etaze			3	8		8	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1	149	0.39	298	0.78

PLAN- zona B														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
116	SMG	581.34		290		1050	4 etaze			11	29		29	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	3S	39	0.49	117	1.80
															S+P+1+Pk	248		932	
117	SMG	1341.72		400		1320	4 etaže			13	37		37	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	P	39	0.30	39	0.98
															S	54		107	
															S+P+2	289		1156	
															S	15		15	
118*	SMG	393.46	0.30	118	0.50	197	3 etaze			2	6		6	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	P+Pk	69	0.18	121	0.31
119*	T2	5171.76	0.30	1552	0.50	2586	3 etaze	16	32			16	48	NOVI OBJEKAT	0	0	0.00	0	0.00
120	SMG	310.80		165		770	5 etaža			8	22		22	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	S+P+2+Pk	161	0.52	765	2.46
121	SMG	248.97		85		230	3 etaze			2	6		6	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+P+Pk	81	0.33	224	0.90

PLAN- zona B															POSTOJEĆE STANJE				
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
122*	SMG	759.12	0.30	228	0.50	380	3 etaze			4	11		11	DOGRADNJA POSTOJECEG OBJEKTA	S+P+Pk	93	0.12	254	0.34
123	IOH	489.07	0.30	147	0.50	245	3 etaze							NOVI OBJEKAT			0.00	0	0.00
124	SMG	221.41		100		220	3 etaže			2	6		6	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1+Pk	47	0.44	130	0.98
															S+Pk	50		88	
125*	SMG	205.02	0.30	62	0.50	103	2 etaže			1	3		3	DOGRADNJA POSTOJECEG OBJEKTA	P	69	0.34	69	0.34
126*	SMG	187.14	0.30	56	0.50	94	2 etaze			1	3		3	NOVI OBJEKAT					
127	SMG	356.42		105		180	3 etaze			2	5		5	POSTOJECI OBJEKAT	S+P+Pk	46	0.28	126	0.50
															S	52		52	
128	SMG	292.23		130		335	3 etaze			3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT	2S+P	104	0.43	311	1.14
															P	21		21	
129*	SMG	260.12	0.30	78	0.50	130	2 etaze			1	4		4	NOVI OBJEKAT	P	15	0.06	15	0.06
130*	SMG	258.55	0.30	78	0.50	129	2 etaze			1	4		4	NOVI OBJEKAT	P	27	0.10	27	0.10

PLAN- zona B															POSTOJEĆE STANJE					
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	
131	SMG	248.91		55		140	3 etaze			1	4		4	POSTOJECI OBJEKAT	P+1+Pk	49	0.20	134	0.54	
132	SMG	284.03		75		185	3 etaze			2	5		5	POSTOJECI OBJEKAT	S+P+Pk	65	0.23	180	0.63	
133*	SMG	556.01	0.30	167	0.50	278	3 etaze			3	8		8	DOGRADNJA POSTOJECEG OBJEKTA	P	7	0.16	145	0.26	
															P+Pk	83				
134	SMG	338.76		90		175	3 etaze			2	5		5	POSTOJECI OBJEKAT			0.25	0	169	0.50
															2S	84				
135	SMG	521.71		125		465	4 etaze			5	13		13	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	S+P+1+Pk	123	0.24	461	0.88	
136*	SMG	555.38	0.30	167	0.50	278	3 etaze			3	8		8	DOGRADNJA POSTOJECEG OBJEKTA	P+1+Pk	73	0.13	199	0.36	
137	SMG	314.32		75		200	3 etaze			2	6		6	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+P+Pk	71	0.23	197	0.63	

