

„ADRIA INVEST“ d.o.o. Budva  
ODGOVORNI PLANER:  
Lazar Sijerkovi • dipl.ing.arh.

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA  
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE:  
Krsto Ljubanovi •

„ADRIA INVEST“ d.o.o. Budva  
DIREKTOR:  
Dragan Žini • dipl.ing.gra • .

DIREKTOR AGENCIJE ZA  
PLANIRANJE PROSTORA:  
Aleksandar Ti • i •

## URBANISTI • KI PROJEKAT T.N. SMOKVICE

INVESTITOR: OPŠTINA BUDVA

MJESTO: SMOKVICE - REŽEVI • I

BUDVA, jul 2009.

# SADRŽAJ :

## RADNI TIM

## OPŠTI DIO

- Rješenje o registraciji
- Rješenja za izradu planske dokumentacije
- Ugovor o izradi urbanisti•kog projekta
- Odluka o izradi urbanisti•kog projekta
- Programski zadatak
- Izveštaj komisije za stru•nu ocjenu predloga plana
- Mišljenje ministarstva odbrane
- Mišljenje ministarstva za ekonomski razvoj
- Odluka o donošenju urbanisti•kog projekta

## URBANISTI•KI PROJEKAT "TURISTI•KO NASELJE SMOKVICE"

### 1. UVOD

- 1.1. MOTIVI ZA IZRADU PLANA**
- 1.2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA**
- 1.3. OBUHVAT I GRANICE PLANA**

### 2. ANALIZA POSTOJE•EG STANJA

#### **2.1. PRIRIDNI USLOVI**

- 2.1.1. Klimatske karakteristike**
- 2.1.2. Konfiguracija terena**
- 2.1.3. Hidrološke karakteristike**
- 2.1.4. Prirodna bogatstva**

#### **2.2. ANTROPOLOŠKI USLOVI**

- 2.2.1. Postoje•e fizi•ke strukture**
- 2.2.2. Kulturne i istorijske vrijednosti**

#### **2.3. DOKUMENTACIONA OSNOVA**

- 2.3.1. Izvod iz Prostornog plana Opštine Budva**
- 2.3.2. Izvod iz Izmjena i dopuna prostornog plana Opštine Budva**
- 2.3.3. Izvod iz Programskog zadatka**
- 2.3.4. Izvod iz Prostornog plana podru•ja posebne namjene za Morsko dobro**

#### **2.4. FOTO DOKUMENTACIJA**



### 3. PLANIRANO RJEŠENJE

#### **3.1. PROGRAMSKE OSNOVE**

**3.1.1. Prostorna organizacija**

**3.1.2. Turizam i prateći sadržaji**

**3.1.3. Planirane fizičke strukture**

#### **3.2. OZELENJAVANJE**

#### **3.3. SPOMENICI KULTURE**

#### **3.4. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE**

#### **3.5. ZAŠTITA OD POŽARA**

#### **3.6. ETAPNOST GRADNJE**

#### **3.7. KONTAKTNE ZONE I UZAJAMNI UTICAJ**

### 4. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

#### **4.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA**

#### **4.2. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU**

#### **4.3. USLOVI ZA PARCELACIJU**

#### **4.4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI**

**4.4.1. Opšti uslovi**

**4.4.2. Posebni urbanističko-tehnički uslovi**

### 5. SAOBRAĆAJ

### 6. ELEKTROENERGETIKA

### 7. TELEKOMUNIKACIJE

### 8. HIDROTEHNIKA

### 9. GRAFIČKI PRILOZI

**NARUČILAC: OPŠTINA BUDVA**

**OBRAČUNIVAČ: "ADRIA INVEST"d.o.o. Budva**

## R A D N I T I M

**ODGOVORNI PLANER:** Lazar Sijerković,dipl.ing.arh

**URBANIZAM:** Lazar Sijerković,dipl.ing.arh  
Višnja Crnojević,dipl.ing.arh

Autor projekta: A P – Malta  
David Drago dipl.ing.arh.

**KONSTRUKCIJA:** Dragan Žinić,dipl.ing.gra.

**SAOBRAĆAJ:** Vaso Pejaković,dipl.ing.gra.  
Marina Sekulić,dipl.ing.gra.

**ELEKTROENERGETIKA:** Slobodan Vučinić,dipl.ing.el.  
Rajko Mirić,dipl.ing.el.

**TELEKOMUNIKACIJE:** Željko Maraš,dipl.ing.el.  
• or • ije Radonjić,dipl.ing.el.

**HIDROTEHNIKA:** Vojo Rajković,dipl.ing.gra.

**HORTIKULTURA:** Lazar Sijerković,dipl.ing.arh.  
Višnja Crnojević,dipl.ing.arh.

**ODGOVORNI PLANER:**

**DIREKTOR:**

---

Lazar Sijerković,dipl.ing.arh.

---

Dragan Žinić,dipl.ing.gra.

## 1. RJEŠENJE O REGISTRACIJI



Republika Crna Gora

### OBAVJEŠTENJE O NASTAVKU REGISTRACIJE

#### *DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU*

Registarski broj **5 - 0047534 / 008**

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

**DRUŠTVO ZA GRAĐEVINARSTVO , NADZOR I INŽENJERING "ADRIA INVEST "  
D.O.O. BUDVA**

produžilo registraciju dana 06.08.2008 u 10:00 sati, u skladu sa odredbama Zakona  
o privrednim društvima (Sl. list RCG br.6/02).

Obaveza sledećeg produženja je na da 06.08.2009 u skladu sa čl. 86. st. 8 i 9 Zakona o privrednim  
društvima



REGISTRATOR

*Dejan Terzić*

DEJAN TERZIĆ



CENTRALNI REGISTAR  
Privrednog suda u Podgorici

## 2. RJEŠENJA ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE

Republika Crna Gora  
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE  
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA  
Broj: 05-474/06  
Podgorica, 10.03.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev ADRIA INVEST d.o.o. iz Budve, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije, na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

### RJEŠENJE

Utvrđuje se da ADRIA INVEST d.o.o. iz Budve, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije.

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

### O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj 05-474/06-3 od 13.02.2006. godine i priloženu dokumentaciju podnijetu od strane ADRIA INVEST d.o.o. iz Budve, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu navedenih planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da:

- ADRIA INVEST d.o.o. iz Budve, posjeduje potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici, za obavljanje poslova prostornog planiranja, registarski broj 5-0047534/005.
- ima zaposlenog odgovnog planera, koji ispunjava Zakonom propisane uslove za rukovođenje izradom planskog dokumenta,
- ima zaposlenog planera koji ispunjava Zakonom propisane uslove za izradu planskog dokumenta.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

POMOĆNIK MINISTRA  
Maja Velimirović Petrović





Republika Crna Gora  
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE  
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA  
Broj: 05-474/06-1  
Podgorica, 10.03.2006. godine

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

#### RJEŠENJE

Utvrđuje se da Lazar Sjerković, dipl.ing.arh., iz Budve, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

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

#### O b r a z l o ž e n j e

Uvidom u zahtjev broj 05-474/06-1 od 13.02.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Lazara Sjerkovića, dipl.ing.arh., iz Budve, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

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

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

POMOĆNIK MINISTRA  
Maja Velimirović Petrović





CRNA GORA  
VLADA CRNE GORE  
MINISTARSTVO ZA EKONOMSKI RAZVOJ  
Broj: 1201 - 4415/1  
Podgorica, 16.07.2008.godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, na zahtjev Vasa Pejakovića, dipl. ing. građ., iz Beograda za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata o lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Službeni list RCG", br. 28/05) i člana 196 stav 1 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list RCG", br. 60/03), donosi

### RJEŠENJE

Utvrđuje se da Vaso Pejaković, dipl.ing.građ., iz Beograda, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

### Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 1201- 4415/1 od 13.05.2008.godine i priloženu dokumentaciju podnijetu od strane Vasa Pejakovića, dipl. ing. građ. iz Beograda, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

- posjeduje visoku stručnu spremu- diplomirani inženjer građevinarstva - odsjek za puteve i željeznice
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

MINISTAR

**Branimir Gvozdenović**





Republika Crna Gora  
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE  
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA

Broj: 05-752/06-3  
Podgorica, 14.03.2006. godine

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

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Vučinić Slobodan, dipl.ing.el. iz Podgorice, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

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

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-752/06 od 02.03.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Vučinić Slobodana, dipl.ing.el., iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani elektrotehnički inženjer.
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

POMOĆNIK MINISTRA  
Maja Velić Petrović





Republika Crna Gora  
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
MINISTARSTVO ZA EKONOMSKI RAZVOJ  
Broj: 05-4590/06  
Podgorica, 22.12.2006. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, na zahtjev Voja Rajkovića, dipl.ing.građ. iz Bara, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

#### RJEŠENJE

Utvrđuje se da Vojo Rajković dipl.ing.građ. iz Bara, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

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

#### Obrazloženje

Uvidom u zahtjev od 29.11.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Voja Rajkovića, dipl.ing.građ. iz Bara, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani inženjer građevinarstva
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

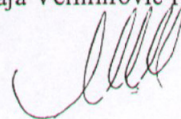
Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

Dostaviti:

- ~~Voju Rajkoviću~~
- inspektoru za urbanizam
- a/a

POMOĆNIK MINISTRA  
Maja Velimirović Petrović





Republika Crna Gora  
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
MINISTARSTVO ZA EKONOMSKI RAZVOJ

Broj: 01-1605/07  
Podgorica, 02.03.2007. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, na zahtjev Željka Maraša, dipl.ing.el., iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Željko Maraš, dipl.ing.el., iz Podgorice, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

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

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 01-1605/07 od 02.03.2007. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Željka Maraša, dipl.ing.el., iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

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

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

DOSTAVLJENO:  
- Željku Marašu,  
- Inspektor za urbanizam,  
- a/a.

POMOĆNIK MINISTRA  
Maja Velimirović Petrović



### 3. UGOVOR O IZRADI URBANISTIČKOG PROJEKTA

Република Црна Гора  
ОПШТИНА БУДВА

Број: 001-3304/4  
20.12 2007 год.

"ADRIA INVEST"  
Број: 204  
БУДВА, 19.12.07

#### UGOVOR O PRUŽANJU USLUGA IZRADE

#### URBANISTIČKOG PROJEKTA TURISTIČKOG NASELJA »SMOKVICA«

Zaključen između:

1. **OPŠTINE BUDVA**, Trg Sunca br.3, Budva, koga zastupa predsjednik Rajko Kuljača, u daljem tekstu korisnik usluga i
2. **ADRIA INVEST**« doo, Trg Sunca BUDVA, koga zastupa direktor, Dragan Žinić, u daljem davalac usluga,
3. **V.A.S. INVEST doo, Rijeka Reževići, Budva**, koga zastupa direktor, Mihail Burlakov, u daljem tekstu investitor.

Ugovorne strane su se sporazumijele o slijedećem:

#### Član 1.

Predmet ovog ugovora je pružanje usluga od strane davaoca usluga, a koje se sastoje u izradi **Urbanističkog Projekta turističkog naselja »Smokvica«**.

u svemu prema prihvaćenoj ponudi broj **001-3372/2** od 14.12.2007. godine, koja čini sastavni dio ovog ugovora.

Ukupan iznos ugovorenog posla iznosi **133.000,00 € (sto trideset tri hiljade eura) sa uračunatim PDV-om.**

#### Član 2.

Davalac usluga se obavezuje da ugovoreni posao izvrši savjesno i kvalitetno i u roku predviđenom u ponudi od 105 dana, i to;

I faza – pripremni poslovi – 20 dana

II faza – izrada nacrtu plana – 25 dana

III faza – javna rasprava nakon usvajanja Nacrta UP – 30 dana

IV faza – izrada predloga projekta – 30 dana.

#### Član 3.

Investitor, kao konačni korisnik usluga i zainteresovani finansijer »V.A.S. INVEST« DOO, Budva se obavezuje da ugovoreni iznos iz člana 1. ovog ugovora uplati na žiro račun davaoca usluga broj **520-48710-27** prema sljedećoj dinamici;

- 20 dana nakon potpisivanja Ugovora – 50%,
- nakon izrade Nacrta plana – 35%,
- nakon usvajanja predloga Plana – 15%.



Član 4.

Davalac usluga se obavezuje da plati ugovornu kaznu u visini od 10 promila za svaki dan zakašnjenja, a najviše 3 % od ukupne vrijednosti ugovorenog posla.

Član 5

Ukoliko naručena usluga ne bude isporučena u skladu sa odredbama ovog ugovora i ponudom davaoca usluga br. 001-3372/2 od 14.12.2007.g. naručilac može aktivirati činidbenu garanciju podnijetu od strane dobavljača koja čini sastavni dio ovog Ugovora.

Član 6.

Ugovorne strane su saglasne da cijena za vršenje ugovorenih usluga u iznosu iz člana 1. ovog ugovora ostaje nepromijenjena, shodno pozivu za javno nadmetanje kojim je predviđen ugovor sa fiksnom cijenom.

Član 7

Na sve što nije regulisano odredbama ovog ugovora, primjeniće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima koje se odnose na ugovor o pružanju usluga.

Član 8.

Ugovorne strane su saglasne da eventualne sporove povodom ovog Ugovora rješava nadležni sud u Podgorici.

Član 9.

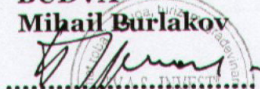
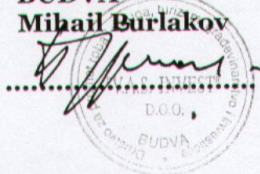
Uvaj ugovor je sačinjen u devet primjerka istovjetnog teksta od kojih svaka ugovorna strana zadržava po tri primjerka.

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da su ugovor pročitale, razumjele i da ugovorene odredbe u svemu predstavljaju izraz njihove stvarne volje.


