

<b>PREDMET</b>	<b>DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PETROVAC – Šira zona</b>
<b>NARUČILAC</b>	<b>SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA Predsjednik Skupštine opštine</b>
<b>OBRAĐIVAČ</b>	<b>Preduzeće „AG Infoplan“ D.O.O. Nikšić, Poslovna jedinica „AG Infoplan“ Budva</b> na osnovu Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac“, br. 001-462/1 od 09.02.2006.
<b>RUKOVODILAC IZRADE</b>	Ogovorni planer <b>ZORAN TODOROVIĆ</b> , dipl.inž.arh. (Rešenje broj: 05-4043/05 od 08.11.2005)
<b>RADNI TIM</b>	ZORAN TODOROVIĆ, dipl.inž.arh. VJERA VICO, dipl.inž.arh. SONJA MILANOVIĆ, dipl.inž.arh. BILJANA JOVANOVIĆ, dipl.inž.arh. MARIJA STOJKOVIĆ, dipl.inž.arh. MIRJANA MANIĆ, dipl.inž.arh. DRAGAN MILOJEVIĆ, dipl.inž.arh. OLIVER STOJANOVIĆ, dipl.inž.građ. DRAGOŠ PERIŠIĆ, dipl.inž.geod. JELENA STRIZOVIĆ, dipl.inž.geod. MIĆO ČUDIĆ, dipl.inž.građ. ALEKSANDAR SENIĆ, dipl.inž.građ. DRAGOLJUB ŠEĆEVIĆ, dipl.inž.građ. MILORAD DOBRIČIĆ, dipl.inž.elek. ZORAN BOŽIĆ, inž.PTT saobr. OLIVERA RAKIĆ, spec.urb.men. DANIJELA PERIŠIĆ, građ.tehn.
<b>DIREKTOR</b>	<b>PREDRAG MILOVIĆ</b>

## S A D R Ž A J

### OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Potvrda o registraciji Društva sa ograničenom odgovornošću
- Obaveštenje o preimenovanju
- Rješenje o izdavanju licence za odgovornog planera
- Rješenje Ministarstva za ekonomski razvoj za izredu planske dokumentacije

### TEKSTUALNI DIO

1. UVOD
2. OPŠTE ODREDBE
  - 2.1. Pravni osnov za izradu i donošenje DUP-a
  - 2.2. Planski osnov za izradu i donošenje DUP-a
3. GRANICA DUP-a

### A – POSTOJEĆE STANJE – ANALIZE I OCJENE

1. ANALIZA I OCJENA STANJA PLANIRANJA I STEČENIH OBAVEZA
2. GRAĐEVINSKO PODRUČJE PREMA VRIJEMENU NASTAJANJA I GRADITELJSKE VRIJEDNOSTI
3. PODJELA NA JAVNE I OSTALE POVRŠINE
4. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆEG STANJA I RAZVOJNE MOGUĆNOSTI
5. CILJEVI IZRADE DUP-a

### B – PLANSKO RJEŠENJE IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

1. NAMJENA POVRŠINA I PODJELA NA BLOKOVE
  - 1.1. Namjena površina i podjela na blokove sa istim urbanističko-tehničkim uslovima, za izgradnju i uređenja prostora
  - 1.2. Podjela na javne i ostale površine
  - 1.3. Detaljna namjena površina
    - 1.3.1. Stanovanje
    - 1.3.2. Komercijalni objekti i usluge
    - 1.3.3. Javni objekti
    - 1.3.4. Posebni objekti
    - 1.3.5. Komunalni objekti
    - 1.3.6. Saobraćaj i saobraćajne površine
    - 1.3.7. Zelene površine
    - 1.3.8. Šume
    - 1.3.9. Obala
    - 1.3.10. Vodotokovi
    - 1.3.11. Neizgrađene i neuređene površine

- 1.4. BILANS NAMJENE POVRŠINA
2. MREŽA SAOBRAĆAJNICA I VODOTOKOVA
  - 2.1. Mreža saobraćajnica
  - 2.2. Mreža vodotokova
3. MREŽA I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
  - 3.1. Hidrotehnika
    - 3.1.1. Vodovod
    - 3.1.2. Kanalizacija
  - 3.2. Elektroenergetika
  - 3.3. Telekomunikacije
4. PLAN PARCELACIJE
5. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU I UREĐENJE PROSTORA
  - 5.1. Opšti urbanističko-tehnički uslovi
  - 5.2. Urbanističko-tehnički uslovi za stambene objekte po blokovima
  - 5.3. Urbanističko-tehnički uslovi za komercijalne objekte i usluge po blokovima
  - 5.4. Urbanističko-tehnički uslovi za javne objekte po blokovima
  - 5.5. Urbanističko-tehnički uslovi za posebne objekte po blokovima
  - 5.6. Urbanističko-tehnički uslovi za komunalne objekte po blokovima
  - 5.7. Urbanističko-tehnički uslovi za saobraćajnice, saobraćajne površine i objekte i vodotokove
  - 5.8. Urbanističko-tehnički uslovi za mrežu komunalne infrastrukture i objekte
6. PRAVILA I USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE, ZAŠTITE PRIRODNIH I NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA, ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH RAZARANJA
  - 6.1. Zaštita životne sredine
  - 6.2. Zaštita prirodnih dobara
  - 6.3. Koncept pejzažnog uređenja
  - 6.4. Zaštita nepokretnih kulturnih dobara
  - 6.5. Zaštita od elementarnih nepogoda
  - 6.6. Zaštita od ratnih razaranja
7. OBRAZLOŽENJE PROSTORNE ANALIZE ZASNOVANE NA NOSEĆEM KAPACITETU PROSTORA ZA DUP PETROVAC – ŠIRA ZONA

## **V – SPROVOĐENJE DUP-a I PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

1. SMJERNICE ZA PRIMENU I SPROVOĐENJE DUP-a
2. SADRŽAJ GRAFIČKOG DIJELA
3. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

## **PRILOG**

- Tabela pregled urbanističkih parametara po blokovima i parcelama
- Plan saobraćaja – Koordinate osovinskih i temenih tačaka
- Predlog obrazca za urbanističko-tehničke uslove
- Spisak korišćene literature

## **OPŠTA DOKUMENTACIJA**



*Republika Crna Gora*

**POTVRDA O REGISTRACIJI  
PROMJENE PODATAKA**

**DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU**

*Registarski broj* **5 - 0097082 / 011**

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

**DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, GRAĐEVINARSTVO, PROMET,  
INŽENJERING I USLUGA "AG. INFOPLAN" D.O.O.- NIKŠIĆ**

registrovalo promjenu podataka dana 22.03.2007 u 10:00 sati, u skladu sa odredbama  
Zakona o privrednim društvima (Sl. list RCG br.6/02), kao

**DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU**

Izdato u Centralnom registru Privrednog suda u Podgorici, dana 27.03.2007

**CRPS**  
CENTRALNI REGISTAR  
Privrednog suda u Podgorici



*Podaci o registraciji društva*

Registarski broj: **5 - 0097082 / 011**

Datum registracije promjene: **22.03.2007** Matični broj: **02325926**  
 Stari registarski broj: **1-19774-00**  
 Sjedište uprave društva: **M. PEKOVIĆA P+5/60 NIKŠIĆ**  
 Adresa za prijem službene pošte: **M. PEKOVIĆA P+5/60 NIKŠIĆ**  
 Šifra djelatnosti: **45450 Ostali završni radovi**  
 Datum donošenja osnivačkog akta: **07.02.2001** Datum promjena akta: **31.07.2006**  
 Datum donošenja Statuta: **07.02.2001** Datum promjena Statuta: **31.07.2006**

*Lica u društvu:*

<p><i>Svojstvo:</i> <b>Osnivač</b></p> <p>Ime i prezime: <b><u>PREDRAG MILOVIĆ</u></b></p> <p>Adresa: <b><u>N. TESLE 115/ I NIKŠIĆ</u></b></p> <p>Matični broj ili br. pasoša: <b><u>2002971260017</u></b></p>
<p><i>Svojstvo:</i> <b>Izvršni direktor</b></p> <p>Ime i prezime: <b><u>PREDRAG MILOVIĆ</u></b></p> <p>Adresa: <b><u>N. TESLE 115/ I NIKŠIĆ</u></b></p> <p>Matični broj ili br. pasoša: <b><u>2002971260017</u></b></p>
<p><i>Svojstvo:</i> <b>Ovlašćeni zastupnik</b></p> <p><i>Ovlašćenje:</i> <b>pojedinačno</b></p> <p>Ime i prezime: <b><u>PREDRAG MILOVIĆ</u></b></p> <p>Adresa: <b><u>N. TESLE 115/ I NIKŠIĆ</u></b></p> <p>Matični broj ili br. pasoša: <b><u>2002971260017</u></b></p>

**CRPS**  
CENTRALNI REGISTAR  
Privrednog suda u Podgorici

5 - 0097082 / 011

Trgovački naziv:	POSLOVNA JEDINICA "AG. INFOPLAN" BUDVA
Adresa i sjedište:	JADRANSKI PUT B.B., BUDVA
Šifra i naziv djelatnosti:	74201 Prostorno planiranje
Ovlašćeni zastupnik:	PREDRAG MILOVIĆ JMBG:2002971260017, N. TESLE 115/ I NIKŠIĆ
Trgovački naziv:	POSLOVNA JEDINICA "KM SECURITY SYSTEM" NIKŠIĆ
Adresa i sjedište:	UL. MILOVANA PEKOVIĆA BR. P+5/60, NIKŠIĆ
Šifra i naziv djelatnosti:	74600 Delatnost traženja lica i zaštite
Ovlašćeni zastupnik:	PREDRAG MILOVIĆ JMBG:2002971260017, N. TESLE 115/ I NIKŠIĆ

Finansijski izvještaj za godinu **2002**      Finansijski izvještaj za godinu **2004**



REGISTRATOR  
*Dejan Terzić*  
DEJAN TERZIĆ

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU: Protiv ovog akta može se izjaviti žalba Ministarstvu ekonomije, u roku od 15 dana od dana prijema istog, preko CRPS-a u tri primjerka.



REPUBLIKA CRNA GORA  
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
PORESKA UPRAVA  
**Područna jedinica Nikšić**  
BROJ: 40-01-01176-1  
NIKŠIĆ, 11.10.2006. godine

Na osnovu člana 27. Stav 3. i člana 33. Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", broj 65/01 i 80/04) i člana 207. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list RCG", broj 60/03) Poreska uprava, **donosi**

## Rješenje o registraciji

Naziv **DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, GRAĐEVINARSTVO, PROMET, INŽENJERING I USLUGE "AG. INFOPLAN" D.O.O. NIKŠIĆ**

Adresa **NIKŠIĆ  
81400 NIKŠIĆ  
MILOVANA PEKOVIĆA P+5/60**

Poreskom obvezniku je dodijeljen

**PIB**

**02325926**

(Matični broj)

**400**

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar **29.03.2003.** godine.

Ovim Rješenjem zamjenjuje se Rješenje broj 40-01-00360-2 od 29.03.2003. godine.

**Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o svim promjenama podataka iz registra poreskog obveznika (član 33. Zakona o poreskoj administraciji) u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.**



**SAVJETNIK DIREKTORA**

*Slobodan Popović*  
Slobodan Popović



Jadranski put bb, 85310 Budva – Crna Gora  
tel/fax. +382 86 403 144, 403 140  
e-mail: [ag-infoplan@cg.yu](mailto:ag-infoplan@cg.yu)  
[www.ag-infoplan.com](http://www.ag-infoplan.com)

Predmet: Obaveštenje

Obaveštavamo Vas da je preduzeće promenilo naziv iz “Lego company” u “AG Infoplan d.o.o.”, a da su PIB, PDV i žiro račun ostali isti.

Direktor,  
Predrag Milović

Republika Crna Gora  
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE  
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA  
Broj: 05-4043/05  
Podgorica, 08.11.2005. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Todorović Zorana, dipl.ing.arh., iz Nikšića, 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 I Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Todorović Zorana, dipl.ing.arh., iz Nikšića, 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.

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-4043/05 od 21.09.2005. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Todorović Zorana dipl.ing.arh., iz Nikšića, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

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

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

ПОМОЋНИК МИНИСТРА  
Maja Velimirović Petrović





Republika Crna Gora  
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE  
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA  
Broj: 05-882/06-2  
Podgorica, 02.10.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Društva za projektovanje, građevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije, na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Društvo za projektovanje, građevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovna jedinica „AG INFOPLAN“- Budva, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije.

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

Ovim rješenjem se zamjenjuje rješenje ovog ministarstva br. 05-4043/05-2 od 08.11.2005. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj 05-882/06-2 od 12.10.2006. godine, za izmjenu naziva D.O.O i priložene dokumentacije, podnijete od strane Društva za projektovanje, građevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu navedenih planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da:

- Poslovna jedinica „AG INFOPLAN“- Budva, posjeduje potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici, za obavljanje poslova prostornog planiranja, registarski broj 5-0097082/009,

- ima zaposlenog odgovnog planera, koji ispunjava Zakonom propisane uslove za rukovođenje izradom planskog dokumenta,

- ima zaposlenog planera koji ispunjava Zakonom propisane uslove za izradu planskog dokumenta.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

DOSTAVLJENO:

- Društvu za projektovanje, građevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva,
- Inspektoru za urbanizam,
- a/a.

POMOĆNIK MINISTRA  
Maja Velimirović-Petrović



Republika Crna Gora  
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE  
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA  
Broj: 05-882/06-3  
Podgorica, 02.10.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Društva za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za nosioca izrade prostornog plana Republike, prostornog plana područja posebne namjene, detaljnog prostornog plana, prostornog plana jedinice lokalne samouprave i generalnog urbanističkog plana, 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

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Društvo za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovna jedinica „AG INFOPLAN“- Budva, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za nosioca izrade prostornog plana Republike, prostornog plana područja posebne namjene, detaljnog prostornog plana, prostornog plana jedinice lokalne samouprave i generalnog urbanističkog plana.

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

Ovim rješenjem se zamjenjuje rješenje ovog ministarstva br. 05-882/06 od 14.3.2006. godine.

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-882/06-2 od 12.10.2006. godine, za izmjenu naziva D.O.O i priložene dokumentacije, podnijete od strane Društva za projektovanje, gradjevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić, Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu navedenih planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da:

- Poslovna jedinica „AG INFOPLAN“- Budva, posjeduje potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici, za obavljanje poslova prostornog planiranja, registarski broj 5-0097082/009,

- ima zaposlenog odgovornog planera, koji ispunjava Zakonom propisane uslove za rukovođenje izradom planskog dokumenta,

- ima zaposlene planere, i to: diplomiranog inženjera arhitekture, diplomiranog građevinskog inženjera saobraćajnog smjera, diplomiranog elektrotehničkog inženjera i diplomiranog hidrograđevinskog inženjera, koji ispunjavaju Zakonom propisane uslove za izradu planskog dokumenta.

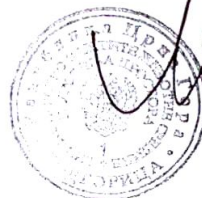
Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

DOSTAVLJENO:

- Društvu za projektovanje, građevinarstvo, promet, inženjering i usluga „AG INFOPLAN“ D.O.O Nikšić,
- Poslovne jedinice „AG INFOPLAN“- Budva,
- Inspektoru za urbanizam,
- a/a.

POMOĆNIK MINISTRA  
Maja Velimirović-Petrović



Na osnovu člana 31. Zakona o planiranju i uredjenju prostora (»Službeni list RCG«, broj 28/05) i člana 63. stav 1. tačka 14. Statuta Opštine Budva (»Službeni list Opštine Budva«, broj 4/05), predsjednik Opštine Budva, donio je

## **O D L U K U**

### **o izradi Detaljnog urbanističkog plana »Petrovac«**

#### **Član 1.**

Ovom Odlukom pristupa se izradi Detaljnog urbanističkog plana »Petrovac« ( u daljem tekstu: Plan.).

#### **Član 2.**

Područje za koje se izrađuje Plan u površini od 83,10 ha ide obalom (Mali Zakolači), a zatim sjeverno prema Jadranskom putu uz koji nastavlja sve do raskrsnice prema Baru, odakle se ivicom parcela (obuhvatajući ih) 1047, 1024, 1023, 1022 i 990/2 spušta do kolsko -pješačke staze Lučice-Petrovac kojom nastavlja do raskrsnice, obuhvatajući kompleks »Vile Oliva« - hotel »Castellastva«, gdje presjeca pristupni put iz pravca autobuske stanice i prati ga sve do iznad hotela »4. jul«, odnosno do početka borove šume prema Perazića dolu.

Ovdje treba dodati i zonu Prijedorca koja počinje i završava na raskrsnici pristupnog sa Jadranskim putem, granicama parcela (obuhvatajući ih):

- **sa južne strane:** 1067, 1083, 1081, 1080, 1247/1, 1274/1, 1274/24, 1274/25, 1274/26 sa jedne strane i 1066, 1084, 1081, 1261/1 i 1260 sve KO Petrovac;

- **sa istočne strane:** granicom kat.opština Petrovac i Buljarica I, zatim seoskim putem (parcela 1378 KO Petrovac) do granice kat.opština Petrovac i Kruševica, tj. granicom parcela 1088 i 1087 KO Petrovac; i

- **sjeverne i zapadne strane:** lokalnim putem (parcela 1381 KO Petrovac) do magistralnog puta Budva - Bar;

#### **Član 3.**

Finansijska sredstva potrebna za izradu Plana, planiraju se u iznosu od **80.000,00 €**

Sredstva iz stava 1. ovog člana obezbijediće se u Budžetu opštine Budva.



#### **Član 4.**

- Izrada Plana uradiće se u roku od 120 dana, i to:
- pripremni poslovi na izradi Plana - 25 dana;
  - izrada Nacrta plana - 20 dana;
  - stručna ocjena plana i pribavljanje saglasnosti Ministarstva nadležnog za poslove uređenja prostora - 15 dana;
  - javna rasprava - 15 dana;
  - izrada Predloga plana - 45 dana.

#### **Član 5.**

Plan se donosi na period od 5 godina.

#### **Član 6.**

Područje za koje se izrađuje Plan nalazi se u zoni je u zahvatu Generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor: Kamenovo Buljarica (»Službeni list RCG« - opštinski propisi, broj 35/05 i »Službeni list Opštine Budva«, broj 6/05) i Detaljnog urbanističkog plana »Petrovac« (»Službeni list Opštine Budva«, broj 6/97).

#### **Član 7.**

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju Plana, je Agencija za planiranje prostora Opštine Budva.

#### **Član 8.**

Osnovne smjernice iz planova višeg red sadržane su u programskom zadatku koji je sastavni dio ove Odluke.

#### **Član 9.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u »Službenom listu RCG« - opštinski propisi, a objaviće se i u »Službenom listu Opštine Budva«.

Broj: 001-462/1  
Budva, 09.02.2006. godine

**OPŠTINA BUDVA**  
**P R E D S J E D N I K,**  
**Rajko Kuljača**



## Izvod iz programskog zadatka DUP Petrovac – šira zona

Granica zahvata prostora za koji se radi DUP u površini od 83,10 ha, ide obalom (Mali Zakolači), a zatim sjeverno prema Jadranskom putu uz koji nastavlja sve do raskrsnice prema Baru, odakle se ivicom parcela (obuhvatajući ih) 1047, 1024, 1023, 1022 i 990/2 spušta do kolsko-pješačke staze Lučice-Petrovac kojom nastavlja do raskrsnice, obuhvatajući kompleks "Vile Oliva"-hotel "Castellastva, gdje presjeca pristupni put iz pravca autobuske stanice i prati ga sve do iznad hotela "4. jul", odnosno do početka borove šume prema Perazića dolu.

Ovdje treba dodati i zonu Prijedorca koja počinje i završava na raskrsnici pristupnog sa Jadranskim putem, granicama parcela (obuhvatajući ih) :

- sa južne strane : 1067, 1083, 1081, 1080, 1274/1, 1274/24, 1274/25, 1274/26 sa jedne strane i 1066, 1084, 1081, 1261/1 i 1260 sve KO Petrovac;
- sa istočne strane : granicom kat. opština Petrovac i Buljarica I, zatim seoskim putem (parcela 1378 KO Petrovac) do granice kat. opština Petrovac i Kruševica, tj. granicom parcela 1088 i 1087 KO Petrovac; i
- sa sjeverne i zapadne strane lokalnim putem (parcela 1381 KO Petrovac) do magistralnog puta Budva-Bar.

Osnovni cilj koji treba postići revizijom DUP-a je usklađivanje namjene prostora i granica zahvata pojedinih zona sa u međuvremenu donešenim GUP-om priobalnog pojasa Opštine za sektor Kamenovo-Buljarica. Takva obaveza naznačena je i sada važećim DUP-om koji određene zone stanovanja tretira kao rezervne, uz uslov da iste budu potvrđene kroz plan višeg reda, odnosno novi GUP.

Onemogućiti izgradnju višestambenih objekata namijenjenih tržištu na parcelama predviđenim za individualnu stambenu izgradnju.

Odrediti minimalne površine parcela za individualnu stambenu izgradnju, i to :

- za slobodnostojeće stambene objekte : 400 m<sup>2</sup>
- za objekte u nizu (dvojni i više) : 300 m<sup>2</sup>

Uz koeficijent izgrađenosti (površina parcele pod objektom) od 20% (za parcele iznad 500 m<sup>2</sup>) do 25%, preporučuje se određivanje maksimalne spratnosti za individualne stambene objekte do četiri nadzemne etaže (uključujući suteran ili potkrovlje), koje se mogu superponirati na terenima u nagibu.

Odrediti da jedan od uslova za izgradnju novih, dogradnju i nadogradnju postojećih stambenih objekata bude obezbjeđivanje 1,5 parking mjesta po jednoj stambenoj jedinici (turističkom apartmanu) u sastavu sopstvene urbanističke parcele.

Na prostoru Stupova, uz reviziju saobraćajnog rješenja iz postojećeg DUP-a, predvidjeti kombinovanu individualnu i kolektivnu stambenu izgradnju na način da vlasnici postojećih objekata ne budu oštećeni, a da javni interes, kao i interesi bivših vlasnika zemljišta, budu zaštićeni.

Na platou autobuske stanice, uz sadašnju namjenu, provjeriti mogućnost smještaja određenih komercijalnih i poslovnih sadržaja, kao i obezbjeđivanja prostora za parkiranje u dva nivoa.

U cilju zaštite postojećeg fonda zelenila na podlogama evidentirati sve maslinjake i, ako se iz određenih razloga na tim područjima ukaže potreba za bilo kakvim građevinskim intervencijama, utvrditi precizne uslove za svaki pojedinačni slučaj pod kojima bi to eventualno bilo moguće.

Na osnovu sagledavanja prostornih mogućnosti i ekonomskih pokazatelja, provjeriti mogućnost da se postojeće privremeno rješenje lokacije gradske kapele zadrži kao trajno. Potrebno je takođe odrediti se prema prijedlogu da pored kapele u Budvi možda i kapela u Petrovcu dobije sve identične neophodne sadržaje.

Predvidjeti proširenje kupališne zone uređenjem kamenite obale (Zakolači, Malo brdo).

## **TEKSTUALNI DIO**

## 1. UVOD

**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PETROVAC – Šira zona** (u daljem tekstu: DUP) sastoji se od:

- tekstualnog dijela (sveska - 1) i
- grafičkog dijela (sveska - 2).

Posle katastrofalnog zemljotresa iz aprila 1979. godine, kada je pogođen bio posebno primorski dio Republike Crne Gore, nizom aktivnosti pokrenuta je procedura na izradama za 20-tak opština planske i urbanističke dokumentacije. Sve aktivnosti su se odvijale uz pomoć Ujedinjenih Nacija, prema posebnom programu sanacije terena pogođenog zemljotresom.

Izrada Generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa opštine Budva (u daljem tekstu: GUP) trajala je u periodu od 1982. do 1985. godine, nakon čega je navedeni urbanistički plan posle sprovedene zakonske procedure usvojen 1986. godine. Za pojedina naselja iz obuhvata GUP-a rađena je razrada kroz izradu urbanističkih planova nižeg reda. Tako je za naselje Petrovac tokom 1997. godine usvojen **Detaljni urbanistički plan Petrovac** kojim je definisana izgradnja objekata i uređenje prostora u obuhvatu građevinskog područja.

Međutim, zahtjevi korisnika prostora su tokom sredine 90-tih već u sebi sadržavali kvalitativne i kvantitativne novine koje postojeća urbanistička dokumentacija nije sadržavala, tako da su se postepeno neminovno sticali uslovi za noveliranjem postojećih urbanističkih planova putem revizija u cijelosti ili izmjena i dopuna po sektorima.

Tako su već od 1994. godine otpočele aktivnosti na izradi Izmjena i dopuna dijela GUP-a, Sektor: Budva i Bečići, gde je obim izgradnje već od 1995. godine za stambenu izgradnju premašilo planirani obim, predviđen do kraja planskog horizonta za GUP (2005. godina). Takođe, već tokom 1997. godine otpočinju aktivnosti na izradi izmjena i dopuna i za preostali dio područja GUP-a za Sektor od Kamenova do Buljarica koji obuhvata i samo naselje Petrovac, ali intezivniji rad na izradi izmjena i dopuna navedenog urbanističkog plana počinje tek 1999. godine kada se stižu svi neophodni uslovi za pokretanje pripremnih radnji na izradi.

Pripremnih aktivnosti na izradi DUP-a otpočinju formiranjem **Programskog zadatka za izradu planske dokumentacije** od strane Opštinske agencije za planiranje opštine Budva tokom januara 2006. godine, a planska dokumentacija obuhvaćena navedenim programskim zadatkom se odnosi na izradu sljedećih urbanističkih planova:

- GUP Budva-Bečići;
- DUP Budva – centar;
- DUP Rozino;
- DUP Babin do – Bijeli do;
- DUP Bečići;
- DUP Pržno;
- DUP Sveti Stefan;
- UP Ekskluzivna turistička zona Sveti Stefan;
- DUP Petrovac – šira zona;
- DUP Petrovac – centar;
- UP Hotelski kompleks «Oliva»;
- Lokalne studije lokacije za seosko područje.

