

1. OPŠTI DIO

1.1. Pravni osnov i cilj izrade Urbanističkog projekta "Turističko naselje Skočidevojka"

Pravni osnov za donošenje Odluke o izradi Urbanističkog projekta "Turističko naselje Skočidevojka" sadržan je u članu 31. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" br. 28/05) kojim je propisano "izradi planskog dokumenta pristupa se na osnovu odluke o izradi koju donosi Vlada, odnosno izvršni organ jedinice lokalne samouprave. Odlukom o izradi planskog dokumenta određuje se naročito: vrsta planskog dokumenta, teritorija, odnosno područje za koje se izrađuje, način finansiranja, vrijeme za koje se donosi, rokovi izrade, potreba za javnim konkursom iz člana 30 ovog zakona, osnovne smjernice iz planskih dokumenata širih teritorijalnih jedinica i dr.

Odluku o Izradi Urbanističkog projekta "Turističko naselje Skočidevojka" (u daljem tekstu Projekat), broj 001-3581/2, na osnovu člana 31. i 33. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" br. 28/05) i čl 63.stav 1. tačka 14.Statuta Opštine Budva ("Sl.list Opštine Budva broj 4/05), donio je Predsjednik Opštine Budva, 28.12..2007.godine.

Osnovni cilj izrade Urbanističkog projekta je da se definiše i planski usmjeri turistički razvoj datog područja u odnosu na raspoložive resurse, a na osnovu planskih opredjeljenja, smjernica i kriterijuma sadržanih u Prostornom planu opštine Budva, Izmjenama i dopunama PPO Budva iz 2009.god. i Generalnom urbanističkom planu priobalnog pojasa Sektor Kamenovo-Buljarica.

Cilj razvoja ovog područja je razvoj visokokvalitetnog turizma, koji integriše ukupne turističke smještajne kapacitete visokih kategorija sa pratećim i komplementarnim sadržajima u prirodno okruženje visokog kvaliteta, tj. ekskluzivno turističko naselje.

Ovim Projektom treba da se, shodno planskim opredjeljenjima tj. smjericama i kriterijumima Prostornog plana opštine Budva i razvojnim potrebama u okviru predmetnog planskog dokumenta, ponude planska rješenja kojim bi se stvorili preduslovi za gradnju turističkih objekata visoke kategorije, tipa hotela, vila, apartmana sa pratećim i adekvatnim sadržajima.

Izradi Urbanističkog projekta prethodila je detaljna analiza postojeće planske dokumentacije, postojećeg stanja i formiranje dokumentacione osnove, kao i analiza potreba korisnika predmetnog prostora.

Prostorni koncept zasnovan je na međusobnoj usaglašenosti tri osnovna faktora prirodnih, stvorenih uslova i planerskog stava .

Projekat sačinjavaju potrebna obrazloženja planskih rješenja i preporuka, kao tekstualni dio i odgovarajući grafički prilozi, saglasno Zakonu o planiranju i uređenju prostora ("Sl.list RCG" br. 28/05)

Tekstualni dio, kao obrazloženje Projektom definisanih rješenja, predstavlja sintezni prikaz obavljenih analiza i izvedenih rezultata, definišući sve bitne elemente uslova potrebnih u postupku sprovođenja plana. Tekstualni dio plana je praćen odgovarajućim grafičkim priložima na kojima su grafički prezentirana usvojena rješenja.

Formiran je na osnovu podataka dobijenih od Naručioaca, nadležnih organa Opštine, snimanja izvršenih na terenu i podataka dobijenih od ustanova, institucija i javnih preduzeća.

Ukupan Elaborat Urbanističkog projekta je formiran kao zbir funkcionalnih radova prezentiranih tekstualnim i grafičkim priložima.

Ovim Urbanističkim projektom stvara se legalni instrument u daljem planiranju prostora u predmetnom zahvatu.

1.2. Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta "Turističko naselje Skočidevojka" je Prostorni plan opštine Budva (Sl.list RCG-opštinski propisi,broj 30/07,Izmjene i dopune Prostornog plana opštine Budva iz 2009.god. i Generalni urbanistički plan priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor Kamenovo-Buljarica (Sl.list RCG -opštinski propisi,broj 35 / 05) koji sadrže smjernice za izradu ovog planskog dokumenta,kao i Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro.

1.3. Zahvat Urbanističkog projekta

Granica zahvata Projekta određena je Programskim zadatkom broj 001-3581/1, kao sastavnim dijelom Odluke o izradi Projekta br.001-3581/2 od 28.12.2007.god.

Odlukom o izradi Urbanističkog projekta definisana je granica UP u površini od 20,51 ha, a prikaz granice je dat u grafičkom prilogu Programskog zadatka.

Prostor urbanističkog projekta Turističko naselje – Skočidevojka u Budvi, nalazi se u KO Reževići I.

Ukupna površina zahvata je 20,51ha, a ograničen je:

-sa južne strane: lokalnim seoskim putem označenim kao kat.par. 2990

KO Reževići I, zatim sječe kat.par. 1746 i 1747 KO Reževići I do granice kat. parcela 1754 i 1753 sa jedne i kat.par. 1755, 1756 i 1757 KO Reževići I sa druge strane; zatim nastavlja lokalnim putem označenim kao kat.par. 2990 KO Reževići I, te nastavlja granicom kat.par. 1795 i 1794 KO Reževići I sa jedne i 1765 i 1781 KO Reževići I sa druge strane i dalje nastavlja granicom kat.par. 1794/1 KO Reževići I i u njenom sjevernom dijelu do obale Jadranskog mora gdje i završava.

- sa istočne strane: magistralnim putem Kotor - Bar
- sa sjeverne strane: seoskim putem označenim kao kat.par. 2968/2 i 2968/1, 2988 KO Reževići I, zatim granicom kat.par. 1606 i 1459 KO Reževići I, zatim makadamskim putem označenim kao kat.par. 1602 KO Reževići I do magistralnog puta Kotor-Bar.
- sa zapadne strane: Jadranskim morem

Precizna granica urbanističkog projekta ucrtana je u grafičkom prilogu br.2 Topografsko – katastarska podloga sa granicom UP-a.

2. IZVOD IZ PLANOVA VIŠEG REDA

2.1. Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro

Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro Crne Gore pokriva morsku akvatoriju (oko 2540km²), cjelokupnu obalu u dužini od oko 310 km kao i uzani dio kopna, definisan prema Zakonu o morskome dobru (površine oko 58km²).

Oslanjajući se na važeći koncept organizacije i uređenja prostora Republike, a u okviru izdvojene tri makro funkcionalne cjeline, definisane su ključne zone prostornog razvoja na Crnogorskom primorju.

Namjena prostora morskog dobra

Na osnovu projekcija osnovnih delatnosti i aktivnosti na primorju, a uvažavajući principe racionalnog korišćenja prostora, koji treba da svedu na minimum konfliktne situacije, ovim planom se predlažu sledeće kategorije namjene površina i korišćenja prostora morskog dobra

- kupališta
- funkcionalno zaleđe kupališta
- neizgrađena obala
- urban izgrađena obala
- lučko - operativna obala
- marine
- lučki kompleksi
- brodogradilište i remont brodova
- skladišta nafte
- naseljska struktura
- turistički objekti i kompleksi
- mješovita namjena
- kombinovani sadržaji
- komunalno - servisna zona
- sportski i rekreativni objekti
- zone zaštićene za podvodne aktivnosti
- vještački grebeni
- uzgajališta školjki / riba (marikultura)
- solila
- močvare
- vegetacija dina
- vegetacija na slabim tlama
- šume
- maslinjaci
- saobraćajni objekti i površine

U skladu sa podjelom koja je definisana PPPPN MDCG Skočidevojka se nalazi u srednjoj makrolokaciji, sektor Crvena glavica-Drobni pijesak-Skočidevojka.

Smjernice i preporuke za predmetnu zonu i sektor

broj sektora: 47	Crvena glavica - Drobni pijesak - Skočidevojka
osnovne namjene	neizgrađena obala (stijene i makija) kupalište Drobni pijesak izletničke plaže na stjenovitoj obali
smjernice za kupališta	javno – djelimično uređeno kupalište Drobni pijesak prirodna kupališta na stjenovitoj obali
Smjernice za zaštitu	očuvanje prirodnog izgleda stjenovite obale i mediteranske vegetacije Drobni pijesak, spomenik kulture (III kategorija)
smjernice za sprovođenje	uslovi PPPNMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)

Ključne zone razvoja/ Zona Budva

Resursi i potencijali:

- izgrađeni turistički kapaciteti, tradicija i stvorena reputacija Budve, niz žala, sa specifičnim ambijentalnim karakteristikama; istorijsko-urbani centar Budve; arheološki lokaliteti.

Prioriteti razvoja:

- ekskluzivni turizam sa raznovrsnom ponudom i oživljavanje specifičnih proizvodnih funkcija.

Zahtjevi okruženja:

- zaštita pejzaža čitave zone, osobito maslinjaka; zaštita mora od zagađenja; završetak obnove značajnog kulturnog nasljeđa u zaleđu.

Kontrola seizmičkog rizika:

- prilagođavanje obrasca novih turističkih naselja nivou seizmičkog hazarda, uvažavajući prihvatljivi seizmički rizik; puna primjena svih urbanističko-arhitektonskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti u projektima novih objekata.

Preduslovi:

- rješenja pitanja snabdijevanja vodom i kanalisanja otpadnih voda.

Dinamika i obim turističkog razvoja

Prema Master planu za razvoj turizma, strateški cilj je da se poveća kapacitet na 50.000 hotelskih ležaja do 2010 god., da bi se udvostručio do 2020 god., kako bi se realizirao ekonomski potencijal u turističkoj grani privrede.

Plan nalaže ukidanje hotela sa 1* i značajno redukovanje kapaciteta hotelskog smještaja sa 2* , kako bi se privukla imućnija turistička tržišta sa višom dnevnom potrošnjom po turisti.

Prioritet treba da bude dat gradnji novih hotela kao visokokvalitetnih odmarališnih destinacija u kategorijama 4* i 5* , manjim hotelima i turističkim selima u kategoriji 3* , i restauraciji palata u okruženju kotorskog zaliva sa posebnim karakterom iznajmljivanja imućnim turistima.

Jasna zona «zabranjene gradnje» između obale i naselja treba da bude uspostavljena, kako bi bila vodič razvoja novog turističkog smještaja. Svaka gradnja turističkog smještaja u blizini plaža treba da bude rezervisana samo za visokokvalitetni turistički smještaj.

Na neizgrađenim površinama obale, zelenilo između mora i zone gradnje treba da bude očuvano iz ekoloških razloga i obezbjeđenja poželjne prirodne hladovine za turiste.

Ekološki osjetljive površine unutar zona za izgradnju treba uvijek da budu zaštićene i sačuvane kao dodatna vrijednost turističkog uživanja. Obim, visina i arhitektura novih hotelskih kompleksa treba da bude u harmoniji sa okruženjem.

Za nove hotele, kapacitet hotela sa 3* ili 4* ne treba prelaziti 500 kreveta po objektu, a hotela sa 5* ne više od 350 ležaja. Potrebno je ispoštovati i standarde o zelenim površinama shodno kategoriji objekta.

S obzirom na ulogu i značaj područja Morskog dobra za razvoj svih priobalnih opština (H. Novi, Tivat, Kotor, Budva, Bar i Ulcinj), odnosno Primorskog regiona, te Republike Crne Gore u cjelini, ciljevi prostornog razvoja ovog područja temelje se na ciljevima koji su definisani i prihvaćeni kroz dosad urađene i usvojene prostorno-planske i druge relevantne dokumente strategijskog karaktera, na svim pomenutim nivoima.

Morsko dobro Crne Gore (u nastavku: MDCG), po svojim karakteristikama i vrijednostima, je prepoznato kao opšti interes Republike i kao takvo definisano područjem pod posebnom brigom i zaštitom društvene

zajednice (države). Dosadašnji razvoj područja orijentisan uglavnom na njegov kopneni dio, odvijao se u uslovima postojanja brojnih problema (neodgovarajuća opremljenost tehničkom infrastrukturom) i protivurječnosti, dok je prostorno-plansko usmjeravanje razvoja u djelu morskog akvatorijuma uglavnom izostalo (izuzimajući namjenski građene objekte luka, brodogradilišta i dr.). Na području MDCG se odvijaju najintenzivnije ljudske aktivnosti, a najgušća je i interakcija fizičkih, bioloških, socio-ekonomskih, kulturnih i drugih procesa, što veoma često ugrožava definisane društvene, odnosno državne opšte interese. Međusobna povezanost morskog, kopnenog i rječnog sistema čine zonu MDCG ekološki veoma osjetljivim područjem, što naročito utiče na korišćenje akvatorija, koje je velikim dijelom neregulisano i bez strateških usmjerenja u pogledu ekoloških kapaciteta i pragova. Ovo

područje je među najprivlačnijima za naseljavanje i lociranje raznih aktivnosti. Stoga je zona MDCG jedna od onih gdje se odvijaju stalne i veoma dinamične promjene (naime, morfološke, pejzažne, ekološke, naseljske, privredne i dr.). Uz to, ovo područje je izloženo dejstvu elementarnih nepogoda, promjene klime i podizanja nivoa mora.

S tim u vezi, Prostorni plan područja posebne namjene za Morsko dobro Crne Gore utvrđuje sljedeće ciljeve:

- Uspostavljanje svrsishodnije organizovanosti, uređenosti, opremljenosti prostora i njegovu adekvatniju zaštitu, što se posebno odnosi na plaže, direktno vezane za kopno; marine i druge objekte u funkciji turističke privrede, na kontaktu kopna i mora; kao i na prepoznate površine morskog akvatorijuma, u funkciji privrednog ribolova, uzgoja marikulture i dr.;
- Sanaciju i unapređenje degradiranih djelova priobalnog kopna i morskog akvatorijuma;
- Zaštitu svih vrijednih djelova prirode (kopna i mora), s posebnim naglaskom na pejzažne i ambijentalne cjeline područja, kao i kulturno - istorijske spomenike u neposrednom kontaktu planskog zahvata;
- Namjenu područja Morskog dobra, prije svega, razvoju turizma, odmoru i rekreaciji, što treba da bude podržano usaglašenim i racionalnim odnosom naseljskih, hotelskih i drugih struktura i rješenjima tehničke infrastrukture (prije svega vodosnabdijevanja, kanalisanja otpadnih voda, te tretmana otpada).

Polazeći od navedenog, posebni ciljevi korišćenja MDCG za područje opštine Budva obuhvataju sljedeće:

- Budva treba da ostane prvorazredni turistički centar na međunarodnom nivou. Umjeren porast smještajnih kapaciteta treba da
- prati brži razvoj aktivnosti vezanih za turizam u sferi kulture, zabave i trgovine.
- Završetak rekonstrukcije i revitalizacije spomeničnog fonda, glavni je zadatak, a u isto vrijeme i preduslov za uspješan razvoj Budve, čije je istorijsko nasljeđe posebna atrakcija ovog područja.
- Kao zone od posebnog interesa za Republiku nameću se prostori Jaza i Buljarica, koje sa plažama i pripadajućim zaleđem treba predvidjeti za najširu moguću namjenu u turističke svrhe i komplementarne djelatnosti.
- Po pitanju gradskih kupališta na području otvorenog mora (Budva, Bečići, Petrovac) predviđa se proširenje zaleđa kroz veće uključivanje zelenih i slobodnih površina sa pratećim sadržajima i vodenim zabavnim parkovima.
- U skladu sa razvojem novih turističkih kapaciteta, na spoljnoj obali mora predviđaju se adekvatni kupališni sadržaji - potez Sveti Stefan – Petrovac. Kao najjači izletnički kupališni punkt na otvorenom moru predviđa se ostrvo Sveti Nikola, naspram Budve, sa nizom kupališnih jedinica. I ostala mala ostrva i školjeve je moguće uključiti u izletničke programe bez izgradnje objekata na njima.
- Pomorski saobraćaj se prioritarno odvija preko međunarodnih luka od kojih je dominantna luka Bar, kao najveća luka u zemlji; u luke određene za međunarodni pomorski saobraćaj, pored luke Bar, spadaju Budva, Kotor, Herceg Novi i Zelenika. Luka Budva je putničko-turistička luka i uglavnom služi nautičkim plovilima. U luci Budva, koja potencijalno privlači velik broj nautičara, ne preporučuje se stimulisanje njihovog daljeg zadržavanja. Naime, Budva, slično kao i Herceg Novi, predstavlja gradsku luku u kojoj je ključan problem konflikt u korištenju prostora.
- Nautički turizam predstavlja jedan od "favorizovanih" selektivnih vidova turizma. Postojeća marina Budva sa ograđenim akvatorijem 4500 m² te 300 m obale bez gatova kapaciteta 400 čamaca i jahti i 50 m operativne obale za prihvatanje izletničkih brodova, je malog gaza zbog male dubine akvatorija. Planirani sistem marina u opštini Budva činiće i "specijalna eko marina" u Buljarici (do 100 vezova).

U Smjernicama za primjenu Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro Crne Gore, za Zonu OTVORENO MORE – Opština Budva, date su preporuke za 9 sektora:

- **Rt Jaz-uvala Jaz-Rt Mogren** (očuvanje prirodnog izgleda stjenovite obale i mediteranske vegetacije sa više manjih izletničkih plaža ka rtu Mogren dostupnih samo sa mora; na rtu Jaz – moguć vidikovac; funkcionalno zaleđe plaže Jaz- sportsko-rekreativni, uslužni sadržaji, urbano zelenilo).
- **Rt Mogren-Budva-Zavala** (zaštićeno područje Brda Spas; očuvanje prirodnog izgleda stjenovite obale i mediteranske vegetacije; podvodni arheološki lokaliteti u Budvanskom zalivu; gradska luka sa komercijalnim privezima i pristaništem (planirano proširenje); Slovenska plaža sa sezonskim pristaništem; funkcionalno zaleđe Slovenske plaže - sportsko-rekreativni, uslužni sadržaji, otvoreni bazeni, urbano zelenilo; neizgrađena obala ka Zavali (stijene) sa više manjih izletničkih plaža dostupnih sa mora).
- **Ostrvo Sveti Nikola** (očuvanje prirodnog izgleda stjenovite obale, mediteranske vegetacije i životinjskog svijeta na ostrvu; crkva Sv. Nikole na Školju (III kategorija); izletnički punkt sa pristaništem; sportsko-rekreativni i uslužni sadržaji; kupališta na sjevernoj i zapadnoj strani ostrva; izgrađena obala sa komercijalnim privezištem; manje izletničke plaže na južnoj strani ostrva; južna strana ostrva zaštićena zona za podvodne aktivnosti; neizgrađena obala (stijene); makija i šume u centralnom dijelu ostrva sa izletničkim stazama).
- **Zavala - Bečići - Rafailovići - Đevištenje** (očuvanje prirodnog izgleda stjenovite obale i mediteranske vegetacije; kupalište Bečićka plaža sa sezonskim pristaništem i funkcionalnim zaleđem; izgrađena obala sa pristaništem u Rafailovićima).
- **Đevištenje-Kamenovo-Pržno-Miločer-Sveti Stefan-Crvena glavica** (očuvanje prirodnog izgleda stjenovite obale i mediteranske vegetacije; urbana cjelina Svetog Stefana (II kategorija); ambijentalna cjelina Pržno (prethodna zaštita); kupališta Kraljičina i Miločerska plaža sa funkcionalnim zaleđem - uslužni sadržaji, wellness, urbano zelenilo).
- **Crvena glavica - Drobni pijesak - Skočidevojka** (neizgrađena obala (stijene i makija); kupalište Drobni pijesak; izletničke plaže na stjenovitoj obali).
- **Perazića do - Petrovac - Lučice** (očuvanje prirodnog izgleda stjenovite obale i mediteranske vegetacije; morski rezervat prirode - ostrva Katić i Sveta Nedjelja i dio Tihe luke; podvodni arheološki lokalitet; ostaci kastela i lazareta Petrovac (III kategorija); crkva Sv. Nedjelje na ostrvu Katić (prethodna zaštita); turistički kompleks Perazića do sa kupalištem, pristaništem i privezištem; izletničke plaže na stjenovitoj obali; izgrađena obala sa pristaništem u Petrovcu; gradsko kupalište sa funkcionalnim zaledjem u Petrovcu (uslužni sadržaji, urbano zelenilo); kupalište Lučice sa pristaništem; zaštićena zona za podvodne aktivnosti od Perazića dola, preko ostrva Katić do otočića Vatulja).
- **Buljarica** (očuvanje autentičnog pejzaža, močvarne i mediteranske vegetacije u zaleđu; kupalište Buljarica sa funkcionalnim zaleđem sa više sezonskih pristaništa; ulaz za "eko marinu" sa 100 vezova u kopnenom dijelu; neizgrađena obala (stijene)).
- **Dubovica** (očuvanje autentičnog pejzaža stjenovite obale).

Uslovi za uređena kupališta

Uređeno kupalište je izdvojena organizaciona celina koja u funkcionalnom, estetskom i ekološkom smislu omogućava boravak kupaca.

Javna kupališta moraju imati slobodan pristup, bez naplate ulaza. Hotelska kupališta mogu da ograniče pristup samo svojim gostima ili da naplaćuju ulaz.

Optimalan raspored funkcija na uređenom kupalištu je sledeći:

- na samom ulazu u kupalište treba rasporediti ugostiteljske, zabavne, sportske, sanitarno - higijenske i ostale neophodne sadržaje
- centralna zona plaže sa definisanim prostorom za postavljanje suncobrana i ležaljki
- zona neposredno uz more (min 5m) treba da bude slobodna za kretanje, ulazak i izlazak kupaca iz mora

Preporučuje se da uređena kupališta plaže imaju organizovana pristaništa za pristajanje čamaca i turističkih brodića, kolski ili pješački prilaz, označen zahvat na kopnu i moru, definisane ulaze na plažu i po mogućnosti organizovan parking prostor.

Sva uređena kupališta se moraju redovno održavati.

U kapacitiranju prostora i sadržaja koristiti normativ od 4-8m² po kupcu, a u zavisnosti od nivoa usluga na kupalištu. Kod hotela taj normativ može biti veći.

Na 1000m² površine ili 100m dužine uređenog kupališta treba postaviti minimum dva sanitarna čvora, dva tuša i kabine za presvlačenje.

Sanitarni objekti mogu biti: čvrsti i mobilni. Čvrsti sanitarni objekat se gradi na lokacijama gde postoje uslovi za priključenje na javni kanalizacioni sistem, ili septičku vodonepropusnu jamu, koja se može redovno prazniti. Mobilni sanitarni objekat se postavlja na lokacijama gdje ne postoji javni kanalizacioni sistem.

Na uređenim kupalištima mora biti organizovana spasilačka služba (određeni broj stručno osposobljenih lica primjeren kapacitetu kupališta), određen broj čamaca za spasavanje i ostala spasilačka oprema prema međunarodnim ILS standardima.

Sa vodene strane kupališta, prostor uređenog i izgrađenog kupališta mora biti vidno ograđen na udaljenosti od 100m od obale koje su međusobno povezane.

U ograđenim prostorima kupališta i na udaljenosti od 200m od obale, zabranjeno je prilaziti gliserima a na udaljenosti od 150m od obale, zabranjeno je prilaziti čamcima, jedrilicama, daskama za jedrenje, skuterima i sl.

Izuzetno se čamcima i svim drugim plovnim objektima na motorni pogon dozvoljava pristup na uređena kupališta, samo na mestima koja moraju biti na odgovarajući način obelježena, označena i ograđena, a brzim čamcima (skuterima, gliserima, čamcima koji vuku skije, banane i sl.) dozvoljena je plovidba u prostorima koji su za tu namjenu određeni i koji su na odgovarajući način obelježeni, označeni i ograđeni uz saglasnost nadležnog ministarstva.

Pristupanje plovnih objekata se nesmiye obavljati nasukavanjem već na pristaništima, koja mogu biti stalna i sezonska. Preporuka je da se dokovi montiraju na šipovima od drveta, metala ili betona. Dubina gaza mora biti takva, da plovnih objekti dok su privezani budu u plutajućem stanju.

Mjesta za pristajanje plovnih objekata sa vodene strane moraju biti obilježena, ograđena i označena međusobno povezanim obalama, koje formiraju lijevak od obale ka otvorenom moru.

Na dijelu kupališta (poželjno na njihovim krajevima), kao zasebne cjeline moguće je organizovati ostale sportske aktivnosti (tobogani, skijanje na vodi, banane, panoramsko letenje, skuteri, gliseri) koje isključuje kupanje na tom prostoru. Ovi djelovi moraju biti adekvatno obilježeni bovama.

Platforme za pristajanje skutera su montažno - demontažne plutajuće konstrukcije za isplovljavanje skutera, koje se postavljaju na udaljenosti od 50m od obale. Na kopnenom dijelu, pristup lijevku i platformi za skutere treba da bude oslobođen od drugih plažnih rekvizita sa vidno istaknutim znakovima obavještenja i upozorenja.

Prostornu organizaciju svakog uređenog kupališta (prostor na kome se mogu postavljati suncobrani i ležaljke, prolazi i komunikacije, položaj sanitarnih objekata, tuševa i kabina za presvlačenje, prostori za zabavu i rekreaciju, drugi plažni mobilijar te pristaništa) treba definisati godišnjim planom privremenih objekata i kupališta, kojim će se odrediti i njihov režim korišćenja.

Uređenja i proširenja postojećih te eventualna izgradnja novih kupališta odvijala bi se uklanjanjem sadržaja i objekata koji nisu neophodni i mogu se organizovati na drugim prostorima, nasipanjem autohtonim pijeskom ili šljunkom, izgradnjom inženjerskih objekata zaštite plaža (npr. naperi) izgradnjom ili montažom pontona ili mola (naročito u Boki) te pažljivim modeliranjem postojećeg stjenovitog ili kamenitog prostora i njihovim prilagođavanjem za kupaće. Ovakvi radovi nisu predviđeni na zaštićenim objektima, a moraju biti provereni na osnovu procene uticaja pojedinih radova na morske struje i na ambijentalne vrednosti.

Na pojedinim kupalištima, a naročito u njihovim funkcionalnim zaleđima moguće je formirati zabavne akva parkove, koji bi upotpunili ponudu i povećali prostor za kupanje. Poželjno je da koriste morsku vodu.

