

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN **PRIJESTONICE CETINJE**

naručilac



PRIJESTONICA CETINJE

obrađivači



Planet Cluster



GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE **njeguši**



KNJIGA 3
plan 2014.

Prostorno-urbanistički plan Prijestonice Cetinje

Knjiga 3 - generalno urbanističko rješenje Njeguša

Odluka o donošenju Prostorno-urbanističkog plana Prijestonice Cetinje
br. 01-030/14-132 (27. i 31. marta 2014. godine)

Skupština Prijestonice Cetinje

Jovan Martinović, predsjednik

Naručilac plana:

PRIJESTONICA CETINJE

Sufinansijer plana:

**PROJEKAT SVJETSKE BANKE
“ZEMLJIŠNA ADMINISTRACIJA I UPRAVLJANJE / LAMP”**

Obradivači

Planet Cluster, Španija

MonteCEP dsd, Crna Gora

CEP doo, Srbija

za konzorcijum:

Izvršni direktor MonteCEP-a:

Saša Karajović, dipl. prostorni planer

Radni tim na izradi Plana:

Saša Karajović, dipl. prostorni planer, broj licence: 05-5295/05-1 (09/01/06)
(rukovodilac tima)

Zorana Milošević, dipl. ing. arhitekture, broj licence: 1201-7125/1 (24/11/08)
(odgovorni planer)

Jelena Franović, dipl. ing. pejzažne arhitekture, broj licence: 01-1872/07 (21/03/07)

Snežana Dimitrijević, dipl. ing. saobraćaja, broj licence: 01-1694/1-07 (04/05/07)

Svjetlana Lalić, dipl. ing. hidrogradjevine, broj licence: 01-10693/1 (18/01/08)

Andrea Lalić, dipl. ing. hidrogradjevine

Puniša Raičević, dipl. ing. hidrogradjevine

Zoran Beljkaš, dipl. ing. elektrotehnike, broj licence: 01-10683/1 (25/01/08)

Nada Dašić, dipl. ing. elektrotehnike, broj licence: 01-9865/1 (17/01/08)

Grafička obrada:

Jelena Franović, dipl. ing. pejzažne arhitekture

Vladana Stanojević, arhitektonski tehničar

Katarina Pandurov, dipl. matematičar



Crna Gora

Ministarstvo uređenja prostora
i zaštite životne sredineBroj 10 - 8362/1
Podgorica, 25.12.2009. godine

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, rješavajući po zahtjevu „**Monte Cep**“ d.s.d. Kotor, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

„**MONTE CEP**“-u d.s.d iz Kotora, **IZDAJE SE LICENCA** za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata.

Licenca se izdaje za period od pet godina.

Obrazloženje

Zahtjevom od 24.12.2009.godine, „**Monte CEP**“ d.s.d iz Kotora, tražio je izdavanje licence za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata.

Planski dokument, kako je to predviđeno odredbama člana 35 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, može da izrađuje privredno društvo koje je upisano u Centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata i koje ispunjava uslove propisane tim Zakonom. S druge strane, članom 6 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Službeni list CG“, broj 68/08) propisano je na osnovu koje se dokumentacije izdaje licenca.

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo da „Monte CEP“ d.s.d ispunjava uslove za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata – radi čega se tom privrednom društvu, saglasno Zakonu i Pravilniku, izdaje tražena licenca.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

MINISTARA
Branimir Gvozdenović

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-5295/05-1
Podgorica, 09.01.2006. godine

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

R J E Š E N J E

Utvrdjuje se da Saša Karajović, dipl.prostorni planer, iz Beograda, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

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

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj 05-5295/05 od 21.11.2005. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Saše Karajović, dipl.prostornog planera, iz Beograda, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

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

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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


POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović



Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj: 1201 – 7125/1
Podgorica, 24.11.2008. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, rješavajući po zahtjevu Milošević Zorane, dipl. ing. arh., iz Kotora, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

Milošević Zorani, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Kotora, **IZDAJE SE LICENCA** za odgovornog planera.

Obrazloženje

Zahtjevom od 18.11.2008.godine, Milošević Zorana, dipl. ing. arh., iz Kotora, tražila je izdavanje licence za odgovornog planera.

Odgovorni planer, prema odredbi člana 36 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata može biti samo diplomirani inženjer arhitekture, specijalista arhitekture, diplomirani prostorni planer ili specijalista prostorni planer, sa tri godine radnog iskustva na pripremi, izradi i sprovođenju najmanje dva planska dokumenta, položenim stručnim ispitom i da je član Komore.

Ministarstvo za ekonomski razvoj, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo da Milošević Zorana, dipl. ing. arh., ispunjava uslove za odgovornog planera – radi čega se imenovanj, saglasno zakonu izdaje tražena licenca.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

MINISTAR
Branimir Gvozdenović

PLANSKO RJEŠENJE ZA RURALNO PODRUČJE

III - GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE "NJEGUŠI"

1. ANALITIČKI DIO-SUMARAN PREGLED

1.1. OBUHVAT GENERALNOG URBANISTIČKOG KONCEPTA ZA NASELJE NJEGUŠI	02
1.2. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA NAMJENA I KAPACITETA -	03
1.3. ANALIZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKIH ODLIKA PODRUČJA	06
1.4. ANALIZA REALIZACIJE PRETHODNE PLANSKE DOKUMENTACIJE	10
1.5. ANALIZA NAMJENA I KAPACITETA PODRUČJA	11
1.6. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA	12
1.7. PEJZAŽNA ARHITEKTURA	14

2. PLANSKO RJEŠENJE

2.1. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI	17
2.2. KONCEPT KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA	19
2.3. NEPOKRETNNA KULTURNA BAŠTINA	23
2.4. PLANIRANA NAMJENA PROSTORA	29
2.5. OPŠTA PRAVILA PREMA PLANIRANOJ NAMJENI	30
2.6. SUMARNI BILANS PLANIRANIH POVRŠINA PO NAMJENAMA	37

3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST NASELJA

3.1. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA	38
3.2. ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE	41
3.3. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA	46
3.4. UPRAVLJANJE OTPADOM	54

4. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

4.1. SMJERNICE ZA DALJU PLANSKU RAZRADU	59
4.2. ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE	59
4.3. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE	60
4.4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA	64

GRAFIČKI PRILOZI

11a KATASTARSKA PODLOGA SA GRANICOM OBUHVATA PLANA	...R 1:2500
11b POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA	...R 1:2500
11c PLANIRANA NAMJENE POVRŠINA	...R 1:2500
11d PLAN ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNIH DOBARA	...R 1:2500
11e SINHRON PLAN INFRASTRUKTURE	...R 1:2500

GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE NASELJA „NJEGUŠI“

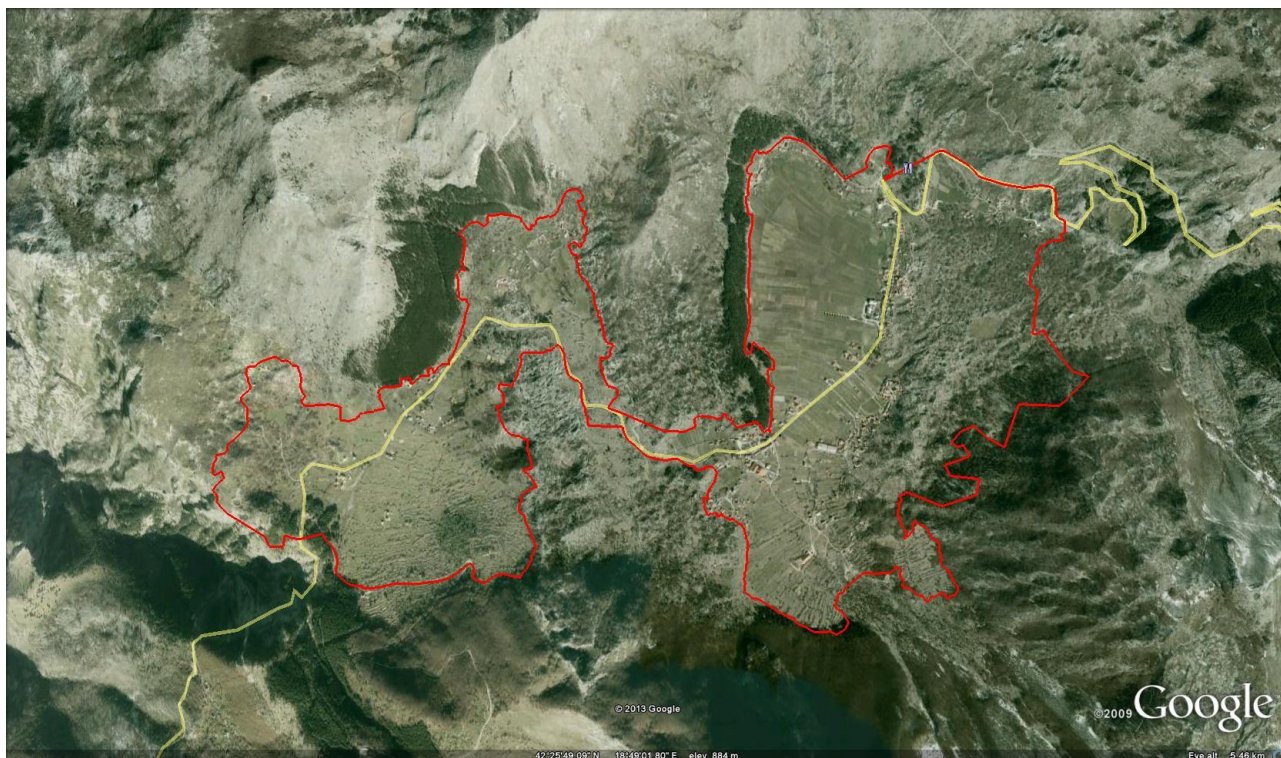
1. ANALITIČKI DIO-SUMARAN PREGLED

1.1. OBUHVAT GENERALNOG URBANISTIČKOG RJEŠENJA “NJEGUŠI”

Generalno urbanističko rješenje za ruralno naselje Njeguši u svom obuhvatu sadrži dio područja koje je tretirano Planom uređenja naselja Njeguši (maj 1981.). Tim planskim dokumentom razmatrano je šire područje naselja koje je obuhvatalo čitav vizuelni i životni prostor Njeguša i uže područje koje obuhvata Njeguško polje sa naseljima koja ga okružuju i to: Velji kraj, Dugi do, Erakovići, Raičevići, Kopito i Vr polje. To je područje gdje su predviđene najbitnije prostorne promjene na osnovu utvrđenog mogućeg razvoja. Obuhvat Plana uređenja naselja iznosi 1.243ha.

Obuhvat Generalne urbanističke razrade iznosi 318ha (3179237²) što čini 2,83% teritorije opštine i dio je teritorije mjesne zajednice Njeguši. Na ovom prostoru organizovano je šest ruralnih cjelina i to Vrba, Vr polje, Kopito, Erakovići, Raičevići (u čijem sastavu je Velji do) i Dugi do, a izdvojeno je prikazana cjelina Žanjev do.

Granica obuhvata Generalne urbanističke razrade Njeguša prikazana je na grafičkom prilogu br. 11a - KATASTARSKA PODLOGA SA GRANICOM OBUHVATA PLANA



Snimak Google earth sa unesenom granicom obuhvata Generalne urbanističke razrade

Ovim Generalnim urbanističkim rješenjem obuhvat je smanjen na naseljsko područje, koje je prošireno obuhvatom lokaliteta Krstac, sa pripadajućim obradivim površinama koje predstavljaju naseljski okvir, od kojih su brojne režimom korišćenja definisane kao „kulturni pejzaž“ i to: Njeguško / Donje polje, Gornje polje, Ševrtlje, a sve gravitira regionalnom putu u pravcu Kotor - Njeguši - Cetinje.

Na ovaj način definisan obuhvat omogućava lakše praćenje promjena na predmetnom području:

- stepen realizacije svega što je Planom uređenja naselja Njeguši planirano,
- prenamjenu površina u odnosu na onu koja je Planom uređenja naselja Njeguši planirano,
- izgradnju objekata u zonama koje Planom uređenja naselja Njeguši nijesu za to predviđene,
- promjene u demografskoj i socijalnoj strukturi stanovništva,
- promjene u proizvodno-ekonomskim odlikama razvoja naselja.

1.2. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA NAMJENA I KAPACITETA - POZICIJA RURALNOG CENTRA NJEGUŠI U FUNKCIONALNOJ STRUKTURI PRIJESTONICE

Područje Njeguša, definisano je kao jedno od 20 mjesnih zajednica prigradskog područja Prijestonice.

Demografske odlike

Prema rezultatima popisa 2011. godine u naselju je bilo 85 domaćinstava, čija je prosječna veličina iznosila 2,9, i živjelo je 261 stanovnik. Osnovnu karakteristiku populacionog razvoja naselja pokazuje podatak da je njihova demografska veličina u prethodnih nešto više od šest decenija (od 1948. do 2011. godine) manja za više od triputa (3,7).

Prema stadijumu demografske starosti Njeguši i Erakovići su u dubokoj, Raičevići, Vrba, Kopito i Dugi do u najdobloj demografskoj starosti, a Žanjev do je ugašeno mjesto.

Tabela 1. PUP Cetinje - Domaćinstva po popisima 1948 - 2011. i projekcija

Naselje	Tip naselja g - gradsko	Zona	Podzona	U NP "Lovćen"	U NP "Skadarsko jezero"	Broj domaćinstava										MAKSIMALNO OČEKIVANI BROJ DOMAĆINSTAVA			
						Po metodologiji ranijih popisa								Po metodologiji popisa 2003.		Projekcija PUP Cetinje			
						1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003	2003	2011	2015	2020	2021	2025	
Vrba		2	2.2			35	31	24	21	18	9	11	11	10	9	11	11	13	
Dugi Do		2	2.2			36	28	23	14	12	7	9	9	0	6	6	7	9	
Erakovići		2	2.2			51	54	53	49	49	38	36	36	37	37	39	39	41	
Žanjev Do		2	2.2			15	13	15	7	3	0	1	1	0	1	2	2	3	
Kopito		2	2.2			21	21	20	15	11	12	12	12	10	9	10	10	12	
Njeguši		2	2.2			21	20	25	17	12	8	6	6	12	12	13	13	16	
Raičevići		2	2.2			59	66	68	51	45	34	30	30	16	14	13	13	16	

Tabela 2. PUP Cetinje - Prosječna veličina domaćinstva po popisima 1948 - 2011. i projekcija

Naselje	Tip naselja g - gradsko	Zona	Podzona	U NP "Lovćen"	U NP "Skadarsko jezero"	Prosječna veličina domaćinstva										MAKSIMALNO OČEKIVANA prosječna veličina domaćinstva			
						Po metodologiji ranijih popisa								Po metodologiji popisa 2003.		Projekcija PUP Cetinje			
						1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003	2003	2011	2015	2020	2021	2025	
Vrba		2	2.2			4,03	3,90	3,88	3,67	3,67	4,56	3,09	3,09	2,60	2,56	2,55	2,55	2,77	
Dugi Do		2	2.2			2,92	3,07	3,26	3,14	2,50	3,57	1,67	1,67		1,50	1,50	1,57	1,67	
Erakovići		2	2.2			4,75	4,46	4,15	4,00	3,69	3,39	3,14	3,14	2,70	2,73	2,82	2,87	3,10	
Žanjev Do		2	2.2			4,33	4,15	4,07	4,00	1,67		2,00	2,00		2,00	2,50	3,00	3,00	
Kopito		2	2.2			4,67	4,48	3,40	3,13	4,00	3,67	2,50	2,42	2,40	2,44	2,60	2,80	3,00	
Njeguši		2	2.2			2,90	3,00	3,08	2,88	2,92	2,88	2,83	2,83	3,25	3,33	3,38	3,46	3,56	
Raičevići		2	2.2			4,59	4,55	3,93	3,67	3,58	3,62	2,97	2,97	3,81	3,86	3,85	4,00	3,94	

Tabela 3. PUP Cetinje - Stanovništvo po popisima 1948 - 2011. i projekcija

Naselje	Tip naselja g - gradsko	Zona	Podzona	U NP "Lovćen"	U NP "Skadarsko jezero"	Broj stanovnika										MAKSIMALNO OČEKIVANI BROJ STANOVNIKA			
						Po metodologiji ranijih popisa								Po metodologiji popisa 2003.		Projekcija PUP Cetinje			
						1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003	1991	2003	2011	2015	2020	2021	2025
Vrba		2	2.2			141	121	93	77	66	41	34	41	34	26	23	28	28	36
Dugi do		2	2.2			105	86	75	44	30	25	15	25	11	9	9	11	15	
Erakovići		2	2.2			242	241	220	196	181	129	113	129	100	101	110	112	127	
Žanjev Do		2	2.2			65	54	61	28	5	0	2	0	2	2	5	6	9	

Tabela 3. PUP Cetinje - Stanovništvo po popisima 1948 - 2011. i projekcija

Naselje	Tip naselja g - gradsko	Zona	Podzona	U NP "Lovćen"	U NP "Skadarsko jezero"	Broj stanovnika									MAKSIMALNO OČEKIVANI BROJ STANOVNIKA				
						Po metodologiji ranijih popisa						Po metodologiji popisa 2003.			Projekcija PUP Cetinje				
						1948	1953	1961	1971	1981	1991	2003	1991	2003	2011	2015	2020	2021	2025
Kopito		2	2.2			98	94	68	47	44	44	30	44	29	24	22	26	28	36
Njeguši		2	2.2			61	60	77	49	35	23	17	23	17	39	40	44	45	57
Raičevići		2	2.2			271	300	267	187	161	123	89	123	89	61	54	50	52	63

Izvor: Monstat i MonteCEP proračun

Prema gustini naseljenost Njeguši su klasifikovani sa niskom gustinom, što znači 20-40 stanovnika/km². Sve navedeno ukazuje na ozbiljne demografske i prostorne transformacije područja obuhvaćenog generalnom urbanističkom razradom.

Društvene djelatnosti

U naselju se nalaze sadržaji centralne namjene i to mjesna kancelarija, zadružni dom, pošta i osnovna škola - do šestog razreda, prema reformisanom školskom sistemu.

U prizemljima stambenih objekata pozicioniranim uz glavnu saobraćajnicu postoji izvjestan broj ugostiteljskih i trgovačkih radnji, koji su u funkciji pretežno samo tokom letnje sezone (od juna do oktobra mjeseca).

U centralnom dijelu Njeguša, obostrano uz put formirani nizovi, formirana je javna površina koja je slobodna i neuređena, i koju stanovništvo koristi za okupljanje, a omladina i djeca za rekreaciju.

Ocjena stanja

S obzirom na brojnost naseljske populacije postojeći kapaciteti društvenih djelatnosti su uglavnom zadovoljavajući.

Ekonomska analiza

Na prostoru obuhvata Generalne urbanističke razrade Njeguši jedini privredni pogon je u poljoprivrednoj proizvodnji i to preradi mesa (pršut, kobasice) i mlijeka (sir). U naselju su postojale dvije sušare (Trgopromet i Agrokombinat) za otkup i skladištenje, sa kapacitetom godišnje prerade 300 tona pršuta, koji je realizovan na način da je 50% bila industrijska prerada i 50% preko ugovora sa domaćinstvima. Sušare su izgrađene u centralnom dijelu naselja, iza prvog reda kuća grupacije Njeguši i ispod sakralnog kompleksa sa grobljem u Erakovićima, na lokalitetu „Crkvine“. Hale su organizovane na parcelama površine - 7,8ha.

U procesu tranzicije, koja je još u toku, ova privreda je nestala. Međutim, u procesu je njena obnova na način da je dio privatizovan i organizovan u preduzeću pod imenom „Niksen-trade“. Ova proizvodnja i prerada pored mogućnosti uspostavljanja ruralnog turizma i ugostiteljstva, predstavlja najprosperitetniju privrednu granu naselja.

Turizam

Na teritoriji naselja postojao je turistički smještaj, uglavnom nižih kategorija, i to je odmaralište EPCG sa 118 ležaja. Takođe, vrlo dinamično je bilo i u ugostiteljstvu. Nakon perioda potpunog zamiranja, početkom XXI vijeka, turizam i ugostiteljstvo se lagano obnavljaju i to pretežno kroz rekonstrukciju objekata tradicionalnog niza koji su u funkciji malih porodičnih hotela i ugostiteljskih objekata (restorana i kafea) pretežno aktivnih tokom ljetnje sezone.

Na povoljne uslove za razvoj turizma u Njegušima ukazuju već brojne vikend kućice koje se u posljednjoj deceniji na divlje pojavljuju na lokacijama Gornjeg polja, Krstca i Vratnice, ali i na poljoprivrednom zemljištu, poput turističkog naselja Kadmi (sa 60 ležaja). Oni svojom pojavom degradiraju prirodni

element otvorenog prostranog Gornjeg i Njeguškog polja, što bi se moglo vrlo nepovoljno odraziti na turističku ponudu tretiranog područja.

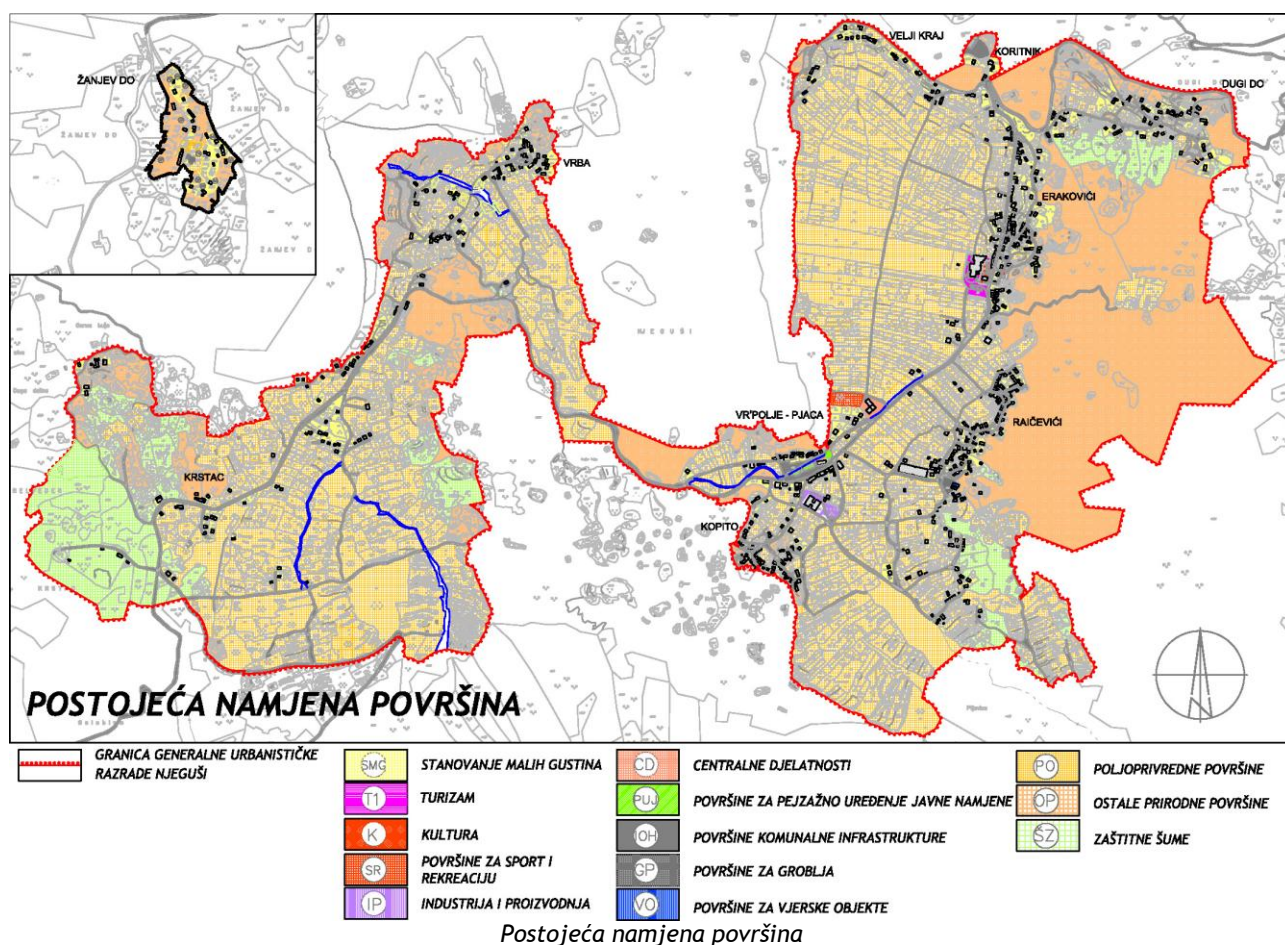
Valorizacijom potencijala Bokokotorskog zaliva i NP Lovćen (višestruki ekonomsko-turistički, kulturno-naučni i demografski značaj) i održavanjem putne mreže, početkom XXI vijeka, otpočela je revitalizacija turizma Njeguša, koji je uslovio izvjesno poboljšanje, kako ponude tako i potražnje za turističkim proizvodom ovog živopisnog ruralnog centra.

Infrastrukturalna opremljenost

Okosnica postojeće saobraćajne infrastrukture je regionalni put Kotor-Njeguši-Cetinje, koji je promjenljivog profila, bez trotoara i regulisanih isključenja. Na pojedinim mjestima formirao se veći broj objekata koji na ulicu izlaze preko nereguliranih pristupa.

Komunalna infrastruktura nije adekvatno riješena, a pojedini segmenti i ne postoje (npr. kanalizacija).

Namjena površina prikazana je na grafičkom prilogu br. 11b - **POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA**



ANALIZA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKIH ODLIKA PODRUČJA

Naselje Njeguši je ruralna cjelina dominantnih stambenih i ekonomskih objekata, izgrađenih u dalekoj prošlosti u maniru karakteristične tradicionalne lokalne narodne arhitekture. Naselje se razvilo na prostoru koje je u prošlosti bilo rijetko vrijedno poljoprivredno zemljište, na kojem su se uzgajali krompir i žito (raž, ovas, ječam). Intervencijom ljudi u prostoru, izgradnjom međa i podzida, na način karakterističnog „suhozida“, pejzaz je poprimio odlike kulturnog pejzaza.



Satelitski snimak Njeguškog polja sa naseljima Vr' polje, Erakovići, Raićevići, Velji kraj i Dugi do

Izgrađenu sredinu predmetnog prostora karakterišu grupacije tradicionalnih slobodnostojećih i kuća u nizu zbijenog tipa. Pored objekata tradicionalne arhitekture građevinski fond sadrži i objekte individualnog stanovanja savremenog arhitektonskog izraza koji nijesu po uzoru na tradicionalne.

Pored cjelina guste izgrađenosti, većeg broja objekata sitnijih gabarita namjenjenih stanovanju, izgrađenu strukturu upotpunjuju krupni gabariti proizvodnih i prerađivačkih hala poljoprivredne proizvodnje (farme, sušionice i prerade) i hotela - odmaralište EPCG. To su objekti formirani 70-ih godina XX vijeka iz perioda kada je na ovim prostorima počela da se stimuliše prerada proizvoda u sušarama na privatnim imanjima i organizuje njihov otkup i skladištenje, kao i valorizacija turističkog potencijala ovog kraja.

Parcele stambenih objekata su različitih oblika i površina, prate katastarsku parcelaciju i površine se kreću od 100m² (u centru zbijenih grupacija zaseoka) do $\geq 1000\text{m}^2$ (obodom ruralne grupacije i orjentisane prema polju). Parcele većih površina omogućavaju gajenje voća, povrća, cvijeća na okućnicama. Specifičnost predstavljaju parcele ruralne cjeline koje su u prosjeku površina oko 200m², a kojima su pripadajuće poljoprivredne površine locirane u polju.

Parcele namjenjene sezonskom stanovanju su površina od 300 do 500m².

Izgrađenu fizičku strukturu predmetnog prostora karakterišu:

- ruralne cjeline i njihovi dijelovi - grupacije objekata karakteristične tradicionalne - narodne arhitekture;
- izvjestan broj tradicionalnih i novih objekata pozicioniranih iznad i uz put kroz naselje, nastali 80-ih godina XX vijeka, poslije zamljotresa 1979. godine;
- manji broj novih objekata prema i u polju, nastali krajem XX i početkom XXI vijeka;
- izvjestan broj objekata savremene arhitekture tipa „vikend kuće“, namjenjeni sezonskom stanovanju, izgrađeni početkom XXI vijeka;
- objekti poljoprivredne proizvodnje, nastali 70-ih godina XX vijeka, obnovljeni i održavani ili van funkcije.

Objekti u centru ruralnog naselja, na lokalitetu Vr polje, su vremenom građevinskim intervencijama pretrpjeli promjene u estetskom i funkcionalnom smislu, posebno poslije zemljotresa 1979. godine. Oko istorijskog centra, tzv „Pjace“, razvilo se naseije rasute gradnje, individualnih stambenih kuća, koje formom i detaljima pripadaju uobičajenom stilu savremene gradnje koju odlikuje nedostatak, odnosno odsustvo smislene koncepcije u urbanističkom smislu i odgovarajući arhitektonski izraz, jer isti formom i detaljima ne odražava duh mjesta, nego je univerzalan za sve prostore.

Pored objekata tradicionalne arhitekture, graditeljski fond registruje savremene objekte individualnog stanovanja. Objekti su prilično ujednačeni u pogledu arhitektonskog izraza, bez osobnosti, pretežne spratnosti dvije (P+1 ili P+Pk) do maksimalnih tri etaže (P+1+Pk), karakterističnih za savremenu gradnju kraja XX vijeka . U poslednjih par godina uočava se tendencija izgradnje objekata krupnijeg gabarita, kako horizontalnog tako i vertikalnog - do tri etaže. Prizemni prostori se koriste kao zajednički ili pomoćni, a izuzetni rijetko kao garažni. Komunalna infrastruktura nije adekvatno rješena, a u nekim segmentima uopšte ne postoji (npr. kanalizacija, odvoz smeća).



Erakovići - početkom XX vijeka i danas



Raičevići



Vrba

Antropogeni dio predjela Njeguša sa sedam seoskih aglomeracija (Žanjev do, Vrba, Njeguši, Konjsko, Erakovići, Raičevići, Dugi do) svojim volumenima i načinom gradnje skladno se uklapaju u prirodni pejzaž. Pojedina odstupanja predstavljaju pojedini novi objekti i vikendice (najbrojnije locirane na Krstcu), kao i nestručne intervencije na obnovi gdje se autentični kameni zidovi oblažu malterom.

Rijetki su primjeri nastojanja da se ovi vrijedni objekti i ansamblu uopšte sačuvaju, održe i koriste, a i u tim slučajevima intervencije na očuvanju uglavnom su neadekvatne i improvizovane. Mnogo češći su slučajevi i evidentna nastojanja da karakteristični tradicionalni objekti i cjeline služe investitorima samo kao pravni osnov za novogradnje, pri čemu se stari objekat po pravilu devastira, ruši, proširuje njegov gabarit, a on sam postaje majdan kamena uglavnom za okolne međe, ograde, podzide i druge elemente uređenja terena.

Sistematizacija oblika ruralne arhitekture ukazuje na prisutnost tri vrste. Najmalobrojniji su autentični kameni, prizemni i jednodjelni pokriveni kamenim pločama, rijetko, a pretežno kanalicom, dok primjera sa ražanom slamom nema. Unapređeniji oblik takvog stambeno-privrednog objekta je kuća na konobu, zidana na strmom terenu tako da djeluje kao spratni objekat u polovini osnove. U tom slučaju konoba (podrum) je služila u privredne, a spratni dio u stambene svrhe.

Druga vrsta postojećih objekata su, takođe stare kuće koje su u posljednjih nekoliko decenija doživjele određene promjene, koje su uglavnom izvedene tako da su bitno umanjile kulturne vrijednosti narodne arhitekture. Promjenjen je krovni pokrivač i postavljen novi, industrijski, neprimjeren planinskom ambijentu, otvori vrata i prozora su uvećani i izvedeni u betonu.

Treća vrsta objekata - kuće za odmor i rekreaciju imaju sasvim drugačiju namjenu, a nastala je kao posljedica potrebe čovjeka za modernijim i sadržajnijim načinom života. Nastale su u posljednje tri decenije i nemaju odlika tradicionalne arhitekture. Zidane su industrijskim materijalima, a u unutrašnjosti prilagođena mogućnostima i standardima savremenog stanovanja i života.

Negativnosti



Primjeri transformacije tradicionalne arhitekture



Primjeri rješenja savremene arhitekture



Krupni gabariti proizvodnih hala i novih stambeno-poslovnih objekata

Očuvani i neporemećeni arhitektonsko ambijentalni kompleksi domaćinstava koji čine kuća, pojata, bistijerna, međe, guvno i sl. postali su prava rijetkost. Ne samo na području Njeguša nego i na širem okolnom području, nema kuća i pomoćnih objekata pokrivenih ražanom slamom ili kamenim pločama.

U pogledu shvatanja starih građevina, sela i zaseoka aktivna zaštita nastoji da ih uspostavi ne kao vrijedne eksponate prošlosti već na način da ih revitalizuje u uvjerenju da ih tako može najbolje trajno očuvati.

Način da se doprinese prevazilaženju postojećeg stanja bio je da se navedeni pristup i načela konkretno primjene u obradi i istraživanju fonda arhitektonske baštine. Inventarizacija i klasifikacija arhitektonske baštine pretpostavka je njenog vrednovanja i istraživanja.

Može se reći, da je prostor Njeguša zajedno sa svojim širim okruženjem od velikog značaja za arhitektonsku, tj. arheološku nauku. Šta više, njegova relativno slaba istraženost predstavlja jedan od budućih istraživačkih izazova. Budući da je površina koju zahvata šire područje Njeguša odista velika, za očekivati je da će se saznanja o arheološkim lokalitetima znatno uvećati sprovođenjem terenske, odnosno aero prospekcije. Takođe, obnovljena arhitektonska baština valorizovaće značaj tradicionalne narodne arhitektonske baštine u procesu budućeg razvoja područja. Njihova zaštita, obnova i prezentacija mora biti u skladu sa važećom zakonskom regulativom kao i zaštitarskom praksom, tj. smjernicama koje izdaju nadležne institucije.

Imajući u vidu da prirodni i socio-kulturni potencijali nisu dovoljno iskorišćeni u turističkoj ponudi Prijestonice Cetinja, a u cilju povećanja nivoa atraktivnosti područja, iste je potrebno aktivirati. Stoga je potrebno:

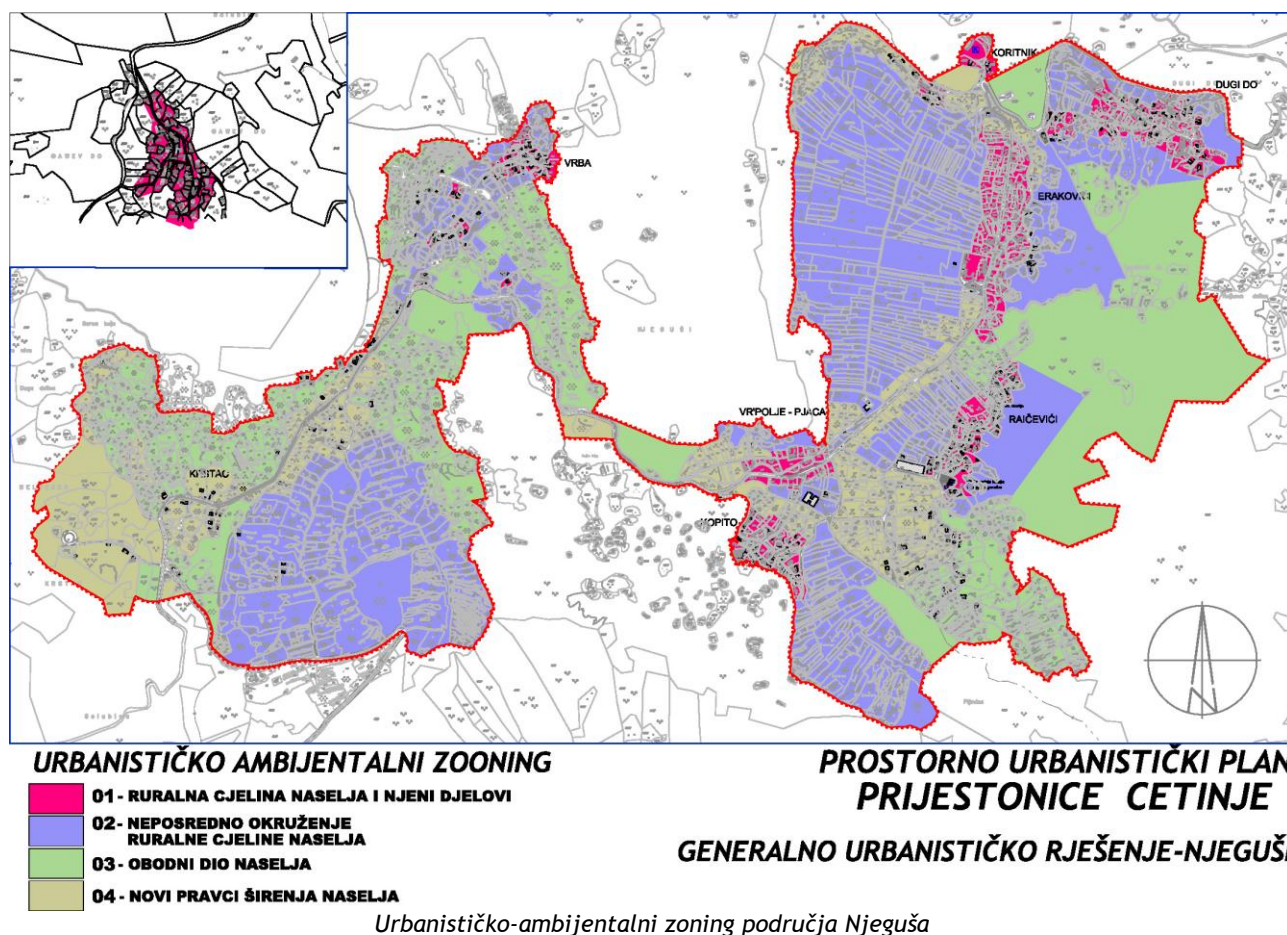
- Insistirati na povezanosti prirodne i kulturne baštine što je kao pristup posljednjih godina sve prisutniji u svjetskim i evropskim nastojanjima očuvanja ukupnosti - totaliteta nasljeđa.
- Forsirati i stimulisati tradicionalne vrijednosti održivog razvoja, organske privrede, tj. katunkse privrede i uz to nematerijalne kulturne baštine koja predstavlja veliki potencijal integralne zaštite, valorizacije i revitalizacije.