PLAN- zona B														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
138	SMG	275.18		95		185	2 etaze			2	5		5	POSTOJEĆI OBJEKAT	S+P	92	0.33	184	0.67
139*	SMG	287.14	0.30	86	0.50	144	2 etaze			1	4		4	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	S	62	0.22	62	0.22
140*	SMG	480.66	0.30	144	0.50	240	3 etaze			2	7		7	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	P+1+Pk	83	0.17	229	0.48
141*	SMG	909.19	0.30	273	0.50	455	3 etaze			5	13		13	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	S+P+1	88	0.10	263	0.29
142	SMG	606.66		150		440	3 etaze			4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	P	3		3	
															2S+P	60		181	
															2S+P	83		248	

PLAN- zona B															POSTOJEĆE STANJE				
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupno broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
143	T2	20431,11	0.30	6129	0.80	16345	5 etaža	190	380			190	570	POSTOJEĆI OBJEKAT	P	78	0.19	78	0.71
															P	18		18	
															P	18		18	
															P	126		126	
															P+1	296		592	
															S	38		38	
															P+4	365		1827	
															P+4	474		2370	
															P+4	527		2634	
															P+4	541		2705	
															3S	1424		4273	
144	SMG	718.01	0.30	215	0.50	359	3 etaže			4	10		10	NOVI OBJEKAT					
145*	T2	6875.71	0.30	2063	0.80	5501	4 etaže	34	69			34	103	NOVI OBJEKAT	S	121		121	0.02
146*	T2	4828.75	0.30	1449	0.50	2414	3 etaže	20	40			20	60	NOVI OBJEKAT	0	0	0.00	0	0.00
147*	SMG	225.71	0.30	68	0.50	113	3 etaže			1	3		3	NOVI OBJEKAT					
148*	SMG	371.45	0.30	111	0.50	186	3 etaže			2	5		5	NOVI OBJEKAT					
149*	SMG	263.71	0.30	79	0.50	132	2 etaže			1	4		4	NOVI OBJEKAT					

PLAN- zona B															POSTOJEĆE STANJE				
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
150*	SMG	405.85	0.30	122	0.50	203	3 etaze			2	6		6	NOVI OBJEKAT					
151*	SMG	386.43	0.30	116	0.50	193	3 etaze			2	5		5	NOVI OBJEKAT					
152*	SMG	389.02	0.30	117	0.50	195	3 etaze			2	5		5	NOVI OBJEKAT					
153*	SMG	258.55	0.30	78	0.50	129	3 etaze			1	4		4	NOVI OBJEKAT					
154*	T2	2134.84	0.30	640	0.50	1067	3 etaze	9	18			9	27	NOVI OBJEKAT					
155*	T2	1980.79	0.30	594	0.50	990	3 etaze	8	17			8	25	NOVI OBJEKAT					
156*	T2	3084.63	0.30	925	0.50	1542	3 etaze	13	26			13	39	NOVI OBJEKAT					
157*	T2	1479.51	0.30	444	0.50	740	3 etaze	6	12			6	18	NOVI OBJEKAT					
158*	T2	2487.87	0.30	746	0.50	1244	3 etaze	10	21			10	31	NOVI OBJEKAT					
159*	SMG	319.73	0.30	96	0.50	160	3 etaze			2	4		4	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	P	74	0.23	74	0.23
160*	SMG	309.14	0.30	93	0.50	155	2 etaze			2	4		4	NOVI OBJEKAT					
161*	SMG	663.64	0.30	199	0.50	332	3 etaze			3	9		9	NOVI OBJEKAT					
162*	T2	4405.02	0.30	1322	0.50	2203	3 etaze	18	37			18	55	NOVI OBJEKAT					
163*	T2	7015.15	0.30	2105	0.50	3508	3 etaze	29	58			29	88	NOVI OBJEKAT					
164*	SMG	352.30	0.30	106	0.50	176	3 etaze			2	5		5	NOVI OBJEKAT					

