



4.0. URBANISTIČKO PLANSKO REŠENJE PETROVCA

4.1. KONCEPTUALNA OSNOVA RAZVOJA	31
4.1.1. POLAZNI PRINCIPI RAZVOJA	31
4.1.2. UNAPREŽDENJE PRIOBALJA	31
4.1.3. UREĐENJE POPREČNIH PRISTUPA OBALI	31
4.2. PLANSKO STANJE	31
4.2.1. DISTRIBUCIJA PLANIRANIH NAMENA I SADRŽAJA U OKVIRU CELINE	32
4.2.2. PLANSKA DISTRIBUCIJA PO BLOKOVIMA SA STRUKTUROM BLOKOVA PO OSNOVNOJ NAMENI	33
4.2.3. REGULACIONO - NIVELACIONO REŠENJE SA PARCELACIJOM I POKAZATELJIMA PO BLOKOVIMA	48
4.2.4. REŠENJE PEJSAŽNOG HORTIKULTURNOG UREĐENJA	58
4.3. OSTVARENI KAPACITETI I GUSTINE	64
4.3.1. BILANSI KAPACITETA PO BLOKOVIMA I URBANISTIČKIM PARCELAMA	65
4.3.2. BILANSI OSTVARENIH KAPACITETA I GUSTINA PO NAMENAMA	68
4.3.3. BILANSI OSTVARENIH KAPACITETA I NETO GUSTINA PO ZONAMA	68
4.3.4. BILANSI KAPACITETA I BRUTO GUSTINA	70
4.4. KOMPARATIVNI PRIKAZ ODNOSA POSTOJEĆEG I PLANIRANOG STANJA	71
4.5. INFRASTRUKTURNO REŠENJE	72
4.5.1. MREŽA I OBJEKTI SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	72
4.5.2. VODOVOD	73
4.5.3. KANALIZACIJA	74
4.5.4. ELEKTROENERGETSKA MREŽA I POSTROJENJA	74
4.5.5. TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA	75



4.0. URBANISTIČKO REŠENJE CENTRA PETROVCA

Prostor obuhvaćen Planom se nalazi na području prirodno stvorenog amfitetara, karakteristično podignutog terena i prepoznatljivog pejzaža. Područje centra Petrovca karakteriše snažno izgrađen obalski pojas sa tradicionalnom mediteranskom matricom velike gustine i relativno slabo izgrađen prostor zaleđa sa malom gustinom i slobodnostojećim objektima različite namene.

Upravo se ta razlika u načinu orientacije prostora može prepoznati kao uzrok trenutnog diskontinuiteta nepovezanosti prostora u funkcionalnom, fizičkom i ambijentalnom smislu. Ovo rezultira u neravnomernom rasporedu sadržaja i preopterećenosti prostora duž rive.

Trenutni raspored funkcionalne i fizičke strukture uslovio je razvoj dva osnovna pravca kretanja na području centra. Dominantan pravac petrovačke rive duž obale ujedno predstavlja osnovu razvoja Petrovca u funkcionalnom, fizičkom, ambijentalnom, ekonomskom i socijalnom smislu. Drugi pravac predstavlja pešačka komunikacija kroz centar koja vezuje obalski pojas sa višim etapama i u tom smislu predstavlja potencijalnu okosnicu razvoja novih sadržaja. Na prostoru obuhvaćenim Planom nalazi se izuzetno veliki i bogat fond zelenih vrsta, organizovanih u formi drvoreda, maslinjaka i niskog mediteranskog rastinja. Veliki deo obale uz rivu je parkovski određen kombinacijom niskog i visokog rastinja, koje prostoru obale daje poseban kvalitet, a Petrovcu specifičan i prepoznatljiv karakter. Trenutno osnovni pravci razvoja grada uslovali su nesrazmeran razvoj njegovih delova, a razvoj rive i primarnog obalskog pojasa odvijao se na račun prostora u zaleđu. Ovo je rezultiralo prevelikom koncentracijom sadržaja, uz neplaniranu i nekontrolisanu transformaciju prostora na rivi.