Same aktivnosti na izradi DUP-a počinju donošenjem Odluke o izradi Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac“, br. 001-462/1, na sednici Skupštine opštine Budvije održane dana 09.02.2006. godine, a nastavljaju se potpisivanjem **Ugovora o pružanju usluga izrade** Detaljnog urbanističkog plana Budva – Centar, **Detaljnog urbanističkog plana Petrovac – Šire područje**, Detaljnog urbanističkog plana Petrovac – Centar, Detaljnog urbanističkog plana Bečići, Detaljnog urbanističkog plana Sveti Stefan, br. 001-1904/1 od 16.05.2006. godine - Opština Budva).

## 2. OPŠTE ODREDBE

### 2.1. PRAVNI OSNOV ZA IZRADU I DONOŠENJE DUP-a

Pravni osnov za izradu i donošenje DUP-a je:

- **Zakon o planiranju i uređenju prostora** - «Službeni list RCG», broj 28/05;
- **Odluka o izradi Detaljnog urbanističkog plana „Petrovac“**, br. 001-462/1 od 09.02.2006. godine;

### 2.2. PLANSKI OSNOV ZA IZRADU I DONOŠENJE DUP-a

Planski osnov za izradu i donošenje DUP-a je:

- **Prostorni plan Republike Crne Gore** – «Službeni list RCG», бр. 17/97;
- **Prostorni plan posebne namjene za područje morskog dobra** - «Službeni list RCG»
- **Prostorni plan opštine Budva** – «Službeni list RCG»
- **Izmjene i dopune dijela GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA, Sektor: Kamenovo – Buljarice** – «Službeni list RCG», бр. 35/05.

## 3. GRANICA DUP-a

**Granicom DUP-a** zahvaćen je prostor dijela naselja Petrovac, opština Budva, koji obuhvata površinu od **86,12ha**. Navedeni prostor čine dvije nezavisne prostorne cjeline, i to:

- **Cjelina 1: Šira zona centra** – prostor građevinskog područja između Jadranskog puta i obale, izuzimajući sam centar naselja, površine **80,09ha**;
- **Cjelina 2: Prijedorac** – prostor potesa Prijedorac, i to obostrano u odnosu na Jadranski put, površine **6,03ha**.

**Cjelina 1: Šira zona centra - granica DUP-a**, počinje na mestu gde Jadranski put ulazi na teritoriju KO Petrovac sa severozapadne strane iz smera Budvije, onda skreće na jug i ide dalje istočnom granicom katastarskih parcela br. 622, 1047/1, 1024, 1023, 1022 i 990/1 tako da in obuhvata spuštajući se do kolsko-pešačke staze Petrovac – Lućice (k.p. br. 1376/1), zatim ide na istok kolsko-pešačkom stazom Petrovac – Lućice do južne granice katastarske parcele br. 1000/2 obuhvatajući je, onda skreće na zapad i ide dalje južnom granicom katastarskih parcela br. 1000/2, 1000/1, 1001, 1002, 1003, 1005, 1007/1 i 884 tako da ih obuhvata sve do istočne granice katastarske parcele br. 884 gde granica skreće na sever i ide do kolsko-pešačke staze Petrovac – Lućice (k.p. br.1376/1), zatim skreće na zapad i ide dalje kolsko-pešačkom stazom Petrovac – Lućice (k.p. br.1376/1 i 1372/1) koja prolazi između hotela «Oliva» i «Palas» sve do raskrsnice kod hotela «Castellastva», onda ide dalje ulicama (k.p. br. 1371) između hotela «Castellastva» i restorana «Nerin» sve do raskrsnice sa ulicom iz pravca autobuske stanice (k.p. br. 1370) gde skreće na zapad i ide dalje ulicom (k.p. br. 1367/1) do raskrsnice kod doma zdravlja, zatim skreće na jug i ide dalje ulicama do raskrsnice kod samousluge «Voli», tu granica skreće na zapad i ide ulicom Nike Anđusa do raskrsnice sa ulicom (k.p. br. 198) kojom se prilazi hotelima «4. jul» i «Danica», onda skreće na zapad i ide ulicom između hotela «4. jul» i «Danica» do pešačke staze, zatim skreće na jug i ide dalje pešačkom stazom do zapadnih zidova tvrđave «Castela» gde granica izlazi na obalu, tu granica skreće na zapad i ide dalje do granice KO Petrovac obuhvatajući obalu Zakolač, zatim skreće na sever i ide zapadnom granicom KO Petrovac do Jadranskog puta, gde je opis granice DUP-a i počeo. Sve obuhvaćene katastarske parcele opisom granice nalaze se u KO Petrovac.

**Cjelina 2: Prijevorac - granica DUP-a**, počinje na mestu gde pristupna saobraćajnica za Prijevorac se odvaja od Jadranskog puta, skreće prijema jugu obuhvatajući katastarske parcele br. 1067, 1083, 1081, 1080, 1274/1, 1274/24, 1274/25, 1274/26, onda skreće na istok i ide dalje granicom KO Petrovac i Buljarice-I, zatim dalje ide saobraćajnicom (k.p. br. 1378) do granice KO Petrovac i Kruševica, onda skreće na sever i pristupnom saobraćajnicom (k.p. br. 1381) prateći je dolazi do jadranskog puta, gde je opis DUP-a i počeo. Sve obuhvaćene katastarske parcele opisom granice nalaze se u KO Petrovac.

**Grafički granica DUP-a** je data na prikazu br.1 – Geodetska podloga sa granicama (R=1:1000) i ukoliko dođe do neslaganja brojeva katastarskih parcela iz opisa granice DUP-a, koji je dat prijedhodnim stavovima, merodavan je grafički prilog.

Brojevi katastarskih parcela identifikovani su na osnovu geodetske podloge u digitalnom obliku.

## A – POSTOJEĆE STANJE – ANALIZE I OCJENE

### 1. ANALIZA I OCJENA STANJA PLANIRANJA I STEČENIH OBAVEZA

Naselje Petrovac je obuhvaćeno planskom i urbanističkom dokumentacijom višeg reda izrađivanoj uglavnom posle 1979. godine, kada je Republika Crna Gora bila pogođena razornim zemljotresom. Prostorni i urbanistički planovi koji su na snazi, a donjeti su od strane republičke ili opštinske skupštine na način propisan zakonom, a zahvataju teritoriju naselja Petrovac i daju smjernice za izgradnju i uređenje prostora su:

- **Prostorni plan Republike Crne Gore** – «Službeni list RCG», бр. 17/97;
- **Prostorni plan posebne namjene za područje morskog dobra** - «Službeni list RCG»
- **Prostorni plan opštine Budva** – «Službeni list RCG»
- **Izmjene i dopune dijela GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA, Sektor: Kamenovo – Buljarice** – «Službeni list RCG», бр. 35/05.

Kao razrada **GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA**, donjetog 1986. godine za naselje Petrovac izradjen je **DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PETROVAC** 1997. godine.

Navedeni urbanistički plan je tokom godina u potpunosti ili djelimično realizovan, tako da sada prilikom izrade DUP-a, a nakon usvajanja Izmjene i dopune dijela GUP-a, Sektor: Kamenovo - Buljarice predstavlja **stečenu obavezu**, posebno u pogledu definisanja nove ulične matrice, jer započete regulacija saobraćajnica usmeravaju dalji razvoj i planiranje ulične mreže.

Osim navedene planske i urbanističke dokumentacije koje daju smjernice za izradu DUP-a, takođe i donjeti zakonski propisi iz različitih oblasti koji propisuju, usmeravaju ili ograničavaju izgradnju objekata ili uređenje prostora na pojedinim djelovima teritorija ili pojedinačnim lokacijama su obavezujući činilac kod planiranja i korišćenja prostora, kao i izgradnje objekata, i to:

- Zakon o morskome dobru – «Službeni list RCG», br. 14/92;
- Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu – «Službeni list RCG», br. 80/05;
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu – «Službeni list RCG», br. 80/05;
- Zakon o integrisanom sprječavanju i kontroli zagađivanja životne sredine – «Službeni list RCG», br. 80/05;
- Zakon o upravljanju otpadom – «Službeni list RCG», бр. 80/05;
- Zakon o zaštiti od elementarnih i drugih većih nepogoda.
- Zakon o maslinarstvu (Sl. list RCGbr.055/03).



## 2. GRAĐEVINSKO PODRUČJE PREMA VRIJEMENU NASTAJANJA I GRADITELJSKE VRIJEDNOSTI



**Naselje Petrovac**, odnosno **Petrovac na Moru** se prvi put pod ovim imenom javlja posle I svetskog rata do kada se mjesto zvalo «**Lastva**». Smešteno na samoj obali mora, u zalivu sa crvenkastim peskom, ispod Paštrovske gore, naselje je postepeno preraslo od siromašnog ribarskog sela do modernog turističkog gradića koji predstavlja značajanu turističku ponudu Budvanske rivijere koja čini okosnicu crnogorskog primorskog turizma.



Lastva se po jednim izvorima prvi put pominje krajem 12. veka, dok po drugim tek početkom 14. veka (1307. godina), o čemu iz tog perioda svedoči sačuvana mletačka tvrđava «Castel» iz 16. veka sa sanitarnim objektom «Lazaret» za karantin u vrijeme velikih epidemija koje su u to vrijeme harale Evropom. Samo naselje sa oko 400 stanovnika formirano je krajem 17. veka pod imenom u narodu «Castel Lastva» ili «Kastio» iz kog perioda su kamene kuće uglavnom raspoređene duž zaliva, kao i crkve Svetog Tome, Svetog Ilije i Svetog Vida (manastirski kompleks) locirane oko naselja na padinama koje se spuštaju prema moru.



Na potesu Mirište otkriveni su ostaci rimskih mozaika iz 3. veka p.n.e. koji su od posebne kulturno-istorijske vrijednosti, a svedoče o postojanju rimske građevine, koja je verovatno bila postaja na putu duž Jadranskog mora, na mestu gde je mnogo vekova kasnije formirano naselje Lastva. Prvi mozaik površine od 15m<sup>2</sup> je otkriven 1902. godine, a drugi površine od oko 37,5m<sup>2</sup> nekoliko godina kasnije i oba su predstavljali podne dekoracije u građevini.



Oko zaliva, u obliku potkovice, razvijalo se naslje tokom godina nakon nastajanja, tako što su ulice pratile luk zaliva, a objekti koji su građeni bili su na parcelama sa puno mediteranskog rastinja. Žitelji Petrovca uglavnom se svi bave turizmom i sve je u mestu tome podređeno, a karakteristika naselja je da nema izgrađenih industrijskih objekata.



Petrovac je, uz Sveti Svefan, administrativno i kulturno sedište Paštrovića, dijela primorja koje obuhvata obalu od Bečića do Buljarice. U Kraljevini Jugoslaviji je bio poznat kao prva komunistička opština, pa u spomen tome javna ustanova u okviru koje egzistira biblioteka, bioskop i galerija «Marko Gregović», kao sedište svih kulturnih događanja nosi naziv «Crvena komuna».

U razornom zemljotresu iz 1979. godine mnogo objekata je srušeno ili djelimično oštećeno. Među mnogobrojnim objektima koji nijesu mogli da se rekonstruišu nalazili su se i hotelski kompleksi «Oliva» na samoj obali u Petrovačkom zalivu, kao i hotel u zalivu Lučice. Tokom 80-tih godina prošlog veka izgrađen je Hotel «Palas» koji uz stare hotele izgrađene prije zemljotresa «Rivijera» i «4. jul» dugi niz godina bio nosilac turističke ponude Petrovca. Tek početkom ovog veka, kada je svojinska transformacija otpočela kao proizvod tranzicije u Crnoj Gori, turistička ponuda Petrovca se proširuje izgradnjom manjih hotela u privatnoj režiji «Danica», «Renome» i «WGrand».

### 3. PODJELA NA JAVNE I OSTALE POVRŠINE

Područje dijela naselja Petrovac, koji je u granicama izrade DUP-a, na kome su izgrađeni objekti je podjeljeno na:

- Javne površine;
- Ostale površine.

**Javne površine** sačinjava prostor na kome su izgrađeni objekti čije je **korišćenje od opšteg interesa**, odnosno saobraćajnice i saobraćajne površine, javni (izuzev posebnih – vjerskih objekata) i komunalni objekti, obala i vodotokovi, dok ostale površine predstavljaju preostali dio prostora izgrađenog objektima različitih namjena.

Tabela br. 1 – Postojeće javne i ostale površine

Javne i ostale površine		Cjelina	Površina (ha)		Učešće u DUP-u (%)
1.	Javne površine	1	22,51	26,33	30,6
		2	3,82		
2.	Ostale površine	1	57,58	59,79	69,4
		2	2,21		
<b>UKUPNO ( 1 – 2 )</b>			<b>86,12</b>	<b>100,0</b>	

#### 4. ANALIZA I OCJENA POSTOJEĆEG STANJA I RAZVOJNE MOGUĆNOSTI

Naselje Petrovac kao turistički gradić, sa 1485 stanovnika prema zadnjem popisu stanovništva iz 2003. godine, teritorijalno pripada opštini Budva, odnosno Primorskom regionu, a zajedno sa Svetim Stefanom predstavlja kulturno sedište Paštrovića. GUP-om je opština Budva podeljena na tri makro cjeline, a Petrovac sa naseljima Čarni Do (Perazići), Kaluđerac, Katun Reževići i Žukovica spada u **južnu makro cjelinu**.

Od malog ribarskog sela posle II svetskog rata sa oko 300 stanovnika, naselje se razvilo u značajan turistički gradić u sastavu Budvanske rivijere. Ovim DUP-om prevashodno je obuhvaćen onaj dio naselja koji je stalno naseljen u toku godine, van centralne zone naselja. U samoj centralnoj zoni samo na nekoliko pojedinačnih mjesta nalaze se izgrađeni stambeni objekti u kojima se boravi tokom cele godine, odnosno to je uglavnom prostor gde su skoncentrisani objekti iz oblasti ugostiteljstva i turizma, javnih namjena, kao i stambeni objekti u funkciji turizma – apartmani, pa se shodno tome može smatrati da je iskazan broj stanovnika smešten u okviru granica DUP-a.

Tabela br. 2 – Uporedni pregled broja stanovnika od 1948 - 2003.

Uporedni pregled broja stanovnika za Petrovac						
1948	1953	1963	1971	1981	1991	2003
284	528	547	942	1 225	1 412 (1 407)	<b>1 518</b> <b>(1 485)</b>
Uporedni pregled broja stanovnika za opštinu Budva						
1948	1953	1963	1971	1981	1991	2003
3 825	4 364	4 834	6 106	8 632	11 717 (11 547)	<b>16 146</b> <b>(15 909)</b>

**Napomena:** Broj stanovnika iskazan u zagradi je dobijen po novoj metodologiji preporučenoj od strane EU.

Celokupno naselje je podređeno isključivo turizmu kao glavnoj privrednoj grani, tako da u naselju nema izgrađenih industrijskih objekata kao potencijalnih zagađivača životne sredine.

Većeg obima neplanske izgradnje u Petrovcu nije bilo, s obzirom da je naselje bilo pokriveno adekvatnim urbanističkim planovima od 60-tih godina prošlog veka kada je i zabeležena ekspanzija izgradnje objekata. Tek zadnjih nekoliko godina javlja se na pojedinačnim lokacijama izgradnja objekata koji u potpunosti ne poštuju DUP Petrovac iz 1986. godine, i to prevashodno probijajući planirane horizontalne i vertikalne gabarite objekata, uz poštovanje planirane regulacije.

Najveći dio turističkih kapaciteta izgrađen do 1979. godina, kada je bio zemljotres koji je pogodio Crnogorsko primorje, ili neposredno posle u periodu obnove do 1985. godine. Pojava stambene izgradnje za tržište u samom Petrovcu se javlja tek početkom ovog veka.

Do 70-tih godina prošlog veka kao vid turističke ponude dominira rekreativni – kupališni turizam, i to ne samo u Petrovcu i Crnogorskom primorju, već i na području celokupne jadranske obale u sastavu bivše Jugoslavije. Međutim, savrijemeni turizam zahtjeva što veći broj raznovrsnih sadržaja u ponudi, pa pored rekreacije u prirodi sa što više sporta i zabave, traži i upoznavanje pasivno i aktivno sa kulturom podneblja u kome se odmara, kao i sa prirodnim lepotama. Takođe, tradicionalna kuhinja i lokalna zdrava hrana, kao bogata gastonomska ponuda imaju veliku ulogu u savrijemenom turizmu.

Tabela br. 3 – Postojeće građevinsko područje po blokovima

Cjelina	BLOK	Površina (ha)		Učešće u DUP-u (%)	GRAĐEVINSKO PODRUČJE					
					Površina izgrađena objektima - 1 (ha)	Učešće u bloku (%)	Površina pod Saobraćajnicama i vodotokovima – 2 (ha)	Učešće u bloku (%)	UKUPNA POVRŠINA = 1+2 (ha)	Učešće u bloku (%)
1	B 1	20,49	80,09	0,24	2,55	12,6	2,19	10,6	4,74	23,2
	B 2	12,23		0,14	4,01	32,8	2,38	19,4	6,39	52,2
	B 3	8,03		0,09	1,02	12,7	2,31	28,8	3,33	41,5
	B 4	5,34		0,06	3,17	58,9	1,34	24,9	4,51	83,8
	B 5	6,84		0,08	0,50	7,3	1,95	28,5	2,45	35,8
	B 6	7,51		0,09	2,16	28,7	1,65	22,0	3,81	50,7
	B 7	3,50		0,04	2,42	69,1	0,64	18,3	3,06	87,4
	B 8	5,11		0,06	2,15	42,1	1,44	28,1	3,59	70,2
	B 9	2,52		0,03	2,12	84,1	0,40	15,9	2,52	100,0
	B 10	3,56		0,04	2,96	83,1	0,60	16,9	3,56	100,0
	B 11	4,91		0,06	3,86	78,7	0,39	7,9	4,25	86,6
2	B 12	6,03	6,03	0,07	0,80	13,3	1,34	22,2	2,14	35,5
<b>UKUPNO (1 – 2)</b>		<b>86,12</b>		<b>100,0</b>	<b>27,87</b>	<b>/</b>	<b>15,63</b>	<b>/</b>	<b>43,50</b>	<b>/</b>

Izražen problem kod funkcionisanja naselja u periodu od juna do septembra, kada je i najveći priliv turista, predstavlja nesmetano funkionisanje saobraćaja, posebno mirujućeg, zbog neadekvatnog broja parkig mjesta za motorana vozila (oko 200). Takođe, prioritet je i izgradnja autobuske stanice.

Planovima višeg reda predviđena je izgradnja krupne infrastrukture koja pokriva celokupno Crnogorsko primorje, i to:

- Brze priobalne saobraćajnice u zaleđu delova gusto urbanizovane obale;
- Regionalnog vodovoda za snabdevanje vodom sa Skadarskog jezera;
- Sistema za odvođenje otpadnih voda;
- Regionalnih deponija za čvrsti otpad.

**Analize i ocjene postojećeg stanja sa razvojnim mogućnostima po blokovima date su na sljedećim stranama kao prilog uz ovo poglavlje.**



Tabela br. 4 - Postojeći urbanistički parametri po blokovima

Cjelina	B L O K	Površina (ha)		Učešće u DUP-u (%)	Područje izgrađeno objektima (ha)	URBANISTIČKI PARAMETRI				
						Indeks zauzetosti (%)	Indeks izgrađenosti	Gustina stanovanja	Odnos izgrađenih prema neizgrađenim površinama	Spratnost (preovlađujuća)
1	B 1	20,49	80,09	0,24	2,58	28	0,90	35	4 : 96	P+0 – P+1
	B 2	12,23		0,14	4,12	25	0,74	27	10 : 90	P+1 – P+2
	B 3	8,03		0,09	1,02	23	0,73	37	4 : 96	S+P+1
	B 4	5,34		0,06	3,37	28	0,65	112	52 : 48	P+0 – P+2
	B 5	6,84		0,08	0,57	21	0,40	8	5 : 95	P+0 – P+1
	B 6	7,51		0,09	2,16	26	0,68	78	12 : 98	P+1 – P+2
	B 7	3,50		0,04	2,60	34	0,76	85	31 : 69	P+1
	B 8	5,11		0,06	2,15	31	1,00	85	21 : 79	P+1 – P+2
	B 9	2,52		0,03	2,12	21	0,40	65	40 : 60	P+2
	B 10	3,56		0,04	2,96	24	0,48	150	24 : 76	P+0 – P+1
	B 11	4,91		0,06	3,31	20	0,31	15	17 : 83	P+0 – P+1
2	B 12	6,03	6,03	0,07	0,80	31	0,74	39	11 : 89	P+0 – P+1
<b>UKUPNO (1 – 12)</b>		<b>86,12</b>		<b>100,0</b>	<b>27,87</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>P+1 – P+2</b>

## 5. CILJEVI IZRADE DUP-a

Ciljevi izrade DUP-a su pronalaženje najboljeg rješenja za izgradnju, odnosno rekonstrukciju objekata i izvođenje radova, kao i uređenje prostora u skladu sa urbanističkim parametrima definisanim urbanističkim planovima višeg reda, a na osnovu analiza i ocjene postojećeg stanja, kao i prikupljenih podataka, uslova i mišljenja od nadležnih organa i organizacija. Navedeni činoci su osnov za izradu DUP-a kojim se:

- Određuju blokovi sa istim urbanističkim parametrima prema planskim, istorijsko-ambijentalnim, oblikovnim i morfološkim karakteristikama;
- U okviru definisanog građevinskog područja Izmjenama i dopunama dijela GUP-a, Sektor: Kamenovo - Buljarice određuje detaljna namjena površina;
- Vršiti PODJELA građevinskog područja na javne i ostale površine;
- Određuje lokacija za objekte od javnog interesa;
- Izvrši sanacija terena na prostorima gde su izgrađeni objekti ili je u toku izgradnja objekata koji se svojim volumenom i oblikom ne uklapaju u ambijent baselja;
- Definišu urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju, odnosno rekonstrukciju objekata i izvođenje radova, kao i uređenje prostora;
- Regulaciono i nivelaciono definiše saobraćajna i vodoprivredna infrastrukturna mreža sa neophodnim analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje;
- Definišu objekti i mreže komunalne infrastrukture.

## B – PLANSKO RJEŠENJE IZGRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

### 1. NAMJENA POVRŠINA I PODJELA NA BLOKOVE

#### 1.1. NAMJENA POVRŠINA I PODJELA NA BLOKOVE SA ISTIM URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA ZA IZGRADNJU I UREĐENJE PROSTORA

Prostor u granicama DUP-a podjeljen je na **12** blokova koje karakterišu isti ili slični urbanistički pokazatelji, kao i istorijsko-ambijentalne, oblikovne i morfološke karakteristike radi određivanja i definisanja istih urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekata i uređenje prostora.

Planskim rješenjem, predviđene intervencije u prostoru po blokovima, kojim će se sanirati prostor i ambijentalno formirati u jedinstvene cjeline sa adekvatnom komunalnom opremljenošću, tako da naselje Petrovac, uz uvažavanje stečenih obaveza, omogućavanjem izgradnje novih objekata i uređivanjem prostora poprmi novi ambijentalni oblik uređenog turističkog gradića koji će znatno poboljšati kvalitet života matičnog stanovništva, kao i omogućiti zadovoljenje potreba turista u vrijeme turističke sezone.

Građevinsko područje u granicama DUP-a se povećava sa **43,50ha** na **54,93ha**, na uštrb neuređene postojećih površine shodno GUP-u, uglavnom planiranjem izgradnje stambenih objekata i saobraćajnica.

Tabela br. 5 – Građevinsko područje po blokovima

Cjelina	BLOK	Površina (ha)		Učešće u DUP-u (%)	GRAĐEVINSKO PODRUČJE					
					Površina za gradnju objekata - 1 (ha)	Učešće u bloku (%)	Površina pod Saobraćajnicama-2 (ha)	Učešće u bloku (%)	UKUPNA POVRŠINA = 1+2 (ha)	Učešće u bloku (%)
1	B 1	20,49	80,09	0,24	3,66	17,9	2,51	12,2	6,17	30,1
	B 2	12,23		0,14	6,77	55,4	1,2	9,81	7,97	65,0
	B 3	8,03		0,09	2,84	35,4	1,2	14,0	4,04	50,0
	B 4	5,38		0,06	3,68	68,4	1,61	29,9	5,29	98,0
	B 5	6,84		0,08	1,60	23,4	1,88	27,5	3,38	49,4
	B 6	7,51		0,09	4,27	56,9	1,33	17,7	5,60	74,6
	B 7	3,50		0,04	2,54	72,6	0,69	19,7	3,23	92,3
	B 8	5,11		0,06	2,69	52,6	1,97	38,6	4,66	91,2
	B 9	2,52		0,03	2,13	84,5	0,39	15,5	2,52	100,0
	B 10	3,56		0,04	2,91	81,7	0,65	18,3	3,56	100,0
	B 11	4,91		0,06	4,33	88,2	0,48	9,8	4,81	98,0
2	B 12	6,03	6,03	0,07	2,25	37,3	1,35	22,4	3,60	59,7
UKUPNO (1-2)		86,12		100,0	39,67	46,1	15,26	17,7	54,93	63,8

## 1.2. PODJELA NA JAVNE I OSTALE POVRŠINE

Područje dijela naselja Petrovac, koji je u granicama izrade DUP-a, na kome su izgrađeni ili planirani objekti je podjeljeno na:

- Javne površine;
- Ostale površine.

**Javne površine** sačinjava prostor na kome su izgrađeni objekti čije je **korišćenje od opšteg interesa**, odnosno saobraćajnice i saobraćajne površine, javni i komunalni objekti, obala i vodotokovi, dok ostale površine predstavljaju preostali dio prostora koji je izgrađen ili planiran za izgradnju objektima različitih namjena.

Tabela br. 6 – Postojeće javne i ostale površine

Javne i ostale površine		Cjelina	Postojeće stanje		PLANSKO RJEŠENJE			
			Površina (ha)	Učešće u DUP-u (%)	Površina (ha)	Učešće u DUP-u (%)		
1.	Javne površine	1	22,51	26,33	30,6	21,85	25,53	27,32
		2	3,82			1,68		
2.	Ostale površine	1	57,58	59,79	69,4	58,24	62,59	82,68
		2	2,21			4,35		
<b>UKUPNO ( 1 – 2 )</b>			<b>86,12</b>	<b>100,0</b>	<b>86,12</b>	<b>86,12</b>	<b>100,0</b>	

## 1.3. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

### 1.3.1. Stanovanje

Stanovanje je preovlađujuća namjena u granicama DUP-a, pa samim tim i u skoro svim blokovima. Samo u blokovima koji su u kontaktnoj zoni sa centrom naselja (B7 i B9) stanovanje je ravnomerno zastupljeno sa drugim namjenama. U okviru ove namjene mogu se graditi objekti koji su komplementarni sa stanovanjem, i to komercijalni i javni objekti, kao i formirati zelene površine.