PLAN- zona B															POSTOJEĆE STANJE				
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
165	SMG	394.92	0.30	118	0.50	197	3 etaze			2	6		6	NOVI OBJEKAT					
166	SMG	798.98	0.30	240	0.50	399	3 etaze			4	11		11	NOVI OBJEKAT					
167*	T2	3854.67	0.30	1156	0.50	1927	3 etaze	16	32			16	48	NOVI OBJEKAT					
168*	T2	2441.16	0.30	732	0.50	1221	3 etaze	10	20			10	31	NOVI OBJEKAT					
169*	T2	3461.91	0.30	1039	0.50	1731	3 etaze	14	29			14	43	NOVI OBJEKAT					
170	SMG	793.70		255		1255	5 etaza			13	35		35	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	S+P+3	250	0.32	1250	1.58
171	SMG	798.13		325		1330	5 etaža			13	37		37	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	S+P+2+Pk 2S	246 78	0.41	1167 156	1.66
172	DS	1657.27	0.50	829	0.50	829	3 etaze							NOVI OBJEKAT					
173	SMG	639.24		160		310	3 etaze			3	9		9	POSTOJECI OBJEKAT	S+P	150	0.23	299	0.47
Z1	PUS-ZP	380.54																	
Z2	PUS-ZP	2022.34																	
Z3	PUJ-PŠ	799.86																	
Z4	PUJ-	3273.79																	

PLAN- zona B														POSTOJEĆE STANJE					
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
	PŠ																		
Z5	PUS-ZP	2317.00																	
Z6	PUS-ZP	177369.50																	
T1	IOE	113.22																	
T2	IOE	53.13																	
T3	IOE	30.06																	
T4	IOE	369.89																	
Š3	DS - šetališe	7420.19																	
Š4	DS - šetališe	2137.41																	
UKUPNO		357226.66		51959		112932		472	945	580	1624	472	3046			22137		63311	

PLAN- zona C															POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
1	C	SMG	433.21	178	0.41	217	0.5	P+1+Pk			2	6		6	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	P	86	0.41	86	0.41
																P	92		92	
2	C	SMG	475.50	295		740		P+2			7	21		21	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	P+2	101	0.62	303	1.55
																P+1+Pk	138		380	
																S	55		55	
3	C	SMG	202.84	155		350		P+2			4	10		10	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+2	48	0.74	143	1.71
																P+1	102		204	
4	C	SMG	398.01	230		550		P+1+Pk			6	15		15	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	P	14	0.58	14	1.37
																P+1+Pk	138		379	
																P+1	77		154	
5	C	SMG	367.19	145		400		P+1+Pk			4	11		11	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1+Pk	144	0.39	397	1.08