Sa aspekta integralne zaštite, a imajući u vidu jedinstvenost, raznovrsnost i stepen očuvanosti prirodne i arhitektonske baštine kao i kulturno-istorijski značaj Njeguša i Lovćena, simbola uma i duha Crne Gore, predlaže se zaustavljanje modernizacije, uspostavljanje autentičnosti u naseljima gdje je ona narušena, kao i očuvanje i obnova izvornih rješenja svakog prostornog oblika i arhitektonskog izraza.

Uz osmišljen program sadržaja i njegove funkcionalne distribucije, kao i načina korišćenja (naselja Njeguša kao svojevrsnog živog etno parka) Crna Gora bi mogla dobiti vrijednost od najvećeg nacionalnog značaja, koja ne bi predstavljala etnografsku muzejsku vrijednost već živi centar okupljanja i manifestacija od nauke, kulture i obrazovanja do turizma i poslovanja. Zato je potrebno:

- formirati urbanističko-konzervatorske uslove za zaštitu kulturnih dobara;
- predlaže se da naselje Njeguši budu proglašeni za „etno-park“, s tim u vezi formirati uslove obnove naseljskih struktura (Žanjev do, Vrba, Njeguši, Konjsko, Erakovići, Raičevići, Dugi do) sa uslovima (pravilima) u pogledu sadržaja i uređenja (spoljašnje i unutrašnje), kao i načina njihovog korišćenja;
- formirati uslove za kulturno-rekreativni i turističko-ugostiteljski centar na Njegušima;
- formirati uslove uređenja javnih površina.

Primjerima uređenja stalnih i povremenih naseljskih cjelina (sela, zaseoka i katuna) postići će se ujednačen izgled arhitektonske baštine i novih struktura čime se povećava atraktivnost područja.



1.4. ANALIZA REALIZACIJE PRETHODNE PLANSKE DOKUMENTACIJE

Njeguši, kao i šire područje koje mu gravitira, već duže vrijeme je pod uticajem negativnih trendova depopulacije, gašenja tradicionalnih aktivnosti, a time postepenog, ali sve izrazitijeg odumiranja. Ovi tokovi izazvani su lošom saobraćajnom vezom sa susjednim centrima i razvojem okolnih centara (Budve, Kotora i Cetinja). U situaciji kojom su otvoreni degradacioni procesi, neminovno je došlo do reduciranja ili gašenja i inače skromnih, ali za šire područje veoma značajnih sadržaja društvenog standarda naselja.

Ruralno područje Njeguša je jedno od rijetkih cjelina Lovčenskog područja za koju je izrađena planska dokumentacija (Plan uređenja manjeg naselja Njeguši, mart 1981, izrađen od strane Urbanističkog instituta SR Slovenije) prema kojoj se naselje planski kontrolisano i ograničeno širilo. Međutim, u posljednjoj deceniji dogodila se ekspanzija gradnje na novim lokacijama (sa izraženom koncentracijom na lokalitetu Krstac) ali i na prostoru vrijednog poljoprivrednog zemljišta Njeguškog polja. Na drugoj strani u pogledu socio-ekonomskih karakteristika planirana realizacija nije ostvarena.

Sa aspekta valorizacije graditeljskog nasljeđa podlovčenskih naselja Njeguša, a prema definisanim kriterijumima zaštite ruralnih cjelina u kontaktnoj zoni nacionalnog parka Lovćen PPPN NP „Lovćen“ (1997/2013.) kao i Plana uređenja naselja Njeguša (1981.), može se zaključiti da je ona djelimično realizovana, jer je još uvijek veliki broj objekata tradicionalne arhitekture van funkcije, nasuprot brojnih novoizgrađenih objekata stranog arhitektonskog oblikovanja. Takođe, do sada se nijesu stekli uslovi za realizaciju adekvatnog programa aktivnosti u okviru uređenja prostora trga u centru naselja. Tek se u posljednjih par mjeseci otpočelo sa aktivnostima na izradi i usvajanju projektne dokumentacije, a sada je u pripremi realizacija prema usvojenom Glavnom projektu.

1.5. ANALIZA NAMJENA I KAPACITETA PODRUČJA OBUHVAĆENOG PLANOM

Na području Njeguša dominantno je stalno stanovanje. Međutim, zastupljeno je i stanovanje sezonskog karaktera, što rezultira nizom problema u funkcionisanju ruralnog sistema naselja. U Njegušima sezonsko stanovanje zauzima kapacitet oko 30%, a izgradnja sezonskih objekata koncentrisana je u zoni prostorno izdvojenoj od centra naselja, tj. na lokalitetu Krstac.

Na prostoru gde je stambena izgradnja načela prostor zapuštenih poljoprivrednih površina (uz saobraćajnice i obodom polja) ovim planskim dokumentom predviđeno je dalje širenje naselja (na lokalitetu Krstac), tako da će se razmatrati njegova nova organizacija i buduće korišćenje. Na drugoj strani plodne površine Njeguškog polja i drugih, režimom korišćenja definisanih kao kulturni pejzaž, se čuvaju.

Izgrađen prostor naselja prožet je parcelama rijetko obrađenih površina (najzastupljeniji krompir) i zelenim površinama livada (za ispašu i dobijanje sijena), kao i vegetacija kamenjara, šikare i makije, što mjestu daje karakter mirnog, živopisnog, prijatnog za stanovanje i odmor.

Tabela postojećeg stanja namjene površina, kapaciteta i urbanističkih parametara

namjena površina	povrsina	p osnove	BRGP	%	korisnici
stanovanje malih gustina	306978	6140	9209	9,66	276
centralne djelatnosti	4070	245	416	0,13	
turizam	6495	1539	2001	0,20	42
kultura	2765	596	775	0,09	
sport i rekreacija	3199				
industrija i proizvodnja	8249	3977	6762	0,26	
mješovita namjena					
pejzažno uređenje javne namj.	560	77	131	0,02	
poljoprivredne površine	1628792	1244	2004	51,23	
sumske površine	284320	872	1366	8,94	
ostale prirodne površine	860716	861	1226	27,07	
obj. hidrotehničke infrastruk.	3898			0,12	
površine komunalne inf. (groblja)	3951			0,12	
površine za vjerske objekte	526	526	785	0,02	
površine saobraćajne infr.	65134			2,05	
ukupna površina	3179237	16076	24675		318
		iz =0,01	ii=0,01		

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

POSTOJEĆE STANJE

Putna mreža

Područje Njeguša naslanja se na regionalni put R1 Cetinje - Kotor preko koga se ostvaruje i saobraćajna veza sa gradovima i opštinskim centrima u neposrednom i širem okruženju.

Regionalnim putem R1 Cetinje - Njeguši - Kotor ostvaruje se veza sa magistralnim putevima M2.3 Podgorica-Cetinje - Budva i M2 Jadranska magistrala, kao i regionalnim putem R15 Čekanje-Čevo-Nikšić.

Regionalni put R1 put ima širinu asfaltnog kolovoza 5,0 - 5,5 m, odlikuje se velikim brojem oštih krivina i serpentina (ne toliko na samom području Njeguša) ali bez većih uzdužnih nagiba.

Na području Njeguša sa regionalnog puta R1 odvajaju se lokalni putevi ka zaseocima Erakovići, Vrba i Raičevići koji predstavljaju, bez obzira na nizak nivo upotrebljivosti, jedini pristup ovim zaseocima.

Prateći sadržaj (auto servis, benzinske pumpe) na području Njeguša nema i najbliži su u Cetinju i Kotoru. Nije organizovan javni autobuski saobraćaj između ovih gradova i Njeguša.

PLANIRANO RJEŠENJE

Putna mreža

Područje Njeguša svojim povoljnim položajem i nadmorskom visinom, pristupačnošću i saobraćajnom povezanošću, povoljnim uslovima za poljoprivredu i stočarstvo, uklapa se u zahteve za formiranje naseljskog centra.

Njeguši su locirani u pravcu i na raskrsnici svih interesantnih komunikacija na području prijestonice Cetinje i to ka: Mauzoleju, Krscu, Cetinju, Kotoru.

Osim poljoprivrede i stočarstva interesatna je i turistička ponuda ovog lokaliteta koja se može protezati na cijelu godinu. Leti je u prvom planu turizam vezan za posjetu Njegoševom mauzoleju.

Analizom planova višeg reda, uslovljenostima u pogledu kategorizacije postojeće i planiranih dijelova putne mreže kao i potrebe da režim saobraćaja u zoni Njeguša bude racionalan, definisan je koncept saobraćajnih površina kojima se sa visokim nivom usluge obezbjeđuje pristup svim postojećim i planiranim sadržajima.

Kod oblikovanja saobraćajnih površina poštovani su pored saobraćajno-tehničkih uslova i zahteva, kao što su: kapacitet, bezbjednost, vreme putovanja i dr. i zahtjevi koji proizilaze iz specifičnih zahtjeva očuvanja prostora izuzetnih prirodnih vrijednosti kojima se odlikuje prostor Njeguša.

Postojeći regionalni put R1 Cetinje-Njeguši-Kotor se zadržava i čini okosnicu putne mreže. Postojeće stanje ovoga puta ne odgovara u potpunosti funkciji koju treba da obavlja pa su potrebne određene korekcije trase da bi se dobili bolji tehnički elementi (povećanje poluprečnika krivina, proširenje kolovoza da cijelom dužinom put bude širok 6,0 m).

Planirane saobraćajne površine za kolski saobraćaj su predviđene za kolski pristup planiranim sadržajima i obezbjeđuju odvijanje saobraćaja na svim planiranim saobraćajnicama u dvosmernom režimu.

U sklopu kompleksa Njegoševe rodne kuće i postojećeg hotela (trenutno van funkcije), za potrebe posjetilaca rodnjoj kući Petra II Petrovića Njegoša predviđene su saobraćajne površine na kojima su planirane potrebne pristupne saobraćajnice, parkiralište za autobuse, kao i parkirališta za putnička vozila posjetilaca i zaposlenih.

Stacionarni saobraćaj

Parkiranje vozila će se riješavati na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namjene prostora, a u skladu sa važećim standardima i normativima i to kako za putnička vozila tako i za autobuse. Ukupan broj parking mjesta koji je obezbjeđen planiranim rješenjem za cio obuhvat Plana je: 85 parking mjesta za putnička vozila i 5 parking mjesta za autobuse ili mini buseve.

Za potrebe objekata mješovite namjene u Vr' polju obezbjeđeno je 41 parking mjesto za putnička vozila. Za potrebe stacioniranja putničkih vozila u zoni Njegoševe rodne kuće planirano je parkiralište kapaciteta 44 parking mjesta za putnička vozila i 5 parking mjesta za autobuse i mini buseve, kako je i prikazano na situaciji u odgovarajućem grafičkom prilogu.

Javni prevoz putnika

U skladu sa razvojem i razmeštajem aktivnosti, a na osnovu programa raspodjele putovanja na sredstva prevoza, planira se sistem javnog putničkog prevoza u okviru područja Plana. Disperznost prostorne organizacije i prostorna udaljenost između pojedinih ciljnih zona uslovljavaju uvođenje linija javnog putničkog prevoza.

Linije javnog putničkog prevoza se mogu organizovati na regionalnom putu, a mogu se realizovati autobusima ili tzv. "paratranzitom", minibusevima, kombi vozilima, džipovima i sl. u skladu sa saobraćajnim zahtjevima i potrebama, kao redovne linije javnog prevoza tokom cijele godine ili kao sezonske linije za potrebe turista. Javni putnički prevoz može da se organizuje u skladu sa saobraćajnim zahtjevima i potrebama i važećom zakonskom regulativom iz oblasti javnog prevoza putnika u drumskom saobraćaju.

Stajališta javnog putničkog prevoza se mogu organizovati na regionalnom putu, a u skladu sa saobraćajnim zahtjevima i potrebama.

Neophodno je javnim autobuskim saobraćajem povezati Njeguše sa Cetinjem, odnosno Kotorom, a takođe se može organizovati i javni prevoz iz Njeguša do Mauzoleja na Lovćenu.

Helidrom

Na lokalitetu u neposrednoj blizini planiranog parkirališta, na katastarskoj parceli 4300 KO Njeguši, planira se helidrom sa poletno-sletnom platformom minimalnog prečnika 20,0m. Pristup helidromu se obezbeđuje sa regionalnog puta R1. Podloga poletno-sletne platforme može biti ojačana travnata površina ili sa betonskim zastorom.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

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

Dimenzionisanje kolovoznih površina izvesti u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem po važećim propisima.

Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda.

Odvodnjavanje atmosferskih voda izvršiti putem slivnika i cjevovoda do kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili trotoar).

Kolovozne zastore svih planiranih i postojećih - zadržanih saobraćajnica raditi sa asfaltnim materijalima.

Površine za mirujući saobraćaj na otvorenim parkiralištima raditi sa zastorom od asfalt-betona ili od prefabrikovanih betonskih elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade.

Površinsku obradu pješačkih staza izvesti sa završnom obradom od asfaltnog betona ili livenog asfalta ili popločanjem prefabrikovanim betonskim elementima.

Ovičenje kolovoza, pješačkih površina i parkirališta izvesti ugradnjom betonskih prefabrikovanih ivičnjaka.

Obavezno uraditi kvalitetnu rasvjetu svih saobraćajnica i saobraćajnih površina.

Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju uraditi u skladu sa odredbama Zakona o bezbjednosti saobraćaja na putevima.

Parking mjesta upravna na osu kretanja predvidjeti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m (min. 2,3 x 4,8 m), sa širinom prolaza 6,0 m (min. 5,4 m), a za podužna sa dimenzijama min. 5,5 m x 2,0 m.

Propisan broj parking mjesta riješiti u okviru građevinske parcele.

1.7. PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Njeguši su tipično kraško polje uglavljeno ispod najviših vrhova Lovcena: Štirovnika (1749m) i Jezerskog vrha (1657m) i manjili Velji vrh (1191m) i Kapa (1302m) sa južne kao i Bogojeva glava (1253m), Tatmac (1349m) i Majanik (1336m) sa sjeverne strane.

Polje je visinski komponovano iz dvije terase: gornje polje na koti od 904m (Vrba) do 927m (Krstac) i donje zvano Njeguško polje 869 do 918mnv. U prostornom pogledu ova izdužena cjelina na Krstacu prodire prema Boki i Kotoru, otvarajući najljepše panorame Zaliva, uklinjava se u lovcenski i njeguški masiv skoro četiri kilometra vazdušne linije po dubini završavajući se Dugim dolom ispod Bukovice; prosječna joj je širina jedan kilometar.

Najvećim dijelom prostora preovladjuje antropogeni predio. Oko plodnih obradjenih i zalivađenih površina razvila su se naselja i zaseoci po samom obodu oba polja koristeći kamenjar i čuvajući plodne površine. Tako je izgrađeno 5 zaseoka u gornjem i 6 u donjem polju sa ukupno oko 230 krovova, nekada pokrivenih slamom i utopljenih u sivilo krša, danas prepokrivenim crijepom a crvena boja obogaćuje pejzaž kotline.

Kuće zidane u kamenu, zvonici na preslicu, brojne terase na podzidima sa inkorporiranim gumnima kao mjestima okupljanja, društvenog života i rada - sve u kamenu.

Površine za pejzažno uređenje naselja i elementi sistema urbanog zelenila ovim planskim dokumentom se klasifikuju kao zelene i slobodne površine **javne namjene** (trg i skver).

Šumske površine obuhvataju sve površine obrasle šumskim drvećem, odnosno površine na kojim je, zbog njihovih prirodnih osobina i ekonomskih uslova, najracionalnije da se uzgaja šumsko drveće, kao i površine koje su u neposrednoj prostornoj i ekonomskoj vezi sa šumom i čijem korišćenju služe.

Šumski jezici bukve se spuštaju sa lovcenskih strana i morenskih podola sve do samih naselja na južnoj strani da bi nakon bujnog zelenog pokrivača na višim kotama prešle u degradiranu šikaru u kontaktnoj zoni sa naseljima. Krečnjačke ogoljele padine sjevernog okruženja su u podnožju pokrivene zasadenim borom sto doprinosi oplemenjavanju kamenjara i obogaćenju kolorita.



Livadski intenzivno zeleni kompleks u polju doprinosi umekšavanju i koloritnom oplemenjenju. Karstni kompleks golih vrhova i strana i mnoštvo vrtača koje su najvidljivije na prelazu iz gornjeg u donje polje povezuje i uokviruje pejzaž dviju površi.

Šume kao prirodno bogatstvo i dobro od opšteg interesa potrebno je održavati i koristiti pod uslovima i na način kojima se obezbjeđuje: trajno očuvanje i uvećanje njihovih prirodnih vrijednosti i ekoloških funkcija; trajno funkcionalno korišćenje; zaštita od štetnih posljedica koje ugrožavaju te vrijednosti i uzgoj koji obezbjeđuje stalno uvećanje prirasta i prinosa.

Površine za poljoprivredu namijenjene su prvenstveno poljoprivrednoj proizvodnji, a režimom korišćenja izdvojen je kulturni pejzaž.

Površine za poljoprivredu se u skladu sa posebnim zakonom klasifikuju na:

- oranice, bašte, voćnjake, livade, pašnjake, trstice, bare i močvare;
- drugo zemljište koje, po svojim prirodnim i ekonomskim uslovima se koristi ili može da se koristi za poljoprivrednu proizvodnju;
- površine i objekte za stočarstvo (farme za uzgoj domaćih i drugih životinja i sl).



Površina javnog korišćenja obuhvata prostor centra mjesta. U posljednjih godinu dana predmetna lokacija je bila predmet brojnih aktivnosti nadležnih opštinskih službi, tako da su u toku pripremni poslovi za realizaciju uređenja trga, a prema usvojenom Glavnom projektu.



javni trg u centru naselja Njeguši

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unapređivanja i sprečavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioriteta i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa različitim režimima zaštite, gdje će se štititi njihove osnovne prirodne vrijednosti.

Kulturni pejzaž je izdvojen kao kombinacija prepoznatih prirodnih vrijednosti sa tradicijom korišćenja prostora, koje su se razvile kao odraz kulturno - istorijskih, socijalnih i ekonomskih prilika. U planu je prepoznat na prostoru Krstca - Gornje polje i neposrednog zaleđa zaseoka Kopito u vidu terasastuih vrtova lokaliteta Ševrlje, kao i zaseoka Erakovići u vidu Njeguškog/ Donjeg polja.



Njeguško polje

Na prostoru Krstaca i sela Kopito kulturni pejzaž predstavljaju terasaste površine razdjeljene međama koje su nastale u vrijeme formiranja plodnih površina. Kod Erakovića to je Njeguško polje. Ove površine se štite jer predstavljaju neraskidivo prostorno okruženje zgusnutih ruralnih aglomeracija i na taj način tvore integralno dobro, tj. obezbjeđuju indentitet mjesta.



kulturni pejzaž Krstaca



kulturni pejzaž zaseoka Kopito

Ostale prirodne površine su neplodne površine. Uglavnom je to vegetacije na kamenjaru, kao i degradacioni oblici šume - šikara i makija.



polje Dugog dola uokvireno ostalim prirodnim površinama

Predložene vrste dendrološkog materijala su:

Acer pseudollatanus - gorski javor, *Betula alba* - breza, *Corylus avellana* - lijeska, *Crataegus monogina* - beli glog, *Cornus sanguinea* - svib, *Fagus silvatica* - bukva, *Fraxinus excelsior* - beli jasen, *Ilex alluifolium* - božikovina, *Lonicera alpigena* - alpsko pasje grožđe, *Lonicera xylosteum* - crveno pasje grožđe, *Picea abies* - smreča, *Pinus heldreichii* - munika, *Pinus mugo* var. *moghus* - bor krivulj, *Pinus nigra* - crni bor, *Pinus silvestris* - bijeli bor, *Rhamnus fallax* - ljigovina, *Sorbus aria* - mukinja, *Sorbus aucuparia* - jarebika, *Sorbus torminalis* - brekinja, *Taxus baccata* - tisa, *Tilia parvifolia* - sitnolisna lipa, *Tilia tomentosa* - srebrnasta lipa, *Viburnum lantana* - šibikovina.

PLANSKO RJEŠENJE

2.1. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI

SCENARIJ RAZVOJA - „visokovrijedan održivi razvoj“

Podklaster 2 - Njeguši i planina Lovćen sa dijelom NP Lovćen

Scenario pretpostavlja povećanje kapaciteta u turističkom smještaju, povećanje kvaliteta turističke ponude, privredni razvoj, ali sa kontrolisanom i usmjeravanom izgradnjom manjeg obima. Postojeći smještajni kapaciteti podižu nivo usluge (najmanje 50% smještajnih jedinica je sa četiri ili pet zvjezdica) uz minimalnu novu (green field) izgradnju. Nova izgradnja je takva da minimalizuje uticaj na životnu sredinu i negativne socijalne efekte.

Ostvarenje scenarija „visokovrijedan održivi razvoj“ moguće je u uslovima visokog stepena razvijenosti društva i tehnološkog razvoja, te striktno primjene zakona, kao i razvijenih etičkih principa u korišćenju, unaprjeđenju i zaštiti prirodnih i stvorenih resursa. Neophodno je podizanje svijesti kako na lokalnom i državnom nivou, tako i kod turista i posjetilaca o značaju očuvanja i održivog korišćenja prirodnih i stvorenih vrijednosti i biodiverziteta kao osnove ekonomskog i socijalnog razvoja društva.

Analizom međusobnih uticaja prostora neposrednog i šireg okruženja prepoznate su slijedeće prednosti i ograničenja.

potencijali	ograničenja
<ul style="list-style-type: none"> ▪ pješački savladive distance u okviru naselja 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sezonski karakter naselja
<ul style="list-style-type: none"> ▪ u ambijentalnoj cjelini očuvani tradicionalni oblici organizacije prostora i načina gradnje 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ neregulirane saobraćajnice
<ul style="list-style-type: none"> ▪ očuvana životna sredina i poljoprivredne površine 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ limitirani kapaciteti infrastrukture i njena dotrajalost
<ul style="list-style-type: none"> ▪ planirani turistički i drugi atraktivni sadržaji u okruženju (Cetinje - Prijestonica Crane Gore, NP »Lovćen« i turistički centar na Ivanovim koritima, prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora na UNSCO-voj listi svjetske kulturne baštine) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ neuređene javne površine i nerješeni urbani mobilijar
<ul style="list-style-type: none"> ▪ izgrađeni kapaciteti mogu da prihvate znatno veći broj stanovnika 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ neobrađene i zapuštene poljoprivredne površine

Opšti ciljevi razvoja područja u obuhvatu Generalne urbanističke razrade Njeguša su:

1. Razvoj naselja kao kulturno-turističkog centra zaštitne zone NP Lovćen

S obzirom na značaj i vrijednost bogate prirodne i kulturne baštine naselje Njeguši treba da obezbedi sve prostorno-fizičke, ekonomske, socijalne preduslove za obnovu, očuvanje, unaprjeđenje, kontrolisano korišćenje i punu afirmaciju svih svojih potencijala, a u pravcu formiranja ekonomski nezavisnog i ambijentalno prepoznatljivog kulturnog centra. Posebni ciljevi, koji vode ka ostvarenju toga, su:

- revitalizacija postojećeg graditeljskog fonda na osnovu urbanističko-arhitektonske i istorijske vrijednosti, naročito objekata tradicionalne arhitekture ruralnih cjelina - zaseoka Njeguša u cilju očuvanja kulturnog identiteta;
- unaprjeđenje ambijentalnih karakteristika svakog od zaseoka i revitalizacija reprezentativnog kompleksa stambene arhitekture - kuće Petrovića u Erakovićima;
- formiranje zone turističke namjene na lokacijama pristupa - Belveder, od strane Kotora, i Koritnik, od strane Cetinja;
- razvoj razgranate mreže „puteva“ kojima će se:
 - međusobno povezati sve kulturno-istorijske lokalitete NP i definisati karakter tih veza (poput već prepoznatih turističkih puteva „seoske crkve“, „autrougarski putevi“, ali i »pršuta«, »sira«, „meda“ ...) i u skladu sa tim kreirati i vizuelni identitet svake od njih;
 - ostvariti bolju povezanost naselja sa okruženjem - Lovćenski katuni, ruralne cjeline i katuni Katunske nahije,
- ostvariti bolju povezanost naselja sa Prijesticom i primorskim okruženjem (Budvom, Kotorom).

2. Stvaranje ekonomske baze razvoja naselja

Kako su, usljed svih društveno-ekonomskih promjena ne samo ovog područja već daleko šireg prostora, nekadašnji nosioci privrede potpuno ugašeni, naselje je ostao bez svoje ekonomske baze. Međutim, postojeće izgrađene fizičke poljoprivredno-prerađivačke strukture, kao i prateća mreža saobraćajne infrastrukture, može biti značajan potencijal obnove i daljeg privrednog razvoja. Tip i karakter proizvodnje treba prilagoditi novim zahtjevima tržišta, kao i novim ekonomskim, ekološkim i socijalnim ciljevima razvoja naselja. U mrežu proizvodnih potencijala neophodno je ugraditi i sve one aspekte razvoja turizma, uslužnih i drugih djelatnosti kojima će se afirmirati bogatstvo kulturno-istorijskih i prirodnih vrijednosti. U pogledu definisanja ciljeva razvoja naselja to znači:

- planski, organizovan i kontrolisan razvoj privrednih aktivnosti (sa akcentom na poljoprivredu) na prostoru obuhvata Njeguškog i Gornjeg polja;
- aktiviranje postojećih prerađivačkih i skladišnih objekata i njihovo uključivanje u novu mrežu razvoja naselja i regiona;
- razvoj prerađivačke djelatnosti na održivi način, naročito prerade poljoprivrednih proizvoda;
- stvaranje uslova za razvoj i duže trajanje turističke sezone, uz kontrolisano korišćenje, zaštitu i prezentaciju kulturnih i prirodnih vrijednosti: seoski i agro turizam, eko-turizam, kulturni, planinarenje, pješačenje, brdski biciklizam, cross i off-road vožnja motociklima speleologija itd.;
- poboljšanje kvaliteta turističke ponude - smještajnih kapaciteta i nivoa usluga, kao osnov za dalji razvoj turizma;
- valorizacija kulturno-istorijskih vrijednosti u turističke svrhe;
- afirmacija tradicionalnih lokalnih proizvoda u turističke svrhe;
- razvoj i obezbjeđivanje pogodnosti za mala i srednja preduzeća, povećanje broja zanatskih i drugih radnji;
- formiranje baze projekata za ekonomski razvoj zaseoka i naselja, prateće mape lokacija predviđenih za privredni oporavak, rekonstrukciju ili revitalizaciju stambenih kapaciteta i obezbeđenje svih drugih sistemskih i finansijskih preduslova neophodnih za privlačenje kapitala i potencijalnih investitora.

3. Unaprijeđenje kvaliteta života stanovnika

Neophodno je da ruralne cjeline uspostave viši nivo autentičnosti. U funkcionalnom smislu to podrazumjeva obnovu zajedničkih sadržaja tradicionalne infrastrukture (bistjerne i gumna), crkve, groblja i svu prateću saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu koja omogućuje njihovo efikasno funkcionisanje i pristupačnost. U prostorno-fizičkom smislu to znači vizuelno prepoznatljive zaštićene ruralne cjeline i njihove dijelove kao i zaštićena i potencijalna pojedinačna kulturna dobra, sa velikim udjelom zelenih površina kojima se dodatno unapređuje i ekološka slika prostora. Po pitanju uređenja zaseoka, ovo iziskuje realizaciju sledećih ciljeva:

- prioritarno i dominantno pogošnjavanje i strukturni preobražaj (sanacijom, rekonstrukcijom, revitalizacijom), u odnosu na širenje na nove lokacije;
- zadržavanje ranije planirane nove izgradnje na novim područjima, koja je locirana uz postojeću građevinsku zonu sela;
- korišćenje postojećih stambenih i privrednih površina u selu;
- unapređenje mreže komunalne infrastrukture (vodosnabdijevanje, odvođenje i tretman otpadnih voda, elektro snabdijevanje, TT mreža);
- rješavanje problema plavljenja polja u vrijeme topljenja snjega i hidroloških maksimuma;
- unapređenje transportnog sistema po pitanju funkcionisanja saobraćaja kao i kvaliteta i razgranatosti mreže puteva;
- razvoj integrisanog sistema i ekološki prihvatljivog javnog prevoza za potrebe stanovnika, đaka i posjetilaca;
- razvoj mreže pješačkih i biciklističkih staza i njeno uključivanje u mrežu rekreativnih površina;
- unapređenje ambijentalnih odlika sela i zaseoka kroz njegovanje prepoznatljivosti cjeline i svakog dijela te cjeline.

4. Unaprijeđenje uslova životne sredine i uvođenje principa održivog razvoja u sve aspekte funkcionisanja naselja

Princip održivosti u sprezi je sa načinom funkcionisanja svake od funkcije sela, odnosno načina uređenja svakog dijela ruralnog prostora. U cilju lakše implementacije u svakodnevno funkcionisanje sela potrebno je rasčlaniti i uobličiti niz pojedinačnih tema i ciljeva čijom realizacijom bi se postigao adekvatan nivo

kvaliteta životne sredine i odnosa koji se prema njoj uspostavlja od strane ne samo gradske uprave već svakog pojedinca:

- očuvanje i unaprijeđenje kvaliteta svih elemenata životne sredine (vazduh, zemljište, voda, biodiverzitet);
- intenzivnije uvođenje mjera energetske efikasnosti;
- poboljšanje energetske efikasnosti zgrada, opreme i uređaja, vozila, kako u privatnom tako i u javnom sektoru;
- povećanje stepena korišćenja obnovljivih izvora energije (sunce, biomasa, vjetar);
- racionalno korišćenje zemljišta;
- spriječavanje degradacije i zaštita poljoprivrednog zemljišta, šuma, i svih drugih prirodnih dobara;
- pogođavanje postojećih izgrađenih područja i kontrolisano i odgovorno širenje izgradnje na novim lokacijama.

2.2. KONCEPT KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA

Izradi ovog plana se pristupilo sa ciljem:

- Obnove i razvoja dominantno stalno nastanjenog prostora Njeguša;
- Da se omogući unaprijeđenje individualne ruralno/turističke djelatnosti;
- Da se predvide sadržaji kompatibilni stanovanju kojima bi se unapredio život u naselju;
- Prilagođavanje plana vlasničkim strukturama i uslovima (izražena potreba za preparcelacijom zemljišta);
- Bržeg rješavanja problema nedovoljne infrastrukturne opremljenosti stvaranjem preduslova za njenu izgradnju (koncentracijom stanovanja).

Posebni ciljevi prostornog razvoja predmetnog prostora :

- Očuvanje i unapređenje prirodnih vrijednosti prostora i njihovo usklađivanje sa stvorenim, izgrađenim elementima sredine (obnova poljoprivredne proizvodnje kao nosioca privrednog opravka područja);
- Poboljšanje kvaliteta sredine i opremljenosti, kako u okviru već izgrađenih zona tako i novo planiranih;
- Organizovanje saobraćajne mreže koja će obezbediti funkcionisanje tkiva uz maksimalnu zaštitu životne sredine, a u skladu sa graditeljskim nasljeđem narodne arhitekture;
- Stvaranje uslova za rekonstrukciju i revitalizaciju tradicionalnih stambenih grupacija;
- Poštovanje tradicionalnog načina sklopa naselja i izgradnje uz primjenu savremenih standarda i metoda građenja;
- Prilagođavanje nove izgradnje terenskim uslovima i tradicionalnoj arhitekturi;
- Podsticanje i omogućavanje razvoja ruralnog turizma sa specifičnom ponudom.

PUP-om Cetinja za plansku cjelinu Njeguša definisan je oblik intervencija - **dogradnja seoskog naselja**. To znači da će se izgradnja u naselju odvijati unutar ili uz sam rub naselja isključivo u obliku interpolacije porodičnih kuća uz postojeće saobraćajnice. Utvrđeno je da će se novi objekti planirati principom interpolacije na praznim parcelama unutar izgrađenog tkiva postojećeg naselja i po njegovim rubovima. Na taj način očuvana je matrica naselja, grupacija cjelina, oblik parcela, dispozicija kuće na parceli, odnos izgrađenih i neizgrađenih, zelenih površina.

Prostorno rješenje, koje je ključni dio Plana, sastoji se od:

- mreže pristupnih saobraćajnica i građevinskih parcela,
- arhitektonske obrade objekata,
- urbanističke obrade javnih površina i elemenata naseljske opreme.

Rezultat je skup urbanističko-tehničkih uslova i zaštitarskih smjernica kojima su definisani principi rekonstrukcije i uređenja ruralne cjeline, kao i izgradnje na novim parcelama naselja Njeguši.

U obuhvatu plana, dominantna namjena prostora je stanovanje male gustine („individualne stambene kuće“ sa okućnicama i baštama) kojeg prate sadržaji neophodni za udoban i ugodan boravak. Stanovanje će se ostvariti u novim objektima i rekonstrukcijom preostalih koji pripadaju tradicionalnoj arhitekturi ovoga podneblja. Predviđene su veće parcele min 500m², sa slobodnostojećim stambenim objektima i mogućnošću gradnje pomoćnih objekata (staje, sjenici).

Javni prostori su planirani tako da budu lako dostupni svim korisnicima. Ovo je sprovedeno sljedećim mjerama:

- centralnom dispozicijom javnih površina u odnosu na rasprostranjenost i organizaciju osnovne stambene namjene;
- zadržavanjem brojnih pristupnih kolskih i pješačkih površina;
- obezbjeđenim parkiranjem na prikladnoj udaljenosti;
- ambijentalnim i arhitektonskim usklađivanjem koje prati tradicionalno rješenje, tj. nasljeđeno;
- obezbjeđenjem slobodnih, neizgrađenih zelenih površina, i sl.

Za cjelinu Njeguši utvrđen je program sadržaja koji su predviđeni na površini ruralne cjeline i program sadržaja zone neposrednog okruženja, koja predstavlja okvir tradicionalnog graditeljskog nasljeđa, tzv. zaštitna ili „buffer” zona.

U daljem razvoju naselja, uslovi za izbor sadržaja su sljedeći:

- stanovanje tradicionalnog tipa, koje zauzma parcelu i objekat na njoj;
- prateći sadržaji mješovite namjene i turizma koji se uklapaju u postojeće tkivo sa značajnim kulturnim vrijednostima, kao i novoformirano - računa se na obnovu zanata, lokala ugostiteljskih i uslužnih djelatnosti, i dr. specifičnih prostora;
- u oblasti turizma treba računati na smještajne kapacitete koji će se dobiti rekonstrukcijom i adaptacijom autentičnih ruševnih objekata;
- razvoj planirati u smislu podizanja kvaliteta usluga i povećanja turističkih kapaciteta na lokacijama definisanim ovim Planom.