Uslovi za djelimično uređena kupališta

Djelimično uređena kupališta su ona koja u potpunosti ispunjavaju organizacione i higijenske uslove propisane za uređena kupališta (svlačionice, kante za otpatke i redovno održavanje) a djelimično infrastrukturne i bezbjedonosne uslove.

Uslovi za šetališta uz more

Imajući u vidu karakter (otvorenog mora i Zaliva, prirodnog pejzaža ili izgrađenog okruženja) i namenu prostora morskog dobra a sa ciljem uspostavljanja prepoznatih potencijala, posebno ističući raznovrsnost tj. osobenost svake mikoro lokacije Crnogorskog primorja, planiraju se intervencije na formiranju uređenju i korišćenju šetališta uz more.

Šetnice se mogu planirati na prostorima čije su namene određene za: javna kupališta, urbano izgrađenu obalu; specifičan oblik uređenja obale Kotorsko - Risanskog zaliva (sa poštama, mandračima i privezištima); naseljske strukture; turističke objekte i komplekse; sportske objekte; travnate površine i šume.

Šetnice se ne mogu planirati na slobodnom dijelu obale (istaknuta je potreba za očuvanjem karaktera prostora - prirodni pejzaži neizgrađen dio među linijski urbanizovanim priobalnim naseljima, posebno izraženo u Bokokotorskom zalivu), uz hotelske i specijalne plaže, na prostorima koji su namenjeni privređivanju ili posebnoj nameni.

Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja šetališta uz more po pravilu su sljedeća:

- isključuje se mogućnost formiranja šetališta neposredno uz i na saobraćajnim površinama tj. mreži magistralnih i regionalnih puteva
- u procesu provođenja transformacije naseljskih saobraćajnica u kategoriju "šetnice uz more" saobraćaj treba regulisati tj. definisati uslove korišćenja (održavanje, snabdijevanje, stalno stanovništvo, povremno stanovništvo, posjetioci)
- svim planiranim intervencijama na formiranju, uređenju i korišćenju šetališta uz more neophodno je očuvati površinu mora tj. isključuje se mogućnost nasipanja mora.
- uspostaviti propusne veze pješačkih komunikacija unutar mjesta i šetališta
- šetalište je neophodno jasno definisati, a pravac njegovog pružanja pratiti adekvatnom signalizacijom
- obezbijediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost šetališta
- sa vodene strane obavezan zid koji ima funkciju zaštite korisnika
- u urbanim jezgrima, a gdje do sada nijesu postojale, mogu se planirati vještačke šetne staze
- u cilju uspostavljanja kontinuiteta šetnice i formiranja odmorišta na pločasto stjenovitim terenima mogu se predvidjeti minimalna pokrivanja gornjih površina stijena betoniranjem
- završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr.) ili od montažnih elemenata (betonske prefabrikovane ploče, drvena oplata i izuzetno beton)
- omogućiti neometan pristip svim zainteresovanim korisnicima bez ograničenja
- omogućiti neometan pristup hendikepiranim licima na njima prilagođenim, prostorima šetališta;
- na pojedinim djelovima, a u skladu sa prostornim mogućnostima, predvidjeti i staze za bicikliste
- šetališnim redom regulisati održavanje čistoće i način korišćenja (unošenje kućnih ljubimaca i sl.)
- da bi se zaštitili šetači neophodno je definisati granice šetališnih područja u kojima se ne smiju voziti bicikla, motori i druga vozila
- sanitarne, servisne i uslužne sadržaje na šetalištu po pravilu treba smjestiti u postojećoj strukturi ili kao privremene (sezonske) objekte na, za to predviđenim punktovima
- svi privremeni objekti uz šetalište treba da budu mobilni da bi se na kraju sezone lako uklonili.

Uslovi za sezonske objekte

U zoni Morskog dobra u cilju sezonske organizacije i uređenja kupališta kao i na djelovima obale u zaledju, može se odobriti postavljanje sezonskih objekata, saglasno godišnjem Planu i programu postavljanja privremenih objekata.

Moguće je postavljanje sledećih sezonskih objekata i sadžaja: kiosci, montažni i polumontažni objekti, prodajno-uslužni punktovi, terase, telefonske govornice, vitrine-konzervatori, aparati za kokice, aparati za video i zabavne igre, zabavni parkovi, plivajući pontoni i montažni dokovi. Ovi objekti se po pravilu uklanjaju nakon sezone, ili se pod posebnim uslovima konzerviraju.

Uslovi za stambene i pomoćne objekte

Na postojećim stambenim objektima u zoni Morskog dobra mogu se odobravati svi građevinsko-zanatski radovi u cilju njihovog redovnog održavanja i korišćenja. Ovakve objekte je moguće dogradjivati i nadogradjivati, ukoliko je to predviđeno važećim DUP-ovima, ili studijama lokacije koje se budu radile za one djelove naselja koji se nalaze u zoni Morskog dobra.

Prenamjenu zatečenih objekata u zoni Morskog dobra moguće je raditi uz prethodnu konsultaciju svih drugih zakona i normativa iz oblasti zaštite prostora, a nove djelatnosti smiju biti odobrene samo ako su ispunjeni svi komunalni preduslovi, a nova djelatnost nije opasna po čistoću mora i njegovog neposrednog zaledja iako sama namjena nije neprimjerna lokaciji.

Za objekte koje imaju istorijsko ambijentalnu vrijednost ili su objekti tradicionalne gradnje, prije bilo kakvih radova, neophodno je pribaviti saglasnost i mišljenje nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Neophodno je ustanoviti i usvojiti mjere „kamufliiranja“ okolnih objekata kako bi se što manje nametali prostoru, posebno ako su u neposrednoj blizini vrijednih graditeljskih ili i ambijentalnih cjelina.

Predviđa se ozelenjavanje pripadajućih parcela i zajedničkih javnih površina autohtonim biljnim vrstama kako bi se „umekšao“ pejzaž i sakrile zatečene arhitektonsko-urbanističke greške koje se građevinskim zahvatima ne mogu popraviti.

Posebnu pažnju posvetiti mjerama zaštite mora i tla, organizovano sakupljati otpad, kanalizacionim sistemom riješiti odvođenje otpadnih voda.

Nova gradnja ovih objekata predviđa se u okviru postojećih (zatečenih) naseljskih struktura u vidu ograničenog pugušćavanja, uz poštovanje normativa utvrdjenih naknadnim razradama, uzimajući u obzor da se obezbijede slobodne zelene površine, te da se ne zgrade pristupi moru.

U sklopu zona kombinovane namjene, moguća je gradnja luksuznih apartmana uz turističke i prateće sadržaje planiranih marina.

Ovim planom nije predviđena gradnja vikend objekata.

Uslovi za hotelske / turističke komplekse

Postojeće hotelske komplekse je dozvoljeno dogradjivati i na njima građevinski intervenisati u cilju podizanja njihovog komfora, poboljšanja usluga, prilagodjavanja ukopnom ambijentu ukoliko njihov izvorni arhitektonski izraz nije bio u skladu sa njim.

Dozvoljene su i intervencije na njihovom okolnom prostoru u skladu sa sledećim uslovima:

- prirodni pejzaž neizgradjene otvorene obale treba čuvati u najvećoj mogućoj mjeri u izvornom obliku.
- treba čuvati biljni fond i morfološke karakteristike predjela kao autentični pejzaž
- tamo gdje se interveniše u pejzažu, primjenjivati autohtone materijale

(podzide raditi kamenom u suhozidu ili sa upuštenim spojnicama, nije dozvoljeno kamen primjenjivati kao masku lijepljenjem kamenih ploča i jednakom slogu na horizontalnim i vertikalnim površinama, usjeke u predio raditi izuzetno, u što manjim površinama i tada ih podzidati kamenom ili zasaditi odgovarajućim biljkama koje će pokriti „ožiljke“ u predjelu).

- za ozelenjavanje koristiti autohtoni biljni fond (primorski bor, rogač, maslinu, bagrem, akacije, čemprese....)

Novi turistički kapaciteti se smiju graditi samo u skladu sa važećim urbanističkim planovima i na lokacijama predviđenim ovim planom.

Ovim planom su date zone koje predstavljaju procjenu terena na kojima će biti gradnja turističkih kapaciteta u sklopu širih cjelina, dok su granice date orijentaciono i podrazumijevaju diferencijaciju izgrađenih i slobodnih površina. Predložene granice su obuhvatile i prostore do mora kako bi se ovim planovima uredio i priobalni prostor kome gravitiraju, kao i neizgrađene zone pod zelenilom.

Procijenjeno je da maksimalno opterećene terena na konkretnim mikro lokacijama treba da bude do 150 ležaja/ha za koncentrisane hotelske komplekse, dok je minimalno 80 ležaja/ha za zone vila i pansiona. Ovi normativi računaju se bruto, odnosno sa svim pripadajućim sadržajima u turističkoj ponudi (centri, usluge, sportski tereni, uredjene zelene površine...). U predlaganju ovih normativa vodjeno je računa o dopuštenoj spratnosti i konfiguraciji terena.

Precizniji numerički pokazatelji mogu se izvesti tek iz detaljnih podloga i rješenja konkretnih naselja i lokacija. U planiranju i razmještanju novih turističkih sadržaja voditi računa o uslovima koje diktira topografija terena, postojeća vegetacija i stvorena struktura okolnih naselja te naznaka njihovog daljeg širenja.

Preporuka ovog plana je da se kapaciteti maksimalno prilagode konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka moru. Objekte je potrebno uklapati u okruženje, kako izgrađeno tako i prirodno. To znači da se u zavisnosti od specifičnih uslova lokacije moraju tražiti adekvatna konkretna rješenja, koja ne smiju konkurisati izuzetno vrijednim prirodnim ili istorijskim cjelinama. U arhitekturi turističkih objekata tražiti rješenja koja se: naslanjaju na iskustva i forme tradicionalne, autohtone arhitekture, ili predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u materijalima.

Opšti uslovi za izgradnju turističkih objekata dati su prema konfiguraciji i tipu izgradnje.

Turističke komplekse u većim uvalama planirati kao hotelska naselja sa centralnim objektom u samoj uvali i depandasima u „tepih-sistemu“ adekvatno lepezasto postavljenim u zaledju. Depandansi ne treba da budu veći od P+1, dok je centralni objekat sa recepcijom i pratećim sadržajima moguće graditi i sa većim brojem etaža.

Turističke komplekse na rtovima treba otganizovati tako da se centralni sadržaji sa recepcijom planiraju na najvišim kotama sa vizurama na uvale ili more, dok se smještajni kapaciteti spuštaju u manjim jedinicama ka obali.

Pri formiranju uslova za gradnju posebnu pažnju posvetiti uklapanju pojedinačnih manjih objekata u prirodnu sredinu tako da ona ostane dominantna. Objekte ne treba postavljati uz samu obalu ili na ivice rta.

Nova turistička naselja treba formirati na pristupačnim terenima pogodnim za gradnju, na visokim kotama iznad obale otvorenog mora ili drugim neizgrađenim lokacijama koje nijesu prirodno, istorijski ili na drugi način valorizovane kao vrijedne. Formiranjem uredjenog naselja sa regulisanim saobraćajnicama i parcelama postoji mogućnost da se današnja disperzna i neadekvatna gradnja sanira i uklopi u kompaktnu urbanu strukturu. U planirani građevinski reon trebalo bi ugraditi površine koje su privatno vlasništvo i već se usitnjavaju, te bi se kroz detaljnu urbanističku razradu sankcionisala buduća nekontrolisana individualna gradnja.

Ovo, svakako podrazumijeva da se na prostorima izuzetnih prirodnih ili ambijentalnih karakteristika imati mnogo strožije uslove od ovih opštih koji se svode na sledeće:

- parcele za gradnju vilea su površine od 400-800 m² sa objektima slobodnijeg arhitektonskog izraza i uredjenim predbaštama i baštama. Objekti ne bi trebalo da budu viši od P+1 odnosno P +Pk odnosno u gabaritima do 120 m². Moguće je u okviru parcela graditi manje bazene, dok je obavezno obezbijediti smještaj vozila u garaži ili parkingu.
- Moguće je dio kapaciteta smjestiti u hotel (oko 150 ležaja) koji sa vilama treba da bude u okviru nove zajedničke turističke ponude. Hotelski kompleks je moguće graditi kao kompaktan objekat ili centralni sa dependansima. Obavezno je uz hotelsku ponudu obezbijediti prateće sadržaje kompatibilne kategoriji turističkog naselja.
- Centralna zona naselja podrazumijeva standardnu opremu naselja prostorima uprave, administracije i snabdijevanja, kao i informativne punktove za korisnike prostora naselja i cijele turističke zone, može biti organizovana uz put koji spaja dva dijela naselja sa obaveznim uredjenim slobodnim prostorima i pjacetom.
- Slobodne, rekreativne i zelene površine adekvatno urediti i povezati sa plažom, kao najbližim punktom za rekreaciju na vodi.

U okviru detaljnih razrada treba tretirati zonu između obale i naselja i urediti je, definisati vezu naselja sa obalom i plažom i usloviti uredjenje zaštite zelene zone.

Granicom tih planova treba obuhvatiti terene od obale do granice građevinskog područja i u okviru njih obezbijediti uslove za korišćenje mora, plaže, kao i zelenih površina do naselja. Definirati komunikaciju između naselja i plaže, omogućiti kolski pristup kao i pješačku komunikaciju, a kad je neophodno liftove ili druge vidove javnog prevoza.

Ostali uslovi za uredjenje turističkih zona:

- obavezno je uredjenje zelenih, slobodnih, sportskih i rekreativnih površina. Standardi zavise od kategorije (60m² po ležaju sa 3* do 100m² po ležaju sa 5 *)
- predvidjeti sistem pješačkih ruta do najatraktivnijih lokacija i vidikovaca. Vezu zona ostvariti preko sistema pristupnih i lokalnih puteva.
- Zabranjena je svaka gradnja na kupalištima, osim pratećih sadržaja za potrebe rekreacije, zabave i usluga u vidu sezonskih objekata.
- Predvidjeti adekvatna pristaništa za izletničke brodove i eventualno privezišta jahte, prilagodjeno maritimnim uslovima.

Konkretno uslove za gradnju treba da daju planski akti nižeg reda, a u načelu se oni odnose na:

- lociranje konkretnih turističkih i uslužnih sadržaja,
- strogu regulaciju površina što omogućava pravilno i trajno gazdovanje odnosno brigu o prostoru, bez zona koje su „opšte dobro“ a za koje niko nije zadužen,
- limite u izgradjenosti i iskorištenju zemljišta do kojih budući investitor treba i može da troši prostor i opterećuje ga infra i suprastrukturuom,
- način izgradnje, odnosno preporuke i obligacije u projektovanju i gradnji tako da se sukcesivno gradi i čuva identitet lokacije ili naselja,
- upustva za uredjenje specifičnih zona (turistički punktovi, rekreativni centri, ambijentalne cjeline, nautički centri, turistička sela..)

Uzimajući u obzir da su zadovoljeni svi preduslovi u datoj zoni za određivanje lokacije za marikulturu potrebno je ispuniti sledeće uslove:

Uslovi za lokacije marikulture

Fizičke, hemijske i biološke karakteristike: Otvorenost (zaštićenost) lokacije, Dubina, Struje (brzina, pravac), Vjetar (zalet, brzina, pravac), talasi, Topografija terena (nagib, podvodne barijere), Struktura sedimenta, Suspendovane materije (mutnoća), Kvalitet vode, količina vode u odnosu na biomasu koja se uzgaja, Trofički status (oligotrofnost, eutrofnost), Fitobentos i Zoobentos, Okolna autohtona ihtiofauna, Predatori (ribe, ptice, sisari).

Prateća infrastruktura: Raspoloživost prostora na kopnu, Pristup s kopna i mora, Udaljenost od plovnih puteva, Dostupnost struje, Proizvodnja hrane za uzgoj, neškodljiva obrada uginulih organizama, Uredjaji za odlaganje i reciklažu otpada, sanitarna i veterinarska inspekcija, savjetodavne službe, servisi za održavanje i popravku. Prethodna mišljenja, saglasnosti i dozvole: mišljenje nadležne, naučne institucije, nadležne Lučke kapetanije, vodoprivredne inspekcije, republičkog organa uprave nadležnog za poslove morskog ribarstva o ispunjenju uslova za marikulturu kao i vodoprivredni uslovi, saglasnost i dozvola.

Projektna dokumentacija se sastoji od:

- Skice lokacije sa ucrtanim granicama prostora za marikulturu. Kod lokacije na moru potrebno je uzgajalište ili plantažu postaviti na udaljenosti od 50 m od kopna i adekvatnoj udaljenosti od plovnih puteva, i na udaljenosti ne manjoj od 10 m od pristaništa u blizini. Zaštitni pojas od po 10 m sa svake strane uzgajališta ili plantaže, posebno obilježiti i spojiti sa lokacijom na kopnu na kojoj će se nalaziti pomoćni objekat.
- Opisa tehnologije i vrste organizama.
Izbor tehnologije i vrste organizama koji se planiraju uzgajati na određenoj lokaciji treba odrediti shodno Pravilniku o klasifikaciji i kategorizaciji vode.
- Biznis plana

Ovom ekonomskom studijom izvodljivosti treba predvidjeti fazno razvijanje marikulture na datoj lokaciji, i definisati sledeće: zakonodavne i sanitarne norme, trajanje prvog uzgojnog ciklusa, investicije na izabranom lokalitetu, izvor sredstava do završetka prvog uzgojnog ciklusa, stručna sprema radne snage, plasman uzgojenih organizama na tržištu, distributivni kanali, planirana cijena proizvoda i druge karakteristike marikularne djelatnosti.

- Elaborata nosećeg kapaciteta sredine i procjene uticaja na životnu sredinu.
Radi određivanja inteziteta i kapaciteta marikulture na datoj lokaciji u moru, potrebno je uzeti inicijalno stanje fizičkih, hemijskih i bioloških parametara na osnovu kojih će se odrediti noseći kapacitet sredine.
S obzirom da marikultura intenzivnija od nosećeg kapaciteta može da bude ozbiljan izvor zagadjenja, neophodno je uraditi Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu, u okviru kojeg će se predvidjeti obavezan monitoring program.

2.2 Prostorni plan opštine Budva (2007.god.)

Među tri velike regionalne cjeline Crne Gore (Primorski region, Središnji region i Sjeverni region), budvansko područje pripada prvom od navedenih, gdje prirodni uslovi i resursi pružaju mogućnosti za razvoj turizma, pomorske privrede i komplementarnih grana poljoprivrede.

U okviru koncepta organizacije uređenja i korišćenja prostora iznijetog u važećem Prostornom planu Republike Crne Gore, utvrđeno je da demografski razvoj i distribucija stanovništva odražavaju nastavak dosadašnjih trendova promjene strukture stanovništva, uključujući ukupan porast populacije pri čemu se očekuje da će do kraja planskog perioda najdinamičniju stopu rasta ukupnog stanovništva ostvariti Primorski region. Prema prirodnom priraštaju očekuje se usporeniji rast ukupnog stanovništva, dok se u pogledu mehaničkog kretanja stanovništva očekuje nastavak odliva stanovništva iz Sjevernog u Središnji, a posebno u Primorski region, ali nešto usporenije nego u prethodnom periodu. Na ovaj trend migracije značajno će uticati i broj raseljenih lica koja su smještena najviše u primorskim opštinama i u Podgorici.

Strukturu naselja Primorskog regiona karakteriše mreža specijalizovanih turističkih centara, kao i kompleksniji funkcionalni sadržaj dva razvijenija urbana centra – Bara i Kotor. Struktura gradskih naselja značajno će se promijeniti u broju, veličini i u funkcijama pojedinih gradova. U Primorskom regionu, uz formiranje jednog centra veličine 18000 stanovnika (Bar), mrežu gradskih naselja činiće tri centra, veličine 10-15 hiljada stanovnika, dva veličine 5-10 hiljada stanovnika kao i 13 centara do 5 hiljada stanovnika. Posebna pažnja posvetiće se organizaciji i uređenju seoskih područja i stvaranju povoljnih uslova življenja u selima, u prvom redu asfaltiranjem puteva, poboljšanjem kvaliteta elektro mreže, izgradnjom vodovoda, uspostavljanjem stalnih saobraćajnih veza sa opštinskim centrima, izgradnjom mreže PTT veza, razvojem i unapređivanjem društvenih servisa, zanata i trgovine, jačanjem ekonomske snage sela, razvojem turizma, revitalizacijom specifičnih struktura naselja i arhitektonskih formi i dr.

Kao osnovna pretpostavka razvoja privrede i ravnomjernijeg regionalnog razvoja ističe se ubrzani proces kompleksnog prestrukturiranja privrede i intenzivniji razvoj saobraćajne i komunalne infrastrukture. U pogledu razvoja Primorskog regiona, turizam i pomorska privreda predstavljaju glavna opredjeljenja uz korišćenje svih vrijednosti mora, klime, kulturno-istorijskog naslijeđa i izuzetnih pejzaža.

U oblasti **turizma**, globalna orijentacija temeljiće se na izmijenjenim privredno-sistematskim rješenjima, kako u oblasti vlasničke transformacije, tako i u pogledu tržišnog ambijenta, koji će sve više preferirati kvalitet, preduzimljivost, marketing i sposobnost da se prilagođava zahtjevima savremenog tržišta. Država će pospješivati procese kojima se stimuliše status ove oblasti, vodeći pri tom računa o očuvanju prostora za njen razvoj i čvršćem povezivanju primorskog i kontinentalnog turizma.

Najvažnije preduslove za razvoj turizma predstavljaće:

- Rekonstrukcija i modernizacija postojećih sadržaja turističke ponude, posebno onih kapaciteta koji su ruinirani u vremenu djelovanja sankcija;
- Izgradnja Regionalnog vodovoda Crnogorskog primorja, sa sistemom za prečišćavanje i kanalisanje otpadnih voda, kao i sistema za kanalisanje i prečišćavanje industrijskih otpadnih i atmosferskih voda; i
- Modernizacija i izgradnja savremenog sistema telekomunikacija.

Primorski region će na kraju planskog perioda imati učešće od oko 96% u ukupnoj turističkoj ponudi Republike, pri čemu će učešće ovog regiona u ukupnim osnovnim kapacitetima iznositi oko 87%, a u komplementarnim oko 98,5%.

Primorski region zasnivaće koncept organizacije turizma na pretpostavkama o neophodnosti zaštite obale, u smislu kontrole izgradnje, aktiviranja zaleđa s obzirom na već prisutnu saturaciju nekih djelova obale.

Mrežu turističkih centara u regionu činiće: Herceg Novi, Kotor, Tivat, Budva, Bar i Ulcinj. Koncept distribucije turističkih funkcija u okviru užih zona i lokaliteta budvanskog područja predviđa:

- od Jaza do Sv. Stefana, razvoj stacionarnog turizma, na bazi osnovnog smještaja visokog standarda, sa razvojem turističkih servisa i ostalih pratećih sadržaja kao i razvoj nautičkog turizma;
- od Sv. Stefana do Buljarice, izgradnju turističkih objekata za smještaj.

Do kraja planskog perioda, u okviru funkcionalne cjeline Herceg Novi, Kotor, Tivat i Budva, biće ukupno oko 88000 ležaja, od čega 20000 u osnovnim i 68000 u komplementarnim smještajnim kapacitetima.

Realizacija koncepta pretpostavlja: izgradnju gradskih zaobilaznica, poboljšanje veza priobalnog dijela sa Nacionalnim parkovima „Orjen“ i „Lovćen“, uspostavljanje pomorskog saobraćaja, kao i trajno rješenje vodosnabdijevanja i kanalisanja otpadnih voda.

More i izuzetne vrijednosti morske obale, kao veliko dobro Republike i zemlje u cjelini, treba da budu svrsishodno i pažljivo korišćeni. Uređenje prostora, uz pojačanu kontrolu, treba pažljivo planirati, izbjegavajući, duž čitave obale i neposrednog zaleđa, izgradnju koja nije povezana sa turizmom i pomorskom privredom. Potrebno je obezbijediti uslove za razvoj nautičkog turizma, izbjegavajući gradnju velikih marina, a prioritet dati aktiviranju tradicionalnih manjih pristaništa i njihovom prilagođavanju toj namjeni.

Tradicionalno nasljeđe, odnosno ruralne aglomeracije Paštrovića u Primorju (u okviru budvanskog područja), neophodno je pažljivo valorizovati. Zahtjevi usmjereni očuvanju i unapređenju vrijednosti ovog nasljeđa polaze od naglašene orijentacije ka obnavljanju poljoprivrednih aktivnosti i razvoju turizma na velikom dijelu ruralnog prostora a, u posebnim slučajevima, i od mogućnosti za proglašavanje pojedinih cjelina za etno-parkove.