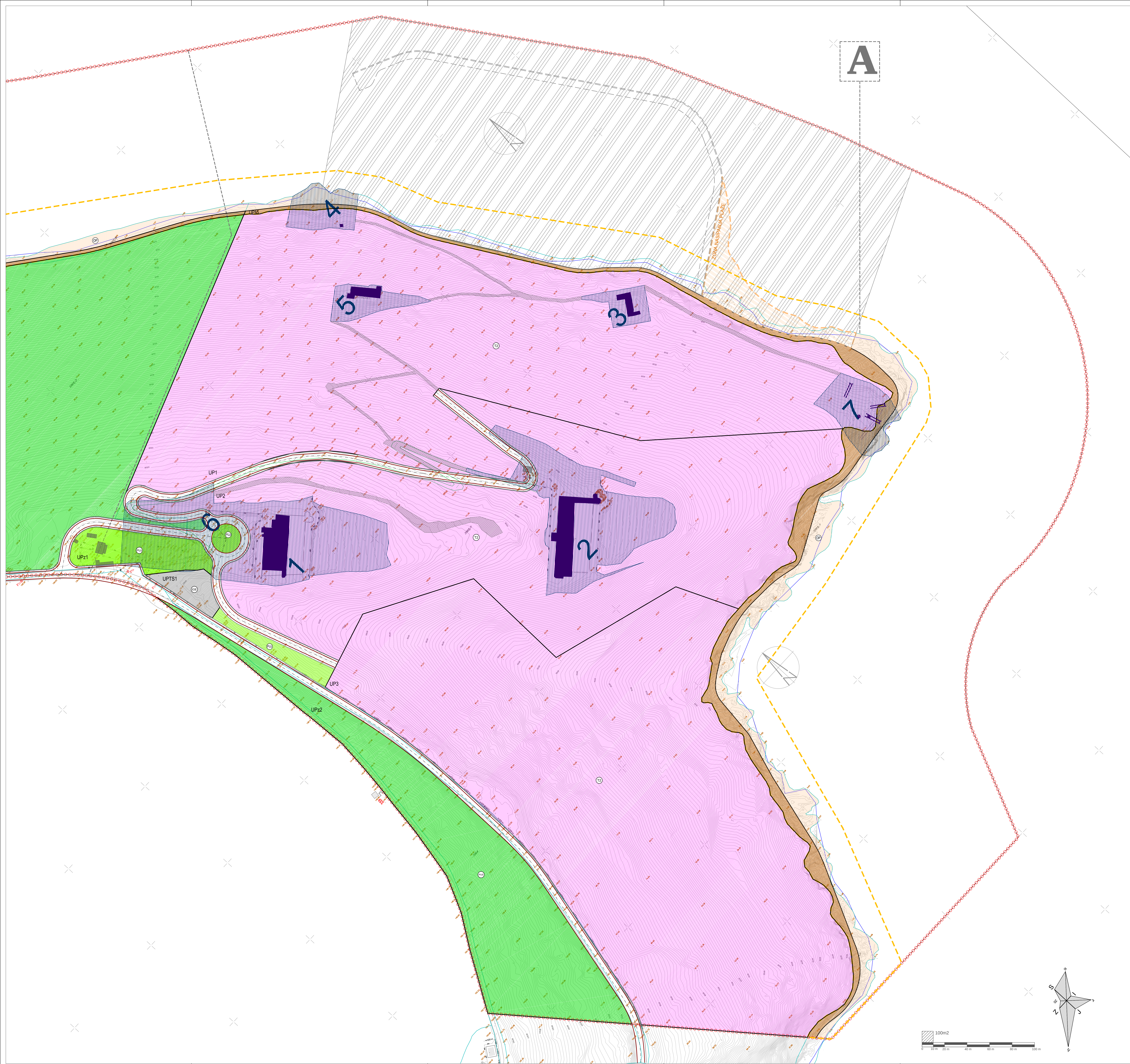
PLAN- zona C																POSTOJEĆE STANJE				
Urb. parcela	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
6	C	SMG	396.00	115		295		P+1+Pk			3	8		8	POSTOJEĆI OBJEKAT	P	6	0.28	6	0.73
																P+1+Pk	103		284	
7	C	SMG	1076.78	335		510		P+2			5	14		14	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	P	21	0.31	21	0.55
																P+2	163		490	
																P	78		78	
																P+1	71		141	
8	C	SMG	564.80	175		300		P+1+Pk			3	8		8	POSTOJEĆI OBJEKAT	P	8	0.30	8	0.56
																P+1+Pk	53		145	
																S+P	57		114	
																S	22		22	
																P	30		30	
9	C	SMG	750.81	180		385		P+1+Pk			4	11		11	POSTOJEĆI OBJEKAT	P	26	0.24	26	0.51
																P+1+Pk	116		318	
																P	36		36	
10	C	SMG	578.65	174	0.3	289	0.5	P+1+Pk			3	8		8	NOVI OBJEKAT					