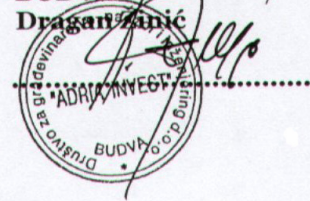
**Korisnik usluga,  
OPŠTINA BUDVA**

**Rajko Kuljača**  
  


**Finansijer,  
V.A.S. INVEST doo,  
BUDVA**  
**Mihail Burlakov**

**Davalac usluga,  
ADRIA INVEST doo  
BUDVA**  
**Dragan Zanić**

#### 4. ODLUKA O IZRADI URBANISTI• KOG PROJEKTA

Na osnovu •lana 31. Zakona o planiranju i uredjenju prostora (»Službeni list RCG«, broj 28/05) i •lana 63. stav 1. ta•ka 14. Statuta Opštine Budva (»Službeni list Opštine Budva«, broj 4/05), predsjednik Opštine Budva, donosi

### O D L U K U

#### o izradi Urbanisti• kog projekta " Turisti• ko naselje Smokvica"

##### • lan 1.

Ovom Odlukom pristupa se izradi Urbanisti•kog projekta „Turisti•ko naselje Smokvica“, (u daljem tekstu Projekta).

##### • lan 2.

Podru•je za koje se izra•uje Projekat nalazi se u KO Reževi•i I, a granice obuhvata su:

**sa južne strane:** granica kat. parcela 2797 sa jedne i kat. parcela 2807, 2806, 2805, 2800 i 2738, sve KO Reževi•i I, sa druge strane;

**sa isto•ne strane:** lokalnim putem za Perazi•a Do, zatim nastavlja granicama kat. parcela 2737/2, 2734, 2731/2, 2730, 2720, 2718, 2712/1, 2669, 2702, 2701, 2700, 2690, 2689, 2687, 2688, 2686, 2973, 2619, 2618, 2617, 2542, 2545, 2544/1, 2560, 2562, 2571, 2572, 2583, 2582, 2584, 2600, 2599, 2991, 1798, 1797, sa jedne i kat. parcela 2738, 2709/1, 2616, 2614, 2612, 2609, 2603, 2601 i 1794/1, sve KO Reževi•i I sa druge strane;

**sa sjeverne strane:** granica obuhvata sije•e kat. parcelu 1794/1 KO Reževi•i I u pravcu mora od granice kat. parc. 1797 i 1800 KO Reževi•i I.;

**sa zapadne strane:** Jadransko more.

Ukupna površina zahvata Projekta iznosi 22,77 ha.

##### • lan 3.

Finansijska sredstva potrebna za izradu Projekta, planiraju se u iznosu od **140 000,00 €**

Sredstva iz stava 1. ovog •lana obezbijedi•e zainteresovani korisnici prostora.

##### • lan 4.

Rok za izradu Projekta iznosi 105 dana, i to:

- pripremni poslovi na izradi Projekta - 20 dana;
- izrada Nacrta Projekta - 25 dana;
- stru•na ocjena plana i pribavljanje saglasnosti Ministarstva nadležnog za poslove uredjenja prostora - 15 dana;
- javna rasprava - 15 dana;
- izrada Predloga Projekta - 30 dana.

• **Ian 5.**

Projekat se donosi na period od 5 godina.

• **Ian 6.**

Podru•je za koje se izra•uje Projekat nalazi se u zoni zahvata Prostornog plana podru•ja posebne namjene za Morsko dobro (»Slu•beni list RCG«, broj 30/07), Prostornog plana opštine Budva (»Slu•beni list RCG« - opštinski propisi, broj 30/07) i Generalnog urbanisti•kog plana priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor: Kamenovo-Buljarica (»Slu•beni list RCG« - opštinski propisi, broj 35/05) koji planovi sadr•e smjernice za izradu Studije.

• **Ian 7.**

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

• **Ian 8.**

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

• **Ian 9.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u »Slu•benom listu RCG« - opštinski propisi, a objavi•e se i u »Slu•benom listu Opštine Budva«.

Broj: 001-  
Budva, 2007. godine

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

-----  
**Rajko Kulja•a**

## **O b r a z l o Ź e n j e**

Pravni osnov za donošenje Odluke o izradi Urbanističkog projekta „Smokvica“, sadržan je u članu 31. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, broj 28/05).

Članom 31. Zakona o planiranju i uređenju prostora propisano je: „Izradi planskog dokumenta pristupa se na osnovu Odluke o izradi koju donosi izvršni organ jedinice lokalne samouprave“, odnosno Predsjednik opštine Budva.

Odlukom se predviđa izrada Urbanističkog projekta, određena je granica zahvata i rokovi za donošenje iste.

Područje za koje se izrađuje Projekat nalazi se u zoni zahvata Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro, Prostornog plana opštine Budva i Generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor: Kamenovo-Buljarica.

Ukupna površina prostora za koji se radi Projekat iznosi 22,77 ha.

Polazeći od opravdanih zahtjeva i potreba korisnika predmetnog prostora, Projektom je potrebno definisati i planski usmjeriti turistički razvoj datog područja u odnosu na raspoložive resurse, a na osnovu planskih opredeljenja tj. smjernica i kriterijuma sadržanih u Prostornom planu područja posebne namjene za Morsko dobro, Prostornom planu opštine Budva i Generalnom urbanističkom planu priobalnog pojasa opštine Budva za Sektor: Kamenovo-Buljarica.

Sredstva za izradu Urbanističkog projekta „Smokvica“ obezbijediće zainteresovani korisnici prostora.

Sastavni dio Odluke o izradi predmetnog Projekta je Programski zadatak.

U cilju sprovođenja postupka izrade i donošenja planske dokumentacije, saglasno odredbama Zakona o planiranju i uređenju prostora, predlažemo Predsjedniku Opštine Budva, da donese Odluku o izradi Urbanističkog projekta „Smokvica“.

BUDVA

OBRAČIVA  
AGENCIJA ZA PLANIRANJE PROSTORA OPŠTINE

## **5. PROGRAMSKI ZADATAK za izradu Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica ” Broj 001-1833/1 od 23.06.2008. godine**

### **I PRAVNI OSNOV**

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Urbanističkog projekta “Turističko naselje Smokvica ”, sadržan je u članu 31. Zakona o planiranju i uređenju prostora (“Službeni list RCG”, br.28/05).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi Urbanističkog projekta “Turističko naselje Smokvica ”.

### **II OBUHVAT I GRANICE PLANA**

Granice zahvata plana su:

-sa južne strane: granica kat. parcela 2797 sa jedne i kat. parcela 2807, 2806, 2805, 2800 i 2738, sve KO Reževići I, sa druge strane;

-sa istočne strane: lokalnim putem za Perazića Do, zatim nastavlja granicama kat. parcela 2737/2, 2734, 2731/2, 2730, 2720, 2718, 2712/1, 2669, 2702, 2701, 2700, 2690, 2689, 2687, 2688, 2686, 2973, 2619, 2618, 2617, 2542, 2545, 2544/1, 2560, 2562, 2571, 2572, 2583, 2582, 2584, 2600, 2599, 2991, 1798, 1797, sa jedne i kat. parcela 2738, 2709/1, 2616, 2614, 2612, 2609, 2603, 2601 i 1794/1, sve KO Reževići I sa druge strane;

-sa sjeverne strane: siječne kat. parcelu 1794/1 KO Reževići I u pravcu mora od granice kat. parc. 1797 i 1800 KO Reževići I;

-sa zapadne strane: Jadransko more.

Ukupna površina prostora za koji se radi Urbanistički projekat “Turističko naselje Smokvica ” iznosi 22, 77 ha.

### **III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA**

Prostor koji se obrađuje ovim planskim dokumentom obuhvaćen je Prostornim planom opštine Budva (“Sl. list RCG”, br.30/07) pa sve elemente definisane Prostornim planom opštine Budva treba poštovati kao osnove budućeg razvoja.

### **IV CILJ IZRADE**

Cilj razvoja ovog područja je razvoj visoko kvalitetnog turizma koji integriše planirane turističke kapacitete visoke kategorije sa pratećim i komplementarnim sadržajima u prirodno okruženje i kreira turističko okruženje visokog kvaliteta.

Urbanističkim projektom treba da se, kroz analizu planiranih sadržaja i shodno razvojnim potrebama u okviru ovog planskog dokumenta, ponude planska rješenja kojim bi se stvorili preduslovi za gradnju raznovrsnih turističkih objekata visoke kategorije (hotela, vila, apartmana...sa kvalitetno izbalansiranim međusobnim odnosom) sa pratećim i komplementarnim sadržajima, uz očuvanje postojećih vrijednih zelenih površina na predmetnom prostoru.

### **V METODOLOGIJA**

U postupku izrade predmetnog planskog dokumenta treba obezbijediti slijedeći planski pristup:

- a) sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog plana Opštine Budva i Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro Crne Gore;
- b) analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;

c) poštovati odredbe Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Sl. list RCG", br. 28/05)

d) analiza postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi);

e) analiza programskih opredjeljenja koje treba provjeriti i dopuniti anketom zahtjeva korisnika prostora.

Prilikom odabira planskog rješenja, odnosno modela koji proističe iz predloženog metodološkog postupka i programskog zadatka, voditi računa da isti pruža sigurne osnove za realizaciju.

## **VI PROSTORNI MODEL**

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri stvaranju prostornog modela daju se kroz:

A. Granice plana i parcelaciju

B. Sadržaj u prostoru i namjenu

C. Urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora

D. Nivelaciona i regulaciona rješenja

E. Saobraćajno rješenje

F. Rješenje infrastrukture

G. Hortikulturu i pejzažnu arhitekturu

H. Likovni izraz

I. Mjere zaštite i uticaj na životnu sredinu

J. Faze realizacije i ocjenu troškova

### **A. GRANICE PLANA I PARCELACIJA**

-Planski dokument mora biti uređen na ovjerenoj geodetskoj podlozi.

Grafički prikaz urbanističkih parcela uz objekte mora biti dat na ažurnom geodetskom planu sa jasno definisanim granicama parcele, odnosom prema susjednim parcelama i jasnim granicama pripadnosti zemljišta saobraćajnicama.

Grafički prilog sa parcelacijom mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, podatke o parcelama, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren i kasniju realizaciju

### **B. SADRŽAJ U PROSTORU I NAMJENA**

Prema Prostornom planu opštine Budva namjena na ovom prostoru je ekskluzivni turizam, gdje treba posebno naglasiti rezidencijalni karakter, slobodan pogled na more i okolne predjele kao i komunikacioni komfor sa svim potrebnim zahtjevima kvalitetne zabave i razonode.

Shodno zahtjevima investitora i razvojnim potrebama u okviru ovog plana, na ovom prostoru potrebno je planirati izgradnju hotela visoke kategorije (kao nezavisnu cjelinu) na sjevero-zapadnom dijelu lokacije, i ekskluzivne rezidencijalne turističke kapacitete (tipa apartmana i vila) sa sportsko-rekreativnim površinama na ostalom dijelu prostora, kao i poslovne i servisne sadržaje komplementarne turizmu.

Izgradnja na ovom području treba da je što manje primjetna u prostoru, odnosno treba da pretpostavlja privođenje planiranoj namjeni na način da svojom gustom i spratnošću u najmanjoj mjeri narušava prirodni ambijent. Objekte treba planirati uz posebno poštovanje postojećeg stanja terena, i uslova ambijentalne izgradnje, kao i uz maksimalno poštovanje uslova zaštite životne sredine.

Prilikom planiranja poštovati pozitivne pravne propise o standardima za turističke objekte. Pored opštih uslova za izgradnju u naseljenim mestima kojima se utvrđuje lokacija za



izgradnju, njeno uklapanje u prostorno-funkcionalnu strukturu, saobraćajna povezanost, kao i njena prirodna pogodnost za izgradnju turističkih sadržaja, za sve turističke kapacitete važe i odgovarajućim republički propisi koji se odnose na kvalifikaciju objekata i na uslove koje treba da zadovolje da bi dobili željenu kategoriju, a samim tim i potrebnu konkurentnost na tržištu koja je verifikovana. Ove uslove propisuje „Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ koji je objavljen u „Službenom listu RCG“ br. 23/2005 od 12.04.2005.godine.

Ovim Pravilnikom je obuhvaćena cjelokupna nomenklatura turističkih kapaciteta sa prostornim standardima koji se odnose na lokaciju (okolni spoljni prostor), kao i na unutrašnje sadržaje (javne, zajedničke i sobe).

Sa aspekta Plana posebno su značajni uslovi koje treba da zadovolje lokacije za turističke kapacitete, te se posredno odnose na urbanističke standarde.

Takođe, ono na što se mora obratiti pažnja pri izgradnji raznovrsnih turističkih objekata u ovoj zoni, jesu slijedeći osnovni urbanističko-tehnički parametri :

#### A) HOTEL

- Kategorija min. 4\*
- Površina kompleksa 3,7 ha
- Index zauzetosti terena 25-30%
- Objekat se na ovom terenu može se projektovati kaskadno.

#### B) VILE I APARTMANSKI OBJEKTI

- Index zauzetosti terena 20-25%
- Index izgrađenosti 75%
- Objekti na ovom terenu mogu biti projektovani kaskadno

Uz poštovanje ambijentalnih uslova i urbanističkih parametara iz planskih dokumenata višeg reda o zauzeću i izgrađenosti parcela, kroz urbanistička i idejna arhitektonska rješenja objekata, potrebno je posebno obezbijediti očuvanje postojećih vrijednih zelenih površina.

U cilju zaštite postojećeg fonda zelenila na podlogama evidentirati sve maslinjake i ako se iz određenih razloga ukaže potreba za bilo kakvim građevinskim intervencijama, utvrditi precizne uslove za svaki pojedinačni slučaj pod kojima bi to eventualno bilo moguće. Posebno poštovati planska opredjeljenja tj. smjernice i kriterijume Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro Crne Gore, za Zonu OTVORENO MORE- Opštine Budva, a prije svega ciljeve koji se odnose na vezu područja Morskog dobra sa okruženjem i funkcijama okruženja, sa namjerom da se izbjegnu mogući konflikti i time neželjene posljedice po ovaj prirodni resurs.

### **C. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI**

Planski dokument, shodno zakonskim odredbama, mora sadržati:

-urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenja prostora,  
-smjernice i tehničke uslove urbanističko-arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjernicama za uređenje zelenih i drugih površina,

Grafički prilog dokumenta Urbanističkog projekta mora sadržati građevinske linije za svaki od objekata sa nivelacionim kotama objekata i odgovarajućim prikazima i analitičkim podacima o planiranoj izgradnji (orjentacioni horizontalni i vertikalni gabarit, indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti).