Izgrađeni objekti stanovanja su različite spratnosti, kvaliteta gradnje, kao i načina korišćenja od stalnog, povrijemenog ili turističkog. Ukupna površina koju zauzimaju objekti namenjeni svim vidovima stanovanja u granicama DUP-a iznosi **21,55ha**.

Planskim rješenjem se predviđa povećanje površine namjenjene stanovanju za **8.11ha**, odnosno za **37.6%**, tako da ukupno iznosi **29,66ha**. Takođe se povećava i bruto građevinska površina – BGP stambenih objekata sa **61 898m<sup>2</sup>** na **132 415m<sup>2</sup>** i bruto razvijena građevinska površina objekata – BRGP sa **161 967m<sup>2</sup>** na **416 617m<sup>2</sup>**. Ovo povećanje je raspoređeno nejednako po blokovima, odnosno u blokovima koji obuhvataju periferne delove naselja je veće, dok u blokovima koji su u kontaktnoj zoni sa centrom povećanje je skoro neznatno.

U ukupnoj površini namjenjenoj za stanovanje **nije** izkazana površina namenjena GUP-om za stanovanje, a nalazi se u okviru parcela maslinjaka, već je ova površina posebno data i iznosi **3.82ha**, kao **površina za potencijalno širenje stanovanja** (rezervne lokacije) **pod posebnim uslovima**. Za ove lokacije je potrebna **izrada idejnih rješenja** za konkretne lokacije propisani su posebni urbanistički parametri za gradnju objekata u skladu sa ovim urbanističkim planom, a na način propisan zakonom.



Urbanistički parametri za izgradnju objekata i uređenje prostora dati su po blokovima, u skladu sa planovima višeg reda i programskim zadatkom, a poštujući i faktičko stanje na terenu.

Tabela br. 7a - Stanovanje po blokovima

Cjelina	BLOK	STANOVANJE							
		Postojeće stanje				PLANSKO RJEŠENJE			
		Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	BGP (m <sup>2</sup> )	BRGP (m <sup>2</sup> )	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	BGP (m <sup>2</sup> )	BRGP (m <sup>2</sup> )
1	B 1	2,23	10,9	7722	22691	3,43	16,7	13916	44365
	B 2	3,90	31,9	10668	31067	4,88	39,9	17171	52893
	B 3	1,02	12,7	2354	7579	2,73	34,0	11001	38235
	B 4	3,04	56,5	9331	21267	3,54	65,8	15754	52737
	B 5	0,29	4,2	996	1959	0,89	13,0	4519	15065
	B 6	2,16	28,8	5300	13686	2,90	38,6	9438	31103
	B 7	1,14	32,6	4182	9600	1,41	40,3	11531	35775
	B 8	2,08	40,7	7030	22876	2,65	51,9	13005	40441
	B 9	1,01	40,1	2404	4615	1,03	40,9	7598	24118
	B 10	2,83	79,5	7287	15186	2,91	81,7	10943	32202
	B 11	1,05	21,4	2029	5529	1,04	21,2	9483	22438
2	B 12	0,80	13,3	2515	5912	2,25	37,3	8056	27245
<b>UKUPNO (1 – 2)</b>		<b>21.55</b>	<b>/</b>	<b>61 898</b>	<b>161967</b>	<b>29.66</b>	<b>34.4</b>	<b>132415</b>	<b>416617</b>

Tabela br. 7b – Lokacije za izgradnju pod posebnim uslovima (u okviru parcela maslinjaka) po blokovima

Cjelina	BLOK		LOKACIJE ZA IZGRADNJU POD POSEBNIM USLOVIMA			
	Naziv	Površina (ha)	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	BGP (m <sup>2</sup> )	BRGP (m <sup>2</sup> )
1	B 1	20.49	0.15	0.7	449	1047
	B 2	12.23	1.89	15.5	5684	13263
	B 3	8.03	/	/	/	/
	B 4	5.38	/	/	/	/
	B 5	6.84	0.37	5.4	938	2250
	B 6	7.51	1.37	18.2	411	958
	B 7	3.50	/	/	/	/
	B 8	5.11	0.04	0.8	108	431
	B 9	2.52	/	/	/	/
	B 10	3.56	/	/	/	/
	B 11	4.91	/	/	/	/
2	B 12	6.03	/	/	/	/
<b>UKUPNO (1 – 2)</b>		<b>86.12</b>	<b>3.82</b>	<b>4.4</b>	<b>7590</b>	<b>17949</b>

### 1.2.2. Komercijalni objekti i usluge

Prostor za komercijalne objekte i usluge u granicama DUP-a se sastoji iz objekata namenjenih ugostiteljstvu i turizmu, trgovini i uslugama. Mogu se u okviru objekata ove namjene graditi i prostori namenjeni stanovanju, i to:

- u odnosu 60 : 40 = komercijalni objekti : stambenim objektima.

Izgrađeni objekti su različite spratnosti, kvaliteta gradnje, kao i načina korišćenja. Ukupna površina koju zauzimaju objekti namenjeni komercijalnim objektima i uslugama u granicama DUP-a iznosi **2.89ha**.

Planskim rješenjem se ne predviđa znatno povećanje površine namjenjene za komercijalne objekte tako da ukupno iznosi **3.02ha**, ali se povećava bruto građevinska površina – BGP objekata sa **9 233m<sup>2</sup>** na **10 965m<sup>2</sup>** i bruto razvijena građevinska površina objekata – BRGP sa **21 343m<sup>2</sup>** na **38 324m<sup>2</sup>**. Ova namjena je komplementarna sa stanovanjem, pa se ovi objekti osim na lokacijama datim DUP-om mogu graditi i u zoni namjenjenoj za stambenu izgradnju.

Tabela br. 8 - Komercijalni objekti i usluge po blokovima

Cjelina	BLOK	KOMERCIJALNI OBJEKTI I USLUGE							
		Postojeće stanje				PLANSKO RJEŠENJE			
		Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	BGP (m <sup>2</sup> )	BRGP (m <sup>2</sup> )	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	BGP (m <sup>2</sup> )	BRGP (m <sup>2</sup> )
1	B 1	0,07	0,3	443	2658	0,07	0,3	354	1274
	B 2	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
	B 3	/	/	/	/	0,11	1,4	370	1267
	B 4	0,13	2,4	355	1065	0,14	2,6	712	2561
	B 5	/	/	/	/	0,34	5,0	0	0
	B 6	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
	B 7	1,28	36,6	4602	9841	1,13	32,3	5096	18118
	B 8	0,07	1,4	363	1452	0,00	0,0	0	0
	B 9	1,11	44,0	2072	4004	1,10	43,7	3865	13252
	B 10	0,10	2,8	121	121	0,00	0,0	0	0
	B 11	0,13	2,6	924	1636	0,13	2,6	568	1852
2	B 12	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
<b>UKUPNO (1 – 2)</b>		<b>2.89</b>	<b>/</b>	<b>9233</b>	<b>21342</b>	<b>3.02</b>	<b>3.5</b>	<b>10965</b>	<b>38324</b>

### 1.2.3. Javni objekti

Prostor za javne objekte u granicama DUP-a se sastoji iz objekata namenjenih obrazovanju, socijalnoj zaštiti, državnim organima i upravi, kulturi, kao i sportu i rekreaciji. Izgrađeni objekti su uglavnom prizemni, različitog kvaliteta gradnje, kao i načina korišćenja. Ukupna površina koju zauzimaju objekti namenjeni javnim objektima u granicama DUP-a iznosi **2,69ha**.

Tabela br. 9 - Javni objekti po blokovima

Cjelina	B L O K	JAVNI OBJEKTI							
		Postojeće stanje				PLANSKO RJEŠENJE			
		Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	BGP (m <sup>2</sup> )	BRGP (m <sup>2</sup> )	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	BGP (m <sup>2</sup> )	BRGP (m <sup>2</sup> )
1	B 1	/	/	/	/	0.00	0.0	0	0
	B 2	0,01	0,05	81	81	0.12	1.0	81	81
	B 3	/	/	/	/	0.00	0.0	0	0
	B 4	/	/	/	/	0.00	0.0	0	0
	B 5	/	/	/	/	0.00	0.0	0	0
	B 6	/	/	/	/	0.00	0.0	0	0
	B 7	/	/	/	/	0.00	0.0	0	0
	B 8	/	/	/	/	0.00	0.0	0	0
	B 9	/	/	/	/	0.00	0.0	0	0
	B 10	/	/	/	/	0.00	0.0	0	0
	B 11	2,68	54,6	4 858	4 858	3.16	64.4	5256	9882
2	B 12	/	/	/	/	0.00	0.0	0	0
<b>UKUPNO (1 – 2)</b>		<b>2.69</b>	<b>/</b>	<b>4 939</b>	<b>4 939</b>	<b>3.28</b>	<b>3.8</b>	<b>5337</b>	<b>9963</b>

Planskim rješenjem se predviđa povećanje površine namjenjene za javne objekte za **0,59ha**, odnosno za **18%**, tako da ukupno iznosi **3,28ha**. Takođe, se povećava i bruto građevinska površina – BGP objekata sa **4 939m<sup>2</sup>** na **5 337m<sup>2</sup>** i bruto razvijena građevinska površina objekata – BRGP sa **4 939m<sup>2</sup>** na **9 963m<sup>2</sup>**. Ova namjena je komplementarna sa stanovanjem, pa se ovi objekti osim na lokacijama datim DUP-om mogu graditi i u zoni namjenjenoj za stambenu izgradnju.

Sve intervencije u prostoru, odnosno na parceli namjenjenoj za kulturu u okviru bloka B2 rade se uz pribavljeno mišljenje nadležnog organa za zaštitu spomenika kulture, na način propisan zakonom.

#### 1.2.4. Posebni objekti

Posebni objekti, odnosno vjerski objekti u granicama DUP-a se nalaze u okviru tri bloka, i to:

- U bloku **B1** – Crkva «Svetog Ilije»,
- U bloku **B2** – Crkva «Svetog Tome»,
- U bloku **B7** – Crkva «Svetog Vida» (manastirski kompleks).

Izgrađeni objekti su iz perioda formiranja naselja, odnosno građeni su posle 14. veka. Ukupna površina koju zauzimaju posebni objekti u granicama DUP-a iznosi **0,28ha**. Planskim rješenjem se ne predviđa povećanje površine namjenjene za posebne objekte, ali se povećava bruto građevinska površina – BGP objekata sa **585m<sup>2</sup>** na **673m<sup>2</sup>** i bruto razvijena građevinska površina objekata – BRGP sa **901m<sup>2</sup>** na **1 220m<sup>2</sup>**. U okviru pripadajućih parcela mogu se pored hrama graditi i objekti koji su u njegovoj funkciji korišćenja. Sve intervencije u prostoru, odnosno na parcelama na kojima su izgrađeni vjerski objekti rade se uz pribavljeno mišljenje nadležnog ministarstva za zaštitu spomenika kulture, na način propisan zakonom.

Takodje, u granicama DUP-a u okviru bloka **B2** nalazi se zaštićeno nepokretno kulturno dobro – **Arheološko nalazište «Mirište» (poglavlje 1.2.3. Javni objekti – kultura)**. Dva rimska mozaika na ovom lokalitetu su iz 3. veka p.n.e. i posebne su kulturno-istorijske vrijednosti. Prvi mozaik površine od 15m<sup>2</sup> je otkriven 1902. godine, a drugi površine od oko 37,5m<sup>2</sup> nekoliko godina kasnije i oba su predstavljali podne dekoracije u rimskoj građevini.

Sve intervencije u prostoru, odnosno na parcelama na kojima se nalazi arheološki lokalitet – nalazište «Mirište» i vjerski objekti ili njihovom neposrednom okruženju rade se uz prethodno pribavljeno mišljenje nadležnog organa za zaštitu spomenika kulture, na način propisan zakonom.

Tabela br. 10 - Posebni objekti po blokovima

Cjelina	BLOK	POSEBNI OBJEKTI (vjerski objekti)							
		Postojeće stanje				PLANSKO RJEŠENJE			
		Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	BGP (m <sup>2</sup> )	BRGP (m <sup>2</sup> )	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	BGP (m <sup>2</sup> )	BRGP (m <sup>2</sup> )
1	B 1	0,05	0,2	61	61	0,04	0,2	61	61
	B 2	0,05	0,4	64	64	0,05	0,4	64	64
	B 3	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
	B 4	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
	B 5	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
	B 6	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
	B 7	0,18	5,1	460	776	0,18	5,1	548	1095
	B 8	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
	B 9	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
	B 10	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
	B 11	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
2	B 12	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
<b>UKUPNO (1 – 2)</b>		<b>0,28</b>	<b>/</b>	<b>585</b>	<b>901</b>	<b>0,27</b>	<b>0,3</b>	<b>673</b>	<b>1220</b>

### 1.2.5. Komunalni objekti

Prostor za komunalne objekte u granicama DUP-a zauzima površinu od **0,25ha**. Planskim rješenjem se predviđa povećanje površine namjenjene za komunalne objekte za **0,35ha**, odnosno za **140,0%**, tako da ukupno iznosi **0,6ha**. Planirano povećanje površine se odnosi na proširenje gradskog groblja u okviru bloka **B1**. U toku je izgradnja gradske kapele.

Takođe, u okviru bloka B1 se nalazi i rezervoar pijaće vode za naselje Petrovac, koji će i posle izgradnje regionalnog sistema za vodosnabdevanje sa Skadarskog jezera ostati u funkciji. Sve mjere sanitarne zaštite izvorišta vodosnabdevanja se primenjuju na način propisan zakonskom regulativom.

Tabela br. 11 - Komunalni objekti po blokovima

Cjelina	BLOK	KOMUNALNI OBJEKTI			
		Postojeće stanje		PLANSKO RJEŠENJE	
		Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)
1	B 1	0.20	1.0	0.49	2.4
	B 2	0.05	0.4	0.05	0.4
	B 3	/	/	/	/
	B 4	/	/	/	/
	B 5	/	/	/	/
	B 6	/	/	/	/
	B 7	/	/	/	/
	B 8	/	/	/	/
	B 9	/	/	/	/
	B 10	/	/	/	/
	B 11	/	/	/	/
2	B 12	/	/	/	/
<b>UKUPNO (1 – 2)</b>		<b>0.25</b>	<b>/</b>	<b>0.6</b>	<b>2.8</b>

### 1.2.6. Saobraćaj i saobraćajne površine

Prostor za saobraćaj i saobraćajne površine u granicama DUP-a zauzima prostor od **14,84ha**. Planskim rješenjem se predviđa povećanje površine namjenjene za saobraćaj i saobraćajne površine za **1,86ha**, odnosno za **12,5%**, tako da ukupno iznosi **16,70ha**. Predviđena je izgradnja saobraćajnica (kolskih, kolsko-pešačkih i pešačkih) u dužini od oko **3450m**, kao i rekonstrukcija postojećih saobraćajnica, gde prostorne mogućnosti dozvoljavaju širenjem regulacije.

Takođe se planira izgradnja javne garaže u okviru bloka **B4** i autobuske stanice u okviru bloka **B8**, tako da se povećava bruto građevinska površina – BGP objekata sa **128m<sup>2</sup>** na **3 367m<sup>2</sup>** i bruto razvijena građevinska površina objekata – BRGP sa **128m<sup>2</sup>** na **9 528m<sup>2</sup>**.

Tabela br. 12 – Saobraćaj i saobraćajne površine po blokovima

Cjelina	BLOK	SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNE POVRŠINE							
		Postojeće stanje				PLANSKO RJEŠENJE			
		Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	BGP (m <sup>2</sup> )	BRGP (m <sup>2</sup> )	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	BGP (m <sup>2</sup> )	BRGP (m <sup>2</sup> )
1	B 1	2,14	10,4	/	/	2.51	12.2	0	0
	B 2	2,33	19,1	/	/	1.20	9.8	0	0
	B 3	2,07	25,8	/	/	2.64	32.8	0	0
	B 4	1,20	22,3	128	128	1.61	29.9	1335	3433
	B 5	1,87	27,3	/	/	1.88	27.5	0	0
	B 6	1,61	21,4	/	/	1.33	17.7	0	0
	B 7	0,64	18,3	/	/	0.69	19.7	0	0
	B 8	1,44	28,2	/	/	1.97	38.6	2032	6095
	B 9	0,40	15,9	/	/	0.39	15.5	0	0
	B 10	0,60	16,8	/	/	0.65	18.3	0	0
	B 11	0,35	7,1	/	/	0.48	9.8	0	0
2	B 12	0,19	3,1	/	/	1.35	22.4	0	0
<b>UKUPNO (1 – 2)</b>		<b>14,84</b>	<b>/</b>	<b>128</b>	<b>128</b>	<b>16.70</b>	<b>19.4</b>	<b>3367</b>	<b>9528</b>

Duž glavne ulazno-izlazne saobraćajnice, kao i duž novoplanirane saobraćajnice prema Buljarici predviđena su obostrana autouska stajališta za lokalni saobraćaj. Rekonstrukcijom raskrsnice Jadranskog puta i druge ulazno-izlazne saobraćajnice za Petrovac iz smera Budvije izgradnjom denivelisanog ukrštanja bezbednost saobraćaja se znatno povećava.

### 1.2.7. Zelene površine

Zelene površine u gnanicama DUP-a zauzimaju prostor od **14,07ha**. Planskim rješenjem predviđeno je njihovo povećanje za **2,11ha** ili **15,0%**, tako da ukupno iznosi **16,18ha**. Povećanje zelenih površina se odnosi na formiranje skverova, park šume i zaštitnog zelenila.

Tabela br. 13 – Zelene površine po blokovima

Cjelina	BLOK	ZELENE POVRŠINE			
		Postojeće stanje		PLANSKO RJEŠENJE	
		Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)
1	B 1	2,70	13,2	7,91	38,6
	B 2	4,23	34,6	2,85	23,3
	B 3	2,46	30,6	1,94	24,1
	B 4	0,09	1,7	0,09	1,7
	B 5	2,78	40,6	1,96	28,7
	B 6	0,75	10,0	0,78	10,4
	B 7	/	/	0,09	2,6
	B 8	0,67	13,1	0,45	8,8
	B 9	/	/	0,00	0,0
	B 10	0,03	42,7	0,00	0,0
	B 11	/	/	0,08	1,6
2	B 12	0,36	6,0	0,03	0,5
<b>UKUPNO (1 – 2)</b>		<b>14,07</b>	<b>/</b>	<b>16,18</b>	<b>18,8</b>

Skver je manja uređena zelena površina zasađena sitnim mediteranskim rastinjem raspoređena na više zasebnih lokacije u okviru građevinskog područja ukupne površine **0,34ha**. Park šuma se formira u okviru bloka **B1** duž obale Zakolač, kao i oko gradskog groblja i ukupno zauzima površinu od **7,12ha**, dok zaštitno zelenilo egzistira duž povremenih vodotokova i iznosi **0,43ha**.

Sadnja odgovarajućeg bilja i formiranje „ekoloških suncobrana“ radi zaštite od visoke insolacije i mikroorganizama je obavezan elemenat za poboljšanje kvaliteta pejzaža. Kao biološku osnovu za formiranje vegetacijskog potencijala, pored fitoncidnih biljaka visokog rasta, koristiti i vrste koje podnose „posolicu“ i to: *Pittosporum tobira*, *Tamarix sp.-tamaris*, *Nerium oleander*, *Myrtus communis*–mirta, *Vitex agnus castus*–konopljika, *Pistacia lentiscus*–tršlja, *Atriplex hallimus*–slana pepeljuga, *Arbutus unedo*–maganja, *Viburnum tinus*–lemprika.

Osim navedenog zelenila, u sklopu zelenih površina iskazana je i površina pod maslinama, odnosno maslinjaci, koja iznosi **8,29ha**. **Republika Crna Gora je maslinu zaštitila kao dobro od opšteg interesa Zakonom o maslinarstvu**. Shodno tome u narednom poglavlju su dati posebni uslovi za površine pod maslinama, s obzirom da je zabranjena seča maslinovih stabala i sadnica, kao i njihovo oštećenje.

### 1.2.8. Šume

Prostor pod šumom u okviru granica DUP-a iznosi **17,35ha**, dok je planskim rješenjem dato njegovo smanjenje za **6,99ha** ili za **40.3%**, tako da ukupna površina pod šumama iznosi **10,36ha**. Iskazano smanjenje površine pod šumom je fiktivno, jer se formira park šuma u okviru bloka **B1**, površine **7,12ha**, duž obale Zakolač (poglavlje 1.2.7. – Zelenilo). Predlaže se da se za dijelove površina gde se DUP-om predviđa njihovo smanjenje napravi procjena stabala i da se očuvana stabla izmjestu u predviđeni park šuma.

Tabela br. 14 - Šume po blokovima

Cjelina	BLOK	Š U M E			
		Postojeće stanje		PLANSKO RJEŠENJE	
		Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)
1	B 1	10,74	52,4	4.00	19.5
	B 2	1,01	8,3	1.10	9.0
	B 3	0,54	6,7	0.60	7.5
	B 4	/	/	0.00	0.0
	B 5	0,83	12,1	1.38	20.2
	B 6	1,25	16,6	1.01	13.4
	B 7	/	/	0.00	0.0
	B 8	0,16	3,1	0.00	0.0
	B 9	/	/	0.00	0.0
	B 10	/	/	0.00	0.0
	B 11	/	/	0.00	0.0
2	B 12	2,82	46,8	2.27	37.6
<b>UKUPNO (1 – 2)</b>		<b>17,35</b>	<b>/</b>	<b>10.36</b>	<b>12.00</b>

### 1.2.9. Obala

Obala u granicama DUP-a zauzima površinu od **1,83ha**, i to samo u okviru bloka **B1** na potesu Zakolač. Ovaj deo obale nalazi se u okviru sektora 44. (Perazića do – Petrovac – Lučice) u zoni Otvorenog mora, a na osnovu Prostornog plana posebne namjene za područje morskog dobra.

Tabela br. 15 - Obala po blokovima

Cjelina	BLOK	O B A L A			
		Postojeće stanje		PLANSKO RJEŠENJE	
		Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)
1	B 1	1,83	9,0	1.83	8.9
	B 2	/	/	/	/
	B 3	/	/	/	/
	B 4	/	/	/	/
	B 5	/	/	/	/
	B 6	/	/	/	/
	B 7	/	/	/	/
	B 8	/	/	/	/
	B 9	/	/	/	/
	B 10	/	/	/	/
	B 11	/	/	/	/
2	B 12	/	/	/	/
<b>UKUPNO (1 – 2)</b>		<b>1.83</b>	<b>/</b>	<b>1.83</b>	<b>2.1</b>

Planskim rješenjem se ne predviđa povećanje površine namjenjene za obalu, ali se planira formiranje manjih plaža duž obale Zakolač, na prostoru od tvrđave «Kastela» do hotela «As» koji je u rekonstrukciji. Takođe, duž ovog pravca se prostire i pješačka staza. Za ovaj prostor u okviru bloka **B1**, **obavezna je izrada urbanističkog projekta** na način propisan zakonom.

### 1.2.10. Vodotokovi

U granicama DUP-a vodotokovi zauzimaju površinu od **0,79ha**. Planskim rješenjem predviđeno je smanjenje za **0,30ha** ili **38%**, tako da ukupno iznosi **0,49ha**.

Tabela br. 16 - Vodotokovi po blokovima

Cjelina	BLOK	VODOTOKOVI			
		Postojeće stanje		PLANSKO RJEŠENJE	
		Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)
1	B 1	0,05	0,2	0,07	0,3
	B 2	0,05	0,4	0,09	0,7
	B 3	0,24	3,0	0,01	0,1
	B 4	0,14	2,6	0,00	0,0
	B 5	0,08	1,2	0,02	0,3
	B 6	0,04	0,5	0,12	1,6
	B 7	/	/	0,00	0,0
	B 8	/	/	0,00	0,0
	B 9	/	/	0,00	0,0
	B 10	/	/	0,03	0,8
	B 11	0,04	0,8	0,02	0,4
2	B 12	0,15	2,5	0,13	2,2
<b>UKUPNO (1 – 2)</b>		<b>0,79</b>	<b>/</b>	<b>0,49</b>	<b>0,6</b>

Vodotokovi u granicama DUP-a, kao i neposrednom okruženju su povremeni, bujičnog karaktera. Iskazano smanjenje se odnosi na uređenje vodotokova, tako što će se započeto zacevljenje vodotokova u centru naselja nastaviti uzvodno, u široj zoni centra koja je u neposrednom kontaktu sa centrom.

### 1.2.11. Neizgrađene i neuređene površine

Neizgrađenje i neuređene površine u granicama DUP-a iznose **9,37ha** ili **11,0%** od ukupne površine urbanističkog plana, dok planskim rješenjem ove površine više ne egzistiraju, odnosno predviđa se uređenje svih površina u granicama DUP-a.

## 1.4. BILANS NAMJENE POVRŠINA

Uporedni pregled namjene površina u granicama DUP-a postojećeg stanja i planskog rješenja dat je sljedećim tabelama pojedinačno po blokovima i ukupno za celo područje u granicama DUP-a.