PLAN- zona C															POSTOJEĆE STANJE					
Urb. parcela	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
11	C	SMG	631.47	189	0.3	316	0.5	P+1+Pk			3	9		9	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	P	109	0.27	109	0.27
																P	62		62	
12	C	SMG	502.11	220		430		P+1			4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT	P	10	0.44	10	0.85
																P+1	209		419	
13	C	SMG	559.36	180		395		P+1+Pk			4	11		11	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+Pk	95	0.32	166	0.70
																P+1+Pk	81		224	
14	C	SMG	337.05	135		270		P+1			3	8		8	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1	37	0.39	74	0.79
																P+1	96		191	
15	C	SMG	455.97	150		255		P+1			3	7		7	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1	101	0.32	202	0.55
																P	46		46	
16	C	SMG	179.77	95		175		P+1			2	5		5	POSTOJEĆI OBJEKAT	P	8	0.52		0.95
																P+1	86		171	
17	C	SMG	173.46	80		120		P+Pk			1	3		3	POSTOJEĆI OBJEKAT	P-u izgradnji	77	0.44	77	0.44
18	C	SMG	369.88	111	0.3	185	0.5	P+1+Pk			2	5		5	NOVI OBJEKAT			0.00		0.00

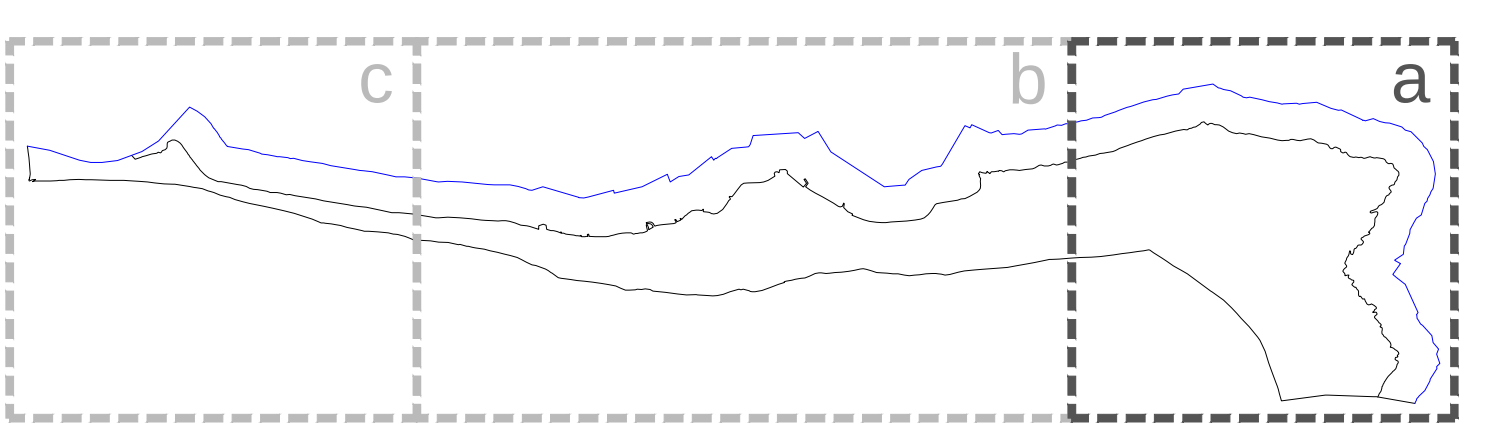
PLAN- zona C																POSTOJEĆE STANJE				
Urb. parcela	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
19	C	SMG	408.60	195		385		P+1			4	11		11	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1	190	0.47	380	0.93
20	C	SMG	578.50	174	0.3	289	0.5	P+1+Pk			3	8		8	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	P	124	0.21	124	0.21
21	C	SMG	358.60	125		355		P+2			4	10		10	POSTOJEĆI OBJEKAT	P	8	0.34	8	0.98
																P+2	115		344	
22	C	SMG	351.28	120		360		P+1+Pk			4	10		10	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1+Pk	119	0.34	357	1.02
23	C	SMG	417.71	135		375		P+1+PK			4	11		11	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1+Pk	134	0.32	370	0.88
24	C	SMG	554.47	235		380		P+1+Pk			4	11		11	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1	143	0.42	286	0.68
																P	91		91	