Urbanistička parcela mora biti prikazana sa jasno datim granicama, odnosima prema susjednim parcelama, objektima i saobraćajnicama.

#### **D. NIVELACIJA, REGULACIJA**

Pri rješavanju nivelacije i regulacije treba obezbijediti sve potrebne elemente koji omogućuju, odnosno garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora kao i veze sa kontaktnim zonama.

#### **E.SAOBRA• AJNO RJEŠENJE**

Primarni saobra• aj rješavati u svemu prema smjernicama planskih dokumenata višeg reda uz maksimalno poštovanje postoje• e saobra• ajne mreže .

Saobra• aj unutar zone rješavati što racionalnije i povezati sa postoje• om saobra• ajnom mrežom.

Posebnu pažnju posvetiti servisnim saobra• ajnicama koje omogućavaju neometano funkcionisanje turisti• kih i prate• ih sadržaja.

Kapacitet saobra• aja u mirovanju dati adekvatno ponu• enim urbanisti• kim rješenjima i namjenama te specifi• nim zahtjevima planiranih sadržaja.

Jedan od osnovnih uslova za izgradnju novih smještajnih objekata treba da bude obezbijevanje 1 (jednog) parking mjesta po jednoj stambenoj jedinici (turisti• kom apartmanu) u sastavu sopstvene urbanisti• ke parcele.

Kod terena u nagibu predvidjeti mogućnost ukopavanja garaža u kaskadama parcela ako se time ne ugrožava postoje• e zelenilo

Pješaci saobra• aj rješavati unutar zone i povezati sa postoje• im pravcima iz kontaktnog područja.

#### **F. RJEŠENJE INFRASTRUKTURE**

Planiranje potrebne tehni• ke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postoje• ih mreža i njihovog koriš• enja za sadržaje planirane ovim planskim dokumentom, vode• i ra• una o uslovima zaštite životne sredine.

Planirati propisano dimenzionisane elektro-, hidrotehni• ke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima i za potrebe ukupnog kompleksa.

Svu infrastrukturu riješavati u svemu poštuju• i rješenja datih u planskim dokumentima višeg reda i planskim dokumentima kontaktnih zona, kao i poštuju• i uslove i podatke javnih (državnih i lokalnih) komunalnih preduze• a.

#### **G. HORTIKULTURA I PEJZAŽNA ARHITEKTURA**

Oblikovati ukupan prostor u hortikulturnom smislu, • ime bi se unaprijedila ambijentalna slika naselja.

Potrebno je planirati optimalna rješenja zelenih površina uz o• uvanje kvalitetnog postoje• eg biljnog fonda i njegovo oplemenjivanje.

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakteristi• nim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

Planskim dokumentom tako• e predvidjeti:

- uspostavljanje optimalnog odnosa izme• u izgra• enih i slobodnih zelenih površina;
- uskla• ivanje ukupne koli• ine zelenih površina sa brojem korisnika prostora;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i uskla• ene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima;
- maksimalno o• uvanje i uklapanje postoje• eg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanisti• ka rješenja.

## **H. LIKOVNI IZRAZ**

Kod planiranja izgleda ovog prostora primjeniti urbanističke intervencije koje će unaprijediti vizuelnu i ambijentalnu sliku prostora.

Objekte i hortikulturalna rješenja tretirati kao bitne likovne elemente budućeg prostora. Treba koristiti karakteristične elemente tradicionalne arhitekture i materijale ovih prostora, parterne arhitekture i urbanog mobilijara, čime bi se unaprijedila ambijentalna i vizuelna slika područja.

## **I. MJERE ZAŠTITE I UTICAJ NA ŽIVOTNU SREDINU**

Posebnu pažnju posvetiti seizmičkim, geomehaničkim i geološkim uslovima, kao i zaštiti životne sredine. Poseban dio plana je Strateška procjena uticaja na životnu sredinu.

## **J. FAZE REALIZACIJE I OCJENA TROŠKOVA**

Izradom Urbanističkog projekta potrebno je sagledati faze realizacije Urbanističkog projekta pri čemu naročito treba voditi računa, da cjeline koje se mogu odvojeno realizovati, budu regulaciono definisane.

Predložene faze realizacije Urbanističkog projekta obavezno bazirati i na ekonomskim pokazateljima

## **VII. SADRŽAJ DOKUMENTACIJE**

Obim i nivo obrade planskog dokumenta dati, tako da se u potpunosti primjene odredbe čl. 27. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG”, br.28/05).

Obrativa plana je u obavezi da planski dokument, u fazi Nacrta i Predloga dostavi nadležnom organu (koji je nosilac pripremnih poslova), i to grafički i tekstualni dio sa svim potrebnim priložima.

Završni dokument Predloga Urbanističkog projekta obrativa je u obavezi da dostavi nakon sprovedenog postupka otklanjanja primjedbi po završenom postupku stručne ocjene i javne rasprave.

Obrativa je u obavezi da konačnu verziju planskog dokumenta dostavi u analognom i digitalnom obliku kao originalni i zaštićeni CD u skladu sa Ugovorom.

Donošenjem ovog Programskog zadatka stavlja se van snage Programski zadatak broj 001-3272 od 5.12.2007.godine.

VD Direktor agencije za planiranje prostora,  
**Aleksandar Tišić**

Predsjednik opštine,  
**Rajko Kuljača**

Budva, jun, 2008.god.

**6. IZVJEŠTAJ KOMISIJE ZA STRUČNU OCJENU PREDLOGA PLANA**

**IZVJEŠTAJ  
KOMISIJE ZA STRUČNU OCJENU – RECENZIJU**

**Urbanističkog projekta  
„TURISTIČKOG NASELJA SMOKVICA“**

**FAZA: PREDLOG**

**NARUČILAC: OPŠTINA BUDVA**

**OBRAČUNAVAČ: „ADRIA INVEST“ d.o.o. Budva**

**Budva, 05.09.2008.g.**

# Sadržaj

## OPŠTI DIO DOKUMENTACIJE

Rješenje Predsjednika opštine Budva o imenovanju Komisije za stručnu ocjenu – recenziju Urbanističkog projekta „Turističkog naselja Smokvica“ broj 001-64/1 od 12.05.2008.g.

## TEKSTUALNI DIO DOKUMENTACIJE

**Svodni izvještaj** Komisije za stručnu ocjenu – recenziju (u daljem tekstu Komisija)

### SVODNI IZVJEŠTAJ

Ovaj planski dokument je rađen na osnovu:

Zakona o planiranju i uređenju prostora (Sl.list RCG br. 28/05);  
Odluke o izradi UP-a „Turističkog naselja Smokvica“ broj 001-3205/1 od 30.11.2007.g.;  
Projektnog zadatka za izradu UP-a „Turističkog naselja Smokvica“ broj 001-1833/1 od 23.06.2008.g.

Rješenjem predsjednika opštine Budva br. 001-640/1 od 12.05.2008.g. obrazovana je komisija za stručnu ocjenu – recenziju Urbanističkog projekta „Turističkog naselja Smokvica“, sa zadatkom da sinhronizovano prati rad na izradi planske dokumentacije, da u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i uređenju prostora, vrši stručnu ocjenu iste, te da podnese izvještaj sa mišljenjem i predlogom.

Komisija je radila u sledećem sastavu:

**Mr. Svetislav G. Popović, dipl.ing.arh.**  
Predsjednik komisije

**Mr. Dragoljub Marković, dipl.prostorni planer**  
Izvestilac za prostorno planiranje

**Sreten Vukićević, dipl.ing.arh.**  
Izvestilac za urbanizam i arhitekturu

**Budislav Marković, dipl.ing.hort.**  
Izvestilac za fazu hortikulture

**Radenko Ostojić, dipl.ing.građ.**  
Izvestilac za fazu saobraćaja

**Božo Vujić, dipl.ing.građ.**  
Izvestilac za fazu seizmologije i konstrukcije

**Stevan Vu•eti•, dipl.ing.hidro.gra• .**  
Izvjestilac za fazu vodovoda i kanalizacije

**Radosav Kova•evi•,dipl.ing.el.**  
Izvjestilac za fazu elektro instalacije

**Rajko Vujovi•,dipl.ing.el.**  
Izvjestilac za fazu elektro instalacije slabe struje

Postupaju•i po Rješenju Komisije za stru•nu ocjenu UP-a „Turisti•kog naselja Smokvica“, sastala se dana 15.05.2008.g. uz prisustvo predstavnika Agencije za planiranje prostora opštine Budva.

Sastanku su prisustvovali predstavnici Obra•iva•a – ADRIA INVEST d.o.o. Budva koji su dali tuma•enje planskog dokumenta po osnovu JAVNOG UVIDA ( od 10.07.-24.07.2008.) i izvještaja Komisije koji su ugra•eni u Prijedlog plana.

## **I OPŠTI DIO:**

zadatak Komisije je da izvrši stru•nu ocjenu Prijedloga UP-a „Turisti•kog naselja Smokvica“, shodno •lanu 42 Zakona o planiranju i ure•enju prostora (Sl.list RCG br. 25/05) , sa•ini pismeni izvještaj i dostavi ga Agenciji za planiranje prostora opštine Budva.

## **II DOKUMENTACIJA:**

Prijedlog UP-a „Turisti•kog naselja Smokvica“ datiran 2008.god. sadrži tekstualni dio i grafi•ke priloge. Dokumentaciju je obradio „ADRIA INVEST“ d.o.o. Budva.

### **A. Radni tim:**

ODGOVORNI PLANER: Lazar Sijerkovi•,dipl.ing.arh

URBANIZAM: Lazar Sijerkovi•,dipl.ing.arh  
Višnja Crnojevi•,dipl.ing.arh

Autor projekta: A P – Malta  
David Drago dipl.ing.arh

KONSTRUKCIJA: Dragan Žini•,dipl.ing.gra• .

SAOBRA• AJ: Vaso Pejakovi•,dipl.ing.gra• .  
Marina Sekuli•,dipl.ing.gra• .

ELEKTROENERGETIKA: Slobodan Vu•ini•,dipl.ing.el.  
Rajko Miri•,dipl.ing.el.

TELEKOMUNIKACIJE: Željko Maraš,dipl.ing.el.  
• oko Radonji•,dipl.ing.el.

HIDROTEHNIKA: Vojo Rajkovi•,dipl.ing.gra•.

HORTIKULTURA: Lazar Sijerkovi•,dipl.ing.arh.  
Višnja Crnojevi•,dipl.ing.arh

## **B. Sadržaj planskog dokumenta**

### RADNI TIM

### OPŠTI DIO

- Rješenje o registraciji
- Ugovor o izradi urbanisti•kog projekta
- Projektni zadatak
- Rješenja za izradu planske dokumentacije

### URBANISTI• KI PROJEKAT “TURISTI• KO NASELJE SMOKVICE”

#### 1. UVOD

- 1.1. MOTIVI ZA IZRADU PLANA
- 1.2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA
- 1.3. OBUHVAT I GRANICE PLANA

#### 2. ANALIZA POSTOJE• EG STANJA

##### 2.1. PRIRIDNI USLOVI

- 2.1.1. Klimatske karakteristike
- 2.1.2. Konfiguracija terena
- 2.1.3. Hidrološke karakteristike
- 2.1.4. Prirodna bogatstva

##### 2.2. ANTROPOLOŠKI USLOVI

- 2.2.1. Postoje•e fizi•ke strukture
- 2.2.2. Kulturne i istorijske vrijednosti

##### 2.3. DOKUMENTACIONA OSNOVA

- 2.3.1. Izvod iz Prostornog plana
- 2.3.2. Izvod iz Programskog zadatka
- 2.3.3. Izvod iz Prostornog plana podru•ja posebne namjene  
za Morsko dobro

##### 2.4. FOTO DOKUMENTACIJA

### PLANIRANO RJEŠENJE

#### 3.1. PROGRAMSKE OSNOVE

- 3.1.1. Prostorna organizacija
- 3.1.2. Turizam i prate•i sadržaji
- 3.1.3. Planirane fizi•ke strukture

#### 3.2. OZELENJAVANJE – URE• ENJE ZELENIH POVRŠINA

- 3.3. SPOMENICI KULTURE
- 3.4. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE
- 3.5. ZAŠTITA OD POŽARA
- 3.6. ETAPNOST GRADNJE
- 3.7. KONTAKTNE ZONE I UZAJAMNI UTICAJ

#### USLOVI ZA URE• ENJE PROSTORA

- 4.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA
- 4.2. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU
- 4.3. USLOVI ZA PARCELACIJU
- 4.4. URBANISTI• KO-TEHNI• KI USLOVI
  - 4.4.1. Opšti uslovi
  - 4.4.2. Posebni urbanisti•ko-tehni•ki uslovi

#### GRAFI• KI PRILOZI

##### IZVOD IZ PROSTORNOG PLAN-a

- PROSTORNI PLAN OPŠTINE BUDVA ..... 1 : 10 000
- PP OPŠTINE BUDVA - infrastruktura ..... 1 : 10 000
- IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA ..... 1 : 5 000

#### POSTOJE• E STANJE

- KATASTARSKA PODLOGA SA ZONOM ZAHVATA
- GEODETSKI SNIMAK TERENA

#### PLANIRANO STANJE

- DETALJNA NAMJENA POVRŠINA
- POLOŽAJ KOLSKIH SAOBRA• AJNICA I PARKING PROSTORA
- NAMJENA OBJEKATA
- NACRT URBANISTI• KE PARCELACIJE
- 10. POPRE• NI PRESJECI
- 11. TIPOLOGIJA
- 12. PEJZAŽNO URE• ENJE
- 13. IZGLEDI SA MORA
- 14. KONTAKTNE ZONE
- 15. KONTAKT ZONA – MORSKO DOBRO

#### **SAOBRA• AJ:**

A/ TEKSTUALNI DIO

POSTOJE• E STANJE



## PLANIRANO STANJE SAOBRA• AJA

Saobra•ajnice  
Parkiranje  
Biciklist•ki saobra•aj  
Pješa•ki saobra•aj  
Interni prevoz putnika  
Javni masovni prevoz putnika