Tabela br. 18 – Bilans namjene površina – Blok B1

Namjena – Blok B1	Postojeće stanje		PLANSKO RJEŠENJE	
	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)
<b>Stanovanje</b>	<b>2.23</b>	<b>10.9</b>	<b>3.43</b>	<b>16.7</b>
<b>Stanovanje</b> pod posebnim uslovima u okviru parcela maslinjaka	/	/	<b>0.15</b>	<b>0.7</b>
<b>Komercijalni objekti i usluge</b>	<b>0.07</b>	<b>0.3</b>	<b>0.07</b>	<b>0.3</b>
1. Ugostiteljstvo i turizam	0.07	0.3	0.07	0.3
<b>Posebni objekti</b> (vjerski objekti)	<b>0.04</b>	<b>0.2</b>	<b>0.04</b>	<b>0.2</b>
<b>Komunalni objekti</b>	<b>0.20</b>	<b>1.0</b>	<b>0.49</b>	<b>2.4</b>
1. Groblje	0.14	0.7	0.43	2.1
2. Vodosnabdevanje	0.06	0.3	0.06	0.3
<b>Saobraćaj i saobraćajne površine</b>	<b>2.14</b>	<b>10.4</b>	<b>2.51</b>	<b>12.2</b>
1. Saobraćajnice	2.14	10.4	2.51	10.6
<b>Zelene površine</b>	<b>2.70</b>	<b>13.2</b>	<b>7.91</b>	<b>38.6</b>
1. Maslinjaci	2.70	13.2	0.7	3.4
2. Park šuma	/	/	7.12	34.9
3. Skver	/	/	0.09	0.4
<b>Šume</b>	<b>10.74</b>	<b>52.5</b>	<b>4.0</b>	<b>19.5</b>
<b>Obala</b>	<b>1.83</b>	<b>9.0</b>	<b>1.83</b>	<b>8.9</b>
<b>Vodotokovi</b>	<b>0.05</b>	<b>0.2</b>	<b>0.07</b>	<b>0.3</b>
<b>Neizgrađene i neuređene površine</b>	<b>0.48</b>	<b>2.3</b>	/	/
<b>U K U P N O</b>	<b>20.49</b>	<b>100.0</b>	<b>20.49</b>	<b>100.0</b>

Tabela br. 19 – Bilans namjene površina – Blok B2

Namjena – Blok B2	Postojeće stanje		PLANSKO RJEŠENJE	
	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)
<b>Stanovanje</b>	<b>3,90</b>	<b>31,9</b>	<b>4.88</b>	<b>39.9</b>
<b>Stanovanje</b> pod posebnim uslovima u okviru parcela maslinjaka	/	/	<b>1.89</b>	<b>15.5</b>
<b>Javni objekti</b>	<b>0,01</b>	<b>0,1</b>	<b>0.12</b>	<b>1.0</b>
1. Kultura	0,01	0,1	0.12	1.0
<b>Posebni objekti</b> (vjerski objekti)	<b>0,05</b>	<b>0,4</b>	<b>0.05</b>	<b>0.4</b>
<b>Komunalni objekti</b>	<b>0,05</b>	<b>0,4</b>	<b>0.05</b>	<b>0.4</b>
1. Groblje	0,05	0,4	0.05	0.4
<b>Saobraćaj i saobraćajne površine</b>	<b>2,33</b>	<b>19,1</b>	<b>1.2</b>	<b>9.8</b>
1. Saobraćajnice	2,33	19,0	1.05	8.6
<b>Zelene površine</b>	<b>4,23</b>	<b>34,6</b>	<b>2.85</b>	<b>23.3</b>
1. Maslinjaci	4,23	34,6	2.81	23.0
2. Skver	/	/	0.04	0.3
<b>Šume</b>	<b>1,01</b>	<b>8,3</b>	<b>1.10</b>	<b>9.0</b>
<b>Vodotokovi</b>	<b>0,05</b>	<b>0,4</b>	<b>0.09</b>	<b>0.7</b>
<b>Neizgrađene i neuređene površine</b>	<b>0,60</b>	<b>4,9</b>	/	/
<b>U K U P N O</b>	<b>12,23</b>	<b>100,0</b>	<b>12,23</b>	<b>100,0</b>

Tabela br. 20 – Bilans namjene površina – Blok B3

Namjena – Blok B3	Postojeće stanje		PLANSKO RJEŠENJE	
	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)
<b>Stanovanje</b>	<b>1,02</b>	<b>12,7</b>	<b>2,73</b>	<b>34,0</b>
<b>Komercijalni objekti i usluge</b>	/	/	<b>0,11</b>	<b>1,4</b>
1. Ugostiteljstvo i turizam	/	/	0,11	1,4
<b>Saobraćaj i saobraćajne površine</b>	<b>2,07</b>	<b>25,8</b>	<b>2,64</b>	<b>32,8</b>
1. Saobraćajnice	2,23	25,8	2,64	32,8
<b>Zelene površine</b>	<b>2,46</b>	<b>30,6</b>	<b>1,94</b>	<b>24,2</b>
1. Maslinjaci	2,46	30,6	1,87	23,4
2. Zaštitno zelenilo	/	/	0,07	0,8
<b>Šume</b>	<b>0,54</b>	<b>6,7</b>	<b>0,60</b>	<b>7,5</b>
<b>Vodotokovi</b>	<b>0,24</b>	<b>3,0</b>	<b>0,01</b>	<b>0,1</b>
<b>Neizgrađene i neuređene površine</b>	<b>1,70</b>	<b>21,2</b>	/	/
<b>U K U P N O</b>	<b>8,03</b>	<b>100,0</b>	<b>8,03</b>	<b>100,0</b>

Tabela br. 21 – Bilans namjene površina – Blok B4

Namjena – Blok B4	Postojeće stanje		PLANSKO RJEŠENJE	
	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)
<b>Stanovanje</b>	<b>3,04</b>	<b>56,5</b>	<b>3,54</b>	<b>65,8</b>
<b>Komercijalni objekti i usluge</b>	<b>0,13</b>	<b>2,4</b>	<b>0,14</b>	<b>2,6</b>
1. Ugostiteljstvo i turizam	0,13	2,4	0,14	2,6
<b>Saobraćaj i saobraćajne površine</b>	<b>1,20</b>	<b>22,3</b>	<b>1,61</b>	<b>29,9</b>
1. Javna garaža	/	/	0,19	3,5
2. Autobuska stanica	0,20	3,7	/	/
3. Saobraćajnice	1,00	18,6	1,42	26,4
<b>Zelene površine</b>	<b>0,09</b>	<b>1,7</b>	<b>0,09</b>	<b>1,7</b>
1. Maslinjaci	0,09	1,7	/	/
2. Skver	/	/	0,02	0,4
3. Zaštitno zelenilo	/	/	0,07	1,3
<b>Vodotokovi</b>	<b>0,14</b>	<b>2,6</b>	/	/
<b>Neizgrađene i neuređene površine</b>	<b>0,78</b>	<b>14,5</b>	/	/
<b>U K U P N O</b>	<b>5,38</b>	<b>100,0</b>	<b>5,38</b>	<b>100,0</b>

Tabela br. 22 – Bilans namjene površina – Blok B5

Namjena – Blok B5	Postojeće stanje		PLANSKO RJEŠENJE	
	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)
<b>Stanovanje</b>	<b>0,29</b>	<b>4,2</b>	<b>0,89</b>	<b>13,0</b>
Stanovanje pod posebnim uslovima u okviru parcela maslinjaka	/	/	<b>0,37</b>	<b>5,4</b>
<b>Komercijalni objekti i usluge</b>	/	/	<b>0,34</b>	<b>4,9</b>
<b>Saobraćaj i saobraćajne površine</b>	<b>1,87</b>	<b>27,3</b>	<b>1,88</b>	<b>27,5</b>
1. Saobraćajnice	1,87	27,3	1,88	27,5
<b>Zelene površine</b>	<b>2,90</b>	<b>42,4</b>	<b>1,96</b>	<b>28,7</b>
1. Maslinjaci	2,90	42,4	1,96	28,7
<b>Šume</b>	<b>0,83</b>	<b>12,1</b>	<b>1,38</b>	<b>20,2</b>
<b>Vodotokovi</b>	<b>0,08</b>	<b>1,2</b>	<b>0,02</b>	<b>0,3</b>
<b>Neizgrađene i neuređene površine</b>	<b>0,78</b>	<b>11,4</b>	/	/
<b>U K U P N O</b>	<b>6,84</b>	<b>100,0</b>	<b>6,84</b>	<b>100,0</b>

Tabela br. 23 – Bilans namjene površina – Blok B6

Namjena – Blok B6	Postojeće stanje		PLANSKO RJEŠENJE	
	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)
<b>Stanovanje</b>	<b>2,16</b>	<b>28,9</b>	<b>2,90</b>	<b>38,6</b>
Stanovanje pod posebnim uslovima u okviru parcela maslinjaka	/	/	1,37	18,2
<b>Saobraćaj i saobraćajne površine</b>	<b>1,61</b>	<b>21,4</b>	<b>1,33</b>	<b>17,7</b>
1. Saobraćajnice	1,61	21,4	1,21	16,1
2. Parking za autobuse	/	/	0,12	1,6
<b>Zelene površine</b>	<b>0,75</b>	<b>10,0</b>	<b>0,78</b>	<b>10,4</b>
1. Maslinjaci	0,75	10,0	0,65	8,6
2. Zaštitno zelenilo	/	/	0,13	1,8
<b>Šume</b>	<b>1,25</b>	<b>16,6</b>	<b>1,01</b>	<b>13,5</b>
<b>Vodotokovi</b>	<b>0,04</b>	<b>0,5</b>	<b>0,12</b>	<b>1,6</b>
<b>Neizgrađene i neuređene površine</b>	<b>1,70</b>	<b>22,6</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>U K U P N O</b>	<b>7,51</b>	<b>100,0</b>	<b>7,51</b>	<b>100,0</b>

Tabela br. 24 – Bilans namjene površina – Blok B7

Namjena – Blok B7	Postojeće stanje		PLANSKO RJEŠENJE	
	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)
<b>Stanovanje</b>	<b>1,14</b>	<b>32,6</b>	<b>1,41</b>	<b>40,3</b>
<b>Komercijalni objekti i usluge</b>	<b>1,28</b>	<b>36,6</b>	<b>1,13</b>	<b>32,3</b>
1. Ugostiteljstvo i turizam	1,19	34,0	1,13	32,3
2. Usluge	0,09	2,6	/	/
<b>Posebni objekti (vjerski objekat)</b>	<b>0,18</b>	<b>5,1</b>	<b>0,18</b>	<b>5,1</b>
<b>Saobraćaj i saobraćajne površine</b>	<b>0,64</b>	<b>18,3</b>	<b>0,69</b>	<b>19,7</b>
1. Saobraćajnice	0,64	18,3	0,69	19,7
<b>Zelene površine</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>0,09</b>	<b>2,6</b>
1. Skver	/	/	0,09	2,6
<b>Neizgrađene i neuređene površine</b>	<b>0,26</b>	<b>7,4</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>U K U P N O</b>	<b>3,50</b>	<b>100,0</b>	<b>3,50</b>	<b>100,0</b>

Tabela br. 25 – Bilans namjene površina – Blok B8

Namjena – Blok B8	Postojeće stanje		PLANSKO RJEŠENJE	
	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)
<b>Stanovanje</b>	<b>2,08</b>	<b>40,7</b>	<b>2,65</b>	<b>51,8</b>
Stanovanje pod posebnim uslovima u okviru parcela maslinjaka	/	/	0,04	0,8
<b>Komercijalni objekti i usluge</b>	<b>0,07</b>	<b>1,4</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
1. Ugostiteljstvo i turizam	0,07	1,4	/	/
<b>Saobraćaj i saobraćajne površine</b>	<b>1,44</b>	<b>28,2</b>	<b>1,97</b>	<b>38,6</b>
1. Autobuska stanica	/	/	0,51	10,0
2. Saobraćajnice	1,44	28,2	1,46	28,6
<b>Zelene površine</b>	<b>0,67</b>	<b>13,1</b>	<b>0,45</b>	<b>8,8</b>
1. Maslinjaci	0,67	13,1	0,28	5,5
2. Skver	/	/	0,1	1,9
3. Zaštitno zelenilo	/	/	0,07	1,4
<b>Šume</b>	<b>0,16</b>	<b>3,1</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>Neizgrađene i neuređene površine</b>	<b>0,69</b>	<b>13,5</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>U K U P N O</b>	<b>5,11</b>	<b>100,0</b>	<b>5,11</b>	<b>100,0</b>

Tabela br. 26 – Bilans namjene površina – Blok B9

Namjena – Blok B9	Postojeće stanje		PLANSKO RJEŠENJE	
	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)
<b>Stanovanje</b>	<b>1.01</b>	<b>40.1</b>	<b>1.03</b>	<b>40.9</b>
<b>Komercijalni objekti i usluge</b>	<b>1.11</b>	<b>44.0</b>	<b>1.10</b>	<b>43.6</b>
1. Ugostiteljstvo i turizam	1.11	44.0	1.10	43.6
<b>Saobraćaj i saobraćajne površine</b>	<b>0.40</b>	<b>15.9</b>	<b>0.39</b>	<b>15.5</b>
1. Saobraćajnice	0.40	15.9	0.39	15.5
<b>UKUPNO</b>	<b>2.52</b>	<b>100.0</b>	<b>2.52</b>	<b>100.0</b>

Tabela br. 27 – Bilans namjene površina – Blok B10

Namjena – Blok B10	Postojeće stanje		PLANSKO RJEŠENJE	
	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)
<b>Stanovanje</b>	<b>2.83</b>	<b>79.5</b>	<b>2.91</b>	<b>81.7</b>
<b>Komercijalni objekti i usluge</b>	<b>0.10</b>	<b>2.8</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
1. Usluge	0.10	2.8	/	/
<b>Saobraćaj i saobraćajne površine</b>	<b>0.60</b>	<b>16.9</b>	<b>0.65</b>	<b>18.3</b>
1. Saobraćajnice	0.60	16.9	0.65	18.3
<b>Zelene površine</b>	<b>0.03</b>	<b>0.8</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
1. Maslinjaci	0.03	0.8	/	/
<b>Vodotokovi</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>UKUPNO</b>	<b>3.56</b>	<b>100.0</b>	<b>3.56</b>	<b>100.0</b>

Tabela br. 28 – Bilans namjene površina – Blok B11

Namjena – Blok B11	Postojeće stanje		PLANSKO RJEŠENJE	
	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)
<b>Stanovanje</b>	<b>1.05</b>	<b>21.4</b>	<b>1.04</b>	<b>21.2</b>
<b>Komercijalni objekti i usluge</b>	<b>0.13</b>	<b>2.6</b>	<b>0.13</b>	<b>2.6</b>
1. Ugostiteljstvo i turizam	0.13	2.6	0.13	2.6
<b>Javni objekti</b>	<b>2.68</b>	<b>54,6</b>	<b>3.16</b>	<b>64.4</b>
1. Obrazovanje	1.07	21,8	1.02	20.8
2. Socijalna zaštita	0.35	7,1	0.35	7.1
3. Državni organi i uprava	0.28	5,7	0.22	5.7
4. Sport i rekreacija	0.98	20,0	1.57	32.0
<b>Saobraćaj i saobraćajne površine</b>	<b>0.35</b>	<b>7,1</b>	<b>0.48</b>	<b>9.8</b>
1. Saobraćajnice	0.35	7,1	0.48	9.8
<b>Zelene površine</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>0.08</b>	<b>1.6</b>
1. Zaštitno zelenilo	/	/	0.08	1.6
<b>Vodotokovi</b>	<b>0.04</b>	<b>0,8</b>	<b>0.02</b>	<b>0.4</b>
<b>Neizgrađene i neuređene površine</b>	<b>0.66</b>	<b>13,5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UKUPNO</b>	<b>4.91</b>	<b>100,0</b>	<b>4,91</b>	<b>100,0</b>

Tabela br. 29 – Bilans namjene površina – Blok B12

Namjena – Blok B12		Postojeće stanje		PLANSKO RJEŠENJE	
		Površina (ha)	Učešće u bloku (%)	Površina (ha)	Učešće u bloku (%)
<b>Stanovanje</b>		<b>0,80</b>	<b>13,4</b>	<b>2,25</b>	<b>37,3</b>
<b>Saobraćaj i saobraćajne površine</b>		<b>1,19</b>	<b>19,7</b>	<b>1,35</b>	<b>22,4</b>
1.	Saobraćajnice	1,19	19,7	1,35	22,4
<b>Zelene površine</b>		<b>0,36</b>	<b>6,0</b>	<b>0,03</b>	<b>0,5</b>
1.	Maslinjaci	0,36	6,0	0,02	0,3
2.	Zaštitno zelenilo	/	/	0,01	0,2
<b>Šume</b>		<b>2,82</b>	<b>46,7</b>	<b>2,27</b>	<b>37,6</b>
<b>Vodotokovi</b>		<b>0,15</b>	<b>2,5</b>	<b>0,13</b>	<b>2,2</b>
<b>Neizgrađene i neuređene površine</b>		<b>0,71</b>	<b>11,7</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>U K U P N O</b>		<b>6,03</b>	<b>100,0</b>	<b>6,03</b>	<b>100,0</b>

Tabela br. 30 – Bilans namjene površina u granicama DUP-a

Namjena		Postojeće stanje		PLANSKO RJEŠENJE	
		Površina (ha)	Učešće u DUP-u (%)	Površina (ha)	Učešće u DUP-u (%)
1.	<b>Stanovanje</b>	<b>21.55</b>	<b>25,0</b>	<b>29.66</b>	<b>34.4</b>
	Stanovanje pod posebnim uslovima u okviru parcela maslinjaka	/	/	<b>3.82</b>	<b>4.4</b>
2.	<b>Komercijalni objekti i usluge</b>	<b>3.1</b>	<b>3.6</b>	<b>2.68</b>	<b>3.1</b>
3.	<b>Javni objekti</b>	<b>2.69</b>	<b>3.1</b>	<b>3.28</b>	<b>3.8</b>
	3.1. Obrazovanje	1.07	1.2	1.02	1.2
	3.2. Socijalna zaštita	0.35	0.4	0.35	0.4
	3.3. Državni organi i uprava	0.28	0.3	0.22	0.3
	3.4. Sport i rekreacija	0.98	1.1	1.57	1.8
3.5. Kultura	0.01	0.1	0.12	0.1	
4.	<b>Posebni objekti (vjerski objekti)</b>	<b>0.28</b>	<b>0.3</b>	<b>0.27</b>	<b>0.3</b>
5.	<b>Komunalni objekti</b>	<b>0.25</b>	<b>0.3</b>	<b>0.54</b>	<b>0.6</b>
	5.1. Groblje	0.19	0.2	0.48	0.5
	5.2. Vodosnabdevanje	0.06	0.1	0.06	0.1
6.	<b>Saobraćaj i saobraćajne površine</b>	<b>14.84</b>	<b>17.2</b>	<b>17.39</b>	<b>20.2</b>
	6.1. Autobuska stanica	0.20	0.2	0.51	0.6
	6.2. Garaža	/	/	0.19	0.2
	6.3. Parkig za autobuse	/	/	0.12	0.1
	6.4. Saobraćajnice	14.64	17.0	16.57	19.2
7.	<b>Zelene površine</b>	<b>14,07</b>	<b>16,4</b>	<b>18,57</b>	<b>21,6</b>
	7.1. Maslinjaci	14,07	16,4	10,76	12,5
	7.2. Park šuma	/	/	7,06	8,2
	7.3. Skver	/	/	0,26	0,3
	7.4. Zaštitno zelenilo	/	/	0,49	0,6
8.	<b>Šume</b>	<b>17.35</b>	<b>20.1</b>	<b>10.49</b>	<b>12.2</b>
9.	<b>Obala</b>	<b>1.83</b>	<b>2.1</b>	<b>1,83</b>	<b>2.1</b>
10.	<b>Vodotokovi</b>	<b>0.79</b>	<b>0.9</b>	<b>0.49</b>	<b>0.6</b>
11.	<b>Neizgrađene i neuređene površine</b>	<b>9.37</b>	<b>11.0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>U K U P N O (1 – 11)</b>		<b>86.12</b>	<b>100.0</b>	<b>86.12</b>	<b>100.0</b>

## 2. MREŽA SAOBRAĆAJNICA I VODOTOKOVA

### 2.1. MREŽA SAOBRAĆAJNICA

Saobraćajna matrica u granicama DUP-a definisana je Izmjenama i dopunama dijela GUP-a, Sektor: Kamenovo – Buljarice uz uvažavanje postojeće ulične mreže formirane realizacijom predhodno donjete planske i urbanističke dokumentacije ili stihijski (neplanski) nastale na terenu uglavnom sa nedovoljnom širinom regulacije i velikim nagibom tako da su u velikom broju neadekvatne za odvijanje kolskog saobraćaja.

U planskom rešenju mrežu saobraćajnica čine;

- Kolske saobraćajnice,
- Kolsko-pešačke saobraćajnice,
- Pešačke staze.

Ukupna dužina svih planiranih saobraćajnica u granicama DUP-a iznosi ~ **3 450m**.

Dionica magistralnog puta – Jadranske magistrale od **tačke E do tačke F** (grafički prilog br. 4 - «Mreža saobraćajnica i vodotokova sa analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje i regulacionim i nivelacionim rešenjima») u dužini od **1 200m** je u trenutku izrade DUP-a u rekonstrukciji. Rekonstrukcijom se izvodi proširenje saobraćajnice koje podrazumeva izgradnju treće saobraćajne trake u širini od **3,0m**.

**Mirujući saobraćaj** u granicama DUP-a organizovan je dvojako, i to na javnim površinama za parkiranje ili garažiranje motornih vozila ili u okviru pripadajućih parcela. Postojeći broj parking mjesta od oko **85** je neznatan u odnosu na potrebe od **1472** radi obezbeđenja nesmetanog funkcionisanja saobraćaja. Sanacija nastalog problema predviđena je DUP-om tako što se obezbeđuje broj parking mjesta na ovorenim parkiralištima **274**, u garaži **320** i na parcelama **843**, tako da deficit parking mjesta u granicama DUP-a iznosi **35**.

U okviru bloka **B4** planirana je izgradnja najmanje troetažne javne garaže.

Za nove objekte obavezno je u okviru pripadajuće parcele obezbediti parkiranje ili garažiranje motornih vozila **prema normativima** datim u okviru **poglavlja 5**.

Površina garaže u okviru suterenske etaže stambenih ili komercijalnih objekata, **ne** uračunava se pri utvrđivanju indeksa ili stepena izgrađenosti, odnosno stepena iskorišćenosti građevinske parcele.

Tabela br. 30 – Parking mjesta po blokovima

Cjelina	BLOK	MJESTA ZA PARKIRANJE					
		Postojeća	Potrebna	O s t v a r e n o			
				Otvoreni parkinzi	Garaža	Na parceli	UKUPNO
1	B 1	/	135	21	/	125	146
	B 2	/	180	30	/	146	176
	B 3	/	78	18	/	55	73
	B 4	48	190	56	320	107	483
	B 5	/	18	/	/	14	14
	B 6	/	140	38	/	66	104
	B 7	/	134	/	/	41	41
	B 8	26	170	56	/	87	143
	B 9	11	80	18	/	30	48
	B 10	/	110	26	/	88	114
	B 11	/	165	11	/	36	47
2	B 12	/	72	/	/	48	48
<b>UKUPNO (1 – 2)</b>		<b>85</b>	<b>1 472</b>	<b>274</b>	<b>320</b>	<b>843</b>	<b>1 437</b>

**Uslovi za kretanje hendikepiranih osoba** u granicama DUP-a kod izgradnje saobraćajnica i pešačkih površina, kao i kod prilaza objektima za javno korišćenje (obrazovanje, socijalna i zdravstvena zaštita, kultura, državni organi i uprava, pošta, banka) su sljedeći::

- Trotoari i pešački prelazi mogu imati nagib do 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12);
- Najviše poprečni nagib trotoara na pravac kretanja iznosi 2%;
- Za savlađivanje visinske razlike između trotoara i kolovoza maksimalni nagib zakošenog dijela može iznositi 20% (1:5);
- Prilaz do objekata za javno korišćenje predvideti na dijelu objekta čiji je prizemni dio u nivou terena ili je manje uzdignut u odnosu na teren.

Na grafičkom prilogu br. 4 - «Mreža saobraćajnica i vodotokova sa analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje i regulacionim i nivelacionim rešenjima» dati su svi neophodni podaci sa obeležavanje saobraćajnica.

## 2.2 MREŽA VODOTOKOVA

Povremeni vodotokovi bujičnog karaktera sa padina Paštovske gore zrakasto se spuštaju prema zalivu u Petrovcu. Svi ovi povremeni vodotokovi u centralnoj zoni naselja već su zacevljeni, pa shodno tome predviđa se zacevljenje dionica vodotokova uglavnom duž saobraćajnica u kontaktnoj zoni sa sa centrom naselja, koje su obeležene na grafičkom prilogu br. 4 - «Mreža saobraćajnica i vodotokova sa analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje i regulacionim i nivelacionim rešenjima». Prečnik cijevi kojima se vrši zacevljenje dionica povremenih vodotokova ne može biti manji od prečnika cijevi već zacevljenih dionica vodotokova nizvodno.

Ostale dionice povremenih vodotokova ostaju u svojim matičnim koritima, s'tim što je potrebno vršiti njihovo redovno održavanje na način propisan zakonom.



### 3. MREŽA I OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

#### 3.1. HIDROTEHNIKA

##### • Vodovod i kanalizacija

Petrovac se snabdeva vodom iz izvorišta Reževića Rijeka putem dovodnog cjevovoda Ø 150mm do glavnog rezervoara  $V=480\text{m}^3$  na brdu „Zakolač“ sa kotom dna 75,00m; kao i iz izgrađenog bunara u Buljarici sa odgovarajućim cjevovodom Ø 300mm do Petrovca. Planirano je povećanje rezervarskog prostora i to na lokaciji „Zakolač“ na  $1000\text{ m}^3$  vode i na lokaciji „Brežine“ na koti 75,00 m na  $1000\text{ m}^3$  vode.

Potrošači vode na dijelu naselja ispod kote 60,00 mogu se gravitaciono snabdjevati iz naprijed pomenutih rezervoara, a za potrošače druge visinske zone iznad 60,00NM planirano je snabdevanje putem gornjeg cjevovoda Ø 150mm koji spaja dva rezervoara i koji se napaja vodom pomoću pumpi za povećanje pritiska za potrošače druge visinske zone iznad kote 60,00.

Planirana vodovodna mreža je prstenastog tipa, jer se time omogućava bolja rasPODJELA pritiska kod svih potrošača, a u slučaju kvara na bilo kom dijelu mreže, pomoću dva susedna ventila se blokira samo oštećena dionica cjevovoda, dok se svi ostali potrošači nesmetano snabdevaju vodom dok traje intervencija na oštećenom dijelu vodovodne distributivne mreže.

Potrebe za vodom za različite kategorije potrošača planirane su:

- |                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| - hoteli „A“ kategorije       | 1000 l/kap/din |
| - hoteli „B“ и „C“ kategorije | 800 l/kap/din  |
| - odmaralište                 | 500 l/kap/din  |
| - kampovi                     | 200 l/kap/din  |
| - stalno stanovništvo         | 300 l/kap/din  |

Koeficijenti dnevne neravnomernosti potrošnje vode je  $K1=1,37$  u dijelu maksimalne potrošnje što je uslov za obezbeđenje količine vode iz izvorišta i za maksimalnu časovnu potrošnju  $K2=1,80$  što je uslov za dimenzionisanje sekundarne vodovodne mreže.