Cinjenica je da se radi o prostoru koji svojim karakterom i organizacijom predstavlja visoko kvalitetan prostor u urbanističkom i arhitektonskom smislu, kako za neposredno okruženje, tako i za širi prostor Crnogorskog primorja. Sa druge strane izvesna je nedovoljna iskorišćenost potencijala, te se može zaključiti da se radi o prostoru sa puno neaktiviranih prirodnih i stvorenih potencijala, neiskorišćenih kapaciteta i neadekvatno organizovanih sadržaja.

4.1. KONCEPTUALNA OSNOVA RAZVOJA

4.1.1 Polazni principi razvoja

Osnovno polazište sastoji se u tome da je neophodno istaći, aktivirati i povećati ekskluzivnost prostora na svim nivoima i tako nastaviti započetu profilaciju centra Petrovca (a time i grada u celini) kao ekskluzivnog turističkog centra na regionalnom nivou.

To zahteva povlačenje ključnih „poteza“ koji će u prostoru, stvoriti uslove za maksimalno aktiviranje svih potencijala i unošenje ekskluzivnih sadržaja i omogućiti građenje (nove-stare) slike karakterističnog mediteranskog grada uz povećanje atraktivnosti Petrovca na lokalnom i regionalnom nivou.

Matricu centralnog dela rasteretiti kolskog saobraćaja kroz formiranje kolskih pristupa po obodu centra, od gornjih etapa ka obalskom delu i nazad. Problem stacioniranja vozila obavezno rešiti tako što će se smeštaj i garažiranje vozila vršiti pre svega unutar svakog kompleksa, a u okviru podzemnih graža i nadzemnih parking prostora. Tamo gde uslovi regulacije to dozvoljavaju, kapaciteti saobraćajnih tokova maksimalno koristiti za smeštaj vozila. Problem javnog parkiranja rešiti planiranjem zajedničke graže.

U prostoru centra, sve sadržaje treba usmeriti ka pružanju turističkih ponuda i samim tim dooptineti jačanju ekskluzivnosti prostora. To zahteva da postojeći oblici stanovanja polako prerastaju od kuća za stanovanje ili kuća za odmor u rezidencijalne oblike stanovanja u funkciji turizma (stanovanje sa uslugama, kućama za izdavanje itd.) da bi vremenom dobili karakter turističko-ugostiteljskih objekata specijalizovanih za pružanje smeštajnih usluga kao što su; apartmani, poslovni apartmani, vanpasionski smeštaj, pansioni (porodičnog tipa), manji hoteli, ili pansionski hoteli, itd.

U tom cilju, planom je omogućena njihova remodelacija u fizičkom, oblikovnom i sadržajnom smislu. Postojeće turističke strukture (ugostiteljske, trgovinske, zabavne i hotelsko-smeštajne) treba ojačati sadržajima i unaprediti standardom, povećati kapacitete i izvršiti njihovo redizajniranje. Najvažnije je uvođenje novih ekskluzivnih turističkih sadržaja, čime će se ojačati atraktivnost prostora, povećati smeštajni kapaciteti i produžiti sezona korišćenja prostora. U cilju turističkog i komercijalnog umrežavanja Petrovca na lokalnom i regionalnom nivou, neophodno je stvaranje uslova za smeštaj različite poslovne ponude, ali i plasiranje različitih uslužnih, trgovinskih i kulturno zabavnih sadržaja.

4.1.2 Unapređenje priobalja

U tom kontekstu, neophodno je području obale i same rive dati primarni značaj kao generatoru razvoja Petrovca, ali istovremeno planirati sekundarne pravce i centre daljeg širenja i razvoja, kako bi se postigao uravnotežen razvoj čitavog centralnog dela, a posredno i celog Petrovca.