## B/ GRAFI• KI DIO

Saobra•ajnice  
Podužni profile  
Karakteristi•ni popre•ni presjeci

## **ELEKTROENERGETIKA:**

### A/ TEKSTUALNI DIO

#### POSTOJE• E STANJE

#### PLANIRANO STANJE

Ukupni pokazatelji planiranog stanja  
Vršno optere•enje objekata  
Prira•un vršnog optere•enja  
Izbor lokacije trafostanice  
Tip trafostanice  
10kV mreža  
Niskonaponska mreža  
Javno osvjetljenje  
Zaštita niskog napona  
Zaštita TS 10/0,4 kV  
Zaštita od visokog napona dodira  
Zaštita mreže visokog napona  
Alternativni izvori elektri•ne energije

## B/ GRAFI• KI DIO

Izvod iz Prostornog plana – infrastrukturni sistemi

#### PLANIRANO STANJE

Lokacija trafostanica 10/0,4kV

## **TELEKOMUNIKACIJE**

### A/ TEKSTUALNI DIO

#### UVOD

OPIS POSTOJEĆEG STANJA

OPIS USVOJENOG TEHNIČKOG RJEŠENJA

B/ GRAFIČKI DIO:

SITUACIONA ŠEMA KABLOVSKE TELEKOMUNIKACIONE  
KANALIZACIJE

### **HIDROTEHNIKA:**

TEKSTUALNI DIO

1. Opis postojećeg stanja
  - Izvorišta
  - Fekalne vode
  - Atmosferske vode
2. Osvrt na prostorni plan
3. Planirane hidrotehničke instalacije
  - 3.1. Uvod
  - 3.2. Vodovodna mreža
    - Procjena potreba u void
  - 3.3. Fekalna kanalizacija
    - Proračun količina otpadnih voda
    - Rješenje kanalizacije
  - 3.4. Atmosferska kanalizacija
    - Rješenje kanalizacije
  - 3.5. Razmještaj instalacija

B/ GRAFIČKI PRILOZI

1. Karta postojećeg stanja
2. Karta planiranog stanja

### **C. Mišljenja nadležnih organa**

(• 1. 41 Zakona o planiranju i uređenju prostora sl.list RCG br. 28/05):

1. **MINISTRATVO TURIZMA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE,**  
broj 01-1472/2 od 20.05.2008.godine
2. **ELEKTROPRIVREDA CRNE GORE AD – NIKŠIĆ**  
FC DISTRIBUCIJA PODGORICA,  
ELEKTRODISTRIBUCIJA BUDVA,  
br. 4111-1348 od 19.06.2008..god.

3. **MINISTRATVO KULTURE SPORTA I MEDIJA br. 04-1635/3 od**  
16.06.2008.god.

4. **JP VODOVOD I KANALIZACIJA br. 01-2167/1 od**  
04.07.2008.god.

### **III SUGESTIJE I MIŠLJENA:**

Obrađiva plana ugradio je pojedinačne izvještaje koje su dali članovi Komisije u Prijedlog plana.

Po Prostornom planu Opštine Budva u Grafičkom prilogu: PLANIRANA NAMJENA PROSTORA je isključivo turizam a u tekstualnom dijelu navodi se sledeći tekst:

#### **Površine za turizam**

(1) Površine za turizam služe smještaju objekata za odmor i rekreaciju. Mogu se dijeliti na površine za turistička naselja, površine za hotele i rent-a-vile, površine za kampove, površine za vikend naselja i površine za marine.

(2) Dopušteni su:

- turistička naselja,
- hoteli, rent-a-vile,
- kampovi,
- vikend naselja i kuće za godišnji odmor,
- marine sa pratećim sadržajima,
- objekti i institucije za opsluživanje područja i za sportske i rekreativne svrhe koje odgovaraju karakteristikama područja.

Uz definiciju osnovne namjene uvijek se daje šta je još dopušteno uz osnovnu namjenu čime se postiže određena fleksibilnost, a u daljem mogućem tumačenju stiče se stav da se to i podrazumijeva bez posebnog naglašavanja.

Polazeći od toga da je dominantna namjena ovog prostora turistička, s tim da se izgradnja turističkih sadržaja usmjerava skoro isključivo u pojas između obale i magistrale, u sklopu tog pojasa su i svi drugi sadržaji koji su potrebni turistima, pa prema tome komisija donosi sledeći:

#### **IV ZAJEDNI• KI ZAKLJU• AK:**

Predlaže se Predsjedniku opštine Budva da Urbanisti•kog projekta „TURISTI• KOG NASELJA SMOKVICA“, ura•en od strane „ADRIA INVEST“ d.o.o. Budva prosljedi u dalju proceduru.

KOMISIJA:

**Mr. Svetislav G. Popovi•,dipl.ing.arh.**  
Predsjednik komisije

**Mr. Dragoljub Markovi•,dipl.prostorni planer**  
Izvjestilac za prostorno planiranje

**Sreten Vuki•evi•,dipl.ing.arh.**  
Izvjestilac za urbanizam i arhitekturu

**Budislav Markovi•,dipl.ing.hort.**  
Izvjestilac za fazu hortikulture

**Radenko Ostoji•,dipl.ing.gra• .**  
Izvjestilac za fazu saobra•aja

**Božo Vuji•i•,dipl.ing.gra• .**  
Izvjestilac za fazu seizmologije i konstrukcije

**Stevan Vu•eti•, dipl.ing.hidro.gra• .**  
Izvjestilac za fazu vodovoda i kanalizacije

**Radosav Kova•evi•,dipl.ing.el.**  
Izvjestilac za fazu elektro instalacije

**Rajko Vujovi•,dipl.ing.el.**  
Izvjestilac za fazu elektro instalacije slabe struje

## 7. MIŠLJENJE MINISTARSTVA ODBRANE



Република Црна Гора  
**ОПШТИНА БУДВА**

Примљено: 09. 10. 2008.

Орг. јед.	Број	Прилог	Вриједност
011	110411		

**Crna Gora**  
**MINISTARSTVO ODBRANE**

Број : 06- 12403 / 08 -2  
Подгорика , 09. 10. 2008године.

ОПШТИНА БУДВА

БУДВА

ПРЕДМЕТ : одговор на ваш захтјев бр. 011 – 1097 / 2 од 09.09.2008.године

Министарство одбране даје позитивно мишљење на Предлог Урбанистичког пројекта « Туристичко насеље Смоквица » , који је урадио « АДРИА ИНВЕСТ » д.о.о. Будва.

СЕКРЕТАР МИНИСТАРСТВА

Ната Улићевић




*N. Ulicevic*



## 8. MIŠLJENJE MINISTARSTVA ZA EKONOMSKI RAZVOJ

Република Црна Гора ОПШТИНА БУДВА			
Примљено:	11.05.09.		
Орг. јед.	Број	Прилог	Вриједност
ОМ	203/1		



Република Црна Гора ОПШТИНА БУДВА			
Примљено:	30.4.2009.		
Орг. јед.	Број	Прилог	Вриједност
001	-1151/1		

*Crna Gora*

*Ministarstvo za ekonomski razvoj*

Број: 10-2916/1  
Подгорица, 24.04.2009. године

### ОПШТИНА БУДВА

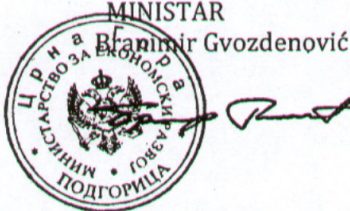
Rajko Kuljača, predsjednik

Vašim dopisom br. 001-960/3 od 10.04.2009. godine, shodno članu 48 Zakona o planiranju i uređenju prostora («Službeni list RCG», br.28/05), dostavljen je **Predlog Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“**, koji je urađen od strane „ADRIA INVEST“ d.o.o. iz Budve.

U postupku izrade planskog dokumenta, Reviziona Komisija, obrazovana rješenjem predsjednika opštine Budva br. 001-640/1 od 12.05.2008. godine, razmatrala je plansko rješenje i predložila Predsjedniku Opštine da predmetnu dokumentaciju prihvati.

Ministarstvo je pregledom Predloga Plana i ostale dokumentacije (Izveštaj Revizione Komisije, izvještaj sa javne rasprave), ocijenilo da je postupak njegove izrade i razmatranja tekao u skladu sa zakonskom procedurom, te daje **SAGLASNOST**.

MINISTAR  
Branimir Gvozdenović



Rimski trg 46, 81000 Podgorica  
TEL: (+382) 81 482 121; (+382) 81 482 112; FAX: (+382) 81 234-131  
Web: [www.minekon.vlada.cg.yu](http://www.minekon.vlada.cg.yu)



## 9. ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Na osnovu člana 45. stav 1. tačka 4. Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list RCG", br. 42/03, 28/04, 75/05 i 13/06), člana 27., člana 49. stav 3. i člana 50. Zakona o planiranju i uređanju prostora ("Službeni list RCG", broj 28/05), a u vezi člana 163. stav 1. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 51/08), člana 39. stav 1. tačka 4. Statuta opštine Budva (Službeni list opštine Budva", br. 4./05), Skupština opštine Budva na sjednici održanoj dana 09. juna 2009.god. donijela je

### O D L U K U

#### o donošenju Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“

##### Član 1.

Donosi se Urbanistički projekat „Turističko naselje Smokvica“ (u daljem tekstu: UP). UP je izradio „ADRIA INVEST“, d.o.o. Budva.

##### Član 2.

UP se sastoji iz: tekstualnog dijela i grafičkih priloga postojećeg i planiranog stanja urađenih u vidu knjige (elaborata) u analognoj i digitalnoj formi.

Tekstualni dio sadrži: 1. Opšti dio, 2. Uvod, 3. Analizu postojećeg stanja, 4. Planirano rješenje, 5. Rješenje plana, 6. Uslovi za uređenje prostora, 7. Saobraćaj, 8. Elektroenergetika, 9. Telekomunikacije, 10. Hidrotehnika.

UP sadrži sledeće grafičke priloge: 1, 2. i 3. Izvod iz Prostornog plana opštine Budva, 4. Geodetska podloga 5. Planirano stanje – Namjena objekata, 6. Planirano stanje – Detaljna namjena površina, 7. Planirano stanje - Nacrt urbanističke parcelacije, 8, 9, 10, 11 i 12 Planirano stanje - Poprečni presjeci, 13, 14 i 15. Planirano stanje – Položaj kolskih saobraćajnica i parking prostora, 16, 17 i 18. Planirano stanje - Tipologija, 19, 20 i 21. Planirano stanje – Idejna rješenja, 22. Planirano stanje – Pejzažno uređenje, 23. Planirano stanje - Pogled sa mora, 24. Planirano stanje- kontakt zone i 25. Zona morskog dobra, 26, 27, 28, 29, 30, 31 i 32. Planirano stanje – Saobraćajnice, 33. Postojeće stanje, 34. Hidrotehnička infrastruktura, 35. Napajanje električnom energijom i Lokacija trafostanica 10/04 kv, Situacione šeme kablovske telekomunikacione kanalizacije- list br.1, 2 i 3.

##### Član 3.

Područje obuhvata UP-a, nalazi se u KO Reževići I, a granice obuhvata su:

**sa južne strane:** granica kat. parcela 2797 sa jedne i kat. parcela 2807, 2806, 2805, 2800 i 2738, sve KO Reževići I, sa druge strane;

**sa istočne strane:** lokalnim putem za Perazića Do, zatim nastavlja granicama kat. parcela 2737/2, 2734, 2731/2, 2730, 2720, 2718, 2712/1, 2669, 2702, 2701, 2700, 2690, 2689, 2687, 2688, 2686, 2973, 2619, 2618, 2617, 2542, 2545, 2544/1, 2560, 2562, 2571, 2572, 2583, 2582, 2584, 2600, 2599, 2991, 1798, 1797, sa jedne i kat. parcela 2738, 2709/1, 2616, 2614, 2612, 2609, 2603, 2601 i 1794/1, sve KO Reževići I sa druge strane;

**sa sjeverne strane:** granica obuhvata siječe kat. parcelu 1794/1 KO Reževići I u pravcu mora od granice kat. parc. 1797 i 1800 KO Reževići I;

**sa zapadne strane:** Jadransko more.

Ukupna površina zahvata UP-a iznosi 22,77 ha.

**Član 4.**

Za potrebe izrade UP-a, utrošena su finansijska sredstva u iznosu od 140 000,00 €. Finansijska sredstva iz stava 1. ovog člana obezbijedili su zainteresovani korisnici prostora.

**Član 5.**

UP se donosi na period od 5 godina.

**Član 6.**

Prostor obuhvata UP-a, uređivaće se prema urbanističko-tehničkim uslovima datim u tekstualnom i grafičkom dijelu.

**Član 7.**

Za sprovođenje UP-a, nadležni su organi državne i lokalne uprave za poslove uređenja prostora.

**Član 8.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu CG-opštinski propisi", a objaviće se i u "Službenom listu opštine Budva".

**Broj: 0101- 227/1**  
**Budva, 09. jun 2009. godine**

**SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA**  
**PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,**

**Krsto Ljubanović**





# URBANISTI•KI PROJEKAT T.N. SMOKVICE

## 1. UVOD

Ovaj materijal, zajedno sa grafi•kim priložima predstavlja URBANISTI•KI PROJEKAT "TURISTI•KO NASELJE SMOKVICE".

Izradi predloga URBANISTI•KOG PROJEKTA "TURISTI•KOG NASELJA SMOKVICE" prethodile su konsultacije sa sa opštinom Budva, vlasnicima zemljišta, konsultantima iz oblasti turizma i drugih srodnih oblasti. Sve date primjedbe i sugestije stru•ni tim obra•iva•a je razmotrio, usvojio i unio u predloženi Urbanisti•ki projekat.

Kao polazne osnove za izradu Urbanisti•kog projekta koriš•ene su osnovne postavke sadržane u •lanu.31. Zakona o planiranju i ure•enju prostora ("Službeni list RCG", br.28/05), Prostorni plan opštine Budva ( "Sl. list RCG", br.30/07), programski zadatak, geodetski snimak lokacije koji je uradio „Geomont“d.o.o. Budva, po nalogu opštine Budva, preliminarni elaborat o geotehni•kim svojstvima terena za potrebe izrade idejnog rješenja turisti•kog kompleksa na lokaciji Smokvica u Reževi•ima br. 1015/007 od 15.10.2007.g. koji je uradio VH – Montenegro GEOTEHNIKA – Nikši•, kao i zahtjevi gra•ana.