PLAN- zona C																POSTOJEĆE STANJE				
Urb. parcela	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
25	C	SMG	684.64	115		445		P+2+Pk			4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	P+2+Pk	110	0.16	440	0.64
26	C	SMG	885.89	330		660		P+1+Pk			7	18		18	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	P+1	329	0.37	658	0.74
27	C	SMG	901.07	190		555		P+2			6	16		16	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	P	4	0.21	4	0.61
															P+2	182			546	
28	C	SMG	750.84	225		615		P+2			6	17		17	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	P+1+Pk	223	0.30	612	0.82
29	C	SMG	501.50	220		250		P+1			3	8		8	POSTOJEĆI OBJEKAT	P	165	0.44	165	0.44
															P	54			54	
30	C	SMG	398.95	235		650		P+1+Pk			7	18		18	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	P+1+Pk	207	0.59	621	1.62
															P	27			27	
31	C	SMG	406.00	145		285		P+1			3	8		8	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1	64	0.35	129	0.70
															P+1	77			154	
32	C	CD	898.59	270	0.3	449	0.5	P+1					9	9	NOVI OBJEKAT	P	14	0.02	14	0.02

PLAN- zona C																POSTOJEĆE STANJE				
Urb. parcela	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	ostvarena spratnost	ostvarena površina prizemlja /m2/	ostvareni ineks zauzetosti	ostvarena BRGP /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti
33	C	CD	301.04	90	0.3	151	0.5	P+1					3	3	NOVI OBJEKAT	P	4	0.01		0.00
34	C	CD	426.99	128	0.3	213	0.5	P+1					4	4	NOVI OBJEKAT					
35	C	SMG	323.72	85		160		P+1+Pk		2	4		4	4	POSTOJEĆI OBJEKAT	P	4	0.24	4	0.48
																P+1	77		154	
36	C	T1	615.50	264		794		4 etaže	7	13			7	20	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLASKIM PARAMETRIMA	P+5	497	0.81	2981	4.84
Z1	C	PUS - ZP	338.01																	
Z2	C	PUS - ZP	5284.61																	
Z3	C	PUS - ZP	20300.33																	
Š1	C	DS - šetališe	2124.50																	
Š2	C	DS - šetališe	1662.70																	
TS1	C	IOE	74.98																	
UKUPNO			48001.88	6422		13553.17			7	13	119	335	23	372			5764		14201	