Smjericama i mjerama za realizaciju Prostornog plana Republike, kojima su utvrđene postavke za izradu planova užih teritorijalnih cjelina, u okviru Primorskog regiona je predviđeno i slijedeće¹:

- Unapređivanje i zaštita maslinjaka od transformacije u ostale vidove korišćenja zemljišta. Uz neophodne mjere za poboljšanje rodosti postojećih, treba podsticati podizanje novih maslinjaka;
- U periodu do 2000. godine, za potrebe trgovine na malo, u opštinskim centrima, treba obezbijediti 650 m², a u ostalim područjima 300 m²
- prodajnog prostora na 1000 stanovnika, zbog turističkog karkatera Regiona;
- Ograničeni kapacitet obale, kao i potreba da se obogati turistička ponuda, zahtijeva da se iskoriste pogodnosti susjednih planinskih masiva i jezera u svrhu rekreacije, čime bi se pritisak na plaže umanjio;

1

- Razvoj različitih sportskih igrališta i ostalih zabavnih i rekreativnih sadržaja i u turističkim centrima i u rekreacionim područjima van centra;
- Ograničenje izgradnje vikend kuća na obali samo na izabrane lokalitete, usmjeravajući je ka ruralnim područjima, s ciljem da se doprinese revitalizaciji sela na padinama susjednih brda;
- Budva treba da postane prvorazredni turistički centar na međunarodnom nivou. Umjeren porast smještajnih kapaciteta treba da prati brži razvoj aktivnosti vezanih za turizam u sferi kulture, zabave i trgovine. Završetak rekonstrukcije Starog grada i
- rekonstrukcija i revitalizacija ostalog spomeničnog fonda, glavni je zadatak, a u isto vrijeme, i preduslov za uspješan razvoj Budve, čije je historijsko nasljeđe posebna atrakcija ovog područja;
- Zaštita ruralnih naselja od dalje degradacije, uz revitalizaciju onih na padinama, tako da prihvate stanovanje i za poljoprivredno stanovništvo i za stanovništvo zaposleno u naseljima na obali;
- Kontrolisanje i rigorozna zaštita kvaliteta voda priobalnog mora. Pored obavezne izgradnje kanalizacionih sistema sa tretmanom otpadnih voda, mora se, u svakom slučaju, spriječiti uklanjanje otpadnih voda sa brodova direktno u more;
- Treba dobro održavati ekološki koridor duž linije primorskih planina, a padine, okrenute ka moru, pošumljavati. Šume i postojeće i novozasađene, uključujući i specifičnu mediteransku vegetaciju, treba da imaju status zaštitnih šuma, posebno u brojnim bujičnim područjima;

PLANSKA RJEŠENJA
 PODJELA OPŠTINSKOG PROSTORA

Posmatrajući prostor opštine u cjelini, sa njegovim primarnim geografskim i funkcionalnim karakteristikama, granice njegovog diferenciranja su longitudinalne, tj. uglavnom paralelne obali, tako da su površine zajedničkih prostorno-funkcionalnih karakteristika u formi pojaseva koji se protežu skoro cijelom dužinom opštine. Izdvajaju se sljedeći prostorno-funkcionalni pojasevi:

- Priobalni pojas opštine Budva, kojeg funkcionalno definiše postojeća Jadranska magistrala, s jedne strane, a istovremeno ga dijeli na dvije zone, sa druge. U ovom pojasu su dvije zone: 1) uži priobalni pojas, tj., prostor između Jadranske magistrale i obale; i 2) bliže ruralno zaleđe, koje čini prostor sela i dijelovi njihovih atara (koji se lako povezuju sa magistralom);
- Pojas koji obuhvata brdsko-planinski odsjek odnosno plato, koji se prostire do linije koja spaja najviše vrhove brda i planina koji se izdižu iznad obale. U ovom pojasu je i nekoliko seoskih naselja, pa se stoga može i nazvati brdsko-planinskim ruralnim zaleđem;
- U zoni središnjeg i južnog dijela opštine, iza planinskog odsjeka, nalazi se prostor koji se može definisati kao planinski plato, a čiji je tradicionalni naziv "Planina"; i
- Sasvim na sjeveru, iznad sela Pobori i Brajića na granici sa opštinom Cetinje, nalazi se planinski odsjek odnosno pojas koji predstavlja dio Nacionalnog parka "Lovćen" i koji u svim planovima ima poseban tretman.

Od ukupne površine opštine Budva, navedeni pojasevi-zone obuhvataju sljedeće površine:

- Priobalni pojas opštine, 4300 ha;
- Brdsko-planinsko ruralno zaleđe, 5470 ha;
- Planinski plato ("Planina"), 2000 ha; i
- Nacionalni park "Lovćen", oko 630 ha.

PODJELA PROSTORA PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA

Zajedničko ovom prilično nekoherentnom prostoru (dužine od oko 25 km, a širine od 1 do 4 km) jeste njegova funkcionalna vezanost za obalu i Jadransku magistralu. Tokom ranije planske razrade došlo se do zaključka da je ovaj prostor moguće podijeliti na tri prostorno-funkcionalne cjeline, koje su nazvane "makrocjeline", koje obuhvataju:

- Sjeverna makrocjelina obuhvata Jaz, Budvu i Bečiće, a njena površina iznosi 1747,65 ha;
- Srednja makrocjelina se prostire od Kamenova do Perazića Dola i ima površinu od 1156,86 ha; i
- Južna makrocjelina obuhvata prostor Petrovca i Buljarice, površine od 1427,14 ha.

OSNOVNI ELEMENTI PROSTORNOG RAZVOJA

Prilikom planiranja bilo kog razvoja, osnovni elementi na koje se taj plan oslanja su prirodni resursi, stanovništvo i funkcije, što sve zajedno čini potencijale razvoja. Planirani koncept i metode koje se namjeravaju primijeniti takođe su od velikog značaja za planiranje i realizaciju budućeg razvoja. Sve navedene elemente treba posmatrati u međusobnom sadejstvu, kao i u vremenskim etapama, pri tom sagledavajući njihov pojedinačni razvoj i/ili uticaj na ukupan razvoj.

STANOVNIŠTVO I DRUGI KORISNICI PROSTORA

Na samom početku treba istaći da je, pored prognoze broja stalnih stanovnika, neophodno prognozirati i broj svih drugih korisnika prostora, jer od tih brojeva zavise kapaciteti svih fizičkih struktura koje treba graditi u prostoru. A to su: 1) stanovi za stalno stanovništvo; 2) stanovi za sezonsko stanovništvo; 3) dodatni kapaciteti u domaćoj radinosti; 4) sve vrste turističkih kapaciteta; i 5) sve vrste javnih sadržaja koji opslužuju stalno i sezonsko stanovništvo, kao i turiste.

Prostornim planom opštine, predmetna zona je namjenjena turističkim kapacitetima, s tim da se izgradnja turističkih sadržaja usmjerava skoro isključivo u okviru pojasa između obale i magistrale. U sklopu tog pojasa su predviđene i sve prateće djelatnosti turizma. Strateška opredjeljenja razvoja turizma za zonu obuhvata, ali i samu opštinu Budva mogu se iskazati kroz:

- Razvoj ekskluzivnog turizma
- Razvoj visoko kvalitetnog turizma sa raznovrsnom cjelogodišnjom turističko-rekreativnom ponudom
- Podizanje standarda i kvaliteta osnovnih smještajnih kapaciteta
- Kvalitativna rekonstrukcija komplementarnih kapaciteta
- Turističke strukture u neposrednom priobalju treba locirati na većoj udaljenosti od mora i obezbjediti im komunikaciju sa postojećim urbanim centrima
- Razvoj cjelogodišnje turističko-rekreativne ponude na prostoru budvanske rivijere i zaleđa, kao neposredom funkcionalnom okruženju.

2.2.1. Izmjene i dopune Prostornog plana opštine Budva (2009. god.)

AMANDMANSKE IZMJENE TEKSTA PROSTORNOG PLANA OPŠTINE BUDVA IZ OKTOBRA 2007.

Na str. 77, u okviru podnaslova Radio-relejne veze, briše se postojeći tekst i mijenja se u:

Na ovom području postoje sljedeće radio-relejne veze: Budva-(Ogoreline pasivni repertor)-Lovćen; Budva-Spas; Luštica-Spas; Spas-Volujica; Velji Grad-Babac; i Spas-Brajići.

Na ovom području postoje tri emisiona centra: „Spas”, „Babac” i „Brajići” kojima, shodno Zakonu o radio-difuziji, gazduje JP za prijenos i emitovanje radio-difuznih signala iz Podgorice (Radio-difuzni centar). Planira se digitalizacija ova tri emisiona centra, koja će se odvijati kroz već započetu digitalizaciju radio difuzne mreže Crne Gore, čime će ovi objekti dobiti na značaju.

Radio-koridori značajni za radio-difuzni centar na ovom području su: Luštica-Spas, Spas-Volujica, Velji Grad-Babac, Spas-Brajići. Ove radio-koridore treba uzeti u obzir prilikom izrade urbanističkih planova jer je za njihovo ostvarenje neophodna optička vidljivost.

Na str. 78, u okviru podnaslova 4.11.2. *Mobilna telefonija*, briše se postojeći tekst i mijenja se u:

Na području Plana rade tri operatora mobilne telefonije, „T-Mobile“, „Promonte“ i „M-Tel”. Operator „Promonte“ ima na teritoriji opštine u radu 10 baznih stanica, a u neposrednom planu realizacije još 4. Operator „T-Mobile“ ima na teritoriji opštine u radu 11 baznih stanica, a u kratkoročnom planu realizacije nije predvidio instalaciju novih. Dodijeljene su licence za treću generaciju mobilnih telekomunikacija, čime će velike brzine prijenosa podataka u mobilnoj telefoniji postati realnost.

Pokrivenost prostora, naročito uz morsk obalu, je dobra, a kako je mobilna telefonija u stalnom porastu, situacija se stalno popravlja.

Izgradnjom novih baznih stanica povećava se kapacitet i pokrivenost mreže. Razvoj mobilne telefonije koncipiran je na tri tipa, zavisno od lokacije: INDOOR, OUTDOOR i MICRO bazne stanice, u skladu sa ETSI standardom ETS 300 019, u pogledu klimatskih i mehaničkih zahteva, IEC 68-2-57 u pogledu zaštite zemljišta, a u pogledu elektromagnetske kompatibilnosti bazne stanice treba da ispunjavaju EMC preporuke Evropske zajednice (89/336/EEC). Pri projektovanju baznih stanica, uz ispunjavanje urbanističkih uslova, potrebno je pridržavati se Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG 80/05) i Zakona o životnoj sredini (Sl.list RCG 12/96 i 55/00).

Na str. 107, briše se tekst početnog pasusa na toj stranici i umjesto toga stoji:

Ukoliko se u sljedećem periodu ovaj tretman otpadnih voda pokaže nedovoljnim, onda će se uvesti i dopunske operacije za potpuno mehaničko prečišćavanje, kao prva faza realizacije PPOV. Dispozicija podmorskih ispusta, postavljena je saglasno uticaju morskih struja, tako da ispušten efluent ulazi u područje struje, koje će što je moguće minimalnije zagađivati obalno područje, zbog dinamike kretanja vodene mase. Svaka CS kanalizacije opremljena je i rezervnim podmorskim ispustom u dužini od 200 m. I nakon realizacije PPOV treba koristiti podmorske ispuste.

Na katastarskim parcelama 4298 i 4581/1 planirani su objekti komunalne infrastrukture: POV, TS 35 KV i fabrika vode. Obe lokacije su date alternativno, a konkretna lokacija će biti određena posebnim projektima. (vidjeti: Sintezna karta 2 – Alternativne lokacije komunalnih objekata).

Na str. 112, ispred pasusa koji počinje sa „Uz trafostanice, izgraditi pripadajuću mrežu 35 kV...“, umeće se pasus:

Planira se izgradnja TS 35/10kV Kamenovo i njeno povezivanje 35 kV kablovskim vodom sa TS 35/10 kV Miločer.

Na str. 112, u okviru pasusa koji počinje sa „Uz trafostanice, izgraditi pripadajuću mrežu 35 kV...“, umeće se tačka:

- 35 kV vod TS 110/35 kV Markovići do TS 35/10 kV Kamenovo.

Na str. 125, kao posljednji pasus u okviru podnaslova *Smjernice za postupanje s otpadom* dodaje se sljedeći tekst:

Konačno rješenje za pitanje čvrstog otpada opštine Budva i mogućnosti proizvodnje električne energije po toj osnovi će se sagledati kroz budući Prostorno-urbanistički plan.

Na str. 136, nakon tačke Reževići, a prije tačke Petrovac-Buljarica, umeću se četiri tačke:

- Pod Branicom: Na ovoj lokaciji, ukupne površine 9,65 ha, a koja je neposredno uz postojeće naselje Rijeka Reževići, predviđene su dvije turističke grupacije sa ukupno 1200 ležajeva (300+900) u objektima: hoteli i vile;
- Rijeka Reževići: Površina lokacije je oko 14 ha, a broj ležajeva je oko 400. U sklopu naselja Rijeka Reževići, na praznom prostoru neposredno uz obalu, postoji interes za turističkom izgradnjom (hotel i vile) relativno malog kapaciteta, što se ovim planom uklapa u cjelinu naselja i okolnog prostora;
- **Skočidevojka:** Ova lokacija, zbog svoje morfologije, predstavlja najveći izazov na ovom prostoru. Površina lokacije je oko 20,50 ha i uglavnom se nalazi na platou izdignutom na oko 30-40 m iznad nivoa mora, a prema moru je stjenoviti odsek iste visine. To znači da je pristup moru na istoj lokaciji zbog morfologije onemogućen. To je jedino moguće ako bi se hotelski objekti gradili uz okomitu stijenu ili vještački stvoreni odsek, prema već poznatim arhitektonskim obrascima, čiji dobar primjer već imamo i u neposrednom susjedstvu – hotel „AS“ u Perazića Dolu. Sadašnji stjenoviti odsek predstavlja svakako prirodnu atrakciju dostupnu pogledima turista koji prolaze pučinom kraj ovog dijela obale. Djelimičnom izmjenom morfologije terena, tj. zasjecanjem dijela ove stijene i izgradnjom hotela na tom dijelu, ne bi se ništa izgubilo na atraktivnosti ovog prirodnog fenomena. Naprotiv, izgradnjom hotela i oplemenjivanjem obale ispred objekta sa manifestacionim prostorom, šetalištem i manjom marinom, ovako stvoreni ambijent postao bi vrlo privlačna tačka na ovom dijelu obale, koji bi, pored „stacionarnih“ turista privlačio posetioce sa kopna i sa morske strane. Na ovaj način bi na platou, kao i na novoformiranoj padini, bilo omogućeno da se veći broj turista smjesti u manjem broju objekata (hoteli, vile i apartmani) okruženi zelenilom. Ukupan broj ležajeva predviđen za cijelu lokaciju je 3000, od kojih se za ekskluzivni turistički kompleks bliže obali može predvideti maksimalno 1500 ležajeva;
- Smokvica 2: To je posljednji turistički kompleks Središnje zone opštine u nizu od Sv. Stefana do Perazića Dola. Ima značajnu površinu (22,77 ha) i predviđa oko 2100 ležajeva u turističkom kompleksu koji uključuje hotel i depadanse. Teren je dijelom na platou slično lokaciji Skočidevojka, ali je odsek na znatnom odstojanju od mora, tako da je omogućena djelimična izgradnja turističkih sadržaja (hotela) uz samu obalu, a drugi dio, u sitnijim objektima bio bi na platou. Ovakva morfologija bi omogućila i lakše uređenje obale (plaže, pristani za čamce i dr.) sa šetalištem uz obalu cijelom dužinom;

Na str. 136, u okviru tačke Petrovac-Buljarica, na kraju teksta se dodaje rečenica:

Na lokaciji Lučice koja predstavlja dio Petrovca koji je sve do današnjih dana sačuvan od turističke izgradnje, na površini od oko 24 ha planira se turističko naselje koje će imati oko 2500 ležajeva u različitim objektima visoke kategorije sa bogatim sportsko-rekreativnim sadržajima;

Na str. 159, u okviru podnaslova 2.5. PRAVILA POŠTOVANJA TRADICIJE U IZGRADNJI OBJEKATA, nakon drugog pasusa, umeće se sljedeći tekst:

U skladu sa konceptom ekološke, ali istovremeno i ekonomske održivosti, pri čemu se akcenat stavlja na unapređivanje i zaštitu postojećih maslinjaka od transformacije u ostale vidove korišćenja zemljišta, te podsticanje podizanja novih maslinjaka, kao i na uporedno isticanje značaja nekih drugih elemenata neophodnih za razvoj visokokvalitetnog turizma (hoteli, vile i rezidencije sa 4 i 5 zvjezdica), prije donošenja odluke o pristupanju izradi novih planskih dokumenata, za svaku pojedinačnu lokaciju neophodno je uraditi Ekološku analizu i program zaštite bio-, geo- i pejzažnog diverziteta, koji treba da sadrže potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala. Naime, utvrđeno je da je veliki broj maslinjaka uništen a da nije došlo do promjene u nadležnim evidencijama, tako da površine koje su naznačene kao maslinjaci u planskoj dokumentaciji planova višeg reda, ne odgovaraju uvijek i stvarnom stanju na terenu. Da bi se takve površine mogle tretirati kao posebne zone u kojima je moguća gradnja, tj. radi adekvatne valorizacije prostora konkretne lokacije kroz njenu dalju detaljnu razradu, neophodno je provjeriti stanje na osnovu aktuelnog Registra maslinjaka, čije je vođenje obaveza lokalne samouprave (shodno Zakonu o maslinarstvu, čl. 11), naravno, uz poštovanje odredbi ovog istog Zakona (čl. 19) kojima se u postojećim maslinjacima zabranjuje izgradnja stambenih i drugih objekata.

2.3. Izvod iz Generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa opštine Budva sektor Kamenovo-Buljarice

Rijeka Reževići – Drobnići – Krstac

Stanje, potencijali i projekcije prostornog razvoja

U ovim naseljima se planira stambeno-turistička izgradnja, s tim da se u Drobničima i Krstacu zadrži u granicama postojećeg građevinskog reona, dok se u Rijeci Reževića planira proširenje na nove površine. Postojeće naselje sa neznatnim proširenjima, namijenjeno je stambeno-turističkoj izgradnji sa odgovarajućim punktom javnih sadržaja. Proširenje na nove površine, sjeverozapadno od naselja, planirano je za turističke sadržaje sa elementima ambijentalne izgradnje i sportsko-rekreativne sadržaje.

Predviđena je i rekonstrukcija postojećih mlinova.

Prostorna organizacija

Ovaj potez u dužini od oko 1.5km, proteže se od kraja Smokovog Vijenca do kraja naselja Krstac, sa postojećim naseljima u njihovim dijelovima ispod i iznad magistrale.

Obala je većim dijelom strma, ali su manje plaže izuzetne ljepote, među kojima prednjači Drobni pijesak, čija površina i nije tako mala (dužina oko 200m). Do ove plaže nije predviđen kolski pristup. Pored prilaza čamcima, moguće je organizirati vertikalni transport tj. uspinjaču.

Predviđeno je proširenje građevinskog reona naselja od ukupno 10.30ha, koje u okviru Rijeke Reževića ima sledeću strukturu: stambeno-turistička izgradnja oko postojećeg sela 2.0ha, sportsko-rekreativni sadržaji 1.30ha i turistički sadržaji (vile i apartmani) 2.50ha.

U ovoj zoni se nalazi i lokacija ispod magistrale, na kraju Smokovog vijenca i iznad Drognog pijeska, pored postojećeg zarušenog objekta, na potoku koji utiče na plažu Drobni pijesak. Površina lokacije je oko 2.0ha i namijenjena je ambijentalnoj izgradnji ekskluzivnog sadržaja (turizam), sa obavezom da se postojeći objekat adaptira u restoran I kategorije.

Kontaktna područja

U neposrednom okruženju zone zahvata, na rastojanju od svega nekoliko stotina metara, nalaze se naselja skoro identičnih fizičkih i funkcionalnih karakteristika. To su sledeće grupe naselja:

- Boreti, Bečići i Viti Do
- Blizikuće, Rađenovići i Tudorovići
- Rijeka Reževići, Drobnići i Krstac
- Žukovica, Brda i Novoselje
- Buljarica i Kaluđerac.

Na području opštine dominiraju dva saobraćajno-komunikacijska pravca. Prvi je sjeverozapad–jugoistok, koji je uslovljen morfologijom terena, odnosno pravcem pružanja planinskog zaleđa i priobalnog pojasa. Glavna saobraćajnica na ovom pravcu je Jadranska magistrala.

Drugi je pravac sjeveroistok-jugozapad, ka zaleđu u vidu saobraćajnih veza:

- Budva – Brajići – Cetinje - Podgorica
- Petrovac-Podgorica

Takođe, zona zahvata je dobro povezana sa aerodromima: Tivatski je udaljen oko 20km, Podgorički oko 50km, a aerodrom Čilipi kod Dubrovnika oko 70 km.

Pruga Beograd-Bar, značajna za turizam Primorja, udaljena je 40-tak km od Budve.

Osnovu mreže urbanih centara opštine Budva sa okolnim naseljima, čine Budva, kao centar regionalnog značaja i Petrovac, kao značajniji lokalni centar.

3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

3.1. Analiza postojećeg stanja

Prirodne karakteristike

Klima

Klimatske uslove područja obuhvaćenog UP-om, kao i čitav priobalni pojas budvanske opštine, karakteriše tipična mediteranska klima sa toplim ljetima i veoma blagim zimama (godišnje temperaturna amplituda iznosi 16,4°C).

U toku ljetnjih mjeseci moguće su i dosta visoke temperature (25 dana godišnje ima temperaturu preko 30°C), dok u zimskom periodu temperatura rijetko pada ispod 0°C.

Godišnje količina padavina (kiša) je relativno visoka i iznosi 1578mm. Veći dio padavina (oko 70%) padne za vrijeme jesenjih i zimskih mjeseci.

U pogledu oblačnosti, područje Budve spada u najvedrije krajeve na obali, sa prosječno 248 vedrih dana godišnje.

Što se tiče jačine i učestalosti vjetrova najizraženiji su bura (hladan sjeverni vjetar), jugo i maestral.

Reljef i tlo

U pogledu morfoloških karakteristika, na teritoriji opštine Budva razlikujemo tri vertikalne zone:

- Obalni pojas do 100m;
- Primorsku flišnu zonu od 100-500m;
- Lovčensku prečagu, obronke i površi Lovčena, od 500-1400 m;

Prostor zahvata UP-a «Turističko naselje–Skočidevojka u Budvi», pripada drugoj kategoriji po pitanju morfoloških karakteristika- primorskoj flišnoj zoni. Primorska flišna zona pogodna je za izgradnju, poljoprivredu i saobraćaj. Ispresjecana je brojnim rječicama i potocima. Izgrađena je od mekših vododržljivih stijena: škriljaca, glinaca, pješčara, laporca, trošnih eruptiva i tufova. Usljed različite geološke starosti, stijene se selektivno raspadaju pa se u njima formiraju doline i polja. Površinski vodotoci se javljaju u flišnoj zoni, dok podzemne vode formiraju zbijene i razbijene izdani. U aluvijalnim sedimentima nalaze se zbijene izdani (u Mrčevu, Budvanskom i Buljaričkom polju), na dubini do 1m.

Razbijene izdani se javljaju u krečnjačkom terenu, a umjesto otvorenih tokova javljaju se škrape, vrtače, jame,... Predmetni prostor spada u zonu koja označava terene sa znatnim ograničenjima za urbanizaciju. Ovo je uslovljeno relativno visokim nivoom seizmičnosti terena - iznad 9° MCS. U tom smislu, treba posvetiti posebnu pažnju izradi posebnih studija mikroseizmičke rejonizacije za sve značajnije objekte. Takođe, potrebno je konstantno praćenje i ispitivanje seizmičkih aktivnosti na području čitave opštine.

U grafičkim prilogima data je karta seizmičke mikroseizmičke rejonizacije područja obuhvaćenog UP-om, na kojoj su prikazane granice zona, podobnosti za urbanizaciju, uključujući sve navedene faktore koji određuju uslove građenja na određenom terenu.

Stvoreni uslovi

Nakon detaljnog obilaska terena, ustanovljeno je da se na lokaciji nalazi relativno mali broj objekata različitih, ali približnih dimenzija osnove, spratnosti, boniteta i materijalizacije. Postojeći objekti se, u zavisnosti od strukture i funkcije objekta, mogu kategorisati u dvije grupe:

1. Manji prizemni objekti, betonske konstrukcije, lošijeg boniteta-pomoćni objekti, radionice ili ostave
2. Spratni objekti betonske konstrukcije, dobrog boniteta - namjenjeni stanovanju i smještaju turista.

Lokacija nije u potpunosti opremljena infrastrukturom-ne postoji razvijen adekvatan kanalizacioni sistem; postojeće saobraćajnice su dotrajale i lošeg kvaliteta.

Pristup je omogućen internom saobraćajnicom, koja se uključuje sa Jadranske magistrale. Ovom saobraćajnicom se prvenstveno opsluživao dio lokacije sa više koncentriranih objekata, koji su do nedavno bili u nadležnosti vojnih organa. Takođe na lokaciji postoje dva infrastrukturna objekta: trafo-stanica i bazna stanica telekomunikacione infrastrukture.

Neposredno uz Jadransku magistralu nalazi se i objekat motela (II kategorija objekata), kojem se prilazi saobraćajnicom relativno lošeg kvaliteta.

Preostali dio lokacije je prekriven vegetacijom i u potpunosti neizgrađen i nepristupačan.

3.2. Analiza kontaktnih zona i uzajamnih uticaja

Prostor koji je predmet izrade Projekta, obuhvata površinu od cca 21 ha.

Lokacija je izuzetno značajna jer se radi o prostoru između Budve i Petrovca, koja je u kontaktu sa zonom Morskog dobra, preko strme obale za koju su definisane posebne planske smjernice, o kojima se moralo voditi računa prilikom planiranja.

Zona Morskog dobra nije predmet planske razrade.

Cio prostor posmatran je kao dio prostorne cjeline - Srednja makrolokacija od Kamenova do Perazića Dola, za koju je PPO Budva dao koncept razmjesta turističkih kapaciteta.

GUP-om priobalnog pojasa opštine Budva, sektor Kamenovo-Buljarice ovaj prostor je definisan kao parkovi, maslinjaci i vannaseljsko zelenilo,

Uski stjenoviti dio uz more – zona Morskog dobra, predstavlja neodvojivi dio prostora turističkog kompleksa, te se svi sadržaji moraju planirati na način da se povežu sa sadržajima planiranim u ovoj zoni.

4. NAČIN KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

4.1. Način korišćenja zemljišta

Prostor koji je predmet izrade Urbanističkog projekta dijelom je definisan postojećom planskom dokumentacijom -dio koji se nalazi u zoni Morskog dobra, PPPPN Morsko dobro, a većim dijelom je definisan PPO Budva i GUP-om priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor Kamenovo-Buljarica.

U vrijeme izrade Nacrta Urbanističkog projekta, na prostoru je vidljiva izgradnja objekata i djelimična devastacija prostora.

U toku izrade Projekta utvrđeno je da na predmetnom prostoru egzistira određen broj objekata - bazna stanica MT, nekoliko stambenih objekata, nekoliko ruševina stambenih objekata kao i objekti koje je koristila vojska sa pratećim objektima (bunker, podzemni prolaz)

Za ovaj Projekat korištene su ažurne topografsko-katastarske podloge (stvarno stanje i položaj maslina na lokaciji s obzirom na devastaciju koja se dešavala u vrijeme izrade Plana), Ekološka analiza i program bio,geo zaštite pejzažnog diverziteta rta Skočidevojka (Budva, avgust 2009. godine), seizmo-geološke podloge i seizmička mikro rejonizacija - radjene za Prostorni plan Opštine Budva 2007. godine. Takođe su korišteni svi podaci koji se odnose na inženjersko i hidro geološke karakteristike, prirodne uslove, morfologiju i morfometriju, klimu, floru i faunu i ostali potrebni podaci, kao i rezultati geomehaničkih i geoloških istraživanja radjenih za potrebe izrade ovog Plana na prostoru Rt Skočidevojka i neposredno zaleđe do Magistrale-Elaborat o geotehničkim svojstvima terena za potrebe planiranja prostora i izgradnje objekata na lokaciji Skočidevojka u Reževićima i na lokaciji Reževići. (Nikšić, mart 2006. god., Geotehnika Nikšić).