Zahtjevi gra•ana dostavljeni su obra•iva•u preko Agencije za planiranje prostora Opštine Budva zaklju•no sa 11. IV 2008. godine.

Izradi Urbanisti•kog projekta pristupilo se na osnovu ugovora broj 001-3304/4 od 20. 12. 2007. godine, zaklju•enim izme•u Opštine Budva, ADRIA INVEST d.o.o. Budva i "V.A.S.INVEST" d.o.o. Rijeka Reževi•i - Budva.

### 1.1. MOTIVI ZA IZRADU PLANA

Zona koja je obuhva•ena Urbanisti•kim projektom je neizgra•ena i daje mogućnost radikalne promjene odnosno izgradnje predvi•ene planovima višeg reda koja bi značajno poboljšala funkcionisanje ovog područja i kontaktnih zona.

### 1.2. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

Zoning, odnosno namjena površina područja obuhva•enog izradom Urbanisti•kog projekta "Turisti•kog naselja Smokvice" prema Izmjenama i dopunama prostornog plana opštine Budva ("Sl. list RCG", br.11 od 27.III 2009.godine) predvi•a turisti•ku izgradnju manje gustine.

### 1.3. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Granice zahvata plana •ine:

-sa južne strane: granica kat. parcela 2797 sa jedne i kat. parcela 2807, 2806, 2805, 2800 i 2738, sve KO Reževi•i I, sa druge strane;

-sa isto•ne strane: lokalnim putem za Perazi•a Do, zatim nastavlja granicama kat. parcela 2737/2, 2734, 2731/2, 2730, 2720, 2718, 2712/1, 2669, 2702, 2701, 2700, 2690, 2689, 2687, 2688, 2686, 2973, 2619, 2618, 2617, 2542, 2545, 2544/1, 2560, 2562, 2571, 2572, 2583, 2582, 2584, 2600, 2599, 2991, 1798, 1797, sa jedne I kat. parcela 2738, 2709&1, 2616, 2614, 2612, 2609, 2603,

2601 I 1794/1, sve KO Reževići I sa druge strane;  
-sa sjeverne strane: siječne kat. parcelu 1794/1 KO Reževići I u pravcu mora od granice kat. parc.  
1797 i 1800 KO Reževići I;  
-sa zapadne strane: Jadransko more.

Ukupna površina prostora za koji se radi Urbanistički projekat "Turističko naselje Smokvice" iznosi 22,77 ha.

## 2. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

### 2.1. PRIRODNI USLOVI

#### 2.1.1. Klimatske karakteristike

Srednja godišnja temperaturana na prostoru Urbanističkog projekta TN Smokvice, kao i u •itavoj budvanskoj opštini, iznosi 17°C /januar 7,7°C/, a broj sunčanih dana godišnje je 270, bez vlage i magle zimi. Srednja godišnja oblačnost je 5,0 što znači da je 5/10 neba pokriveno oblacima. Od vetrova javljaju se bura, jugo i maestral ili zmorac.

Jugo duva povremeno tokom •itave godine kao topao, vlažan i jak - dostiže brzine od 80 km/h i najčešće je od oktobra do marta. Maestral, od mora prema kopnu, duva naročito u julu i avgustu, a maksimalne brzine su mu 15-20 km/h tako da se ne javljaju tzv. tropske noći sa temperaturama preko 25 °C. Godišnje, jak vetar duva 7 dana, a olujni vetrovi su veoma retki.

Budvanska opština se odlikuje srazmjerno malom relativnom vlažnošću 67-75 % i najmanja je u ljetnjim mjesecima. Prosječna godišnja vrednost padavina iznosi 1578 mm. Broj dana sa snijegom je neznatan i može se zanemariti.

#### 2.1.2. Konfiguracija terena

Prostor obuhvaćen ovim Urbanističkim projektom karakteriše veoma nagnut teren prema moru sa izraženim padom neposredno uz obalu i na granici zone zahvata u pravcu sjeverozapad-sjeveroistok. Prostor TN Smokvica gravitira ka strmoj kamenitoj obali koja je razučena samo u dijelu poluostrva dok se ispred njega nalazi Perazića školji.

Seizmičnost područja koje zahvata Urbanistički projekat TN Smokvice je u zoni IX MCS skale.

Analizom preliminarnog elaborata o geotehničkim svojstvima terena na ovoj lokaciji koje je uradila, za potrebe investitora, GEOTEHNIKA iz Nikšića može se zaključiti sledeće:

- Da dosadašnji nivo geotehničkog i inženjerskogeološkog istraživanja ne sprečava formiranje zamišljene koncepcije Idejnog rješenja ili Idejnog projekta turističkog kompleksa na Smokvici na kompletnom istraživanom terenu.
- Na središnjem dijelu kompleksa nalazi se kamena drobina i blokovi sipari koji su neadekvatni kao podloga za fundirane objekte. Ovaj materijal je neophodno ukloniti. Isti je idealan, kao građevinski materijal za dalju obradu kao i za nasipanje i formiranje novih plaža ili za izradu posteljice puteva. Na ovim djelovima poterbno je predvidjeti veću ukopanost objekata a ove prostore iskoristiti za garaže odnosno parkiranje vozila.

### 2.1.3. Hidrološke karakteristike

Prosječna temperatura mora je 18,5°C /u avgustu 23,9°C; u februaru 13,1°C / a maksimalna ljetnja 27°C pa tako kupališna sezona traje 6-7 mjeseci. Salinitet je 38,48-38,60 ‰ ; providnost je na otvorenom moru 56 metara, a u priobalju 5. Plima i osjeka imaju sasvim malu visinu od 30 cm, a morske struje predstavljaju vrlo lagana horizontalna kretanja od 7,2 km na dan. Po sjevernoj granici zone zahvata prema moru teče Rijeka Reževići a po južnoj, Rijeka Reževac. Voda iz ovih rijeka koristila se za navodnjavanje obližnjeg obradivog zemljišta.

### 2.1.4. Prirodna bogatstva

Vegetacioni pokrivač je prilično siromašan. Nekoliko požara u zadnjih 20 godina značajno je degradiralo nekadašnju vegetaciju. Nepristupačnost lokacije, bez izgrađenih puteva i pješačkih staza, u ovim slučajevima je uslovlila nemogućnost brze i efikasne intervencije vatrogasne službe. Preostala stabla hrasta sačuvani su prilikom zadnjeg iščimljenja terena i snimanja terena su evidentirani na geodetskoj podlozi.

Faunom je, naročito ptičjim svijetom i najkvalitetnijim vrstama bijele i plave ribe, ovo područje vrlo bogatstvo.

## 2.2. ANTROPOLOŠKI USLOVI

### 2.2.1. Postojeće fizičke strukture

Na ovom području ne postoje tradicionalne seoske naseobine. Jedini objekat u zoni zahvata je i u Zoni Morskog dobra i nalazi se na poluostrvu a spratnosti je P+0, sa elementima tradicionalne gradnje na ovom prostoru koji karakterišu spoljni kameni zidovi, drvene škure ili grilje, pokrivač od keramike, kamene podzide i mediteransko rastinje.

### 2.2.2. Kulturne i istorijske vrijednosti

Burna i dinamična istorijska prošlost ostavila je tragove u kulturno-istorijskom naslijeđu ali na području zone zahvata Urbanističkog projekta TN Smokvice ne nalaze se nikakve kulturne i istorijske vrednosti.

## 2.3. DOKUMENTACIONA OSNOVA

### 2.3.1. Izvod iz Prostornog plana

#### **POLOŽAJ I PRAVCI RAZVOJA BUDVANSKOG PODRUČJA U ODNOSU NA REGIONALNO OKRUŽENJE**

Budvansko područje je dio Crnogorskog primorja, koje je specifično po svom geološkom, geografskom, biološkom i pejzažnom diverzitetu. Ovaj diverzitet čini glavnu prirodnu osnovu komparativnih prednosti i konkurentne sposobnosti Crne Gore, budući da u njoj postoji veliki broj veoma posebnih ekosistema, iz četiri glavna bioma ("mega ekosistema"). Uopšte uzevši, prirodni uslovi i resursi pružaju mogućnosti za razvoj turizma, pomorske privrede i komplementarnih grana poljoprivrede.

Dok je, s jedne strane, ukupni tzv. "teritorijalni kapital" budvanskog područja ostao znatno neiskorišten u proteklih nekoliko decenija, on je, s druge, veoma narušen, zbog dosad

dominiraju•eg obrasca razvoja, što prijeto da ugrozi komparativne prednosti i konkurentsku sposobnost ovog podru•ja na me•unarodnom turisti•kom tržištu.

U razvojnom pogledu, Primorje, a u njemu i budvansko podru•je, jeste jedna od najdinami•nijih cjelina Crne Gore. Iako je po površini teritorije najmanji, po privrednom i drugom potencijalu primorski region je najperspektivniji region u Crnoj Gori. Mjereno veli•inom BDP-a po stanovniku, u ve• podužem periodu Budva je jedna od najrazvijenijih opština u Crnoj Gori.

Broj stanovnika postojano raste, a tako se o•ekuje i u budu•nosti, gdje •e primorski region biti najdinami•niji u demografskom pogledu, iako se o•ekuje nešto manji priliv stanovništva nego do sada. Sa sadašnjih (2003. godina) 145847, broj stanovnika porastao bi na 174520 u 2021. godini, što je najve•i relativni porast među makro regionima Crne Gore.

Glavni preduslovi za razvoj turizma jesu sljede•i:

- Rekonstrukcija i modernizacija postoje•ih sadržaja turisti•e ponude, posebno onih kapaciteta koji su ruinirani u vremenu djelovanja sankcija, kao i izgradnja novih kapaciteta;
- Izgradnja Regionalnog vodovoda Crnogorskog primorja, kao i sistema za kanalisanje i pre•iš•avanje otpadnih industrijskih voda i atmosferskih voda;
- Modernizacija i izgradnja savremenog sistema telekomunikacija;
- Izgradnja gradskih zaobilaznica;
- Produženje trajanja turisti•ke sezone;
- Pобољšanje veza priobalnog dijela sa Nacionalnim parkovima "Orjen" i "Lovcen";
- Intenzivniji razvoj pomorskog saobra•aja; i
- Mudro i pažljivo ("održivo") koriš•enje ruralnog zale•a.

Mrežu turisti•kih centara u regionu •ini•e Herceg Novi, Kotor, Tivat, Budva, Bar i Ulcinj. U navedenim okvirima, Budva treba da postane prvorazredni turisti•ki centar me•unarodnog zna•aja, a ukupne turisti•ke aktivnosti na Crnogorskom primorju treba da se razvijaju me•usobno komplementarno, kao i komplementarno sa diversifikacijom turisti•kog razvoja u kontinentalnoj Crnoj Gori.

Me•u centrima raznih rangova (centar republi•kog zna•aja, republi•ki centar posebnog zna•aja, centri regionalnog zna•aja, centri opštinskog zna•aja, zna•ajni lokalni centri i lokalni centri), Budvi je odre•en tre•i rang, tj., centra regionalnog zna•aja ( za naselja sa preko 40000 stanovnika), sa pripadaju•im funkcijama.

### **Potencijali i ograni•enja**

Potencijali postoje•e turisti•ke ponude su: prirodni potencijali za kupališni turizam i druge vidove turizma, posebno eko turizam i nauti•ki turizam; izgra•eni turisti•ki kapaciteti i znatni ugostiteljski kapaciteti sa tendencijom rasta kvaliteta ponude; tradicija i stvorena reputacija Budve, Be•i•a, Milo•era, Sv. Stefana i Petrovca; manifestacije u funkciji turizma; razu•enost obale sa specifi•nim ambijentalnim karakteristikama pješ•anih plaža i kontrastnim planinskim zale•em; istorijsko urbani centar Budve i brojna nepokretna kulturna dobra i arheološki lokaliteti.

Ograni•enja turisti•ke ponude su:

- nepovoljno funkcionalno i tehni•ko stanje ve•eg broja hotela i drugih smještajnih kapaciteta s obzirom na to da starost hotelskih struktura i prate•e infrastrukture prevazilazi tri decenije (potreba rekonstrukcije ve•eg dijela turisti•kih kapaciteta);
- nepovoljna struktura smještajnih kapaciteta s obzirom na dominaciju objekata niže kategorizacije, odnosno relativno malu zastupljenost smještajnih kategorija komercijalnog karaktera;
- nedovoljna uskladenost sa klasifikacijom i kategorizacijom smještajnih objekata prema turisti•kom zakonodavstvu Evropske unije i neprilago•enost novim trendovima turisti•ke

tražnje koji zahtijevaju selektivni turizam (umjesto masovnog) i specijalizovane hotele (umjesto univerzalnih);

- pretjerana koncentracija turističkih struktura, koja je suprotna zahtjevima kvaliteta i želje turista za komforom i uživanjem u pejzažu i kontaktu sa prirodom, a takode je i limitirana uskim zalozem i kapacitetom postojećih uređenih plaža;
- previsoka tzv. sezonska koncentracija turističkog prometa, budući da se u dužem periodu veći dio prometa (u prosjeku 70%) ostvaruje u julu i avgustu, a dodatnih 20% u junu i septembru;
- nedovoljno razvijena turističko-rekreativna ponuda u prostoru;
- nedovoljno razvijena tehnička infrastruktura (u prvom redu vodosnabdijevanje, koje je nedovoljno i za sadašnje potrebe, regulisanje otpadnih voda i evakuacija komunalnog otpada, i putna infrastruktura, jer je Jadranska magistrala na pojedinim dionicama pretvorena u primarnu naseljsku saobraćajnicu uz izražen nedostatak parkinga);
- konflikti između: atraktivnosti aluvijalnih ravnih površina duž plaža (Slovenske, Jaza, Bečija) za razvoj turizma i lokalno najvećeg nivoa seizmičkog hazarda; nekontrolisanog razvoja turizma i zahtjeva za zaštitom autentičnog pejzaža; atraktivnosti za razvoj turizma Jaza i Buljarice i mogućeg zemljišta u dijelu aluvijalnih ravni (potrebna melioracija).