4.1.3. Uređivanje poprečnih pristupa obali

Ulični i pešački tokovi u skalu sa pozicijom i značajem u sistemu ulice matrice područja, imaju različit sadržajni karakter. Planskim konceptom sadržajno se naročito afirmišu sledeći potezi.

Ulica Nika Anduša

Potez koji izlazi u sam centar područja i završava se otvorenim uređenim prostorom trga ispred hotela Palas. Značaj završetka uličnog toka dodatno je podržan organizacijom i planiranim sadržajem objekata oko novog trga (ekskluzivna turistička podela, uslužno trgovinski i kulturno-zabavni sadržaji...)

Ulica I put

Ulica koja prolazi između kvartova A3 i A4 i integriše ga u novi centar Petrovca, preuzimajući na sebe saobraćajnicu prvog reda. Postojeći ulični tok se proširuje u regulaciji, ostvarujući pritom neophodnu površinu za kvalitetno odvijanje kolskog i stacionarnog saobraćaja. Karakter i intezitet pravca dodatno je podržan objektima u okruženju (javna garaža, poslovni prostori, komercijalni sadržaji, smeštajni kapaciteti...)

Centralni pešački koridor kroz centar ka obali

Posojeći pešački pravac, koji počinje od obale i prolazeći kroz centar spaja delove Petrovca u zaleđu, dodatno se ojačava u regulaciji i pretvara u okosnicu razvoja novog gradskog centra. Pravac se rešava kao široko denivelisano šetalište koje na području Plana osim distribucije tranzitnog pešačkog saobraćaja ka obalskom pojasu ima ulogu katalizatora aktivnosti i okupljanja u zonama oko planiranih sadržaja. U kvartovima A2, A3 i A4 ovaj koridor se proširuje i pretvara u uređene otvorene javne prostore-trgove koji dodatno aktiviraju prostore iko planiranih sadržaja i učestvuju u nastajanju novih gradskih ambijentalnih potcelina.



4.2 PLANSKO STANJE

Planirana organizacija namena, sadržaja i aktivnosti na području DUP-a „Petrovac centar“ proizilazi iz poštovanja tradicionalnih obrazaca organizacije i funkcionisanja gradskog tkiva, podizanja značaja Petrovca kao ekskluzivnog turističkog centra u regionalnim, državnim okvirima, uvažavanja započetih pozitivnih razvojnih trendova na području obale, očuvanja i zaštite sa jedne, ali i adekvatnog aktiviranja neizgrađenih područja sa druge strane, uz rekonstrukciju i revitalizaciju postojećih i izgradnju novih neizgrađenih područja sa druge strane, uz rekonsstrukciju i revitalizaciju postojećih i izgradnju novih fizičkih struktura. Planiranim saobraćajnim konceptom podržana je jasna diferencijacija funkcionalnih zona u okviru planskog područja i omogućeno njihovo nesmetano funkcionisanje i adekvatno aktiviranje.

4.2.1 Distribucija planirane namene i sadržaja u okviru celine

Posmatrano kroz karakteristične zone, a na nivou celokupnog područja DUP-a, može se uočiti sledeća distribucija osnovne namene prostora centra i to:

1. Prostorno i funkcionalno kompaktna zona hotelskih kompleksa u istočnom delu područja sa pratećim sadržajima (komercijalnim, uslužnim, ugostiteljskim, zabavnim, sportsko-rekreativnim)
2. Središnja zona uz obalu sa stambenim objektima namenjenim razvoju i deljem širenju ekskluzivne turističke ponude kroz različite sadržaje - smeštajni kapaciteti u vidu vanpasionske ponude, apartmanski smeštaj, trgovina usluge i ugostiteljstvo, kulturno zabavni sadržaji
3. Zona novog centra Petrovca iznad ulice Nika Anduša do krajnje severnih delova obuhvaćenim Planom, sa različitom ponudom ekskluzivnih sadržaja u funkciji turizma (smeštajni kapaciteti, uslužno trgovinski prostori, poslovni prostori, umetničke galerije, prostori namenjeni zabavi, širok spektar ugostiteljske ponude...)