Protivpožarna rezerva vode za potrebe uličnih hidranata je planirana u količini od 5 l/sek vode u trajanju od 2 časa gašenja požara.

Primarna razvodna mreža prečnika Ø300, Ø200 и Ø150 sa sekundarnom uličnom mrežom Ø100mm, je povezana prstenasto u prvoj visinskoj zoni, a granasto u drugoj – gornjoj visinskoj zoni jer to uslovljava položaj planiranog naseljavanja.

Sadašnje rješenje vodosnabdevanja Petrovca iz postojećeg Budvanskog vodovoda ima slabosti jer se količina vode u izvorištima smanjuje u letnjem periodu, kada su potrebe najveće, pa se planira povezivanje ovog vodovoda sa planiranim.

Regionalni vodovod Ø1000mm i Ø900mm pomoću priključnog cjevovoda Ø300mm. I nakon povezivanja sa Regionalnim vodovodnim sistemom, sva dosadašnja izvorišta se moraju štititi od zagađivanja i destrukcije, jer i dalje ostaju u funkciji. To je dio baznog principa za razvoj svih regionalnih sistema, po kome se regionalnim sistemima dovode u kanalizacije samo nedostajuće količine vode, dok se i dalje koriste sva izvorišta koja se mogu pouzdano štititi i čija eksploatacija ne izaziva neke ekološke posljedice.

Prikupljanje i odvođenje upotrebljenih sanitarnih voda iz naselja Petrovac je planirano pomoću gravitacione mreže fekalne kanalizacije u dijelu naselja Petrovac, dok se otpadne vode iz Lučica pomoću odgovarajuće crpne stanice prebacuje do postojeće glavne crpne stanice fekalne kanalizacije, odakle se potiskuje postojećim ispustom u more pomoću cjevovoda Ø260mm dužine 1 400m'.

Glavni fekalni kolektor Ø400mm pored obale, prihvata bočne sabirne kolektore prečnika Ø300mm, Ø250mm i Ø200mm.

Sekundarna kanalizaciona mreža obuhvata sve planirane saobraćajnice, a u skladu sa konfiguracijom terena, tako da se sva upotrebljena sanitarna voda prihvata sekundarnom mrežom fekalne kanalizacije Ø200mm i odvodi do glavnog kolektora i do glavne crpne stanice fekalne kanalizacije, gde će se u drugoj fazi realizacije ovog sistema izgraditi. Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda, uz obaveznu realizaciju predtretmana otpadnih voda do nivoa kvaliteta da smeju da budu upuštene u kanalizaciju naselja.

#### • **Odvođenje površinskih i kišnih voda**

Povoljna konfiguracija terena i dobra prijemna moć postojećih potoka, omogućava efikasno odvođenje atmosferskih voda prikupljenih pomoću uličnih slivnika i rigola na saobraćajnicama i drugim uređenim površinama.

Ulični kanali se planiraju Ø250mm do Ø600mm sa podužnim podom 1-2%, što je lako realizovati jer su uglavnom i podužni padovi postojećih saobraćajnica odgovarajući, a na dionicama sa većim nagibom, odvodnici za atmosfersku kanalizaciju do ispusta u recipijent bi bili kaskadirani na dionicama sa prevelikim nagibom.

Dimenzionisanje odvoda kišne kanalizacije uskladiti sa stepenom urbanizacije područja ili značajem saobraćajnice koju preseca i sa t.z.v. dvadesetpetogodišnjom velikom vodom (Qw4%) uz obezbeđenje potrebnog zazora ispod mostova za Q1%.

Kod uređenja vodotoka koji protiču kroz urbane zone, treba imati u vidu estetske, a ne samo funkcionalne zahtjeve, tako da se regulacija obavlja po principima urbane regulacije.

Mali vodotoci kroz naselje se mogu pretvoriti u zatvorene kolektore, tako da se obezbedi kapacitet za propuštanje Qw 4%.

Inače se dimenzionisanje kišne kanalizacije otvorenog i zatvorenog tipa vrši prema analizi verovatnoće intenziteta kiše, ali se okvirno u urbanim zonama usvaja intezitet t.z.v. četvorogodišne kiše (q 25%).

Najveći potok na područja Petrovca je „Nerin“, koji prolazi najužim gradskim jezgrom. Regulisan je uglavnom sa profilom od 6,5 x 1,5m. Potok Nerin ima veliki pad od 4% do 9%, pa je neophodno kaskadama umiriti tok i smanjiti mogućnost erodiranja ovog područja. Računski proticaj velike vode je 13,00m<sup>3</sup>/sek. S obzirom da je potok Nerin jedan od glavnih izvora sedimenata kojim se Petrovačka plaža prihranjuje prirodnim putem, regulacija ovog potoka ne smije ugroziti dotok sedimenata na plažu

*Grafički prilog br. 8.1. –  
Mreža i objekti komunalne infrastrukture - hidrotehnika*

## 3.2. ELEKTROENERGETIKA

### Postojeće stanje

Petrovac je sekundarni turistički centar na Budvanskoj rivijeri koga karakteriše visok stepen izgrađenosti slobodnih površina, a što se odnosi i na elektroenergetske objekte iz kojih se za ovo područje obezbeđuje električna energija.

Primarni izvor električne energije je T.S. 110/35/10/0.4 kV snage (20+40) MVA, Budva „Markovići“ locirana van područja GUP-a. Glavni izvor za područje GUP-a je T.S. 35/10 kV snage (4+8) MVA „Buljarica“ iz koje se energija prenosi kablovskim 10 kV vodovima do pojedinih T.S.10/0.4 kV u planskom području.

Dva 10 kV voda iz T.S. „Buljarice“ su znatno opterećena, posebno u špicu turističke sezone, na kraju su eksploatacionog veka, a trasa im je na pojedinim djelovima ugrožena ubrzanom izgradnjom objekata što ugrožava sigurnost napajanja.

Postojeće T.S. svih naponskih nivoa zadovoljavaju sadašnje potrebe.

Pojedine T.S. 10/0.4 kV su preopterećene (T.S. „Nerin“ i „Stupovi“), a T.S. „Petrovac 1“ kao i „Stupovi“ je dotrajala, tj. Na kraju je eksploatacionog veka.

Sve blindirane T.S. su dotrajale i zahtjevaju rekonstrukciju ili zamjenu sa T.S. tipa MBTS uz odgovarajuće dislociranje.

T.S. „Centar“ snage 630 KVA se mora dislocirati zbog uređenja prostora.

10 kV mreža je kvalitetna – kablovska, realizovana po sistemu prstenova što obezbeđuje visok stepen sigurnosti napajanja, jer se za sve T.S. obezbeđuje dvostrano napajanje po sistemu „ulaz – izlaz“. Prsten je otvoren u određenoj T.S, što omogućava da, u slučaju kvara na nekoj od trafo stanica, ispravni dio mreže preuzme napajanje čitavog prstena. Napojni 10 kV kablovi su sa bakarnim provodnicima tipskog preseka 3x95 mm<sup>2</sup>. Izuzetak je kablovski vod 3x70 mm<sup>2</sup>, ali koji služi za vezu trafo stanica: Rivijera – Petrovac 2 i Krš Medina – AS.

Napajanje nadzemnim dalekovodom 10 kV je realizovano za T.S. „Lučice“ i „Prijevorac“.

Mreža 0.4 kV je, uglavnom, kablovska – radijalna, sa kablovskim podrazvodnim ormanima preko kojih se napajaju pojedini potrošači.

Javna rasveta je građena kao nezavisna, na čeličnim stubovima sa natrijumovim svetiljkama visokog i niskog pritiska, prema značaju saobraćajnica, a napajanje je realizovano kablovskim vodovima 10 i 16 mm<sup>2</sup> iz odgovarajuće trafo stanice.

Opšti zaključak je da postojeći elektroenergetski objekti svih naponskih nivoa zadovoljavaju potrebe potrošača električne energije, ali ne raspolažu potrebnom rezervom za nove potrošnje u planskom periodu, što će se obezbediti kroz izgradnju novih kapaciteta.

### Planirano stanje

Za napajanje planskog područja električnom energijom zadržaće se postojeći naponski nivoi srednjeg napona – 35kV i 10 kV.

Na osnovu sagledavanja razvoja planskog područja i prognoze potrošnje i snage, očekuje se da do kraja planskog perioda vršna snaga na nivou T.S. 10/0.4 kV dostigne nivo od 11.315 MW što, raspoređeno po strukturi potrošača, daje:

- za stanovništvo:  
stan. 2800 x 1.2 KW/stan. = .....3.360 MW
  - za turizam:
    - a) hotelski smeštaj  
ležaja 2850 x 1 KW/ležaju = .....2.850 MW
    - b) privatni smeštaj  
ležaja 4077 x 1 KW/ležaju = ..... 4.077 MW
  - ostale djelatnosti:  
(ugostiteljstvo, trgovina, kultura, zdravstvo, školstvo i dr.)  
10% P<sub>vr</sub>.....1.028 MW
- Ukupno: 11.315 MW**

Za zadovoljenje ovih potreba potrebno je rekonstruisati postojeće elektroenergetske kapacitete u cilju povećanja snage prema sljedećem:

- U T.S. 110/35 kV Budva „Markovići“ zamjeniti transformatore snage (20+40) MVA sa 2 x 40 MVA;
- U T.S. 35/10 kV „Buljarica“ povećati snagu sa sadašnjih (4+8) MVA na 2 x 8 MVA uz međufazu 2 x 4 MVA;
- Izgraditi novu TS 35/10 kV – „Petrovac“, snage 2x4MVA, i to u prvoj fazi 1x4MVA sa kablovskim napajanjem iz pravca postojeće TS 35/10 kV – „Buljarica“ i rezervnim napajanjem iz pravca Bara. Kablovi su tipa XHE49 3x (1x185mm<sup>2</sup>). 10kV kablovskom mrežom iz nove TS napojiti susedne TS 10/04kV („Škola“, „Oliva“, „Lučica 1“, „Petrovac 1“ i „Brežine“, koje su sa ostalim TS 10/0.4kV povezane u prsten;
- Izvršiti rekonstrukciju ili zamjenu postojećih T.S. 10/0.4 kV u cilju povećanja snage:
  - zamjeniti stubnu T.S. „Prijevorac“ sa T.S. tipa MBTS 630 KVA;
  - zamjeniti blindirane T.S. snage 400 KVA sa T.S. tipa MBTS snage 630 KVA uz određeno dislociranje u cilju pravilnog pokrivanja zona potrošnje;
  - zamjeniti postojeće T.S. „Stupovi“ novom TS, tipa MBTS 630 KVA zbog preopterećenja u špicu sezone, kao i T.S. „Petrovac 1“ koja je na kraju eksploatacionog veka;
- Zbog preopterećenja postojeće TS „Nerin“, treba dodatno izgraditi novu TS „Nerin 2“ istih karakteristika
- Izvršiti dislociranje T.S. „Centar“ snage 630 KVA u cilju omogućavanja uređenja centra;
- Izvršiti izgradnju novih T.S. MBTS ili u objektima:
  - „Prijevorac“ snage 630 KVA, MBTS umjesto stubne koja se demontira;
  - „Oliva“ snage 630 KVA, MBTS ili u zidanom objektu na lokaciji porušenog hotela „Oliva“;
  - T.S. „Centar 2“ 630 KVA uz dislociranje postojeće T.S. „Centar 1“ iste snage;
  - U kompleksu „Lučica“ dvije nove T.S. snage po 630 KVA u zidanom objektima,

čime će se obezbediti potrebna snaga i energija za potrošače do kraja planskog perioda.

Napajanje novih T.S. 10/0.4 kV se realizuje dvostrano, po sistemu „ulaz – izlaz“ kablovskim 10 kV vodovima tipa XHE 49 A 3x(1x240) mm<sup>2</sup>.

Postojeća mreža 10 kV, najvećim delom realizovana kablovskim vodovima 3x95mm<sup>2</sup>, sa bakarnim provodnicima, ostaje u funkciji, kao i kablovski vod 3 x 70 mm<sup>2</sup> sa Al

provodnicima koji povezuje T.S. „Rivijera“ sa T.S. „Petrovac 2“, kao i T.S. „Krš Medina“ sa T.S. „AS“.

Postojeći vazdušni dalekovod za „Lučice“ i „Prijevorac“ treba zamjeniti kablovskim vodom 10 kV.

Za potrebe novih trafo stanica T.S. 10/0.4 kV izgradiće se novi kablovski vodovi tipa XHE 49 A 3x(1x120) mm<sup>2</sup> po sistemu „ulaz – izlaz“.

Takođe je potrebno izgraditi nove kablovske vodove iz pravca T.S. „Buljarica“ do planskog područja kojim će se rasteretiti ili u cijelosti zamjeniti dva postojeća 10 kV voda kojima ističe eksploatacioni vek.

Isto tako, prije izgradnje kompleksa „Lučica“ treba izgraditi novi kablovski vod 3 x (1x240) mm<sup>2</sup> iz T.S. 35/10 kV „Buljarica“, a postojeći vazdušni dalekovod do kompleksa „Lučica“ zamjeniti kablovskim vodom istog preseka. Novi kablovi su tipa XHE 49 A.

T.S. 10/0.4 kV treba locirati u centima potrošnje, na slobodnom prostoru ili u objektima (kod većih potrošača).

Mreža niskog napona će se realizovati kao radijalna, a može se realizovati i kao zatvorena – zavisno od važnosti potrošača koji se napajaju kablovima tipa pp41 4x150 mm<sup>2</sup> odnosno 4x185 mm<sup>2</sup> ili sličnim, uz obavezno postavljanje rezervnih napojnih vodova.

Za razvod se, prema potrebi, predviđa ugradnja poiesterskih razvodnih ormana sa potrebnim brojem izvoda.

Polaganje novih kablovskih vodova mora biti sinhronizovano sa ostalim podzemnim instalacijama, saglasno važećim propisima.

Javna rasveta se predviđa na čeličnim stubovima visine 10 m, i to:

- Za glavne saobraćajnice sa svetiljkama Na – visokog pritiska, postavljenih sa jedne strane kolovoza;
- Za ostale saobraćajnice i sabirne ulice koristiće se natrijumske svetiljke niskog pritiska na stubovima visine do 8 m;
- Za pomoćne saobraćajnice – pešačke staze, trgove, šetališta, parkove i slično, takođe će se koristiti natrijumske svetiljke niskog pritiska na čeličnim kandijelabrima visine do 4 m.

Preporukama JOK-a (Jugoslovenski komitet za osvetljenje) i preporukama CIE (Međunarodne komisije za osvetljenje) treba ostvariti odgovarajući osvetljaj u luksima, odnosno srednju sjajnost u kandijelama/m<sup>2</sup> (cd/ m<sup>2</sup>):

- Za glavne saobraćajnice.....2 cd/ m<sup>2</sup>;
- Za saobraćajnice sa srednjom gustinom saobraćaja.....1 cd/ m<sup>2</sup>;
- Za sabirne ulice.....0.5 cd/ m<sup>2</sup>.

Poseban značaj se mora dati pešačkim saobraćajnicama pored morske obale, za koje, kod osvetljenja, treba da su ispunjeni uslovi koji odgovaraju svetlotehničkoj klasi p2, odnosno, da ostvareni srednji osvetljaj iznosi 10 lx, a ne manje od 3 lx.

Napajanje javne rasvete vršiće se kablovskim vodovima 4x16 mm<sup>2</sup> iz najbliže T.S. 10/0.4 kV uz automatsko aktiviranje.

## **Prioriteti izgradnje**

Prioriteti izgradnje elektroenergetskih objekata na području DUP-a su uslovljeni:

- Postignutim nivoom opterećenja postojećih elektroenergetskih objekata;
- Stepenom dotrajalosti istih;
- Planovima izgradnje područja što će zahtijevati veće angažovanje potrošnje i snage električne energije.

Na osnovu navedenih kriterijuma, realizacija izgradnje i aktiviranja elektroenergetskih objekata je sledeća:

- Zamjena postojećih preopterećenih T.S. i T.S. čiji je vek eksploatacije istekao (T.S. „Nerin“, „Stupovi“, „Petrovac1“, blindirane T.S.);
- Izgradnja novih kablovskih vodova koji će rasteretiti ili zamjeniti dva postojeća kabla 10 kV iz T.S. „Buljarice“ 35/10 kV, za gradsko područje Petrovca, koji su na kraju eksploatacionog veka, uz delimičnu izmenu trase u zonama koje ugrožava ubrzana izgradnja;
- Povećanje snage T.S. 35/10 kV „Buljarice“ sa (4+8) MVA sa konačnih 2x8 MVA sa međufazom 2x4 MVA prije izgradnje kompleksa „Lučice“ i „Oliva“;
- Polaganje novog 10 kV kabla iz T.S. „Buljarice“ 35/10 kV za napajanje T.S. u kompleksu „Lučica“;
- Rekonstrukcija primarne T.S. 110/35/10/0.4 kV Budva „Markovići“ u cilju povećanja snage na 2x40 MVA u periodu koji je uslovljen novim potrošačima na konzumu koji ova T.S. napaja električnom energijom;
- Novoplanirana TS „Buljarica“ u prvoj fazi će raditi kao TS 35/10 kV, a u kasnijoj fazi (po isteku važnosti planskog dokumenta) će preći na TS 110/35 snage 2x20MVA
- Izgradnja novih T.S. 10/0.4 kV i zamjena postojećih treba da prati potrebe potrošnje električne energije i planove izgradnje pojedinih zona (Centar i dr.);
- Ostali radovi, kao što su izgradnja mreže 0.4 kV, javna rasveta, kućni priključci i dr, moraju biti sinhronizovani sa izgradnjom objekata u pojedinim zonama DUP-a.

## **3.3. TELEKOMUNIKACIJE**

### **3.3.1. Fiksna telefonija**

#### **Postojeće stanje:**

Postojeća telefonska mreža u Petrovcu urađena je uglavnom kroz kablovsku TT kanalizaciju, dok je njen periferni dio realizovan armiranim TT kablovima tipa TK-10 i TK-59 GM, položenim u zemlju koji završavaju na vazдушnim TT izvodima u unutrašnjim ITOL ormanima i samostojećim kablovskim ormanima IRO-1 i IRO-2. Razvodni pretplatnički vodovi su tipa TK-33 i TK-39 P i sl. Kolektivni stambeni objekti, hoteli i ostale ustanove su vezani na primarnu TT mrežu koja završava u glavnom razdelniku i zadovoljava realne potrebe korisnika.

#### **Planirano stanje:**

U okviru postojeće TT mreže potrebno je dograditi jedan broj kablovskih okana, a u nekim djelovima postojeću TT kanalizaciju proširiti novim cijevima, u zavisnosti od realnog stanja slobodnih cijevi na terenu.

Broj novih telefonskih priključaka zavisice od namjene objekta, a u okviru regulacionog pojasa rezervisani su nezavisni koridori za ove instalacije, što obezbeđuje njihovu racionalnu realizaciju, rekonstrukciju i eksploataciju.

Nove izvode postaviti vazdušno, na stubu, na mjestima gde je razuđenost objekata veća, a u gušćoj koncentraciji objekata kablove završiti u IRO-1 i IRO-2 ormanima gde je moguće uraditi podzemnu sekundarnu mrežu.

Izvodi su dovoljnog kapaciteta i za planirane (a neizgrađene) objekte.

Proširenje TT kanalizacije i pojačanje primarne postojeće TT mreže uraditi u tri pravca i to:

- Od okna 1 do okna 2 uraditi novo reviziono okno, a od njega tri nova ka plaži. Od okna 1 ka "Mirištu" (ka oknu br. 2) položiti nov kabl tipa TK 59 GM (250x0,4) kroz TT kanalizaciju, a ostale kablove dimenzionisati prema faktičkom stanju na terenu. Do svih izvoda postaviti kablove tipa TK-59 GM i iste na spoljnim izvodima završiti kablovskim glavama na stubnim mestima, a u stubićima i ITOL ormanima rastavnim regletama tipa "KRONE" ili "De Masari". Sve izvode i ormane propisno uzemljiti posebnom sondom i prespojiti sa bakarnim provodnikom & 16 mm<sup>2</sup>.
- Od okna 1 ka oknu 8 i 14 (kod tunela) izvršiti izgradnju novih okana i delimičnu dogradnju postojeće TT kanalizacije novim cijevima. Na pojedinim relacijama gde su prevelike dužine između postojećih okana, dodati nove, kako bi se mogli uvući novi TT kablovi za izgradnju mreže u ovom dijelu. Iz završni nastavaka okna 1 i okna 8 položiti kabl TK 59 GM (600x0,4) kroz TT kanalizaciju, što bi zadovoljilo broj telefonskih priključaka za vremenski horizont predviđen ovim planom detaljne regulacije
- Od okna 8 do okna 9 položiti kabl tipa TK 59 GM (250x4x0,4mm) uz prethodnu izgradnju i dogradnju TT kanalizacije. Privode do nekih objekata uraditi i ako postoji vazdušni TT provod koji ne zadovoljava potrebe istog korisnika usluga.

*Grafički prilog br. 8.3. –*

*Mreža i objekti komunalne infrastrukture - telekomunikacije*

#### **4. PLAN PARCELACIJE**

Urbanistička parcela (u daljem tekstu: parcela) je utvrđena regulacionom linijom prema saobraćajnicama ili drugim javnim površinama, granicama parcele prema susednim parcelama i prelomnim tačkama koje su definisane analitičko-geodetskim elementima.

Parcela, po pravilu ima približno oblik pravougaonika ili trapeza i bočnim stranama je postavljena upravno na osovini saobraćajnice ili druge javne površine. Oblik i veličina parcela omogućava izgradnju objekata u skladu sa planskim rješenjem definisanim izmjenama i dopunama dijela GUP-a, Sektor: Kamenovo – Buljarice, urbanističko-tehničkim uslovima, pravilima građenja i tehničkim propisima.

Veličina novoformiranih parcela je najmanje 400m<sup>2</sup> u skladu sa programskim zadatkom, dok parcele na kojima su izgrađeni objekti, a manje su od propisane veličine zadržavaju se u postojećem stanju. Ukoliko vodovi komunalne



infrastrukture prolaze kroz ili preko parcele, površina zaštitinog koridora infrastrukture se ne uračunava u ukupnu površinu parcele.

Nove parcele su formirane uz poštovanje postojećih granica katastarskih parcela i imovinsko-pravnih odnosa. Sve parcele imaju izlaz na saobraćajnice ili druge javne površine, odnosno trajno obezbeđen pristup na saobraćajnice.

Spajanje ili dioba parcela moguća je izradom urbanističkog projekata na način propisan zakonom, uz saglasnost svih vlasnika – korisnika katastarskih parcela u obuhvatu urbanističkog projekta.

U okviru građevinskog područja na grafičkom prilogu br.6 - «**Plan parcelacije**» izvršena je numeracija svih parcela po blokovima.

## **5. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU I UREĐENJE PROSTORA**

### **5.1. OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI**

**5.1.1.** Objekti na urbanističkoj parceli (u daljem tekstu: parcela) postavljaju se:

- **Kao slobodnostojeći (SO)** – objekat ne dodiruje ni jednu granicu parcele;
- **Kao objekat u nizu (ON)** – objekat dodiruje jednu ili dvije bočne granice parcele.

Objekti u nizu mogu se graditi uz saglasnost vlasnika – korisnika susednih katastarskih parcela.

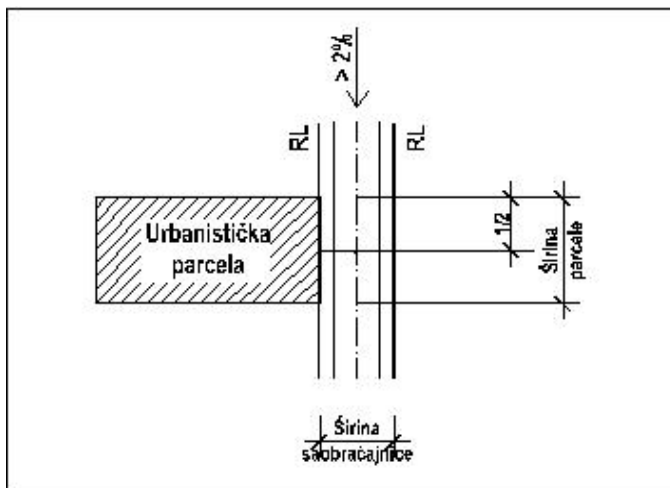
**5.1.2.** Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje nadzemnog dijela objekta, a predstavlja rastojanje od regulacione linije, odnosno od saobraćajnice ili druge javne površine. Podzemna građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje podrumске etaže objekata i može biti i u pojasu između građevinske i regulacione linije, a najviše na rastojanju 1,5m od regulacione linije.

Na grafičkom prilogu br. 7 - «Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora» prikazane su građevinske linije.

**5.1.3.** Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta i linije susedne parcele, prema tipu izgradnje iznosi:

- Za slobodnostojeće objekte (SO), na dijelu do bočne granice parcele pretežno severne orijentacije iznosi najmanje 1,5m, odnosno na dijelu do bočne granice parcele pretežno južne orijentacije iznosi najmanje 2,5m;
- Za objekte u nizu (ON) koji su prvi ili poslednji u nizu, na dijelu do bočne granice parcele iznosi najmanje 2,5m;
- Za objekte u nizu (ON) koji nijesu prvi ili poslednji u nizu, na dijelu do bočne granice parcele iznosi 1/2 dilatacije;
- Postojeći objekti čije je rastojanje do granice parcele manje od utvrđene vrijednosti, ne mogu na toj strani imati otvore čiji je parapet niži od 1,80m.

Udaljenje objekata od zadnje granice parcele iznosi najmanje 5,0m.



**5.1.4.** Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili druge javne površine objekta do kote slemena ili venca objekta.

Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mestu polovine širine parcele.