## RAZVOJ POJEDINIH SEKTORA I OBLASTI

### STANOVNIŠTVO I MREŽA NASELJA

Osnovni dugoročni cilj razvoja i uređenja opštine Budva je jačanje policentričnog sistema centara, sastavljenog od mreže naselja različitih hijerarhijskih rangova, i usklađeni razvoj širih gradskih područja, u kojima je koncentrisan najveći dio stanovništva opštine. Pored toga, prioritet ima međusobno dopunjavanje funkcija urbanih i seoskih naselja, uz većekorišćenje razvojnih potencijala seoskog područja i poboljšanje kvaliteta i privlačnosti gradova i drugih naselja.

U skladu sa osnovnim postulatima održivog razvoja, zatečeni i prepoznati trendovi koji utiču na sveobuhvatan razvoj mreže naselja i centara predstavljaju osnov za budući razvoj budvanskog područja. Aktivnom i osmišljenom politikom zapošljavanja, poboljšanja uslova života i rada u manje razvijenim naseljima, aktiviranjem i adekvatnim korišćenjem prirodnih resursa, itd. moguće je izvršiti kvalitetnije prestrukturiranje mreže naselja i centara u okviru opštine Budva.

Novije iskustvo upućuje na zahtjev da se u planiranju i uređenju naselja mora voditi računa o očuvanju biološke raznovrsnosti, prirodnih vrijednosti, kulturnog nasljeđa i drugih vrijednosti. U tome, naročito se kulturno nasljeđe uzima kao faktor koji bitno determiniše kvalitet životne sredine i razvojnih potencijala naselja.

### TURIZAM I SPORT

#### **Ciljevi i zadaci**

Razvoj turizma i ugostiteljstva, odnosno organizacija i uređenje turističkih prostora na području Budve i budvanske rivijere zasnivaže se na sljedećim opštim i posebnim ciljevima i zadacima.

#### **Opšti ciljevi razvoja turizma**

Polazeći od odredbi Prostornog plana Republike Crne Gore i interesa opštine Budva, a imajući u vidu preporuke i standarde Evropske unije u oblasti održivog razvoja i izvještaje međunarodnih eksperata o potencijalima turizma opštine Budva utvrđuju se sljedeći opšti ciljevi razvoja i uređenja turističkih prostora:

- Uvođenje principa održivog razvoja u turizmu, uz ekonomsku i ekološku revitalizaciju prostora, racionalizaciju korišćenja prirodnih resursa, očuvanje, zaštitu i unapređenje

prirode i životne sredine;

- Dalja afirmacija turizma i komplementarnih djelatnosti (poljoprivrede, saobraćaja i druge infrastrukture, male privrede, zdravstva, edukacije, kulture i dr.) kao glavnog razvojnog agensa područja koji sadrži izrazitije motive za domaće i inostranu turističku tražnju, odnosno u kojima su turističke aktivnosti produktivnije ili prilagodljivije od drugih mogućih aktivnosti;
- Kompleksna valorizacija prirodnih i stvorenih turističkih potencijala, diferenciranih po vrijednosti i sadržaju, u skladu sa trendovima svjetske i domaće tražnje, standardima međunarodnog tržišta i socio-ekonomskim interesima Republike Crne Gore i lokalne zajednice;
- Razvoj turizma visokog kvaliteta (hoteli, vile i rezidencije sa 4 i 5 zvjezdica, marine, kongresni i biznis centri i dr.) i cjelogodišnje turističko-rekreativne ponude u prostoru;
- Razvoj ekološkog turizma uz funkcionalno integrisanje turističke ponude ruralnog zaleća i budvanske rivijere;
- Organizovanje cjelogodišnje, sadržajno zaokružene i integrisane, ponude turističkog područja, koje sadrži afirmisane motive i omogućava afirmisanje novih motiva domaće i inostrane turističke tražnje;
- Kompletiranje i zaokruživanje postojećih turističke ponude uz inteziviranje razvoja turističkih aktivnosti sa najpovoljnijim uslovima za maksimalno produženje turističke sezone i povećanje stepena iskorištenosti kapaciteta turističke ponude, većim uključivanjem prirodnih i kulturno-istorijskih vrijednosti;
- Državno stimulisanje socijalnih funkcija turizma, posebno u oblastima zapošljavanja (lokalnog stanovništva u turizmu), zdravstva, sportske rekreacije, sporta i edukacije djece i omladine;
- Podrška razvoju turizma državnim i lokalnom regulativom razvoja, državnim ulaganjima u izgradnju primarne infrastrukture i javnih sadržaja, kao i stimulacijom komercijalnih investitora u početnim koracima razvoja, kroz fiskalne, kreditne i druge olakšice, kroz odgovarajuće mjere zemljišne politike (posebno u pogledu građevinskog zemljišta) i dr.

### **Posebni ciljevi i zadaci razvoja turizma**

Posebni ciljevi za ostvarivanje opštih ciljeva razvoja i uređenja turističkih prostora odnose se na:

- Zaštitu i unapređenje osnovnih prirodnih resursa turizma -prvenstveno morskog dobra i obale od svih vidova degradacije (od neplanske izgradnje i izgradnje preko kapaciteta prostora, degradacije predionog lika panorame obale i zaleća, ispuštanja otpadnih voda i opasnih materija u more, neodržavanja i komunalne neopremljenosti plaža, sjeme maslina i šuma, otvaranja kamenoloma i dr.);
- Unapređenje postojećih vidova odmorišno-rekreativnog, sportsko-rekreativnog, nautičkog, manifestacionog, tranzitnog, poslovnog-kongresnog turizma i organizovanje vidova, spomeničkog, ekološkog, etnološkog, izletničkog, lovnog i ribolovnog turizma i dr., sa značajnim povećanjem trajanja turističke sezone;  
Sanaciju, adaptaciju, rekonstrukciju i modernizaciju postojećih objekata turističkog smještaja i ugostiteljskih objekata, radi postizanja viših i visokih kategorija po svjetskim standardima, dopuna postojećih turističke ponude i povećanje stepena iskorištenosti i efikasnosti privređivanja;
- Izgradnju novih kapaciteta viših i visokih kategorija na područjima sa najvećim potencijalom za razvoj turizma, prije svega Buljarice i Jaza, a u manjem obimu na ekskluzivnim turističkim zonama u Budvi i Bečićima, i na potezu od Kamenova do Buljarice uz poštovanje standarda po kom je po jednom stacionarnom korisniku potrebno obezbijediti od 70 do 100 m<sup>2</sup> zelenih površina;
- Rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih marina u zonama razvoja ekskluzivnog turizma, prije svega u Budvi, Buljarici i Jazu sa dovoljnim brojem višefunkcionalnih vezova na vodi i

parking mjesta (maksimalno 20% od broja vezova) kao i drugim pratećim objektima (zimovnicima, servisima i dr.) u namjenski predviđenim zonama;

- Razvoj, uređenje i integriranje turističke ponude u prostoru budvanske rivijere i ruralnog zaleđa, kao neposrednom funkcionalnom okruženju: plaže, nautika, sadržaji sportskorekreativnih klubova, akvaparkovi, izletnički itinereri, turističko-rekreativni koridori (šetne staze, biciklističke staze, žižare i dr.), lov i ribolov i dr.;
- Rekonstrukciju, izgradnju i dovođenje u optimalno funkcionalno stanje saobraćajne, vodne (vodosnabdijevanje, kanalizacije i praćavanje otpadnih voda), energetske, telekomunikacione i druge infrastrukture u funkciji turizma, kojima se obezbjeuje racionalnija organizacija prostora za turizam, integralan razvoj i uređenje područja;
- Koncipiranje organizacije turističkog prostora budvanske rivijere prema prirodnim i stvorenim uslovima i resursima i podjela turističkog prostora na cjelovite, originalne i integrisane komplekse jedinstvene turističke ponude, sa visokokvalitetnim, originalnim i raznovrsnim turističkim proizvodima;
- Namjensko rezervisanje prostora novih potencijala turističke ponude odgovarajućom planskom regulativom;
- Ograničenje izgradnje vikendica u zoni primorja, komercijalizovanje postojećeg vikend izgradnje i njeno funkcionalno integriranje, zajedno sa ruralnim zaleđem, u ponudu turističkih cjelina budvanske rivijere;
- Aktiviranje razvoja komplementarnih aktivnosti posredstvom turizma, posebno u proizvodnji eko-hrane, autentičnih etno-proizvoda i dr., uz očuvanje, prezentaciju i aktiviranje vrijednosti prirodne i kulturne baštine;
- Postizanje višeg kvaliteta postojećih i novih komercijalnih aktivnosti i sadržaja turističke ponude;
- Privatizaciju i transformaciju društvenih turističko-ugostiteljskih preduzeća (sa hotelima, pansionima, restoranima i dr.), kao i objekata odmarališta, uz razvoj privatnog preduzetništva u malim i srednjim turističko-ugostiteljskim preduzećima; i
- Obezbeivanje visokog standarda usluge servisa i javnih službi (posebno trgovine, zanatskih servisa, zdravstva, kulture, administracije i dr.) u skladu sa potrebama lokalnog stanovništva i turista.

### **Ciljevi i opredjeljenja razvoja rekreacije i sporta**

Razvoj rekreacije, fizičke kulture i sporta, odnosno organizacija i uređenje rekreativnih i sportskih prostora zasniva se na općim ciljevima i opredjeljenjima i posebnim ciljevima i zadacima. Opći ciljevi i opredjeljenja obuhvataju:

- Državnu i privatnu inicijativu u stimulanju razvoja rekreacije i sporta, posebno u oblasti zdravstvene i sportske rekreacije, sporta i edukacije mladih, kao i sa ciljem obogaćivanja turističke ponude;
- Unapređenje uslova za rekreaciju stanovništva u gradskim naseljima i njihovom okruženju, otvaranjem i kompletiranjem izletišta, izgradnjom sadržaja za sportove na vodi, turističkim i komunalnim opremanjem sela i dr.;
- Stvaranje uslova za selekciju mladih u sportskim aktivnostima, od rekreativnih i školskih do vrhunskih, koje mogu da afirmišu lokalnu sredinu, region i državu, čineći glavne uzore za dalje sportsko-rekreativne aktivnosti mladih;
- Oblikovanje sadržaja i strukture rekreacije i sporta geografskom području, etnamentalitetu, izgrađenoj i prirodnoj sredini, stvaranjem originalnih aktivnosti i sadržaja koji odgovaraju lokalnom stanovništvu i mogu predstavljati posebno privlačne motive za turističku klijentelu;
- Uključivanje rekreacije i sporta lokalne sredine u turističku ponudu radi racionalizacije ponude i integracije lokalnog stanovništva sa turistima.

Posebni ciljevi i zadaci obuhvataju:

- Unapre•enje i oboga•ivanje aktivnosti i sadržaja rekreacije, fizi•ke kulture i sporta za potrebe stanovništva i turista, zavisno od specifičnih lokalnih uslova, po standardima za gradske turisti•ke centre sa okolinom;
- Kompletiranje gradskih rekreativnih i sportskih sadržaja za istovremeno zadovoljenje potreba gradskih stanovnika i turisti•kih posjetilaca u pogledu opšte i sportske rekreacije; formiranje specijalizovanih sportskih sadržaja, sa posebnim naglaskom na sadržajima i objektima za cjelogodišnje koriš•enje;
- Valorizovanje prirodnih potencijala za organizovanje rekreativnih i sportskih sadržaja, prvenstveno uz morsku obalu (za ve•inu sportskih, sportsko-rekreativnih i rekreativnih sadržaja), kao i neposrednom okruženju (uglavnom za rekreativne sadržaje), uz adekvatno povezivanje sa ostalim zelenim površinama kao i povezivanje rivijere sa ruralnim i planinskim zale•em (izletni•kim stazama za pješake, bicikliste i jaha•e, turisti•ko-rekreativnom infrastrukturom, npr. ži•arama, i dr.);
- Formiranje ve•ih rekreativnih i sportsko-rekreativnih sadržaja u urbanim i turisti•kim centrima i manjih sadržaja u ruralnom zale•u i stambenim zonama (tereni malih sportova za omladinu i odrasle, dje•ja igrališta); i
- Kompletiranje svih škola neophodnim zatvorenim i otvorenim terenima za male sportove, namijenjenim redovnoj fizi•koj kulturi u•enika i studenata, posebnim sportskim aktivnostima dijela u•enika, i uklju•ivanju u sportsko-rekreativnu ponudu grada (iznajmljivanje spoljnim korisnicima, pod uslovom da su zadovoljene sve redovne i vanredne potrebe škola).

## UREĐENJE PREDJELA

Osnovni opšti cilj jeste o•uvanje što ve•eg broja elemenata autohtonog pejzaža, odnosno autohtonog biološkog, geografskog i pejzažnog diverziteta budvanskog podru•ja. Prioritetno treba štiti prirodne i stvorene zelene površine, kao i ambijent starih naselja. U zaštiti i unapređenju predjela, treba nastojati da se ostvari kako biološki i vizuelno vrijedniji prostor tako i socijalno i ekonomski bogatiji predio.

**Posebni ciljevi** obuhvataju:

- Zaštitu i unapre•enje svih identifikovanih prirodnih i kulturno-istorijskih potencijala predjela;
- Umanjenje negativnih uticaja urbanog razvoja na predio, kroz što šire zadržavanje i o•uvanje postoje•e strukture, kao i kroz fizi•ko, ekološko i drugo obezbjeđivanje intenzivne i trajne povezanosti među staništima i zaštitu tih veza;
- O•uvanje i unapre•enje svih zelenih površina, u skladu sa principima ekološkog planiranja predjela; i
- Preduzimanje neophodnih mjera za otklanjanje potencijalnih ošte•enja i negativnih uticaja na predio (u vizuelnom, biološkom i drugom pogledu).