Predloženim postupkom i konkretnim mjerama obezbjeđuje se unaprijeđenje kvaliteta života stanovnika.

Planom uređenja naselja Njeguši (1981) područje u njegovom obuhvatu tretirano je cjelovito i jedinstveno tako da daljih planskih razrada nije bilo.

Ovim Generalnim urbanističkim rješenjem zadržana je prostorna cjelina koja obuhvata sve ruralne cjeline (zaseoke) u cilju jednostavnog i preglednog poređenja ciljeva i parametara razvoja definisanih planskom dokumentacijom iz 1993.god., sa postojećim stanjem predmetnog područja i stepenom realizacije istoga.

U obuhvatu Generalne urbanističke razrade su sljedeće prostorne cjeline:

- ruralne cjeline (Žanjev do, Vrba, Kopito, Njeguši, Raičevići, Erakovići i Velji do, Dugi do)
- zaštićena okolina ruralne cjeline (pripadajuće poljoprivredne površine)
- kulturni pejzaž (Njeguško/Donje polje, Gornje polje, Ševrlje);

Kao prepoznatljive cjeline i zone u okviru zahvata ističu se:

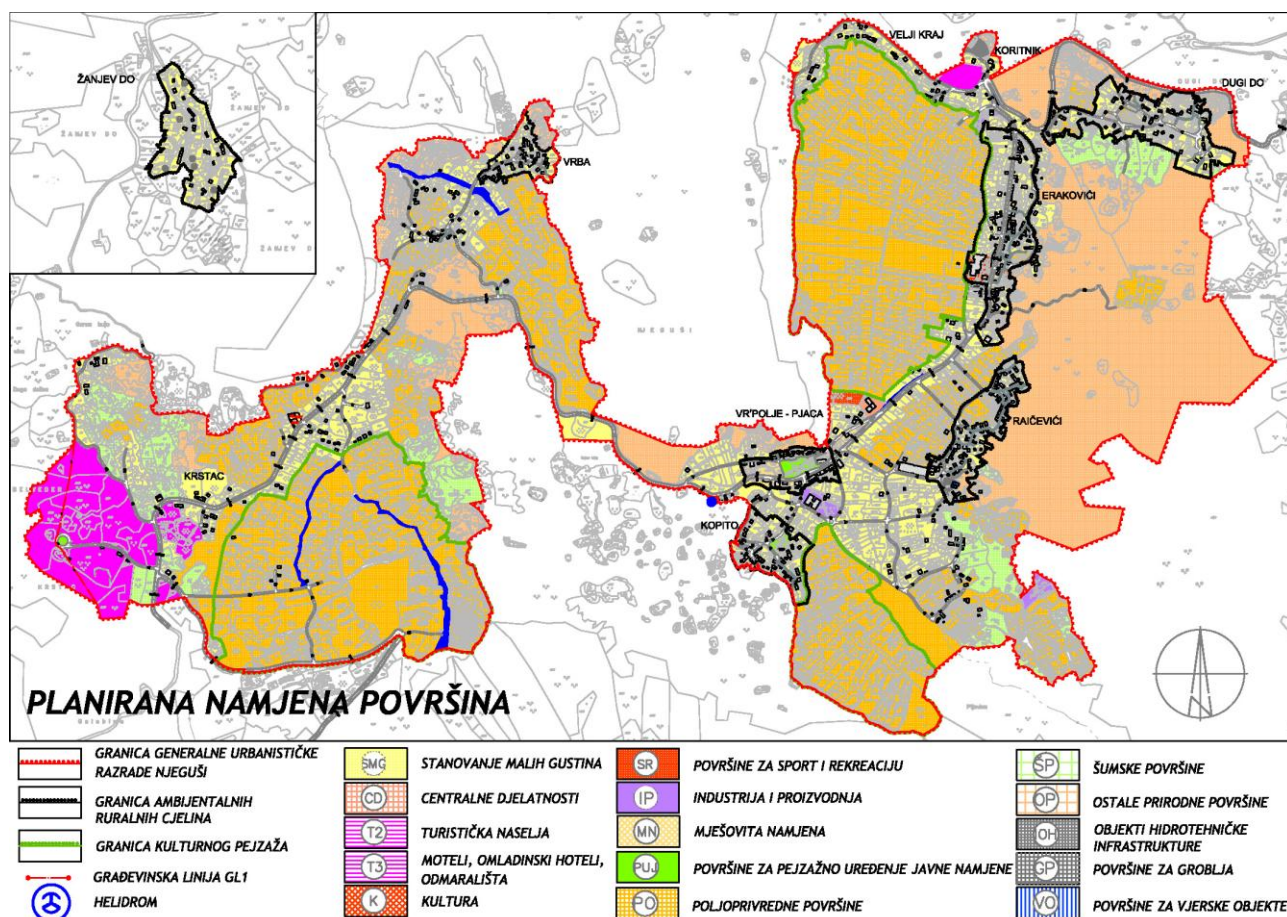
Centralno jezgro Njeguša po tipu organizacije predstavlja najrazvijeniju ruralnu cijelinu u obuhvatu plana. Odlikuje je visok stepen urbanizacije i zajedno sa slobodnim javnim prostorom neposrednog opkruženja predstavlja vrijedan ambijent centra naselja. Ostale ruralne cijeline, smještene u podnožju strmih strana Lovćenske planine, karakteriše zbijen tip organizacije stanovanja.

Dijelovi ruralnih cjelina su grupacije kuća pojedinih bratstava koje su prostorno izdvojene od središnjeg ruralnog jezgra zaseoka. Karakteriše ih zajednička infrastruktura u pogledu snabdjevanja vodom (bistjerna), gumno, uz koju je najčešće i crkva, kao i groblje.

Zaštićenu okolinu ruralnih cjelina formiraju prostorno i funkcionalno njima pripadajuće parcele poljoprivrednog zemljišta, koje su orjentisane prema polju ili terasastim vrtovima. Ove površine se štite jer predstavlja neraskidivo prostorno okruženje zgusnutih ruralnih aglomeracija i na taj način tvore integralno dobro, tj. obezbjeđuju indentitet mjesta.

Planirani prostorni model razvoja ruralnog područja Njeguša formiran je u skladu sa:

- analizom važeće planske dokumentacije,
- analizom postojećeg stanja predmetnog područja i potencijala i ograničenja za njegov dalji razvoj,
- strategijom razvoja područja naselja predviđenom ovim PUP-om,
- smjernicama nadležnih institucija,
- tržišno-finansijskim projekcijama razvoja područja,
- referentnim primjerima, prvenstveno iz okruženja i Evrope, ali i iz drugih dijelova svijeta.



Planirana namjena površina

Osnovna koncepcija razvoja naselja

U neposrednom okruženju Njeguša, na Ivanovim koritima planirana je izgradnja turističkog centra, PPPN NP „Lovćen“ (2014), čime se podstiču aktivnosti na obnovi zapuštene poljoprivrede i razvoj različitih vidova male privrede, kao i dr. Naime, potencijal za seoski turizam - razvoj turističke djelatnosti u ruralnom području prvenstveno se odnosi na revitalizaciju ruralne cjeline koja pruža osnov za razvoj komplementarnih djelatnosti poljoprivrede i male privrede.

Pri tome, treba primjenjivati one modele razvoja koji podstiču finansijsku nezavisnost ruralnih centara i djelatnosti. Da bi ovaj koncept zaživjeo toliko da ne predstavlja teret gradskom budžetu, potreban je izvjestan vremenski period kontinuiranog razvoja u tom pravcu jer ekonomija grada, koja je trenutno krajnje oslabljena, ne može da pruži odgovarajuću podršku i isprati takav razvoj. Loš standard stanovnika i ekonomska nestabilnost značajno bi otežale ovaj proces i mogle bi da imaju negativan efekat i na postojeće kulturno bogatstvo (što je sagledivo u tretmanu ruralnih centara - način njihovog održavanja, korišćenja i prezentacije) i na razvoj turizma, kao i drugih djelatnosti. Stoga je neophodno da ekonomski prosperitet područja ima i neke druge pokretače/nosiocce razvoja, nezavisne od kulturne baštine, npr. pojjoprivrednu proizvodnju.

Takođe, neselje se mora posmatrati kao integralni dio Nacionalnog parka i u njemu afirmisati i vrijednosti njegovog neposrednog i šireg okruženja.

Tako se koncepcija budućeg razvoja naselja Njeguši ogleda u sljedećem:

1. Naselje ima dva pola razvoja poljoprivredno-zanatskih i turističko-centralnih djelatnosti:

- jedan je urbanizovano/ruralno jezgro Njeguša - VR' polje, koje se revitalizuje i treba da doprinese kontinuitetu naselja i identiteta njegovog centralnog dijela; u cilju postizanja njegove ekonomske revitalizacije mogu se razvijati turizam, ugostiteljstvo, trgovina, a njihove sadržaje treba razvijati u prizemljima objekata koji grade front prema ulici i time aktivirati potez trga, ali i pješačkog poteza uz kanal/potok sa kojeg će se usmjeravati posjetioci i korisnici na brojne sadržaje u okruženju;

- drugi je jedinstven prostorni okvir **brojnih ruralnih cjelina tradicionalne arhitekture** unutar kojih se razvija život i rad na poljoprivrednim imanjima u cilju postizanja njihove ekonomske nezavisnosti; formiranje ovakvih kompleksa treba da doprinese kreiranju identiteta svake ruralne cjeline (zaseoka) koja u prostornom smislu predstavlja osnov razvoja disperznog područja u obuhvatu generalne razrade;
- veza centra sa cjelinama se uspostavlja linearno uz regionalni put i dalje razvija uz opštinske putne pravce, kao okosnice kolsko-pješačkog poteza sa kojeg će se usmjeravati posjetioci i korisnici na brojne sadržaje u okruženju.

2. S obzirom na brojne kulturno-istorijske i prirodne vrijednosti, ujednačeno rasprostranjene po teritoriji obuhvata plana ali i područja NP Lovćen, turizam se nameće kao jedan od dominantnih nosilaca ekonomskog razvoja.

Pri tome, upravo zbog značaja kulturne baštine Njeguša i NP Lovćen, turizam treba da je u službi očuvanja, unaprijeđenja i kvalitetnog prezentovanja kulturnih vrijednosti koje bi nedovoljno kontrolisano i neusmjerenom građenjem turističkih kompleksa i malih hotela, kao i drugih objekata moglo značajno da ugrozi.

3. Na području naselja treba revitalizovati i dopuniti različite oblike stanovanja unutar stambenih zona kao ambijentalno prepoznatljivih cjelina.

Širokim spektrom pratećih sadržaja (uslužno-trgovinskih, sportsko-rekreativnih, kulturno-obrazovnih...) i obezbjeđenjem adekvatne infrastrukturne opremljenosti i saobraćajne pristupačnosti, neophodno je unaprijediti kvalitet stanovanja.

U obuhvatu Generalnog urbanističkog rješenja nalaze se poljoprivredne površine, šumske i ostale prirodne površine (potoka), kao i površine za pejzažno uređenje javne namjene, a koje nijesu građevinsko zemljište.

U cilju unaprijeđenja kvaliteta životne sredine preporučuje se da se privatna inicijativa stanovnika usmjeri na uređenje javnih komunikacija (ulice, staze, korito potoka) i uređenje javnih prostora za druženje stanovnika u sklopu centra naselja i na uređenje tipskih ograda i predbašti.

Razvoj naselja u planskom periodu će se odvijati na sljedeći način:

- u pravcu rekonstrukcije i revitalizacije ruralnog jezgra svakog od zaseoka i unaprijeđenja načina na koji centar naselja komunicira sa okruženjem: njegova saobraćajna dostupnost i protočnost, pješački tokovi kroz naselje i nadovezivanje na pješačka kretanja sportsko-rekreativnih zona neposrednog okruženja NP, učešće trgovinsko-uslužnih i drugih komercijalnih sadržaja u funkcionalnoj strukturi područja, valorizacija i zaštita kulturnih vrijednosti ruralnih cjelina, ambijentalna i arhitektonska prepoznatljivost dijelova ruralne cjeline i njihov odnos sa neposrednim okruženjem;
- u pravcu formiranja novih turističkih kapaciteta po obodu, na lokacijama pristupa naseljskom području;
- u pravcu rekonstrukcije zatečenih prostora kapaciteta i izgradnju novih za preradu mesa - sušara, mlijeka i drugih oblika poljoprivredne djelatnosti;
- u pravcu razvoja stanovanja malih gustina kao oblika stanovanja sa poljoprivredom, na području planiranom za proširenje izgrađenih zona, u zonama koje poseduju uslove za razvoj poljoprivrede, a na pojedinim parcelama su već izgrađene stambene kuće ili je započeta njihova izgradnja;
- u pravcu uređenja sportsko - rekreativne zone sa svim pratećim sadržajima;
- u pravcu obezbjeđenja uslova za lokacije za proizvodno-prerađivačku poljoprivredu i zanatstvo i djelatnosti iz oblasti male privrede u svih namjena.

Predviđene su sljedeće intervencije:

- uspostavljanje koncepta cjelovite obnove koja podrazumjeva revitalizaciju lokalne ekonomije, uređenje predjela, vraćanje identiteta naselju i konačno, popravku kuća i unapređenje javnih površina;
- izgradnja novih objekata arhitektonski usklađenih sa karakteristikama tradicionalne kuće;
- očuvanje i sanacija postojeće saobraćajne mreže u svemu po uzoru na očuvano zatečeno rješenje, kako mreže tako i profila ulica omeđenih „suvozidom“;
- rekonstrukcija i uređenje postojećih sabirnih ulica;
- sanacija i izgradnja infrastrukturnih mreža (vodovoda i kanalizacije, elektrike, telekomunikacije);
- uređenje javnih prostora;
- formiranje lokalnog administrativno-trgovačkog centra, gdje minimalni program sadrži: mjesnu kancelariju, prodavnicu artikala svakodnevnog potrošnje, servisne i ugostiteljske radnje;
- formiranje manjih radnih pogona (male privrede) koje je moguće organizovati na krupnim parcelama poljoprivrede i drugim prirodnim površinama;
- izgradnja individualnih stambenih objekata, gdje je izbor objekata (samostalna kuća, duplex kuća, kuće u nizu) prilagođen prostornim uslovima parcele i morfološkim uslovima terena.

2.3. NEPOKRETNNA KULTURNA BAŠTINA

Na prostoru koji obuhvata naselje Njeguši zaštićena nepokretna kulturna dobra su:

1. Crkva sv. Đorđa, Erakovići
2. Njegoševa rodna kuća, Erakovići
3. Rodna kuća kralja Nikole, Erakovići
4. Kuća Toma Petrovića - Njegoševa gostinska kuća, Erakovići
5. Crkva Uspenja Bogorodice, Raičevići

Potencijalna nepokretna kulturna dobra su:

1. Crkva sv. Nikole, Dugi do
2. Crkva sv. Nedelje, Erakovići
3. Crkva sv. Save, Erakovići
4. Crkva sv. Arhandela Mihaila, Raičevići
5. Crkva sv. Đorđa, Raičevići
6. Crkva sv. Đorđa, Vrba
7. Crkva sv. Petke, Vrba
8. Crkva sv. Nikole, Kopito
9. Crkva sv. Jeremije, Žanjev do
10. Kuće Petrovića na Njegušima - dio ruralne cjeline Erakovići
11. Rezervoar za vodu, Koritnik - inženjerska arhitektura
12. Kolski put Kotor - Njeguši - Cetinje - inženjerska arhitektura
13. pješački put kroz Špiljare na Krstac - inženjerska arhitektura

Zaštićen prostor kulturnog dobra nije definisan, kao ni njegova zaštitna („buffer“) zona. Takođe, smjernicama/mjerama Službe zaštite zona ambijentalne cjeline nije definisana.

Ovim planskim dokumentom prostor tradicionalnog naselja Njeguši prepoznat je sa više ambijentalnih cjelina i kulturnog pejzaža. Međutim, kako se planira proširenje površine namjenjene stanovanju, a imajući u vidu da će se ono pored izgradnje novih objekata ostvariti i rekonstrukcijom preostalih koji pripadaju tradicionalnoj arhitekturi, potrebno je rekonstrukciju sprovoditi metodologijom koja obezbjeđuje očuvanje karakteristika tradicionalnog graditeljstva, a novogradnju po uzoru na tradicionalnu arhitekturu.

Ljudska staništa praistorije - arheološki lokaliteti

Na prostoru obuhvata Plana nema zaštićenih arheoloških lokaliteta i do sada nijesu vršena arheološka istraživanja ili rekognosciranja koja bi nam dala objektivnan presjek hronologije ili klasifikacije arheoloških lokaliteta ovog područja. Na pomenutom prostoru postoji odista skroman broj arheoloških indikatora, uglavnom slučajnih nalaza, koji nikako ne mogu poslužiti kao osnova za donošenje opštih zaključaka o brojnosti arheoloških lokaliteta i lokacija.

Kada su u pitanju ostaci materijalne kulture kasnijih epoha (bakarnog, bronzanog i željeznog doba) situacija je relativno jasnija. Keramički nalazi iz starijeg željeznog doba (*Hallstatt*) u blizini sela Krstac na lokaciji Petrova ljut govore da na ovom prostoru treba očekivati „naselje“ tzv. gradinskog tipa. Ulomci keramike sakupljeni u obližnjim vrtačama jesu rijetko registrovani arheološki ostaci sa područja Nacionalnog parka „Lovćen“, isti su podjeljeni u dvije grupe - stariju, sa fragmentima keramike starijeg željeznog doba i mlađu sa ulomcima keramike iz perioda helenizma.

Pored gradinskog utvrđenja **Petrova ljut** iz željeznog doba na predmetnom prostoru konstatovan je neznatan broj omanjih kamenih tumula. Izvjestan broj kamenih humki lociran je na obodu **Krstačkog polja** (Gornje polje), naročito na **lokalitetu Vješala** odakle potiču slučajni nalazi: kratkog željeznog mača, četiri fragmentovana željezna koplja, dvije krstaste željezne sjekire i pet bronzanih kalotastih dugmadi. Navedeni materijal prema Č. Markoviću pripada fazi IVb Glasinačke kulture.

O nesvakidašnjim agrarnim aktivnostima u prošlosti na ovom području najbolje svjedoče brojne terasaste strukture koje prate plastiku terena **Gornjeg polja**. Trakaste stepenaste ćelije (agrarne površine) predstavljaju posljedicu dobro osmišljenih aktivnosti u cilju očuvanja agrarnih potencijala. Stepenasta centurijacija površina bila je neophodna kao mehanizam zaštite tla od erozije i spiranja što je direktno vezano za ciljano povećanje boniteta agrara.

Tako na primjeru Gornjeg polja vidimo da se agrarne kaskade prilagođavaju lokalnoj topografiji a njihova vertikalna smjena uslovljena je nagibom terena. Tako će se interval smjene prostornih jedinica (parcela) povećavati shodno povećanju nagiba terena što vrlo dobro ilustruje prostorna organizacija agrarnih

površina u Gornjem polju. Parcele su prostorno određene suvomeđama koje predstavljaju zamišljenu liniju do koje se proteže vlasnikova pravna vlast nad nekretninom. Kompleksnost sistema parcela Gornjeg polja uzrokovana je lokalnom morfologijom terena ali i promjenom vlasništva nad nekretninom. Promjena vlasništva nad dijelom parcele podrazumjevala je vidno isticanje prepoznatljivih međašnih znakova, u ovom slučaju to su suhozidi, koji su označavali pravo vlasništva. Nažalost, nedostatak jasnih hronoloških indikatora onemogućava datovanje ove specifične organizacije agrarnog prostora.

Stambena arhitektura

Zaštiti ove vrste arhitekture nije posvećeno dovoljno pažnje. Naime, zgrade su prepoznate kao istorijski spomenici i memorije na znamenite ličnosti prošlosti ovoga područja (na primjer rodne kuće dinasta Petrovića), a ne kao baština stambene arhitekture koja svjedoči o načinu života stanovnika. Baština stambene arhitekture svedoči o načinu života stanovnika, o kulturi stanovanja.

Dispozicija stana, okruženje i izgled kuće, često i njena konstrukcija, autentičan su „opis“ ljudskog življenja. Stambena arhitektura je vrijedna i zato što ne skriva društvene razlike i podjele.

Upravo iz karaktera ove baštine, ona je djelo njenih vlasnika i korisnika, proizilaze brojne promjene, tako da je očuvanje njene izvornosti vrlo teško održati i posebno uspostaviti. Iz iskustva proizilazi da je autentičnost zadržala kuća u kojoj se ne živi i koja je često ruševina, tj. koju su vlasnici napustili, a da su živuća domaćinstva svoje kuće transformisali i modernizovali. Rijetki su, ali ohrabrujući, primjeri gdje su kuće zadržale svoj gabarit, oblik i izgled dok je njihova unutrašnjost funkcionalno osavremenjena. Stoga je od ključnog značaja zaštititi karakteristične primjere tipologije stambene arhitekture na ovom području.

Vjerska arhitektura

Osnovne zajedničke karakteristike vjerske arhitekture na prostoru Njeguša sadržane su u tipološkim obrascima pravoslavnih hramova šireg prostora Stare Crne Gore i primorja. Po pravilu to su jednobrodne crkve sa polukružnom apsidom, zidane od pritesanog ili tesanog kamena sa zvonnicima "na preslicu" sa jednim, a najčešće tri zvona. Izvorni koncept ovakvih jednobrodnih crkava uglavnom se može vezivati za relativno dug period od XV do kraja XIX, pa i početka XX vijeka, s tim što su zvonici, naročito oni sa tri okna uglavnom na crkvama s kraja XIX vijeka, a često su i naknadno doživljani starijim crkvama. Gornje konstrukcije su najčešće u obliku poluoblíčastih svodova, ojačane u toku gradnje ili naknadno željeznim zategama. Svodovi se oslanjaju na podužne zidove direktno. Crkveni objekti ovog tipa imaju minimalni broj prozorskih otvora na bočnim zidovima i apsidi, ulaz na pročelju i eventualno još jedna bočna vrata. Pokrivač je obično crijep kanalic (ćeramida) a u novije vrijeme falc crijep ili lim. Najčešće je lokalna seoska crkva istovremeno i grobljanska, a rijetki su primjeri većih, tzv. sabornih hramova, po pravilu bez groblja.

Među najstarijim crkvama su Sv. Neđelja u Veljem kraju, Sv. Arhandela u Raićevićima, Sv. Đorđa u Vrbi i Sv. Jeremije u Žanjev do-lu.

Inženjerske građevine

Ova vrsta građevina nije brojna ali ima višestruki značaj jer svjedoči o prostornom uređenju zemlje, razvijenosti zajednice i stepenu integracije teritorije. Funkcija građevine određuje njen karakter ali to ne umanjuje njene arhitektonske vrijednosti. Neke od njih su izvanredna arhitektonska djela.

Ovoj vrsti građevina pripadaju stari kolski put Kotor - Cetinje i stari pješački put Kotor - Špiljari - Njeguši, kao i stari vodovod na Njegušima (Koritnik).

Kolski i pješački put su u funkciji ali se devastiraju, tako što se razgrađuju parapetni kameni zidovi, a bezbjednost se osigurava nadopunom u betonu ili novim betonskim blokovima.



Narodna arhitektura

je arhitektura manjih dimenzija i skromnijih sadržaja. Izražava graditeljstvo običnih ljudi koji nemaju sredstva da grade monumentalna djela. Ona je graditeljsko stvaralaštvo kojim narod izražava svoje potrebe, aspiracije i način života, isto kao što to čini narodnom muzikom ili narodnom nošnjom. Narodna arhitektura sadrži aspekte koji su dominantni za proučavanje etnologije.

Suvozid i međe su osnovni arhitektonski elementi ovog područja i javljaju se pri formiranju, tj. građenju doma (ognjišta), kao i pri ograđivanju ili podupiranju (čuvanju) zemljišta.

Najtipičniji građevinski objekat u oblasti kamene kuće je **gumno**, ozidano od fino obrađenog tesanog kamena i popločano kamenim pločama. Njegova gradnja iziskivala je umjeće i često je bilo skupocjenije od same kuće. Gumna su pored osnovne funkcije (vršenja žita), bila i mjesta plemenskog okupljanja, zbora i dogovora i narodnih igara. Značajne su i **bistijerne** koje su korišćene na čitavom ovom prostoru. Oni su bili zajednička svojina najpre bratstva i kasnije komune, da bi prema potrebi služila svima, a potom je svako domaćinstvo vodu obezbjeđivalo za svoje potrebe.

Vrijedne ambijentalne cjeline - autentične grupacije kuća nalaze se u okviru svakog zaseoka i to su: Žanjev do, Vrba, Vr' polje, Konjsko, Raičevići; Erakovićil, Velji do, Dugi do.

Narodna arhitektura ovog prostora je neopravdano zapostavljena, neistražena, napuštena i devastirana. Prilikom terenskog uvida evidentno je da se narodna arhitektura ubrzano uništava. Takođe, konstatovano je da se institucionalno aktivnosti ne vode kontinuirano i da se ne preduzimaju mjere zaštite i očuvanja.

Posebno se ističe važnost očuvanja onih elemenata koji predstavljaju potencijal za povećanje kvaliteta života stanovnika, tj. životne sredine i prednosti pejzaža ili zbog njihove uloge kod uključivanja drugih razvojnih programa u pejzaž. Umjerenim korišćenjem predmetnog prostora, a posebno slobodnog neizgrađenog svake parcele za okućnicu, tipa: bašte, livade, voćnjaka..., moguće je uspostaviti vezu među osnovnim elementima.

Imajući u vidu prirodni potencijal prostora i njegovu očuvanost, blizinu centara Cetinja i Kotora, te područja za rekreaciju i opuštanje (Ivanova korita i obale Bokokotorskog zaliva, kao i otvorenog mora) koncept pejzaža i zelenog sistema je vrlo prisutan u planiranju ovim prostorom.

Prijedlog mjera zaštite

Ruralne cjeline i dijelovi ruralnih cjelina na prostoru Generalne urbanističke razrade štite se na način da se na njih odnosi režim zaštite ne samo zbog arhitektonsko-ambijentalnih vrijednosti koje nesumljivo posjeduju, nego kao preventiva moguće transformacije predmetne cjeline i potencijalne izgradnje u okruženju vezane za buduću privrednu orijentaciju. U tom smislu potrebno je uraditi odgovarajuću plansku dokumentaciju kako bi se ovi zahtjevi kontrolisano proveli. Ovaj Plan u tom smislu predstavlja valjanu dokumentaciju, ali njemu prethodi revalorizacija nepokretnih kulturnih dobara i valorizacija potencijalnih, koji posjeduju kulturne vrijednosti za status kulturnog dobra. U cilju sprovođenja ove mjere potrebno je realizovati sve aktivnosti predviđene Zakonom, a koje se odnose na utvrđivanje granica kulturnog dobra i njegove zaštićene okoline.

Za potrebe zaštite kulturnih dobara na prostoru obuhvata Plana, koje do daljnjeg treba sprovoditi i na potencijalno zaštićenim nepokretnim kulturnim dobrima, definisani su sljedeći **uslovi zaštite kulturnih dobara**:

- Sačuvati arhitektonsko rješenje predmetnog kulturnog dobra (s obzirom na brojnost prvenstveno se odnosi na stambenu arhitekturu): gabarit, oblik, izgled, raspored otvora, riješenje i nagiba krova, konstruktivne elemente, materijalizaciju, stilske karakteristike (dekorativni elementi) i dr. elemente osobenosti/jedinstvenosti;
- Isključuje se mogućnost izvođenja intervencija kojima se mijenja gabarit, oblik, izgled, (zabrana dogradnje i nadgradnje) i ugrožava statička stabilnost, osim infrastrukturne opreme i formiranja sanitarnog čvora;
- Rekonstruisati oštećene ili nedostajuće elemente arhitekture u svemu prema dokumentovanim podacima u pogledu autentičnosti, ili izuzetno po uzoru na sačuvane primjere istih tipoloških rješenja.
- Uvođenje savremene infrastrukturne opreme (vođenje elektro i TK vodova podzemnim putem, gromobranskih i uređaja za zaštitu od požara) prilagoditi prostornim kapacitetima predmetnog kulturnog dobra kao i slobodnog neizgrađenog prostora u njegovom neposrednom okruženju;

- Nije dozvoljeno postavljanje objekata (npr. rashladnih uređaja, priključnih ormara, kutija i/ili drugih elemenata) infrastrukturne opreme na vidnim površinama kulturnog dobra;
- Posebnu pažnju posvetiti uređenju javnih prostora u neposrednom okruženju i to u pogledu odnosa slobodnih zelenih i popločanih površina.
- Izbor sadnog materijala prilagoditi prezentaciji, tj. sagledivosti kulturnog dobra i obezbjediti održavanje dekorativne flore.

2.4.1 MJERE ZAŠTITE ZAŠTIĆENIH I POTENCIJALNO ZAŠTIĆENIH NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, na osnovu Zakona o kulturnim dobrima, prati stanje i vrši revalorizaciju kulturne vrijednosti kulturnog dobra (u pogledu definisanja vrste, kategorije, utvrđivanja granice kulturnog dobra i granice zaštićene okoline) i donosi Studiju zaštite kulturnih dobara Prijestonice Cetinja (propisuje režim i mjere zaštite, konzervatorske uslove), a sve za potrebe izrade planskih dokumenata PUP-a Cetinja i Generalne urbanističke razrade ruralne cjeline Njeguši.

Do izrade Nacrta ovog Plana dostavljen je dokument „Studija zaštite kulturnih dobara za potrebe izrade Prostorno-urbanističkog plana Prijestonice Cetinje“ - nacrt, mart 2013.

Elaborat je sadržajno dobro koncipiran, ali metodološki nije razrađen i ne pruža neophodne informacije, tj. ne prikazuje granice kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline kao ni granice potencijalnih kulturnih dobara, što je od ključnog uticaja na plansko definisanje uslova u pogledu namjene i načina korišćenja zatečenih fizičkih struktura i pripadajućeg zemljišta, kao i zemljišta neposrednog okruženja. Takođe, ne saopštava principe za uspostavljanje režima i mjera zaštite (npr. prema: vrsti arhitektonskog/arheološkog dobra, kategoriji, ili nekom drugom kriterijumu) koji bi predstavljali smjernice za izradu ovog strateškog planskog dokumenta.

U skladu sa ranije dostupnom dokumentacijom, obrađivač PUP-a je formirao i prezentovao rezultate tokom prethodnih faza na izradi Plana i to kroz dokumentacionu osnovu i analizu postojećeg stanja nepokretne kulturne baštine. U fazi III, koja je podrazumjevala izradu više scenarija i odabir najpovoljnijeg, u saradnji sa ključnim zainteresovanim stranama prezentovani su i kriterijumi razvoja kulturno-istorijskog identiteta.

Kako bi se plansko rješenje koncipiralo uz uvažavanje realnih prostornih potencijala kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline, uz poštovanje njihovog integriteta i autentičnosti, i zatečene vrijednosti prihvatile kao osnovne vrijednost, a ne ograničavajući faktor, bilo je potrebno da Studija zaštite obezbijedi sljedeće:

- 1) grafički prikaz nepokretnih zaštićenih kulturnih dobara i potencijalnih (svih vrsta), prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima i njihove okoline (u elektronskom obliku);
 - 2) režim i mjere zaštite, očuvanja i unaprijeđenja kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline i to:
 - namjena, način čuvanja, održavanja, korišćenja i zaštite kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline;
 - mjere zaštite potencijalnih arheoloških lokaliteta i prostora sa izraženim ambijentalnim vrijednostima;
 - procjenu potrebnih arheoloških, konzervatorskih i drugih istraživanja;
 - predloge za uklanjanje ili promjenu namjene objekata čije postojanje ili korišćenje ugrožava istraživanja, zaštitu ili korišćenje kulturnog dobra;
 - potrebne konzervatorske mjere za očuvanje i revitalizaciju kulturnog dobra;
 - obnovu narušenog kulturnog pejzaža;
- a sve u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, čl. 90 („Službeni list CG“ broj 49/10).

2.4.2 SMJERNICE ZA ZAŠTITU PRIRODNIH I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNE BAŠTINE

Osnovni motivi zaštite prirode nalaze se u očuvanju i unapređenju obilježja, specifičnosti i kvaliteta kao i u racionalnom korišćenju prirode uopšte, u cilju održavanja prirodne ravnoteže i ekološke stabilnosti. Osnovne postavke su:

- zaštita i unapredjenje biljnog pokrivača kao elementa biološke ravnoteže pejzaža i rekreacionih vrijednosti kraja;
- racionalno korišćenje prostora, posebno u odnosu na zatečenu stambenu izgradnju i mogućnost korišćenja prostora unutar ruralnih cjelina i po njihovom obodu;
- zaštita poljoprivrednih i ostalih slobodnih površina, kao jedan od ekoloških temelja kompleksnog definisanja namjene površina.

U savremenoj teoriji i praksi zaštite kulturnih dobara, posebno arhitektonske baštine, primjenjuje se princip da se zaštitom obuhvata sveukupnost prostora, tj. integralna zaštita prirodnog i kulturnog nasljeđa.

U procesu planiranja i projektovanja obavezna je primjena metodologije zaštite kulturnih dobara, a koja je postavljena u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list SRCG, br. 49/10).

Na prostoru obuhvata Plana zaštićeno je pet nepokretnih kulturnih dobara a potencijalnih ima 10 i to 9 crkava i 1 dobro su kuće porodice Petrovića.

Prostor tradicionalnih zaseoka Njeguša prepoznat je kao prostor brojnih ambijentalnih ruralnih cjelina i njihovih dijelova (grupacije kuća).

U cilju zaštite, obnove i prezentacije vrijednosti baštine narodne arhitekture za ruralnu cjelinu naselja Njeguši sa zaseocima ovim Planom je definisana granica obuhvata ruralnih cjelina. Ista je ovim planskim dokumentom tretirana kao granica **zone zaštićene ruralne cjeline**. Takođe, definisane je granica obuhvata zaštitne zone ruralnih cjelina koja suštinski predstavlja granicu kulturnog pejzaža.

Ovim planskim dokumentom u ambijentalnim ruralnim cjelinama Njeguša planirana je rekonstrukcija ruševina i ograničena nova gradnja.

U cilju revitalizacije ruralnih cjelina naselja Njeguši, formirani su urbanističko-tehnički uslovi za postojeće objekte, kojima su definisana pravila gradnje, tj. pravila sanacije i rekonstrukcije, a u zavisnosti od sadržaja i obima planiranih intervencija.

Granice zona ambijentalnih ruralnih cjelina predstavljene su na grafičkom prilogu *br.11c „Plan zaštite prirodnih i kulturnih vrijednosti“*, kao i na ostalim grafičkim priložima planskog rješenja.

Ambijenti sa tradicionalnim graditeljstvom u kamenu ne isključuju moderan arhitektonski jezik i savremene materijale uz ispunjavanje pojedinih uslova kao što su kvalitet i prilagodjavanje vjekovnim iskustvima. Saniranje starih kamenih struktura mora biti prilagođeno arhitektonsko-ambijentalnom integritetu objekta. Ugradnja novih aseizmičkih sklopova ne smije se izvesti po cijenu slabljenja ili trajnog gubitka elemenata istorijske arhitekture. Znatno stepen ojačanja može se postići zamjenom dotrajalih djelova u tradicionalnim materijalima i vezama (kamen, drvo, drvene tavanice sa zategama, svodovi i sl.). Ugradnja novih armirano-betonskih elemenata ili čeličnih ojačanja može se prihvatiti samo kao neizbježan dodatak, a ne kao zamjena originalnog materijala i tehnike. Pri tom nove konstrukcije ne smiju biti vidljive na fasadama.

Mjere zaštite prema arhitektonskim vrstama

Kulturni predio

- indentifikovati kulturni predio, sagledati probleme u širem području tretiranog prostora čije posljedice su od uticaja na određenu prostorno i kulturno-istorijsku i pejzažnu cjelinu.
- definisati dozvoljene i nedozvoljene sadržaje i aktivnosti u zoni zaštićenog kulturnog predjela i arhitektonske baštine i njihovog neposrednog okruženja;
- onemogućiti gradnju trajnih i privremenih objekata koji funkcionalno, vizuelno ili na bilo koji drugi način mogu da naruše ambijentalno-arhitektonsku i drugu vrijednosti kulturnog pejzaža.

Arheološki lokaliteti

- Formirati bazu podataka o svim poznatim i potencijalnim arheološkim lokalitetima na području Njeguša te predvidjeti mjere njihove tehničke zaštite.