Zaključci ovih istraživanja su:

(za dio prostora prema moru)

-u pogledu seizmičnosti područje spada u zonu sa osnovnim stepenom seizmičkog inteziteta od 9" MCS skale,

-u inženjerskom pogledu najveći dio terena izgrađuju krečnjaci, stijene velike nosivosti i praktično nedeformabilne za opterećenje od objekata, dio terena od fliša je takođe dobrih geotehničkih svojstava, osim njegove raspadnute i degradirane zone,

-područje je prema povoljnosti za izgradnju objekata podijeljeno na četiri zone, generalno teren je povoljan za izgradnju objekata osim pojasa uz obalu koji je nepovoljan,

-u hidrogeološkom pogledu to su u najvećem dijelu dobro propusni sedimenti, pukotinske poroznosti. Dio flišnog terena je hidrogeološka barijera za podzemne vode, generalni pravac cirkulacije podzemnih voda je prema moru, nivo podzemne vode je kod krečnjaka dublje u terenu dok je kod fliša na dubini od 4m. u hidrološkom maksimumu on se penje do površine terena.

-prije izrade Glavnog građevinskog projekta potrebno je postojeće geomehaničke podatke dopuniti dodatnim istražnim radovima, kada budu poznati precizniji podaci o vrsti objekata i njihovom položaju na terenu.

Definisani tereni nepovoljni za gradnju (IV rejon) - veliki nagib terena, nedefinisana seizmičnost i nestabilan teren (odronjavanje blokova sa klifa pri čemu ova geodinamička pojava ima tendenciju širenja prema unutrašnjosti).

(za gornju lokaciju)

- u pogledu seizmičnosti područje spada u zonu sa osnanim stepenom seizmičkog intenziteta od 9" MCS skale,
 - u inženjerskogeološkom pogledu najveći dio terena izgrašuju krečnjaci, odnosno krute i krte stijene velike nosivosti i praktično nedeformabilne za opterećenja od objekata,
 - nivo podzemne vode je dublje u terenu, a u hidrološkom maksimumu on se penje i do površine terena.
 - teren je generalno povoljan za izgradnju objekata uz određena ograničenja u pojedinim zonama
 - prije izrade Glavnog građevinskog projekta potrebno je postojeće geomehničke podatke dopuniti istražnim radovima, kada budu poznati precizniji podaci o vrsti objekata i njihovom položaju na terenu
- Prostor koji se obrađuje Urbanističkim projektom nalazi se uz Jadransku magistralu sa njene južne strane prema moru, između Budve i Petrovca.
- Sa te saobraćajnice postoji pristupni put, do objekata infrastrukture na lokaciji kao i pristupni putevi do pojedinih stambenih objekata i infrastrukturnih objekata.
- Pješački saobraćaj se odvija obodom zone, trotoarom uz Jadransku magistralu i postojećim stazama unutar područja koje se planski razrađuje.

4.2. Realizacija dosadašnje planske dokumentacije

Analizom planske dokumentacije može se konstatovati da je prostor koji je predmet ovog Projekta definisan kao "planirana lokacija za razvoj turizma i komplementarnih aktivnosti "- stambeno-turističko naselje niske gustine-za koju je planirana izrada Urbanističkog projekta. Do sada nije rađena detaljna planska razrada, te nisu realizovane namjene planirane PPO Budva ,takođe nisu realizovani sadržaji u zoni Morskog dobra, planirani PPPPN za Morsko dobro , "uređene plaže i kupališta na stjenovitoj obali".

GUP-om Budva za priobalni pojas-sektor Kamenovo-Buljarica, nije planirana izgradnja objekata u zahvatu Projekta, ovaj prostor je definisan kao "parkovi, maslinjaci i vannaseljsko zelenilo"

5. PROGRAMSKI ZAHTJEVI

5.1. Programski zahtjevi

Programski zahtjevi definisani su u Programskom zadatku za izradu Urbanističkog projekta "Turističko naselje Skočidevojka" kroz koji su iskazani interesi Opštine za razvoj visokokvalitetnog turizma koji integriše planirane turističke smještajne kapacitete u prirodno okruženje i kreira turistički kompleks visoke kategorije i standarda.

"Urbanističkim projektom treba kroz analizu planiranih sadržaja i shodno razvojnim potrebama, ponuditi planska rješenja kojim bi se stvorili preduslovi za gradnju turističkih objekata visoke kategorije, sa ekskluzivnim rezidencijalnim sadržajima, pratećim i komplementarnim sadržajima, kao i javnim sadržajima i površinama, uz zaštitu planiranih zelenih površina na predmetnom prostoru."

Analizirajući programske zahtjeve opštine Budva koji su definisani Programskim zadatkom, Obradivač Projekta je u skladu sa članom 31 Zakona o planiranju i uređenju prostora imao u vidu da se Programskim zadatkom "određuju polazna opredjeljenja planskog dokumenta, kao i zahtjevi i potrebe korisnika prostora..." te ispoštovao strateške ciljeve Opštine u oblasti turizma kroz planiranu namjenu prostora.

5.2. Zahtjevi korisnika prostora

Programskim zadatkom (Poglavlje V. METODOLOGIJA) definisan je planerski pristup u postupku izrade plana, između ostalog i sagledavanje t.j. detaljna analiza iskazanih zahtjeva korisnika prostora.

Korisnici prostora (vlasnici zemljišta) dostavili su opštini Budva idejna urbanistička rješenja sa idejnim rješenjima objekata za veći dio prostora plana kao i projekte objekata za veći broj parcela u okviru zelenih površina.

Analizom zahtjeva korisnika prostora-potencijalnih investitora ocijenjeno je da je cilj izgradnja turističkog kompleksa znatnih kapaciteta, sa objektima vila i hotela visokog kvaliteta sa svim potrebnim pratećim sadržajima za tu vrstu objekata kao i želja da se uredi i privede namjeni do sada neuređeni i atraktivni prostor i pripadajuća zona Morskog dobra. Takođe veliki broj zahtjeva se odnosi na izgradnju stambenih objekata i većih stambenih objekata sa stanovima za turiste.

Provjerom ove ideje ocijenjeno je da je izgradnja turističkih sadržaja u skladu sa smjericama PPO Budva kao i sa strategijom razvoja opštine Budva u oblasti turizma, te da se kroz plansko rješenje određenim urbanističkim parametrima i predlozima, sadržaji moraju uskladiti sa prostornim mogućnostima lokacije i prirodnim uslovima.

6. PLANSKO RJEŠENJE

6.1. Organizacija prostora

Polazni stavovi i principi

Prostornim planom opštine Budva predmetni prostor je predviđen je za izgradnju turističkih sadržaja – " turizam i komplementarne aktivnosti"

Programskim zadatkom ukazano je na turistički imperativ visokog turizma koji traži izuzetnu ambijentalnu autentičnost i ponudu usluga.

Generalni urbanistički plan priobalnog pojasa opštine Budva, sektor Kamenovo-Buljarice definisao je ovaj prostor kao "parkovi, maslinjaci i vannaseljsko zelenilo"

PPPPNMD definisana je strma obala i mogući sadržaji za koje nije predviđena razrada planovima detaljne razrade, nego date direktne smjernice za prirodna kupališta na stjenovitoj obali, šetališta uz obavezu očuvanja prirodnog izgleda stjenovite obale.

Imajući u vidu da su Zakonom maslinjaci zaštićeni, te da su i planovi višeg reda PPO i GUP definisali maslinjake kao područje zaštite u kojem se planira izgradnja pod posebnim uslovima, u tom dijelu zahvata Projekta, a u skladu sa Elaboratom-Ekološka analiza i program bio, geo zaštite pejzažnog diverziteta rta Skočidevojka, planirana je izgradnja objekata sa indeksima i gabaritima koji obezbjeđuju zaštitu maslina i ostalog zelenila.

Uzimajući u obzir sve naprijed navedene elemente, smjernice planova višeg reda, programske i anketne pokazatelje, analize i stvorene uslove na terenu, uz sagledavanje kontaktnih zona i uticaja predmetnog prostora, definisana je nova prostorna organizacija

Prilikom uočenih neusaglašenosti između planskih dokumenata primjenjene su smjernice planova višeg reda (Zakon o planiranju i uređenju prostora -čl.6), kao i programsko opredjeljenje Opštine Budva.

Osnovna namjena turizam podrazumijeva i prateće (komplementarne) sadržaje –zeleno i rekreativne sadržaje, objekte za zabavu, (PPO Budva), kao i druge objekte i institucije za opsluživanje područja.

Cjeline i zone određene planom

U zahvatu Urbanističkog projekta planirane su površine sljedeće namjene:

- turizam
- zelenilo

U okviru namjene turizam formirane su urbanističke parcele za izgradnju objekata turizma sa komplementarnim sadržajima (hoteli, apart hoteli i apartmanski kompleksi) i za izgradnju objekata-vila, koji mogu da imaju i stanove za turiste (turističko stanovanje), apartmanskih naselja sa centralnim objektom i apartmanima kao posebnim objektima-depandansima.

Tabela 1.

Bilans planiranih površina

Namjena površina	m2
TURIZAM	
hotel	15094
turizam-apart hotel sa depandansima i vilama	38368
turizam-apart hotel sa depandansima	11547
turističko stanovanje	
vile	
apartmansko naselje	
	168810
PRIRODNI PREDIO	20 187
URBANO ZELENILLO	
Zelene i slobodne površine u okviru urbanističkih parcela	132706
Zelene površine javnog korišćenja van urbanističkih parcela	4988
	137 694
	15 557
Saobraćajnice, trotoari, staze, parkiranje, trgovi, vidikovci	
UKUPNO	209443

Zelenilo u zahvatu Urbanističkog projekta:

-urbano zelenilo 137694 m2

- prirodni predio 20187 m2

Ukupno 157 881m2

Prostorna organizacija

Prostor koji obrađuje Urbanistički projekat planski karakteriše:

- planiranje novih sadržaja ekskluzivnog turizma
- planiranje nivih sadržaja turističkog stanovanja
- stvaranje uslova za infrastrukturno opremanje prostora
- stvaranje uslova za povezivanje sadržaja turističkog kompleksa sa sadržajima u kontaktnoj zoni Morskog dobra
- uređenje prostora uz Magistralu i formiranje pristupa predmetnom prostoru.

Planirana mreža saobraćajnica bazira se na uklapanju u rješenje saobraćajnica iz Prostornog plana opštine Budva, razdvajanju saobraćajnih tokova na primarne i sekundarne i uklapanju postojećih saobraćajnica u saobraćajnu mrežu kontaktnih zona.

Ostali dio mreže čine pristupne ulice urbanističkim parcelama i lokacijama.

Trase novih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu su prilagođene terenu, a priključak koti Jadranske magistrale.

6.3. Mjere zaštite životne sredine

Stanje pejzaža

Opština Budva nalazi se u južnom, primorskom dijelu Republike Crne Gore.

Primorski region ima sva tipična obilježja mediteranskog prostora. Obalni pojas je razuđen i u njemu se javljaju klifovi, zalivi, žala i prevlake koje su od posebnog značaja za turizam.

(Opšte klimatske karakteristike CG ;IS-AE;Sektorska studija)

Skočidevojka je dio obalnog pojasa ,a urbanističkim projektom se obrađuje prostor u površini cca 21 ha, koji pripada katastarskoj opštini K.O.Reževići.

Ovaj vrijedan predio, autentičnog pejzaža, brežuljkastog terena sa stjenovitim liticama prema moru je poznatljiv prirodni i značajni turistički potencijal Budve.

Slobodni prostor navedenog predjela sastoji se od prirodnog zelenog prostora šuma, kultivisanog agrarnog prostora-maslinjaci, vojni kompleks i okućnice i neplodnog prostora-stijene i kamenjar.

Sa stanovišta zaštite životne sredine, uticaji koji su relevantni za predmetnu lokaciju koja nije izgrađena, a koji bi nastali izgradnjom planiranih objekata, su sljedeći:

- zagađenje vode mora, vazduha i zemljišta od zagađivača (komunalne otpadne vode i sl.);
- upravljanje čvrstim i tečnim otpadom;
- očuvanje flore i faune
- očuvanje pejzaža
- posljedice od promjena u saobraćaju i transportu;
- uticaj buke;
- pitanje vodosnabdijevanja;
- socio-ekonomski uticaj

U vezi sa tim uticajima su i rizici kojima će pojedina područja biti izložena u fazi izgradnje objekata i eksploatacije objekata

Rizičnim treba smatrati i postojeće objekte koji će se rušiti odnosno, koji bi u toku tih aktivnosti mogli prouzrokovati raznovrsne nesortirane otpadne materije koji će morati biti odložene bezbjedno, na način koji neće stvoriti dodatne negativne uticaje na životnu sredinu i na lokaciji koju odredi nadležni organ. Isto će se postupiti i sa otpadom koji bude nastajao za vrijeme izvođenja građevinskih radova na izgradnji novih objekata.

Sami radovi rušenja imali bi negativne uticaje, u smislu stvaranja buke, prašine, usporavanje saobraćaja, oštećenja saobraćajnica i sl. Radi zaštite biljnog i životinjskog svijeta preporučuje se da izvođenje radova rušenja bude u periodima koji bi najmanje negativno uticale na okolinu.

U toku izrade projektne dokumentacije, u cilju smanjivanja ili eliminisanja rizika od zagađenja, razmotriće se najpogodnije opcije odlaganja otpada sa predviđenim povećanjem korisnika objekata i prostora u toku sezone.

Izgradnjom turističkog kompleksa ovaj prostor će dobiti određen broj korisnika odnosno novi način korišćenja prostora, što znači da se u prostoru moraju graditi nove saobraćajnice i kompletna infrastruktura.

Opšti i posebni ciljevi zaštite životne sredine

Kao relevantni za realizaciju projekata na ukupnom prostoru Skočidevojke smatraju se opšti ciljevi zaštite životne sredine.

- pažljivo upravljanje i očuvanje u najvećoj mogućoj mjeri neobnovljivih resursa;
- racionalna (održiva) upotreba energije i prirodnih resursa (voda, zemljište, šume i sl.);
- minimiziranje otpada, efikasno sprečavanje i kontrola zagađenja, kao i minimiziranje ekoloških rizika;
- primjena principa predostrožnosti, tj. zahtjeva da se očuva prirodna ravnoteža u okolnostima kada nema pouzdanih informacija o određenom problemu;
- primjena principa ekološke kompenzacije – ako se mogu izbjeći negativni efekti na fizičke karakteristike prostora sa velikim vrijednosima biološkog diverziteta ili diverziteta prirodnih predjela, onda treba postići balans pomoću mjera zaštite i konzervacije;
- poštovanje ekološkog integriteta – treba zaštititi ekološke procese od kojih zavisi opstanak vrsta, kao i staništa od kojih zavisi njihov opstanak;
- obezbjedjenje restauracije i ponovnog stvaranja (obnavljanje) – gdje je to moguće, biodiverzitet i rehabilitaciju i reintrodukciju ugroženih vrsta;
- izbor najboljih tehnologija koje su na raspolaganju i najboljih primjera iz prakse za zaštitu životne sredine;
- primjena principa pažljivog donošenja odluka, na osnovu najboljih mogućih informacija;
- obezbjedjenje učešća svih zainteresovanih strana u procesu odlučivanja o ključnim pitanjima životne sredine vezane za projekte planiranih objekata, uz izgradnju dijaloga i povjerenja i uz razvoj društvenog kapitala;
- Poseban cilj zaštite životne sredine u predmetnom prostoru je održivi razvoj turističke djelatnosti čime će se obezbijediti dugoročna zaštita svih elemenata životne sredine, kroz kontrolisano obavljanje predviđenih djelatnosti.

Moguće značajne posljedice po zdravlje ljudi i životnu sredinu

U zahvatu ovog Urbanističkog projekta nisu planirani sadržaji koji mogu imati štetne uticaje, odnosno negativne uticaje koji se ne mogu umanjiti ili u potpunosti otkloniti, a u kontaktnoj zoni Morskog mora planirani su sadržaji kupališta i izletničkih plaža dostupnih i sa mora. Planirani panoramski liftovi ne smatraju se zagađivačima.

Mjere u cilju sprečavanja , smanjenja ili otklanjanja negativnog uticaja

U fazi rušenja postojećih objekata obezbijediće se bezbjedno odlaganje ne samo građevinskog šuta, već i identifikovanje zagađujućih materija, ambalaža ili nekih drugih materijala koji su kontaminirani bojom ili sl. toksičnim materijama.

U fazi izgradnje novih objekata, predviđeno je sprovođenje mjera zaštite dijela postojećeg rastinja, posebno onog vrijednog, tako da ista zajedno sa planiranim pejzažnim uređenjem predstavlja novo, kvalitetnije rješenje za čitavu lokaciju. Prilikom izgradnje objekata preporučuje se i prisustvo raznih eminentnih stručnjaka iz ove oblasti.

Opis programa praćenja životne sredine

Obzirom da će tokom realizacije planskih rješenja doći do određenih posljedica na životnu sredinu, mora se obezbijediti odgovarajući monitoring (praćenje stanja), posebno onih elemenata životne sredine koji su prepoznati u predhodnim poglavljima.

Imajući u vidu djelatnosti koje su predviđene u prostoru, potrebno je u monitoring uključiti praćenje parametara tj. indikatora za sljedeće elemente životne sredine:

- kvalitet zemljišta na lokacijama koje će biti prepoznate kao reprezentativne na osnovu izvještaja o kvalitetu zemljišta koji se priprema na osnovu analize uzetih uzoraka;
- kvalitet vazduha na lokacijama koje će biti povezane sa ili će biti sastavni dio nacionalnog programa monitoringa vazduha, na kojima će se pratiti zakonom propisani indikatori;
- drugi elementi životne sredine ili parametri i indikatori stanja za koje se u toku realizacije predviđenih objekata nadje opravdanje za uključivanje u program monitoringa.

Mjere zaštite od požara

U cilju zaštite od požara objektima je obezbijeden propisani pristup vatrogasnim vozilima sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta (min. 25 m)

Profili saobraćajnica prilagođeni su pristupu vatrogasnih vozila (3,5m-6,0m) kao i maksimalni usponi (12%) i tip okretnica.

U okviru planskog rješenja hidrotehničkih sistema obezbijedena je voda za gašenje požara.

Prilikom projektovanja objekata, a primjenom svih Pravilnika koji važe za ovu oblast, obezbjeđuju se sve ostale mjere zaštite od požara.

Mjere zaštite kulturnog i istorijskog naslijeđa

Na prostoru koji je predmet Projekta nema registrovanih spomenika kulture.

Pri sprovođenju ovog plana, ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja, a prije pristupanja većim zahvatima izvršiti i preliminarna arheološka ispitivanja.

Na osnovu predhodno navedenog, konstatuje se da će predloženi planski sadržaji imati određeni uticaj na životnu sredinu, zbog čega se planiranjem kompletne infrastrukturne mreže, a kasnije projektovanjem i građenjem na osnovu planskih odrednica i primjenom zakona, struke i dobrih običaja, moraju obezbijediti adekvatna rješenja koja će eliminisati negativne uticaje na životnu sredinu ili ih dovesti do prihvatljivog nivoa.

Planiranjem sadržaja, strogo će se kontrolisati i njegovati područje u cjelini na način da se poboljša ekopotencijal područja.

Cjelokupan predmetni prostor biće afirmisan neophodnim pratećim sadržajima, bilo da je riječ o zelenilu, internim komunikacijama, sadžajima u funkciji turizma i sličnim atrakcijama karakterističnim za ovo podneblje, čime se područje uvodi u sistem održivog razvoja. Imajući u vidu sve relevantne činjenice, opravdanost navedenih planiranih sadržaja ogleda se u sadašnjoj nemogućnosti da se prostorom rukovodi bez adekvatnih komunikacija, opreme, sadržaja koji ga oplemenjuju, naročito što takav prostor nema ni ekonomsku, ni ekološku opravdanost.

7. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

7.1 Uslovi u pogledu planiranih namjena

Sve pojedinačne urbanističke parcele definisane su za osnovnu namjenu turizam. Pojedinačne namjene za urbanističke parcele u okviru osnovne namjene date su u dijelu poglavlja Urbanističko-tehnički uslovi.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

- turizam
- zelenilo
- saobraćajne površine

7.2.Uslovi za regulaciju i nivelaciju

Građevinska linija, visinska i horizontalna regulacija su instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije. Visinska i horizontalna regulacija definisana je zadatim maksimalnim indeksima (indeksom zauzetosti i indeksom izgrađenosti) i maksimalnom spratnošću za svaku urbanističku parcelu.

Spratnost objekta – hotela, apart hotela i depandansa zavisi od izabranih indeksa, odnosno njihove kombinacije. Planom je definisan maksimalni indeks izgrađenosti i maksimalni indeks zauzetosti.

Kombinovanjem indeksa može se ostvariti različita spratnost objekta (hotela) na način da se dio objekta gradi sa većom visinom i predstavlja reper (kula), čime se ne smiju prekoračiti maksimalni parametri zadati Urbanističkim projektom.

Za vile su, u grafičkom prilogu Idejna rješenja objekata, predložena idejna rješenja i gabariti.

Zbog specifičnosti terena i potrebnih preciznih ispitivanja terena, kroz Idejna urbanističko-arhitektonska rješenja za UP 1 i UP 2, koja će biti izabrana sprovođenjem Javnog međunarodnog konkursa, (koji će sprovesti opština Budva ili nadležni organ po Programu u kojem će biti definisana kategorija turističkih objekata u skladu sa razvojnim programima opštine Budva u oblasti turizma), potrebno je provjeriti planska rješenja i mogućnost primjene predloženih Idejnih rješenja objekata ovim Planom.

7.3.Uslovi za parcelaciju

Prostor plana je podijeljen na urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom, numeracijom i površinom. Urbanističke parcele su definisane koordinatama karakterističnih prelomnih tačaka.

Pri formiranju urbanističkih parcela vođeno je računa o vlasničkoj strukturi i odnosu urbanističke i katastarske parcele u najvećoj mogućoj mjeri.

U okviru urbanističkih parcela moguća je fazna gradnja objekata, koja se definiše kroz Idejno urbanističko rješenje kao i kroz tehničku dokumentaciju (Idejni projekat, Glavni projekat).

7.3.1 Oblikovanje prostora i materijalizacija

Unapređenjem arhitektonskih i likovnih vrijednosti objekata prilikom njihovog projektovanja kao i uređenjem slobodnih površina i partera, stvoriće se ukupna dobra slika kompleksa.

Faznost građenja predviđena projektnom dokumentacijom, mora biti definisana na način da jedna faza bude funkcionalna, prostorna i oblikovna cjelina.

Objekti moraju biti građeni od najkvalitetnijih materijala, a svojim izgledom i sadržajima predstavljati svojevrsnu atrakciju.

Kroz Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje (konkursno rješenje) za UP 1 i UP 2 i glavni projekat (Idejni projekat) za ostale urbanističke parcele (preporučuje se izrada za sve Urbanističke parcele čija je površina veća od 3000 m²) potrebno je definisati:

- broj objekata koji će se graditi na lokaciji i njihovu dispoziciju

- kapacitete i kategorizaciju objekata

- riješiti saobraćaj unutar urbanističke parcele (kompleksa) i obezbijediti potreban broj parking mjesta u odnosu na konačne kapacitete u skladu sa uslovima iz Projekta

- primijeniti sve mjere zaštite u skladu sa zakonima, pravilnicima i propisima koji uređuju pojedine segmente zaštite životne sredine.

7.4. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata

U prilogu Urbanističkog projekta su predložena idejna rješenja objekata na urbanističkim parcelama.

Uvažavajući izuzetnu vrijednost lokacije i planirane veće građevinske zahvate na urbanističkim parcelama UP 1 i UP 2, obavezno je sprovođenje Javnog međunarodnog konkursa za izradu Idejnih urbanističko-arhitektonskih rješenja. Konkurs priprema i sprovodi opština Budva u saradnji sa nadležnim Ministarstvom.

Razlog za uslovljavanje Javnog konkursa ili angažovanje arhitekata dobitnika svjetskih nagrada u oblasti arhitekture, na izradi Idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja, su smjernice PPO Budva koji prostor (UP 1) definiše kao ekskluzivni turistički kompleks sa 1500 kreveta, koji bi oplemenio obalu i učinio još atraktivnijim stjenoviti odsjek obale, a prostor (UP 2) je ocijenjen kao atraktivan zbog već formiranog kulturnog pejzaža i formiranja atraktivnog ulaska u turističko naselje Skočidevojka.

Izuzetno, Javni međunarodni konkurs se, prema odluci opštine Budva i nadležnog organa - Ministarstva, ne sprovodi u slučaju angažovanja arhitekta dobitnika Pritzkerove nagrade ili RIBA nagrade (Royal Institute of British Architects) uz preporuku da to bude arhitekta Zaha Hadid.

Prilikom rješavanja ovih kompleksa moguća su varijantna rješenja u okviru zadatih uslova - dozvoljene građevinske bruto površine objekata i broja kreveta.

Za ostale urbanističke parcele preporučena je izrada Idejnih rješenja za površine preko 3000 m², na kojima se gradi više objekata, a smjernice za izgradnju u smislu zaštite već postojećeg zelenila definisane su Elabortom Ekološka analiza, rađenim za potrebe Plana, (izrada Elaborata uslovljena PPO Budva) i razrađene ovim Planom.

Iako je Zakonom o planiranju i uređenju prostora obavezan sadržaj Urbanističkog projekta- Idejna rješenja objekata, predložena Idejna rješenja moraju se u daljem postupku provjeriti i ponovo uraditi od strane Investitora za sve urbanističke parcele, imajući u vidu da se radi o značajnoj intervenciji na terenu, te da je Elaboratom o geotehničkim svojstvima terena za potrebe planiranja prostora i izgradnje objekata na lokaciji Reževići i lokaciji Skočidevojka u Reževićima (VH-Montenegro-poslovna jedinica Geotehnika Nikšić-Projektovanje i izvođenje geotehničkih, hidrogeoloških i građevinskih radova, mart, 2006. god.) uslovljeno dopunsko istraživanje prije izrade projektne dokumentacije.