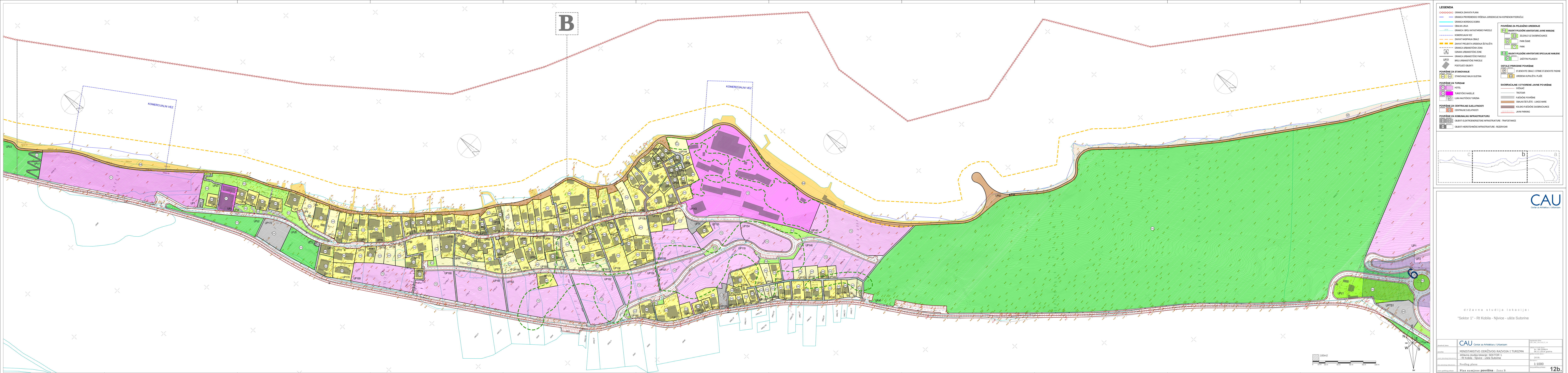


- LEGENDA**
- GRANICA ZAHVATA PLANA
 - GRANICA PRIVREMENOG VRIŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
 - GRANICA MORSKOG DOBRA
 - OBALNA LINIJA
 - GRANICA I BROJ KATASTARSKIE PARCELE
 - KOMERCIJALNI VEZ
 - ZAHVAT NASIPANJA OBALJE
 - ZAHVAT PROJEKTA UREĐENJA ŠETALIŠTA
 - GRANICA URBANISTIČKE ZONE
 - OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
 - GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
 - BROJ URBANISTIČKE PARCELE
 - POSTOJEĆI OBJEKTI
 - POVRŠINE ZA STANOVANJE**
 - STANOVANJE MALIH GUSTINA
 - POVRŠINE ZA TURIZAM**
 - HOTEL
 - TURISTIČKO NASELJE
 - LUKA NAUČNOG TURIZMA
 - POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI**
 - CENTRALNE DJELATNOSTI
 - POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU**
 - OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE - TRAFOSTANICE
 - OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE - REZERVOARI
 - PREDLOŽENA ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE**
 - ZAHVAT GRUPACIJE BOROVA
 - GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
 - POTENCIJALNA KULTURNA DOBRA
 - POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE**
 - OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE
 - ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
 - PARK ŠUME
 - PARK
 - OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE
 - ZAŠTITNI POJASEVI
 - OSTALE PRIRODNE POVRŠINE**
 - STJENOVITE OBALJE I STRME STJENOVITE PADINE
 - UREĐENA KUPALIŠTA - PLAŽE
 - SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE**
 - IVIČNJAC
 - TROTOAR
 - PIJEŠAČKE POVRŠINE
 - OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
 - KOLSKO-PIJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
 - JAVNI PARKING



državna studija lokacije:
"Sektor 1" - Rt Kobila - Njivice - ušće Sutorine

stručni plan	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	regulaciona štampa
naslovnik	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	CAU 2013-2014 05.27.14
osnovni plan	državna studija lokacije: SEKTOR 1	datum i izdanje
osnovni plan	- Rt Kobila - Njivice - ušće Sutorine	06.11.2014 godine
osnovni plan	Predlog plana	2015.
osnovni plan	Plan namjene površina - Zona A	1:1000
osnovni plan		0103 grafičkog projekta





LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA PRIVREMENOG VRŠENJA JURISDIKCIJE NA KOPNENOM PODRUČJU
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA I BROJ KATASTRARKE PARCELE
- KOMERCIJALNI VEZ
- ZAHVAT NASIPANJA OBALE
- ZAHVAT PROJEKTA UREĐENJA ŠETALIŠTA
- GRANICA URBANISTIČKE ZONE
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- STANOVANJE MALIH GUSTINA

POVRŠINE ZA TURIZAM

- HOTEL
- TURISTIČKO NASELJE
- LUKA NAUČIČKOG TURIZMA

POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

- CENTRALNE DJELATNOSTI

POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

- OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE - TRAFOSTANICE
- OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE - REZERVUAR