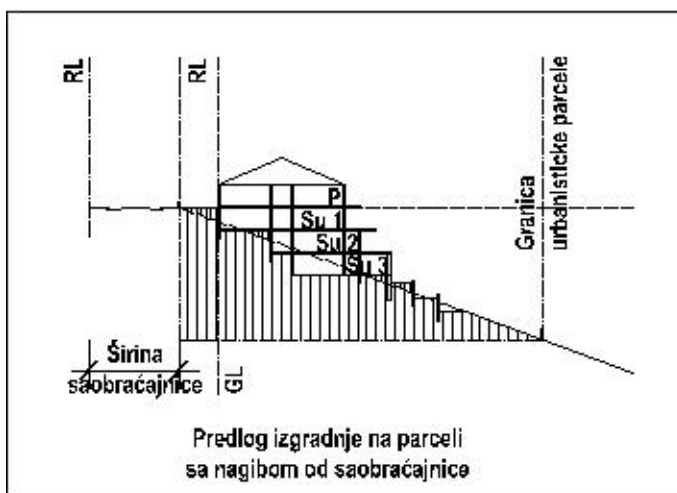
**5.1.5.** Relativna visina objekta je ona koja se određuje prema drugim objektima ili širine regulacije, a definiše se kroz sljedeće odnose, i to:

- Visina novog objekta manja je od širine saobraćajnice;
- Visina novog objekta sa vencem usklađuje se sa vencem susednog objekta;
- Kod zamene graditeljskog fonda novi objekat zadržava visinu starog ili susednog objekta.



**5.1.6.** Kota poda prizemlja objekta određuje se u odnosu na kotu nivelete saobraćajnice, i to:

- Kota prizemlja novog objekta ne može biti niža od kote nivelete saobraćajnice;
- Kota prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,2m viša od kote nivelete saobraćajnice;
- Za objekat koji ima indirektnu vezu sa saobraćajnicom, preko prilaznog puta, kota poda prizemlja utvrđuje se primjenom odgovarajućih pravila ovog poglavlja;
- Za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje) kota prizemlja može biti viša od kote trotoara za najviše 0.2m. Svaka veća denivelacija, ali ne veća od 1.2m, savladava se unutar objekta.



**5.1.7.** Urbanistički parametri za izgradnju prostora dati su tabelarno, posebno za svaki blok.

**Indeks zauzetosti** parcele je iskazan u procentima i predstavlja količnik površine gabarita svih objekata - BGP objekata (ne ulaze u obračun garaže, pomoćne i tehničke prostorije) i površine parcele.

**Indeks iskorišćenosti** ili **izgrađenosti** parcele je pokazatelj izgrađenosti prostora, a predstavlja količnik površina svih etaža objekata - BRGP objekata i površine parcele. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njezine namjene:

- ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže.
- **ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža i ukoliko visina garaže nije veća od 2,40m onda se njena površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu.**

Tabela br. 31 – Izgrađenost prostora po blokovima

BLOK	Postojeće stanje			PLANSKO RJEŠENJE					
	Broj etaža (preovlađujući)	Indeks zauzetosti (%)	Indeks iskorišćenosti	Broj etaža	Indeks zauzetosti (%)	Indeks iskorišćenosti	Lokacije za izgradnju pod posebnim uslovima (u okviru parcela maslinjaka)		
							Broj etaža	Indeks zauzetosti (%)	Indeks iskorišćenosti
B1	2	28	0,90	3	35	1,00	3	30	0.70
B2	3	25	0,74	3	35	1,00	3	30	0.70
B3	3	23	0,73	4	40	1,35	/	/	/
B4	3	28	0,65	4	40	1,35	/	/	/
B5	2	21	0,40	4	40	1,20	3	25	0.60
B6	3	26	0,68	4	35	1,00	3	30	0.70
B7	2	34	0,76	4	40	1,30	/	/	/
B8	3	31	1,00	4	40	1,30	3	30	0.70
B9	3	21	0,40	3	35	1,20	/	/	/
B10	2	24	0,48	3	40	1,20	/	/	/
B11	2	20	0,31	3	35	1,00	/	/	/
B12	2	31	0,74	4	35	1,20	/	/	/

**Spratnost** objekata je iskazana **brojem etaža** u tabeli, i predstavlja ukupan broj etaža koji je dozvoljen za gradnju i ulazi u obračun urbanističkih parametara, a to su: suterenske etaže, prizemna etaža, spratne etaže i potkrovnna etaža, dok podrumске etaže ne ulaze u obračun.

Minimalna spratna visina iznosi 3,0m.

Predlaže se na parcelama čiji je nagib terena veći od 10° izgradnja objekata koji kaskadno prate liniju terena.

Takođe se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase širine od 3,0-5,0m sa zelenim zastorom na tamponu zemlje od 90-120cm koji bezbeđuje zasad sitnim rastinjem (pomorandžie, oleandri).

**U spratnost objekta ne ulazi suterenska etaža ukoliko se koristi kao ostava ili garažni prostor visine ne veće od 2,40m.**

Za sve objekte na padini ili koji se ukopavaju više od 4m od linije terena do kote fundiranja, neophodno je u okviru idejnog i glavnog projekta uraditi tehničko-tehnološki projekat i organizaciju rješenja za izgradnju projekata, a u skladu sa čl. 16., 18. i 19. Zakona o izgradnji objekata („Sl. List RCG“ br.55/00).

Za svaki objekat je neophodno izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Sl. List RCG“, br. 28/93)

U okviru blokova javljaju se lokacije na kojima su izgrađeni objekti koji svojim horizontalnim ili vertikalnim gabaritom premašuju propisane parametre, a radi sanacije prostora formiranjem novih ambijentalnih cjelina. Takođe, ove lokacije se nalaze i na strmim terenima, gde konfiguracija terena dozvoljava veći broj etaža uz uslovljenju kaskadnu izgranju objekata, bez zaklanjanja vizura. Za ove lokacije važe posebni urbanistički parametri, što je i dato tabelom u prilogu DUP-a.

*Prilog - tabelarni pregled urbanističkih parametara po parcelama i blokovima.*

**Ukoliko su na parcelama izgrađeni objekti, tako da su urbanistički parametri veći od propisanih ovim DUP-om, objekti na parceli se zadržavaju u postojećem stanju ako su izgrađeni u skladu sa rješenjem o lokaciji i tada važećim zakonskim propisima. U slučaju zamene postojećeg graditeljskog fonda izgradnjom novih objekata primenjuju se urbanistički parametri propisani za pripadajući blok.**

**5.1.8.** U granicama parcele, a u okviru dozvoljenog indeksa zasetosti i izgrađenosti parcele, mogu se pored glavnog objekta izgrađivati i objekti pratećeg sadržaja koji su u funkciji glavnog objekta.

Objekti pratećeg sadržaja su spratnosti P+0, locirani iza glavnog objekta i na udaljenosti od najmanje 1.5m od granice susedne parcele. Objekat može biti i na graničnoj liniji parcele uz saglasnost vlasnika – korisnika susedne parcele.

Izuzetno kada su objekti pratećeg sadržaja namenjeni trgovini, ličnim i intelektualnim uslugama mogu se postaviti na građevinskoj liniji utvrđenoj ovim urbanističkim planom uz uslov da se formiraju kao sastavni dio glavnog objekta.

**5.1.9.** Delovi objekata sa ispadima čija je horizontalna projekcija veća od 1,2m, ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju,

**5.1.10.** Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu prijeći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije građevinskog elementa), i to:

- Izlozi lokala do 0.3m, po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3.0m (ispod navedene širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju);
- Izlozi lokala do 0.9m, po celoj visini, na dijelu trga ili u pešačkoj zoni;
- Transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže do 2.0m, po celoj širini objekta, sa visinom iznad 2.5m;

- Platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom do 1.0m od spoljne ivice trotoara sa visinom iznad 2.5m (na trgu ili pešačkoj zoni prema konkretnoj lokaciji);
- Konzolne reklame do 1.2m na visini iznad 2.5m.

**5.1.11.** Krov objekata projektovati kao ravan ili kao kos (viševodan) sa nagibom najviše do 23° u zavisnosti od krovnog pokrivača.

Tavanski prostor se može iskoristiti kao korisna površina koja ne ulazi u dozvoljen broj etaža ali ulazi u obračun BRGP objekta sa 60% površine. Osvetljenje tavanskog prostora se omogućava isključivo otvaranjem krovnih prozora ili povlačenjem etaže za najmanje 5.0m, tako da visina slemena ne bude viša od 4.0m računajući od međuspratne konstrukcije najviše etaže – visina tavanskog prostora.

**5.1.12.** Najmanje rastojanje horizontalne projekcije strehe od granice susedne parcele iznosi 0.50m. Rješenjem kosih krovova susednih objekata koji se dodiruju obezbediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat.

**5.1.13.** Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu do 0.90m, mogu se postaviti ispred građevinske linije, odnosno na dijelu šireg bočnog dvorišta, odnosno zadnjeg dvorišta. Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu veću od 0.90m, postavljaju se na građevinsku liniju, odnosno ulaze u gabarit objekta.

**5.1.14.** Pri projektovanju i izgradnji objekata koristiti savrijemene građevinske materijale, osim pri rekonstrukciji starih kamenih zgrada kada se koriste isključivo tradicionalni materijali. Oblikovanje i arhitekturu objekata prilagoditi karakteru primorskog naselja, kao i namjeni objekta.

**5.1.15.** Urbanističke parcele se mogu ograđivati pod slijedećim uslovima, i to;

- Parcela se ograđuje zidanom ogradom do visine od 0.50m (računajući od kote trotoara) koja na sebi može da ima transparentnu ogradu do visine 1.40m (računajući od kote trotoara) ili živom ogradom do visine 1.40m;
- Ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje;
- Ograda se postavlja po graničnoj liniji parcele i to uz saglasnost suseda;
- Zelene-žive ograde na dijelu susednih parcela sade se po graničnoj liniji parcele, a zidane i transparentne ograde postavljaju se prema katastarskom operatu, i to tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koji postavlja ogradu;
- Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0.50m računajući od kote trotoara, zbog zaštite vizuelne preglednosti raskrsnice;
- Kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije;
- Zatečene ograde koje odstupaju od navedenih pravila moraju se porušiti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbednost, estetski izgled i slično).

**5.1.16.** Svi objekti zatečeni ispred regulacione linije, u pojasu između dvije regulacione linije donošenjem ovog DUP-a moraju da budu uklonjeni u cilju zaštite opšteg (javnog) interesa. Postojeći moraju da budu udaljeni od saobraćajnica na propisanom odstojanju što se utvrđuje građevinskom linijom. Objekti zatečeni ispred građevinske linije, u trenutku izrade DUP-a, ne mogu da se rekonstruišu ili nadziđuju.

U skladu sa pravilima izgradnje, postojeći objekti mogu da se rekonstruišu i dograđuju ili se na tim parcelama može vršiti zamjena građevinskog fonda izgradnjom novih objekata uz poštovanje utvrđene građevinske linije. Postojeći

objekti između regulacione i građevinske linije, do uklanjanja, mogu da promene namenu, ali bez dogradnje i nadgradnje.

**5.1.17.** Površinske vode, rigolama i koristeći postojeću konfiguraciju terena, odvijesti prema uličnim slivnicima kišne kanalizacije.

**5.1.18.** Broj objekata na parceli je ograničen, odnosno na parceli se može graditi samo glavni objekat, uz mogućnost izgradnje pomoćnog objekta ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeks zauzetosti i indeks iskorišćenosti, odnosno izgrađenosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.

**5.1.19.** Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na parceli, izvan javnih površina, prema slijedećim kriterijumima:

		1,5 mjesta/1 stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu;
• Stanovanje	.....	
• Ugostiteljstvo i turizam	.....	5 mjesta / 100 m <sup>2</sup> površine;
• Poslovni objekti	.....	1 mjesto / 60-90 m <sup>2</sup> površine.

Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m<sup>2</sup>, na svakih 50m<sup>2</sup> broj parking mjesta se povećava za 0,5.

**5.1.20.** Organizovano sakupljanje i odvoženje čvrstog komunalnog otpada iz prostora u granicama DUP-a vrši nadležno komunalno preduzeće. Sudovi za smeće (kontejneri, kante) smeštaju se u okviru parcele u boksu ili niši ogragrađenoj kamenom ili živom ogradom.

**5.1.21.** Objekti se priključuju na komunalnu infrastrukturu uz uslove nadležnih preduzeća ili organizacija nadležnih za upravljanjem komunalnom infrastrukturom. Grejanje objekata se obezbeđuje pojedinačno za svaki objekat, uz korišćenje različitih energenata za zagrevanje prostorija.

**5.1.22.** Postojeći objekti u granicama DUP-a se rekonstruišu, odnosno dograđuju i nadgrađuju po urbanističko-tehničkim uslovima propisanim za izgradnju novih objekata, a datim ovim poglavljem.

Na parcelama manjim od propisane veličine ovim DUP-om izgrađeni objekti mogu da se rekonstruišu u postojećim gabaritima (horizontalni i vertikalni) ili vrši zamjena objekata izgradnjom novog u gabaritima postojećeg objekta.

## **5.2. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA STAMBENE OBJEKTE PO BLOKOVIMA**

### **5.2.1. Stambeni objekti**

Stambeni objekti u okviru granica DUP-a grade se uglavnom kao slobodnostojeći objekti, osim kada se grade kao objekti u nizu, uz saglasnost vlasnika - korisnika susedne parcele.

Kompletan pregled urbanističkih parametara za svaku urbanističku parcelu, dat je tabelarno, u prilogu DUP-a.

Završna obrada fasada objekata je malterisana površina, bojena belom bojom ili zidana ili obložena kamenom.

**Svi planirani stambeni objekti u prizemlju mogu imati namjenu poslovanja sa maksimalnom visinom prizemlja do 3.20m.**

Odnos stanovanja i djelatnosti koje su komplementane sa stanovanjem u okviru objekta namijenjenog stanovanju može da ide do 60:40.

*Prilog - tabelarni pregled urbanističkih parametara po parcelama i blokovima.*

### **5.2.2. Površine za potencijalno širenje stanovanja (rezervne lokacije) pod posebnim uslovima u okviru parcela maslinjaka**

«Maslina, prastara kultura za koju je Rimski filozof Columella rekao da je «olea prima omnium arborum est» (prvi pratilac čovjeka), poreklom je iz Male Azije, sa područja Sirije i Palestine. U XIII vijeku p.n.e. prenesena je u Egipat i na ostrva Male Azije, zatim u Grčku i u mediteranske zemlje Evrope i Afriku».\*

«Kultura masline ostala je dugo koncentrisana u području Mediterana, a tek u XVI vijeku prenešena je u Južnu Ameriku, a zatime u SAD, ali su mediteranske zemlje i dalje ostale najveći proizvođači maslina u svijetu. U mediteranske zemlje koje gaje maslinu ubraja se i naša zemlja».\*\*

«Maslina se gaji u našoj zemlji od kada su je Grci rasprostranili u susjednoj Italiji i drugim mediteranskim zemljama. Starost kulture masline u našoj zemlji potvrđuju i hiljadugodišnji zasadi na našem primorju oko Bara, Ulcinja i Budvije (Stara maslina – Mirovića kod Bara stara je preko 2000. godina i Velja maslina – Ivanovići u Budvi)».\*\*

«Mediteran, sa grčkom i rimskom civilizacijom, kolevka je zapadne civilizacije. Maslina raste u priobalnom mediteranskom pojasu do nadmorske visine od 400 metara i simbol je Mediterana. Govori se da je granica između kulture i nekulture, civilizacije i divljaštva upravo granica koju svojim rastom, plodom i prinosom obeležava granica uspevanja masline. Ona se smatra svetim drvom, lekovitom biljkom, simbolom plemenitosti, mira, kao i pobede. Svojim sporim rastom, ogromnom negom i umećem koju traži od nekoliko generacija, maslina je simbol predanog rada, pregalaštva, pameti i upornosti. Na desetine hiljada maslina duž obale crnogorskog primorja znak su plemenitosti čitavog područja i najrečitiji su dokaz i živi spomenik crnogorskom pregalaštvu i najrečitiji su dokaz da ovaj narod nikada nije bio neznalački, primitivan i lenj. Da je ovo bio narod koji prevashodno mislio na svoje potomstvo, jer se maslina i sadi zbog njega, s obzirom da prvi plod daje nakon 150 godina uzgajanja. Kao višestoletni gradovi, maslina je najplemenitija živa biofilna kopča između prošlosti, sadašnjosti i budućnosti. U narodnom predanju, uvek su se smatrali varvarima oni koji su rušili gradove i uništavali masline. Za njih su govorili da se Boga ne boje, a pred ljudima ne stide»\*\*\*\*

**Napomena: Oznakama - \*, \*\*, \*\*\* naznačeni su pasusi preuzeti iz Predloga Zakona o maslinarstvu, a oznakom - \*\*\*\* naznačen je pasus preuzet sa interneta.**

U granicama DUP-a nalazi se **10.76ha** ili **12.5%** od ukupne površine urbanističkog plana pod maslinama, a kako je **Republika Crna Gora maslinjacima dala svojstvo dobra od opšteg interesa**, to se ovim DUP-om poseban akcenat daje zaštiti maslina.



Identifikacija maslinjaka je izvršena na osnovu katastarsko-topografskog plana izrađenog za potrebe izrade ovog DUP-a, kao i obilaskom terena.

Kako je Izmjenama i dopunama GUP-a, Sektor: Kamenovo – Buljarice planirana moguća izgradnja stambenih objekata na katastarskim parcelama sa zasadima maslina, ovaj prostor je posebno obrađen DUP-om kao - **površina za potencijalno širenje stanovanja** (rezervne lokacije) **pod posebnim uslovima** i iznosi **2,59ha** ili **3.0%** od ukupne površine urbanističkog plana.

Tabela br. 33 – Površine za potencijalno širenje stanovanja (rezervne lokacije) pod posebnim uslovima po blokovima u okviru parcela maslinjaka

Cjelina	BLOK		POVRŠINE ZA POTENCIJALNO ŠIRENJE STANOVANJA (rezervne lokacije) pod posebnim uslovima u okviru parcela maslinjaka	
	Naziv	Površina (ha)	PLANSKO RJEŠENJE	
			Površina (ha)	Učešće u bloku (%)
1	B 1	20.49	0.15	0.7
	B 2	12.23	1.89	15.5
	B 3	8.03	/	/
	B 4	5.38	/	/
	B 5	6.84	0.37	5.4
	B 6	7.51	1.37	18.2
	B 7	3.50	/	/
	B 8	5.11	0.04	0.8
	B 9	2.52	/	/
	B 10	3.56	/	/
	B 11	4.91	/	/
2	B 12	6.03	/	/
<b>UKUPNO (1 – 2)</b>		<b>86.12</b>	<b>3.82</b>	<b>4.4</b>

Kako je jedan od ciljeva izrade DUP-a izgradnja šire zone naselja Petrovac novim objektima uz sanaciju postojećeg stanja na pojedinačnim lokacijama gde su izgrađeni objekti koji narušavaju ambijent primorskog naselja, kao i zaštita prirode, planirano je DUP-om da se maslinjaci zaštite od neplanske gradnje. Maslinjaci u kontaktnoj zoni sa postojećim građevinskim područjem, a u skladu sa izmjenama i dopunama GUP-a, Sektor: Kamenovo – Buljarice predviđeni su za površine za potencijalno širenje stanovanje (rezervne lokacije) pod posebnim uslovima kao zaokruženje formirane urbane matrice naselja.

Kroz smjernice za sprovođenje DUP-a propisana je **obavezna izrada idejnih rješenja** za ove lokacije na način propisan zakonom.

Tabela br. 34 – Izgrađenost prostora po blokovima

BLOK	Postojeće stanje			PLANSKO RJEŠENJE					
	Broj etaža (preovlađujući)	Indeks zauzetosti (%)	Indeks iskorišćenosti	Broj etaža	Indeks zauzetosti (%)	Indeks iskorišćenosti	Lokacije za izgradnju pod posebnim uslovima (u okviru parcela maslinjaka)		
							Broj etaža	Indeks zauzetosti (%)	Indeks iskorišćenosti
<b>B1</b>	2	28	0,90	<b>3</b>	<b>35</b>	<b>1,00</b>	<b>3</b>	<b>30</b>	<b>0.70</b>
<b>B2</b>	3	25	0,74	<b>3</b>	<b>35</b>	<b>1,00</b>	<b>3</b>	<b>30</b>	<b>0.70</b>
<b>B3</b>	3	23	0,73	<b>4</b>	<b>40</b>	<b>1,35</b>	/	/	/
<b>B4</b>	3	28	0,65	<b>4</b>	<b>40</b>	<b>1,35</b>	/	/	/
<b>B5</b>	2	21	0,40	<b>4</b>	<b>40</b>	<b>1,20</b>	<b>3</b>	<b>25</b>	<b>0.60</b>
<b>B6</b>	3	26	0,68	<b>4</b>	<b>35</b>	<b>1,00</b>	<b>3</b>	<b>30</b>	<b>0.70</b>
<b>B7</b>	2	34	0,76	<b>4</b>	<b>40</b>	<b>1,30</b>	/	/	/
<b>B8</b>	3	31	1,00	<b>4</b>	<b>40</b>	<b>1,30</b>	<b>3</b>	<b>30</b>	<b>0.70</b>
<b>B9</b>	3	21	0,40	<b>3</b>	<b>35</b>	<b>1,20</b>	/	/	/
<b>B10</b>	2	24	0,48	<b>3</b>	<b>40</b>	<b>1,20</b>	/	/	/
<b>B11</b>	2	20	0,31	<b>3</b>	<b>35</b>	<b>1,00</b>	/	/	/
<b>B12</b>	2	31	0,74	<b>4</b>	<b>35</b>	<b>1,20</b>	/	/	/

Gradnja na površinama za potencijalno širenje stanovanja (rezervno stanovanje) pod posebnim uslovima u okviru parcela maslinjaka podrazumeva sljedeće:

- Dozvoljava se gradnja pojedinačno po lokacima, jer gradeći na tim pozicijama ugrožava se kultura maslinjaka, kultura karakterističnih terasastih «vrtača» koje sa svojim kaskadnim podzidama - «međama» karakterišu ovaj ambijent. Dakle, osim masline kao najznačajnijeg elementa prostora, štiti se i kaskada «vrtače» kao karakterističnog primorskog preseka.
- Kod projektovanja i izvođenja radova zahtjeva se maksimalno ukopavanje objekta i «zaklanjanje» iza «međa», tako da se gledano sa mora stvori utisak superponiranja planova i što manjih intervencija u prostoru.
- Spratnost objekata se iskazuje pojedinačno po etažama, kao kompozicija kaskadnih vertikalna (do 3 etaže), ili kao skup primorskih vertikalna (paštrovska kuća – kula na jednu vodu).
- Terasaste kaskade na dijelu gde se formira objekat, moraju se prekriti slojem zemlje od 90-120cm, gde može da raste trava i sitno mediteransko rastinje.
- Pored navedenih uslova građenja, zahtjeva se da kod svake lokacije sa maslinama, investitor mora da poštuje Zakon o maslinarstvu (Sl.List RCG br. 055/03). Svaka građevinska intervencija na ovom prostoru pretpostavlja proporcionalno nove zasade masline (i primorskog bora), a kako bi se taj postupak i zvanično verifikovao, svaki urbanistički i glavni projekat obavezno mora da sadrži i projekat hortikulture i pejzaža koji će potvrditi prethodne zahtjeve - uslove date ovim poglavljem.

### **5.3. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA KOMERCIJALNE OBJEKTE PO BLOKOVIMA**

**5.3.1.** Komercijalni objekti u okviru granica DUP-a grade se uglavnom kao slobodnostojeći objekti, osim kada je parcela veličine između 300-400m<sup>2</sup>, na kojima se mogu graditi i objekti u nizu. Ako na parcelama preko 400m<sup>2</sup> se grade objekti u nizu, potrebna je saglasnost vlasnika - korisnika susedne parcele, a urbanistički parametri se povećavaju do 10% dati za pripadajući blok.

**5.3.2.** U prilogu tekstualnog dijela DUP-a dat je tabelarni pregled urbanističkih parametara po parcelama i blokovima.

**5.3.3.** Završna obrada fasada objekata je malterisana površina bojena belom bojom ili zidana ili obložena kamenom.

**5.3.4.** U okviru komercijalnih objekata može se nalaziti i stambeni prostor, tako da odnos djelatnosti i stanovanja može da ide do 60:40.

### **5.4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA JAVNE OBJEKTE PO BLOKOVIMA**

**5.4.1.** Javni objekti u granicama DUP-a nalaze se u okviru bloka **B2** - kultura i **B11** – obrazovanje, socijalna zaštita, državni organi i uprava i sport i rekreacija.

**5.4.2.** DUP-om se ne predviđa izgradnja novog objekta u okviru bloka B2, već rekonstrukcija postojećeg objekta, kao i uređenje pripadajuće parcele sa neposrednim okruženjem i omogućavanjem adekvatnog saobraćajnog pristupa (kolski i pešački), radi što atraktivnije prezentacije arheološkog lokaliteta «Mirište» i aktivnijeg uključivanja u postojeću turističku ponudu.

**5.4.3.** U bloku **B11** nalaze se javni objekti iz oblasti obrazovanja, socijalne zaštite, državne uprave i sporta i rekreacije. Urbanistički parametri su korigovani u odnosu na pripadajući blok, odnosno smanjen je broj dozvoljenih etaža sa 3 na 2. U prilogu tekstualnog dijela DUP-a dat je tabelarni pregled urbanističkih parametara po parcelama i blokovima.

### **5.5. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA POSEBNE OBJEKTE PO BLOKOVIMA**

**5.5.1.** Posebni objekti u granicama DUP-a se zadržavaju u postojećim gabaritima, osim manastirskog kompleksa u okviru bloka **B7**, gde je predviđena mogućnost dogradnje (u okviru pripadajuće parcele) uz prethodno pribavljeno mišljenje nadležne institucije za zaštitu spomenika kulture.

**5.5.2.** U prilogu tekstualnog dijela DUP-a dat je tabelarni pregled urbanističkih parametara po parcelama i blokovima.

## **5.6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA KOMUNALNE OBJEKTE PO BLOKOVIMA**

**5.6.1.** Komunalni objekti u granicama DUP-a se nalaze u okviru bloka **B1** – vodosnabdevanje i groblje i **B2** - groblje.

**5.6.2.** Objekat vodosnabdevanja u okviru bloka **B1** i groblje u okviru bloka **B2** se zadržavaju na postojećim parcelama bez potrebe za proširenjem.

**5.6.3.** DUP-om se predviđa proširenje groblja u okviru bloka **B1**. U trenutku izrade DUP-a u izgradnji je kapela na groblju locirana u istočnom dijelu parcele duž pristupne saobraćajnice.

**5.6.4.** Sahranjivanje umrlih se vrši na pojedinačnim (20-40%) ili porodičnim (60-80%) grobnim mjestima. Proširenje groblja od 0,19ha zadovoljava potrebe sahranjivanja umrlih lica za vremenski period od oko 10-15 godina.