Stambena arhitektura

Opšti principi aktivne zaštite arhitektonske baštine u smislu njenog trajnog čuvanja kroz adekvatnu revitalizaciju dosljedno se najbolje mogu sprovesti upravo kroz obnovu, adaptaciju i korišćenje izvorne narodne stambene arhitekture.

U tom smislu mjere zaštite ovog nasljeđa bile bi sljedeće:

- Aktivna obnova autentičnih seoskih aglomeracija i njihovih aktivnosti:
 - stvaranje uslova oživljavanje relevantnih djelatnosti;
 - stvaranje uslova za povratak stanovnika.

- Uvođenje novih komplementarnih aktivnosti sa ciljem unaprjeđenja života na selu i prezentacije i popularizacije kulturne baštine:
 - seoski turizam;
 - proizvodnja i degustacija zdrave hrane;
 - promocija, prikupljanje i distribucija ljekovitog bilja i sl..
- Očuvanje autentičnih vrijednosti ruralnih predjela:
 - načina života;
 - radnih procesa;
 - revitalizacija tradicionalne arhitekture;
 - očuvanje i promocija starih zanata, alata;
 - nematerijalne baštine, običaja, kulinarstva i sl.
- Čuvanje i prezentacija pojedinačnih primjera, odnosno grupacije autentične arhitekture u originalnom funkcionalnom ambijentu.
- Ideja "selo - muzej" se nije pokazala kao uspješna budući da nije sadržala aktivnosti vezane za život već samo prezentirala predmete kao muzejske eksponate.

Vjerska arhitektura

- Gdje god postoji mogućnost vjerske komplekse i objekte održati, odnosno vratiti u kult.
- Za objekte kojima se ne može vratiti vjerska namjena ponuditi funkcije primjerene:
 - očuvanju autentičnosti;
 - karakteru objekta - vodeći računa o etičkom odnosu prema prvobitnoj namjeni;
 - zatečenim prostornim odnosima i arhitektonskom rješenju.
- U procesu obnove ovih objekata i kompleksa nastojati da se uvažavaju nove potrebe korišćenja uz sprovođenje konzervatorskih principa.
- U procesu sanacije potrebno je :
 - sačuvati osnovni izvorni graditeljski sklop i dispoziciju, konstruktivni sistem i materijalizaciju, podove, zidove, svodove, krovni pokrivač i dr. arhitektonske elemente;
 - postojeće zatege provjeriti, očistiti od eventualne korozije i dotegnuti;
 - ukoliko crkva ne posjeduje zatege preporučuje se njihova ugradnja, kako radi prijema horizontalne komponente statičkih sila od svoda, krova i drugog opterećenja, tako i zbog budućih seizmičkih udara;
 - kod spoljne obrade sačuvati sve zdrave postojeće fuge od krečnog maltera, a dopunu novih raditi u produžnom malteru.

Inženjerska arhitektura

Regionalni put Kotor-Njeguši-Cetinje zbog svojih istorijskih, inženjerskih i arhitektonskih vrijednosti predstavlja potencijalno nepokretno kulturno dobro inženjerske arhitekture od nacionalnog značaja.

Put Kotor-Njeguši -Cetinje, građen u periodu 1879 - 1881. godine, je najstariji savremeni put u Crnoj Gori. Njegov značaj u državnoj putnoj mreži je upravo zbog istorijskih činjenica ali i ljepote predjela kroz koji je trasiran te ga je iz tih razloga važno sačuvati u što izvornijem obliku. Održavanje i rekonstrukcija predmetnog puta u budućnosti treba da bude restauracija kojom bi se obnovili dijelovi puta, tj. objekti kao što su serpentine, podzidi, kamene ograde - parapeti, tunel i dr.

Kao mjera očuvanja i prezentacije puta predloženo je uklanjanje naknadnih (pozniji) asfaltnih slojeva, jer je uslijed brojnih nanosa došlo do značajne promjene nivelacionih odnosa između kolovoza, bankine i drenažnih kanala, a poremećeni su i proporcionalni odnosi prema visini parapeta. Pored uspostavljanja autentične nivelacije moguće je na pojedinim dionicama, par odabranih na kojima je brzina najmanja i koje su sa aspekta dubokih vizura na Bokokotorki zaliv atraktivne, uspostaviti autentičan zastor (kamena kaldrma) umjesto asfalta.

- Spriječavanje devastacije objekata inženjerske arhitekture;
- Strogo sankcionisanje rušenja i raznošenja arhitektonskih elemenata, posebno su ugroženi podzidi i parapeti zidovi starog kolskog puta Kotor - Cetinje.

2.4. PLANIRANA NAMJENA PROSTORA

Za prostor obuhvaćen ovim Generalnim urbanističkim rješenjem definisana je detaljna namjena površina koja predstavlja pretežnu namjenu konkretnog prostora. U okviru svake od namjena dozvoljena je izgradnja objekata ili uređenje kompleksa kompatibilnih namjena koje mogu kao susjedni egzistirati na istom prostoru, neugrožavajući međusobno funkcionisanje. Kompatibilne namjene date su u skladu sa *Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, broj 24/10).*

Na predmetnom području definisane su sljedeće namjene površina:

OPŠTA NAMJENA		DETALJNA NAMJENA	KOMPATIBILNE NAMJENE	
POVRŠINE NASELJA	Stanovanje	STANOVANJE MALIH GUSTINA	CENTRALNE DJELATNOSTI, TURISTIČKI OBJEKTI MANJEG KAPACITETA, JAVNE KOMUNALNE POVRŠINE, MANJI PROIZVODNI POGONI.	
	Rad	INDUSTRIJA I PROIZVODNJA	CENTRALNE DJELATNOSTI, OBJEKTI ZA POTREBE PRIVREDNOG KOMPLEKSA, (ZDRAVSTVENA I SOCIJALNA ZAŠTITA, SMJEŠTAJNI I REKREATIVNI OBJEKTI), OBJEKTI I MREŽE INFRASTRUKTURE.	
		TURIZAM	CENTRALNE DJELATNOSTI, DRUŠTVENE DJELATNOSTI, SPORT I REKREACIJA.	
	Odmor	SPORT I REKREACIJA	CENTRALNE DJELATNOSTI, TURISTIČKI OBJEKTI MANJEG KAPACITETA, OBJEKTI I MREŽE INFRASTRUKTURE	
		POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE	NEMA KOMPATIBILNIH NAMJENA	
	Centralne djelatnosti	CENTRALNE DJELATNOSTI (POSLOVNE, KOMERCIJALNE I USLUŽNE DJELATNOSTI, OBJEKTI UPRAVE)	TURIZAM, KULTURA, ŠKOLSTVO I SOCIJALNA ZAŠTITA, ZDRAVSTVENA ZAŠTITA, SPORT I REKREACIJA, VJERSKI OBJEKTI, MANJI PROIZVODNI POGONI, OBJEKTI I MREŽE INFRASTRUKTURE	
	Društvene djelatnosti	ŠKOLSTVO I SOCIJALNA ZAŠTITA	SPORT I REKREACIJA, OBJEKTI I MREŽE INFRASTRUKTURE	
		ZDRAVSTVENA ZAŠTITA	CENTRALNE DJELATNOSTI, ZDRAVSTVENI TURIZAM, OBJEKTI I MREŽE INFRASTRUKTURE	
		KULTURA	CENTRALNE DJELATNOSTI, OBJEKTI I MREŽE INFRASTRUKTURE	
	Mješovita namjena	DRUŠTVENE DJELATNOSTI CENTRALNE DJELATNOSTI	CENTRALNE DJELATNOSTI, DRUŠTVENE DJELATNOSTI, TURIZAM, STANOVANJE MALIH GUSTINA, OBJEKTI I MREŽE INFRASTRUKTURE	
	POVRŠINE ZA GROBLJA		NEMA KOMPATIBILNIH NAMJENA	
	POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE		NEMA KOMPATIBILNIH NAMJENA	
	POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE (SAOBRAČAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA)		NEMA KOMPATIBILNIH NAMJENA	
POLJOPRIVREDNE POVRŠINE		POLJOPRIVREDNE POVRŠINE OSTALE PRIRODNE POVRŠINE	NEMA KOMPATIBILNIH NAMJENA - SAMO DJELATNOSTI KOJE SU U FUNKCIJI GAZDOVANJA POLJOPRIVREDNIM ZEMLJIŠTEM	
ŠUMSKE POVRŠINE		ZAŠTITNE ŠUME	NEMA KOMPATIBILNIH NAMJENA VEĆ SAMO DJELATNOSTI KOJE SU U FUNKCIJI ODRŽAVANJA I UNAPREĐENJA ŠUMSKOG FONDA I POBOLJŠANJA SVIH FUNKCIJA ŠUMA	
POVRŠINE SAOBRAČAJNE INFRASTRUKTURE		DRUMSKI SAOBRAČAJ VAZDUŠNI SAOBRAČAJ (helidrom)	OBJEKTI I MREŽE INFRASTRUKTURE OBJEKTI KOJI SU U FUNKCIJI ODRŽAVANJA I UNAPREĐENJA SAOBRAČAJNE INFRASTRUKTURE	

2.5 OPŠTA PRAVILA PREMA PLANIRANOJ NAMJENI

Ovim planom svaka parcela definisana je određenom namjenom, tako da su za cjelokupan prostor prepoznati sadržaji koji će se na njemu odvijati.

Pojedinačne namjene za parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora, u tekstualnom i analitičkom dijelu plana, kao i na grafičkim priložima.

Na predmetnom prostoru definisane su sljedeće namjene:

- površine za stanovanje malih gustina
- površine za centralne djelatnosti
- površine za turizam
- površine za kulturu
- površine za sport i rekreaciju
- površine za industriju i proizvodnju
- površine za mješovitu namjenu
- površine za pejzažno uređenje javne namjene
- poljoprivredne površine
- šumske površine
- ostale prirodne površine
- objekti hidrotehničke infrastrukture
- površine komunalne infrastrukture (površine za groblja)
- površine za vjerske objekte
- površine saobraćajne infrastrukture.

STANOVANJE

Površine za stanovanje manlih gustina su one koje su ovim planskim dokumentom namjenjene za stalno i povremeno stanovanje i imaju bruto gustinu od 20 do 50 stanovnika/ha.

Nove površine stanovanja malih gustina predviđene su da zaokruže i poguste zatečenu / postojeću individualnu gradnju u naselju, kao i da formiraju novu cjelinu na zemljištu koje je uzurpirano novogradnjom.

Ovaj oblik stanovanja predstavlja pretežni oblik stanovanja sa svim karakteristikama ruralnog stanovanja. Odlikuju ga porodični stambeni objekti sa okućnicom, spratnosti od jedne do tri etaže (od P do P+1+Pk) i maksimalno 2 stana. U ovom tipu stanovanja nalaze se i parcele većih površina tako da se u okviru okućnica, a u skladu sa uslovima zaštite životne sredine, mogu uzgajati poljoprivredne kulture (žitarice, voće i povrće), kako za ličnu upotrebu, tako i u cilju privređivanja.

Postojeće stanje ovog područja odlikuje se velikim udjelom obradivih površina i manjim brojem stambenih koje formiraju kuće grupisane duž pristupnih lokalnih puteva. Planirani tip stanovanja treba da omogući dalje korišćenje obradivih površina kroz razvoj različitih oblika urbopoljoprivrede, prilagođenih prirodnim i agrarnim specifičnostima samog područja. Zato se predviđaju male gustine stanovanja (od 20 do 50 stanovnika/ha) i izgradnja manjih porodičnih kuća sa pomoćnim objektima pretežno u funkciji obavljanja neke od poljoprivredne djelatnosti.

U postojećoj strukturi stambenih površina dominira individualno stanovanje, koncentrisano u centralnim dijelovima zaseoka (Žanjev do, Vrba, Kopito, Raičevići i Dugi do) i linearno uz regionalnu saobraćajnicu (Krstac, Vr' polje, Erakovići). Ovim planskim dokumentom, predviđa se dalji razvoj i unaprijeđenje ovog tipa stambene izgradnje kroz:

- unaprijeđenje nivoa infrastrukturne opremljenosti i saobraćajne pristupačnosti dijelovima naselja,
- funkcionalno unapređenje stambenih zona uvođenjem pratećih sadržaja različitog tipa - od sadržaja namjenjenih svakodnevnoj potrošnji (trgovina, usluge, poslovanje), preko sportsko-rekreativnih i kulturnih sadržaja do osnovnog oblika zdravstvenih usluga i usluga obrazovanja. Ovi sadržaji mogu biti disperzno raspoređeni u centralnom dijelu naselja (i u prizemljima stambenih kuća) i kao takvi su prikazani u planu (*poglavlje mješovita namjena*).
- rekonstrukciju i adaptaciju postojećih porodičnih stambenih objekata i ograničenu izgradnju novih.

Planom se ograničeno formiraju nove zone stanovanja uz postojeće i nastoji se što bolje korišćenje postojećih na način da se one pugušnjavaju, strukturno podržavaju i poboljšavaju ukupne uslove

stanovanja, izuzev lokaliteta Krstac - gdje je formirana zona nove granje oko započetih nelegalno izgrađenih objekata pretežno sezonskog stanovanja.

Stanovanje malih gustina van centra naselja odlikuje se velikim parcelama poljoprivrednih površina i malom izgrađenošću, kako bi se očuvale prirodne vrijednosti i time obezbjedili preduslovi za obnovu i razvoj poljoprivredne proizvodnje. Zbog toga su i planirane gustine stanovanja male.

U stambenim zonama stanovanje predstavlja pretežnu namjenu a kao komplementarne namjene mogu se organizovati: centralne djelatnosti, turistički sadržaji manjeg kapaciteta, objekti uprave, kultura, školstvo i socijalna zaštita, zdravstvena zaštita, sport i rekreacija, javne komunalne površine. Unutar stambenih zona mogu se predvidjeti i manji proizvodni pogoni, a za sve djelatnosti uslov je da svojim funkcionisanjem ne ugrožavaju osnovnu namjenu, tj. ne remete komfor stanovanja i ne ugrožavaju životnu sredinu. Kompatibilne djelatnosti mogu se odvijati u okviru površine parcele stambene namjene (u sklopu stambenih objekata) ili samostalno na parceli. Maksimalan udio djelatnosti odnosno nestambenih sadržaja je 30-50% ukupne BRGP na parceli, u zavisnosti od spratnosti.

Preporuka plana je očuvanje postojeće parcelacije u najvećoj mjeri.

Dio ruralne cjeline sa najvećim stepenom urbanizacije predstavlja lokalitet Vr' polje, tj. Pjaca. Jezgro naselja formiraju dva paralelna niza kuća koje radvaja put i drenažni kanal za vodu, kao i slobodna javna površina na kojoj je spomen obilježje. Najprepoznatljiviji je sklop kuća oko nekadašnje osnovne škole i pošte. Odlikuje se objektima individualnog stanovanja specifične arhitekture (kuće u nizu, izvorno prizemne spratnosti koje su u poznijoj fazi nagrađene spratovima - druga polovina XX vijeka) i prostorne organizacije. Zbog ograničene veličine zemljišta parcele su manje, različitog oblika i različite orijentacije. Cijela površina je gusto izgrađena pa objekti gotovo da i nemaju dvorišta, a ni pomoćnih objekata. Objekti su građeni na samoj uličnoj regulaciji orjentisani ka trgu i glavnom putu. Prizemlja objekata su najčešće nestambene namjene čime se obezbjeđuje centralitet uličnog poteza, snabdjevenost i živost naseljskog jezgra, kao i turističko-ugostiteljska ponuda.

Kako bi se stvorili uslovi za dalji razvoj ovog prostora kao primarnog centra naselja, sa raznolikom strukturom nestambenih sadržaja, u ovoj zoni se ovim planom definiše **mješovita namjena**. Pri izboru djelatnosti akcenat se stavlja na sve one sadržaje koji su u funkciji obnove i prezentacije bogate arhitektonske baštine i revitalizacije ambijenta. **Zbog arhitektonske specifičnosti i ambijenta od velikog istorijskog i kulturnog značaja precizni uslovi izgradnje, rekonstrukcije i sanacije stambenih objekata u obuhvatu ovog prostora definisani su Urbanističkim uslovima.**

RAD - INDUSTRIJA I PROIZVODNJA

Na prostorima ove namjene planiran je širok spektar industrijskih i proizvodnih djelatnosti koje se mogu organizovati kao:

- mali proizvodni pogoni - male proizvodne jedinice koje se mogu graditi na lokaciji do 0,2ha površine, da sa aspekta životne sredine ne ugrožavaju stanovanje, turizam, kulturu i rad na susjednim parcelama. Dozvoljene su djelatnosti tipa: male firme, pekarska i poslastičarska proizvodnja, elektromehaničarske radionice, manja skladišta materijala i sl. Manji kompleksi su i manje invanzivan vid proizvodnje po pitanju negativnih efekata na okruženje.
- srednji proizvodni pogoni - manji proizvodni pogoni, skladišne i trgovinske aktivnosti koji mogu funkcionisati samostalno na lokaciji površine od 0,2 do 2ha. Mogu se graditi i u rubnim stambenim zonama i obuhvataju djelatnosti tipa: male i srednje firme, veća skladišta, poljoprivredno-prehrambena industrija (prvenstveno mlijeka i mesa) i sl.

Na obim površinama mogu se planirati:

- privredni objekti, proizvodno zanatstvo, robno-distributivni centri i sl.,
- objekti i mreže infrastrukture,
- komunalno-servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava.

Sadržaj i vrsta aktivnosti u okviru kompleksa nije precizno definisana ovim planom već se može formirati prema zahtjevima tržišta. Jedini ograničavajući faktor u izboru tipa djelatnosti i načina odvijanja tehnoloških procesa jeste da se ne smije ugroziti funkcionisanje susjednih namjena i da se moraju poštovati svi uslovi zaštite životne sredine (u skladu sa analizom uticaja date privredne aktivnosti na okolinu).

Ove površine locirane su na prostoru postojećih hala - sušara, poljoprivredno-prerađivačkih kompleksa nekadašnjih preduzeća za sušenje mesa. Takođe, pozicionirane su van obuhvata ruralnih cijelina, ili se nalaze u njihovom neposrednom okruženju, uz glavni saobraćajni pravac Kotor - Cetinje.

Na ovaj način pozicionirane površine industije i proizvodnje predstavljaju pogodnost sa aspekta:

- obezbeđenja lokacijskih preduslova važnih za odvijanje proizvodnih djelatnosti gdje je saobraćajna dostupnost jedna od primarnih,
- negativnog uticaja prema neposrednom okruženju: uticaji na kvalitet vazduha, intenzitet buke, opterećenje saobraćajnih tokova većom frekvencijom vozila, značajno uvećanje potreba za parking površinama i sl.

Osnovni ciljevi razvoja ove privredne zone su:

- modernizacija i revitalizacija postojećih proizvodnih postrojenja,
- ekonomičnije korišćenje postojećih površina privredne zone,
- unapređenje nivoa infrastrukturne opremljenosti prostora,
- poboljšanje saobraćajne mreže uvođenjem novih servisnih ulica i proširenje i opremanje postojećih.

RAD - TURIZAM

Turizam predstavlja djelatnost za čiji razvoj postoje preduslovi tako da bi ova djelatnost mogla da se tretira i kao dodatni podsticaj ekonomskog razvoja Njeguša. Potencijali ovog prostora prvenstveno se ogledaju u njegovim prirodnim i kulturno-istorijskim vrijednostima koje grade izuzetno bogatu, raznovrsnu i specifičnu turističku ponudu koju, kao takvu, treba i predstaviti potencijalnim turistima. Naselje Njeguši ima povoljan položaj i u odnosu na druge prirodne (poput nacionalnog parka Lovćen) i kulturne vrijednosti (Mauzolej na Jezerskom vrhu) koje se nalaze u njegovom neposrednom i širem okruženju (zaštićeno prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora i zaštićenu urbanu cjelinu istorijskog centra Cetinja) i koje treba uključiti u jedinstvenu mrežu turističkih lokaliteta.

Valorizacija i prezentovanje svih tih vrijednosti za sobom povlači i razvoj brojnih centralnih djelatnosti (trgovina, usluga, poslovanje...), sportsko-rekreativnih sadržaja i naravno, turizma (smeštajno-ugostiteljski kompleksi), čime se stvaraju dodatni uslovi ekonomskog razvoja područja. Pri tome se mora poštovati onaj osnovni uslov funkcionisanja svake od ovih djelatnosti, a to je da one ni na koji način ne smiju ugroziti prepoznate i zaštićene prirodne i kulturno-istorijske vrijednosti.

U kontekstu principa održivog razvoja, koji se postavljaju kao postulat odvijanja svih djelatnosti pa i turizma, važan preduslov njegovog unapređenja jeste osobenost i visok kvalitet turističke ponude, kako bi se zadovoljili kriterijumi ne samo turista već i svih merodavnih evropskih i svetskih regulativa. To se prvenstveno odnosi na prepoznatljivost proizvoda kao nosioca odlika određene kulture, tradicije, načina življenja, ali i na njihove čisto fizičke karakteristike. Zbog toga je u turističkoj ponudi, pored tradicionalnih proizvoda, sve prisutnija i organska proizvodnja. Sa uključivanjem tradicionalnih proizvoda važno mjesto u razvoju turizma dobijaju mala i srednja preduzeća čijim osnivanjem se daleko lakše aktiviraju manje prostorne cjeline sa svim njihovim specifičnostima.

Na području naselja ovim planom predviđene su dvije turističke zone u kojima je turizam dominantna djelatnost. Međutim, turistički sadržaji (tipa manjih smeštajnih objekata - kuća tradicionalne arhitekture je smeštajna jedinica, ili njen dio i sl.) mogu razvijati i na drugim lokacijama. To se posebno odnosi na prostore definisane kao ambijentalne ruralne cjeline (etno), gde su ovakvi sadržaji u funkciji zadovoljavanja potreba potencijalnih turista, i mogu se javiti kao komplementarna namjena kulturi, stanovanju, centralnim djelatnostima, sportu i rekreaciji.

Planom su predviđene nove turističke zone na lokacijama Belveder, Krstac i Velji kraj (ispod Koritnika). Sve ove lokacije su sa dobrom pozicijom i lako savladivim pješačkim distancama. Međusobno se razlikuju prema ambijentalnim odlikama samog lokaliteta kao i neposrednog okruženja i mogu se razvijati u prepoznatljive turističke cjeline specifične namjene i karaktera (eko turistička naselja, moteli, odmarališta i sl.).

CENTRALNE DJELATNOSTI

Centralne djelatnosti predstavljaju sadržaje i brojne aktivnosti kojima se povećava centralitet određenih dijelova naselja i obuhvataju objekte uprave i administracije, školstva i socijalne zaštite. Grupisanjem ovakvih sadržaja postiže se povećanje njihove operativnosti i dostupnosti, a njihovo prožimanje doprinosi dinamici i živosti ruralnog prostora. Upravo zato centralne djelatnosti i jesu sadržaji koji se dominantno

javljaju u centralnoj zoni naselja. Takođe, one mogu biti pozicionirane u prizemljima stambenih objekata, ali se mogu razvijati i u zasebnim objektima organizovanim kao mini tržni i/ili poslovni centri. Centralne djelatnosti mogu biti unutar stambenih zona kao sadržaji komplementarni stanovanju. S obzirom da mogu biti disperzno raspoređene to ovim Planom nisu precizno definisane, ni pozicija lokala odnosno manjih centara, a ni tip djelatnosti, već se planom ostavlja da se to vremenom iskristališe, a u skladu sa potrebama cijeline i zakonima tržišta.

DRUŠTVENE DJELATNOSTI

Društvene djelatnosti obuhvataju širok spektar javnih službi različitog karaktera. Navedene su one koje u naselju postoje i za koje je ovim planom predviđeno da se zadrže i unapijrede,

- školstvo - osnovno obrazovanje;
 - kultura - muzejski prostor Njegoševe rodne kuće je jedino zaštićeno kulturno dobro koje je prezentovano za javne posjete;
- kao i da se formiraju nove i to
- zdravstvena zaštita - ambulanta;
 - socijalna zaštita - prvenstveno se ima u vidu potreba za formiranje predškolske ustanove.

Usljed opadanja broja stanovnika potrebe naselja za novim kapacitetima društvenih djelatnosti treba pratiti, ali i planirati prvenstveno kroz rekonstrukciju i tehnološko osavremenjenje postojećih sadržaja i objekata. (*O karakteru demografskih promjena govori i podatak da je PUN-om Njeguši iz 1981.god., predviđeno da broj stanovnika područja, u periodu do 2000. godine, treba da dostigne 753 stalnih stanovnika*).

Plan ostavlja mogućnost izgradnje objekata društvenih djelatnosti i na drugim lokacijama (koje nisu ovim Generalnim urbanističkim rješenjem definisane), a u skladu sa potrebama naselja i Prijestonice, kao i odlukama nadležnih gradskih institucija.

Objekti društvenih djelatnosti mogu se graditi u okviru svih namjena sa kojima su kompatibilne (u skladu sa odnosima kompatibilnosti datim u tabeli namjene površina), a prema normativima uređenja i građenja za ovaj tip djelatnosti.

školstvo i socijalna zaštita

Usljed negativnog trenda demografskog rasta, smanjenja broja djece, postojeći kapaciteti školskog vaspitanja i obrazovanja su zadovoljavajući. Međutim, razvoj sistema predškolskog i školskog obrazovanja treba da prati promjene u broju stanovnika i, u skladu sa time, povećava kapacitete, uz konstantno unaprijeđenje postojećih objekata i njihovih površina na otvorenom.

Normativi za dimenzionisanje objekata **predškolskih ustanova** su sljedeći:

- površina parcele - min.15m² po djetetu;
- površina objekta - min. 6,5m² BRGP po djetetu,
- radijus gravitacije - 600-1000m od mjesta stanovanja;
- maksimalna spratnost objekta - P+1.

Normativi za dimenzionisanje objekata **osnovnog obrazovanja** su sljedeći:

- površina parcele - min.20m² po učeniku u jednoj smeni;
- površina objekta - min. 6,5m² BRGP po učeniku,
- učionički prostor - 2m² po učeniku;
- broj učenika u odeljenju - 25-30;
- univerzalni tereni i tereni za male sportove pri školi, biblioteka u školi;
- maksimalna spratnost objekta - P+1.

zdravstvena zaštita

Objekat zdravstvene zaštite (ambulanta JZU Dom zdravlja Cetinje) ne postoji ali se računajući na oporavak demografske strukture naselja planira formiranje ambulante.

Lokacije za formiranje ambulante, stomatološke ordinacije i apoteke, ovim planom nijesu precizirane i mogu se graditi unutar svih drugih namjena sa kojima su zdravstvene ustanove kompatibilne, a u skladu sa novonastalim potrebama neselja i odlukama nadležnih institucija. Kada su u pitanju stomatološke i apotekarske usluge, moguća je i privatna inicijativa kojom bi se postigao bolji raspored odnosno veća pokrivenost područja.

Normativi za dimenzionisanje objekata **ambulanti** su sljedeći:

- površina parcele - 0,005m² po stanovniku;
- površina objekta - min. 0,003m² BRGP po stanovniku,
- radijus gravitacije - max 4-5km;
- gravitaciono područje - oko 1500 stanovnika za ambulantu.

kultura

Brojnim međunarodnim razvojnim projektima zaštite, obnove i prezentacije arhitektonske baštine, potrebno je aplicirati kako bi se obezbjedila sredstva i kvalifikovani kadar za obnovu značajnih i vrijednih objekata: kulturno-istorijskih vrijednosti, etnografsko-ambijentalnih kvaliteta i očuvanje životne sredine (tlo, voda, vazduh) naselja.

Lokacija nekadašnjeg odmarališta EPCG - se nalazi u Njeguškom polju u neposrednom okruženju zaštićenih nepokretnih kulturnih dobara (rodne kuće Njogoša i kralja Nikole) i uz potencijalno zaštićeno kulturno dobro grupaciji kuća Petrovića, ispod regionalnog puta - glavne saobraćajne komunikacije naselja. Takođe, predstavlja razdjelnicu načina korišćenja vrijednog poljoprivrednog zemljišta Njeguškog polja i svojevremeno jedine grupacije kuća organizovane ispod glavnog kolskog puta u Erakovićima.

Uslijed pozicije objekta odmarališta EP u prostoru polja, kojim je načeto vrijedno poljoprivredno zemljište Njeguškog polja i narušen ambijent neposrednog okruženja zaštićenih objekata tradicionalne arhitekture porodice Petrovića), i arhitektonskog rješenja (u pogledu volumena i oblikovanja) ovaj objekat se može ocjeniti kao ambijentalno-arhitektonsko neprihvatljivim, tj. devastira prirodno i kulturno - istorisko okruženje. U tom smislu, a s obzirom na stanje u kojem se nalazi (van funkcije i demoliran), potrebno je odrediti se u smislu njegovog uklanjanja ili definisati smjernice za njegovo arhitektonsko-ambijentalno poboljšanje u skladu sa novom namjenom, za kulturu.

Ovaj prostor treba unaprijediti i afirmisati kroz:

- uvođenje sadržaja kojima će se omogućiti aktivno učešće u životu naselja tokom cijele godine;
- uključivanje u neku od turističkih staza i isticanje značaja ovog naselja u slobodnoj teritoriji Crne Gore kroz dugu istoriju;
- proširenje kulturne ponude i organizovanje različitih vrsta dešavanja na otvorenom, tj. na slobodnim javnim površinama neposrednog okruženja;
- uređenje i opremanje parternih i zelenih površina.

MJEŠOVITA NAMJENA

Mješovita namjena dominantno je planirana na području istorijskog centra Vr' polje - Pjaca. Ova namjena je kombinacija različitih nestambenih djelatnosti i stanovanja, prvenstveno društvenih i centralnih - sadržaji i aktivnosti kojima se obuhvataju komercijalne djelatnosti, poslovanje, trgovina, zanatstvo, usluge, ugostiteljstvo. Udio djelatnosti u ovoj zoni može da bude i preko 50% pa čak i da cijela zona bude bez stanovanja.

Lokalni centar Njeguša - Vr' polje (Pjaca) je vrlo prepoznatljiv centar ambijentalne ruralne cjeline kojeg čini staro ruralno jezgro.

U toj zoni koncentrisani su različiti sadržaji mješovite namjene poput trgovine, usluga, ugostiteljstva, poslovanja.

Ovim planom zadržava se karakter tog prostora i predviđa njegov dalji razvoj kao lokalnog centra što podrazumeva:

- sadržajno uređenje prostora, tj. uvođenje novih oblika mješovite namjene i centralnih djelatnosti kojima će se oživjeti potez duž glavne ulice, ali i po obodu trga, kao dominantnih podužnih pravaca, ali i paralelnih i poprečnih ulica;
- uređenje slobodnog javnog prostora trga, duž otvorenog kanala/potoka, i uvođenje raznovrsnih sadržaja koji se razvijaju na tom najznačajnijem pješačkom toku naselja;
- rekonstrukciju i revitalizaciju kako pojedinačnih objekata tako i manjih cjelina;
- unaprijeđenje ambijentalnih odlika prostora, afirmisanje mikro ambijenata i u funkcionalnom (karakter i vrsta djelatnosti) i u vizuelnom smislu (prepoznatljiva arhitektura objekata, opremanje i uređenje parternih površina, pejzažne vrednosti prostora ...);
- prostorno-fizičko i funkcionalno integrisanje ruralnog jezgra i neposrednog okruženja.

Integralni dio ovog centra je spomen obilježje žrtvama narodno - oslobodilačkih ratova.

Ovaj lokalni centar treba da obezbjedi osnovne prateće sadržaje različitog tipa kako bi se poboljšala snabdjevenost stanovnika i gostiju (u planiranim turističkim naseljima ali i u privatnom smještaju) svim pratećim sadržajima i smanjila potreba njihovog svakodnevnog odlaska u grad.

SPORT I REKREACIJA

U strukturi **sportsko-rekreativnih površina** na prostoru Njeguša zastupljeni su prateći sportsko-rekreativni sadržaji namjenjeni za zadovoljavanje svakodnevnih potreba za fizičkom aktivnošću i rekreacijom.

Ovim planom nije predviđena nova zona sportsko-rekreativnih površina već se ona može organizovati u formi slobodne površine u koju treba ukomponovati različite sportsko-rekreativne sadržaje na otvorenim terenima.

Ova sportsko-rekreativna površina prvenstveno je namjenjena potrebama stanovništva, ali zbog svoje atraktivnosti može biti izletnička za šire okruženje, a ako se nalazi u neposrednoj okolini ruralne cjeline i uz turističke kapacitete može da sportskim sadržajima upotpuni ponudu naselja.

Prateći sportsko-rekreativni sadržaji organizuju se unutar parcela objekata obrazovanja, zdravstvenih ustanova, objekata kulture, poslovno-komercijalnih i uslužnih objekata kao i unutar stambenih zona. Od najvećeg značaja su sportsko-rekreativne površine i objekti koji su u sastavu:

- parcela individualnog stanovanja - ozelenjavanje i opremanje neizgrađenih površina na parcelama individualnog stanovanja značajno unapređuje kvalitet življenja (ukupnu ekološku sliku okruženja) i proširuje ponudu rekreativnih aktivnosti kojim se stanovništvo svakodnevno može baviti;
- državnih ustanova i privatnih društava - manji tereni za sport i rekreaciju;
- turističkih naselja - ozelenjavanje i opremanje neizgrađenih površina na parcelama između objekata koje imaju dominantnu ulogu za svakodnevno bavljenje sportsko-rekreativnim aktivnostima gostiju.

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE (PUJ)

i elementi sistema urbanog zelenila ovim planskim dokumentom se klasifikuju kao zelene i slobodne površine **javne namjene** (trg i skver).

U okviru površina javnog korišćenja razlikuju se:

- trg
- skver

Trg je složen urbanistički element gradskog prostora i kompozicije, koji u zavisnosti od namjene, položaja, načina obrade i saobraćajne važnosti u gradu, dobija svoju određenu društvenu funkciju. To je mjesto okupljanja, susretanja, odmora. Trg povećava atraktivnost dijela grada u kom se nalazi. Fizički i oblikovno povezuje elemente gradske strukture- ulice, izgradnju, zelenilo.

Trg na Njegušima obuhvata prostor centra mjesta - Vr'polje. Prostor trga bio je predmet brojnih aktivnosti nadležnih opštinskih službi u posljednjih godinu dana. U toku su pripremni poslovi na realizaciji uređenja trga, a prema usvojenom Glavnom projektu.

Trg u centru ambijentalne ruralne cjeline Kopito predstavlja okruženje zatečenih objekata javne namjene - crkve i gumna.

Skver u okviru turističke namjene na lokalitetu Belveder, ima funkcionalnu i estetsku ulogu u pejzažnom uređenju ovog prostora.

POLJOPRIVREDE POVRŠINE

su namijenjene prvenstveno poljoprivrednoj proizvodnji. Razlikuju se površine pod režimom kulturnog pejzaža i van njega.

Kulturni pejzaž je izdvojen kao kombinacija prepoznatih prirodnih vrijednosti sa tradicijom korišćenja prostora, koje su se razvile kao odraz kulturno - istorijskih, socijalnih i ekonomskih prilika. Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unapređivanja i sprečavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritarna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa različitim režimima zaštite, gdje će se štititi njihove osnovne prirodne vrijednosti. U planu je prepoznat na prostoru Krsca i neposrednog zaleđa zaseoka Kopito u vidu terasastuih vrtova, kao i zaseoka Erakovići u vidu Njeguškog polja.

Na prostoru Krsca i sela Kopito kulturni pejzaž predstavljaju terasaste površine razdjeljene međama koje su nastale u vrijeme formiranja plodnih površina. Kod Erakovića to je Njeguško polje. Ove površine se štite

jer predstavlja neraskidivo prostorno okruženje zgusnutih ruralnih aglomeracija i na taj način tvore integralno dobro, tj. obezbjeđuju identitet mjesta.

Poljoprivredne površine koje su u zoni kulturnog pejzaža, namjenjene su samo za poljoprivrednu proizvodnju, bez mogućnošću gradnje bilo kakvih objekata, osim staklenila i plastenika. Granice kulturnog pejzaža su određene kako bi očuvali, unaprijedili i spriječili devastaciju tradicionalnih poljoprivrednih površina koje su organizovane kao terase koje se kaskadno pružaju, razdvojene međama i svedoče o jednom vremenu i njegovom stanovništvu, tj. predstavljaju kulturni identitet mjesta.

Planom se podstiče:

- stimulanje revitalizacije tradicionalne poljoprivrede;
- stimulanje razvoja organske poljoprivrede;
- kroz razvoj poljoprivrede obezbjeđuje se autentičan i zdrav proizvod kao ugostiteljsku i gastronomsku ponudu.