Namjena objekata

Planom je predviđena izgradnja objekata turističke namjene i to :hoteli, apart hoteli sa dependansima, vile, objekti sa stanovima za turiste, apartmanska naselja. U okviru turističke namjene mogu se graditi prateći sadržaji kao što su: pješačke staze, stepeništa, panoramski liftovi, uređene zelene površine, bazeni ,što se može smatrati uređenjem terena pripadajuće urbanističke parcele.

Urbanistička parcela 1

Na urbanističkoj parceli broj 1 planirana je izgradnja hotela, apart hotela sa dependansima i vila sa svim potrebnim sadržajima u skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji , minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG 23/05)

Vile predstavljaju turističke objekte koji služe za odmor jedne ili više porodica sa potrebnim osobljem i vrhunskim konforom. (Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, (Sl.list RCG 23/05)

Zbog specifičnosti luksuznog tretmana, krajnji izgled i kapacitet hotela i vila mora se utvrditi kroz Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje koje će biti rezultat sprovedenog Javnog međunarodnog konkursa., a u okviru zadatih uslova i parametara.

Mogu se koristiti preporučena Idejna rješenja objekata iz ovog Projekta.

Za ove objekte , zadati su maksimalni indeksi koji se odnose na urbanističku parcelu, a koji su dati u Tabeli broj 2, a u grafičkom prilogu Idejna rješenja objekata, dati su objekti koji se predlažu za izgradnju u ovom kompleksu .

Kombinovanjem svih tipova objekata ne smije se preći maksimalni zadati indeks izgrađenosti kao i dozvoljeni broj kreveta.

Arhitektura hotela mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent uz mogućnost korišćenja tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način tako da predstavlja atrakciju.

Arhitektura objekata može imati slobodnu savremenu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa mogućnošću primjene tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremen način.

Sadržaj objekata treba da odgovori na svaku turističku potrebu konkretnog korisnika.

Krovovi objekata su kosi u kombinaciji sa ravnim ozelenjenim krovovima ili ravnim krovovima koji se koriste kao terase sa bazenima., (ukoliko su etaže objekta tererasasto povučene po terenu i to na strmom terenu).

Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski sadržaji za funkcionisanje objekta ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekta.

Kompleks u kojem će biti riješen interni kolski saobraćaj, predviđena i definisana fazna izgradnja objekata ili izgradnja sportskih i drugih potrebnih sadržaja, pješačkih komunikacija, stepeništa, panoramskih liftova, podzemnih garaža i zelenila mora imati riješene i kolske pristupne i snabdjevačke saobraćajnice, čija će lokacija biti prikazana u Idejnom urbanističko-arhitektonskom rješenju.

Uređenje parcele

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekta i uslovima datim u poglavlju Saobraćaj i Pejzažna arhitektura.

U okviru urbanističke parcele definisati kolski pristup i način parkiranja u skladu sa uslovima iz poglavlja Saobraćaj.

U kompleksu se mogu graditi bazeni, trgovi, parkirališta, podzemne garaže, heliodromi i drugi potrebni prateći (komplementarni) sadržaji u skladu sa Idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem.

Svaka vila treba da ima pripadajući slobodan prostor za korišćenje min 1300 m².

Slobodni prostor parcele urediti kaskadno i u terasama koji ujedno predstavlja zonu uređenog, kultivisanog zelenila hortikulture obrade na najvišem nivou.

Intimnost objekata se postiže prirodnim zelenilom i nije dozvoljeno ograđivanje drugim vrstama ograda.

Stepeništa i panoramski liftovi moraju biti pristupačni i otvoreni za sve korisnike prostora i posjetioce i omogućiti vezu sa sadržajima Morskog dobra i stazom uz more.

Urbanistički parametri:

Površina urbanističke parcele.....	49 915 m ²
Građevinska bruto površina objekata.....	75543 m ²
Površina pod objektima	11487 m ² .
Indeks zauzetosti.....	0.23
Indeks izgrađenosti.....	1.51

Pretpostavljeni kapaciteti :

-hotel sa pratećim sadržajima (restorani, bazeni, casino, heliodrom)-	220 soba-600 kreveta
-apart hotel sa dependansima.....	333 apartmana-900 kreveta
- vile.....	32 kreveta

Ukupan broj kreveta..... 1532 kreveta

Objekat	P pod objektom m ²	Građevinska bruto P m ²
hotel	3285	22350
apart-hotel sa depandansima	7119	50070
vila 1	262	756
vila 2	262	756
vila 3	262	756
vila 4	297	855
Ukupno	11487	75543

Urbanistička parcela 2

Na urbanističkoj parceli planirana je izgradnja apart hotela sa depandansima, zadata maksimalna površina pod objektima i maksimalna građevinska bruto površina svih objekata. Objekat hotela može da ima jedan objekat-hotel sa centralnim sadržajima (repcija, servisi, restorani, butici, bazeni, podzemne garaže za parkiranje vozila) i depandanse odvojene cjeline sa sobama ili apartmanima. Projektuje se u potpunosti u skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list RCG 23/05).

U cilju kategorizacije hotela kroz Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje se definišu kapaciteti. U cilju povoljnije kategorizacije objekta hotela, smanjenjem smještajnih kapaciteta može se obezbijediti veća kategorizacija na način da se obezbijedi 80 m² zelenila po ležaju za četiri zvjezdice ili 100 m² zelenila po ležaju za pet zvjezdica.

Arhitektura hotela mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent uz mogućnost korišćenja tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način tako da predstavlja atrakciju. Od izbora kategorije, odnosno odnosa hotelskih soba i apartmana čiji je minimalni broj propisan Pravilnikom, zavisi arhitektura hotela-centralnog objekta i posebnih objekata-depandansa.

Na urbanističkoj parceli, u objektu, u suterenskim ili podzemnim etažama se mora riješiti parkiranje automobila u skladu sa uslovima datim u poglavlju Saobraćaj.

Za izradu Idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja mogu se koristiti idejna rješenja objekta iz grfičkog priloga Idejna rješenja objekata, kao i preporučeni gabariti objekata. Gabariti hotela i depandansa se mogu definisati i na drugi način u skladu sa rezultatima istraživanja terena propisanih ovim Projektom, ali poštujući zadate maksimalne indekse, građevinske linije i ostale uslove.

Uredjenje parcele

Uredjenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekta i uslovima datim u poglavlju Saobraćaj i Pejzažna arhitektura.

U okviru urbanističke parcele definisati kolski pristup i način parkiranja u skladu sa uslovima iz poglavlja Saobraćaj.

Podzemne i suterenske etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski sadržaji za funkcionisanje objekta ne ulaze u obračun građevinske bruto površine objekata.

U okviru zelenila mogu se graditi pješačke staze, vidikovci, stepeništa, podzemne garaže, panoramski liftovi, protivpožarne saobraćajnice i pristupne saobraćajnice infrastrukturnim objektima, što je definisano u poglavlju Saobraćaj i Pejzažna arhitektura.

Podzemne garaže mogu biti višeeetažne u skladu sa mogućnostima terena .

Organizaciju urbanističke parcele definisati obavezno kroz Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje, odnosno projektnu dokumentaciju.

Urbanistički parametri

Površina urbanističke parcele	15094m ²
Površina pod objektom	5415m ²
Građevinska bruto površina objekta	23700m ²
Indeks zauzetosti za urbanističku parcelu	0,35
Indeks izgrađenosti za urbanističku parcelu	1,57

Kapaciteti:

-hotel.....	75 soba.....	200 kreveta
-depandansi.....	152 apartmana.....	456 kreveta

Ukupan broj kreveta.....656 kreveta

Urbanističke parcele broj 19 i 20

Ove urbanističke parcele formirane su od katastarskih parcela na kojima već postoje izgrađeni objekti koji su u upotrebi.

Za ove objekte su planirane intervencije rekonstrukcije u postojećem gabaritu.

Na urbanističkoj parceli 20 može se graditi novi objekat u skladu sa indeksima i uslovima zadatim Urbanističkim projektom.

Urbanističke parcele broj 14,16,27, 28,45,50,51,53

Na ovim urbanističkim parcelama u okviru namjene turizam može se graditi veći broj vila ili apartmanska naselja sa centralnim objektom i depandansima.

Gabariti objekata se definišu kroz projektnu dokumentaciju u skladu sa parametrima u Tabeli, dozvoljenom max. spratnošću , maksimalnim gabaritom jedne vile i ostalim uslovima iz Plana.

Na ostalim urbanističkim parcelama planirana je izgradnja vila ,predložena Idejna rješenja vila pri mjenjaju se u odnosu na površinu urbanističke parcele, a na osnovu podataka iz Tabele 2.

S obzirom na namjenu objekata, a u cilju zaštite postojećeg zelenila i maslina, na svakoj urbanističkoj planirana je izgradnja jednog ili više objekata (jedna ili više vila ili apartmanski objekti sa centralnim objektom), maksimalnog horizontalnog gabarita 150 m² i max. građevinske bruto površine 450 m². U skladu sa zadatim indeksima i ostalim uslovima na parcelama čija površina dozvoljava izgradnju građevinske bruto površine objekata više od 450 m², gradi se dva ili više objekata (pojedinačni objekti max. GBP 450 m² i u osnovi 150 m²).

Krovovi objekta su kosi, a potkrovni prostor, ukoliko to dozvoljavaju njegove tehničke karakteristike može se koristiti za stanovanje.

Preostali dio parcele se uređuje u skladu sa uslovima iz poglavlja Pejzažna arhitektura.

7.5. Tretman postojećih objekata

Osim postojećih objekata za koje su formirane urbanističke parcele u cilju rekonstrukcije i tekućeg održavanja, objekti koji se nalaze na terenu, a koji nisu u upotrebi ili su ruševine, planirani su za rušenje.

Postojeći objekat Bazna stanica telekomunikacione infrastrukture se zadržava na postojećoj lokaciji, a objekat trafostanice se uklanja.

Tabela 2

Urbanistički pokazatelji za zahvat Urbanističkog projekta

Br. UP	Površina UP	Max iz	Max ii	Površina pod objektom	GB objekta
1					
	49 915			11487	75543
2	15 094			5415	23700
Ukupno	65009			16902	99243
3	2556	0,2	0,6	511	1534
4	1700	0,2	0,6	340	1020
5	701	0,2	0,6	140	421
6	735	0,2	0,6	147	441
7	531		0,4	80	212
8	1027	0,15	0,4	154	411
9	614	0,15	0,4	92	246
10	1561	0,15	0,4	234	624
11	522	0,2	0,6	104	313
12	1167	0,15	0,4	175	467
13	2859	0,15	0,4	429	1144
14	10092	0,15	0,4	1514	4037
15	1268	0,2	0,6	254	761
16	6492	0,2	0,6	1298	3895
17	3554	0,15	0,4	533	1422
18	5046	0,15	0,4	757	2018
19	294				
20	1696	0,2	0,6	339	1018
21	442		0,6	80	265
22	663	0,2	0,6	133	398
23	845	0,2	0,6	169	507

Urbanistički projekat "Turističko naselje Skočidevojka"

24	1028	0,2	0,6	206	617
25	954	0,2	0,6	191	572
26	624	0,2	0,6	125	374
27	8609	0,2	0,6	1722	5165
28	7260	0,2	0,6	1452	4356
29	2803	0,2	0,6	561	1682
30	2269	0,2	0,6	454	1361
31	2147	0,2	0,6	429	1288
32	1499	0,2	0,6	300	899
33	1221	0,2	0,6	244	733
34	1852	0,2	0,6	370	1111
35	1080	0,2	0,6	216	648
36	972	0,2	0,6	194	583
37	923	0,2	0,6	185	554
38	616	0,2	0,6	123	370
39	318		0,6	80	190
40	878	0,2	0,6	176	527
41	520	0,2	0,6	104	312
42	2420	0,15	0,4	363	968
43	3246	0,2	0,6	649	1948
44	989	0,15	0,4	148	396
45	2448	0,15	0,4	367	979
46	300			80	180
47	917	0,15	0,4	137	367
48	1699	0,15	0,4	255	680
49	982	0,2	0,6	196	589
50	3956	0,2	0,6	791	2374
51	3313	0,2	0,6	663	1988
52	880	0,2	0,6	176	528
53	1958	0,2	0,6	392	1175
54	755	0,2	0,6	151	453
Ukupno	103 801			19114	54931
SVE UKUPNO	168 810			36016	154174

Površina zahvata 209443 m²

Ukupna površina pod objektima.....36016 m²

Ukupna građevinska bruto površina.....154174 m²

Indeks zauzetosti 0,17

Indeks izgrađenosti 0,74

Na osnovu maksimalne građevinske bruto površine objekata u zahvatu Urbanističkog projekta procijenjeni su maksimalni kapaciteti – broj soba i apartmana(u hotelima,u dependansima sa apartmanima i u vilama) i ukupan broj kreveta za potrebe proračuna infrastrukture.

Na parcelama UP3-UP54 procjena broja kreveta je 810 .Kapaciteti zavise od konačnih idejnih urbanističkih rješenja objekata i izabrane kategorizacije objekta.

Procjena kapaciteta od cca 3000 kreveta, ne obezbjeđuje kategoriju turističkih objekata od 4 zvjezdice, jer površina zelenila 52,6 m² po krevetu (i to zelenilo pripadajućih urbanističkih parcela, slobodno zelenilo i uređjene okućnice, ne zadovoljava uslove Pravilnika – 80 m² zelenila po jednom krevetu za tri zvjezdice).

Manji kapaciteti objekata omogućili bi veći nivo kategorizacije i veći broj zelenih površina po krevetu, što će biti utvrđeno prilikom izrade Programa za Javni konkurs od strane opštine Budva, a u skladu sa strateškim razvojem Opštine u oblasti turizma.

SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

U prvoj fazi sprovođenja Plana potrebno je sprovesti Javni međunarodni konkurs za izradu Idejnih urbanističko-arhitektonskih rješenja, a nakon izbora rješenja pristupiti projektovanju i izgradnji saobraćajnica i ostale infrastrukture, u skladu sa konačnim kapacitetima u zahvatu Plana.

Izabrano Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje za urbanističke parcele 1 i 2 će biti osnov za dalju izradu projektne dokumentacije.

Za urbanističke parcele 1 i 2 može se raditi jedno (zajedničko) Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje, ukoliko na obje parcele gradi jedan Investitor.

Idejno rješenje se odabire kroz sprovođenje Javnog međunarodnog konkursa, osim u slučaju da je angažovani arhitekta dobitnik Pritzkerove ili RIBA nagrade (preporuka je da se angažuje arhitekta Zaha Hadid)

Preporuka

U okviru Idejnih urbanističko-arhitektonskih rješenja tretirati i kontaktnu zonu Morskog dobra, radi kasnijeg usaglašavanja planiranih sadržaja turističkog kompleksa i komunikacija sa sadržajima zone Morskog dobra. Sadržaji u zoni Morskog dobra su isključivo oni koji su definisani tim Planom, u skladu sa prethodno pribavljenim uslovima nadležnog Ministarstva.

Pješačka staza-šetalište uz more koja je PPPPNMD planirana kao kontinuirana pješačka promenada zahtijeva slobodan dio prostora na samoj obali u zahvatu Urbanističkog projekta, jer zbog specifičnosti zone Morskog dobra u kontaktu-strme obale na kojoj se ne može u kontinuitetu obezbijediti pješačka komunikacija na nižim kotama (na mjestima je teren iznad mora-potkopan)

U okviru zahvata stvorene su mogućnosti za realizaciju ovog šetališta jer izgradnja objekata nije planirana na ivici strme obale, nego je regulisana građevinskom linijom od cca 20 m od ivice. Takođe, rezultati Elaborata o geotehničkom svojstvima terena ukazuju na nepovoljnost tog terena za izgradnju objekata.

Prije izrade Glavnog projekta za svaki objekat, Investitor je obavezan da izvrši dodatna i precizna geomehanička i geotehnička ispitivanja terena, ispitivanje seizmičkih karakteristika terena u skladu sa uputstvima iz Elaborata.

8. INFRASTRUKTURA

8.1. Saobraćaj

Postojeće stanje

Područje koje obrađuje Urbanistički projekat "Turističko naselje Skočidevojka" u Budvi obuhvata površinu od 20.97ha i namijenjeno je izgradnji objekata turističke namjene sa odgovarajućim pratećim sadržajima. Predmetna lokacija se nalazi ispod Jadranske magistrale.

U prostoru Urbanistički projekat "Turističko naselje Skočidevojka" i kontaktnog plana Lokalne studije lokacije stambeno-turističke zone niske gustine "Skočidevojka" postoji nepovezana mreža ulica i prilaza, uskih profila, geometrijski neoblikovanih. Nastajanje mreže postojećih saobraćajnica odvijalo se stihijski, a jedini uslov je bio obezbjeđenje najkraćeg prilaza do parcela i objekata. Elementi situacionog plana ovih saobraćajnica ne zadovoljavaju ni najminimalnije tehničke kriterijume, tako da iste treba korigovati ako je to moguće, a u suprotnom biće zadržani kao kolsko pješačke komunikacije. Veći dio putne mreže je bez savremenog kolovoznog zastora. U poprečnom profilu ni jedna ulica nema ni potrebnu širinu kolovoza, nema trotoara, niti je pak riješeno odvodnjavanje.

Najkritičnije stanje je na samom mjesto ulaska i izlaska iz predmetnog područja, a tome doprinosi činjenica da je priključak na Jadransku magistralu na dosta nepogodnom mjestu u krivini.

Postojeće stanje karakteriše nedovoljna povezanost saobraćajnica i nekompletnost ulične mreže. Uličnu mrežu treba kompletirati tako da se dobiju sistemi međusobno povezanih ulica koji će omogućiti prilaznost svim lokacijama bez nepotrebnih obilaženja i osavremeniti postojeće saobraćajnice.

Na posmatranom području ne postoje organizovana parkirališta. Stacionarni saobraćaj se uglavnom svodi na površinsko parkiranje vozila na parcelama vlasnika ili na ulici.

Pješačke komunikacije se odvijaju uglavnom uz postojeće saobraćajnice. Nepostojanje pješačkih staza uz njih ugrožava bezbjednost pješaka jer neadekvatna širina ulica i ograde individualnog vlasništva (betonske, kamene, zidane i dr.) onemogućavaju bezbjedno kretanje.

Sve linije lokalnog i međugradskog autobusnog saobraćaja, koje prolaze Jadranskom magistralom, omogućavaju povezivanje ove zone sa ostalim djelovima i naseljima urbanog područja opštine Budva kao i susjednim opštinskim centrima.

Planirano stanje

Primarni saobraćaj je riješen shodno planskom dokumentacijom višeg reda PPO Budva i GUP Budva, Izmjene i dopune dijela GUP-a priobalnog pojasa Opštine Budva-sektor Kamenovo-Buljarica,

Planirana mreža saobraćajnica je bazirana na:

- poštovanju planiranih saobraćajnica iz GUP-a i PPO,
- poštovanje trasa i profila saobraćajnica iz susjednih zona

- maksimalno poštovanje postojećih objekata, postojeće parcelacije i vlasničke strukture zemljišta.
- razdvajanje saobraćajnih tokova na primarne i sekundarne
- uklapanje zatečenih saobraćajnica u mrežu.

Planom saobraćaja Urbanističkog projekta "Turističko naselje Skočidevojka" razrješavan je interni saobraćaj, dok je kolski prilaz naselju i mjesto priključka saobraćaja na Jadransku magistralu razrješavan kontaktnim planom -Lokalna studija stambeno-turističke zone niske gustine "Skočidevojka". Realizacijom ovog priključka kao i nove ulice „3“ iz kontaktnog plana bi se povezala ova zona na jedan kvalitetniji način nego sada i znatno bi rasteretilo ulazni pravac u ovo mjesto.

Put Kotor-Bar (Jadranska magistrala M 2.4.) prolazi obodom zone i predstavlja primarnu saobraćajnicu. U postojećem stanju se sastoji od dvije trake širine po 3.50m. U planiranom stanju je predviđena njena rekonstrukcija i izgradnja treće trake. Treća traka je data orijentaciono i ista će se definisati nakon detaljnog snimanja trase i izrade Glavnog projekta.

Osnovne saobraćajnice u zahvatu čine sekundarne ulice radnog naziva ulica „1“ i ulica "2". Ulica "1" predstavlja produžetak planirane saobraćajnice prema Peraziću Dolu i na nju se vezuje već pomenuta ulica "3" kontaktnog plana lokalna studija stambeno-turističke zone niske gustine "Skočidevojka", preko koje se ostvaruje izlaz iz zone. Ulica "1" je širine 2x3,00m i jednostranog trotoara od 2.00m. Ulica "2" je nastavak ulice "2" kontaktnog plana. Ona prolazi kroz zonu, opslužuje planirane UP uz nju i ponovo se spaja sa ulicom „1“ u zoni Rijeke Reževića. Ulica "2" je širine 2x2.75m. Ona je na početnom dijelu bez trotoara, dok je na dijelu od raskrsnice sa ulicom "3" sa jednostranim trotoarima i podužnim parkinzima. U raskrsnici O6 se na nju vezuje ulica "3" koja je širine 2x2.75m. Ostali dio mreže čine saobraćajnice lokalnog karaktera. To su pristupne ulice kolovozne širine od 3.0m, i 6.0m, bez trotoara, koje omogućavaju kolski pristup do postojećih i novoplaniranih objekata. Prilikom postavljanja ovakve saobraćajne mreže, gdje god je bilo moguće nove saobraćajnice su postavljane po trasama postojećih puteva.

Za urbanističke parcele UP 1 i UP 2 ,koje su predmet Idejnog rješenja (konkursnog rješenja ili rješenja arhitekta dobitnika navedenih nagrada u oblasti arhitekture) dati su prilazi do urbanističkih parcela,ali obzirom na njihovu površinu i planirani kompleks objekata,saobraćajna mreža unutar urbanističkih parcela razrađivaće se tim dokumentom u skladu sa rješenjem kompleksa. Urbanističke parcele UP29-UP41 nemaju kolski pristup, već im je prilaz omogućen sa pješačke staze (stepeništa) koja prolazi između parcela i za koju se radi poseban projekat, dok im je parkiranje omogućeno uz ulicu 2(18PM).na javnom parkiralištu. Kategorizacija ulične mreže izvršena je prema funkciji koju pojedine saobraćajnice imaju u mreži, pa su u zavisnosti od toga određeni i različiti poprečni profili.

Koordinate presjeka osovina saobraćajnica, koordinate tjemena definisane su u apsolutnom koordinatnom sistemu XOYZ. Trase saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu su prilagođene terenu i kotama izvedenih saobraćajnica sa primjerenim padovima.Orijentaciono su date visinske kote raskrsnicai karakterističnih tačka, kao i podužni nagibi nivelete saobraćajnica.

Na grafičkim priložima dati su analitičko-geodetski elementi za obilježavanje kao što su koordinate ukrasnih tačaka osovina raskrsnica, koordinate tjemena, elementi za iskolčavanje krivina, radijusi na raskrsnicama i karakteristični poprečni profili.

Saobraćajnice treba da bude opremljene rasvjetom i odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom. Prije izvođenja saobraćajnica izvesti sve potrebne ulične instalacije koje su predviđene planom, a nalaze se u poprečnom profilu. Na svim djelovima puta gdje razlozi bezbjednosti zahtijevaju potrebno je postaviti odbojne grede.

Odvodnjavanje rješavati slobodnim padom površinskih voda u sistem kišne kanalizacije ili razlivanjem u okolni teren. Za pristupne ulice bez trotoara gdje nije predviđena kišna kanalizacija oivičenje projektovati u nivou kolovoza što bi omogućilo odvodnjavanje površinskih voda u okolni teren. Duž ovih saobraćajnica se mogu predvidjeti zelene ograde (ograda od živice) kako bi površinske vode mogle da se prelivaju u zelene površine. U zoni raskrsnice nije dozvoljeno podizanje ograda, zidova i zasada koji smanjuju vidno polje vozača i time ugrožavaju sigurnost u saobraćaju.

Kolovoznu konstrukciju za sve saobraćajnice sračunati na osnovu ranga saobraćajnice, odnosno pretpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 godina, strukturi vozila koja će se po njoj kretati i geološko-geomehaničkog elaborata iz kojeg se vidi nosivost posteljice prirodnog terena, a prema metodi JUS.U.C.012. Na djelovima saobraćajnica sa većim nagibom gornji habajući sloj treba raditi od mikroasfalta ili od agregata eruptivnih svojstava kako bi se izbjeglo klizanje i proklizavanje pneumatika vozila pri nepovoljnim vremenskim uslovima ili pri neprilagođenoj brzini. Na ulicama se predviđa fleksibilna kolovozna konstrukcija od asfalt betona, a na kolsko-pješačkim kolovoz može biti i betonski. Oivičenje kolovoza se mogu raditi od betonskih ivičnjaka.

Prilikom izrade Glavnih projekata moguća su manja odstupanja od trase u smislu uskladjivanja trase sa postojećim stanjem i pristupima pojedinim parcelama. Sabirne ulice projektovati za računsku brzinu $V_r = 40 \text{ km/h}$ (odgovarajući minimalni radijus horizontalne krivine je $R_{\text{hmin}} = 50 \text{ m}$), a pristupne ulice za računsku brzinu $V_r \leq 30 \text{ km/h}$ (odgovarajući minimalni radijus horizontalne krivine je $R_{\text{hmin}} = 25 \text{ m}$), a ako tehnički elementi dozvoljavaju i za veće brzine. U svim krivinama radijusa $R = 25\text{-}200 \text{ m}$ treba izvesti proširenja kolovoza prema propisima. U zonama međusobnog ukrštanja, u svim raskrsnicama. za oblikovanje spoljašnjih ivica kolovoza treba koristiti kriva tragova, odnosno zamjenjujuću trocentričnu krivinu. Prilikom izrade glavnih projekata sastavni dio je i projekat saobraćajno - tehničke opreme.