**Posebne smjernice i preporuke** definišu se za opšti i turistički razvoj:

- U slu•ajevima kada bi predviđeni razvoj mogao znatno ugroziti pejzaž odnosno ukupni diverzitet pojedinih djelova budvanskog podru•ja, od razvoja u tim djelovima treba odustati i preusmjeriti ga u druge djelove (lokalitete); potpunog izbjegavanja do preusmjeravanja planiranih aktivnosti i turisti•ke izgradnje na druge lokalitete;
- U slu•ajevima kada nije mogu•e izbje•i negativne uticaje, neophodno je predvidjeti mjere za pra•enje uticaja i njihovo umanjeње;
- Imperativ je da se svuda gdje je to neophodno postavljaju zaštitni pojasevi, radi zaštite pojedinih lokaliteta kao što su izvorišta voda, zna•ajne lokacije biodiverziteta, spomeni•ko i drugo kulturno naslje•e, posebne ambijentalne cjeline i druga prirodna i kulturna dobra; i
- Posebno u slu•aju turisti•kih aktivnosti odnosno izgradnje: a) prije izgradnje neophodno je



izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala; b) svaki objekt, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje; i c) prilikom ovakvih intervencija, treba koristiti autohtone vrste kao što su hrast crnika (*Quercus ilex*), cempres (*Cupressus sempervirens*), pinjol, *Pinus maritima* itd.

## ZAŠTITA PRIRODE

Polazeći od principa i kriterijuma održivog razvoja, **opšti i posebni ciljevi zaštite prirode**, kao i preporuke za njihovo ostvarivanje, obuhvataju veći broj elemenata, od kojih su najvažniji sljedeći:

- Uopšte uzev, treba smanjiti devastaciju prostora i pažljivo usmjeravati i kontrolisati dalji antropogeni uticaj na biološki, geografski i predioni diverzitet prostora;
- Zaštitu prirode treba sprovoditi kao trajnu aktivnost;
- Prioritetno treba preduzeti sanaciju već devastiranog i degradiranog prostora;
- Dosljedno treba primjenjivati zakonske obaveze i druge preporuke u pogledu primjene instrumenta "procjena uticaja na životnu sredinu", naročito u slučaju većih turističkih, stambenih i drugih kompleksa, kao i za krupniju tehničku infrastrukturu;
- Treba povećati broj i površinu zaštićenih područja;
- Za pojedina dobra treba sprovesti reviziju odnosno korekciju (na primjer, za pojedine ugrožene plaže, gdje su nastale veće promjene u periodu nakon proglašenja zaštite); Neophodna su potpuno nova institucionalna i organizaciona rješenja u ovoj oblasti, sa osnovnim ciljem da se precizno definiše instanca koja je odgovorna za upravljanje prirodnim dobrima;
- Posebno, prioritet ima zaštita ostrva Katići (do 2009. godine), kompleks Resovog brda kod Petrovca, kao i zaštićena reprezentativnih i monumentalnih stabala masline i drugog mediteranskog drveća; i
- Za sva prirodna dobra, proglašenju zaštite treba da prethodi rigorozna evaluacija (vrednovanje) i određivanje kategorije zaštite.

## PLAN SEIZMIČKE MAKRO REJONIZACIJE

Praktično čitava teritorija južnih Dinarida, kojoj pripada i čitav prostor Republike Crne Gore pa i plansko područje, prekrivena je seizmičkim žarištima. Međutim, ova žarišta se karakterišu vrlo različitim stepenom seizmičkog potencijala. Tako se može uočiti da je dominantni dio seizmičke aktivnosti lociran u kopnenom dijelu Dinarida, pri čemu se centralni dio jadranske mikroploče u zoni južnog dijela Jadrana manifestuje praktično aseizmično. Ova pojava se može tumačiti prisustvom veoma debelog sedimentnog kompleksa u južnojadranskom bazenu (gdje sedimenti dostižu debljinu od 25 km), ali i prisustvom rigidne, relativno debele bazaltne ploče u zoni dubokog dijela Jadranskog mora.

Kao izrazito seizmički aktivan prostor Crne Gore, treba svakako apostrofirati seizmogene zone oko Ulcinja i Bara, Budve i Brajica, kao i Boke Kotorske, ali i neposrednu okolinu Berana, čitav region Skadarskog jezera, Maganika, itd.

Istorijski posmatrano, najsnažniji zemljotres do sada registrovan i dokumentovan na prostoru južnog Jadrana i južnih Dinarida dogodio se 1667. godine, u neposrednoj blizini Dubrovnika, sa intenzitetom X stepena MCS, odnosno sa ekvivalentnom magnitudom od 7,4 Rihterove jedinice. Ovaj zemljotres je devastirao ne samo područje Dubrovnika, nego i prostor cijele Boke Kotorske.

Kao najsnažniji u 20. vijeku na ovom prostoru svakako treba pomeniti katastrofalni zemljotres od 15. aprila 1979. sa magnitudom 7,0 i epicentralnim intenzitetom od IX stepeni MCS skale. Praktično cijelo crnogorsko primorje je bilo zahvaćeno razaranjem tog intenziteta.

Na osnovu postojećih seizmoloških podloga za posmatrani prostor važi sljedeće:

- Karta seizmičke regionalizacije teritorije Crne Gore (1982. godina). Ova karta sadrži parametar osnovnog stepena seizmolog intenziteta na području Crne Gore, a na njoj se izdvaja nekoliko aktivnih i potencijalno aktivnih seizmogenih zona: južni, primorski region; Podgoričko-Danilovgradska zona; središnji dio Crne Gore sa sjevernim regionom; izolovana seizmogena zona Berana. Prema ovoj karti, Južni, primorski region, Ulcinjsko-skadarska, Budvanska i Boko-Kotorska zona, je sa mogućim maksimalnim intenzitetom u uslovima srednjeg tla od 9 stepeni MCS skale;
- Karta seizmolog hazarda u sklopu postojećeg Prostornog plana Crne Gore iz 1984. godine. Prema ovoj karti, seizmički hazard za povratni period od 100 godina u Budvanskoj zoni je sa parametrom očekivanog maksimalnog horizontalnog ubrzanja tla 25% g i vjerovatnošću realizacije od 63%.

Pored ovih, važeće referalne karte su: Serija privremenih seizmoloških karata (iz 1987. godine) i Seizmička mikroregionizacija urbanih površi opština Crne Gore (1984-1988. godine).

Postoji više argumenata koji idu u prilog potrebe inoviranja postojećih karata seizmolog hazarda. S obzirom na kompleksnu gradnju i tektonske karakteristike ovog područja na kome je praktično nemoguće fizički definisati i prostorno razdvojiti seizmičke izvore, posebno u 2D dimenzionom prostoru, jedino je moguće primijeniti tzv. pristup aproksimacije seizmičnosti, koja može ujedno poslužiti i kao osnova daljim definisanjima seizmotektonskih zona.

Takođe, opravdano je postaviti pitanje aktuelnosti korišćenih parametara za izražavanje seizmolog hazarda – maksimalnog horizontalnog ubrzanja tla i intenziteta zemljotresa. Prvog, u smislu definisanja maksimalnog efektivnog ubrzanja tla, kako to preporučuje Eurocod 8 i spektralnog ubrzanja, a drugog – u smislu primjene skale intenziteta – s obzirom na to da je od 1998. godine u upotrebi nova evropska makroseizmicka (EMS-98) skala.

Vezano za prirodne hazarde koji vrlo često prate pojavu zemljotresa, ukazuje se na potrebu inoviranja postojećih karte potencijalnih odrona i klizišta prouzrokovanih seizmičkim događajima. Još značajnije je i definisati hazard za pojave likvifikacije, koja je na mnogim mjestima evidentirana i u razornom zemljotresu iz 1979. godine na crnogorskom primorju.

### **Mjere kontrole i smanjenja seizmičkog rizika**

Mjere za kontrolu i smanjenje seizmičkog rizika, koje su predviđene zakonima i drugim propisima, imaju se dosljedno i potpuno sprovoditi kroz sve prostorne i urbanističke planove, programe i projekte koji se pripremaju i donose na budvanskom području. Mjere treba da su usmjerene na znatno smanjenje seizmičkog rizika, prvenstveno kroz odgovarajuće prostorni odnosno naseljski razmještaj stanovništva, aktivnosti i tehničke infrastrukture. Ovo je naročito važno kako u postojećim, tako i u očekivanim okolnostima, jer se računajući sa razvojnim trendovima i intenzivnom izgradnjom, što će dovesti do povećanog seizmičkog rizika, odnosno hazarda.

Da bi se seizmički rizik, odnosno hazard sveo na podnošljive nivoe, **u prostornom i naseljskom usmjeravanju investicija nužno je primijeniti sljedeće principe:**

- Uopšte uzev, **privredne investicije** treba usmjeravati u (mikro)seizmički bezbjednije zone, osim u slučajevima, ako se ubjedljivo može pokazati da bi to izazvalo prohibitivno visoke troškove, odnosno da su troškovi postizanja istog nivoa bezbjednosti, primjenom odgovarajućih tehničkih mjera u zonama gdje je očekivani hazard veći, niži od očekivanih gubitaka do kojih bi došlo prostornom alokacijom investicija u bezbjednijim, ali ekonomski nepovoljnijim zonama. U ocjeni troškova i dobiti, moraju se uzeti u obzir kako svi direktni tako i glavni indirektni (indukovani) efekti;
- U prostornom razmještaju **društvenih djelatnosti** (javnih servisa) treba nastojati na što uravnoteženijoj, policentričnoj mreži, čime se smanjuje vjerovatnoća da mogući katastrofalni zemljotresi izazovu istovremenu paralizu velikog dijela osnovnih kapaciteta i/ili ih u potpunosti nepristupačnim;
- U onim **područjima gdje bi mogućan zemljotres izazvao znatnija oštećenja objekata**

**i kapaciteta**, kao i druge gubitke ve•eg obima (od prate•ih požara, poplava, izlivanja otrovnih supstanci i zaga•ivanja vazduha, vode i zemljišta), objekte i kapacitete nužno je locirati na najbezbednijim mestima, obavezno na osnovu odgovaraju•ih karata mikroseizmicke mikrojejonizacije i karata podobnosti tla;

- U planiranju, programiranju i projektovanju **tehni•ke infrastrukture** (tj., puteva, vodovoda, energetske infrastrukture itd.), neophodno je predvidjeti i realizovati dvostruke ili kružne veze, kako bi se u slucaju zemljotresa i drugih katastrofa omogu•ilo odgovaraju•e održavanje glavnih saobra•ajnih odnosno snabdjeva•kih pravaca, a naro•ito onih koji povezuju glavne lokacije u prostornoj (naseljskoj) strukturi. Komunikacijske veze preko prirodnih i stvorenih barijera (rijeka, puteva itd.) ne smiju biti ograni•ene samo na jedan prelaz, vec ih treba, najmanje, udvostru•iti. U tome, cjelokupan sistem treba planirati, projektovati i realizovati tako da se izbjegne stvaranje uskih grla, ili da se njihov broj svede na podnošljiv i upravljiv minimum. Važnije gradske saobra•ajnice treba da budu najmanje pet metara šire od zbira visina zgrada sa obje strane saobra•ajnice. Treba nastojati da u stambenim blokovima bude što manji broj slijepih ulica;
- Posebno, **regulacionim planovima** nužno je obezbijediti sljedece: 1) Dovoljno otvorenih prostora između zgrada i oko njih, za izolaciju (u slu•aju požara) i evakuacijske svrhe, kao i za zaštitu zgrade od rušenja susjednih gra•evina. 2) Izgra•enost parcele ne smije da premaši 50%, a može se prekora•iti samo u slu•ajevima kada je zelena (otvorena) površina u neposrednom dodiru sa parcelom datog objekta. 3) Širina prolaza između zgrada treba da bude tolika da omogu•i nesmetanu evakuaciju, bez nereda. 4) Rastojanje između susjednih zgrada za stanovanje treba da bude najmanje 1,5 visine više zgrade (duž uzdužnih fasadnih zidova), odnosno najmanje jedna visina više zgrade (duž krajnjih bo•nih zidova);
- U pogledu **javnih, poslovnih i stambenih zgrada**, imaju se primjenjivati sljede•a pravila: 1) Sve javne, poslovne i stambene zgrade treba da imaju direktne izlaze koji vode ka otvorenim površinama. 2) U slu•aju katastrofe i drugih vanrednih situacija, otvorene površine koriste se kao izolacioni pojas odnosno barijera za zaustavljanje lanca katastrofalnih doga•aja, pristupne saobra•ajnice, evakuacione zone za stanovništvo i podru•ja za najnužniji smještaj (npr., kao prostor za lociranje privremenih objekata). 3) Kao pravilo, otvorene površine treba da zauzimaju one zone koje su najmanje podobne za izgradnju, ali se, pri tom, moraju nalaziti u neposrednom kontaktu sa urbanim zonama •ijoj zaštiti služe u gornjem smislu;
- Kod **projektovanja i izgradnje novih i/ili rekonstrukcije postojećih objekata**, neophodno je primjenjivati sljede•e: 1) Nužno je strogo i dosljedno se pridržavati svih odgovaraju•ih pravilnika kojima se reguliše projektovanje i izgradnja u skladu sa seizmi•kim zahtjevima (o tehni•kim normativima za objekte visokogradnje, o rekonstrukciji i revitalizaciji objekata ošte•enih zemljotresom itd.). 2) Neophodna je redovna i dosljedna kontrola primjene propisa o izgradnji i rekonstrukciji. 3) Na osnovu prethodne rigorozne ocjene osjetljivosti postoje•ih objekata na seizmicki rizik i hazard, u prvom redu treba ojacati osjetljive objekte, sa visokom osjetljivošću (npr., škole, bolnice, djec•e ustanove i dr.). 4) Treba oja•ati i druge objekte, a naro•ito one koji su vrijedni sa stanovišta zahtjeva kulturne baštine i koji ne zadovoljavaju zahtjevano seizmi•ke standarde izgradnje u datoj (odre•enoj) zoni;
- Kod **projektovanja i izgradnje novih objekata**, neophodno je koristiti konstruktivne sisteme koji su manje povredljivi, kao i primjenu materijala koji omogu•avaju lake konstrukcije (•elik, lamelirano drvo itd.), sve na osnovu prethodno izvedenih studija povredljivosti;
- U pogledu **organizacione i institucionalne pripremljenosti i podrške** za postizanje odgovaraju•e pripremljenosti za slucaj katastrofa, koje omogu•avaju što brže uspostavljanje normalnih uslova nakon katastrofe, prioritet ima obezbje•ivanje sljede•eg: 1) Uspostavljanje administrativne pomo•i (sa odgovaraju•im upravlja•kim i komandnim

postupcima). 2) Pomoć državnih organa (uključivši i organe vojske i odbrane). 3) Koordinacija stvaranja i korištenja pomoći koju daju dobrovoljne organizacije. 4) Angažovanje odgovarajućih tehničkih i drugih profesionalnih službi (seizmologa, građevinskih inženjera, planera, arhitekata, tehnika itd.), te i dobrovoljnog osoblja, kao i obezbjeđenje uslova za održavanje stručnosti kadra. 5) Obezbjeđivanje društvene pomoći zdravstvenim službama i službama socijalnog staranja. 6) Obezbjeđivanje opreme i drugih sredstava kojima se ublažuju posljedice katastrofe, uključujući i nužni smještaj, opremu, alat i građevinski materijal. 7) Preduzimanje i održavanje širokih i trajnih aktivnosti javnog informisanja i obrazovanja o svim važnim aspektima zemljotresa.