ŠUMSKE POVRŠINE

obuhvataju sve površine obrasle šumskim drvećem, odnosno površine na kojim je, zbog njihovih prirodnih osobina i ekonomskih uslova, najracionalnije da se uzgaja šumsko drveće, kao i površine koje su u neposrednoj prostornoj i ekonomskoj vezi sa šumom i čijem korišćenju služe.

Šumski jezici bukve se spuštaju sa lovcenskih strana i morenskih podola sve do samih naselja na južnoj strani da bi nakon bujnog zelenog pokrivača na višim kotama prešle u degradiranu šikaru u kontaktnoj zoni sa naseljima. Krečnjačke ogoljele padine sjevernog okruženja su u podnožju pokrivene zasadjenim borom sto doprinosi oplemenjavanju kamenjara i obogaćenju kolorita.

Livadski intenzivno zeleni kompleks u polju doprinosi umekšavanju i koloritnom oplemenjenju. Karstni kompleks golih vrhova i strana i mnoštvo vrtača koje su najvidljivije na prelazu iz gornjeg u donje polje povezuje i uokviruje pejzaž dviju površi.

OSTALE PRIRODNE POVRŠINE

su neplodne površine. Uglavnom je to vegetacije na kamenjaru, kao i degradacioni oblici šume - šikara i makija.

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

su postojeće i planirane površine koje su ovim planskim dokumentom namjenjene i služe izgradnji telekomunikacione, elektroenergetske i hidrotehničke infrastrukture, osim saobraćajne infrastrukture, odlaganja otpada, kao i površine za groblja,.

Na ovim površinama mogu se planirati:

- objekti telekomunikacione infrastrukture: objekti, mreže, bazne stanice i antenski stubovi fiksne i mobilne telefonije, kablovski distributivni sistemi, repetitori RTV stanica, sistemi PTT veza, sistemi veza policije, vojske i drugih državnih organa i službi;
- objekti elektroenergetske infrastrukture: trafostanice svih nivoa transformacije, nadzemni i podzemni dalekovodi i niskonaponska mreža;
- objekti hidrotehničke infrastrukture: potisni cjevovodi, rezervoari, crpne stanice, atmosferska kanalizacija, fekalna kanalizacija.

Površine svih infrastrukturnih sistema se poklapaju i međusobno usklađuju.

POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE

su postojeće površine koje su ovim planskim dokumentom namjenjene za objekte i komplekse u kojima se održavaju vjerski obredi i ostale vjerske djelatnosti.

Ove površine podrazumijevaju: hramove i druga zdanja za bogoslužbene potrebe, groblja i druge prateće sadržaje za potrebe vjerskih objekata.

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE ovim planskim dokumentom su namjenjene za koridore infrastrukture drumskog saobraćaja i to kao sabirne i pristupne (stambene i kolsko - pješačke) ulice.

U cilju obezbjeđenja nesmetanog funkcionisanja saobraćajnih infrastrukturnih sistema i objekata, kao i njihove zaštite, duž infrastrukturnih trasa, utvrđuju se i uređuju zaštitni pojasevi, odnosno zaštitne zone.

Po pravilu, gdje je god to moguće, površine saobraćajnih i ostalih infrastrukturnih sistema se poklapaju i međusobno usklađuju.

Namjena površina je predstavljena na grafičkom prilogu

br. 11c „PLAN NAMJENE POVRŠINA SA URBANISTIČKIM RJEŠENJEM SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA“.

2.6 SUMARNI BILANS PLANIRANIH POVRŠINA PO NAMJENAMA

URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU PLANA

Tabela planiranog rješenja namjene površina, kapaciteta i urbanističkih parametara

namjena površina	površina	p osnove	BRGP	%	korisnici
stanovanje malih gustina	628686	8802	17603	19,77	528
centralne djelatnosti	4024	245	416	0,13	
turizam	175741	35148	70296	5,53	440
kultura	6160	1232	2464	0,19	0
sport i rekreacija	3199			0,10	
industrija i proizvodnja	15985	7993	7993	0,50	40
mješovita namjena	15887	6355	12710	0,50	254
pejzažno uređenje javne namj.	7846	77	131	0,25	
poljoprivredne površine	1334532	1244	2004	41,98	
sumske površine	180052	872	1366	5,66	
ostale prirodne površine	744201	861	1226	23,41	
obj. hidrotehničke infrastruk.	3409			0,11	
površine komunalne inf. (grobља)	3951			0,12	
površine za vjerske objekte	526	526	785	0,02	
površine saobraćajne infr.	65134			2,05	
ukupno	3179237	63354	116994		1272
		iz=0,02	ii=0,04		

3 INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

3.1 ELEKTROENERGETSKA MREŽA

3.1.1 POSTOJEĆE STANJE

Potrošači sa prostoru "Njeguša" napajaju se el.energijom iz elektroenergetskog sistema Crne Gore preko DV 35kV "Cetinje - Njeguši - Kotor" i TS 35/0,4kV "Njeguši II" koja je na prostoru generalnog urbanističkog rješenja i TS 35/0,4kV "Njeguši I" koja je u kontaktnoj zoni.

TS 35/0,4kV "Njeguši II" izgrađena je 1959.godine sa transformatorom snage 0,63MVA. TS 35/0,4kV "Njeguši I" izgrađena je takođe 1959. godine sa transformatorom snage 0,4MVA.

Prognoza vršne snage

Proračun vršne snage na prostoru Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša izvršen je primjenom analitičke metode. Ova metoda se zasniva na procjeni potrošnje stanovanja i tercijarnih deltnosti (kultirno-prosvjetne i zdravstvene ustanove, poslovne i društvene prostorije, turistički objekti, razni lokali, prodavnice, manje zanatske radnje i ostali mali potrošači), kao i na standardu elektrificiranosti domaćinstava.

Potrošnja električne energije

Prognoza potreba za električnom energijom zasnovana na Analitičkoj metodi podrazumijeva određivanje vršnih opterećenja stanovanja i tercijarnih djelatnosti kao i njihovu međuzavisnost.

Na području Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša postoje sledeće kategorije potrošača:

- domaćinstva,
- turistički kapaciteti,
- ostali potrošači (kultirno-prosvjetne i zdravstvene ustanove, poslovne i društvene prostorije, ugostiteljski objekti, razni lokali, prodavnice, manje zanatske radnje, sportski objekti i ostali mali potrošači),
- javna rasvjeta;

Vršno opterećenje domaćinstava

Kao osnovni element prognoze, uzima se standard elektrificiranosti stana (domaćinstva).

Za model potupno elektrificiranog prosječnog domaćinstva uzima se domaćinstvo koje posjeduje aparate za kuvanje, pranje veša i posuđa, grijanje prostorija, uređaje za klimatizaciju, zagrijavanje vode, rasvjetu, TV i razne sitne aparate.

U domaćinstvu u kojem se koriste drugi energenti za potrebe kuvanja, zagrijavanja vode, grijanja prostorija, procjenjuje se instalisana snaga na 29060 W. Uz pretpostavku da domaćinstva na prostoru ovog generalnog urbanističkog rješenja za zagrijavanje prostorija, kuvanje i zagrijavanje vode ne koriste električnu energiju može se računati sa instalisanom snagom jednog domaćinstva od 29060W.

U jednovremenom (vršnom) opterećenju stana svi aparati i uređaji ne učestvuju istovremeno što se karakteriše faktorom potražnje (*fp*). Kod veće grupe stanova mogućnost jednovremenog djelovanja aparata i uređaja je manja što se pokazuje faktorom istovremenog djelovanja.

Vršno opterećenje, primjenom Analitičke metode, određuje se prema relaciji:

$$P_{vs} = P_{v1d} \times n \times k_n \quad (W), \quad (za \ n > 10)$$

gdje je:

P_{v1d} - vršno opterećenje jednog domaćinstva (W);

n - broj domaćinstava;

k_n - faktor jednovremenosti grupe domaćinstava.

Vršno opterećenje jednog domaćinstva dobijeno je na osnovu instalisanog opterećenja i faktora jednovremenosti(potražnje)i iznosi:

$$P_{v1d} = f_p \times P_{i1d} .$$

Faktor jednovremenosti grupe domaćinstava k_n određuje se relacijom:

$$k_n = k_{\infty} + (1 - k_{\infty}) \times n^{-0,5}$$

gdje je:

$k_{\infty} = 0,195$ - faktor jednovremenosti zavistan od vrijednosti vršnog opterećenja domaćinstva.

Na osnovu navedenih podataka i matematičkih relacija dobijamo vršno opterećenje, koje potiče od domaćinstava.

Prognozira se da će do kraja planskog perioda Njeguši imati 528 stanovnika.

Računajući prosečno 3,5 stanovnika po domaćinstvu dobija se podatak o broju domaćinstava do kraja planskog perioda od 151.

	Broj stanovnika	Broj domaćinstava	kn	Pv	fj	cosφ	Sv
				(kW)			(kVA)
Domaćinstva	528	151	0,26	514,4			
Turizam	Broj korisnika/lež	kW/ležaju					
	440	0,6		264			
Mješovita namjena	BGP (m2)	P(kW/m2)					
	12710	0,08	0,3	203			
Industrija	Broj zaposlenih	kW/zaposl.					
	40	2		80			
Ostala potrošnja				103			
Javna rasveta				35			
UKUPNO				1199,4	0,7	0,98	1028
U proračunima korišćeni sledeći parametri: Prosječan broj stanovnika po domaćinstvu: 3,5; Prosječna instalirana snaga po domaćinstvu: 29060W; Faktor potražnje: fp = 0,45; Vršna snaga jednog prosječnog domaćinstva $P_{vid} = 13077$ W; Faktor jednovremenosti jednog domaćinstva $k_{\dots} = 0,195$; Gubici u distribuciji el.energije i rezerva: 10+10%; Učešće javne rasvjete u vršnom opterećenju: 3%; Faktor snage: $\cos\phi = 0,98$; Faktor jednovremenosti kategorija potrošača: 0,7.-							

Potrošači u turizmu

Na prostoru Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša planirani su turistički kapaciteti i procjenjeni na 440 korisnika (ležajeva). Računajući sa 0,6 kW po ležaju dobija se udio u vršnom opterećenju koji potiče od turizma, što je prikazano u prethodnoj tabeli.

Industrijski potrošači

Kao normativ za učešće industrije u vršnom opterećenju korišćen je podatak iz literature da je vršno opterećenje 1-3kW/zaposlenom radniku. Na prostoru Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša predviđa se 40 zaposlelih u industriji, što kada se pomnoži sa usvojenom specifičnom potrošnjom od 2kW po zaposlenom dobija se 80 kW.

Mješovite namjene

Za potrebe planiranih potrošača u mješovitoj namjeni usvojena je specifična snaga od 0,08kW po m2 i računajući s koeficijentom jednovremenosti između pojedinih potrošača ove kategorije od 0,3 dobije se udio u ukupnom vršnom opterećenju, što je prikazano u prethodnoj tabeli.

Konzum ostale potrošnje

Konzum ostale potrošnje obuhvata komunalnu djelatnost, kao i sve prateće potrebe naselja kao što su djelatnosti: zdravstvo, školstvo, ugostiteljstvo, trgovina, administracija, servisi, sport i rekreacija itd. Procjena potrebne vršne el.snage za konzum, "ostale potrošnje" izvedena je na bazi planiranih urbanističkih kapaciteta i pretpostavke korišćenja drugih oblika energije. Dio potrošnje koji obuhvata komunalne i sve prateće potrebe naselja i stanovništva u praksi se procjenjuje od 20-30% od potreba grupe potrošnje domaćinstava.

Konzum javne rasvjete Vršno opterećenje javne rasvjete (P_{vjr}) u ukupnom vrsnom opterećenju , kreće se po preporukama od 2,5% do 5% od ukupnog vršnog opterećenja. Računajući sa usvojenim procentom od 3% dobija se vršno opterećenje javne rasvjete prikazano prethodnom tabelom.

Ukupna potrebna vršna snaga

Potrebna prividna snaga na nivou konzuma, uz pretpostavljeni faktor snage $\cos\phi = 0,98$; rezervu 10% i gubitke od 10%, iznosi $S_v = 1028$ kVA.

3.1.2 PLANSKO RJEŠENJE

Planirana elektroenergetska mreža

Postojeća trafostanica 35/0.4kV »Njeguši II« koja je u zahvatu ovog Generalnog urbanističkog rješenja ne može pokriti potrebe postojećih i planiranih potrošača. S toga se planira izgradnja nove trafostanice 35/0,4kV snage 630kV, koja bi s postojećom zadovoljila potrebe postojećih i planiranih objekata.

Dalekovod 35kV "Cetinje - Njeguši - Kotor", dužine 15km, izgrađen je 1960. godine. Djelimično je rekonstruisan. Ovim planom se predviđa rekonstrukcija kompletnog dalekovoda i ugradnja užeta Al/Č, presjeka 3x95 mm² na čitavoj dužini kako bi se postigla što veća pouzdanost u napajanju potrošača ovog područja.

Mreža 0,4kV je najećim dijelom nadzemna dok je u manjoj mjeri kablovska podzemna.

Koncepcijom razvoja postojeće mreže 0,4 kV vršiće se zamjena i rekonstrukcija mreže koja je u lošem stanju i izgradnja nove u skladu sa potrebama (novi objekti za stanovanje, turizam, sport i rekreaciju...), lokalnim planovima i planovima ED Cetinje.

USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Zabranjuje se izgradnja stambenih, ugostiteljskih objekata, proizvodnih objekata i ostalih objekata u zaštitnoj zoni dalekovoda.

Pri izgradnji objekata pridržavati se propisa o minimalnom rastojanju od vodova pod naponom svih naponskih nivoa prema važećim pravilnicima o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih i podzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1kV do 400kV (»Službeni list SFRJ«, broj 65/88 i »Službeni list SRJ«, broj 18/92), a koji govori o minimalnoj sigurnosnoj horizontalnoj udaljenosti i sigurnosnoj visini objekata od vodova pod naponom.

Gradnju objekata za stalan boravak ljudi, kao i drugih objekata treba izbjegavati u blizini vodova 35kV, odnosno u zoni od min. 5m lijevo i desno horizontalno, od projekcije najbližeg provodnika u neotklonjenom stanju.

Ukoliko se iz nekih opravdanih razloga mora graditi u navedenoj zoni, potrebno je prije početka izgradnje pribaviti saglasnost od nadležnog JP na elaborat koji treba da uradi ovlaštena projektantska organizacija za takve poslove.

KRITERIJUMI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKIH OBJEKATA

Elektroenergetski objekti se grade u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i uređenju prostora, prema Prostornom planu Crne Gore, tehničkim i drugim propisima.

Nadzemna elektroenergetska mreža nazivnog napona od 1 do 400kV izvodi se u vidu nadzemnih elektroenergetskih vodova koji podrazumijevaju skup svih dijelova koji služe za nadzemno vođenje provodnika koji prenose i razvode električnu energiju: provodnici, zaštitna užad, zemljovodi, uzemljivači izolatori, nosači, konzole, stubovi i temelji. Približavanje i ukrštanje sa ostalim vodovima, približavanje i sigurnosna visina dati su u Službenom listu SFRJ br.65/88.

Pri projektovanju i izgradnji trafostanice 35/0.4kV, pridržavati se važećih zakonskih propisa i preporuka iz ove oblasti u skladu sa zahtjevima nadležne Elektrodistribucije.

Prilikom projektovanja i izgradnje dalekovoda poštovati sledeće uslove:

- trase dalekovoda ne smiju voditi preko objekata sa zapaljivim i eksplozivnim materijalom;
- nije dozvoljeno vođenje dalekovoda preko nadzemnih objekata u kojima se nalazi lako zapaljiv materijal (skladišta benzina, ulja, eksploziva i sl.). Na prolazu pored navedenih objekata horizontalna sigurnosna udaljenost jednaka je visini stuba uvećanoj za 3m, a mora iznositi najmanje 15m;

Prilikom izgradnje elektroenergetskih vodova voditi računa kod ukrštanja sa drugim objektima tehničke infrastrukture (telekomunikacioni vodovi, magistralni i regionalni putevi, željezničke pruge i postrojenja). U slučaju izgradnje elektroenergetskih vodova preko stambenih i javnih površina treba obezbijediti minimalnu sigurnosnu visinu i minimalnu sigurnosnu udaljenost od pomenutih objekata (električna sigurnost).

Kablovske vodove polagati prema važećim tehničkim propisima vodeći računa o minimalnim horizontalnim i vertikalnim rastojanjima od drugih instalacija.

Podzemni elektroenergetski vodovi 1kV polažu se ispod javnih površina (ispod trotoarskog prostora, izuzetno ispod kolovoza saobraćajnica, ispod slobodnih površina, ispod zelenih površina) i građevinskih

parcela. Podzemni elektroenergetski vodovi 1kV postavljaju se u rov minimalne dubine 0.8m, širine u zavisnosti od broja kablova. Na svim mjestima gdje se mogu očekivati veća mehanička naprezanja tla ili postoji eventualna mogućnost mehaničkog oštećenja kablovskih vodova, elektroenergetski vodovodi 1kV polažu se isključivo kroz kablovsku kanalizaciju ili kroz zaštitne cijevi. Kablovska kanalizacija se primjenjuje na prelazima ispod kolovoza ulica, puteva, kolskih prolaza i dr.

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 energetske 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 energetske kablova istog ili različitog naponskog nivoa razmak između energetske 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 energetske kabl treba položiti kroz zaštitnu cijev.
- Pri paralelnom vođenju kablovskog sa telekomunikacionim kablom najmanji dozvoljeni horizontalni razmak iznosi 0,5 m.
- Ukrštanje energetske i telekomunikacionog kabla izvesti uz međusobni razmak od 0,50m, s tim što se energetske 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.

Niskonaponska mreža

Niskonaponska mreža se izvodi kao kablovska podzemna i nadzemna standardnih presjeka provodnika: 150 mm² Al za podzemne vodove i 70 mm² Al za nadzemne (SKS) vodove; 25 mm² Al i 16 mm² (SKS) za kućne priključke i javnu rasvjetu. Kablovskim vodovima obavezno treba da budu priključeni objekti kolektivnog stanovanja i društvenih djelatnosti. Nadzemni elektroenergetski vodovi postavljaju se na stubove. Stubovi se postavljaju na javnim površinama ili na građevinskim parcelama.

Javna rasvjeta

Duž saobraćajnica, prilaza i trotoara, pješačkih komunikacija, parking prostora potrebno je izvesti javnu rasvjetu. Svjetleća tijela namjenjena javnoj rasvjeti postavljati na stubove namijenjene za javnu rasvjetu ili zajedno sa niskonaponskom mrežom 0.4kV, gdje to uslovi dozvoljavaju. Javnu rasvjetu treba razvijati sa stubovima i svjetiljkama tako da zadovolje standarde u pogledu osvjetljaja. Cjelokupnu rasvjetu izvesti svjetiljkama jedinstvenog i usklađenog tipa koje su mali potrošnjom el.energije. Posebnu pažnju posvetiti osvjetljenju glavnih saobraćajnica. Pažnju takođe treba posvetiti dekorativnoj rasvjeti (spomenici kulture). Napajanje instalacije javne rasvjete predviđeno je kablovima PP00 3x25 (16) mm², i upravljanje istom fotorelejom ili uklopnim satom.

3.2 ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE

3.2.1 POSTOJEĆE STANJE

Dat je pregled postojećeg stanja elektronskih komunikacija na području Njeguša, koji se oslanja na podatke obuhvaćene razradom PUPa Cetinje. Na području Njeguša postoji fiksna elektronska komunikaciona mreža u vlasništvu Crnogorskog telekoma i udaljeni pretplatnički stepen RASM Njeguši preko koga se pružaju usluge fiksne telefonije- PSTN servisi.

Na predmetnom području ne postoji elektronska kablovska kanalizacija, dok je sama fiksna mreža urađena sa starim podzemnim kablovima tipa TK 10, a na pojedinim dionicama je zastupljena mreža putem vazdušnih kablova, čiji je rok eksploatacije istekao. Dakle, navedena EK infrastruktura ne podržava savremene elektronske servise, pa se stoga ukazuje potreba za planiranjem u skladu sa savremenim

trendovima razvoja elektronskih komunikacija, implementacije novih tržišta i tehnologija, liberalizacije tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija, koji treba da doprinesu bržem razvoju elektronskih komunikacija i povećanju broja servisa. Plan je takođe opredijeljen u skladu sa rastom broja i vrsta servisa i njihovoj ekonomskoj opravdanosti i dostupnosti širem sloju stanovništva.

Postojeće stanje obuhvata pregled svih licenciranih operatera i usluga koje se pružaju na području GUR Njeguša, takođe dato je u obradi PUP a Cetinje. Procjena postojećeg stanja je zasnovana na izvornim podacima o broju instaliranih i aktivnih priključaka, broju korisnika pojedinih servisa, broju stanovnika sa poređenjem sa prosjekom CG i EU, kako bi planiranje bilo zasnovano na realnim osnovama (broju i strukturi stanovništva, pokrivenosti teritorije i populacije, strategijama razvoja i sl.).

Naziv EK čvorišta	Objekat	Površina	Rezervno AT napajanje	Lokacija/adresa
RASM NJEGUŠI	CT, Pošta CG	96	ne	Njegusi

Prema podacim Montstata sa poslednjeg popisa Prijestonica Cetinje broji 16657 stanovnika i 5747 domaćinstava, gdje 14166 stanovnika i 4686 domaćinstava pripada gradskom dijelu. Penetracija fiksne telefonije je 24.31% , penetracija mobilne telefonije iznosi 139,87%, penetracija fiksnog širokopojasnog pristupa je 11,57 % .

Usluge fiksne telefonije na području Njeguša pružaju 3 operatera:

- A.) Crnogorski telekom putem fiksne Ek mreže
- B.) M: tel ima putem WiMax tehnologije,
- C.) Pošta Crne Gore u svojim poslovnicaama pruža uslugu javnih teleofonskih govornica

Usluge mobilnih elektronskih komunikacija na području Njeguša pružaju 3 operatera:

- A.) Crnogorski telekom ,
- B.) Telenor ,
- C.) M:tel .

Usluge distribucija radio i TV programa na području Njeguša pruža jedan operater:

- A.) Total TV Montenegro ovu uslugu pruža putem Direc to home (DTH) tehnologije.
- B.) BBM koji prenos vrši bežičnim putem koristeći MMDS tehnologiju .

Uslugu zemaljske radio difuzije pruža Radio difuzni centar, putem svojih objekata (antenskih stubova i sistema). **Radio - difuzni centar** u predmetnoj zoni posjeduje najvažniji emisioni objekat - emisioni centar Štirovnik. Emisioni centar ima zidani objekat na više nivoa, dva antenska stuba sa antenama i antenskim sistemima, rezervoare za gorivo, bistijernu za vodu, aggregate, trafostance 35/0.4kV, dalekovod 35kV iz pravca Kotora i makadamskog pristupnog puta koji polazi sa Međuvršja.

Za ovu kotu su vezani radio koridori prema sledećim emisionim objektima: Luštica, Vrmac, Bratogošt, Tović, Krnovska Glavica, Bjelasica, RTV Dom Cetinje.

Usluge fiksnog širokopojasnog pristupa Interentu, fiksnog-bežičnog širokopojasnog pristupa putem WiFi tehnologije nije podržana na području Njeguša

U sledećim prilozima su postojeća stanja - pregled :

- komutacioni sistemi CT
- pristupne mreže CT
- infrastrukturni opreteri i servisi
- zgrade operatera elektronskih komunikacija
- antenski stubovi operatera elektronskih komunikacija
- radio bazne stanice RBS operatera elektronskih komunikacija

TKC CT/ postojeće stanje: Podaci o komutacionim sistemima Njeguši

Naziv centrale	Rang	Tip	Instalirani kapacitet	Aktivni kapacitet	Priključak	Širokopojasna zastupljenost
RASM NJEGUŠI	krajnja	digitalna	144	75	direktni	ne

TKC CT/postojeće stanje: Podaci o CU pristupnim primarnim mrežama Njeguši

Pristupna mreža	Godina izgradnje	Kapacitet mreže	Broj primarnih kablovskih pravaca	Max. dužina korisnicke petlje (m)	Tk kablovska linija rova (m)	Kablovi ukupno (m)	Broj kablovskih izvoda	Kablovski razvod u tk kanalizaciji (%)	zone zahvata /naselja/
RASM NJEGUŠI	1986	250	2	1600	1990	1990	15	0	Njegusi

Pregled infrastrukturnih operatora i servisa

1	Cetinje	Crnogorski Telekom	Usluge na fiksnoj lokaciji (telefonija, pristup Internetu (ADSL), distribucija TV i radio programa (IP TV),
2	Cetinje	Telenor	Mobilne usluge
3	Cetinje	Mtel	Mobilne usluge, Fiksni bežični pristup (WiMax)
5	Cetinje	Total TV Montenegro	Distribucija TV i radio programa (DTH)
6	Cetinje	Radio difuzni centar	Zemaljska radio difuzija

Pregled zgrada operatera elektronskih komunikacija

CT	Njeguši	CT RASM NJEGUŠI		65	P
----	---------	-----------------	--	----	---

Pregled Radio-baznih stanica RBS i antenskih stubova operatera elektronskih komunikacija su dati u obradi PUPa Cetinje

Na osnovu iznijetih činjenica i uvida u postojeće stanje, jasan je zaključak da je neophodna reorganizacija, rekonstrukcija i izgradnja elektronske komunikacione mreže, odnosno kablovske distributivne mreže kao i elektronske kablovske kanalizacije.

3.2.2 PLANIRANO RJEŠENJE

Strategijom razvoja informacionog društva 2012-2016, daje se prioritet razvoju širokopojasnih pristupnih mreža, kako žičnih tako i bežičnih. U skladu sa time je potrebno da se planirani kapaciteti (kanalizacija, objekti i antenski stubovi) predvide za korišćenje od strane više operatera ravnopravno.

GUR Njeguši je planiran u skladu sa savremenim trendovima razvoja elektronskih komunikacija implementacije novih tržišta i tehnologija, liberalizacije tržišta i konkurencija u sektoru elektronskih komunikacija. Plan je takođe opredijeljen u skladu sa rastom broja i vrsta servisa i njihovoj ekonomskoj i geografskoj dostupnosti, boljoj i većoj informisanosti društva i bržem razvoju privrede i opštine u cijelini. Jedan od glavnih ciljeva GUR-a Njeguši je da se na predmetnom području omogući planiranje i izgradnja elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahtjeve više operatera elektronskih komunikacija, koji će građanima ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima, a koje će se moći koristiti i za potrebe organa lokalne samouprave.

U skladu sa „Pravilnikom za određivanje elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastrukture, širine zaštitnih zona i vrste radio-koridora u čijoj zoni nije dopuštena gradnja drugih objekata (“Službeni list Crne Gore“ broj 83/09) potrebno je planirati izgradnju predmetne infrastrukture vodeći računa o sledećim napomenama:

- Da se kod gradnje novih infrastrukturnih objekata posebna pažnja obrati zaštiti postojeće elektronske komunikacione infrastrukture;
- De se uvijek obezbijede koridori za telekomunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica;
- Da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim standardima.

Savremeni trendovi razvoja elektronskih komunikacija daju veoma širok spektar elektronskih komunikacionih servisa kao i različit pristup pojedinih operatera elektronskih komunikacija. U elektronskoj

komunikacionoj pristupnoj mreži, koja je predmet ovog projekta, korišćiće se kablovi tipa TK59-GM i optički kablovo FO SM i gradiće se kablovska kanalizacija sa cijevima PVC Ø110mm i pE Ø40mm odgovarajućih kapaciteta, koji će omogućiti dugoročni razvoj elektronskih komunikacionih servisa na ovom području. Do svakog kablovskog razdjelnika (KROS ormar) projektovana je kablovska kanalizacija sa minimalno 1×PVC Ø110mm i privodnim oknom unutrašnjih dimenzija 60×60×90 cm.

Radio - difuzni (bežični) sistem

U fazi izrade GUR Njeguši nije moguće planirati lokaciju za bazne stanice radio-difuznih sistema, jer to prevashodno zavisi od provajdera takvih usluga i njihovih mjerenja i zahtjeva za realizacijom konkretnih projekata. Međutim, mogu se, kao što je u daljem tekstu urađeno, dati smjernice i tehnički zahtjevi za davanje urbanističko - tehničkih uslova za svaki projekat te vrste.

Data je preporuka za RBS mobilne telefonije, koja je predviđena u zoni centra Njeguša.

Osnovna koncepcija GSM sistema mobilne telefonije bazirana je na klasičnoj arhitekturi ćelijske radio-mreže. Osnovna jedinica ovakve mreže je ćelija. U cilju pokrivanja željene teritorije, servisne zone osnovnih ćelija se udružuju i na taj način formiraju jedinstven sistem. Svaka ćelija ima svoju baznu stanicu (BTS - Base Transceiver Station) koja radi na dodijeljenoj grupi radio-kanala. Radio-kanali dodijeljeni jednoj ćeliji u potpunosti se razlikuju od radio-kanala dodijeljenih susjednim ćelijama.

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

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

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

Što se tiče zaštite životne sredine, bazne stanice svojim radom ne zagađuju životno i tehničko okruženje. Ni na koji način ne zagađuju vodu, vazduh i zemljište. U manjoj mjeri i u ograničenom prostoru eventualno može doći do pojave nedozvoljenog nivoa elektromagnetskog zračenja baznih stanica, što se pravilnim planiranjem i projektovanjem, te testnim mjerenjima može preduprijeti, kao da se i u svemu pridržava Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ broj 80/05) i Zakona o životnoj sredini („Službeni list RCG“ broj 12/96 i 55/00).

Maksimalni nivo izlaganja stanovništva za frekventni opseg od 10Mhz-300Ghz dati su „Pravilnikom o najvećim dozvoljenim snagama zračenja radijskih stanica u gradovima i naseljima gradskog obilježja“ Agencija za radio - difuziju RCG (br.01-932) iz 2005 godine.

PLANIRANI KAPACITETI ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJA (KANALIZACIJA, ANTENSKI STUBOVI, OBJEKTI)

Kao najvažniji segment daljeg razvoja telekomunikacija na području GUR-a Njeguši tretira se izgradnja kvalitetne kablovske kanalizacije, nezavisno od vlasništva, jer je to preduslov za razvoj kvalitetne telekomunikacione mreže. Prilikom rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih saobraćajnica prema mjesnim centrima, treba izvršiti njihovo povezivanje optičkim kablom na magistralne optičke vodove na nivou države (plan predviđa EK kanalizaciju na predmetnim trasama). Optičkom infrastrukturom se povezuju Kotor i Cetinje. Plan predviđa izgradnju, rekonstrukciju ili proširenje telekomunikacione infrastrukture, prilikom bilo kakvih infrastrukturnih i/ili javnih radova na području koje tretira ovaj plan, kako bi svim građanima Njeguša bili dostupni savremeni telekomunikacioni servisi.

Planirana EK kanalizacija imaće za potrebu da se za sve značajne objekte planira EK kanalizacioni privod od minimalno 2 PVC cijevi Ø 110mm od kojih je jedna planirana za potrebe Crnogorskog Telekom a jedna za potrebe registrovanih operatera elektronskih komunikacija, kao i potrebne lokalne samouprave.

Trasu planirane kanalizacije potrebno je uklopiti uz trase trotoara, saobraćajnica ili zelenih površina jer ukoliko bi se okna radila u trasi saobraćajnica ili parking prostora ista bi se morala ugrađivati kao teški poklopci sa ramom, a u skladu sa tim raditi i ojačanja TK okana, što bi bilo neekonomično.

Pozicije TK okna planirana su u skladu sa praktičnim rješenjima jer to prevashodno zavisi od provajdera servisa i zahtjeva za realizaciju konkretnih projekata - date su samo predikcije eventualnih pozicija.

Kablovska kanalizacija i TK okna u okviru ovog Plana moraju se izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti. U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne, kanalizacione i elektroinfrastrukture, treba poštovati propisna rastojanja i pozicije postavljanja, a dinamiku izgradnje vremenski sinhronizovati.

Izgradnjom nove kablovske kanalizacije treba da bude omogućeno maksimalno iskorištenje planiranih TK i KDS kablova. Projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata treba definisati plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta. Pojedinačnim projektima treba planirati privodnu TK kanalizaciju od tk okana do samih objekata i to sa Alkatenu cijevima 2X PE Ø 40mm.

Planirana TK kanalizacija

Projektant se opredijelio da dimenzioniše novu tk kanalizaciju unutar zone predmetne GUR Njeguši i odredio da ista bude povezana na kablovske pravce Kotor-Cetinje.

U zoni je predviđena izgradnja stambenih objekata i dogradnja postojećih stambenih objekata.

Planirana je privodna TK kanalizacija od 2PVC cijevi Ø 110mm od strane Kotora i od strane Cetinja. Cjelokupna EK kanalizacija treba da zadovolji potrebe registrovanih operatera elektronskih komunikacija kao i potrebe lokalne samouprave u skladu sa savremenim trendovima razvoja elektronskih komunikacija.

Po kablovskim pravcima su definisani i kapaciteti PVC cijevi i ukupna dužina planirane TK kanalizacije:

- sa 2PVC cijevi Ø 110mm iznosi **6850m.**
- sa 4PVC cijevi Ø 110mm iznosi **1150m.**

Uz izgradnju EK kanalizacije planirana je izrada 115 novih tk okana sa lakim poklopcima. Trasu planirane kanalizacije potrebno je uklopiti uz trase trotoara, saobraćajnica ili zelenih površina jer ukoliko bi se okna radila u trasi saobraćajnica ili parking prostora morali bi se ugrađivati teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim raditi i ojačanja TK okana što bi bilo neekonomično.

TK kanalizacija i TK okna u okviru ove GUR moraju se izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti. U slučaju da se trasa tk kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne, kanalizacione i elektroinfrastrukture, treba poštovati propisna rastojanja i pozicije postavljanja a dinamiku izgradnje vremenski sinhronizovati.

Izgradnjom nove TK kanalizacije treba da bude omogućeno maksimalno iskorištenje planiranih TK i KDS kablova. Projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata treba definisati plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta. Pojedinačnim projektima treba planirati privodnu TK kanalizaciju od tk okana do samih objekata i to sa Alkatenu cijevima 2X PE Ø 40mm.

Kućnu TK instalaciju u objektima treba izvoditi u tipskim ITO LI ormarićima, lociranim na ulazu u objekat na propisnoj visini. Na isti način planirati distributivni ormarić za koncentraciju kućne instalacije za potrebe distribucije kablovskog TV signala i sa opremom za pojačanje i modulaciju TV signala.

Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa instalacionim kablovima FTP Cat6 4P 24AWG odnosno FTP Cat7 ili sa kablovima sličnih karakteristika koji se provlače kroz gibljive PVC cijevi u odgovarajući broj prolaznih kutija i vode do ITO LI, ili optičkim kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama radi pružanja dalje modernizacije elektronskih komunikacija (FTTH tehnologije), a bez potrebe za izvođenjem dodatnih radova.

Za poslovne prostore predvidjeti instalaciju za 4 ek priključka dok za stambene objekte treba predvidjeti instalaciju za 2 ek priključka ili odgovarajućim optičkim kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama. Takođe treba predvidjeti i mogućnost za montažu javnih telefonskih govornica.

Planirana TK kablovske pravci i TK koncentracije

EK kablovske pravci se poklapaju sa pravcima EK kanalizacije. Za novoizgrađene objekte planirati privod sa optičkim kablom minimalnog kapaciteta 12 optičkih vlakana i bakarnim TK kablom TK59GM ili sličnih karakteristika prema tehničkim uslovima i potrebama Crnogorskog Telekomu i potrebama registrovanih operatera elektronskih komunikacija kao i potrebama lokalne samouprave.

EK kablovski pravci :

Kablovski pravac 1. Kotor - Njeguši (2PVC cijevi)

Kablovski pravac 2. Njeguši - Cetinje (2PVC cijevi)

U kanalizacionom pravcu 1 predvidjeti jednu cijev za optičke kablove koja ide od Kotora do Njeguša i dalje za Cetinje, a ostale cijevi predvidjeti u skladu sa planiranim potrebama provajdera EK usluga.

Planirana je TC telefonska centrala u centru Njeguša (zona škole).

Potrebno je takođe ostaviti mogućnost provlačenja optičkih kablova do svake stambene odnosno stambeno-poslovne jedinice FTTX i FFTB, odnosno kablovsku kanalizaciju za potrebe lokalne samouprave: linkovi za povezivanje opštinskih i državnih organa, video-nadzor, telemetrijske tačke, informativno - turistički punktovi i sl.