Kote niveleta saobraćajnica su u planu date orijentaciono. Preporuka je da se za novoplanirane saobraćajnice gde duž njih nema izgrađenih objekata, prvo uraditi Glavne projekte ulica, i tačno odrediti kote nivelete tako da po mogućnosti ne prelazi maksimalni podužni nagib (sabirne ulice projektovati sa maksimalnim podužnim nagibom $i = 10(12)\%$ a pristupne sa $i = 12(14)\%$). Poprečni nagib kolovoza u pravcu $i_p = 2.5\%$, u krivini maksimalni poprečni nagib $i_p = 6\%$. Vitoperenje kolovoza se vrši oko osovine. Vertikalna zaobljenja nivelete izvesti u zavisnosti od ranga saobraćajnice, odnosno računске brzine.

Ukupna površina pod saobraćajnicama iznosi 9947 m^2 .

PARKIRANJE

Namjena površina na prostoru urbanistički projekat "Turističko naselje Skočidevojka" je stambeno-turistička sa odgovarajućim pratećim sadržajima. Parkiranje u granicama urbanistički projekat „turističko naselje Skočidevojka" rješavano je u funkciji planiranih namjena.

Preporuka GUP-a su da zadovoljenje potreba za parkiranje vozila rješava na svojoj urbanističkoj parceli u podzemnim etažama objekta ili na slobodnoj površini parcele, što je osnovni polaz za planirano stanje. UP-om je predviđeno da svaki objekat koji treba da se gradi, odnosno dograđuje ili nadograđuje (UP19 i UP20) mora da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima (u suterenskom i/ili podrumskom dijelu) po normativima iz GUP-a. Za stacioniranje vozila za objekte (vile) koji su planirani na UP29-UP41 za koje nije omogućen kolski prilaz je planiran parking uz ulicu 2. Po normativima GUP-a za te parcele je potrebno 18PM i taj broj parkinga je obezbijeđen uz ulicu "2", na javnom parkiralištu, dok su ostalih 20PM planirani za posjetioce turističkog naselja.

Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat (urbanističku parcelu) biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje već navedenih normativa GUP-a. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1 stan
APARTMANI	4 PM za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva tj. na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m ² bruto površine

Kod formiranja otvorenih parking prostora koristiti sistem upravnog (izuzetno kosog) parkiranja, tako da veličina jednog parking mjesta bude 2.50(2.30)X5.0m Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozeljenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava), a ako ima mogućnosti poželjno je u sklopu parkinga obezbijediti prostor za visoko zelenilo, kontejnere i osvetljenje. Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke ili druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.).

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži i mogu biti jednoetažne ili višeetažne (podzemne). Garaže se mogu izvesti kao klasične ili mehaničke. Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije. Rampe za ulazak u garaže ispod objekata projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max.12% a za pokrivene max.15%. Širina prave rampe po voznoj traci min.2.75m, širina rampe u krivini po voznoj traci min. 3,70m, slobodna visina garaže min.2.30m, dimenzija parking mjesta min5.0mx2.5m, a širina prolaza min5.5m. Uz rampe (prave ili kružne) treba planirati trotoar širine 2x0,5m.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

Ukupna površina pod parkinzima iznosi 564,00m².

BICIKLISTIČKI SAOBRAĆAJ

U širem okruženju važećom planskom dokumentacijom nisu predviđene posebne staze za bicikliste. Uz sve objekte koji su predmet interesovanja biciklista (ugostiteljski sadržaji, turistički sadržaji, plaža i dr.) mogu se obezbijediti odgovarajući otvoreni prostor za ostavljanje i čuvanje bicikla.

PJEŠAČKI SAOBRAĆAJ

Za bezbjedno kretanje pješaka je predviđena izgradnja sistema pješačkih komunikacija koja se sastoje od trotoara i pješačkih staza. Uz ulicu 1 je planiran trotoar kroz čitavu zonu širine 2.0m, a uz ulicu 2 je planiran na jednom dijelu I to od Rijeke Reževića pa do raskrsnice O6, širine 1,5m. Od ulice 2 (tjeme T8) je planirana pješačka staza (stepenište) do same obale. Postojeće pješačke staze između parcela treba urediti, a planiranu pješačku stazu projektovati. Pješačke staze unutar kompleksa će biti obrađene Glavnim projektom u fazi uređenje terena i omogućiti prilaz objektima i sadržajima u kompleksu. Bankine uz ulice gdje nijesu planirani trotoari izvesti stabilizovane kako bi mogle da služe za kretanje pješaka, odnosno mimoilaženje vozila. Položaj trotoara dimenzije i prateća oprema treba da omogući punu fizičku zaštitu pješaka od mehanizovanog saobraćaja. Trotoari uz saobraćajnice omogućavaju pješačku vezu sa širim okruženjem.

Planirana mreža pješačkih komunikacija (staza, trotoara i sl) garantuje zadovoljenje potreba turista i stanovnika za ovim vidom kretanja i čini jedan od osnovnih faktora povezivanja obale i prostora u zaleđu.

Trotoari se mogu raditi od montažnih betonskih elemenata (behaton ploča) ili od betona liveni na licu mjesta. Na svim djelovima staza gdje može doći do padanja pješaka niz veće padine potrebno je postaviti zaštitne ograde. Odvodnjavanje sa pješačkih površina-trotoara ostvariti prirodnim padom poprečnim nagibom trotoara $i_p=2\%$ prema kolovozu.

Ukupna površina pod trotoarima i pješačkim stazama iznosi 1286,00m².

JAVNI MASOVNI PREVOZ PUTNIKA

Autobuski saobraćaj se odvija Jadranskom magistralom na relaciji Budva-Petrovac-Buljarica sa stajalištima u ovoj zoni. Linije lokalnog i međugradskog autobusnog saobraćaja, koje prolaze Jadranskom magistralom, omogućavaju povezivanje ove zone sa ostalim djelovima i naseljima urbanog područja opštine Budva kao i susjednim opštinskim centrima.

Stajališta javnog prevoza treba postavljati po mogućnosti u zasebnoj niši min. širine 3,0 m, a blizu jakih zona interesovanja korisnika javnog prevoza, poštujući određeni ritam ponavljanja stajališta. Kolovoz stajališta obilježiti horizontalnom signalizacijom po JUS-u. Na staničnim frontovima postaviti prateću opremu u vidu uniformnih oznaka stajališta i nadsteršnice.

USLOVI ZA KRETANJE INVALIDNIH LICA

Trotoari i pešačke staze, pešački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Najviši poprečni nagib uličnih trotoara i pešačkih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%. Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima širina uličnih trotoara i pešačkih staza iznosi min 150cm.

Za savladavanje visinske razlike između trotoara i kolovoza mogu se koristiti zakošeni ivičnjaci, sa širinom zakošenog dela od najmanje 45 cm i maksimalnim nagibom zakošenog dijela od 20% (1:5).

Mjesta za parkiranje vozila koja koriste lica sa posebnim potrebama u prostoru predviđaju se u blizini ulaza u stambene zgrade, javnih objekata i drugih objekata i označavaju se znakom pristupačnosti. Najmanja širina mesta za parkiranje vozila lica sa posebnim potrebama u prostoru iznosi 350 cm.

Savladavanje visinske razlike između pešačke površine i prilaza do objekta vrši se:

- 1) rampama za pješake i invalidska kolica, za visinsku razliku do 76 cm;
- 2) spoljnim stepenicama, stepeništem i podiznim platformama, za visinsku razliku veću od 76cm.

Savladavanje etažnih visinskih razlika vrši se unutrašnjim stepenicama i stepeništima, rampama i liftovima.

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog plana kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).

Osnovni elementi poprečnih profila saobraćajnica dati su u odgovarajućem grafičkom prilogu (list br.13).

8.2. Pejzažna arhitektura**Postojeće stanje**

Prostor rta Skočidevojka nalazi se ispod magistralnog puta Budva –Bar, između Budve i Petrovca i pored manjih graditeljskih intervencija najznačajnije promjene je pretrpio u tzv. prirodnom predjelu. Teren se strmo spušta prema moru u pravcu istok-zapad. Reljef cjelokupnog prostora definisan je strmim terenima, koji se spuštaju prema moru i ispresjecan je u velikoj mjeri poljoprivrednim terasama i podzidama. Međutim, na nekadašnjem vojnom poligonu, uz samu morsku obalu, teren je relativno ravan.

Zahvat UP poseduje kvalitetne predione karakteristike, otvorene vizure prema moru sa svih položaja, stjenovitu obalu u vidu hrida, kontrastne boje vegetacije, zimzelena vegetacija makije, listopadne niske šume i sivozelene maslinjake.



Na ovoj površini jasno su izdiferencirane tri predione cjeline:

- antropgeni predio- agrarni prostor- maslinjaci ,vojni kompleks i okućnice
- šumski predio-
- stjene i kamenjar-

-Antropgeni predio- Na navedenoj površini nalazi se vojni kompleks sa relativno uređenom površinom , namjenjenom ovom tipu objekta .Međutim, na ovoj površini se nalaze izrazito kvalitetna višedecenijska stabla čempresa, maslina, borova i td.

Međutim, najveći dio tzv. antropgenog predjela čine maslinjaci . Maslinjaci su u najvećoj mjeri degradirani , posječeni i zapaljeni ali i zapušteni, bez adekvatnih mjera njege . Zaštita i upravljanje maslinjacima propisana je Zakonom o maslinarstvu. Manje grupe stabala maslina nalaze se u šumskom sklopu, ali ih treba tretirati po važećem Zakonu.



-maslinjak-



-vojni kompleks-

-Šume- na ovom prostoru značajnu površinu, su zauzimale tzv. niske šume iz zajednice *Rusco - Carpinetum orientalis* zajednica kostrike i belograbiča iz reda *Quercetalia pubescentis*. Na nižim kotama u priobalnom dijelu pojavljuje se – makija (Orno - *Quercetum ilicis myrtetosum* H-ić 1963). U ovoj zajednici dominira mirta (*Myrtus communis*). Medjutim, I ove šume su proredjene usljed najave urbanizacije. Na južnoj strani zahvata autohtona vegetacija je degradirana do nivoa gariga-(Cisto - *Ericion*). To su niske i prorijeđene zimzelene, a manjim dijelom i listopadne šikare, sastavljene uglavnom od heliofilnih elemenata, pretežno grmova i polugrmova. Na platou Rta, na bivšem vojnom poligonu., nalaze se enklave borova i čempresa. U prizemnom dijelu ove zajednice pojavljuje se makija. Veći dio površine prirodnog prostora obrastao je žukvom-Spartium junceum. Cvjeta od maja do jula, sa vrlo lijepim, mirišljavim svjetlo-žutim cvjetovima, u grozdastim cvatima. U doba cvjetanja naročito se ističe svojom ljepotom, pa se izdaleka nazire po sunčanim obroncima i ovaj prostor čini izuzetno atraktivnim.



-niske šume-

- Stjene I kamenjar- Ovu površinu sačinjavaju stjenovite obale sa klifovima visine i preko 100m. Karakteristična je vegetacija kamenitih obala mora-hridi iz sveze *Crithmo-Limonion*, to su siromašni ekosistemi po broju predstavnika biodiverziteta koje je neophodno sačuvati. Flora i vegetacija strmih i otvorenih krečnjačkih stijena naseljava padine crnogorskih primorskih planina i odvojenih krečnjačkih blokova uz obalu mora, na kojima rastu mnoge rijetke i endemične vrste, kao što su: *Galium baldaccii*, *Moltkea petraea*, *Portenschlagia ramosissima*, *Ramondia serbica* i dr. (PPOMDCG-2007.god) Na južnoj strani zahvata, uz postojeće stambene objekte, javlja se kamenjar i gariga usljed devastacije postojeće vegetacije.

Planirano stanje

Prostor zahvata UP-„Turističko naselje Skočidevojka“ predstavlja jednu predionu cjelinu, koja je sa biogeografskog aspekta raznolika i vrijedna. Vrijednost se ogleda kroz prisustvo različitih biocenoza i brojnih predstavnika vrsta i po prisustvu maslinjaka. Iz ovog razloga je UP planirano:

- Maksimalno očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti predione cjeline,
- Maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja,
- Očuvanje, obnavljanje, uređenje i proširenje maslinjaka, uz poseban tretman sa stanovišta pejzažnih vrijednosti prostora-Zakon o Maslinarstvu;
- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;

- Usklađivanje ukupne količine zelenih i slobodnih površina sa brojem korisnika-za turističke objekte sa 3*-5*, planirati 60 m²-100m² zelenih i slobodnih površina po ležaju;
- Funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- Postavljanje zaštitnih pojaseva, pored magistralnih puteva, postojećih vodenih tokova i kod funkcionalnog zoniranja;
- Povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem;
- Usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- Korišćenje vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;

Prostor UP-„Turističko naselje Skočičevojka“ obuhvata površinu od cca 21ha i Planom je predviđena izgradnja objekata u službi turizma (hoteli, apartmani, vile) . Takođe, se u okviru zahata predviđa i izgradnja urbanog zelenila, u okviru planiranih namjena.

Urbano zelenilo	
Zelene i slobodne površin javnog korišćenja	4.988m ²
Zelene i slobodne površin u okviru urb. parcela u funkciji turizma	132.706m ²
	137.694m ²
Prirodni predio	
Niska šuma i makija	1.346m ²
Maslinjaci i voćnjaci	4.838m ²
Stijene i kamenjar	13.517m ²
	19.701m ²
Ukupno slobodnih i zelenih :	157.395m ²

Od navedene površine pod urbanim zelenilom predviđa se da najmanje 70%-75% bude zelenilo , a ostalo parterno izgradjeno (staze, trgovi, mini sportski tereni, platoi i td.). Očekivani Nivo ozelenjenosti zahvata Plana je 50% (samo zelenilo). Step en ozelenjenosti (zelene i slobodne površine) iznosi 48m² / korisniku , na planiranih 3000 korisnika. U obračun nisu ušle stjenovita obala i kamenjar.

I Zelene površine javnog korišćenja

-Linearno zelenilo (zelenilo uz saobraćajnice, na parkinzima, drvoredi i td.) -Trg i vidikovci

II Zelene površine ograničenog korišćenja

-Zelene i slobodne površine turističkih objekata (hotela,apartmana i vila)

III Zelenilo specijalne namjene

-Zaštitni pojas uz magistralu put-zeleni koridor

IV Zaštitno zelenilo

- Prirodno predio-(šume,makija,stijene, kamenjar)
- Poljoprivredne površine-maslinjaci i voćnjaci

Smjernice za pejzažno uređenje

-Linearno zelenilo (zelenilo uz kolske i pješačke saobraćajnice, na parkinzima, drvoredi, skverovi i td.)- ozelenjavanje saobraćajnica, pločnika, pješačkih i parking prostora sprovodi se tzv. linearnom sadnjom. U kompozicionom smislu, ovo zelenilo se rješava tako da predstavlja "kičmeni stub" zelenih površina. Ova kategorija zelenila pored estetske funkcije utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova.

Međutim, *drvoredi* kao sastavni dio zelenih površina predviđeni su u svim naprijed navedenim kategorijama zelenila. Izbor vrsta u drvoredu zavisi prevashodno od njegove namjene u okviru planiranih kategorija zelenila. Međutim, predlaže se drvored od *Olea europea* i *Quercus pubescens* koja ima dekorativnu i simboličku vrijednost, a prepoznatljiv je simbol ovog kraja uz mogućnost korišćenja šiblja i živice u prizemnom sloju.

Prilikom provlačenja saobraćajnica kroz zahvat UP-a nepohodno je sačuvati postojeću vegetaciju naročito masline, koje se nalaze na trasi trotoara I u zoni regulacije. Međutim, u slučajevima gdje su masline na trasi kolovoza neophodno je njihovo presađivanje na druge slobodne zelene površine.

Za *drvorednu* sadnju potrebno je da se ispune sljedeći uslovi:

- rastojanje između drvorednih sadica od 5-9m,
- min. visina sadnice 2,5-3m,
- min. obim sadnice na visini 1m 10-15cm,
- min. visina stabla do krošnje, bez grana, 2-2,2m,
- otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima),
- obezbjediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu (za sadnju na pločnicima),

Pješačke staze-uglavno su podržane postojeće pješačke komunikacije, koje su presjecale parcele I predstavljale najkraći put do plaže. Kako su ove staze bile improvizovane, neophodno ih je urediti. Uredjenje podrazumjeva, najprije njihovu nivelaciju, popločavanje, formiranje podzida, podesta. Pličnike I podzide izvesti od prirodno lomljenog I klesanog kamena. Podzid-suvomeđe treba u građevinskom pogledu održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja). Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima. U pravcu pružanja staza predvidjeti drvorede ili masive zelenila, radi stvaranja sjenke, a moguće su I nastrenice-pergole sa puzavicama. Na platoima predvidjeti klupe na betonskim podzidama za predah. Neophodno je predvidjeti rasvjetu.



primjer zasjene pješačkih staza



primjer popločavanja

Na *parking* prostorima obavezno predvidjeti drvored. Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo, a kod poduznog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo. Preporučuje se drvored na trotoaru ako je trotoar širine min. 2,80m.

Skver- javne površine koje se nalaze u okviru saobraćajne namjene i planirani su kao skverovi otvorenog i poluotvorenog tipa. To su manje površine koje treba riješiti:

- skver otvorenog tipa na raskrsnici saobraćajnica treba riješiti parterno, vrstama čija visina ne prelazi visinu od 50cm (sukulenti, perene, šibljice i td.)
- moguća je soliterna sadnja visokog drveća,
- neophodno je sačuvati i uklopiti postojeću vegetaciju,
- denivelaciju terena riješiti terasasto-podzidama-suvomedjama,
- skverovi poluotvorenog tipa su površine koje se oslanjaju na saobraćajnice i ove površine mogu da služe kao površine za kraći odmor,
- predvidjeti urbani mobilijar (klupe, korpe, svetiljke, česme, i td.), koji mora biti od prirodnih materijala (kamen, drvo, kovano željezo i td.),
- na mjestima, na kojima se ne ometaju saobraćajne vizure, moguće je posaditi masline koje su namijenjene za presađivanje prilikom regulacije saobraćajnica.

-Trg i vidikovci-pejzažne terase- Površina namijenjena za formiranje trga kao javne površine nalazi se između UP 1 i novoformirane pješačke staze. Osnovna uloga trga kao prostorno planske kategorije je estetska. Trg u konkretnom slučaju treba da ima sve karakteristike Mediteranske pjacete. Popločani trg, zelenilo na pločniku ili u manjim rondelama ili žardinjerama, urbani mobilijar, rasvjetu. Moguće je postaviti skulpture, fontane, česme i td. Denivelaciju terena rešiti stepenasto, podzidama. Materijali koji se koriste za zastiranje moraju biti prirodni. Urbani mobilijar i vrtno-arhitektonski elementi moraju biti savremeno dizajnirani, od prirodnih materijala. Izbor biljnog materijala svesti na izrazito dekorativne alohtone ili autohtone vrste. Za sadnju na pločnicima osnovni uslov je da biljni materijal ima sljedeće karakteristike:

- sadni materijal mora biti zdrav i rasadnički odnjegovan,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm,
- otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m (za sadnju na pločnicima)
- obezbjediti zaštitne ograde za sadnice u drvoredu (za sadnju na pločnicima),
- obezbjediti održavanje slobodnih i zelenih površina,

Sa navedeno trga nadovezuje se pječačka novoplanirana staza u okviru koje su planirani vidikovci, odnosno pejzažne terase. Na ovim malim trgovima pored navedenih uslova neophodno je predvidjeti zasjenu u vidu pergola, kolonada, zidove za kraći odmor i td.

-Zelene i slobodne površine turističkih objekata- hotela, apartmanskih naselja, vila- Za površine planirane za turizam, različitih kategorija neophodno je :

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo i masline prema važećim propisima,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog rješenja, treba da ima i pejzažno uređenje;

Uređenje podrazumjeva:

- ekskluzivni ambijent i treba da sadrže min. 50% zelenih površina, u odnosu na urbanističku parcelu, dok 25-30% urbanističke parcele može biti parterno izgrađeno (pješačke i prilazne puteve, staze, trgove, platoi i td.),
- za turističke objekte sa 3*-5*, planirati 60 m²-100m² zelenih i slobodnih površina po ležaju (zelenilo i sportski rekreacija);
- obavezno koristiti visokodekorativni sadni materijal, rasadnički odnjevovan (autohtoni, alohton, egzote),
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo, živica, drvoredi i td-(uslovi za drvorede iz kategorije Linearno zelenilo)
- na urb. parceli UP 2, na bivšem vojnom kompleksu, gdje je kako je navedeno veliki broj kvalitetnog rastinja, pored opšteg uslova o maksimalnom očuvanju kvalitetnog zelenila, moguće je da izvjestan broj stabala mora biti ukonjeno na račun planirane izgradnje. U ovom slučaju predlaže se presađivanje sadnica drveća na površini između gradjevine i regulacione linije, kako bi se stvorio zeleni koridor.
- dispozicija objekata mora da zavisi od rasporeda postojećih maslina na terenu, preostalih nakon degradacije maslinjaka;
- postojeće masline maksimalno sačuvati (kultivare i samonikle)- Zakon o Maslinarstvu,
- presađivanje maslina ili nekih drugih vrsta koje podnose presađivanje (listopadne i zimzelene lišćare), opravdano je samo u pojedinačnim slučajevima. Medjutim, sa odraslim četinarima nije takav slučaj, oni slabije podnose presađivanje, naročito na plitkim skeletnim ternima, kada usljed presađivanja dolazi do oštećenja korenovog sistema. U ovom slučaju ih je neophodno sačuvati na postojećim lokacijama u najvećoj mogućoj mjeri
- postjeći šumski fond, sačuvati u vidu enklava, većih grupacija, formirajući tzv. Šumarkešto daje egzotičnost pejzažu,
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja,
- površine oko objekta hotela mogu biti uređene i strožijim, geometrijskim stilom,

- ulaze u objekte hotela, apartmanskih kompleksa riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.,
- u okviru urb. parcele, na površinama namjenjenim za izgradnju vila moguće je formirati voćnjake (agrumi, smokve, masline) i povrtnjake, ali i revitalizovati postojeće maslinjake. Naime, ovim se ne bi imitirale seoske okućnice već bi se preneo jedan manir podneblja na turistički i ekološki prihvatljiv način,
- planirati pješačke staze, trgove-pjacete, plato, skaline –stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem,
- steze, platoi i trgovi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,
- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama od prirodno lomljenog ili klesanog kamena,
- glavno obilježje pejzaža Primorja su terase, prirodne i antropogene, koje je neophodno sačuvati uz mogućnost rekonstrukcije,. Naime, denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama, suvomeđama-suvozid od grubo lomljenog ili klesanog kamena,
- suvomeđe koje čine terase treba u građevinskom pogledu održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja). Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.
- voditi računa o vizurama prema moru,
- nisu dozvoljene intervencije na stenovitim hridima i klifovima,
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se krovno i vertikalno ozelenjavanje.
- *krovno zelenilo*-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža, terase i td. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, odvođe za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40cm. Vrste koje se planiraju moraju imati plitak i razgranat korenov sistem. Predlaže se krovno zelenilo intezivnog tip.
- *vertikalnim ozelenjavanjem*-dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,
- posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka, na strmim terenima preporučuju se pokrivači tla i puzavice,
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,5-4,0m i obima stabla, na visini od 1m, min. 30-40cm,
- zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50cm. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.
- u okviru slobodnih površina od pratećih objekta, mogući su samo bazeni, pergole ili gazebo, manji sportski tereni i td.

- o ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,

- Zaštitni pojas uz magistralni put-zeleni koridor - To su sanitarno-higijenski pojasevi i postavljaju se prema izvoru buke, aero zagađivačima. Zaštitni pojas pored magistralnog puta-Jadranski put, planiran je u širini od oko 20m i obuhvata površinu od regulacione do građevinske linije . Ovaj pojas je dijelom u okviru UP i kat. parcela, a dijelom u zoni magistralnog puta. Naime, navedeni koridor riješiti vrstama otpornim na aerozagađenje, insolaciju, dominantan vjetar. Kompozicija mora da sadrži biljne vrste u sva tri nivoa. Pored ovih karakteristika odabrane vrste moraju da imaju pravilno formiran habitus, deblo visoko 2,5-3 m. Ovakve sadnice starosti min. 10-15 godina saditi na razmaku od 7-9 m u jame dimenzije 80x70 cm. Kod saobraćajnice I reda preporučuje se dupli drvored koji u prizemnom dijelu ima formaciju žbunja širine od oko 1-1,2m –visine oko 2m /GUP- Budva -sektor Kamenovo –Buljarice/.

- Prirodni predio-(makija, šuma, stijene, kamenjari, hridi - Djelovi postojeće šumske vegetacije kao prirodni neizmjenjeni predio predviđen ne na pojasu prema hridima, plaži, prema rijeci Reževac i u vidu enklava kod funkcionalnog zoniranja. Namjena ove površine prevashodno je zaštitna, sanitarno higijenska ali i estetska. Neizmjenjeni, prirodni pejzaž zaleđja plaža ima veliku estetsku i pejzažnu vrijednost . Intervencije na ovoj površini podrazumjevaju sljedeće radove:

- o sanitarno-higijenske uzgojne mjere (sanitarna sječa,proreda,orezivanje, porkresivanje, krčenje i td),
- o podržati postojeće pješačke staze,
- o omogućiti najlakši i najkraću trasu prema plaži,
- o zastor za postojeće pješačke staze mora biti od prirodnog materijala, prirodno lomljenog kamena ili zemljani,
- o duž navedenih staza moguće je stvaranje mini grupacija autohtonih flornih elemenata,odnosno, pošumljavanje na mjestima prorede i radi rekultivacije i regeneracije ovih površina,
- o na ovim površinama moguće je postaviti urbanu opremu (oglasne table, table upozorenja, flore i faune, table upoznavanja predmetnog predjela, klupe, korpe za otpatke),
- o nisu dozvoljene intervencije na hridima i stijenama.Naime, navedeno je da flora i vegetacija strmih i otvorenih krečnjačkih stijena naseljava padine crnogorskih primorskih planina i odvojenih krečnjačkih blokova uz obalu mora, na kojima rastu mnoge rijetke i endemične vrste,.Pored navedenog, stjenovite obale sa klifovima visine i preko 100m čine izvanrednu sliku navedenog predjela.

- Poljoprivredne površine-maslinjaci, voćnjaci - U zahvatu UP-a „Turističko naselje Skočidevojka“ maslinjaci i voćnjaci ,obuhvataju površinu od 4.838m² , ali se l u okviru urbanističkog parcela nalaze površine pod maslinama.