**5.6.5.** Pojedinačna grobna mjesta su dimenzije 1,0m x 2,5m, a mogu se obraditi sa poklopnom nadgobnom pločom, sa opsegom (ramom) oko grobnog mjesta ili samo nadgobnim spomenikom, dok će horizontalna površina biti zatravljena, čime bi se uvećao fond zelene površine. Razmak između pojedinačnih grobnih mjesta je najmanje 50cm bočno i 70cm čeonno.

**5.6.6.** Porodična grobna mjesta, dimenzije 2,0m x 2,5m su predviđena za dvije osobe. Obrada grobnih mjesta, kao i razmak između grobnih mjesta je identičan datim kriterijumima za pojedinačno grobno mjesto.

**5.6.7.** Dubina sahranjivanja iznosi 1.6m, odnosno od gornje ivice sanduka do površine dna mora biti 1.0m.

**5.6.8.** Nadgrobni spomenici se rade od prirodnih materijala (kamen, mermer, granit) sa tipiziranim visinama - 80cm, 100cm ili 120cm i širine za pojedinačna grobna mjesta 60cm, dok za porodična grobna mjesta širina iznosi 120cm.

**5.6.9.** Grobna mjesta su orjentisana u pravcu istok-zapad.

**5.6.10.** Ograđivanje groblja je predviđeno ogradom visine do 1,80m. Duž cele parcele, obodno, u pojasu od 5m predviđen je tampon «visokog zelenila», odnosno dva reda četinaru u kombinaciji sa žbunastim rastinjem, koje će groblje vizuelno odvojiti od parcela drugih namjena.

## 5.7. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SAOBRAĆAJNICE, SAOBRAĆAJNE POVRŠINE I OBJEKTE

**5.7.1.** Postojeće i planirane trase saobraćajnica u granicama DUP-a prikazane su na grafičkom prilogu br. 4 - «Mreža saobraćajnica i vodotokova sa analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje i regulacionim i nivelacionim rešenjima».

**5.7.2.** Širine saobraćajnica u granicama DUP-a date su na grafičkom prilogu br. 4 - «Mreža saobraćajnica i vodotokova sa analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje i regulacionim i nivelacionim rješenjima» za svaku saobraćajnicu pojedinačno.

**5.7.3.** Poprečni nagib saobraćajnica je jednostran ili dvostran i iznosi 2,5%, što će se definitivno odrediti idejnim projektima.

**5.7.4.** Radijusi krivina saobraćajnica u granicama DUP-a obeleženi su na grafičkom prilogu br. 4 - «Mreža saobraćajnica i vodotokova sa analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje i regulacionim i nivelacionim rešenjima» za svaku saobraćajnicu pojedinačno.

**5.7.5.** Sve saobraćajnice i saobraćajne površine su završnim – habajućim slojem od asfalt-betona, betonskih ili kamenih ploča.

**5.7.6.** Za autobusku stanicu u okviru bloka **B8** i javnu gradsku garažu u okviru bloka **B4** preporučuje se raspisivanje **javnog konkursa za urbanističko-arhitektonsko rešenje**, (čl.30. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Sl. List RCG“ br.28/05)), a u skladu sa urbanističkim parametrima definisanim ovim DUP-om.

## 5.8. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA MREŽU KOMUNALNE INFRASTRUKURE

### • OPŠTI USLOVI

**5.8.1.** Izvođenje radova na mrežama komunalne infrastrukture potrebno je raditi u skladu sa važećim standardima i tehničkim normativima propisanim posebno za svaku infrastrukturu.

**5.8.2.** Sekundarna mreža infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetika, telekomunikacije) postavlja se u pojasu regulacije.

**5.8.3.** Za postavljanje sekundarne mreže infrastrukture u pojasu regulacije saobraćajnica potrebni su uslovi nadležnog organa, organizacije ili preduzeća.

**5.8.4.** Podzemni vodovi infrastrukture se mogu postavljati i na ostalim urbanističkim parcelama (izvan pojasa regulacije), uz predhodno regulisanje međusobnih odnosa sa vlasnikom-korisnikom urbanističke parcele.

**5.8.5.** Nadzemni vodovi infrastrukture se mogu postavljati i na ostalim urbanističkim parcelama (izvan pojasa regulacije), uz prethodno regulisanje međusobnih odnosa sa vlasnikom-korisnikom urbanističkih parcela.

**5.8.6.** Po izgradnji nadzemnih vodova infrastrukture zadržava se postojeći imovinski status na zemljištu, osim za stubna mjesta.

**5.8.7.** Radi obezbeđenja funkcionisanja infrastrukturnog sistema obavezno se utvđuje zaštitni pojas, u kome se ne mogu graditi objekti i vršiti radovi suprotno svrsi, zbog koje je zaštitni pojas uspostavljen. Širina zaštitnog pojasa se određuje prema vrsti infrastrukturnog sistema.

**5.8.8.** U zaštitnom pojasu se mogu postavljati drugi infrastrukturni sistemi, uz obavezu poštovanja uslova ukrštanja i paralelnom vođenja.

## • POSEBNI USLOVI

### **Urbanističko-tehnički uslovu za objekte komunalne infrastrukture**

**Vodovod i kanalizacija** se moraju trasirati tako da se:

- podzemni prostor i građevinska površina racionalno koriste,
- poštuju propisi koji se odnose na druge infrastrukture
- vodi računa o geološkim osobinama tla i podzemnim vodama.

Vodovod trasirati jednom stranom kolovoza, suprotno od fekalne kanalizacije, na odstojanju 1,0m od ivičnjaka.

Horizontalno rastojanje između vodovodnih i kanalizacionih cijevi i objekata, drvoreda i drugih zatečenih objekata nesme biti manje od 2,5m.

Rastojanje vodovodnih cijevi od drugih instalacija (elektro i telefonskih kablova) pri crtanju ne sme biti manje od 0,5m. Težiti da vodovodne cijevi budu iznad kanalizacionih a ispod električnih kablova pri ucrtavanju.

Ukoliko nije moguća trasa u okviru regulative saobraćajnica, vodovod ili kanalizacija voditi pored granice katastarskih parcela, uz saglasnost oba korisnika međnih parcela.

Ukrštanje vodovodnih cijevi sa vodotocima izvesti u zaštitnoj cijevi, radi mehaničke zaštite.

Minimalna dubina ukopavanja cijevi vodovoda i kanalizacije je 1,0m od vrha cijevi do kote terena, a padovi prema tehničkim propisima u zavisnosti od prečnika cijevi.

Minimalno rastojanje bliže ivice cijevi od temelja objekta je 1,5m. Minimalno dozvoljeno rastojanje pri paralelnom vođenju sa drugim instalacijama iznosi:

- međusobno vodovod i kanalizacija..... 0,4m
- do električnih kablova ..... 0,5m
- do telefonskih kablova ..... 0,5m

Minimalni prečnik ulične vodovodne cijevi je Ø100mm (zbog protivpožarne zaštite). Vodovodnu mrežu graditi u prstenastom sistemu, gde je to moguće.

Za kućne priključke prečnika većeg od 50mm, obavezni su odvojeci sa zatvaračem.

Prolaz vodovodnih cijevi kroz revizione šahtove i druge objekte fekalne kanalizacije nije dozvoljen.

Minimalni prečnik ulične fekalne kanalizacije je Ø200mm a kućnog pritiska je Ø150mm.

Izbor materijala za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže, kao i opreme izvršiti uz uslove i saglasnost nadležnog Komunalnog stambenog javnog preduzeća "Budva" iz Budve.

Na kanalizacionoj mreži kod svakog račvanja, promene pravca u horizontalnom i vertikalnom smislu, promene prečnika cijevi, kao i na pravim dionicama na rastojanju približno 160D, postavljaju se revizioni silazi od betona, prečnika 1.000mm sa odgovarajućim liveno – gvozdanim šaht poklopcima.

Pojas zaštite oko glavnih cjevovoda iznosi najmanje po 2,5m od spoljne ivice cijevi. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, ni vršenje radnje koje mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

Položaj sanitarnih uređaja (slivnici, nužnici) ne mogu biti ispod kote nivelete ulica, radi zaštite od uspora fekalne kanalizacije iz ulične mreže.

Zabranjena je izgradnja objekata i sađenje zasada pod razvodnom mrežom vodovoda i kanalizacije. Vlasnik nepokretnosti koja se nalazi ispod, iznad ili pored komunalnih objekata (vodovod i kanalizacija) ne može obavljati radove koji bi ometali pružanje komunalnih usluga.

Postavljanje komunalnih instalacija (vodovod, kanalizacija, elektro i PTT mreža) ispod zelenih površina vršiti na rastojanju od min. 2,0m od postojećeg zasada uz odobrenje nadležnih javnih preduzeća.

Vodomer mora biti smešten u posebno izgrađeni šaht i ispunjavati propisane standarde, tehničke normative kvaliteta koje određuje nadležno komunalno stambeno javno preduzeće "Budva" iz Budve. Vodomerni šaht se postavlja max 2,0m od regulacione linije.

Ukoliko u blizini objekata ne postoji ulična atmosferska kanalizacija, prikupljena atmosferska voda sa lokacije mogu se upustiti u otvorene kanale ili rigole pored saobraćajnica ili u zatvorene površine u okviru lokacije.

Zabranjena je izgradnja ponirnih bunara za odvod fekalne kanalizacije.

Zabranjeno je izvođenje fizičke veze gradske vodovodne mreže sa mrežama drugog izvorišta (hidrofori, bunari, pumpe i dr.).

Kod projektovanja i izgradnje obavezno je poštovanje i primjena svih važećih tehničkih propisa i normativa iz ove oblasti.

Radovi se mogu izvoditi isključivo na osnovu izrađenih glavnih projekata i pribavljenih dozvola za izgradnju od nadležnih organa.

*Grafički prilog br. 8.1. –  
Mreža komunalne infrastrukture i objekata - hidrotehnika*

**Urbanističko – tehnički uslovi za elektroenergetske objekte**

Izgradnja novih elektroenergetskih objekata mora odgovarati uslovima nadležne Elektrodistribucije br. 92/19.01.2007. godine i tehničkim uslovima koji se odnose na pojedine elektroenergetske objekte koji će se graditi.

Trafo stanice u zoni DUP-a moraju se graditi u svemu prema tehničkoj preporuci TP-1b za distributivne trafo stanice – DTS-EPCG 10/0.4 kV.

Izrada svih vrsta instalacija treba da je usaglašena sa važećim tehničkim propisima i sinhronizovana sa izgradnjom drugih vrsta instalacija. Pri tome se moraju poštovati propisi kod polaganja kablovskih vodova svih naponskih nivoa u pogledu razmaka, dubine ukopavanja, načina ukrštanja, približavanja drugim objektima, prijelazu preko saobraćajnica i dr. (toplovod, TT kabal, vodovod, kanalizacija i dr.).

Radovi se mogu izvoditi isključivo na osnovu izrađenih glavnih projekata i pribavljenih dozvola za izgradnju od nadležnih organa.

*Grafički prilog br. 8.2. –  
Mreža komunalne infrastrukture i objekata – elektroenergetika*

**Urbanističko – tehnički uslovi za telekomunikacione objekte (fiksna telefonija)**

TT mrežu graditi u kablovskoj kanalizaciji ili direktnim polaganjem u zemlju.

U slučaju priključenja na podzemnu mrežu, priključak izvesti preko tipskog tt priključka na prikladnom mestu na fasadi objekta, a u slučaju priključenja na nadzemnu mrežu, preko odgovarajuće kutije na tavanskom dijelu prostora.

Na prijelazu ispod kolovoza saobraćajnica kao i na svim onim mjestima gde se očekuju veća mehanička naprezanja tla kablovi se polažu kroz kablovsku kanalizaciju (zaštitnu cev).

Pri ukrštanju sa saobraćajnicom ugao ukrštanja treba da bude što bliže  $90^{\circ}$  i ne manje od  $30^{\circ}$ .

Dozvoljeno je paralelno vođenje energetskog i telekomunikacionog kabla na međusobnom razmaku od najmanje 0,5m za kablove 1 kV i 10 kV, i 1m za kablove 35 kV.

Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla vrši se na razmaku od najmanje 0,5 m. Ugao ukrštanja treba da bude najmanje  $30^{\circ}$ , po mogućnosti što bliže  $90^{\circ}$ ; Energetski kabl se po pravilu, postavlja ispod telekomunikacionog kabla.

Ukoliko ne mogu da se postignu zahtjevani razmaci, na tim mjestima se energetski kabl provalači kroz zaštitnu cev, ali tada razmak ne sme da bude manji od 0.3 m.

Razmaci i ukrštanja prema navedenim tačkama se ne odnose na optičke kablove, ali i tada razmak ne sme da bude manji od 0,3m.



Telekomunikacioni kablovi koji služe isključivo za potrebe elektrodistribucije mogu da se polažu u isti rov sa energetske kablovima, na najmanjem razmaku koji se proračunom pokaže zadovoljavajući, ali ne manji od 0.2 m.

Dubina polaganja kablova ne sme biti manja od 0.80 m.

Na dijelu trase optičkih kablova koja je zajednička sa kablovima mesne mreže, obavezno polagati polietilenske cijevi u isti rov, kako bi se kroz nju mogao naknadno provući i optički kabl. Postavljati optičke kablove većih kapaciteta uzimajući u obzir potrebe velikih korisnika telekomunikacionih usluga.

Dozvoljeno je paralelno vodjenje telekomunikacionog kabla i vodovodnih cijevi na međusobnom razmaku od najmanje 0.6m. Ukrštanje telekomunikacionog kabla i vodovodne cijevi vrši se na razmaku od najmanje 0,5m. Ugao ukrštanja treba da bude što bliže  $90^{\circ}$  a najmanje  $30^{\circ}$ .

Dozvoljeno je paralelno vođenje telekomunikacionog kabla i fekalne kanalizacije na međusobnom razmaku od najmanje 0,5 m. Ukrštanje telekomunikacionog kabla i cjevovoda fekalne kanalizacije vrši se na razmaku od najmanje 0,5 m. Ugao ukrštanje treba da bude što bliže  $90^{\circ}$  a najmanje  $30^{\circ}$ .

Od regulacione linije zgrada, telekomunikacioni kabl se vodi paralelno na rastojanju od najmanje 0,5 m.

Radovi se mogu izvoditi isključivo na osnovu izrađenih glavnih projekata i pribavljenih dozvola za izgradnju od nadležnih organa.

*Grafički prilog br. 8.3. –  
Mreža komunalne infrastrukture i objekata - telekomunikacije*

## 6. PRAVILA I USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE, ZAŠTITE PRIRODNIH I NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA. ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH RAZARANJA

### 6.1 ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Savrijemen pristup očuvanju i zaštiti životne sredine zasniva se na konceptu usklađenog, odnosno održivog razvoja i načela predostrožnosti i primjeni preventivnih mera, integralnosti, hijerarhije i koordinacije na svim nivoima, kao i javnosti, što podrazumeva planiranje i izgradnju naselja objektima različitih namjena uz dugoročno korišćenje prirodnih resursa i očuvanje životne sredine, odnosno podrazumeva urbani razvoj naselja na ekološki prihvatljiv način.

**Osnovne mjere zaštite životne sredine** sprovode se kroz sve mjere zaštite, a odnose se na:

- Zaštitu vazduha i stanja aerozagađenosti,
- Zaštitu kvaliteta površinskih i podzemnih voda,
- Zaštitu kvaliteta zemljišta i mjere unapređenja,
- Zaštitu od jonizujućeg i nejonizujućeg zračenja,
- Zaštitu od buke i vibracija,
- Zaštitu biljnog i životinjskog sveta, ekosistema i staništa,
- Zaštitu prirodnih i kulturnih dobara.

U slučaju pojave neočekivanih negativnih pojava na području granicama DUP-a ili u neposrednom okruženju potrebno je postupiti na način propisan zakonom.

### 6.2. ZAŠTITA PRIRODNIH DOBARA

Na prostoru u granicama DUP-a nema zaštićenih, niti evidentiranih prirodnih dobara. Međutim, u neposrednom okruženju nalazi se zaštićeno prirodno dobro – Petrovačka plaža, kao spomenik prirode («Službeni list SRCG», br. 36/68).

Duž planirane plaže na potesu Zakolač nije predviđena gradnja novih objekata, već se zaleđe štiti kao prirodno stanište zaštićenih biljnih vrsta i vrsta gljiva koje se nalaze na Crvenoj listi Evrope (Rješenje Republičkog Zavoda za zaštitu prirode - «Službeni list RCG», br 76/06), i to:

- Drvenasta mlječika - *Euphorbia dendroides*,
- Busina - *Phagnolan rupestre*,
- Mrazovac mađarski - *Colchicum hungaricum*,
- Vrste gljiva – *Pheilonon niger* i *Triehoglossum hirustrum*.

**Zabranjeno je ukljanjanje zaštićenih biljnih vrsta i vrsta gljiva sa njihovog prirodnog staništa, kao i oštećivanje i uništavanje samog prirodnog staništa.** Neophodno je obezbediti maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža koji karakteriše prostor, odnosno:

- Autohtonu zimzelenu vegetaciju – makija,
- Monumentalna pojedinačna stabla – grupe stabala autohtone vegetacije,
- Geomorfološke odlike pejzaža.

Ukoliko se pri izgradnji, rekonstrukciji i dogradnji objekata naiđe na prirodno dobro geološko-paleontološkog ili mineraloško-petrografskog porekla, izvođač radova je dužan da obustavi radove i zaštiti prostor, kao i da o tome obavesti Republički zavod za zaštitu prirode.

### 6.3. KONCEPT PEJZAŽNOG UREĐENJA

Plansko rješenje je zadržalo optimalan odnos izgrađenih i zelenih površina nakon izvršenog funkcionalnog zoniranja zelenih površina. Funkcija zelenila na području DUP-a Petrovac – šira zona je da stvori povoljnije mikroklimatske i sanitarno-higijenske uslove i da doprinese dekorativnom i estetskom doživljaju prostora.

Opšti koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa:

- postojećem stanju površina pod zelenilom,
- uslovima sredine,
- površinama pod zelenilom definisanim GUP priobalnog pojasa opštine Budva za sektor Kamenovo - Buljarice,
- planiranoj namjeni površina,
- normativima za površine pod zelenilom (stepen ozelenjenosti i nivo ozelenjenosti),
- usklađivanju zelenog obrasca naselja sa namjenom površina,
- funkcionalnom zoniranju površina podzelenilom,
- uspostavljanju optimalnog odnosa između izgrađenih i zelenih površina,
- usklađivanju ukupnih površina pod zelenilom sa brojem stanovnika,
- upotrebi biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

DUP-om Petrovac – šira zona su predviđeni sledeći tipovi zelenih površina:

zeleno površine uz objekte stanovanja	zeleno površine javnog korišćenja	zeleno površine specijalne namjene
§ zelenilo uz stanovanje	§ zelenilo uz javne objekte	§ zaštitno-rekreativno zelenilo
§ zelenilo uz rezidencijalno stanovanje	§ zelenilo uz posebne objekte (crkve)	§ zelenilo uz lokacije za izgradnju pod posebnim uslovima u okviru parcela maslinjaka
§ zelenilo uz mješovito stanovanje	§ zelenilo uz komunalne objekte	§ maslinjaci
§ zelenilo uz komercijalne objekte i usluge	§ skverovi	§ šuma
	§ drvoredi	
	§ park šuma	

Smjernice za realizaciju planskih rješenja treba da doprinesu poboljšanju sanitarno – higijenskih uslova, boljim uslovima za odmor i rekreaciju svih starosnih grupa, estetskom oplemenjavanju sredine i vizuelnom identitetu naselja.

Opšte smjernice za uređenje zelenih površina:

1. usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom zelenih površina
2. maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
3. upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice za uređenje ovih površina po tipovima zelenih površina dati su na grafičkom prilogu br.10, Plan zelenila.

#### 6.4. ZAŠTITA NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Na prostoru Crnogorskog primorja i u njegovom akvatorijumu nalazi se veći broj spomenika kulture različitih vrsta, karaktera i stepena očuvanosti. Svi registrovani spomenici su kategorisani kao:

- Spomenici od izuzetnog značaja (I kategorija)
- Spomenici od velikog značaja (II kategorija)
- Značajni spomenici (III kategorija)

Pored registrovanih, odnosno zaštićenih spomenika kulture, nalazi se i jedan broj evidentiranih objekata za koje se smatra da posjeduju određena spomenička svojstva, pa zbog toga predstavljaju potencijalne spomenike.

U neposrednom okruženju DUP-a, u zoni zahvata **Morskog dobra**, kao kulturna baština kopna, nalazi se registrovani spomenik kulture – ostaci kastela i lazareta (III kategorija), kao i evidentirani spomenik ostrvo Katič.

U granicama DUP-a u okviru bloka **B2** nalazi se zaštićeno nepokretno kulturno dobro – **Arheološko nalazište «Mirište»**. Dva rimska mozaika na ovom lokalitetu su iz 3. veka p.n.e. i posebne su kulturno-istorijske vrijednosti. Prvi mozaik površine od 15m<sup>2</sup> je otkriven 1902. godine, a drugi površine od oko 37,5m<sup>2</sup> nekoliko godina kasnije i oba su predstavljali podne dekoracije u rimskoj građevini.

Osim navedenog zaštićenog nepokretnog kulturnog dobra u okviru granica DUP-a nalaze se i izgrađeni objekti iz perioda formiranja naselja, odnosno građeni su posle 14. veka, koji je potrebno da imaju određeni stepen zaštite, i to:

- U bloku **B1** – Crkva «Svetog Ilije»,
- U bloku **B2** – Crkva «Svetog Tome»,
- U bloku **B7** – Crkva «Svetog Vida» (manastirski kompleks).

Sve intervencije u prostoru, odnosno na parcelama na kojima se nalazi arheološki lokalitet – nalazište «Mirište» i vjerski objekti ili njihovom neposrednom okruženju rade se uz predhodno pribavljeno mišljenje nadležnog organa za zaštitu spomenika kulture, na način propisan zakonom.

Ukoliko se u toku gradnje objekata u granicama DUP-a naiđe na nepokretno kulturno dobro, radove na izvođenju objekata potrebno je odmah prekinuti i zaštititi, a zatim prijaviti nadležnom ministarstvu za zaštitu spomenika kulture.

## 6.5. ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA

Područje u granicama DUP-a, kao i neposredno okruženje sa svojim stanovništvom, materijalnim dobrima - prirodnim i stvorenim, postojećim i predviđenim fizičkim strukturama, izloženo je opasnosti od zemljotresa, poplava i bujica, atmosferskih nepogoda (olujni vetrovi), odronjavanja i klizanja zemljišta, suše, požara i eksplozija, saobraćajnih nezgoda, epidemija, zaraznih bolesti i pojava štetočina. Navedene pojave većih razmera, a prema Zakonu o zaštiti od elementarnih i drugih većih nepogoda, mogu da ugroze živote i zdravlje ljudi ili prouzrokuju velike materijalne štete.

### 6.5.1. Mjere zaštite od zemljotresa

Područje u granicama DUP-a, kao i cela zona priobalnog pojasa opštine Budva duž Jadranskog mora je jako tektonizovana, tako da se mjere zaštite od zemljotresa sprovode:

- Kod projektovanja i gradnje objekata moraju se primenjivati adekvatne mjere za obezbeđenje stabilnosti terena (padine) i susednih objekata;
- Na visokom stenovitim odsecima ili na prostoru sa nagibom terena većim od 20% pri projektovanju i gradnji objekata neophodni su posebni uslovi izgradnje koji se definišu za svaki novoplanirani objekat posebno u skladu sa Detaljnim geološkim istraživanjima izrađenim posebno za svaku lokaciju za izgradnju. Primenom odgovarajućih sanacionih mera, nivelacijom terena i orijentacijom objekta - zgrada niz padinu, odnosno upravno na izohipse, padinu je moguće privesti predviđenoj namjeni;
- Saobraćaj, na telu terena sa nagibom većim od 20%, prilagoditi terenu uz što je moguće više poštovanje izohipsi. Prilikom izgradnje saobraćajnica drobina koja se nalazi na površini terena može se koristiti kao posteljica saobraćajnica uz adekvatnu primenu podtla. Kolovozna konstrukciju planirati u skladu sa seizmičkim rizikom koji se može očekivati;
- Prilikom projektovanja komunalne infrastrukturne mreže, na terenima sa nagibom većim od 20%, zbog visokog seizmičkog rizika zahtjeva, i to: kod vodovodnih i kanizacionih mreža da se snabdevanje i odvođenje vrši gravitaciono, da se za izradu infrastukturanih vodova koriste fleksibilne veze koje mogu da izdrže deformacije u tlu, da se za postavljane glavnih vodova komunalne infrastrukturne mreže izbegava nasut i nestabilan teren, kao i da se iskopi dublji od 1,0m moraju obavezno podgrađivati.

*Grafički prilog br. 2.a.*  
*Karta mikroseizmike R = 1:5 000*

### 6.5.2. Mjere zaštite od poplava i bujica

Mjere zaštite od poplava i bujica sprovode se:

- Uređenjem vodotokova predviđeno ovim DUP-om, odnosno realizacijom zacevljenja povremenih vodotokova;
- Redovnim održavanjem korita povremenih vodotokova;
- Zabranom bacanja čvrstog komunalnog otpada u korita povremenih vodotokova.

### 6.5.3. Mjere zaštite od požara i eksplozija

U okviru granica DUP-a, u bloku **B11**, u sklopu prostora stanice policije, organizovana je vatrogasna služba, a mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode:

- Poštovanjem propisanih udaljenja između objekata različitih namjena;
- Izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i objekata na njima, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok;
- Izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata;
- Uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja i povezivanjem sa šumskim zelenilom, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privremene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju stanovništva i kretanje opetativnih jedinica.

### 6.6. ZAŠTITA OD RATNIH RAZARANJA

Za potrebe izrade Izmjene i dopune GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva (iz 1986.) sa stanovišta odbrane zemlje izrađene su Studija izgradnje i uređenja prostora opštine Budva sa stanovišta odbrane i Aneks - Smjernice za izgradnju i uređenje optine Budva. Sve preporuke ovih istraživanja ugrađene su u plansko rješenje ovog DUP-a.

Preporučuje se da se kod svih objekata, gde to hidrološki uslovi omogućavaju, rade podrumi, odnosno podzemne etaže koje u kritičnim situacijama mogu poslužiti kao skloništa za stanovništvo.