Prilog 1 - Skraćenice:

ADSL - Asimetric Digital Subscriber Loop

MIPNET-Montengrin Internet Protocol Network

LLICG-Leased line internet cg

LLTCG- Leased line internet crnogorski telekom

IPTV-Interent Protocol Televisija

KDS-Kablovski Distributivni Sistem

RDS-Radio Difuzni Sistem

MMDS- Multichannel Multipoint Distribution Service

WiMax- Worldwide Interoperability for Microwave Access

3.3 HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

3.3.1 POSTOJEĆE STANJE

VODOVOD NJEGUŠI - NJEGUŠI

Vodovod snabdjeva stanovnike naselja: Njeguši, Dugi do, Erakovići, Kopito i Raičevići - Mjesna zajednica Njeguši. Snabdijevanje se vrši sa izvora „Koritnik“ koji izvire na koti 980 m.n.m. Izdašnost izvora u ljetnjem periodu je oko 0,5 l/s. Sa izvora voda se doprema gravitaciono u rezervoarski prostor koji se sastoji od rezervoara od 1000m³ koji je izgrađen 1917. godine i rezervoara od 150m³ koji je izgrađen 70-ih godina prošlog vijeka. Iz rezervoara se navedena naselja snabdijevaju gravitaciono. Dužina vodovodne mreže je oko 1500m. Prije par godina izvršena je rekonstrukcija vodovoda Njeguši. Stanovništvo se snabdijeva i putem cisterni. U Njegušima postoji još jedan rezervarski prostor od 100m³ koji pripada Odmaralištu na Njegušima. Do 2009 godine izvršena je sanacija vodovoda na Njegušima.

Na području Njeguša su i izvorišta „Pištet“, „Vrba“ i „Šavnik“. Izdašnost ovih izvorišta je od 0,1 l/s do 0,5 l/s. Sa ovih izvora se pojedinačno snabdjevaju domaćinstva. Sa izvorišta „Pištet“ se snabdjeva manje od 10 domaćinstava naselja Vrba.

ODVOĐENJE OTPADNIH VODA

Na seoskom području veća koncentracija potrošača vode, odnosno potrošača otpadne vode postoji jedino na području Njeguša gdje je izgrađen odmaralište EP. Ovaj objekat ima septičku jamu sa prilivima i upojnim bunarom.

U seoskim naseljima, pa i u samim Njegušima najviše su zastupljene nepropisne septičke jame koje imaju propusno dno i rade na principu odvođenja otpadne vode upojnim bunarom bez ikakvog prečišćavanja.

Područje Njeguša je karakteristično po tome da se pojedina područja Njeguša sa dole navedenim ponorima nalaze u slivnom području pojedinih izvorišta Kotorskog vodovoda. Imajući u vidu da je mali vremenski period od ispuštanja otpadne vode do mogućnosti dolaska otpadne vode do izvorišta potrebno je istovremeno sa proširenjem kanalizacione mreže u Njegušima raditi na propisnom odvođenju otpadnih voda preko propisnih septičkih jama.

Kao što je navedeno, posmatrano područje je karstno područje gdje je veoma brz protok podzemnih voda (srednja brzina proticanja je 2,5m/s) u koje mogu dospjeti neprečišćene otpadne vode i proširiti

zagađenje velikom brzinom. Vodeći računa da su pojedini karstni oblici područja Prijestonice povezani sa primorskim izvorištima, ovakve pojave bi trebalo što prije preduprijeti.

Obilježavanjima podzemnih voda utvrđene su sljedeće veze između pojedinih ponora na području Njeguša i izvorišta na nižim kotama u primorju i zaleđu:

- jama Duboki do u Krscu, Njeguši i bočata izvorišta Škurda u Kotoru
- ponor Erakovića u Njegušima i vrulje Gurdić, Škurda i Orahovačka Ljuta
- ponor Koritnik u Njegušima i Orahovačka Ljuta

Prema svemu navedenom, odvođenju i prečišćavanju otpadnih voda posmatranog područja, potrebno je vrlo studiozno pristupiti da bi se spriječilo zagađenje voda navedenih izvorišta u Bokokotorskom zalivu koja su pod neposrednim uticajem zagađenja od otpadnih voda Njeguša.

Proizvođač otpadnih voda čiji kvalitet može bit različit od kvaliteta komunalnih otpadnih voda je DOO "Niksantrade", Njeguši. Njihove otpadne je potrebno kvantitativno i kvalitativno mjeriti i osmatrati i ako se utvrdi da im je kvalitet različit od kvaliteta komunalnih otpadnih voda potrebno ih je prečišćavati prije upuštanja u gradsku kanalizaciju. Ako se utvrdi da im je kvalitet otpadne vode različit od komunalnih otpadnih voda ne smiju se upuštati kanalizacioni sistem bez prethodnog predtretmana.

Nijedna od navedenih kategorija otpadne vode se ne smije upuštati u prirodni recipijent bez prethodnog prečišćavanja.

Uobičajena praksa je da se otpadne vode ne smiju upuštati u atmosfersku kanalizaciju jer je to samo posredno upuštanje u recipijent, kao i da se da se spriječi upuštanje kišnice, odnosno oborinskih voda u fekalnu kanalizaciju. Seoska područja u koje spadaju i Njeguši nisu pokrivena kanizacionom mrežom već se otpadna voda odvodi preko septičkih jama odnosno upojnih bunara.

ODVOĐENJE ATMOSFERSKIH VODA

Kako se područje Njeguša ne urbanizuje u većoj mjeri, smatra se da je neracionalno graditi atmosfersku kanalizaciju za cijelo područje. Odvođenje padavina sa krovnih površina potrebno je regulisati olucima kojima se padavine odvođe do najbližih zelenih površina. Prije ovakvog odvođenja kišnih voda potrebno je, pogotovo u ljetnjem periodu razmotriti i realizovati mogućnosti sakupljanja kišnice kao vode koja se može koristiti u tehničke svrhe.

I otpadne oborinske sa kolovoznih površina regulisanjem padova je potrebno odvesti do najbližih zelenih površina, s tim što je potrebno razmotriti mogućnost njihovog prečišćavanja u slučaju eventualnog zagađenja parkirnih površina od ulja i masti vozila.

To je posebno potrebno razmotriti u blizini navedenih ponora koji su povezani sa izvorištima primorja i zaleđa u nižim kotama, kao i u blizini izvorišta posmatranog planskog područja.

VODOSNABDIJEVANJE

Stanovništvo sa područje Cetinja snabdjeva se sa nekoliko posebnih vodovodnih podsistema od kojih su dva za gradsko područje vodovodni sistem za sam grad Cetinje i vodovodni sistem za Rijeku Crnojevića i 17 posebnih vodovodnih sistema za seoska područja od kojih su veći vodovodni sistem za planirano područje Njeguši i vodovodni sistem za Čevo. Dio stanovništva sa seoskih područja koji ne koriste javni vodovod, koriste svoje sopstvene izvore snabdjevanja kao što su manji privatni vodovodi ili pak snabdjevanje putem cisterni.

Da bi se dimenzionisali potrebna distributivna vodovodna mreža, potrebno je usvojiti specifičnu dnevnu potrošnju po korisniku, kao i koeficijente dnevne i satne neravnomjernosti. Određivanje specifične potrošnje je jako osjetljivo, jer se bazira na čitavom nizu pretpostavki i drugih parametara i osnovnih kriterijuma kao što su: veličina i tip naselja, struktura potrošača, stepen opremljenosti stanova ili porodičnih kuća, struktura i kategorija hotelskih odnosno smještajnih kapaciteta, klimatski uslovi, zastupljenost kultivisanog zelenila, vrsta i veličina okućnica, saobraćajne površine i drugi zahtjevi koje treba da zadovolji procjenjena dnevna bruto potrošnja po korisniku.

Da bi se provjerila opravdanost planiranih tehničkih rješenja i izbjegle veće greške u investicionim zahvatima vezanim za objekte vodosnabdjevanja, značajno je utvrditi perspektivne potrebe za vodom. Kao polazni podatak za određivanje normi potrošnje vode razmatrane su specifična potrošnja vode po stanovniku na dan iz Vodoprivredne osnove Republike Crne Gore i ostalih navedenih dokumenata.

U Vodoprivrednoj osnovi navedeno je da je prosječna specifična potrošnja u litrima po stanovniku na dan u Crnoj Gori 1996. godine, iznosila oko 300 l/stan/dan

Za seoske vodovodne sisteme, u Vodoprivrednoj osnovi, predložene su sljedeće norme za potrošnju, za Jadranski sliv, za period 2001, 2011, 2021, 300, 320, 360 l/kor/dan, respektivno, odnosno za Crnomorski sliv za isti period, 280, 300, 320 l/kor/dan respektivno.

Imajući u vidu da se od vremena kad je usvojena Vodoprivredna osnova ide na smanjenje specifične potrošnje vode po stanovniku na dan, kao i da se u Vodoprivrednoj osnovi ne preporučuje striktno određivanje specifične dnevne potrošnje prema Vodoprivrednoj osnovi, već prilagođavanje datom slučaju za navedeno područje, uobičajeno se usvajaju manje norme potrošnje od naznačenih u Vodoprivrednoj osnovi.

Ovaj prostorni plan obuhvata i područje Nacionalnog parka Lovćen obrađeno Prostornim planom posebne namijena Nacionalni park «Lovćen». Iz ovog prostornog plana se preuzimaju smjernice za prosječnu potrošnju vode po stanovniku na dan kao i planirana rješenja područja Nacionalnog parka Lovćen.

Njeguši pripadaju prostoru Nacionalnog parka Lovćena koji se nalazi na granici Jadranskog i Crnomorskog sliva, ali po karakteristikama potrošnje više pripada Crnomorskom slivu, pa se usvajaju manje norme potrošnje prema Crnomorskom slivu.

Za seosko područje se usvaja norma za potrošnju vode za seosko područje Crnomorskog sliva kako je strukturno predloženo u Vodoprivrednoj osnovi, ali sa smanjenom potrošnjom, odnosno 200l/stan/dan.

Iz Cetinjskog vodovodnog preduzeća se predlaže da se u okviru potreba za vodom planiraju i količine potrebne za protivpožarne potrebe u turističkim centrima i naseljima, za navodnjavanje. Takođe je i preporuka da se u pojedine tehničke svrhe koriste vode nastale prečišćavanjem sivih voda.

U okviru usvajanja potrošnje po stanovniku, odnosno gostu na prostoru Lovćenskog parka, razmatralo se više činjenica. Kao prvo ograničavajući faktor je nedostatak vode u ljetnom periodu, uprkos velikim prosječnim padavinama u prosjeku tokom godine, odnosno neadekvatan vremenski raspored padavina za ljetni turizam.

Za pojedinačno vodosnabdjevanje, u bezvodnim područjima seoskog karaktera, potrebno je forsirati obnovu starih i izgradnju novih rezervoara - „bistjerni“ za sakupljanje i skladištenje kišnice. Kišnicu je moguće sakupljati sa krovnih površina kao sa pločastih površina koje se mogu obložiti kamenim pločama i formirati u nagibu uklopljene u okolni teren i sakupljenu vodu odvesti u rezervoarski prostor uz ugradnju mini uređaja za prečišćavanje vode. Uređaji bi se bazirali na taloženju, filtriranju i dezinfekciji. Ovako sakupljena voda može se koristiti za tehničke svrhe, a uz redovnu kontrolu kvaliteta i za održavanje lične higijene i pripremu hrane uz prokuvavanje. Dopunsko vodosnabdjevanje se ponekad može vršiti dovoženjem vode u cisternama.

Potrebno je razmotriti još jedan alternativni tip vodosnabdjevanja tehničkom vodom, usko povezan sa odvođenjem i prečišćavanjem otpadne vode koji se već duže vrijeme primjenjuje u svijetu, a to je korišćenje prečišćene sive vode. Otpadna voda kao i čvrsti otpad se može odvajati na samom mjestu nastanka na sivu vodu, vodu od pranja i crnu vodu, vodu od upotrebe toaleta. Po sakupljenim podacima, zavisno od potrošača, udio sive vode u otpadnoj vodi iznosi od 50 % do 80%. Ova siva voda je mnogo manje zagađena od crne vode i ako se odmah prečišćava na mjestu nastanka odvojeno od crne vode u septičkim jamama za sivu vodu, te pješčanim filterima, poslije prečišćavanja se može koristiti za zalivanje ili u odvojenim instalacijama za ispiranje toaleta. Sa druge strane u potrošnji vode na dio koji se koristi za ispiranje toaleta otpada oko 25% potrošnje po stanovniku. Dakle korišćenjem tehničke vode za ispiranje toaleta smanjila bi se potrošnja po stanovniku za 25%, a količina otpadne vode za oko 50% (uz korišćenje ostatka tehničke vode za zalivanje). Ovakav način vodosnabdjevanja zahtijeva temeljnu i sveobuhvatnu edukaciju stanovništva. Ovaj vid snabdjevanja i odvođenja otpadne vode prečišćavanjem sive vode mogao bi da se ostvari kao pilot projekat u nekim od objekata na Lovćenu čime bi se upotpunio edukativno razvojni sadržaj Parka.

Imajući sve navedeno u vidu, preporučuje se sljedeća specifična potrošnja po stanovniku na dan:

Područje Nacionalnog parka Lovćen

- gosti u hotelu	120 l/stan/dan
- gosti u apartmanima	80 l/stan/dan
- gosti u planinarskom domu	50 l/stan/dan
- gosti u katunima	50 l/stan/dan
- potrošnja u restoranu	100 l/mjestu/dan
- potrošnja po stanovniku	120 l/stan/dan
- potrošnja po stan. u vikend kućama	100 l/stan/dan

Na Njegušima se usvaja specifična potrošnja po zaposlenom na dan u neindustrijskim objektima od 50 l/stan/dan, a u industrijskim 150 l/stan/dan. Koeficijent dnevne neravnomjernosti se usvaja 1,25 za sam grad Cetinje, a koeficijentom satne neravnomjernosti K_{hmax} od 1,8. Za ostala područja u koje spadaju i Njeguši se smatra da su usvojene norme u danu maksimalne potrošnje pa se usvaja samo koeficijent satne neravnomjernosti 1,8.

Kao što je navedeno, u okviru proračuna potrebnih količina vode u dnevnoj normi potrošnje po stanovniku, uobičajeno je da se sem dnevnih količina potrebnih za jednog korisnika, obuhvate i potrebne količine za komercijalne potrebe, komunalne potrebe kao i samo zalivanje zelenih površina oko većih objekata. Predlaže se da se na bezvodnim područjima, koristi autohtono rastinje koje je prilagođeno velikim nesrazmjerama u količinama padavina ljeti i zimi, koje nije potrebno dodatno zalivati.

Kao što je navedeno u tabeli sa podacima o popisima stanovništva od 1971 godine do 2011 godine vidi se da broj ukupan broj stanovnika Cetinja od 1971 godine do 2011 godine opada od 22.024 na 16.757 stanovnika. Pad se najviše odnosi na seosko stanovništvo koje opada od 9.561 na 2.591 i na same Njeguše.

Tabela - Potrebne količine vode za snabdjevanje Njeguša

Naselje	Potrošači	Potrošnja vode			Khmax	Ukupno Qhmax (l/s)
		Qdnmax (l/s)				
		1	2	3	4	5
		Stanovnika	Spec.potroš l/stan/dan	(1 x 2)		(3 x 4)
Njegusi	Stanovnici	486	120.00	0.68	1.80	1.22
	Zaposleni	22	50.00	0.01	1.80	0.02
	Turisti	150	120.00	0.21	1.80	0.38
	Zaposleni u industriji	34	160.00	0.06	1.80	0.11
Ukupno		692		0.96		1.73

Za područje Njeguša (naselja Njeguši, Dugi do i Erakovići) maksimalna dnevna potrošnja iznosi 1.77 l/s i tu je količinu potrebno dopremiti do distribucionog rezervoara područja te se prema njoj dimenzioniše dovodni vod naselja. Maksimalna satna potrošnja iznosi 3.19 l/s i na nju se dimenzioniše distribuciona mreža naselja.

Ukupna izdašnost izvorišta Koritnik sa kojih se mogu snabdjevati Njeguši je 1 l/s. Postojeći rezervoar ima zapreminu od 1.000 m³ i sa ovom maksimalnom dnevnom potrošnjom predstavlja sedmodnevnu rezervu. Postojeću mrežu od 200mm je potrebno ispitati u narednom periodu kao i vodonepropusnost rezervoarskog prostora.

Potrebno je napomenuti da su mjerenja na izvorištima vršena jednokratno i da se ne može govoriti o minimalnoj izdašnosti izvorišta sa npr 97-postotnom obezbjeđenosti, nego se radi o minimalno izmjerenoj izdašnosti.

U slučaju prečišćavanja sive otpadne vode - vode od pranja i njenog korišćenja za ispiranje toaleta, potrebne količine vode potrebne bi se mogle smanjiti za četvrtinu. Ovo se posebno odnosi na bezvodne krajeve, pa bi se potrebna količina vode za Njeguše mogla smanjiti sa 3.19 l/s na 2.39 l/s. Kao što je navedeno, po procjenama 25 % ukupne potrošnje po stanovniku se troši na ispiranje toaleta.

POŽARNA REZERVA

U okviru proračunate potrošnje u rezervoarskom prostoru potrebno je obuhvatiti i požarnu rezervu. Potrebna količina za gašenje požara naseljima do 1000 stanovnika, u koje spada Njeguši, je 10 l/s sa planiranim trajanjem od 2 sata odnosno pretpostavljenim jednim istovremenim požarom, što iznosi 72 m³. Za ovu količinu treba uvećati rezervoarski prostor i ova količina vode mora biti stalno u rezervoaru za gašenje eventualnog požara.

Osim navedene požarne rezerve u okviru rezervoarskog prostora po prostoru Nacionalnog parka Lovćen, potrebno je rasporediti burad sa rezervama vode za lokalizovanje manjih požara. Isti se princip treba primjeniti i za seoska područja.

Burad je potrebno postaviti tako da mogu da se pune kišnicom, a da se smanji isparavanje vode iz njih (ostavljanjem poklopaca sa manjim otvorima). Burad je potrebno redovno kontrolisati i po mogućnosti dopunjavati vodom iz cisterni. Burad je potrebno postaviti pored kampova, pješačkih i biciklističkih ruta, katuna i svih poznatih mjesta okupljanja izletnika. Burad je potrebno tako riješiti da se uklapaju u okolinu, ali da se mogu lako i pronaći. Potrebno je veliku pažnju usmjeriti na edukaciju stanovništva o radnjama kojima mogu prouzrokovati požar, kao i kako da to spriječe. Dati veliki naglasak na edukaciju kao i kontrolu posjetilaca.

Mjesto određeno za kamp, ukoliko se nalazi u šumi ili pored šume, mora biti odvojeno zaštitnim prosjekom odgovarajuće širine. Radi sprječavanja izbijanja i širenja požara u kampovima, organi koji su osnovali kamp dužni su da imaju ispravne aparate za gašenje požara, burad sa vodom, poseban alat i drugu propisanu opremu.

SANITARNE ZONE ZAŠTITE

Okolo svih izvorišta koja se koriste za vodosnabdijevanje potrebno je uspostaviti propisan režim zaštite izvorišta prema postojećoj zakonskoj regulativi, Pravilnik o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama („Službeni list CG“ br. 66/09).

Zone sanitarne zaštite koje je potrebno odrediti i uspostaviti oko izvorišta su:

- I zona zaštite (zona neposredne zaštite) - zona strogog režima zaštite
- II zona zaštite (uža zona zaštite) - zona ograničenog režima zaštite
- III zona zaštete (šira zona zaštete) - zona nadzora

Za izvorišta koja snabdijevaju do 200 stanovnika ne određuje se III zaštitna zona, a za izvorišta koja snabdijevaju vodom za piće do 20 stanovnika ne određuje se II i III zaštitna zona.

I zona zaštite ima granicu udaljenu 10m od objekata za zahvatanje vode. Područje I zone zaštite mora biti ograđeno ogradom od neovlašćenog pristupa. U I zoni se mogu obavljati samo aktivnosti vezane za upravljanje vodosnabdijevanjem.

II zona zaštite za izvorišta čija je izdašnost manja od 10l/s ima granicu na udaljenosti od 10 m od granice I zaštitne zone. U drugoj zoni je zabranjeno izvođenje radova i objekata koji mogu ugroziti izvorište (ispuštanje otpadnih voda, odlaganje otpada, građenje saobraćajnica bez kontrolisanog sistema odvodnje, poljoprivredna proizvodnja sa vještačkim đubrivima, pesticidima i herbicidima), stočarska proizvodnja osim za vlastite potrebe domaćinstva. Za izvorišta manja od 50 l/s granica II zone je 50m od granice I zone, a za izvorišta koja imaju izdašnost veću od 50 l/s granica II zone je najmanje 50m udaljena od I zone.

III zona zaštite se određuje nakon hidroloških i hidrogeoloških ispitivanja, odnosno u skladu sa hidrološkim, hidrogeološkim i drugim svojstvima zemljišta i slivnih područja i predviđenim načinom njihovog korišćenja. U III zoni sanitarne zaštite zabranjeno je ispuštanje neprečišćenih otpadnih voda, odlaganje otpada sem na sanitarne deponije, građenje saobraćajnica bez kontrolisanog sistema odvodnje, građenje industrijskih i drugih objekata čije otpadne vode mogu ugroziti, zagaditi izvorište. Zone sanitarne zaštite se utvrđuju Rješenjem o zaštiti izvorišta.

Za većinu izvorišta Cetinja uspostavljena je samo I zaštitna zona. Potrebno je uspostaviti i II zaštitnu zonu udaljenu najmanje 50m od granice I zaštitne zone. Za određivanje i uspostavljanje III zaštitne zone potrebno je napraviti plan i projekat i izvršiti potrebna hidrološka i hidrogeološka ispitivanja, i nakon tih ispitivanja u skladu sa hidrološkim, hidrogeološkim i drugim svojstvima zemljišta i slivnog područja odrediti III zonu zaštite izvorišta.

Posebno je potrebno uraditi kvalitetnu, kontrolisanu regulaciju odvodnje atmosferskih voda sa saobraćajnicama u zaštitnim zonama.

3.3.2 PLANIRANO RJEŠENJE

VODOSNABDJEVANJE

Njeguši će se snabdijevati sa postojećeg rezervoara u Njegušima zapremine 1.000 m³ i sa postojećom razvodnom mrežom koja je, kao što je navedeno, u prethodnom periodu popravljena. Dovodna mreža je prečnika 200mm pa ispunjava uslove za potrebnu protivpožarnu zaštitu za potreban minimalni prečnik od 90mm. Maksimalna dnevna potrošnja za Njeguše iznosi 1.77l/s odnosno maksimalna satna 3.19l/s pa postojeći rezervoarski prostor predstavlja najmanje petnaestodnevnu rezervu.

Planirani prečnici u distribucionoj mreži nisu manji od 90mm pa ujedno mogu predstavljati i hidrantsku mrežu. Prilikom projektovanja broja hidranata treba voditi računa da jedan ulični hidrant pokriva krug u prečniku od 50m, tako da je potrebno projektovati hidrante na svakih 70 do 100m udaljenosti.

U okviru rezervoarskog prostora, Njeguša, pri potrošnji vode, kao što je prethodno navedeno, potrebno je voditi računa da je potrebno obezbjediti požarnu rezervu od 72m³. Predviđenu količinu potrebno je uzeti u obzir pri proračunu potrebnog rezervoarskog prostora.

Za seoske vodovode, u koje spada i vodovodni sistem Njeguša, planira se izgradnja rezervoarskih prostora na područjima gdje nisu izgrađeni rezervoari, odnosno uvećati postojeću zapreminu rezervoara za potrebnu požarnu rezervu koja kako je naprijed proračunato za naselja do 1000 stanovnika iznosi 72m³. Njeguši su pokriveni rezervoarskim prostorom više nego dovoljnog kapaciteta. Potrebno je proširiti distribucionu mrežu da se obuhvati svo stanovništvo koje pripada ovom vodovodu, vršiti zamjenu oštećenih cjevovoda i permanentno osmatranje mreže radi detekcije i otklanjanja gubitaka da se ne bi rasipala dragocjena voda sa izvorišta dosta malog kapaciteta. Potrebno je forsirati tradicionalan način sakupljanja vode u rezervoare za kišnicu odnosno tradicionalne „bistjerne“. Gore je navedeno kao mogućnost razdvajanje otpadne vode na mjestu nastanka na sivu i crnu vodu i prečišćavanje sive, njeno korišćenje u tehničke svrhe, odnosno zalivanje.

U prikazu seoskih vodovoda pa i Njeguša dati su podaci o izdašnosti izvorišta koji su bili dostupni na osnovu raspoložive dokumentacije i podataka. Podaci su dati na osnovu sporadičnih mjerenja. Ne raspolaže se dovoljno dugim nizom hidroloških mjerenja seoskih izvorišta da bi se imali vjerodostojni podaci o minimalnoj izdašnosti izvorišta, pa minimalna izdašnost ovih izvorišta može biti manja.

Urbanističko tehnički uslovi za projektovanje spoljašnjih vodovodnih instalacija daju se kroz sljedeće preporuke.

- U vodovodnu mrežu ugrađivati PEHD (polietilen visoke čvrstoće) za manje prečnike i DCI (daktilni liv) za veće prečnike cijevi.
- Pritisak u distribucionoj vodovodnoj mreži ne smije prelaziti 6 bara.
- Na dovodne cjevovode do rezervoara zabranjeno je priključenje potrošača.
- Potrebno je da minimalni prečnik bude 100 mm, odnosno 90mm da bi se vodovodna mreža koristila ujedno kao i hidrantska.
- Razmak hidranata treba da bude minimalno 70 do 100m i da se ugrađuju nadzemni hidranti.
- Kućne priključke treba ugrađivati preko standardizovanih šaftova sa vodomjerima i svaka jedinica treba imati vlastiti vodomjer po mogućnosti sa daljinskim očitavanjem. U slučaju više stambenih jedinica u jednom objektu, ugraditi vodomjer posebno za svaku stambenu jedinicu. Vodomjerni šaft treba biti obavezno van objekata sa nesmetanim pristupom.
- Uskladiti položaj vodovodnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama.

ODVOĐENJE OTPADNIH VODA

Uobičajena praksa u planiranju je da se količine otpadnih voda obračunavaju kao 80% potrošene količine vode uzimajući u obzir da su za dimenzionisanje kanalizacionih infrastruktura mjerodavne maksimalne satne količine potrošene vode. Kanalizaciona mreža posmatranog područja formira se tako da se omogući odvodnja otpadne vode sa planiranog područja i da se poslije prečišćavanja upušta u prirodni recipijent najkraćim mogućim putem. Otpadna voda se koliko je to moguće usmjerava gravitaciono kanalizacionom mrežom koja prati mrežu saobraćajnica. U slučaju potrebe izbjegavanja graničnog pada kanalizacionih cijevi, formiraju se kaskadni šaftovi.

Na seoskom području, u koje spadaju i Njeguši, planira se izgradnja uređaja za prečišćavanje za jedan ili više objekata u vidu propisne septičke jame sa nepropisnim zidovima i dnom, sa kontinuiranim prečišćavanjem vode i redovnim pražnjenjem sadržaja.

Tabela proračuna proticaja otpadnih voda za područje Njeguša.

Naselje	Q _{hmax} (l/s)	Koeficijent Otpadne vode	Q(l/s)
Njegusi	3,19	0,8	2,55

Za područje Njeguša količina otpadne vode koju treba odvesti je 2,55 /s, dakle zadovoljava minimalni prečnik kanalizacionih cijevi od 200mm. Na navedenom području se predlaže da se ne gradi jedinstven

sistem za područje Njeguša već da se grupišu bliski objekti i da se otpadne vode prečišćavaju na septičkim jamama za jedan ili više objekata.

U okviru prečišćavanja otpadnih voda predlaže se da se razmotri mogućnost odvojenog prečišćavanja sivih i crnih voda, odnosno kao što je već navedeno otpadnih voda od pranja i od toaleta.

Dakle, na ovom području potrebno je ozbiljno razmotriti odvajanje otpadne vode na mjestu nastanka na sive vode i crne vode. Siva voda nastala kao otpadna voda od pranja ima mnogo manje nitrata, mnogo manje patogenih organizama i brže se razlaže, a samim tim i prečišćava od crne vode, vode od toaleta. Siva voda spajanjem sa crnom vodom gubi sve navedene pogodnosti za brže prečišćavanje i vrlo brzo poprima osobine crne vode i samim tim zahtijeva kompleksniji način prečišćavanja sa povećanim trajanjem. Kao što je navedeno prema podacima na osnovu iskustava upotrebe prečišćene sive vode na nivou Evropskih država količina sive otpadne vode se kreće od 50% do 80%. Teško da bi se moglo izvesti razdvajanje u postojećim sistemima u gradu Cetinju. Potrebno je ovakav pristup postepeno planirati za manja područja. Dakle razdvajanjem otpadne vode na mjestu nastanka na crnu i sivu vodu količina otpadne vode u na području Njeguša bi se smanjila sa 2.55 l/s na 1.28 l/s. Siva otpadna voda bi se prečišćavala tako što bi se nakon taloženja u septičkoj jami i filtriranja na pješčanim filterima vodila na prečišćavanje u otvorene bazene koji su ukopani u zemlju i gdje su posađene biljke koje vrše finalno prečišćavanje. Ovako prečišćena voda se može koristiti u tehničke svrhe, za zalivanje i za ispiranje toaleta.

Na osnovu planiranog broja stanovnika u pojedinim naseljima potrebno je izgraditi lokalne kanalizacione sisteme sa sakupljanjem, prečišćavanjem i ispuštanjem otpadnih voda u recipijent u skladu sa državnim i međunarodnim propisima.

Domaćinstva u seoskim područjima, u koje spadaju i Njeguši, će i dalje odvoditi svoje otpadne vode putem septičkih jama koje trebaju biti propisne septičke jame u kojima će se dostići potreban stepen prečišćavanja otpadnih voda. Otpadne vode iz septičkih jama potrebno je odvoditi što dalje od ponora i to ako je moguće u porozan nanos.

Mogu se koristiti i fabrički proizvedene vodonepropusne septičke jame od polipropilena ili polietilena koje imaju, zavisno od kapaciteta, dvije ili tri komore. Ove septičke jame mogu biti kapaciteta 5, 10, 15, 20 ekvivalentnih stanovnika (ES).

Prilikom planiranja i tokom dalje izrade projektne dokumentacije i izgradnje objekata za odvođenje i prečišćavanje otpadnih voda potrebno je striktno poštovati pravilo da se otpadne vode nigdje ne uvede direktno u ponore, bez obzira na stepen prečišćenja. Ovo je potrebno poštovati u stalnim i povremenim naseljima na prostoru Parka, a i šire jer je dokazana navedena povezanost ponora i izvorišta za vodosnabdjevanje okolnih gradova. Propisna septička jama se planira kao adekvatno riješenje za individualne objekte.

Za prostor Njeguša potrebno je grupisati objekte i formirati više manjih kanalizacionih jedinica sa uređajima za prečišćavanje. Nije potrebno izgraditi jedinstveni kanalizacioni sistem za cijelo područje jer to nije isplativo. Izgradnjom više manjih kanalizacija sistema, prema grupacijama objekata i etapama gradnje može se postići sigurnija i jeftinija evakuacija upotrebljenih voda. U slučaju nepostojanja recipijenta prečišćena otpadna voda treba odvoditi u poniruće bunare po mogućnosti u porozan nanos.

Praksa je da ako se u pojedinim ugostiteljskim objektima pojave otpadne vode čiji kvalitet nije nivoa kvaliteta otpadnih komunalnih voda (najvjerojatnije po povećanim količinama organskih materija, ulja i masti) takve otpadne vode je potrebno prečistiti na separatoru ulja i masti. U okviru postojećeg stanja navedeni su privredni subjekti za koje je potrebno da se uvede predtretman otpadnih voda, a to je Niksantrade, Njeguši. Nakon tretmana otpadnih voda naselja na uređaju za prečišćavanje otpadnih voda, prečišćene vode moraju imati kvalitet koji se zahtijeva prije upuštanje u recipijent prema Pravilniku 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 (Sl.l. CG 45/08).

Na ugostiteljskim objektima na Njegušima, potrebno je planirati postavljanje separatora ulja i masti. S obzirom da se radi o manjim količinama otpadnih voda može se pokazati da je nerentabilna izgradnja uređaja za predtretman, pa je druga varijanta da se prilikom projektovanja uređaja za prečišćavanje otpadnih voda vodi računa da kvalitet otpadnih voda može biti van nivoa kvaliteta komunalnih otpadnih voda sa povećanim sadržajem ulja i masti. Nakon ispuštanja prečišćene otpadne vode u recipijent ne smije se ni u kom slučaju narušiti kvalitet recipijenta odnosno recipijent mora ostati u okviru klase i kategorije recipijenta predviđene Uredbom o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda (Sl.l. CG 27/07) i Zakonom o vodama (Sl.l. CG 27/07).

Urbanističko tehnički uslovi za projektovanje fekalne kanalizacije daju se kroz sljedeće preporuke:

- U kanalizacionu mrežu se ugrađuju PEHD i PE (polietilen) i PP (polipropilen) cijevi.
- Minimalni, odnosno maksimalni pad u kanalizacionoj mreži iznosi 2‰ i 6‰ respektivno vodeći računa o prečnicima cijevi.
- Na svim vertikalnim i horizontalnim lomovima, i mjestima promjene prečnika i priključenja kanalizacionih cijevi, potrebno je predvidjeti revizione šahtove.
- Na kanalizacionim cijevima u pravcu razmak šahtova predvidjeti ne veći od 30m.
- Minimalni prečnici cijevi su 250mm.
- Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju.
- U slučaju izgradnje objekata prije kanalizacionog sistema izgraditi propisne septičke jame sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda.
- Zabraniti izgradnju propusnih "septičkih jama" odnosno upojnih bunara.
- Uskladiti položaj fekalnih instalacija sa drugim podzemnim instalacijama.

ODVOĐENJE ATMOSFERSKIH VODA

Kao i samo Cetinje i područje Nacionalnog parka Lovćen, odnosno sami Njeguši se odlikuju dreniranjem preko ponora, odnosno plavljenjem pojedinih područja od povremenih površinskih tokova. Ponori u Njegušima su jama Duboki do u Krscu, ponor Erakovića, ponor Koritnik.

Specifičnost karstnih oblika reljefa karstnih polja i vrtača je ta da se u njima nakupljene padavine obično dreniraju preko ponora. Ponekad ti ponori ne mogu da evakušu nakupljenu vodu u poljima i vrtačama, usljed prirodno malih dimenzija u odnosu na veliku količinu padavina, pa dolazi do plavljenja navedenih karstnih formacija. Ponekad su ti ponori zapušeni slojevima crvenice, a ponekad i ljudskom nemarnošću, odnosno otpadom, pa i to prouzrokuje povećano plavljenje.

Njeguši kao i ostala seoska područja se ne urbanizuju u većoj mjeri i smatra se da je neracionalno graditi atmosfersku kanalizaciju. Odvođenje padavina sa krovnih površina potrebno je regulisati olucima kojima se padavine odvođe do najbližih zelenih površina. Prije ovakvog odvođenja kišnih voda potrebno je, pogotovo u ljetnjem periodu razmotriti i realizovati mogućnosti sakupljanja kišnice kao vode koja se može koristiti u tehničke svrhe.

I otpadne oborinske vode sa kolovoznih površina regulisanjem padova je potrebno odvesti do najbližih zelenih površina, s tim što je potrebno, u okviru projektne dokumentacije, razmotriti mogućnost njihovog prečišćavanja u slučaju eventualnog zagađenja parkirnih površina od ulja i masti vozila. To je posebno potrebno razmotriti u blizini navedenih ponora koji su povezani sa izvorštima primorja i zaleđa u nižim kotama i u blizini izvorišta na planskom području.

U pogledu smanjenja mogućnosti plavljenja na području Njeguša, potrebno je ponore i kanale za oticanje redovno čistiti od otpada prirodnog (lišća, i ostalih ostataka biljnog i životinjskog porijekla) i antropogenog porijekla (otpad) bez abrazivnih metoda, da ne bi došlo do poremećaja tokova u ranjivom karstnom sistemu.

Potrebno je provjeriti da oticanju voda nisu uska grla dimenzije samog grotla nego i zemljani nanosni pokrivač, koje je u tom slučaju potrebno pažljivo i redovno čistiti. Ni u kom slučaju se ne smiju zatvarati postojeći otvoreni ponori.