Na površinama postojećih maslinjaka izvršiti inventarizaciju maslina- sa primjenom mjera njege i uzgoja , odnosno, izvršiti rekultivaciju i regeneraciju maslinjaka prema važećim propisima (važi l za maslinjake u okviru urb. parcela).

Maslina sem poljoprivredne-proizvodne vrijednosti ima veliku hortikulturnu i pejzažnu vrijednost pa se očuvanje i obnavljanje maslinjaka preporučuje i sa estetskog aspekta. U zahvatu plana neznatne površine su pod voćnjacima, pa se predlaže rekultivacija istih.

Predlog biljnih vrsta

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i uvedene vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

a/Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Quercus lanuginosa, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ficus carica, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, Agrumi i td.

b/Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp. Hydrangea hortensis, Agapanthus africanus, Lavandula off, Rosmarinus off, i td.

8.3. Hidrotehnička infrastruktura

Vodovod

Postojeće stanje

Na osnovu raspoloživih podataka javnog preduzeća "Vodovod i kanalizacija" Budva o postojećem stanju i datih smjernica kojih bi se trebali držati prilikom izrade Plana, formirano je plansko rješenje hidrotehničke infrastrukture.

Od postojećih hidrotehničkih instalacija faze vodovoda na predmetnoj lokaciji egzistiraju cjevovodi AC DN 175mm i AC DN 300mm.

Urbanističkim projektom "Turističko naselje Skočidevojka" planirana je mreža vodovoda tako da se svi priključci na vodovodnu mežu do kote 40m_{nv}. predvide na cjevovod AC DN 175mm, dok priključke ispod kote 40m_{nv}. predvidjeti cjevovod AC DN 300mm.

Položajno pomjeranje cjevovoda AC DN 300mm nije moguće jer je projektom tako definisano da ovaj cjevovod ide gravitaciono za snabdijevanje vodom donje zone u Petrovcu.

Planiranu vodovodnu i kanalizacionu mrežu uskladiti sa GUP-om, tako da rješenje odvođenja fekalnih otpadnih voda bude usklađeno sa cijelim kanalizacionim sistemom. Za ovaj turistički kompleks predviđeno je PPOV (postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda)

Kanalizacija

Kanalizaciona mreža - fekalna i atmosferska, u prostoru zahvaćenom granicom plana, nije evidentirana od strane Javnog preduzeća "Vodovod i kanalizacija" Budva.

Planirano stanje

Vodovod

Kriterijum za dimenzionisanje vodovodne mreže jeste potrebna količina vode za sanitarne, protivpožarne potrebe kao i za zalivanje zelenila.

Za planirani broj od $N=3000$ korisnika, specifičnu potrošnju od $q=400\text{lit/dan/st.}$ i koeficijente dnevne i časovne neravnomernosti $k_1 = 1.5$ i $k_2 = 1.5$ potrebno je obezbediti $Q_{\text{max.čas}} = 35 \text{ lit/s}$ sanitarne vode.

$$\text{Srednja dnevna } Q_{\text{sr}} = 3000 * 400 / 86.400 = 13,89 \text{ lit/sec}$$

$$\text{Max dnevna } Q_{\text{max.dn}} = Q_{\text{sr}} * 1,5 = 10,65 * 1,5 = 20,83 \text{ lit/sec}$$

$$\text{Max čas } Q_{\text{max.čas}} = Q_{\text{max.dn}} * 1,5 = 20,83 * 1,5 = 31,24 \text{ lit/sec.}$$

Planirano je da se svi priključci na vodovodnu mežu do kote 40m_{nv.} predvide na cjevovod AC DN 175mm. Dok priključke ispod kote 40m_{nv.} predvidjeti cjevovod AC DN 300mm.

Izbor cijevnog materijala

Postojeći cjevovodi su izvedeni od AC materijala. Potrebno je blagovremeno zamijeniti dotrajale cijevi novim od PEHD materijala. Svi novoplanirani cjevovodi su planirani od PEHD odgovarajućih profila sa izradom okana na mjestu priključaka odnosno povezivanja cjevovoda

Protivpožarna mreža

Poštujući uslove protivpožarne zaštite, planirani cjevovodi dimenzionisani su tako, da odgovaraju i zahtjevima za hidrantsku mrežu. Svi novi cjevovodi, koji su položeni uz ivicu saobraćajnica, su od cijevi PVC DN 110mm, što odgovara zahtjevu pravilnika za protivpožarnu zaštitu, da minimalni profili cijevi ne smiju biti manji od 110mm. Na svim postojećim cjevovodima profila 110mm i na svim novim cjevovodima predviđena je ugradnja nadzemnih hidranata PH Ø80mm, na razmaku 80-100m. Na mjestima gdje smetaju prometu ili slično, mogu se ugraditi i podzemni hidranti. Protivpožarna mreža je planirana odvojeno za I i II zonu, u obliku prstena, tako da se omogući obezbjeđenje za hidrante iz dva smjera i da se poboljša ukupna distribucija pritiska u mreži.

Kanalizacija

Urbanističkim projektom "Turističko naselje Skočidevojka" planirano je kanalisanje kompletnog prostora koji je u zahvatu plana. Izgradnju kanalizacione mreže moguće je izvoditi postepeno zavisno od potreba. Potrebno je prvo izvesti tri glavna kolektora – dva DN 250 i jedan DN300 od PVC-a koji idu trupom saobraćajnica primarnog značaja, a zatim izvoditi sekundarnu mrežu DN 200 do mjesta priključenja na objekte. Kolektor DN 300 planiran je osovinom saobraćajnice „2” jedan kolektor DN 250 planiran je iza građevinske linije a ide koridorom ispod urbanističke parcele UP1 treći kolektor DN250 ide zapadnim obodom predmetne zone. Sva tri kolektora se gravitaciono ulivaju u postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda smješteno na jugozapadnom dijelu plana. Postrojenje planirano u sklopu predmetne lokacije ima duboki ispust DN 500 odvođenja prečišćenih voda u more.

Sa ovako planiranom kanalizacionom mrežom stvaraju se povoljni uslovi za priključenje svih novoplaniranih objekata. Mreža je planirana tako da gravitaciono otiče. U slučaju eventualne nemogućnosti postizanja gravitacionog pada nivelete kanalizacionog voda, zbog specifične konfiguracije terena, potrebno je uvesti pumpno postrojenje. Na mjestima velikih denivelacija potrebno je raditi kaskade, a na mjestima priključaka i na rastojanju od 50 m planirana je izgradnja revizionih okana sa liveno-gvozdanim poklopcima i propisnim penjalicama

Minimalni prečnik uličnih kanala je DN 200. Voditi računa o minimalnim padovima.

Fekalna kanalizacija je planirana osovinom saobraćajnica.

Količina otpadnih voda po stanovniku iznosi 0.0118 l/s/stanovniku i služi za dimenzionisanje ulične mreže fekalne kanalizacije.

Atmosferska kanalizacija

U zahvatu predmetnog plana planirana je atmosferska kanalizacija koja se može izvoditi fazno prema potrebama. Planirana su tri kolektora dva su prečnika DN300 PEHD za gornju ulicu "1" i ulice u istocnom dijelu predmetnog plana, a DN350 koji prelazi u DN400 PEHD za ulicu "2". Kolektor DN300 iz ulice "1" se ispušta u prirodni recipijent - rijeku Reževac a ostala dva u more.

Planirani su i sekundarni vodovi atmosferske kanalizacije za pjesacke staze koji se spuštaju gravitaciono i ulivaju u primarne kolektore.

Pošto je teren u nagibu i velikim denivelacijama, atmosfersku kanalizaciju treba projektovati sa posebnom pažnjom. Na mjestima velikih nagiba predvidjeti kaskade. Atmosferska kanalizacija je planirana da otiče gravitaciono i nema prepumpavanja. Cijevi prate poprečni nagib saobraćajnice. Posebnu pažnju obratiti na ukrštanje hidrotehničkih instalacija.

Predviđeni prečnici vodovoda fekalne i atmosferske kanalizacije su aproksimativni, a konačni prečnici dobiće se prilikom izrade glavnih projekata.

8.4. Elektroenergetika

Izvodi iz Prostornog plana opštine Budva izmjene i dopune-mart, 2009.godine

Elektrosnabdijevanje i elektroenergetska mreža na području opštine

Podaci o mreži i objektima

Mreža 110 kV

Područje opštine Budva napaja se iz TS 110/35 kV "Markovići", instalisane snage 20+40 MVA. TS "Markovići" se napaja sa prenosne mreže 110 kV, dalekovodima Podgorica-Budva, Cetinje-Budva, Tivat-Budva i Budva-Bar. Stubovi su čelično-rešetkasti, a užad Al-Če, presjeka 3x150 mm². Postojeća mreža 110 kV zadovoljava u normalnim okolnostima.

Mreža 35 kV

Trafostanica 110/35 kV "Markovići" napaja slijedeće trafostanice 35/10 kV na području GUP-a:

- TS Lazi snage 2x8 MVA;
- TS Dubovica snage 2x8 MVA.

Na području naselja Bijeli Do u Budvi izgrađena je TS 35/6 kV za potrebe "Regionalnog vodovoda", i neće ulaziti u elektrodistributivni sistem osim za ove potrebe.

Postojeće stanje trafostanica 35/10 kV i mreže 35 kV ne zadovoljava u potpunosti sa stanovišta opterećenja jer je vršno opterećenje na transformatorima 35/10 kV ukupne instalisane snage 48 MVA u toku turističke sezone 2006 god. bilo 45,8 MW i poraslo je za 6,6 MW (porast snage 16,83%, energije 11,58%) u odnosu na prethodnu turističku sezonu. Ovaj trend se zadržao što se može konstatovati trenutno enormnim zahtjevima za električnom snagom koji se kreću čak do nekoliko MVA.

Trenutne enormne zahtjeve za električnom snagom EPCG i Elektrodistribucija Budva pokušavaju prevazići izgradnjom dvije TS 35/10 kV, i to jedne u Bečićima i druge u Perazića Dolu. Ovim bi se djelimično rasteretile TS 35/10 kV „Dubovica“ i „Lazi“ i dobilo u vremenu za izgradnju nove TS 35/10 kV „Rozino“ kao treće TS na užem gradskom području.

Izgradnjom područja Jaza, Buljarice, Perazića Dola i sl. treba planirati nove TS 35/10 kV.

Kao ograničavajući faktori izgradnje novih trafostanica 35/10 kV javljaju se nedovoljna propusna moć postojećih 35 kV vodova i nemogućnost obezbjeđenja novih koridora.

Za sada se odustaje od koncepta iznalaženja rješenja u transformaciji 110/10 kV, kojom bi se problemi eventualno riješili na duže staze, jer ne postoji takvo opredjeljenje u studiji razvoja distributivnog sistema CG a i gotovo nemoguć prilaz DV 110 kV bliže centru potrošnje.

Elektroenergetske mreže i objekti

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

Radi optimalnog iskorišćenja nadzemnog voda 35 kV Al/Č 95 Budva – Bar planirana je TS 110/35 kV Buljarica koja osigurava dvostrano napajanje trafostanica 35/10kV između Budve i Bara te Virpazara i Ponara.

Mreža 110 kV

Mreža 110 kV na području opštine Budva riješena je u okviru mreže 110 kV Crne Gore i do daljnjeg se neće mijenjati. Svi vodovi 110kV su izgrađeni sa presjekom Al-Če 3 x 150 mm² tako da će njihove prenosne mogućnosti biti dovoljne u toku posmatranog planskog perioda.

S obzirom na povećanje vršne snage koja je već evidentna na konzumu Budve instalisane kapacitete u TS 110/35 kV treba u narednom periodu povećati zamjenom drugog transformatora 20 MVA sa transformatorom 40 MVA. Radi perspektivnog rješavanja Buljaričkog polja planirati izgradnju TS 110/35 kV "Buljarica" kapaciteta 1x20 (2x40) MVA.

Mreža 35 kV

Prema već postojećim zahtjevima za povećanje vršne snage kao i očekivanom povećanju u narednom planskom periodu potrebno je uz uračunavanje mogućnosti proširenja postojećih TS 35/10kV predvidjeti dalji razvoj transformacije 35/10kV na području Budve i Bečića.

Postojeće kapacitete treba proširiti, i to:

- TS 35/10 kV, "Miločer" na kapacitet 2x8 MVA; i
 - TS 35/10 kV, "Buljarica", na kapacitet 2x8 MVA.

Takođe, **treba izgraditi nekoliko novih TS:**

- TS 35/10kV "Rozina" snage 2x8 MVA;
- TS 35/10kV "Bečići" snage 2x8 MVA;
- TS 35/10kV "Smokov vijenac" snage 2x8 MVA;
- TS 35/10kV "Perazića Do" snage 2x8 MVA;
- TS 35/10kV "Petrovac" snage 2x8 MVA;i
- TS 35/10kV "Jaz", snage 2x8 MVA.

Postojeće stanje

Prostor obuhvaćen Planom

Izuzev dijela niskonaponske mreže kojom se napajaju individualni objekti sa postojeće trafostanice MBTS 10/0,4kV «Krstac», u predviđenoj zoni ne postoje drugi elektroenergetski objekti. Niskonaponska mreža je u većem dijelu nadzemna izvedena SKS 4x70mm² Al i u manjem dijelu izvedena pozemno kablom PP00 4x35mm² Cu. Opis postojećeg stanja 10 kV mreže dat je iz razloga da bi se moglo sagledati kvalitetno planirano rješenje visokonaponske mreže 10kV.

Kontaktne zone

U kontaktnim zonama postoje sljedeći elektroenergetski objekti, koji su povezani ili su u funkcionalnoj vezi sa elektroenergetskim objektima na prostoru obuhvaćenom ovim UP-om:

Mreža 110 kV

Područje opštine Budva napaja se iz TS 110/35 kV »Markovići«, instalisane snage 20+40 MVA. TS »Markovići« se napaja sa prenosne mreže 110 KV, dalekovodima Podgorica – Budva, Cetinje – Budva, Tivat – Budva i Budva – Bar. Stubovi su čelično-rešetkasti, a užad Al-Če, presjeka 3x150mm². Postojeća mreža 110 kV zadovoljava u normalnim okolnostima.

Mreža 35 kV

Transformatorska stanica 110/35 kV "Markovići" 20+40 MVA napaja sledeće trafostanice 35/10kV na području opštine Budva:

TS »Lazi« snage 2x8 MVA,

TS »Dubovica« snage 2x8 MVA,

TS »Miločer« snage 2x4 MVA,

TS »Buljarica« 2x4MVA.

Plan

Na prostoru urbanističkog projekta » Turističko naselje Skočidevojka« planirano je:

Na urbanističkoj parceli UP₁ bruto građevinske površine 75543:

- Hotel bruto građevinske površine 22350m² (700 kreveta),
- Apartman-hotel ukupne bruto građevinske površine 50070m² (333 apartmana prosječne bruto površine 150m²);
- 4 vile ukupne bruto građevinske površine 3123m².

Na urbanističkoj parceli UP₂, ukupne bruto građevinske površine 23700m² planirano je:

- Hotel sa pratećim sadržajima, bruto građevinske površine 4752m²;
- Apartmani ukupne bruto građevinske površine 18948m² (126 apartmana prosječno bruto građevinske površine 150m²).

Ostali potrošači, 320 apartmana prosječne bruto građevinske površine 150 m².

Za plan potrebnih elektroenergetskih objekata na području ovog UP-a razmatrani su sledeći faktori:

- potrebe u snazi postojećih i planiranih objekata;
- dispozicija postojećih i planiranih objekata;
- planovi višeg reda;
- postojeće stanje i dispozicija elektroenergetskih objekata;
- potreban kvalitet i sigurnost u snabdijevanju objekata električnom energijom,
- savremena tehnička rešenja i oprema;
- važeći standardi, propisi i preporuke.

POTREBE U ELEKTRIČNOJ SNAZI

Područje obuhvaćeno ovim UP-om namjenjeno je turizmu. Potrebe kompleksa, obuhvaćenog Urbanističkim projektom "Skočidevojka", za električnom snagom, a u zavisnosti od strukture i namjene objekata određene su proračunom vršnog opterećenja.

Vršno opterećenje se sastoji se od vršnog opterećenja:

- stambenih jedinice (apartmanski objekti, vile);
- tercijalnih djelatnosti (hoteli) ;
- javnog osvetljenja.

Vršna opterećenja određena su analitičkom metodom koja je bazirana na standardu elektrificiranosti stanova (apartmana), kao i preporukama za vršna opterećenja tercijalnih djelatnosti i javnog osvetljenja.

Vršno opterećenje UP1

Na UP1, planirano je :

- Hotel bruto građevinske površine 22350m² ;
- Apartman-hotel ukupne bruto građevinske površine 50070m² (333 apartmana prosječne bruto površine 150m²);
- 4 vile ukupne bruto građevinske površine 3123m² (8 apartmana).

Na osnovu navedenih podataka i relacija dobija se da će vršno opterećenje hotela iznositi :

$$P_{vh1} = S_{h1} \times p_{vh1} = 22350 \times 130 = \mathbf{2\,905,5\,kW}$$

gdje je:

- $S_{h1} = 22350\,m^2$ – bruto građevinska površina hotela;
- $P_{vh1} = 130\,W/m^2$ –specifično vršno opterećenje za hotele, usvojeno za ovo područje.

Na UP1 predviđen je i apartman-hotel sa ukupno 333 apartmana.

Vršno opterećenje koje potiče od apartmana računa se na osnovu obrasca:

$$P_{vA} = P_{v1A} \times n \times k_n \quad (W),$$

gdje je:

- $P_{v1A} = 16,4\,kW$ – vršno opterećenje jednog apartmana ,
- $n = 333$ - broj apartmana,
- $k_n = 0,206$ - faktor jednovremenosti grupe apartmana.

Za utvrđivanje vršnog opterećenja jedne stambene jedinice, kao osnovni element prognoze, uzima se standard elektrificiranosti stana (apartmana), a kao prosječan, uzet je stan bruto građevinske površine 150m² sa visokim standardom elektrificiranosti sa korišćenjem električnih uređaja u svrhu zagrijavanja prostorija zimi i rashladnih uređaja u ljetnjem periodu.

Vršno opterećenje jednog apartmana dobijeno je na osnovu instalisanog opterećenja i faktora jednovremenosti (dijagram 1), dok se faktor jednovremenosti grupe apartmana određuje relacijom:

$$k_n = k_1 + (1 - k_1) \times n^{-0,5}$$

gdje je:

- $k_1 = 0,16$ – faktor jednovremenosti zavistan od vrijednosti vršnog opterećenja apartmana (dijagram 2).

Prosječno instalisano opterećenje jednog apartmana, za viši standard stanovanja iznosi:

$$P_{i1A} = 41000\,W.$$

Vršno opterećenje po apartmanu uz faktor jednovremenosti $f_p = 0,4$ (sa dijagrama izrađenog na osnovu analize određivanja faktora potražnje u visoko razvijenim zemljama) iznosi:

$$P_{v1A} = f_p \times P_{i1A} = 0,4 \times 41000$$

$$\mathbf{P_{v1A} = 16,4kW.}$$

Iz dijagrama 2, nalazimo da je:

$$k_1 = 0,16$$

Na osnovu navedenih podataka i prethodno navedenih matematičkih relacija, dobijamo da će vršno opterećenje, koje potiče od apartmana, iznositi

$$P_{vA} = 1125 \text{ kW.}$$

Vršno opterećenje vila

Pretpostavljajući da će u svakoj vili biti po dva apartmana to se vršna snaga za potrebe vila može računati po već poznatom obrascu:

$$P_{vV} = P_{v1A} \times n \times k_n \quad (W),$$

gdje je:

- $P_{v1A} = 16,4 \text{ kW}$ – vršno opterećenje jednog apartmana ,
- $n = 8$ - broj apartmana,
- $k_n = 0,46$ - faktor jednovremenosti grupe apartmana.

$$P_{vV} = 16,4 \times 0,46 \times 8 = 60 \text{ kW}$$

Ukupno vršno opterećenje UP1

Ukupno vršno opterećenje UP1, uz faktor jednovremenosti između pojedinih potrošača na lokaciji, od 0.85, iznosi:

$$P_{vUP1} = 0,85 \times (2905,5 + 1125 + 60) = 3477 \text{ kW}$$

Vršno opterećenje UP2

Na urbanističkoj parceli UP2 planirano je:

- Hotel sa pratećim sadržajima, bruto građevinske površine 4752m² ;
- Apartmani (126 apartmana prosječne bruto građevinske površine 150m²) ukupne bruto građevinske površine 18948m².

Za ovo područje je usvojeno specifično vršno opterećenje od $p_v = 130 \text{ W/m}^2$ bruto površine za hotele.

Na osnovu navedenih podataka i relacija dobija se da će vršno opterećenje hotela iznositi :

|

$$P_{vh1} = S_1 \times p_{vh1} = 4752 \times 130 = 617,76 \text{ k W}$$

gdje je:

- $S_1 = 4752 \text{ m}^2$ – bruto građevinska površina jednog hotela,
- $p_{vh} = 130 \text{ W/m}^2$ – specifično vršno opterećenje za hotele na ovom području.

Na UP2 predviđeno je 126 jedinica apartmanskog tipa. Kao osnovni element prognoze, uzima se standard elektrificiranosti prosječnog apartmana čija je građevinska bruto površina 150m².

Vršno opterećenje koje potiče od apartmana računa se na osnovu ranije navedenih formula i obrasca

$$P_{vA} = P_{v1A} \times n \times k_n \quad (W),$$

gdje je:

- $P_{v1A} = 16,4 \text{ kW}$ – vršno opterećenje jednog apartmana,
- $n = 126$ - broj apartmana,
- $k_n = 0,235$ - faktor jednovremenosti grupe apartmana.

Na osnovu navedenih podataka i matematičkih relacija dobijamo da će vršno opterećenje apartmana za UP2, iznositi :

$P_{vA} = 485,6 \text{ kW}$.

Ukupno vršno opterećenje UP2

Ukupno vršno opterećenje UP2, uz faktor jednovremenosti 0,9 iznosi:

$P_{vUP2} = 0,9 \times (617,76 + 568) = 993 \text{ kW}$.

Vršno opterećenje ostalih potrošača

Ostale urbanističke parcele namjenjene su turizmu. Na njima se predviđa oko 320 stambenih jedinica apartmanskog tipa prosječne bruto građevinske površine 150m^2 sa visokim standardom stanovanja.

Vršna snaga ovih objekata računa se po poznatom obrascu

$$P_{vA} = P_{v1s} \times n \times k_n \quad (W),$$

gdje je:

- $P_{v1s} = 16,4 \text{ kW}$ – vršno opterećenje jednog stana (apartmana),
- $n = 320$ - broj apartmana,
- $k_n = 0,207$ - faktor jednovremenosti grupe stanova.

$P_{vA} = 16,4 \times 0,207 \times 320 = 1086 \text{ kW}$

Vršno opterećenje javnog osvjetljenja na prostoru UP-a

Vršno opterećenje javne rasvjete u ukupnom vrsnom opterećenju kompleksa, kreće se po preporukama od 2,5 % do 5% od ukupnog vršnog opterećenja na tom konzumu. Za naš slučaj usvajamo procenat opterećenja od 2,5%. Dakle, imamo:

$$P_{vjo} = 0,025 \times P_{vu} \quad (\text{kW})$$

$$P_{vjo} = 0,025 \times (3477 + 993 + 1086) = 139 \text{ kW}$$

gdje je:

$P_{vu} = 5556 \text{ kW}$ – zbir vršnih opterećenja pojedinih lokacija.

Ukupno vršno opterećenje

Procjenjujući faktor jednovremenosti na nivou plana na $k_j=0.85$, te gubitke i rezervu od 10%, a uz $\cos\phi = 0,98$ dolazimo do ukupnog vršnog opterećenja kompleksa

$$S_v = 1,1 \times 0,85 \times (P_{VUP1} + P_{VUP2} + P_{VOP} + P_{VJR}) / 0,98 =$$

$$= 1,1 \times 0,85 \times (3477 + 993 + 1086 + 139) / 0,98$$

$$S_v = 5433 \text{ kVA}$$

PLANIRANI ELEKTROENERGETSKI OBJEKTI

Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi i rasporeda novih potrošača ovim planom su predviđeni sledeći elektroenergetski objekti :

Trafostanice

Izračunata vršna snaga se može obezbijediti sa 9 trafostanica 10/0,4kV pojedinačne snage 630 kVA. Međutim, zbog specifičnog rasporeda potrošača i različite gustine opterećenja, planom se predviđaju sledeće trafostanice 10/0,4 kV i to:

- 3 x(2x630) kVA za UP1;
- 2x(1x630) kVA, za UP2 i
- 4x(1x630)kVA za ostale potrpšače,

raspoređenih na način prikazan u grafičkom prilogu »Elektroenergetika- Plan«.

Dakle, ukupna instalisana snaga planiranih trafostanica iznosi:

$$S_i = 12 \times 630 = 7560 \text{ kVA}$$

Prosječna opteretivost trafostanica je:

$$k = 5433 / 7560 = 0,72$$

odnosno 72%, pa se može zaključiti da trafostanice neće biti preopterećene, već će imati dovoljno rezerve u snazi.

Tip trafostanica

Za prostor ovog urbanističkog plana predviđene su trafostanice 10/0,4kV za spoljašnju montažu u armirano-betonskom kućištu tip MBTS.

Predviđene trafostanice su sa tipiziranom opremom.

- Trafostanice tip MBTS moraju biti urađene u skladu sa Tehničkom preporukom EPCG TP-1b i svojim oblikom, bojom fasade i adekvatnim arhitektonskim rješenjem kućice, prilagođene okolini. U cilju racionalnog korišćenja prostora ugrađivati tip trafostanica sa rukovanjem spolja. Predviđene trafostanice su sa tipiziranom opremom. Sastoje se od 10 kV-nog postrojenja, jednog ili dva transformatora snage 630 kVA i 0,4 kV-nog postrojenja. Srednjenaponsko 10 kV-no postrojenje je tip RMU (Ring Main Unit) za snagu kratkog spoja 250 kVA na sabirnicama 10 kV.

Transformatori su trofazni uljni, ispitani prema važećim JUS.N.H1.005, sa ili bez konzervatora, sa mogućnošću termičkog širenja ulja, bez trajne deformacije suda.