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

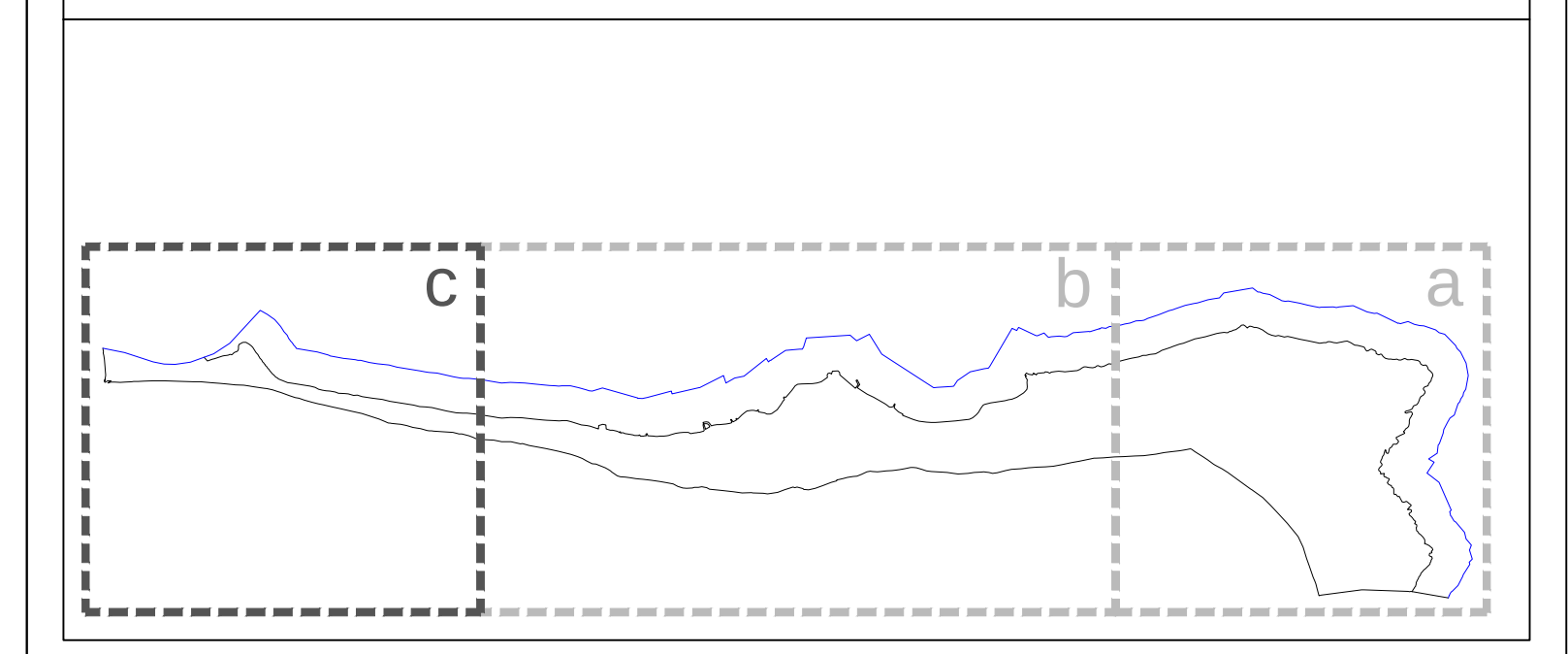
- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE
- ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
- PARK ŠUME
- PARK
- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE
- ZAŠTITNI POJASEVI

OSTALE PRIRODNE POVRŠINE

- STJENOVITE OBALE I STRME STJENOVITE PADINE
- UREĐENA KUPALIŠTA- PLIŽE

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- MOČUAC
- TROTOAR
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- JAVNI PARKING



CAU
Centar za Arhitekturu i Urbanizam

državna studija lokacije:
"Sektor 1" - Rt Kobila - Njivice - ušće Sutorine

izradio plan:	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registrarska štampa:
natpis:	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	CAU_DSK_2015.05.27.14
izradio plan:	državna studija lokacije: SEKTOR 1	odobrenje u izradi plana:
izradio plan:	- Rt Kobila - Njivice - ušće Sutorine	br. 08-2596/4
izradio plan:	Predlog plana	06.11.2014. godine
izradio plan:	Plan namjene površina - Zona C	godina izrade plana:
izradio plan:		2018.
izradio plan:		razmjera:
izradio plan:		1:1000
izradio plan:		broj grafičkog prikaza:
izradio plan:		12c.