U pogledu sprečavanja erozije zemljišta, potrebno je planski zasađivati drveće i žbunasto rastinje po eventualno ugroženim područjima, sve buduće usjeke, nasipe kod izgradnje puteva i objekata potrebno je zatraviti i osigurati od erozije (određenim geotekstilnim strukturama) dok ne stasa zasađeno drveće i rastinje. Potrebno je, gdje je to god moguće, zatravniti kanale kojim otiče voda i redovno ih održavati i čistiti. Potrebno je da se prati ponašanje terena kod svih novoizvedenih infrastrukturnih i drugih objekata. Ako se primijeti početak erozije zemljišta, potrebno ga je blagovremeno spriječiti odgovarajućim mjerama.

Kao što je već navedeno, plansko područje se ne urbanizuje u većoj mjeri i smatra se da je neracionalno graditi atmosfersku kanalizaciju za cijelo područje. Za odvođenje atmosferskih voda sa betonskih i ostalih popločanih površina i krovova manjih objekata mogu se izgraditi rezervoari za prihvatanje oborinskih voda za pojedinačne objekte ili za više susjednih objekata. Vode koje bi se sakupile na ovaj način mogu se koristiti kao tehnička voda i voda za zalivanje.

Mreža za prikupljanje oborinske kanalizacije riješiće se na nivou buduće projektne dokumentacije. Uz rezervoare je potrebno predvidjeti i filtriranje oborinske vode. Voda će se koristiti kao tehnička voda i voda za zalivanje.

Kanalisanje atmosferskih voda uz eventualno potrebne saobraćajnice planira se putem otvorenih rigola uz samu saobraćajnicu.

Predlaže se, gdje je to moguće i odvođenje oborinskih voda preko plitkih kanala - rigola za sakupljanje i odvođenje kišnice. Potrebno je rigole planirati kao objekte - rigole-kanale sa propusnim dnom tako da mogu da se uklupe u tzv. održivi sistem odvođenja kišnih voda (SUDS - Sustainable Urban Drainage System). Rigoli mogu biti izgrađeni kao dio uobičajenih puteva, raskrsnica ili mogu biti nezavisni od ulica naselja smještenih na granici podslivova. Takodje je u daljoj projektnoj dokumentaciji, potrebno razmotriti primjenu ostalih komponenta (elemenata) SUDS-a, kao što su porozni asfalti, retenzioni bazeni da bi se povećala mogućnost prirodne odvodnje vode, a smanjila opasnost od poplava.

U kombinaciji sa sistemom kanala biće neophodno da se projektuje sistem otvorenih kanala odnosno mreža kanalizacionih cijevi kako bi se površinski oticaj od rigola odveo van planiranog područja prilagođeno konfiguraciji terena.

Izgradnja zatvorenih kanalizacionih kolektora, kojima bi se sakupljale i kanalisale kišne kanalizacije sa većih površina i grupe objekata i sakupljale u sabirni kanal za cijelo područje, nije potrebno na ovom području.

U pogledu sprečavanja erozije zemljišta usljed padavina, potrebno je planski zasađivati drveće i žbunasto rastinje po eventualno ugroženim područjima. Sve buduće objekte, usjeke, nasipe kod izgradnje puteva potrebno je zatraviti i osigurati od erozije (određenim geotekstilnim strukturama) dok ne stasa zasađeno drveće i rastinje. Potrebno je gdje je to moguće zatravniti kanale kojim otiče voda. Potrebno je da se prati ponašanje terena kod svih novoizvedenih infrastrukturnih i drugih objekata. Ako se primijeti početak erozije zemljišta, potrebno je blagovremeno spriječiti odgovarajućim mjerama.

Urbanističko tehnički uslovi za projektovanje kišne kanalizacija:

- Striktno zabraniti upuštanje fekalne kanalizacije u bilo koji objekat za odvođenje kišne kanalizacije.
- U oborinsku mrežu se ugrađuju PEHD i PE (polietilen), PP (polipropilen) cijevi.
- Minimalni prečnici cijevi za atmosfersku kanalizaciju su 300mm.
- Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju.

3.4 UPRAVLJANJE OTPADOM

3.4.1 POSTOJEĆE STANJE

Sakupljanje i odvoz otpada u Prijestonici se vrši sa gradskog područja i dijela seoskog područja, dok određeni dio seoskog područja nije pokriven ovom vrstom usluge. Njeguši spadaju u seosko područje sa koga se sakuplja i odvozi otpad.

Od količine sakupljenog otpada, vrste sakupljenog otpada iznose: papir i kartonska ambalaža 17%, staklo 7%, tekstil 3%, PVC 10%, metal 4%, otpad iz parkova i drugi 32%, ostali miješani otpad 27%.

Na području Cetinja ne postoji sanitarna deponija. U prethodnom periodu se otpad odlagao na nesantarno odlagalište otpada, 7km od samog Cetinja, nalazi se na putnom pravcu Cetinje - Budva, u reonu Zabrdje na mjestu Vrtijeljka. Na ovom neuređnom odlagalištu vršilo se odlaganje otpada bez selekcije, pomoću mehanizacije, posipanjem zemljom i pješčanim frakcijama. Mehanizacija za upravljanje otpadom je u prosjeku stara 25 godina. Procjenjuje se da je zapunjenost odlagališta otpada oko 55% i, ovo odlagalište ne zadovoljava sanitarne uslove za odlaganje otpada.

Sakupljeni otpad sa Njeguša se odvozi na deponiju Livade u Podgorici u okviru odvoženja otpada sa Cetinja.

3.4.2 PLANSKO RJEŠENJE

Otpad je prema Direktivi 75/442/EEC (dopunjena sa 2006/12/EC) i prema Zakonu o upravljanju otpadom („Službeni list RCG“, broj 64/11) svaka materija ili predmet koje je vlasnik, odnosno imalac odbacio, namjerava da je odbaci ili je dužan da odbaci. Otpad se klasifikuje po grupama i podgrupama u skladu sa porijeklom otpada i vrstama u zavisnosti opasnih svojstava otpada. Vrste otpada su opasni i neopasni otpad, a u pogledu odlaganja i inertni otpad. Imalac otpada, pravno ili fizičko lice koje proizvodi ili posjeduje otpad, snosi troškove preventivnih mjera i mjera upravljanja otpadom, troškove sanacionih

mjera zbog zagadjivanja i šteta koje se nanose životnoj sredini i imalac otpada je dužan da upravlja otpadom u skladu sa zakonom i zahtjevima zaštite životne sredine.

Prilikom planiranja upravljanja rukovodilo se principima usvojenim u navedenim dokumentima i zakonskim aktima:

- Strateški master planu za upravljnje čvrstim otpadom na državnom nivou (Gopa 2004, Projekat finansiran od EU),
- Plan upravljanja otpadom u Crnoj Gori za period od 2008 do 2012,
- Nacionalna politika upravljanja otpadom (2004),
- Zakon o upravljanju otpadom („Službeni list CG“, broj 64/11),
- Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Službeni list CG“, broj 35/12),
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Službeni list RCG“, broj 12/95),
- Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada („Službeni list CG“, broj 50/12),
- Pravilnik o načinu pakovanja i odstranjivanju otpada koji sadrži azbest (Službeni list CG“, broj 59/13),
- Pravilnik o bližim karakteristikama lokacije, uslovima izgradnje, sanitarno-tehničkim uslovima, načinu izrade i zatvaraja deponija („Službeni list CG“, broj 31/13),
- Pravilnik o uslovima za preradu biootpada i kriterijumi za određivanje kvaliteta produkata organskog recikliranja iz biootpada („Službeni list CG“, broj 59/13),
- Lokalni plan upravljanja otpadom Prijestonice Cetinje 2011 -2015. (Nacrt),
- Analiza načina prikupljanja, prevoza i prerade otpada iz prijestonice Cetinje.

Prilikom Upravljanja otpadom potrebno je posebno se rukovoditi osnovnim principima upravljanja otpadom koji su obuhvaćeni Zakonom o upravljanju otpadom (čl. 4.). Principi su bili utvrđeni i Državnim planom upravljanja otpadom i svi Lokalni planovi upravljanja otpadom trebaju se rukovoditi ovim principima.

1. princip održivog razvoja - kojim se obezbjedjuje efikasnije korišćenje resursa, smanjenje količine otpada i postupanje sa otpadom na način kojim se doprinosi ostvarivanju ciljeva održivog razvoja;
2. princip blizine i regionalnog upravljanja otpadom radi tretiranja ili odlaganja otpada što je moguće bliže mjestu nastajanja u skladu sa ekonomskom opravdanošću izbora lokacije. Regionalno upravljanje otpadom obezbjedjuje se razvojem i primjenom regionalnih strateških planova zasnovanih na evropskom zakonodavstvu i nacionalnoj politici;
3. princip predostrožnosti, odnosno preventivnog djelovanja, preduzimanjem mjera za sprečavanje degradacije životne sredine i u slučaju nepostojanja naučnih i stručnih podataka;
4. princip «zagadjivač plaća» prema kojem vlasnik otpada snosi troškove preventivnih mjera i mjera upravljanja otpadom i troškove sanacionih mjera zbog zagadjivanja i šteta nanijetih životnij sredini;
5. princip hijerarhije kojim se obzbjedjuje poštovanje redosljeda prioriteta u praksi upravljanja otpadom (prevencija, redukcija, ponovna upotreba otpada, reciklaža, iskorišćavanje vrijednosti otpada kroz kompostiranje, proizvodnju energije i dr., odlaganje ili spaljivanje otpada).

Otpad na lokalnom nivou se stvara u domaćinstvima, proizvodnim kapacitetima, trgovinama, obrazovnim institucijama, turističkim organizacijama i subjektima, medicinskim ustanovama i dr. Na području Nacionalnog parka Lovćen, odnosno samim Njegušima otpad će se generisati u domaćinstvima i turističkim subjektima.

Jedinica lokalne samouprave ima obavezu praćenja aktivnosti upravljanja otpadom na svojoj teritoriji i to u saradnji sa Ministarstvom za zaštitu životne sredine i Agencijom za zaštitu životne sredine kao i da sačinjava izvještaje o svim pitanjima zaštite životne sredine i otpada. Poslovi upravljanja otpadom, odnosno sakupljanja, transporta i odlaganja otpada, na području Opštine Cetinja, do sada su bili organizovani u okviru Javnog komunalnog preduzeća, kome je to bila osnovna djelatnost i čiji je osnivač Prijestonica Cetinje. Upravljanje otpadom se vršu na teritoriji Prijestonice Cetinje, na gradskom području, seoskom području, odnosno planskom području Neguša i Nacionalnog parka Lovćen kome Njeguši pripadaju. Od 2013. stupila je na snagu Odluka o osnivanju društva sa ograničenom odgovornošću "Komunalno" - Cetinje („Službeni list Crne Gore“ - Opštinski propisi br. 30/13).

Biootpad je biološki razgradljiv otpad iz vrtova, parkova, od hrane i drugi otpad koji nastaje u domaćinstvu ili ugostiteljskim i maloprodajnim objektima.

Na području Nacionalnog parka, odnosno Njeguša najviše je zastupljen komunalni otpad, biootpad razgradljivi otpad i eventualno građevinski otpad (usljed izgradnje/rekonstrukcije turističkih kapaciteta i stambenih objekata).

Na seoskom području najviše je zastupljen komunalni i biootpad razgradljivi otpad.

Komunalni otpad, kako navodi Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalog otpada je kućni otpad i sličan komercijalni i industrijski otpad. To je, dakle, otpad nastao u domaćinstvima kao i drugi otpad koji je po svojim svojstvima sličan otpadu nastalom u domaćinstvima i koji ne sadrži opasan otpad. U komunalni otpad spada i otpad dobijen iz turističkih objekata. U ovaj otpad spada i otpad sa javnih površina (Sastav komunalnog otpada mijenja se u zavisnosti od sredine u kojoj nastaje i zavisi od standarda stanovništva, tipa naselja, kvaliteta infrastrukture i sl.).

Ovdje će biti obrađeno upravljanje komunalnim otpadom. Klasifikacija komunalnog, sanitetskog i opasnog otpada je izvršena u okviru navedenog Zakona o upravljanju otpadom i Pravilnika o klasifikaciji otpada i katalog otpada.

Strateškim Master planom utvrđeno je da se generalno komunalni otpad sastoji od sledećih glavnih frakcija:

- Organski otpad (otpad iz dvorišta, trava, lišće, odsječene grane, otpad od hrane, drveće); papir i karton (novine, knjige, časopisi, kancelarijski materijal, papir za pakovanje, toaletni papir, papir za čišćenje i sl.);
- Plastika, ambalažni materijal, kutije, boce, plastične kese, folije;
- Staklo (boce, tegle za hranu i ambalaža za piće, ravno staklo, napr: prozor i sl.);
- Metal (limene kante, aluminijum, gvoždje i drugi metal);
- Tekstil i koža;
- Ostalo (prljavština, pepeo, ulično smeće, prašina, neidentifikovani materijal).

Saglasno Strateškom Master planu, procjena sastava komunalnog otpada (prosječni godišnji sastav), u Centralnom regionu, kome pripada i Prijestonica Cetinje, odnosno planirano područje Njeguša iznosi:

Papir i karton	17%
Staklo	7%
Metal	4%
Plastika	10%
Tekstil	5%
Organski	25%
Ostali	32%

Na području Prijestonice, uslugama sakupljanja i odvoženja otpada svakodnevno su obuhvaćeni proizvodjači otpada na gradskom području, i u naseljima gradskog karaktera, odnosno planirano područje Njeguši i Rijeka Crnojevića.

Sakupljanje otpada se vrši iz kontejnera gdje se odlažu sve vrste otpada, a koji su postavljeni na lokacijama u gradu, naseljima gradskog karaktera u koje spadaju planirano područje Njeguši i Rijeka Crnojevića. Kontejnere treba postaviti shodno planu postavljanja koji donosi "Komunalno" - Cetinje, uz saglasnost organa lokalne uprave za komunalne djelatnosti. Koriste se standardni kontejneri zapremine 1,1m³ i kontejneri zapremine 5 - 7 m³. Zatim se otpad vozilima za sakupljanje transportuje do odlagališta - deponije i odlaže bez posebnog tretmana i obrade.

Gradjevinski otpad se odlaže na nekontrolisanim odlagalištima jer za isti nisu utvrđene posebne lokacije, jedan dio ovog otpada se odlaže na deponiju zajedno sa komunalnim otpadom.

Na cijelom prostoru Nacionalnog parka, kome pripadaju i Njeguši, ni u kom slučaju nije rentabilno organizovati sakupljanje otpada kao u urbanim strukturama. Potrebno je raditi na podizanju svijesti izletnika da bi sami izletnici sakupljali otpad koji proizvedu i iznosili ga van područja Nacionalnog parka, odnosno u Nacionalnom parku na za sakupljanje otpada definisano mjesto. Potrebno je u okviru postojećih službi kontrola Nacionalnog parka organizovati povremeno kontrolu izletnika i načina na koji oni upravljaju sa otpadom. To bi mogla biti ista ekipa koja bi obilazila park da vrši da li ima dobro neugašenih ložišta u šumi.

U užoj i široj zoni NP, a naročito oko ugostiteljskih i turističkih objekata, vidikovaca, u zoni izletišta neophodno je održavati red i čistoću.

Za sakupljanje komunalnog otpada koji se generiše na području Nacionalnog parka Lovćen potrebno je postaviti korpe za otpad uz izletničke punktove, a na planskom području Njeguša, kao i Ivanovih korita potrebno je postaviti metalne kontejnere. Korpe uz izletničke punktove je potrebno postaviti uz saobraćajnice tako da bi se mogao nesmetano vršiti saobraćaj vozila za sakupljanje i odvoženje otpada. Ovako sakupljeni otpad u kante i kontejnere bi se i dalje, kao i do sada odvezio sa Njeguša svakodnevno, a

sa ostalih područja Nacionalnog parka povremeno, odnosno nekoliko puta sedmično zavisno od potrebe, na deponiju otapda na koju će se odvoziti i otpad sakupljen sa teritorije Prijestonice Cetinje. Najveći dio zone Nacionalnog parka se nalazi na teritoriji Prijestonice Cetinje čime se ovo samo nameće kao rješenje. Planira se odvođenje komunalnog otpada sa Njeguša u okviru teritorije Prijestonice Cetinje na deponiju Livada u Podgorici.

Izvorni proizvođač komunalnog otpada dužan je da vrši odvojeno sakupljanje komunalnog otpada, a jedinica lokalne samouprave je dužna da organizuje selektivno sakupljanje otpada do 2015 godine. Na teritoriji Prijestonice Cetinje ovim planom planirano je da se vrši selektivno sakupljanje otpada radi reciklaže otpada. Predviđeno je da se postave kontejneri 1,1m³ za materijale koji će se reciklirati:

- Za papir i karton
- Za staklo
- Za konzerve i limenke
- Za otpad iz dvorišta

Način na koji se vrši odvojeno sakupljanje komunalnog otpada radi obrade utvrđuje se prema zakonu propisom nadležnog organa jedinice lokalne samouprave. Nakon usvajanja Državnog plana upravljanja otpadom i Lokalnog plana upravljanja otpadom Prijestonice Cetinje, način selektivnog sakupljanja otpada će biti preciziran od strane lokalne samouprave.

Potrebno je da se postave na teritoriji Nacionalnog parka, odnosno na planskom području Njeguša kontejneri za odvojeno odlaganje papira i kartona; stakla; konzerve i limenke i još za sakupljanje plastike. Po mogućnosti potrebno je postaviti i korpe za otpad na izletištima za odvojeno sakupljanje stakla; limenki; plastike i ostalog otpada.

Planom upravljanja otpadom u Crnoj Gori za period od 2008-2012 godine svaka jedinica lokalne samouprave je dužna da odredi lokaciju za zbrinjavanje građevinskog otpada za navedeni period, kompostišta kao i reciklažno dvorište.

Priestonica Cetinje nije još usvojila Lokalni plan upravljanja otpadom za period za koji je usvojen Plan upravljanja otpadom u Crnoj Gori za period od 2008 do 2012 (čije je važenje produženo do kraja 2013 godine).

Cetinje ima Nacrt Lokalnog plana upravljanja otpadom Prijestonice Cetinje za period 2011 - 2015, ali nije još usvojen.

Na teritoriji Prijestonice Cetinje ne postoji određena lokacija ni za reciklažno dvorište ni za kompostišta ni za deponiju inertnog materijala, na koji bi se mogao deponovati po vrstama otpad generisan na teritoriji Nacionalnog parka Lovćen.

Lokalnim Planom upravljanja otpadom Prijestonice Cetinje 2011- 2015 (nacrt) definisan je način upravljanja otpadom za koji je nadležna lokalna jedinica samouprave, formiranje pretovarnih stanica, reciklažnih dvorišta centar za kompostiranje, lokaciju za inertni građevinski otpad, sanacija postojećeg odlagališta otpada Vrtijeljke i buduća lokacija deponije otpada za Prijestonicu Cetinje.

Odlagalište smeća na Vrtijeljci ne ispunjava uslove predviđene Zakonom o upravljanju otpadom i Direktivama EU i potrebno ga je sanirati, u skladu sa prethodno utvrđenim planom sanacije. Na deponiji - odlagalištu smeća na Vrtijeljci, potrebno je u cilju sanacije preduzeti odgovarajuće aktivnosti sa adekvatnom opremom i materijalom, a u skladu sa zakonom i utvrđenim standardima.

Takođe je na isti način potrebno izvršiti sanaciju bivšeg odlagališta Ševrlja kao i ostalih nesanitarnih nekontrolisanih odlagališta na Cetinju.

Za Prijestonicu Cetinje je Planom upravljanja otpadom predviđeno jedno potpuno opremljeno reciklažno dvorište. Da bi se isto uradilo potrebno je prethodno uraditi Studiju o izboru lokacije i upravljanja ovim dvorištem. Nakon urađene tehničke dokumentacije o postavljanju dvorišta potrebna je dozvola od lokalne samouprave. Planom upravljanja otpadom takođe je predviđena izgradnja Reciklažnog centra u Podgorici za Opštine Podgorica, Danilovgrad i Cetinje, odnosno Njeguše.

Reciklažno dvorište je posebno nadgledani prostor i mjesto specijalno opremljeno za odvojeno sakupljanje iskoristivih frakcija otpada i to na mjestu njegovog nastanka kao i mjesto za problematične opasne materije iz domaćinstva. U njemu se odvojeno odlažu sve vrste otpada koje nastaju u domaćinstvu a po svom sadržaju ne pripadaju komunalnom neopasnom otpadu. Reciklažno dvorišta treba biti na mjestu dostupnom građanima, Prema ovom planskom dokumentu lokacija reciklažnog dvorišta se planira na Vrtijeljci.

Dakle, planom upravljanja otpadom, predviđeno je za Prijestonicu Cetinje jedno reciklažno dvorište, potpuno opremljeno. U njemu će građani, u posebne kontejnere, odlagati:

- Karton, papir;
- Staklenu ambalažu (obojenu i prozračnu);
- Ravno staklo (od polomljenih prozora, vrata i dr.);
- Limenke, gajbe (za pivo, vino, sokove i sl.);
- Ambalažni materijali, stiropor;
- Automobilske gume;
- Kabasti plastični materijal;
- Bijelu tehniku (frižideri, zamrzivači, štednjaci dr.);
- Elektro opremu (video i audio tehnika, kompjuteri);
- Mobilne telefone;
- Čelični manji otpad, otpadne kablove;
- Obojene metale (bakar, aluminijum, cink i dr.);
- Tekstil.

Planirana količina otpada koja će se proizvoditi na Njegušima u odnosu na specifičnu proizvodnju otpada po stanovniku na dan od 1/kg/stan/dan i planirani broj stanovnika oko 1300 iznosi dnevno 1242 kg, mjesečno 37t, godišnje 447t. Sa procentom reciklaže od 15%, odnosno 30% količina otpada koju je potrebno odvesti na deponiju se smanjuje na 380t, odnosno 312t godišnje.

Njeguši	Proizvodnja otpada					Kolicina otpada proizvedena uz reciklazu			
	stan.	kg/stan/d	kg/dan	t/mjesec	t/god	Procenat reciklaže (%)	t/god	Procenat reciklaže (%)	t/god
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
			(1)x(2)	(3)x30/1000	(4)x12		(5)x(100-(6))/100		(5)x(100-(8))/100
Stanovnici	528	1	528	15.84	190.08	15	161.57	30	133.06
Mjesovito	254	1	254	7.62	91.44	15	77.72	30	64.01
Turisti	440	1	440	13.2	158.4	15	134.64	30	110.88
Zaposleni u industriji	40	0.5	20	0.6	7.2	15	6.12	30	5.04
UKUPNO	1262		1242	37.26	447.12	60	380.05	120	312.98

U proračun se nije išlo sa posebnom specifičnom potrošnjom po zaposenima i turistima. Smatra se da turisti proizvode 1/kg/stan na dan na području Njeguša. Zaposleni u neindustrijskim djelatnostima proizvode 0,5/kg/stan/dan. Zaposleni u industrijskim djelatnostima smatra se da proizvode isto 0,5 kg/stan/dan komunalnog otpada. Za količine otpada koji proizvode zaposleni u samim industrijskim djelatnostima, prerada mesa, kao što je navedeno vodiće se posebna evidencija jer se radi o nekomunalnom opasnom otpadu.

4. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

4.1 SMJERNICE ZA DALJU PLANSKU RAZRADU

Ovim planskim dokumentom nije predviđena dalja planska razrada.

Generalnim urbanističkim rješenjem definisana je namjena površina područja Njeguša. Za svaku od namjena ovim Planom data su opšta pravila, uslovi uređenja površina kao i pravila i parametri izgradnje objekata u zonama predviđenim za tu namjenu.

Međutim, imajući u vidu nivo obrade grafičke podloge za izradu Generalne urbanističke razrade naselja „Njeguši“ (neažurna topografsko-geodetsko-katastarska podloga) nije bilo moguće izraditi Plan saobraćajnih površina sa nivelacijom i regulacijom već je regulacija data opisno. Stoga je preporuka planera da se planira izrada DUP-a Njeguši i to za obuhvat naseljskih površina i to stanovanja malih gustina, mješovite namjene i centralne namjene.

U daljem tekstualnom dijelu Plana, u poglavlju 4.2 „*Elementi urbanističke regulacije*“ se nalaze bliže odrednice.

Da bi se pristupilo realizaciji Plana potrebno je da se ispune preduslovi koji su vezani za izgradnju infrastrukture. Osnovni ograničavajući uslov za realizaciju je izgradnja saobraćajne i hidrotehničke infrastrukture sa energetsom mrežom koji bi zadovoljili potrebe održavanja, obnove i planiranog rasta naselja bez ugrožavanja funkcionisanja sistema kao cjeline.

Realizacija sekundarnih saobraćajnica će se sprovoditi u skladu sa finansijskim mogućnostima Opštine i stvarnim potrebama korisnika prostora za realizacijom istih, a prema postojećem stanju na terenu.

Takođe, u postupku projektantske razrade saobraćajnica, a posebno u dijelu centra naselja, razlučiće se odnos između saobraćajnice i potoka. Stav planera je da otvorene drenažne kanale na treba preoblikovati i materijalizovati u cijevasti sistem kao ni zatvarati, tj. pokrivati, već ih nastojati održati u svemu prema izvornom rješenju.

4.2 ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE

Urbanistička parcela je osnovna i najmanja jedinica građevinskog zemljišta.

Sastoji se od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih dijelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom.

Urbanističko-tehničke uslove i Građevinsku dozvolu nadležni organ će izdati nakon što je izvršena parcelacija, odnosno formirana urbanistička parcela, a u svemu prema uslovima iz Plana.

Parcelacija - Prostor je Planom podijeljen na zone prema namjenama.

Planersko opredjeljenje pri parcelaciji slijedilo je potrebu zaštite parcela od daljeg dijeljenja i slijedilo je postavke o definisanoj namjeni i urbanističkim parametrima, u dijelu minimalnih dimenzija (dužina izlaska na liniju regulacije ne manja od 15m), oblika (sa odnosom strana od 1:1 do 1:2 i da se objekat na parceli može nesmetano organizovati) i minimalnih površina (površina nove urbanističke parcele ne manja od 500m², izuzetak predstavlja zona ambijentalne cjeline). To bi značilo da se izvjestan broj parcela, ili njihov dio, pripoji drugoj parceli kako bi ona mogla biti jedinstvena urbanistička, koja zadovoljava osnovne standarde.

U cilju zaštite, očuvanja i prezentacije nasljeđenih urbanističkih matrica ruralnih cjelina Njeguša, od ambijentalnih vrijednosti, standardi savremene urbanizacije nijesu uspostavljeni već se nastojalo očuvati autentično rješenje. Tako, urbanistička parcela za gradnju objekta u ambijentalnoj cjelini može imati površinu min 200m², a zadržavaju se parcele i manjih površina na kojima su zatečeni objekti.

Urbanističko-tehničke uslove i Građevinsku dozvolu nadležni organ će izdati nakon što je izvršena parcelacija, odnosno formirana urbanistička parcela prema Planu regulacije. Izuzetno, gdje jednu urbanističku parcelu čini više katastarskih parcela vlasnički podjeljenih može se odobriti izgradnja objekata u okviru urbanističkih parametara definisanih ovim Planom.

Namjena parcele definiše namjenu i sadržaj koji se na urbanističkoj parceli mogu odvijati, a što je detaljnije opisano u tekstualnom dijelu plana, *poglavlje 2.3 „Planirana namjena prostora“*.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definisano je lineranom kotom elemenata profila saobraćajnih površina. Regulaciona linija je predstavljen na grafičkom prilogu 11c „Planirana namjena površina sa urbanističkim rješenjem saobraćajnih površina“.

Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra.

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir podzemnih i nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena.

Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to su podrum i suteran, i nadzemne tj. prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su: **Po** (podrum), **Su** (suteran), **P** (prizemlje), **1** (sprat). Etaža potkrovlja - Pk ovim Planom nije planirana za izgradnju; one su jedino prisutne kao zatečeno rješenje.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetražnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 2,5m;
- za stambene etaže do 3,0m.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta.

Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

Bruto razvijenu građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumске i potkrovnе etaže čiji su nadzici visine 1,2m).

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i za sve novoformirane urbanističke parcele srednji iznosi 0,3, a toleriše se 0,2-0,4.

Indeks izgrađenosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i iznosi 0,60, toleriše se od 0,40 do 0,80 za stanovanje malih gustina (a i više na postojećim/zatečenim parcelama površina do 300m²).

Ukoliko podrumске etaže objekta, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

4.3 USLOVI ZA POSTOJEĆE OBJEKTE

Pod postojećim objektima se podrazumjevaju svi zatečeni objekti na terenu (čija je izgradnja započeta, čija je izgradnja u toku - u smislu dogradnje i nadogradnje, kao i potpuno završeni) u vrijeme izrade Plana, a koji su evidentirani na topografsko geodetsko-katastarskoj podlozi i na grafičkim prilogima postojećeg stanja.

USLOVI POD KOJIMA SE OBJEKTI ZADRŽAVAJU ILI RUŠE

Ovim planom se zadržavaju svi postojeći, tj. zatečeni objekti, bez obzira na njihov legalitet i kapacitet koji se nalaze u zonama planiranim za izgradnju, i u skladu sa planiranom namjenom. Takođe, svi zatečeni objekti koji se nalaze na prostoru poljoprivrednih površina, šumskih površina i ostalih prirodnih površina zadržavaju se.

Imajući u vidu da su dijelovi naselja nastali spontano i stihijski Plan je rađen tako da postojeću izgrađenu fizičku strukturu u najvećoj mjeri uklopi u saobraćajnu strukturu i urbanističku matricu, kao i da obezbjedi adekvatno infrastruktorno opremanje. Provlačenje trasa saobraćajnica adekvatnog profila poštovalo je zatečenu strukturu, a izuzetno obavljeno je na račun okolnih parcela, ravnomjerno.

S obzirom da na predmetnom prostoru nema objekata koji se nalaze na koridorima saobraćajnica to ovim Planom rušenje nije planirano.

USLOVI ZA INTERVENCIJE NA POSTOJEĆIM OBJEKTIMA

Za intervencije na ovim objektima važe sljedeća opšta pravila:

- Objekti se mogu zamjeniti novim, prema uslovima i parametrima iz ovog plana, osim na prostoru označenom kao ambijentalna ruralna cjelina;
- Mogu se vršiti rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja i adaptacija do građevinskih linija i kapaciteta definisanih ovim Planom i prema pravilima građenja;
- Maksimalna visina objekta je spratnosti dvije etaže (P+1, P+Pk), tj. 9,0m.
- Prije zahtjeva za izdavanje rješenja za intevenciju na postojećem objektu potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji;
- Postojeće etaže potkrovlja mogu se zadržati. Takođe, moguće je zamjeniti ih punom etažom, ukoliko se ovo rješenje uklapa u definisanu spratnost i visinu objekta;
- Postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mjesta prema ostvarenim kapacitetima potrebno je da u okviru svoje parcele, a prema raspoloživim prostornim mogućnostima na slobodnoj površini ili u okviru objekta podzemne ili prizemne etaže, organizuju parking prostor;
- U okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stanovanja u poslovanje.

Prilikom izrade UTU-a nadležni organ će na osnovu zahtjeva investitora procijeniti rekonstrukciju u smislu dogradnje i nadogradnje postojećeg objekta, a ukoliko se investitor odluči za navedene intervencije na postojećem objektu tada ne može graditi i novi objekat.

U slučaju nadzidjivanja objekta važe sledeća pravila:

- Prije izdavanja rješenja za građenje, tj. rekonstrukciju postojećeg objekta, u pogledu dogradnje i nadogradnje, potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji.
- Visina nadzidanog djela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu.

Uz stambene objekte na parceli, u većini slučajeva, uočava se postojanje pomoćnih objekata. Zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose se na urbanističku parcelu kao cjelinu (glavni stambeni objekat i svi pomoćni objekti na parceli). Stoga, maksimalna planirana BRGP i maksimalna zauzetost parcele uključuju i pomoćne objekte, što znači da se u slučaju dogradnje i nadogradnje osnovnog objekta na parceli, od maksimalne dozvoljene zauzetosti osnove i maksimalne BRGP oduzima površina postojećeg osnovnog objekta i površina svih pomoćnih objekata pa se urbanističko-tehnički uslovi izdaju na osnovu tako dobijene razlike.

- Dozvoljava se izgradnja novog pomoćnog objekta samo u slučaju kada zbir postojećih i novih objekata zajedno sa pomoćnim ne prelazi maksimalno dozvoljenu zauzetost parcele;
- Pomoćni objekti su prizemne spratnosti; Nije dozvoljena vertikalna nadogradnja pomoćnih objekata;
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje.

Sve vrste intervencija na postojećim objektima ovim planskim dokumentom planirane su po principima uklapanja u arhitektonsko-ambijetalne vrijednosti prostora, kako ne bi konkurisali zatečenim objektima koji se čuvaju i obnavljaju u autentičnom obliku i izgledu u okruženju, karakterističnom za njihov istorijski kontekst.

Izuzetno, u slučaju kada je postojeći objekat u zoni ambijentalne cjeine dotrajavao ili je u ruševnom stanju, kada Investitor iskaže zahtjev za njegovim rušenjem radi obnove istog, a po prethodno pribavljenom odobrenju o rušenju nadležnog organa, objekat se može rekonstruisati prema uslovima ovog Plana.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU RUŠEVINA / KUĆIŠTA

Ovi uslovi podrazumjevaju obnovu uništenih dijelova objekta na osnovu autentične dokumentacije o njegovom izgledu i sadržini.

Rekonstrukcija ruševina je obnova ruševnih objekata kojima se uspostavlja gabarit i izgled, kao i uvodi namjena kojom se ne ugrožava njegova arhitektonsko-ambijentalna vrijednost. Ovaj postupak podrazumjeva i uvođenje adekvatne infrastrukturne opreme.

Izvođenje ovih radova se smatra građenjem.

Imajući u vidu da se na samom objektu sagledavaju svi bitni arhitektonski elementi za njegovu rekonstrukciju (u pogledu horizontalnog i vertikalnog gabarita, rješenja krova, oblika i izgleda) neophodno je da vlasnik parcelu i objekat učini pristupačnim i sagledivim kako bi se pristupilo izradi tehničke dokumentacije.

Urbanističko-tehnički uslovi za rekonstrukciju ruševina/kućišta se mogu izdati na osnovu:

- Sačuvanih materijalnih podataka na terenu (u pogledu horizontalnog i vertikalnog gabarita sagledivih na ruševnim ostacima objekta na parceli, a evidentiranih od strane licenciranog geodetskog biroa);
- Dokumentacije - katastarskih podloga, ranijih dokumenata parcelacije, planova izgradnje, fotografija, kao i drugih izvora (literatura, privatne zbirke itd);
- Stečenih urbanističkih prava i principa urbanizacije prostora, u pogledu očuvanja vizura, osunčanja, provjetrenosti.

Uslovi za rekonstrukciju ruševina/kućišta glase:

- Rekonstruisani objekat je u pogledu volumena (gabarita (horizontalnog - osnova i vertikalnog - spratnost) i oblika) prilagođen zatečenom stanju na terenu i sa postojećim okruženjem predstavlja jedinstvenu ambijentalnu cjelinu.
- U postupku njihove obnove građenje prilagoditi tradicionalnim tehnikama i materijalima - kamen, drvo, crijep ili savremenim materijalima koji u finalnoj obradi podražavaju primjenjena rješenja iz tradicionalne arhitekture (kuća u kamenu sa kosim krovom identičnog nagiba sa postojećim, tj. zatečenim rješenjem, krovnog pokrivača od kanalice, otvori prozora i vrata u kamenom okviru, i dr.). Ukoliko su neke fasade obrađene u malteru potrebno je odabrati boje maltera koje se uklapaju u ukupnu sliku predmetne zgrade i neposrednog okruženja (patinirane boje ili boji koja je u tonalitetu slična boji kamena (bež, oker, sivo).
- Gabarit, oblik, forma i izgled su jednostavni, svedenog kubusa, ravnih linija i izgleda fasada koje u svim elementima podražavaju zatečeno rješenje. Fasade izvoditi u punim kamenom zidanim platnima sa pravougaonim otvorima koji su u etaži prizemlja dimenzija svijetlog otvora max 70x100cm, oblikovani u kamenim okvirima iz više elemenata.
- Dispozicija, oblik i proporcije otvora prozora i vrata imaju značajnu ulogu u oblikovanju fasada. Otvore prozora prema broju, rasporedu i oblikovanju prilagoditi tradicionalnom rješenju (dviije, tri ose). Isključuje se mogućnost formiranja otvora velikih površina, okrugli ili kvadratni prozori; panorama-prozori ne odgovaraju građevinama u istorijskom ambijentu i negativno utiču na ukupan izgled ambijentalne cjeline. Otvore predvidjeti u kamenim okvirima iz više elemenata, a njihovo zatvaranje stolarijom.
- Rješenje krova predvidjeti po uzoru na tradicionalno, simetričan krov na dvije vode. Krovnu konstrukciju raditi od drvenih nosača, sa nagibom krova od min 23° do max 30° (u zavisnosti od tipologije).
- Isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova moguće je adaptirati tavan u potkrovlje za stanovanje.
- Osvjetljenje etaže potkrovlja, pored postojećih otvora na kalkanskim zidovima, predvidjeti ležećim krovnim prozorima.
- Za krovni pokrivač predvidjeti kamene ploče ili tamnocrvenu kanalicu.
- Stolariju predvidjeti kao dvokrilnu sa podjelom na polja, a otvore vrata kao puna ili poluzastakljena. Isključuje se mogućnost upotrebe bravarije, jednokrilih otvora bez podjele kao i jedinstvenih staklenih krila krupnih proporcija (panoramski stakleni otvori).
- Zaštitu otvora predvidjeti drvenim "škurima". Isključuje se mogućnost upotrebe roletni.
- Boja spoljašnje stolarije je tamno zelena.
- Isključuje se mogućnost formiranja balkonskih otvora u nivou etaže potkrovlja.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU KARAKTERISTIČNE TRADICIONALNE KUĆE

Ovi uslovi predstavljaju prilagođavanje novoj funkciji i/ili standardima stanovanja, bez bitne promjene izgleda. Izvođenje ovih radova se smatra građenjem.