## **7. OBRAZLOŽENJE PROSTORNE ANALIZE ZASNOVANE NA NOSEĆEM KAPACITETU PROSTORA ZA DUP PETROVAC – ŠIRA ZONA**

### **Polazišta**

Izrada ovog planskog dokumenta (DUP Petrovac-šira zona) temeljila se na osnovna dva principa održivog razvoja koji se odnose na prostor (grad) koji se posmatra, u smislu integrisanosti i mogućnosti koje nudi. Predmetni prostor se mora razvijati u skladu sa svojim mogućnostima (ekološki, fizički kapacitet, finansijska ulaganja, socijalna nosivost...) i ograničenjima ("nema apsolutnog razvoja"), jer ono što je održivo za jedan grad ne mora biti održivo i za drugi, a zajedno posmatrana oba grada moraju biti integrisana tako da neometano funkcionišu međusobno.

Izradu navedenog Plana obeležilo je niz važnih činjenica iz oblasti zaštite životne sredine:

- opredeljenje države kao ekološke države pojačava svest o tretiranju pitanja prirodne sredine
- procesi usaglašavanja zakonodavstva sa zakonodavstvom EU
- postojanje niza zakonskih i podzakonskih akata iz oblasti zaštite životne sredine
- integrisanje postupka prostornog planiranja i pitanja zaštite životne sredine.

Podaci koji su prikazani u ovom dijelu odabrani su na temelju:

- a. dostupnosti podataka
- b. važnosti za ocenu stanja u području
- c. važnosti sa aspekta mogućnosti realizacije planskog rešenja i njegovog uticaja na životnu sredinu.

Cilj je da se omogući realizacija planskog rešenja, koje će omogućiti skladan razvoj urbanog sistema uz uzimanje u obzir prihvatljivog kapaciteta životne sredine, te uz omogućavanje zdravog stanovanja, odnosno zaštite prirodne i kulturne baštine.

### **Obrazloženje**

Prostorna analiza, kao sastavni dio standardnog procesa planiranja, podrazumjeva različite analitičke radnje sa ciljem stvaranja inputa za formulisanje predloga koji se nudi planom. To je složeno razmatranje svih relevantnih činilaca: urbanističkih pokazatelja, socio-ekonomskih trendova i ekoloških standarda, nezavisno, i u međuvezi. Uključivanje ovih pitanja se odvija u toku izrade dokumentacione osnove, kao sastavni dio sadržine i forme plana.

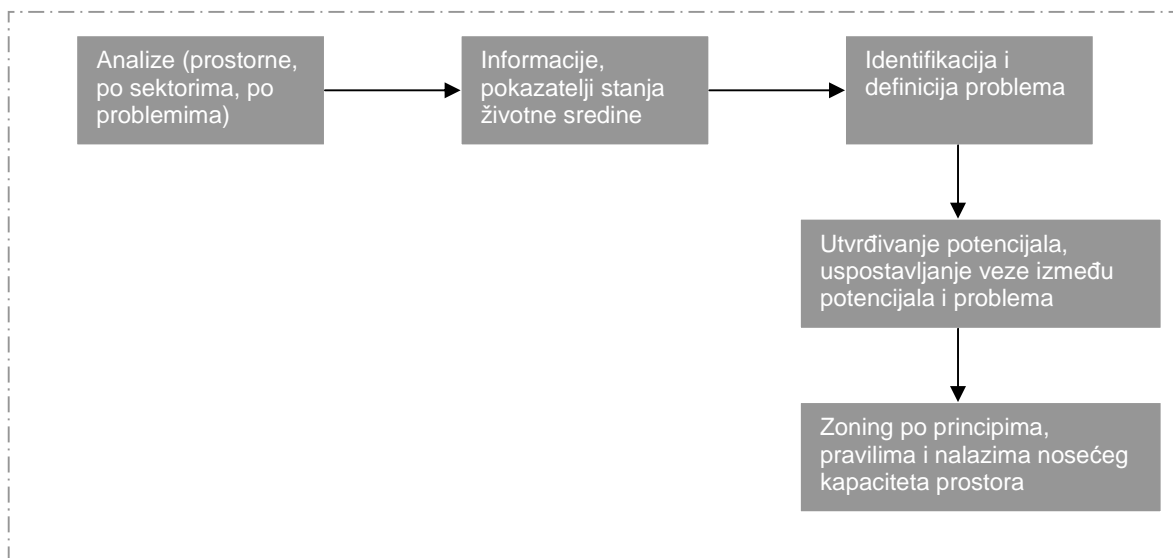
Transformacija postojećeg stanja podrazumeva i definisanje nosećeg kapaciteta prostora zasnovanog na ekološkim standardima, koju podrazumeva planerska praksa Obrađivača plana. U određivanju nosećeg kapaciteta prostora stanja životne sredine, pri izradi planskog dokumenta, potrebno je detaljno istražiti i oceniti činioce vezane za sledeće relacije:

- Koncept razvoja – životna sredina
- Namjena zemljišta – životna sredina
- Sistemi/problemi od interesa za plan – životna sredina.

Svaka od ovih relacija proizvodi grupu podataka koji se uzimaju u obzir pri izradi plana: podaci o prirodnim resursima, podaci o stvorenim resursima, podaci o prirodnim rizicima, podaci o rizicima proizišlim iz delovanja čoveka, podaci o namjeni zemljišta, podaci o relevantnim urbanim sistemima/podsistemima, ograničenja i granične vrednosti za sve relevantne kategorije.

Sprovedenom analizom gore navedenih podataka u okviru stvaranja analitičke dokumentacione osnove za izradu plana došlo se do ključnih elemenata za ocjenu postojećeg stanja životne sredine u okviru granica obuhvata plana, identifikaciju ključnih problema pitanja životne sredine, postavljanja ciljeva zaštite životne sredine i sprovođenje mjera kroz plan za smanjenje i otklanjanje negativnog uticaja na životnu sredinu.

Analiza navedenih podataka omogućila je definisanje ključnih grupacija za plan:



Prve dvije kategorije (prostorna-urbanistička analiza po sektorima i pokazatelji stanja životne sredine) koje su obrađene u dokumentacionoj osnovi za izradu ovog plana omogućile su da se odrede :

- intezitet korišćenja zemljišta,
- tip i kapacitet namjena/sistema koji okruženje može da podrži,
- tip i obim izgradnje koja neće ugroziti definisani nivo kvaliteta životne sredine.

Nakon toga, usledila je faza identifikacije trenutnih problema na predmetnoj teritoriji, gde su se zaključno izdvojili sledeći:

- područje se nije ravnomerno razvijalo
- prisutna je nekontrolisana tj. neplanska gradnja
- zastarela planska dokumentacija
- veoma loše stanje infrastrukturnih sistema
- nesavestan odnos građana prema prirodnoj sredini.

Ovi problemi predstavljaju veoma snažne pritiske na životnu sredinu. Oni pokazuju da kvalitet životne sredinu u ovom području prema građanskim i konformističkim kriterijumima nije zadovoljavajuć, ali prema objektivnim ekološkim kriterijumima, koji podrazumevaju neoštećenu prirodu i koji se odnose ne samo na ljudsku populaciju nego i na ostale prirodne populacije živih bića, možemo govoriti o očuvanoj sredini.

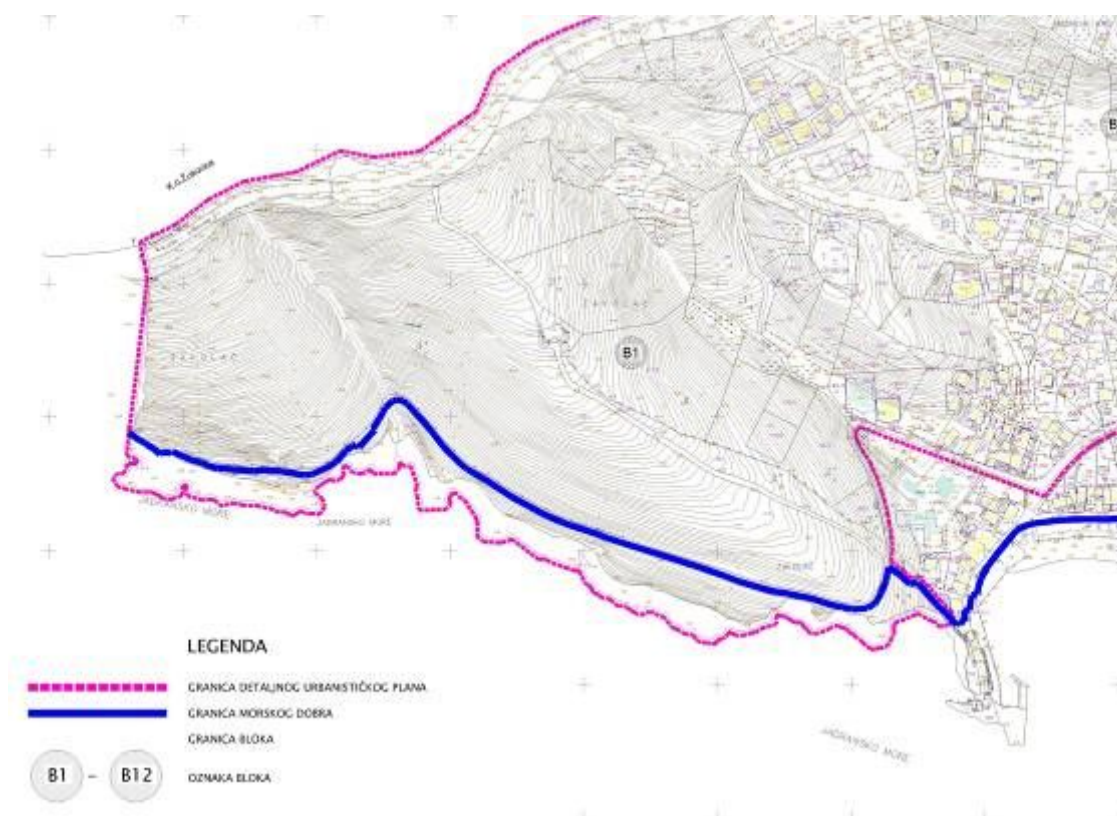


S obzirom da su pritisci na životnu sredinu identifikovani i da su oni uticaj antropogenih delovanja, planerski zadatak je bio da se formira zoning predmetnog prostora baziran na ekološkim standardima, gde se jasno razgraničavaju:

- zone bez ograničenja u pogledu budućih namjena/izgradnje
- zone dozvoljene samo za određene namjene/izgradnju
- zone sa utvrđenim restrikcijama u pogledu porasta opterećenja i inteziteta korišćenja/izgradnje
- zone koje se mogu graditi/razvijati samo pod određenim uslovima
- zone koje su predmet zaštite, itd.

*Grafički prilog plana “Detaljna namjena površina sa podelom na blokove”.*

Kod formulisanja planskog rešenja u ovom dijelu se posebno vodilo računa o obalnom području, kako bi se smanjio pritisak na obalu. Ovdje se izdvaja jedan dio prostora, koji je u obuhvatu ovog planskog akta ali se nalazi u zoni **morskog dobra**:



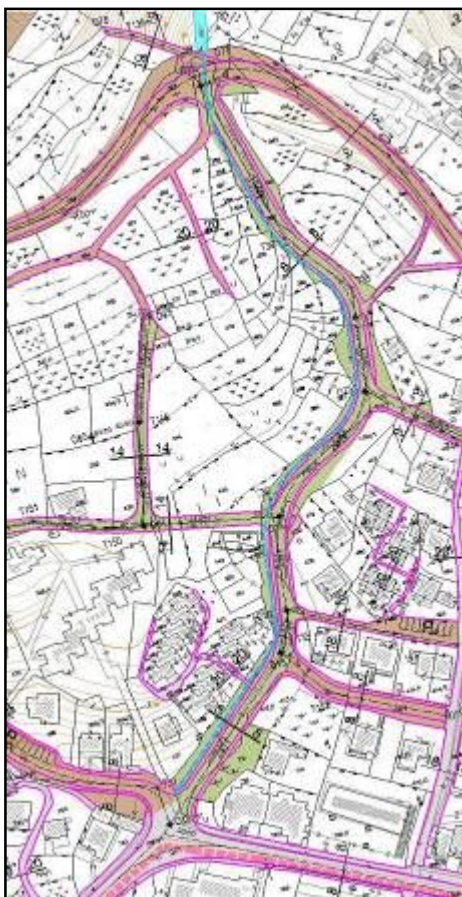
Ovo područje, planom definisano kao “**obala**”, nalazi se u bloku **B1** na potezu Zakolač. U detaljnoj namjeni površina (tekstualni dio plana, poglavlje detaljne namjene površina) za ovaj potez se planira formiranje manjih plaža ali se predviđa obavezna izrada urbanističkog projekta (UP). UP-om će se ovaj potez razraditi detaljno po smernicama datim u Prostornom planu posebne namjene za područje morskog dobra.

Definisanje urbanističkih pokazatelja po zonama na osnovu aspekta životne sredine (identifikaciji zaštićene vegetacije, potencijalno širenja stanovanja uz obavezne

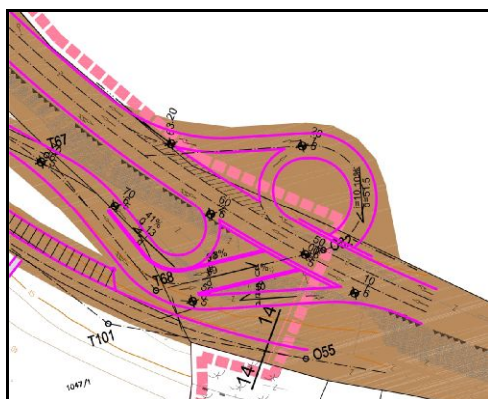
zelene površine) izvršino je tako da se prostor štiti propisivanjem posebnih urbanističkih uslova i parametara gradnje.

Paralelno sa rešavanjem pitanja zonga, po osnovu zadovoljavanja komformističkih uslova stanovništva i ekološkog aspekta (uticaj rešenja zonga na zdravlje ljudi, kao i na prostor kao prirodni resurs), izdvojio se i problem loše infrastrukturne mreže: saobraćaj, odvođenje otpadnih voda, komunalni otpad, energetska mreža, ptt, itd.

**Saobraćaj:** Saobraćajna matrica u granicama DUP-a definisana je Izmenama i dopunama dela GUP-a, Sektor: Kamenovo – Buljarice uz uvažavanje postojeće ulične mreže formirane realizacijom predhodno donete planske i urbanističke dokumentacije ili stihijski (neplanski) nastale na terenu uglavnom sa nedovoljnom širinom regulacije i velikim nagibom tako da su u velikom broju neadekvatne za odvijanje kolskog saobraćaja.



U planskom rješenju za mrežu saobraćajnica izvršena je njihova regulacija (rekonstrukcija postojećeg stanja) tako da se zadovolje tehničko-tehnoški saobraćajni parametri i da se obezbedi zadovoljavajuć nivo komunikacije. Sa stanovišta prirodnih uslova, bilo je potrebno dodatno razraditi geomorfološke i seizmološke parametre, gde se uvidelo da na ovom području potok Nerin utiče velikim delom na erodiranje područja. Zbog toga je predviđena njegova cjevna regulacija (regulisan je uglavnom sa profilom od 6,5 x 1,5m) i preko njega je sprovedena saobraćajnica. Samim tim je on zaštićen i od zagađenja u urbanizovanom području, a da pri tome nije ugrožen dotok sedimenata na plažu.



Planskim rješenjem je predviđena izgradnja petlje kojom se Podrčje obuhvata plana spaja sa magistralom Kotor – Jadranski put - Bar. Na taj način će se tokovi saobraćaja odvijati nesmetano (zaustavne trake i presecanje pravca Bar-Budva).

*Grafički prilog plana “Mreža saobraćajnica i vodotokova sa analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje i regulacionim i nivelacionim rešenjima”.*

Za ostale djelove infrastrukture: hidrotehnika, energetika i PTT dato je plansko rješenje uz usku saradnju, a na osnovu propisanih uslova, relevantnih institucija navedenih sektora, što se može videti u grafičkim priložima plana.

*Grafički prilog br. 8.1. – Mreža komunalne infrastrukture i objekata – hidrotehnika,  
Grafički prilog br.8.2.–Mreža komunalne infrastrukture i objekata – elektroenergetika,  
Grafički prilog br.8.3.–Mreža komunalne infrastrukture i objekata-telekomunikacije.*

U tekstualnom dijelu plana precizno su definisani urbanističko-tehnički uslovi za mrežu komunalne infrastrukture, a u **posebnim uslovima** i Urbanističko-tehnički uslovi za objekte komunalne infrastrukture, Urbanističko – tehnički uslovi za elektroenergetske objekte i Urbanističko – tehnički uslovi za telekomunikacione objekte.

U tekstualnom dijelu planskog rješenja, u dijelu urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekata i uređenje prostora, detaljno i precizno su definisani uslovi buduće gradnje kao i rekonstrukcije postojećih objekata. To znači da se planom neće narušiti pejzažna vizura prostora i tradicionalna arhitektura. Takođe su popisani svi objekti od kulturno istorijske vrijednosti, kako bi se obezbedila njihova zaštita. Ista stvar je učinjena i za prirodna dobra (gde se posebno izdvajaju maslinjaci).

**Zaključna napomjena:**

Da bi se utvrdilo precizno stanje životne sredine potrebno je da lokalni državni organi:

- Poseduju ažurne informacije o stanju prirodnih sistema
- Kontinuirano prate promena u prostoru
- Vrše sistemsko istraživanje procesa urbanizacije i tehnologije na prirodne sisteme i prostorne odnose
- Vrše kontinuirana naučna istraživanja
- Sprovode stalni monitoring (kao sistemska procena uticaja projekata na životnu sredinu).

Pošto to nije bilo moguće obezbediti za ovaj Plan, odabrani pokazatelji stanja životne sredine zapravo su u ovom trenutku dostupni pokazatelji bitni za osnovne probleme životne sredine i utvrđeni sprovedenom analizom od strane Obrađivača. Problemi koji su navedeni kao prioritetni uključeni su plansko rješenje tako da se na osnovu njega utiče na smanjenje glavnih devastacionih procesa u ovom području.

## **V – SPROVOĐENJE DUP-a I PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **1. SMJERNICE ZA PRIMENU I SPROVOĐENJE DUP-a**

Ovaj urbanistički plan je pravni i planski osnov za izdavanje **rješenja o lokaciji** za izgradnju, zamjenu, dogradnju i rekonstrukciju objekata u granicama DUP-a.

Takođe, je i pravni i planski osnov za izradu idejnih rješenja koji su predviđeni za izradu DUP-om na način propisan zakonom. **Lokacije za koje je obavezna izrada idejnog rješenja** obeležene su na grafičkom prilogu br. 9 – «Smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora».

Prilikom izrade idejnih rješenja potrebno je primenjivati Zakon o procjeni uticaja (Sl.list br. 80/05).

Donošenjem DUP-a, na način propisan zakonom za lokacije definisane ovim DUP-om, **utvrđuje se javni (opšti) interes** za izgradnju planiranih objekata i uređenje prostora.

## 2. SADRŽAJ GRAFIČKOG DIJELA

Grafički dio DUP-a se sastoji iz sljedećih prikaza:

1.	Geodetska podloga sa granicama	.....	R	1	:	1 000
2.	Postojeće stanje prostornog uređenja	.....	R	1	:	2 500
2.a.	Karta mikroseizmike	.....	R	1	:	5 000
3.	Izvod iz Izmjena i dopuna dijela GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor: Kamenovo – Buljarice	.....	R	1	:	2 500
4.	Mreža saobraćajnica i vodotokova sa analitičko- geodetskim elementima za obeležavanje i regulacionim i nivelacionim rešenjima	.....	R	1	:	1 000
5.	Detaljna namjena površina sa podelom na blokove	.....	R	1	:	2 500
6.	Plan parcelacije	.....	R	1	:	1 000
7.	Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora	.....	R	1	:	1 000
8.	Mreža i objekti komunalne infrastrukture -					
	8.1. Hidrotehnika	.....	R	1	:	1 000
	8.2. Elektroenergetika	.....	R	1	:	1 000
	8.3. Telekomunikacije	.....	R	1	:	1 000
9.	Smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora	.....	R	1	:	1 000
10.	Plan zelenila	.....	R	1	:	1 000

### **3. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

DUP je urađen u 4 (četiri) istovetna primerka u analognom obliku i u 4 (četiri) istovetnih primeraka u digitalnom obliku.

Stupanjem na snagu DUP-a prestaje da važi dio Detaljnog urbanističkog plana Petrovac usvojen 1997. godine, i to u granicama DUP-a.

DUP-a stupa na snagu osmog (8) dana od dana objavljivanja u «Službenom listu RCG».

**TABELARNI PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA  
PO BLOKOVIMA I PARCELAMA**



**PLAN SAOBRAĆAJA**  
**Koordinate osovinskih i temenih tačaka**

**PREDLOG OBRAZCA  
ZA URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

Na osnovu člana 63. - 68. Zakona o planiranju i uređenju prostora («Službeni list RCG» br. 28/05) i <b>DUP-a Petrovac – šira zona</b> , Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora, opštine Budva, izdaje		
<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> (predlog obrazca)		
<b>• POSTOJEĆA PARCELA NA LOKACIJI</b>		
Broj katastarske parcele:		
Katastarska opština:		
Ulica i broj:		
Potes – zvano mjesto:		
Površina parcele:		
Bruto površina pod objektima:		
Način korišćenja zemljišta:		
Kopija katastarskog plana:		
List nepokretnosti:		
<b>• OPŠTI USLOVI URBANISTIČKE REGULACIJE</b>		
Namjena parcele:		
Bruto površina parcele po DUP-u:		
Indeks zauzetosti:		
Indeks izgrađenosti – iskorišćenosti:		
Regulaciona linija:		
Građevinska linija:	Podzemna:	
	Nadzemna:	
Vertikalna regulacija:		
Kota terna:		
Prilaz parceli:		
<b>• URBANISTIČKI USLOVI</b>		
<b>3.1. Način formiranja parcele namjeni</b>		
Rušenje postojećih objekata:		
Formiranje urbanističke parcele:		
Nivelisanje terena:		
<b>3.2. izgradnja objekata</b>		
Postavljanje objekata:		
Međusobna udaljenost	Objekata od GL:	
	Od susednih objekata:	
Namjena objekta:		
Vrsta objekta:		
Spratnost – broj etaža:		
Etapnost gradnje:		
Bruto razvijena površina objekta:		
Položaj građevinskih elemenata u odnosu na GL:	Na nivou prizemlja:	
	Na nivou sprata:	
	Oluci:	
Položaj građevinskih elemenata ispod kote trotoara – podrumске etaže na GL:		
Otvorene spoljne stepenice:		
Otvori na fasadi:		
Pomoćne prostorije:		
Visina nazidka potkrovnе etaže:		
Apsolutne kote:	Niveleta:	
	Prizemlje:	
	Venac:	
	Sljeme:	
Konstrukcija:		
Materijali:		

Obrada fasade:		
Krov:	Tip:	
	Nagib:	
	Pokrivač:	
Odvodnjavanje površinskih voda:		
Ostali objekti na parceli:		
Obezbeđenje susednih objekata:		
Sklonišni prostor:		
Stabilnost terena i uslovi izgradnje (klizišta, plavljeni tereni i dr.)		
Stepen seizmičnosti:		
Atmosfersko pražnjenje:		
Zaštita životne sredine, prirodnih i kulturnih dobara:		
Uslovi za smještaj vozila:		
Prilaz objektu:	Kolski:	
	Pešački:	
Posebni uslovi:		
<b>3.3. Uslovi za uređenje parcele:</b>		
Uređenje partera:	Kolske površine i parkinzi:	
	Pešačke površine:	
	Zelenilo:	
Ograda parcele:		
Posebni uslovi:		
<b>• USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>		
Vodovod:		
Kanalizacija:	Fekalna:	
	Kišna:	
Elektroenergetika::		
Telekomunikacije:	TT instalacije:	
	Kablovska televizija:	
Ostali uslovi:		
<b>• GRAFIČKI PRILOG – Razmjera 1:1000</b>		
<b>Ovi urbanističko-tehnički uslovi sastavni su dio RJEŠENJA O LOKACIJI ZA IZGRADNJU OBJEKTA.</b>		

<p><b>NAPOMENA:</b>                  Uz zahtjev za izdavanje rješenja o lokaciji za izgradnju objekta potrebno je priložiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu;</li> <li>• Situaciju terena 1:250;</li> <li>• Izvod iz katastarskog plana.</li> </ul>		
<p><b>Dostaviti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Imenovanom (3x),</li> <li>• U arhivu (1x).</li> </ul>		
<p><b>SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE I UREDJENJE PROSTORA                  OPŠTINE BUDVA</b></p>		
<p><b>Broj: _____ od _____ godine</b></p>		
<p>Obrađivač,</p> <p>_____</p> <p>( _____ ) dip.inž.</p>	<p>(M.P.)</p>	<p>Odgovorno lice,</p> <p>_____</p>

## SPISAK KORIŠĆENE LITERATURE

1. Prostorni plan Republike Crne Gore – Službeni list RCG
2. Prostorni plan posebne namjene za područje morskog dobra - «Službeni list RCG»,
3. Prostorni plan opštine Budva - Službeni list RCG
4. Generalni urbanistički plan priobalnog pojasa opštine Budva - Službeni list RCG
5. Studija seizmičke povredljivosti prostora i prihvatljivog seizmičkog rizika - za potrebe GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva iz 1986
6. Izmjene i dopune dijela Generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor: Kamenovo-Buljarice – Službeni list RCG
7. Aneks - Smjernice za izgradnju i uređenje optine Budva - za potrebe Izmjene i dopune GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva: Sektor: Kamenovo - Buljarice iz 2005.
8. Studija izgradnje i uređenja prostora opštine Budva sa stanovišta odbrane - za potrebe Izmjene i dopune GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva: Sektor: Kamenovo - Buljarice iz 2005.
9. Glavni projekat saobraćajnice u Petrovcu, Ulica prema groblju u Petrovcu – Zavod za projektovanje i urbanizam Herceg Novi (septembar 1999.)
10. Generalni projekat sistema za prikupljanje, odvodnjavanje i prečišćavanje upotrebljenih voda – Energoprojekt – Hidroinženjering, Beograd (maj 2002.)
11. Glavni građevinski projekat regionalnog vodovoda