- Niskonaponski razvodni blok se izvodi i oprema u skladu sa TP- 1b i savremenim tehničkim rješenjima.

Planirane trafostanice TS 10/0,4kV se postavljaju u namjenski projektovanom prostoru, odnosno u posebnim montažno-betonskim kućicama, u ravni terena. Raspored opreme i položaj energetskih transformatora moraju biti takvi da obezbjede što racionalnije korišćenje prostora, jednostavnost rukovanja, ugradnje i zamjene pojedinih elemenata i blokova i omogući efikasnu zaštitu od direktnog dodira djelova pod naponom. Kod izvođenja, izvođač je dužan uskladiti svoje radove sa ostalim građevinskim radovima na objektu, kako ne bi dolazilo do oštećenja već izvedenih radova i poskupljenja gradnje.

Kao što je već rečeno sve nove trafostanice moraju biti u skladu sa važećom tehničkom preporukom TP 1b, donesenom od strane FC Distribucija i predviđene kao slobodnostojeći, tipski objekti.

Umjesto slobodnostojećih, moguća je izvedba trafostanica u objektu, što se, prema važećim preporukama, odobrava samo u izuzetnim slučajevima.

Prednosti slobodnostojećih trafostanica u odnosu na trafostanice u objektu su:

- manja zavisnost od dinamike gradnje (zgrada u kojoj je predviđena trafostanica mora biti izgrađena prva da bi se obezbijedilo napajanje drugih zgrada priključenih na tu trafostanicu);
- manje dimenzije (kada se trafostanica smješta u objekat, upravljanje mora biti iznutra, što nije slučaj kod DTS u slobodnostojećem objektu);
- s obzirom na vrlo stroge propise u pogledu sigurnosti, prostorija za smještaj opreme u objektu se mora namjenski projektovati (uljna jama ako je u pitanju transformator; kroz prostoriju trafostanice nije dozvoljeno postavljanje vodovodnih, kanalizacionih, toplovodnih, gasovodnih, elektroenergetskih i PTT instalacija i td).
- posebno je bitno pri projektovanju objekta pridržavati se protivpožarnih propisa (požarni sektori i sl.);
- izabrana lokacija mora da omogući lak pristup mehanizacije i vozila za vrijeme montaže i održavanja opreme, a posebno u slučaju zamjene energetskog transformatora, što je u slučajevima trafostanice u objektu teže postići;
- radi smanjenja opasnosti od požara u objektu se preporučuje ugradnja znatno skupljih suvih transformatora;
- manja izloženost buci i vibracijama.

Kada je u pitanju smještaj u objekat, ne treba predviđati smještaj u podrum, suteran i slično, bez posebne saglasnosti Elektrodistribucije - Budva.

Kada se trafostanica izvodi kao slobodnostojeći objekat, zahvaljujući savremenom kompaktnom dizajnu, spoljni izgled objekta može biti u potpunosti prilagođen zahtjevima urbanista, tako da zadovoljava urbanističke i estetske uslove, odnosno da se potpuno uklapa u okolni prostor.

S obzirom na to da se u ovom slučaju radi o atraktivnom turističkom naselju, obavezno je da se projektantskim rješenjima eksterijera trafostanica izvrši njihovo adekvatno uklapanje u okolni prostor. Pri tome se moraju poštovati maksimalne spoljne dimenzije osnove trafostanica (do 8 m² za DTS 1x630(1000) kVA; do 20m² za NDTs 2x630 kVA). Takođe treba voditi računa o visini objekta, koja za snage 1x630 kVA treba da bude najviše 1,8 m.

Svim trafostanicama, kroz projekte uređenja okolnog terena, obezbjediti kamionski pristup, širine najmanje 3 m.

Izbor lokacija trafostanica

Položaj trafostanica je izabran kako prema potrošačima tako i prema mogućem mjestu na osnovu urbanističkih rješenja.

Pri izboru lokacija vodilo se računa da:

- trafostanice budu što bliže težištu opterećenja;
- priključni vodovi visokog i niskog napona budu što kraći a njihov rasplet što jednostavniji;
- da do trafostanica postoji lak prilaz radi montaže građevinskog dijela, energetskih transformatora i ostale opreme.

Visokonaponska 10 kV mreža

S obzirom da u planiranom kompleksu nema razvijene VN mreže, te imajući u vidu veličinu vršne snage kao i veliku udaljenost postojećih trafostanica 35/10kV »Buljarica« i »Miločer«, a pozivajući se na planove višeg reda za ovo područje, kojim se planira izgradnja trafostanice 35/10kV/kV u Perazića Dolu, snage 2x8MVA, predviđeno je da se priključenje planiranih trafostanica 10/0,4kV, turističkog kompleksa »Skočidevojka« na elektrodistributivnu mrežu izvrši sa pomenute trafostanice u perazića Dolu, s tim što bi izgradnja objekata na području ovog UP-a bila usklađena sa dinamikom izgradnje pomenute trafostanice.

Planom je predviđeno da se priključak planiranih trafostanica 10/0,4 kV izvede sa dva 10 kV-na kabla iz planirane TS 35/10 kV "Perazića Do" 2x8MVA trasom uz Jadransku magistralu.

Sva planirana 10 kV mreža je podzemna i povezana je u prsten. Predviđena konfiguracija mreže obezbjeđuje veći stepen sigurnosti u snabdjevanju potrošača. Trafostanice 10/0,4kV koje su locirane na urbanističkim parcelama UP1 i UP2, mogu biti dislocirane na povoljniju lokaciju u okviru iste urbanističke parcele ukoliko se kroz projektnu dokumentaciju uređenja terena pokaže da je to povoljnije rješenje prema projektovanim objektima na lokacijama, s tim da se sačuva planirani prstenasti koncept 10kV-ne mreže a time i veća pouzdanost u snabdjevanju što se neće smatrati izmjenom plana. Ukoliko se zbog dinamike gradnje objekata ili iz drugih razloga, ukaže potreba, dozvoljeno je izvoditi poprečne veze između trafostanica ako to omogućavaju uslovi na terenu.

Kompletnu planiranu 10kV-nu mrežu izvesti kablovima XHE-49A 3x(1x240mm²) 10kV a uz saglasnost nadležne elektrodistributivne organizacije.

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0,4 x 0,8m, a na mjestima prolaza kablova ispod saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1m.

Međusobno minimalno rastojanje između kablova treba da bude najmanje 7 cm, zbog povećanja korekcionog faktora.

Polaganje svih kablova izvesti prema važećim tehničkim uslovima za ovu vrstu djelatnosti. Na mjestima gdje se energetske kablove vode paralelno ili ukrštaju sa drugim vrstama instalacija voditi računa o minimalnom rastojanju koje mora biti sledeće za razne vrste instalacija:

- Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanji horizontalni razmak je 0,5m za kablove 1kV i 10kV, odnosno 1m, za kablove 35kV. Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla vrši se na razmaku od 0,5m. Energetski kabal se polaže na većoj dubini od telekomunikacionog . Ukoliko se razmaci ne mogu postići energetske kablove na tim mjestima provesti kroz cijev. Pri ukrštanju energetskih kablova sa telekomunikacionim kablovima potrebno je da ugao bude što bliži pravom uglu.

Ugao ukrštanja treba da bude najmanje 45 stepeni. Pri ukrštanju kablova za napone 250V vertikalno rastojanje mora da iznosi najmanje 0,3 a za veće kablove 0,5m.

- Pri horizontalnom vođenju energetskog kabla sa vodovodnom ili kanalizacionom infrastrukturnom (cijevi) najmanji razmak iznosi 0,4m. Energetski kabal se pri ukrštanju polaže iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi na najmanjem rastojanju od 0,3m. Ukoliko se ovi razmaci ne mogu postići na tim mjestima energetski kabal položiti kroz zaštitnu cijev.

- Pri paralelnom vođenju kablova i toplovoda najmanje rastojanje između kablova i spoljašnje ivice toplovoda mora da iznosi 0,7m za 10kV-ni kabal. Nije dozvoljeno polaganje kablova iznad toplovoda. Pri ukrštanju energetskih kablova sa kanalima toplovoda minimalno vertikalno rastojanje mora da iznosi 0,6m. Energetskie kablove pri ukrštanju položiti iznad toplovoda. Na ovim mjestima obezbjediti toplotnu izolaciju od izolacionog materijala (pjenušavi beton) debljine 0,2m. Pri paralelnom vođenju i ukrštanju energetskog kabla za javno osvjetljenje i toplovoda najmanji razmak je 0,1m.

Nakon polaganja, a pre zatrpavanja kabla, investitor je dužan obezbjediti katastarsko snimanje tačnog položaja kabla u skladu sa zakonskim odredbama. Na tom snimljenom grafičkom prilogu trase kabla, treba označiti tip i presjek kabla, tačnu dužinu trase i samog kabla, mjesto njegovog ukrštanja, približavanja ili paralelnog vođenja sa drugim podzemnim instalacijama, mjesta položene kablovske kanalizacije sa brojem korišćenih i rezervnih cijevi.

Ukoliko to zahtjevaju tehnički uslovi stručne službe Elektrodistribucije Budva, zajedno sa kablom na oko 0,4m dubine u rov položiti i traku za uzemljenje, FeZn 25x4mm.

Duž trase kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanje, približavanje ili paralelno vođenje kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama i sl. Eventualna izmještanja postojećih kablova, zbog novih urbanističkih rješenja, vršiti uz obavezno prisustvo predstavnika nadležne Elektrodistribucije i pod njihovom kontrolom. U tim slučajevima, otkopavanje kabla mora biti ručno, a sam kabal mora biti u beznaponskom stanju.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim mjerama omogućiti odvajanje pješačkog i motornog saobraćaja. Na mjestima gdje je, radi polaganje kablova, izvršeno isjecanje regulisanih površina, iste dovesti u prvobitno stanje.

Investitori su dužni da obezbjede projektnu dokumentaciju za izvođenje kablovskih 10kV-nih vodova, kao i da obezbjede tehničku kontrolu tih projekata. Investitori su dužni da obezbjede potrebnu dokumentaciju za izdavanje građevinske dozvole kao i stručni nadzor nad izvođenjem radova. Nakon završetka radova, investitor je dužan zahtjevati vršenje tehničkog pregleda i nakon njega podnijeti zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole.

Niskonaponska mreža

Od novih trafostanica predviđa se poolaganje niskonaponskih kablova tipa PP00 ili sličnih koji se polažu do niskonaponskih kablovskih razvodnih ormara odnosno objekata. Izbor tipa i presjeka kabla od trafostanica do distributivnih ormara odrediće stručne službe Elektrodistribucije.

Presjek kablova niskonaponskih potrošača kao i ulične rasvjete biće određen uslovima nadležne elektrodistributivne organizacije u glavnim projektima objekata na osnovu stvarnih jednovremenih snaga objekata. Kablove polagati u posteljicu od sitnog pijeska uz dodatnu mehaničku zaštitu postignutu ugradnjom PVC štitnika.

Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiće se sa trafostanice ili distributivnog ormara, polaganjem Cu (Al) kablova do kablovskih priključnih ormara postavljenih na fasadi objekata.

Kablovski priključni ormar kao i napojni kabal biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekata a uvod kablova u objekte mora se obezbjediti polaganjem PVC cijevi prečnika 110mm.

Duž trase kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanje, približavanje ili paralelno vođenje kablova sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama i sl.

Postojeće niskonaponske vodove zamjeniti novim kablovskim kada se za to steknu uslovi.

Javno osvjetljenje

Duž saobraćajnica, prilaza i trotoara, pješačkih komunikacija, parking prostora potrebno je izvesti javnu rasvjetu. Planom nije definisan sistem javne rasvjete, već će se isto riješiti u sklopu rješenja uređenja kompleksa. Ovim planom se samo postavlja uslov da prilikom izrade projekata instalacija javne rasvjete budu ispoštovani svjetlotehnički kriterijumi dati u preporukama CIE (Publikation CIE 115, 1995. god.).

Planom se dijelom definiše javno osvjetljenje kao sastavni dio urbanističke cjeline tako da ga treba i izgraditi u skladu sa urbanističkim i saobraćajno-tehničkim zahtjevima, a težeći da instalacija osvjetljenja postane integralni element urbane sredine. Pri planiranju osvjetljenja saobraćajnica i ostalih površina mora se osigurati minimalni osvjetljaj koji će obezbjediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i u tome da instalacija osvjetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rješavanju uličnog osvjetljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvjetljenja:

- nivo sjajnosti kolovoza,
- poduzna i opšta ravnomjernost sjajnosti,
- ograničavanje zaslepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja),
- vizuelno vođenje saobraćaja.

Napajanje instalacije javne rasvjete predviđeno je sa NN polja u trafostanicama, kao i upravljanje istom sa fotorelejom ili uklopnim satom.

Zaštitne mjere

Zastita niskog napona

Mrežu niskog napona treba štititi od struje KS sa NN visokoučinskim osiguračima, ugrađenim u NN polju pripadajuće TS 10/0,4 kV. U priključnim kablovskim ormarićima zaštititi ogranke za objekte odgovarajućim osiguračima.

Zaštita TS 10/0,4 kV

U TS 10/0,4 kV za zaštitu transformatora snage 630 kVA predviđen je Buholcov relej. Za zaštitu od kvarova između 10 kV i 0,4 kV služe primarni prekostrujni releji, kao i NN prekidači sa termičkom i prekostrujnom zaštitom.

Zastita od visokog napona dodira

Uzemljenje instalacija svih objekata povezaće se na zaštitno uzemljenje trafostanica i javne rasvjete, tako da se dobije sistem zajedničkog uzemljivača i da se pri tom postigne jedan od sistema zastite (TN - C-S, TN – S ili TT), a uz saglasnost nadlezne Elektrodistribucije.

Radi postizanja uslova iz tehničkih propisa i izjednačenja potencijala sva uzemljenja TS 10 / 0,4 kV, objekata i javne rasvjete međusobno povezati.

Zaštita mreže visokog napona

Pitanje zaštite mreže visokog napona treba riješiti u sklopu čitave mreže 10 kV na području TS 35/10 kV "Perazića Do".

Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprjeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprjeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području predmetnog UP-a.

Posebno, od nabrojanih mjera, treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje Budve o prosječno 270 sunčanih dana godišnje.

Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.

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

Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

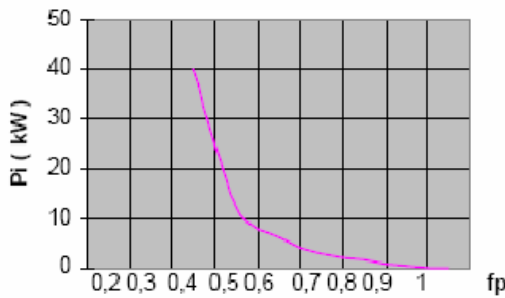
Prilog

Sunčeva energija kao izvor toplote

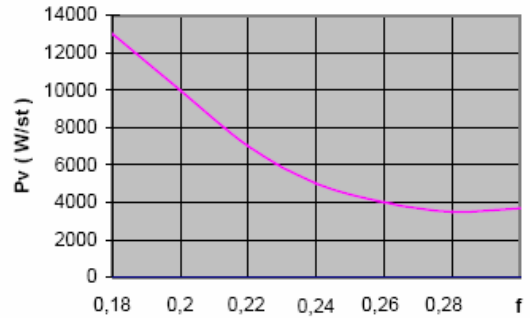
Imajući u vidu položaj i veličinu turističkog kompleksa "Skočidevojka", veliki broj sunčanih dana u godini kao i povoljnosti koje sunčeva energija ima, preporučujemo korišćenje ovog vida energije za grijanje sanitarne vode.

Energija sunca je stalna, teoretski se koristi 365 dana u godini. Ekološki je čista i besplatna. Troškovi ugradnje sistema su mali u odnosu na vijek eksploatacije. Energija sunca štedi druge energente.

Solarnim kolektorskim grijanjem grije se sanitarna voda tokom godine, a primjenjuje se i na instalacijama podnog grijanja u zimskom periodu. U dugogodišnjem radu na solarnim sistemima primjenjenim za grijanje sanitarne vode i na osnovu praćenja stanja u praksi, došlo se do sledećih podataka koji se odnose na područje Srbije. Solarni kolektor po jednom metru kvadratnom uštedjeće godišnje 750 kWh energije. Sistem u ljetnjem periodu zadovoljava potrebe tople vode 90-100%, u prelaznom periodu zadovoljava potrebe tople vode 50-70%, dok u zimskom periodu sistem zadovoljava potrebe tople vode 10-25%. Ovo znači da se u prelaznom periodu voda mora dogrijavati, ali i pored toga ušteda električne energije je evidentna.

Dijagrami

Dijagram br.1



Dijagram br.2

8.5 Telekomunikacije**Postojeće stanje**

Na području Skočidevojke koje je predmet obrade, dominantni operater fiksne telefonije u Crnoj Gori Crnogorski Telekom nije imao razvijenu telekomunikacionu infrastrukturu, jer za tim nije ni bilo potrebe.

Samim obodom posmatrane zone postoji izgrađena telekomunikaciona kanalizacija uz saobraćajni pravac Budva – Petrovac.

Telekomunikaciona kanalizacija je radjena sa PVC cijevima 110mm i telekomunikacionim oknima sa lakim tf poklopcima.

Telekomunikaciona kanalizacija je postavljena uz desnu stranu saobraćajnice.

U telekomunikacionoj kanalizaciji se nalaze mrežni kablovi sa bakarnim paricama i optički kablovi u vlasništvu T - Coma, kao i određeni kablovi drugih vlasnika.

Na samoj lokaciji Skočidevojke, mobilni operateri T-Mobile i Promonte imaju postavljene predajnike sa kojih se signalom mobilne telefonije pokrivaju određeni djelovi opštine Budva.

Predajnici cu sa matičnim stanicama povezani radio relejnim linkovima.

Telekomunikacioni čvorovi fiksne telefonije : RSS Budva i RSS Petrovac su na velikoj udaljenosti od zone Skočidevojka, tako da se sa ovih lokacija, telekomunikacionim servisima fiksne telefonije i širokopojasnog prenosa podataka putem fiksne telefonije, ne može kvalitetno pokrivati ovo područje naprednim telekomunikacionim servisima kakvi su : ISDN, ADSL, IPTV i dr.

Osnovni razlog za to jesu velike dužine pretplatničke petlje – rastojanje do telekomunikacionog čvora do pretplatnika.

Dakle , kvalitetne telekomunikacione infrastrukture – pristupne telekomunikacione mreže i telekomunikacione kanalizacije , u zoni obuhvata lokacije Skočidevojka , izuzimajući obodnu telekomunikacionu kanalizaciju , nema.

Planirano stanje

U opisu postojećeg stanja već je istaknuto da u posmatranoj zoni Skočidevojke , trenutno nema izgrađene telekomunikacione infrastrukture .

Što se tiče postojećih predajnika mobilne telefonije T-Mobile i Promonte , njihova lokacije se neće mijenjati . Do lokacije će se izgraditi kanalizacioni privod sa 2 PVC cijevi 110mm .

Telekomunikaciona kanalizacija Crnogorskog Telekom , na pravcu Budva – Petrovac , pruža tehničke pretpostavke da se ovo područje na kvalitetan način može priključiti na fiksnu telefonsku mrežu , odnosno da budući korisnici iz ove zone mogu računati na sve servise koje savremena fiksna telefonija nudi .

U odnosu na izdate tehničke uslove Crnogorskog Telekom i podatke o rastojanju posmatrane zone od najbližih postojećih telekomunikacionih čvorova u Budvi i u Petrovcu , projektovanim rješenjima se planira montaža novog telekomunikacionog čvora RSS Skočidevojka u jednom od planiranih hotelskih objekata .

Za ove namjene , predložena je moguća pozicija budućeg telekomunikacionog čvora , mada ona ne mora da se shvati i kao konačna , obzirom da je moguće njeno pomjeranje unutar zone obuhvata u skladu sa dinamikom realizacije i izgradnje pojedinih objekata u zoni .

Veličina prostora koji treba planirati za montažu ovog telekomunikacionog čvora iznosi oko 24m² .

Njegovom montažom bi se zadovoljili visoki standardi u oblasti telekomunikacija i omogućilo uvođenje postojećih i novih telekomunikacionih servisa , kao što su : MIPNET , ISDN , ADSL , IPTV i dr .

Ukoliko se Crnogorski Telekom bude opredijelio za neki drugi pristup u rješavanju zahtjeva korisnika za telekomunikacionim priključcima , može se odustati od montaže novog telekomunikacionog čvora , ali to ne mijenja predložena rješenja u dijelu izgradnje telekomunikacione kanalizacije , o kojoj će više riječi biti u narednim pasusima .

Dakle , bilo da se usvoji rješenje koje predviđa montažu novog telekomunikacionog čvora , ili se pak problem riješi na neki drugi način (optički pristup ili pak neki drugi) , bilo kakva dodjela novih telekomunikacionih priključaka u zoni Skočidevojka , bez izgradnje nove telekomunikacione infrastrukture – telekomunikacione kanalizacije i pristupne telekomunikacione mreže , je nemoguća .

Prilikom određivanja broj PVC cijevi 110mm u novoj telekomunikacionoj kanalizaciji , uzeti su u obzir podaci o planiranim građevinskim površinama , površinama namijenjenim stambenim , poslovnim i uslužnim djelatnostima , broju korisnika - stanovnika unutar zone i dr .

Treba voditi računa i o aktuelnim trendovima u rješavanju pitanja kablovske televizije , tako da je jedna PVC cijev planirana isključivo za potrebe KDS operatera .

U skladu sa naprijed iznijetim činjenicama , uz podatke o postojećoj telekomunikacionoj infrastrukturi na ovom i okolnom terenu , dobijenim od TK Centra Budva , za rješavanje problema dodjele telekomunikacionih priključaka u zoni Skočidjevojke , kao i sa razvojem objekata unutar zone , predviđa se proširenje postojeće telekomunikacione kanalizacije uz saobraćajnicu Budva – Petrovac sa 3 PVC cijevi 110mm , kao i izgradnja nove telekomunikacione kanalizacije na kompletnom području zone Skočidjevojka sa 6 , 3 i 2 PVC cijevi prečnika 110mm .

Ukupna dužina tako planirane telekomunikacione kanalizacije sa PVC cijevima 110mm iznosi oko 3100 metara , od kojih je :

- sa 6 PVC cijevi planirano oko 120m ,
- sa 3 PVC cijevi planirano oko 2700m ,
- sa 2 PVC cijevi planirano oko 280m .

Planirana je i izgradnja 60 tk okana sa lakim tf poklopcem .

Planiranim rjesenjima u dijelu izgradnje nove telekomunikacione kanalizacije , ona će se logično povezati na postojeću telekomunikacionu kanalizaciju uz saobraćajnicu Budva - Petrovac .

Trasu planirane telekomunikacione kanalizacije potrebno je , gdje god je to moguće , uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina , jer bi se u slučaju da se telekomunikaciona okna rade u trasi saobraćajnice ili parking prostora , morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje okana , što bi bilo neekonomično .

Telekomunikacionu kanalizaciju koja je planirana u okviru zone Skočidjevojke , kao i telekomunikaciona okna , izvoditi u svemu prema važećim zakonskim propisima u CG , planovima višeg reda i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti .

U skladu sa planiranim sadržajima unutar zone , od planiranih telekomunikacionih okana , projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata, definisaće se plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta .

Telekomunikacionu kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata .

Kućnu telekomunikacionu instalaciju u kolektivnim stambenim objektima , treba izvoditi u tipskim tf ormarićima , lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini ili u tehničkim prostorijama objekata .

Na isti nacin izvesti i ormariće za koncentraciju instalacija za potrebe kablovske distribucije TV signala .

Kućnu telekomunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima tipa UTP , lySty ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi , sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija , s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 telekomunikacione instalacije , a u stambenim jedinicama minimalno po 2 telekomunikacione instalacije .

Urbanistički projekat "Turističko naselje Skočidevojka"

U slučaju da se trasa telekomunikacione kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasama elektro instalacija , treba poštovati propisana rastojanja , a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti .

U objektima funkcionalne namjene kao što su škole , vrtići , restorani , hoteli , tržni centri itd. , predvidjeti mogućnost montaže javnih telefonskih govornica .

Projektant je uradio pradracun materijala i radova na izgradnji telekomunikacione kanalizacije , koji je dat kao sastavni dio elaboracije usvojenog tehničkog rješenja .

Troškove obezbjedjivanja potrebnog poslovnog prostora za montažu novog telekomunikacionog čvora za ovo područje , projektant nije unio u predračun , obzirom da će se način finansiranja i status predmetnog prostora definisati u direktnom dogovaranju investitora i Crnogorskog Telekomu .

PREDMJER I PREDRACUN MATERIJALA I RADOVA NA IZGRADNJI TELEKOMUNIKACIONE KANALIZACIJE

A / MATERIJAL

- | | | |
|---|-----|-----------------------|
| 1. Isporuka PVC cijevi o 110 mm / 6 m | kom | 1600x12,00=19200,00 € |
| 2. Isporuka lakih tf poklopaca sa ramom | kom | 60x120,00= 7200,00 € |

UKUPNO A : 26400,00 €

B / GRADJEVINSKI I MONTAŽNI RADOVI

- | | | |
|---|-----|-----------------------|
| 1. Izrada tk kanalizacije sa 6 PVC cijevi | met | 120x17,00= 2040,00 € |
| (iskop rova dim. 0,40x0,80 u zemljištu
IV kategorije , komplet rad i materijal) | | |
| 2. Izrada tk kanalizacije sa 3 PVC cijevi | met | 2100x14,00=29400,00 € |
| (iskop rova dim. 0,40x0,80 u zemljištu
IV kategorije , komplet rad i materijal) | | |
| 3. Izrada tk kanalizacije sa 2 PVC cijevi | met | 280x12,00= 3360,00 € |
| (iskop rova dim. 0,40x0,80 u zemljištu
IV kategorije , komplet rad i materijal) | | |
| 4. Izrada tk okna un.dim. 1,80x1,50x1,90 | kom | 60x700,00=42000,00 € |
| sa lakim poklopcem sa ramom
(iskop rupe dim. 2,20x1,90x2,30 u zemljištu
III/IV kategorije , komplet rad i materijal) | | |

UKUPNO B: 76800,00 €

SVEUKUPNO A+B : 103200,00 €