Ovim Planom se utvrđuju sljedeći uslovi:

- Pri rekonstrukciji obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno, tradicionalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju kao i materijale finalne obrade). Na dijelovima koji se rekonstruišu podražavati materijale i izvornu tehniku zidanja, u svemu prema tradicionalnom rješenju, tj. obradu uskladiti sa primjenjenim karakterističnim tradicionalnim rješenjima za predmetnu ambijentalnu cjelinu.
- Obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena, na površini koja iznosi najmanje 30% fasade. Ostali dio fasade izvesti u malteru svijetlog pastelnog tonaliteta (sivo,bež) i uz primjenu drvenih elemenata.
- Materijali koje treba koristiti pri rekonstrukciji su tradicionalni: kamen, drvo, a samo izuzetno u cilju povećanja stabilnosti i ukrućenja, giter blok i betonske ili čelične elemente konstrukcije, koji u zavisnosti od cjelovitosti rješenja mogu ostati vidni - sagledivi ili ne.
- Rekonstrukcija postojećih etaža tavana u potkrovlje za stanovanje moguće je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova, tj. bez nadziđivanja.
- Osvjetljenje obezbjediti prozorskim otvorima na kalkanskim zidovima i ležećim krovnim prozorima. Isključuju se rješenja osvetljenja prozorskim otvorima u ravni fasade - tipa „viđenica” ili povučениh - tipa „lukjerna” ili „badža”, jer isto ne predstavlja izvorno tradicionalno rješenje na ovom prostoru.
- Formiranje novih otvora na fasadama, a koji ne ugrožavaju stečena prava susjeda, moguće je po uzoru na tradicionalna rješenja (oblikovani u kamenim okvirima, pravougaoni, dvokrilni sa podjelom na polja).

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA ZAVRŠETAK KUĆE U IZGRADNJI

Ovi uslovi se odnose na osavremenjene tradicionalne kuće i najčešće bez završene fasade

- Za sve objekte koji su završeni ravnom betonskom pločom planirano je da se završe na tradicionalan način - kosim simetričnim krovom i pokriju kanalicom. Rješenje krova prilagoditi tipološkim karakteristikama arhitekture objekta (podužne pravougaone osnove na dvije vode ili približno kvadratne osnove na četiri vode) i karakterističnim elementima rješenja krova u pogledu nagiba krovnih ravni, min 23-30% (u zavisnosti od tipologije naselja i arhitektonskog rješenja karakteristične kuće), sa krovnim pokrivačem od tamnocrvene kanalice (isključuje se mogućnost postavljanja profilisanih limenih pokrivača).
- Obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena, na površini koja iznosi najmanje 50% fasade. Ostali dio fasade izvesti u malteru svijetlog pastelnog tonaliteta (sivo, bež) i uz primjenu drvenih elemenata.
- Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na tradicionalna rješenja; dvokrilni otvori sa podjelom na dva ili tri polja i puna ili poluzastakljena vrata. Zaštitu otvora predvidjeti škurima, tipa „puna“ ili „finta grilja“. Ukoliko to nije autentično rješenje onda predvidjeti zaštitu sa unutrašnje strane, tzv. „škureta“. Isključuje se upotreba roletni i bravarije.
- Boja spoljašnje stolarije je tamno zelena, a može se prihvatiti boja tonirane stolarije dobijena zaštitnim premazom za drvo.
- Nadstrešnice (neprijemljenog gabarita, oblika, materijala) ukloniti i/ili zamjeniti adekvatnim;
- Preoblikovati terase i balkone (koji se prostiru s kraja na kraj fasade), balkonske ograde (umjesto od betonskih elemenata koji podržavaju stilske balustere drvene ili metalne jednostavne profilacije) i dr.
- Balkonske otvore u nivou etaže potkrovlja preoblikovati u pravougaone prozorske otvore, a balkone ukloniti.

4.4 URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

4.4.1. URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA STANOVANJA MALIH GUSTINA OBJEKATA CENTRALNE DJELATNOSTI I MJEŠOVITE NAMJENE

pravila za formiranje urbanističke parcele:

- Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski pristup sa javnog puta, minimalne širine 4,5m;
- Urbanistička parcela se formira od katastarske parcele, od više katastarskih parcela ili od djelova katastarskih parcela, minimalne površine 500m², a izuzetno u zoni ambijentalne ruralne cjeline iznosi 200m²;
- Parcela treba da je relativno pravilnog oblika koji omogućava smještaj objekta; odnos strana urbanističke parcele (dužine prema širini) ne smije biti veći od 1:3,5;
- Širina fronta urbanističke parcele prema javnom kolskim prilazu (putu, ulici) je minimalno 12m.

udaljenje objekta od puta (Zakon o putevima „Službeni list RCG” broj 42/04):

- Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl, iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored lokalnih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.
- Izuzetno u brdsko planinskim predjelima sa nepovoljnom topografijom mogu se graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade i u zaštitnom pojasu puta, ali ne bliže od 15 metara pored magistralnih puteva, 10 metara pored regionalnih puteva i 5 metara pored lokalnih puteva, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.

urbanistički parametri

- Indeks zauzetosti parcele iznosi 0,3; za parcele površine $\geq 650\text{m}^2$ osnova objekta je max 200m²;
- Indeks izgrađenosti parcele iznosi 0,6; za parcele površine $\geq 650\text{m}^2$ max BRGP objekta iznosi 400m²;
- Maksimalna spratnost objekata je dvije etaže (P+1);
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 5,0m;
- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi pomoćni i ekonomski objekti) kao i garaže;
- Potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele.

pravila za izgradnju objekata

- Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, dvojni objekti ili u nizu. Dvojni i objekti u nizu mogu se graditi ukoliko se investitori - vlasnici susjednih parcela pismeno dogovore da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Na parcelama koje izlaze na liniju regulacije u širini $\leq 12,0\text{m}$ obavezujuća je izgradnja dvojnih objekata na način da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Građevinska linija predstavlja liniju do koje se može postaviti objekat.
- Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara.
- Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1,0m.
- Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren.
- Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BRGP, osim ako se koriste za garažiranje.
- Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 3,0m, a izuzetno može biti i manje uz obaveznu saglasnost susjeda.
- Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je 6,0m, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija.
- Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 7,0m.
- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0m, a za komercijalne sadržaje maks. 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Maksimalna visina objekta spratnosti dvije etaže je 9,0m, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena.
- Ukoliko se u prostoru osnovnog rješenja krova bez nadzitka dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor (ovim Planom se ne planira izgradnja etaže potkrovlja), ali samo u funkciji donje etaže, a nikako kao nezavisna stambena jedinica.
- Princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima pejzažnog uređenja, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

uslovi za oblikovanje i materijalizaciju

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo, kanalice i dr.).
- Izbjegavati krupne monolitne gabarite (npr. 12x12-15m) već koristiti strukture bliže tradicionalnim (podužne, širine traktova od 6,0-7,5 x 7,0-9,0m, maksimalne dužine do 9m, osim kada je organizacija niza do 15m).
- Fasadu izvoditi u kamenu min 50% (pristupnu u cjelini ili dijelimično u nižim etažama; etaža suterena i prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
- Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 23° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni i rijede četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeci krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalice ili mediteran crijep.
- Obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena, na površini koja iznosi najmanje 50% fasade. Ostali dio fasade izvesti u malteru svijetlog pastelnog tonaliteta (sivo,bež) i uz primjenu drvenih elemenata.
- Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na tradicionalna rješenja; dvokrilni otvori sa podjelom na dva ili tri polja i puna ili poluzastakljena vrata. Zaštitu otvora predvidjeti škurima, tipa „puna“ ili „finta grilja“. Ukoliko to nije autentično rješenje onda predvidjeti zaštitu sa unutrašnje strane, tzv. „škureta“. Isključuje se upotreba roletni i bravarije.
- Boja spoljašnje stolarije je tamno zelena, a može se prihvatiti boja tonirane stolarije dobijena zaštitnim premazom za drvo.
- Balkone formirati isključivo u fasadi, a ne kao ispuste sa fasade; isključuju se balkoni s kraja na kraj objekta.
- Ograda na balkonima treba da bude drvena ili puna zidana (isključuju se balusteri).
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenta na fasadama.

pomoćni i ekonomski objekti

- Na svim parcelama individualnog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata, ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih objekata. Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine ima ingerence da izdaje odobrenja za izgradnju ovakvih objekata iskazanih u namjeni kao «pomoćni objekti», u svemu prema Opštinskoj odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata.
- Udaljenje pomoćnog i ekonomskog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 3,0 m, osim ako ima pismenu saglasnost susjeda. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.
- Pomoćni i ekonomski objekti se mogu formirati kao dvojni na susjednim urbanističkim parcelama.
- Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje.
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje.

parkiranje

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.
- Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

stanovanje	1PM na 1 stan
trgovine	1 PM na 60 m ² BRGP
usluge	1 PM na 60 m ² BRGP
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice

ograđivanje i ozelenjavanje

Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema sledećim uslovima:

- Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 1.0m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine od 1.60m sa coklom od kamena ili betona visine 0.6m.
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.
- Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograđuju živom ogradom.
- Preporuka je da se parcele objekata centralne djelatnosti i mješovite namjene ne ograđuju.

4.4.2 URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA TURIZMA Turističkih naselja (T2) - eko selo

Ovim planom uslove za izradnju objekata turizma moguće je izdati za **eko selo** (više objekata)

Eko selo predstavlja skup objekata u seoskom/ ruralnom okruženju, namjenjenih turističkoj eksploataciji koji funkcionišu na održivi način uz maksimalno umanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu. Svojom ponudom posjetiocima pružaju nesvakidašnji doživljaj tradicionalnog stila života na selu, rekreaciju u prirodi, odmor od uobičajenih aktivnosti karakterističnih za život u gradu i potpuni ugođaj u prirodnom okruženju.

Eko selo predstavlja uređeno mini naselje u kome se gosti pored usluge smještaja mogu upoznati sa tradicionalnim aktivnostima karakterističnim za ovo podneblje (poljoprivredni radovi, stočarske aktivnosti, priprema tradicionalnih jela, zanati) i uz boravak u zdravom prirodnom okruženju u potpunosti doživjeti jedinstveno iskustvo.

Uslovi koji se moraju poštovati prilikom građenja i uređenja eko sela su sledeći:

urbanistički parametri

- površina zahvata min 2ha;
- minimalna kategorizacija turističkog selaje 4 zvjezdice;
- u objektima obezbijediti 80m² BRGP po krevetu;
- max index zauzetosti pojedinačne urbanističke parcele 0.2;
- max index izgrađenosti pojedinačne urbanističke parcele 0.5;
- maksimalna spratnost za osnovni objekat turističkog sela je 3 etaže **(P+2)**;
- maksimalna spratnost za depadanse/bungalove/vile i druge prateće objekte je 2 etaže **(P+1)**;
- ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren;
- podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BRGP, osim ako se koriste za garažiranje.

uslovi za oblikovanje i materijalizaciju

- oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (pretežno kamen i u manjoj mjeri drvo, kanalica i dr.);
- izbjegavati krupne monolitne gabarite (npr. 12x12-15m) već koristiti strukture bliže tradicionalnim (podužne, pravougaone osnove širine traktova od 6-7,5x7-9m, maksimalne dužine do 9m, a izuzetno ako je niz do 15m);
- krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 23° do 30°. Krovovi su na dvije vode. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeci krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalica;
- obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog materijala - kamena na površini najmanje / 50% fasade (zidano u kamenu ili obloženo kamenom). Ostali dio fasade izvesti od maltera svijetlog tona pastelnog tonaliteta uz primjenu drvenih elemenata i stakla;
- zaštitu otvora prozora i vrata predvideti škurima punim ili tipa „finta grilja“, roletne nisu dozvoljene;
- spoljašnja stolarija treba da bude bojena masnom bojom u tamno zelenoj nijansi;
- balkone formirati isključivo u ravni fasade a ne kao ispuste sa fasade; dimenzija 1,5x1,5-2,5m (nije prihvatljivo formirati balkone duž objekta - s kraja na kraj);
- ograda na balkonima treba da bude drvena ili puna zidana (isključuju se balusteri);
- nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

uslovi oranizacije kompleksa

- lokacija eko sela mora imati saobraćajni pristup.
- obezbijediti da pristupna saobraćajnica sa parkingom bude vizuelno izdvojena od eko sela zelenim koridorom.
- obezbijediti parking prostor na ulaznom punktu u eko selo (ukupan broj parking mjesta je 20). Minimalno rastojanje od sela 70m kako se ne bi narušila ambijentalna cjelina i doživljaj seoskog okruženja. Za parkirališnu površinu predviđa se travnata površina sa drenažom i ugradnjom mreža za učvršćivanje tla.
- unutar naselja se odvija pješački saobraćaj uz mogućnost pristupa motornih vozila za servisne i hitne intervencije, snabdevanje i dostavu.
- saobraćajne površine unutar kompleksa moraju biti od prirodnih materijala (kamen, šljunak).
- osigurati nesmetano kretanje osobama sa invaliditetom.

- kompleks mora biti opremljen adekvatnim informativnim panoima, putokazima, i ostalom signalizacijom koja treba da obezbedi sve neophodne informacije gostima.
- za potrebe turističke informativne signalizacije isključivo koristiti prirodne materijale i voditi računa da njihove dimenzije budu adekvatno uklopljene u ambijent.
- voditi računa o pejzažnom uređenju kompleksa.
- kompleks mora biti opremljen urbanim mobilijarom čiji je dizajn primeren prirodnom okruženju i karakteristikama područja.
- prilikom projektovanja kompleksa voditi računa o postizanju povoljne orijentacije objekata u smislu osunčavanja i idealnih vizura. Objekte maksimalno treba orijentisati prema jugu, vodeći računa o rastojanju objekata kako bi se izbjeglo međusobno stvaranje sjenke susjednih objekat.
- svaka smještajna jedinica mora imati kupatilo sa toaletnim čvorom, dnevni boravak, spavaće sobe i terasu.
- prilikom projektovanja i izvođenja radova voditi računa da objekti ispunjavaju standarde energetske efikasnosti.
- gdje je moguće koristiti obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, geotermalna i biomasa).
- eko selo mora imati centralni trg sa sadržajima za okupljanje (npr logorska vatra), nadkrivenu površinu za servisiranje hrane i održavanje proslava.
- moguća je fazna izgradnja s tim što prioritet imaju zajednički sadržaji.
- mogući prateći objekti:
 - recepcija
 - info punkt sa prodajnim prostorom za suvenire, mape, knjige
 - uslužno ugostiteljski objekti (restoran, kafe/bar)
 - wellness/spa centar
 - prodavnice
 - radionice sa aktivnostima za upoznavanje nasleđa i tradicije, edukacija o prirodi i njenom očuvanju i dr.
 - štala/tor/ergela (udaljena od smještajnih jedinica)
 - prostori za seminare, sastanke i radionice
 - dječija igrališta
- svaki objekat mora imati pojedinačni uređaj za biološko prečišćavanje otpadne vode bez tretmana hemijskim dodacima. U skladu sa EU normativima ovakav tretman/recikliranje osigurava mogućnost daljeg kruženja vode. Kao proizvod ovog procesa dobija se tehnička voda za navodnjavanje i čvrsti mulj koji se koristi kao biološko đubrivo.
- koristiti savremene tehnologije za sakupljanje, tretman i odlaganje čvrstog otpada.

Eko sela se trebaju raditi po principima ECO Lodge koncepta.

4.4.3 URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA TURIZMA - T3

Površine za turizam - T3 su planirane na ulaznim punktovima u Njeguše, kao što je označeno na grafičkom prilogu *br. 11c - Plan namjene površina sa urbanističkim rješenjem saobraćajnih površina*.

Na ovim površinama mogu se planirati kompleksi i objekti za smještaj turista tipa T3, kao što su: moteli, omladinski hosteli, odmarališta i objekti za pružanje usluga ishrane i pića.

U okviru ovih površina planirana je izgradnja turističkih objekata kategorije min. 3*.

Dopuštene je sljedeće:

- Izgradnja turističkih kapaciteta - T3
- Izgradnja objekata za sportske i rekreativne svrhe u funkciji turizma,
- Uređenje površine pod zelenilom (staze, površine za sport i rekreaciju, površina za igru djece, postavljanje urbanog mobilijara i sl.) i slobodne površine.
- izgradnja neophodne infrastrukture.

Na ovim površinama ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.).

Normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani odgovarajućim pravilnicima za pružanje usluga smještaja, usluživanja, hrane i pića.

Uslovi koji se moraju poštovati prilikom građenja i uređenja ovih površina su sljedeći:

urbanistički parametri

- Minimalan površina parcele iznosi 0,2ha.
- Minimalna kategorizacija je 3* zvjezdice.
- Dozvoljena je izgradnja više objekata na jednoj urbanističkoj parceli.
- Kapacitet kompleksa do 50 ležaja.
- Indeks zauzetosti do 0,2.
- Indeks izgrađenosti do 0,4.
- Minimalno odstojanje objekta od granica parcele je 3,00 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 6,00 m.
- Dozvoljena spratnost za objekte je dvije etaže (Su+P ili P+1)
- Maksimalna visina objekta je 9,00m.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat (objekti) ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom (objektima) i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Predviđeni sadržaji mogu se organizovati i u više slobodnostojećih objekata, depadansa.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji planirane namjene (garaža, tehnički prostori i sl.).
- Lokacija ovih turističkih kapaciteta mora imati saobraćajni pristup.

uslovi organizacije, oblikovanja i materijalizacije

- Obezbediti da pristupna saobraćajnica sa parkingom bude vizuelno izdvojena od smještajnih kapaciteta zelenim koridorom.
- Unutar kompleksa se odvija pješački saobraćaj uz mogućnost pristupa motornih vozila samo za servisne i hitne intervencije, snabdevanje i dostavu.
- Osigurati nesmetano kretanje osobama sa invaliditetom.
- Prilikom projektovanja turističkog kompleksa voditi računa o postizanju povoljne orijentacije objekata u smislu osunčavanja i dobrih vizura. Objekte maksimalno treba orijentisati prema jugu, vodeći računa o rastojanju objekata kako bi se izbjeglo međusobno stvaranje sjenke susjednih objekata.
- Prilikom izgradnje objekata koristiti prirodne, lokalne materijale (kamen, drvo).
- Prilikom projektovanja i izvođenja radova voditi računa da objekti ispunjavaju standarde energetske efikasnosti.
- Gdje je moguće koristiti obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, geotermalna i biomasa).
- Kompleks mora biti opremljen adekvatnim informativnim panoima, putokazima, i ostalom signalizacijom koja treba da obezbjedi sve neophodne informacije gostima.
- Za potrebe turističke informativne signalizacije voditi računa da njihove dimenzije budu adekvatno uklopljene u ambijent.
- Voditi računa o pejzažnom uređenju kompleksa.
- Turistički kompleks može imati centralno postavljenu otvorenu površinu sa sadržajima za okupljanje.
- Kompleks mora biti opremljen urbanim mobilijarom čiji je dizajn primjeren arhitektonskom izrazu kompleksa.
- Mogući prateći sadržaji:
 - Recepcija
 - Info punkt sa prodajnim prostorom za suvenire, mape, knjige
 - Uslužno ugostiteljski objekti (restoran, kafe/bar)
 - Prodavnice
 - Prostori za seminare, sastanke i radionice
 - Dječija igrališta
 - Bazeni
 - Drugi sadržaji u funkciji kompleksa.
 - Koristiti savremene tehnologije za sakupljanje, tretman i odlaganje čvrstog otpada.
- Kota prizemlja je:
 - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,00 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena,
 - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.
- U ljetnjem periodu je poželjno postići kontrolisani upad svjetla.
- U zimskom periodu je neophodno smanjiti sjenku npr. formirati objekte bez parapeta, ispupčenja, netransparentnih balkonskih ograda, pregradnih zidova i sl.
- Izbjegavanja sjenki od okolnih objekata, planina ili zimzelenog drveća i visokog grmlja.
- Zastakljene strukture okretati ka jugu.
- Na ostalim orijentacijama formirati manje otvore u skladu sa funkcionalnim i ventilacionim zahtjevima.

- Postići kompaktnu formu zgrade uz što manju površinu fasada.
- Krovovi su kosi, nagiba 18 - 23°, a krovni pokrivač tamnocrvena kanalicica.
- Prozori novoplaniranog objekta ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjednog objekta veći od 5,00m.

4.4.4 URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA POVRŠINE KULTURE

Ovim planom planirano je povećanje površina za kulturu.

Na katastarskoj parceli 1505 KO Njeguši, pored reprezentativnih objekata narodne arhitekture, koji su registrovana zaštićena kulturna dobra, nalaze se ruiniрани ostaci nekadašnjeg odmarališta zaposlenih u EP. U cilju valorizacije kulturno-istorijskog nasljeđa planirano je da se objekat odmarališta sruši.

Planersko opredjeljenje je da na predmetnoj parceli pored objekata sa statusom zaštićenih kulturnih dobara nema drugih objekata. Izuzetno, ako djelatnost kulture iskaže potrebu za novim kapacitetima isti se mogu formirati isključivo prema konzervatorskim uslovima nadležne Uprave za zaštitu kulturnih dobara i sljedećim *urbanističkim parametrima*

- max index zauzetosti urbanističke parcele je 0.3;
- maksimalna spratnost objekta je 1 etaža (P - prizemna spratnost).

4.4.5 URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA POVRŠINE INDUSTRIJE I PROIZVODNJE

Izgradnja objekata za proizvodnju je moguća u okviru postojećih kompleksa za industrijsku proizvodnju, van obuhvata ruralnih i zaštićenih cjelina, van poljoprivrednog zemljišta i u neposrednoj blizini većih saobraćajnica i sl.

Na poljoprivrednom zemljištu se mogu postavljati objekti agroindustrije (poljoprivredno-prerađivački kompleksi).

Nije dozvoljeno postavljanje ovih objekata na površinama koje su u zoni kulturnog pejzaža, osim staklenika i plastenika.

U objekte za proizvodnju spadaju:

- mali proizvodni pogoni - male proizvodne jedinice koje se mogu graditi na lokaciji do 0,2ha površine, i da sa aspekta životne sredine ne ugrožavaju stanovanje, turizam, kulturu i rad na susjednim parcelama. Dozvoljene su djelatnosti tipa: male firme, pekarska i poslastičarska proizvodnja, elektromehaničarske radionice, manja skladišta materijala i sl.
- srednji proizvodni pogoni - manji proizvodni pogoni, skladišne i trgovinske aktivnosti koji mogu funkcionisati samostalno na lokaciji površine od 0,2 do 2ha. Mogu se graditi i u rubnim stambenim zonama i obuhvataju djelatnosti tipa: male i srednje firme, tržni centri, veća skladišta, prehrambena industrija, tekstilna industrija i sl.

Dominatne djelatnosti i sadržaji su:

- mini privredni pogoni, robnotransportni centri, komunalno servisne površine, skladišta i stovarišta i sl.;
- dozvoljeni su i objekti male privrede, poslovno kancelarijski objekti, trgovački i zanatski centri, uslužni objekti;
- agroindustrija - objekti za skladištenje i preradu mesa, mlijeka, žitarica, voća i povrća, stanice za otkup poljoprivrednih proizvoda, objekte za preradu ljekovitog i aromatičnog bilja i plodova i sl.

Uslovi za postavljanje ovih objekata su:

- da svojom funkcijom ne smiju ugroziti životnu sredinu i druge namjene u neposrednom okruženju, kao što su: uticaji na kvalitet vazduha, intenzitet buke, opterećenje saobraćajnih tokova većom frekvencijom vozila, značajno uvećanje potreba za parking površinama i sl.
- saobraćajni pristup min. širine 7,0m.

udaljenje objekta od puta

(Zakon o putevima, Sl.list RCG 42/2004 i Odluka o opštinskim i nekategorisanim putevima, 01-030/09-1592 iz 2009.god):

- Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu podizati industrijske zgrade i postrojenja, kao i slični objekti iznosi pored autoputeva i magistralnih puteva 60 metara, pored regionalnih puteva 40 metara, pored

lokalnih puteva 20 metara, a pored nekategorisanih 10 metara računajući od spoljne ivice putnog pojasa.

pravila za formiranje urbanističke parcele:

- Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski pristup sa javnog puta, minimalne širine 7,0m;
- Urbanistička parcela se formira od katastarske parcele, od više katastarskih parcela ili od djelova katastarskih parcela, minimalne površine 1000m²;
- Parcela treba da je pravilnog oblika, kojim omogućava smještaj objekta; Odnos strana urbanističke parcele - dužina prema širini ne smije biti veći od 1:3;
- Širina fronta urbanističke parcele prema javnom kolskom prilazu (putu, ulici) je minimalno 20m.

Urbanistički parametri

- Maksimalni indeks zauzetosti je 0,5;
- Maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 0,5;
- Minimalna udaljenja objekata od bočne i zadnje granice susjednih parcela iznosi 5,0m.

Pravila za izgradnju objekata

- Maksimalna spratnost je P;
- Visina spratne etaže kao ni maksimalna visina objekata nije propisana i zavisi od funkcionalnog zahtjeva djelatnosti.
- Dozvoljava se izgradnja posebnih objekata, koji nemaju korisnu BRGP, kao što su infrastrukturni-fabrički dimnjaci, vodovodni i drugi tornjevi ili reklamni stubovi, čija visina se određuje prema tehnološkim potrebama; Ovakvi objekti postavljaju se tako da ne predstavljaju opasnost po bezbjednost, da ne ometaju značajno funkciju i sagledivost objekata i da su prihvatljivi u odnosu na njihov uticaj na životnu sredinu;
- Dozvoljena je izgradnja više objekata na parceli; Međusobno rastojanje objekata je min 1/3 visine višeg objekta a ne manje od 4,0m;
- Unutrašnju organizaciju pojedinačnih kompleksa subzonirati u odnosu na sagledivost i pristup kompleksu, tako da se manje atraktivni sadržaji (skladišni, tehnološki, infrastrukturni prostori i objekti) organizuju u zoni koja nije neposredno okrenuta potencijalnim korisnicima;
- Organizacija sadržaja unutar parcele i funkcionalno-tehnološki proces u ovoj djelatnosti mora biti takav da ne utiče negativno na stanje životne sredine i njenih osnovnih činilaca vode, vazduha i zemljišta, niti proizvoditi buku, zagađenje ili neprijatne mirise.

Zelene površine

- prostor između objekata i glavne servisne saobraćajnice obavezno urediti kao slobodnu zelenu površinu u okviru koje se može organizovati pristup kompleksu ili površine za stacionarni saobraćaj;
- minimalan procenat ozelenjenih površina:
 - na parceli površine do 1ha je 20%,
 - na parceli površine 1-5ha je 25%,
 - na parceli površine veće od 5ha je 30%.

Ograđivanje parcele

- Parcele se mogu ograđivati transparentnom ogradom, visine do 2.0 m.
- Ograda se postavlja iza regulacione linije prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.
- Uz ogradu moguće je planirati zasad živice (živa ograda).

4.4.6 URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

Svi zatečeni objekti na ovima površinama se zadržavaju.

Na ovim površinama moguće je graditi objekte koji su u funkciji osnovne namjene.

Poljoprivredne površine, a koje nijesu u režimu korišćenja definisane kao kulturni pejzaž, namjenjene su obnavljanju poljoprivrede i na njima je moguća izgradnja štala, farmi, staklenika, plastenika, rasadnika, svinjaca, kokošinjaca, pčelinjaka, objekata za smještaj alata.

Smjernice za izgradnju objekata na poljoprivrednim površinama

- minimalna površina parcele za izgradnju objekata farmi na poljoprivrednom zemljištu je 1000m²;
- objekti su prizemne spratnosti;
- na ovim parcelama moguće je postavljanje pomoćnih objekata i oni su isključivo prizemne spratnosti.
- uslovi za arhitektonsko oblikovanje građevina moraju biti u skladu s namjenom i tehnološkim procesom;
- na ovim parcelama moguće je postavljati staklenike i plastenike;
- maksimalan indeks zauzetosti parcele objektima poljoprivrede iznosi 0,8 površine parcele.
- mogućnost gajenja povrtlarskih i ratarskih kultura, cvijeća, ukrasnog žbunja i drveća, začinskog i ljekovitog bilja.

Poljoprivredne površine koje su u zoni kulturnog pejzaža, namjenjene su samo za poljoprivrednu proizvodnju, bez mogućnošću gradnje bilo kakvih objekata, osim staklenila i plastenika.

Na ovim površinama prioritetno je

- očuvanje prirodne konfiguracije terena;
- očuvanje postojećih međa, a njihovu obnovu raditi od autentičnog materijala i u svemu po uzoru na očuvana rješenja;
- gajenje povrtlarskih i ratarskih kultura, cvijeća, ukrasnog žbunja i drveća, voćki, začinskog i ljekovitog bilja;
- na ovim površinama nije moguće graditi objekata osim u funkciji poljoprivrede i to staklenika i plastenika. Maksimalan indeks zauzetosti za staklenike i plastenike iznosi 0,5 površine parcele.

4.4.7 ŠUMSKE POVRŠINE

Svi zatečeni objekti na ovima površinama se zadržavaju.

Na ovim površinama nije moguće graditi objekte bilo koje namjene.

Šume kao prirodno bogatstvo i dobro od opšteg interesa potrebno je održavati i koristiti pod uslovima i na način kojima se obezbjeđuje: trajno očuvanje i uvećanje njihovih prirodnih vrijednosti i ekoloških funkcija; trajno funkcionalno korišćenje; zaštita od štetnih posljedica koje ugrožavaju te vrijednosti i uzgoj koji obezbjeđuje stalno uvećanje prirasta i prinosa.

4.4.8 OSTALE PRIRODNE POVRŠINE

Svi zatečeni objekti na ovima površinama se zadržavaju.

Na ovim površinama nije moguće graditi objekte bilo koje namjene.

Izuzetno, ako se katastarskom evidencijom predmetno zemljište vodi kao poljoprivredna površina (oranica, bašta, voćnjak, livada, pašnjak) moguće je tretirati ga kao poljoprivredno zemljište i tada važe pravila kao i za poljoprivredne površine.

4.4.9. USLOVI ZA POVRŠINE PEJZAŽNOG UREĐENJA JAVNE NAMJENE

Smjernice za uređenje površina javnog zelenila su date u tekstualnom dijelu Plana (poglavlje planirana namjena prostora, str. 35) a detaljna razrada će biti predmet projekata.

Na ovim površinama mogu se organizovati sljedeći sadržaji:

TRG

Trg u centru mjesta Vr' polje urediti prema rješenju usvojenog Glavnog projekta.

Trg u centru ambijentalne ruralne cjeline Kopito urediti prema sljedećim smjernicama:

- prostor trga riješiti sa svim elementima parcelacije, nivelacije i regulacije;
- voditi računa o saobraćajnom rješenju trga (saobraćajni tokovi i parking površine);
- uređenje trga prilagodi ambijentu i funkciji u pogledu: popločanja, urbane opreme i pejzažnog uređenja.

SKVER

Smjernice za ozelenjavanje:

- birati vrste koje su otporne na posolicu, prašinu, insolaciju, dominantni vjetar
- prostor oplemeniti unošenjem dekorativnih vrsta
- zadržati sva postojeća zdrava stabla
- voditi računa o pješačkim tokovima preko skvera
- prilikom izrade projekta pejzažne arhitekture uraditi pejzažnu taksaciju stabala
- prostor opremiti urbanim mobilijarom kao što su klupe, česme, informacione table

4.4.9. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Objekti tehničke infrastrukture su:

- objekti telekomunikacione infrastrukture: objekti, mreže, bazne stanice i antenski stubovi fiksne i mobilne telefonije, kablovski distributivni sistemi, repetitori RTV stanica, sistemi PTT veza, sistemi veza policije, vojske i drugih državnih organa i službi;
- objekti elektroenergetske infrastrukture: trafostanice svih nivoa transformacije, nadzemni i podzemni dalekovodi i niskonaponska mreža;
- objekti hidrotehničke infrastrukture: potisni cjevovodi, rezervoari, crpne stanice, atmosferska kanalizacija, fekalna kanalizacija.

Preporuka za je da se objekti tehničke i komunalne infrastrukture postavljaju na katastarskim parcelama u vlasništvu lokalne samouprave, ili na zemljištu koje je u drugim oblicima vlasništva za koje je potrebno riješiti vlasničke odnose, na osnovu važećih propisa.

urbanistički parametri

- Minimalno odstojanje objekta od granica parcele se određuje u odnosu na pristupnu saobraćajnicu i iznosi 1,5m.
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,0m.

pravila za izgradnju objekata

- Spratnost objekta je određena kao prizemna.
- Visina spratne etaže kao ni maksimalna visina objekata nije propisana i zavisiće od funkcionalnog zahtjeva službi.
- Organizacija sadržaja unutar parcele i funkcionalno-tehnološki proces u ovoj službi mora biti takav da ne utiče negativno na stanje životne sredine i njenih osnovnih činilaca vode, vazduha i zemljišta niti da proizvoditi buku, zagađenje ili neprijatne mirise.

ogradjivanje parcele

- Parcele se mogu ograđivati transparentnom ogradom, visine do 2.0m.
- Ograda se postavlja iza regulacione linije prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.
- Uz ogradu moguće je planirati zasad živice (živa ograda).

4.4.10. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA POVRŠINE GROBLJA

Izgled postojećeg groblja se može postepeno poboljšavati skromnim zahvatima u njihovoj neposrednoj okolini, kao i na samom groblju.

Smjernice za uređenje:

- Ukoliko je moguće uspostaviti planimetriju parcela;
- Razmotriti mogućnost postavljanja klupa;
- Izgraditi česmu sa pratećom opremom za održavanje grobnih mjesta (metlica, lopatica, kanta za vodu);
- Objezbjediti kontejner za otpad;
- Okolinu poboljšati formiranjem zelenog pojasa od grupa drveća i grmlja.

4.4.11 USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA SMANJENOM POKRETLJIVOŠĆU

Za nesmetano kretanje lica sa smanjenom pokretljivošću projektovanjem obezbediti:

- oborene ivičnjake na mjestu pješačkih prelaza,
- povezivanje rampom denivelisanih prostora,
- obezbediti dovoljne širine svih komunikacija sa bezbjednim nagibima i odgovarajućom obradom površina.

Predvidjeti pristup lica sa smanjenom pokretljivošću u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup.

Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).

U svakoj urbanističkoj cjelini objezbediti najmanje jedan pravac kretanja, koji povezuje periferne sa centralnom zonom, a u kome su otklonjene prepreke za kretanje građana sa smanjenom sposobnošću kretanja. Objezbediti na sličan način i međusobno povezivanje pravaca koji se formiraju za osobe sa smanjenom pokretljivošću iz susjednih urbanističkih cjelina.

Kod javnih površina treba izbjegavati različite nivoe pješačkih prostora, a kada je promjena neizbježna rješavati je obavezno i rampom, a ne samo stepeništem.

Ostale mjere za olakšanje kretanja primjenjuju se u skladu sa važećim propisima Crne Gore.

Programiranje, planiranje i izdavanje uslova za projektovanje i realizaciju intervencija za prilagođavanje objekata uslovima za kretanje osobama sa smanjenom pokretljivošću mogu se raditi neposredno, na osnovu ovog GUR-a.