Prethodno navedeni principi i pravila primjenjuju se kroz odgovarajuće **planove pripremljenosti za slučaj vanrednih okolnosti**. Na osnovu odgovarajućih nacionalnih/državnih dokumenata, za sva urbana naselja, a prioritetno za ona sa velikim turističkim prometom, donose se planovi pripremljenosti za slučaj vanrednih okolnosti, koje treba pripremiti tako da u svakom trenutku mogu postati operativni. **Planovi pripremljenosti moraju sadržati:**

- Odredbe i mjere koje važe prije katastrofe;
- Odredbe o operacijama spašavanja i otklanjanja posljedica katastrofa;
- Program mjera sanacije i obnove.

Na osnovu odgovarajućih odredbi PPO Budva i GUP Budva, regulacionim (detaljnim) urbanističkim planovima, kao i drugim odgovarajućim planovima, programima i projektima, definišu se **elementi za izradu planova pripremljenosti za slučaj vanrednih okolnosti**, a naročito:

- Lista, površine i opis karakteristika naročito nestabilnih zemljišta, naime, onih za koja postoji vjerovatnoća da bi u slučaju katastrofe mogla zaprijetiti odnosno prekinuti komunikacije;
- Lista osjetljivih objekata odnosno kapaciteta, kao što su elektrane, bolnice, škole, vatrogasne stanice, postrojenja za filtriranje vode i tretman otpadnih voda, deponije otpada itd.;
- Opis i funkcionisanje saobraćajnih sistema, a u tome posebno širine i pravce glavnih i sekundarnih pravaca/puteva (za evakuaciju, prolaze za spasilačke ekipe, linije za snabdijevanje itd.);
- Lista i opis javnih mjesta koja su podesna za sklanjanje stanovništva u slučaju katastrofe, kao i onih koja će služiti za javne servise (uključivši zdravstvo itd.);
- Opis i funkcionisanje mreža komunalne infrastrukture u uslovima zemljotresa (vodovoda, kanalizacije, elektro-vodova, telekomunikacija itd.);
- Lista turističkih i drugih javnih objekata koji zadovoljavaju najviše kriterijume i standarde koji važe za izgradnju u seizmickim područjima;
- Način, izvore i sve druge modalitete koji se odnose na obavezno i drugo osiguranje od šteta od zemljotresa, za sve građevine i infrastrukturu u područjima koja su izložena visokom riziku odnosno hazardu.

### 2.3.2. Izvod iz Izmjena i dopuna prostornog plana

Pored osnovnog stava da Izmjene i dopune PPOB moraju biti u skladu sa postavkama planova višeg reda: Prostornim planom Republike Crne Gore i Prostornim planom područja posebne namjene za Morsko dobro, ovim Izmjenama i dopunama PPOB nastoji se da se preispitaju nove ideje korisnika na predmetnom području (prije svega kad su u pitanju renomirani hoteli i ekskluzivni turizam) kako bi se na kvalitetan način osavremenio i podigao njegov nivo.

Izmjene i dopune PPOB se naročito odnose na smjernice za realizaciju i sprovođenje planskog dokumenta na lokacijama navedenim u sljedećoj Tabeli:

Tabela A-1: Pregled lokacija koje su obuhvaćene izmjenama i dopunama PPO Budva i GUP-a (sektor: Kamenovo - Buljarica) (prema podacima opštine Budva)

Broj	Naziv	P (ha)	Broj ležajeva/kapaciteti	Sadržaj	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
1	• EVIŠTENJE	10,07	1500	1. Hotel		do 2,00
				2. Vile		do 0,80
2	SLANJINA	1,81	150	Turisti•ko-stambeni		
3	MIRIŠTE	0,18	50	Hotel		
4	RADOVI•A LAZ	0,77	50	Vile	do 0,25	do 0,30
5	PASJA JAMA	15,79	2000	1. Hoteli	do 0,49	do 2,00
				2. Vile	do 0,40	do 1,20
				3. Apartmani	do 0,60	do 1,50
6	BUJELI RAT - GALIJE	12,44	2050	1. Hotel	do 0,60	do 2,00
				2. Vile	do 0,40	do 0,80
7	BUJELI RAT - BUVA•I	6,87	1000	Hotel i apartmani	do 0,60	do 1,50
8	DEBELI RAT	11,00	1500	1. Objekti u nizu tipa „A“	do 0,60	do 1,20
				2. Objekti tipa „B“	do 0,30	do 0,40
				3. Objekti tipa „V“	do 0,30	do 0,40
				4. Objekti tipa „G“	do 0,30	do 0,40
				5. Glavni objekti	do 0,30	do 0,20
				6. Restoran	do 0,70	do 0,20
9	SLANA LUKA - ŽUKOV RAT	15,07	2000	1. Hotel	do 0,60	do 2,00
				2. Vile	do 0,40	do 0,80
10	DROBNI PUJESAK	5,30	750	1. Hotel	do 0,40	do 2,00
				2. Renta vile	do 0,40	do 1,20
				3. Apartmani	do 0,60	do 1,50
11	BARE	1,18	200	Turisti•ki kompleks koji uključuje hotel, renta vile i apartmane	do 0,40	do 1,00
12	POD BRANICOM	9,65	1200	Hoteli i vile		
13	RIJEKA REŽEVI•I	13,98	400	1. Hotel		do 2,00
				2. Vile		do 1,00
14	SKO•I•EVOJKA	20,51	3000	1. Hoteli		do 2,00
				2. Vile		do 1,20
				3. Apartmani		do 1,50
15	SMOKVICA 2	22,77	2100	Turisti•ki kompleks koji uključuje hotel i depandanse	do 0,22	do 0,75
16	ZAKOLA•	0,62	50	1. Vile	do 0,40	do 1,20
				2. Apartmani	do 0,60	do 1,50
17	LU•ICE	24,75	2500	1. Hotel		do 2,00
				2. Vile		do 0,80
				3. Apartmani		do 1,50
18	DUBOVICA	48,99	1500	Turisti•ki kompleks		
	sumarno	221,75 ha	22000			

Napomena:

U okviru dostavljenih podataka ne mogu se prihvatiti predloženi indeksi, a pogotovo ne indeksi izgrađenosti, jer se prilikom njihovog obračuna nije vodilo računa o kategorizaciji turističkih objekata i zahtjevima za minimalnim slobodnim površinama po jednom turističkom ležaju. Ovaj „...slobodan zeleni prostor... koji se koristi za rekreaciju, sport i druženje, po kategorijama hotela iznosi...“ 100, 80, odnosno 60 m<sup>2</sup> po jednom krevetu za objekte sa 5, 4 i 3 zvjezdice, respektivno.

Bez obzira na činjenicu da je ovaj propis sadržan u podzakonskom aktu i samim tim se mora poštovati kao zakon, ipak je dopušteno i kritičko sagledavanje posljedica doslovne primjene ovog propisa, i to na sledeća 2 primjera:

- Skoro da nije moguće zadovoljiti navedene uslove u gradovima; i

- Postavlja se pitanje da li je za hotele na morskoj obali potrebna tolika zelena (slobodna) površina za „...rekreaciju, sport i druženje...“ na kopnu tj. u okolini hotela, jer se najveći dio tih potreba zadovoljava u vodi, bilo na plaži, bilo u bazenima...

Ima se utisak da ovi normativi imaju smisla za neke lokacije na kopnu i to za brdsko-planinska područja i banjska mjesta.

U nastavku je data nova Tabela u kojoj su za sve veće lokacije na kojima se planiraju izmjene i dopune pregledno dati: površina, željeni broj turističkih ležajeva i obratno moguće kapaciteta (broja ležajeva) za različite kategorije turističkog standarda.

Broj	Naziv	P (ha)	Željeni broj ležajeva	Mogući broj ležajeva prema kategorizaciji turističkih objekata <sup>1</sup>				Napomena
				sa 5*	sa 4*	sa 3*	sa 2*	
1	•EVIŠTENJE	10,07	1500	855	1070	1426	2140	Djelimično i sa 2*
2	SLANJINA	1,81	150					
3	MIRIŠTE	0,18	50					
4	RADOVI•A LAZ	0,77	50					
5	PASJA JAMA	15,79	2000	1342	1677	2236	3355	43% sa 4*; 57% sa 3*
6	BIJELI RAT - GALIJE	12,44	2050	1058	1322	1762	2643	40% sa 3*; 60% sa 2*
7	BIJELI RAT - BUVA•I	6,87	1000	584	730	973	1450	40% sa 3*; 60% sa 2*
8	DEBELI RAT	11,00	1500	935	1168	1558	2337	43% sa 4*; 57% sa 3*
9	SLANA LUKA - ŽUKOV RAT	15,07	2000	1280	1601	2135	3202	43% sa 4*; 57% sa 3*
10	DROBNI PIJESAK	5,30	750	450	563	750	1126	
11	BARE	1,18	200					
12	POD BRANICOM	9,65	1200	820	1025	1367	2050	43% sa 4*; 57% sa 3*
13	RJEKA REŽEVI•I	13,98	400	255	319	425		43% sa 4*; 57% sa 3*
14	SKO•I•EVOJKA	20,51	3000	1743	2564	3418		55% sa 4*; 45% sa 3*
15	SMOKVICA 2	22,77	2100	1935	2419			45% sa 5*; 55% sa 4*
16	ZAKOLA•	0,62	50					
17	LU•ICE	24,75	2500	2103	2629			45% sa 5*; 55% sa 4*
18	DUBOVICA	48,99	1500					može 4164 ležaja u objektima sa 5* ukoliko ostane ova površina
----- sumarno		221,75 ha	22000					

### 2.3.3. Izvod iz programskog zadatka

#### SADRŽAJ U PROSTORU I NAMJENA

Prema Prostornom planu opštine Budva namjena na ovom prostoru je ekskluzivni turizam, gdje treba posebno naglasiti rezidencijalni karakter, slobodan pogled na more i okolne predjele kao i komunikacioni komfor sa svim potrebnim zahtjevima kvalitetne zabave i razonode.

<sup>1</sup> Račun je uračun prema prosječnoj zauzetosti od 15%.

Shodno zahtjevima investitora i razvojnim potrebama u okviru ovog plana, na ovom prostoru potrebno je planirati izgradnju hotela visoke kategorije (kao nezavisnu cjelinu) na sjevero-zapadnom dijelu lokacije, i ekskluzivne rezidencijalne kapacitete sa sportsko-rekreativnim površinama na ostalom dijelu prostora, kao i poslovne i servisne sadržaje komplementarne turizmu. Objekte treba planirati uz posebno poštovanje postojećeg stanja terena, i uslova ambijentalne izgradnje, kao i uz maksimalno poštovanje uslova zaštite životne sredine.

Prilikom planiranja poštovati pozitivne pravne propise o standardima za turističke objekte.

Pored opštih uslova za izgradnju u naseljenim mestima kojima se utvrđuje lokacija za izgradnju, njeno uklapanje u prostorno-funkcionalnu strukturu, saobraćajna povezanost, kao i njena prirodna pogodnost za izgradnju turističkih sadržaja, za sve turističke kapacitete važe i odgovarajući republički propisi koji se odnose na kvalifikaciju objekata i na uslove koje treba da zadovolje da bi dobili željenu kategoriju, a samim tim i potrebnu konkurentnost na tržištu koja je verifikovana.

Sa aspekta Plana posebno su značajni uslovi koje treba da zadovolje lokacije za turističke kapacitete, te se posredno odnose na urbanističke standarde.

Takođe, ono na što se mora obratiti pažnja pri izgradnji raznovrsnih turističkih objekata u ovoj zoni, jesu slijedeći osnovni urbanističko-tehnički parametri :

#### **Osnovni urbanističko – tehnički parametri:**

##### **A) HOTEL**

- kategorija min 4\*
- površina kompleksa 3.7 ha
- indeks zauzetosti terena 25 – 30 %
- objekat se na ovom terenu može projektovati kaskadno

##### **B) VILE I APARTMANSKI OBJEKTI**

- indeks zauzetosti 20 – 25 %
- indeks izgrađenosti 75 %
- objekti na ovom terenu mogu biti projektovani kaskadno

#### **2.3.4. Izvod iz prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro, 2007.**

S obzirom na ulogu i značaj područja Morskog dobra za razvoj svih priobalnih opština (Herceg Novi, Tivat, Kotor, Budva, Bar I Ulcinj), odnosno Primorskog regiona, te ciljevima koji su definisani i prihvaćeni kroz dosad urađene i usvojene prostorno-planske i druge relevantne dokumente strateškog karaktera, na svim pomenutim nivoima.

Morsko dobro Crne Gore (u nastavku MDCG), po svojim karakteristikama i vrijednostima, je prepoznato kao opšti interes Države i kao takvo definisano područje 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 protivurjevnosti, dok je prostorno-plansko usmjeravanje u dijelu morskog akvatorijuma uglavnom izostalo (izuzimajući namjenski građene objekte luka, brodogradilšta i dr.) Na području MDCG se odvijaju najintezivnije ljudske aktivnosti, a najgušća je i interakcija fizičkih, bioloških, socioekonomskih, kulturnih i drugih procesa, što veoma često ugrožava definisane društvene, odnosno državne opšte interese. Međusobna povezanost morskog, kopnenog i riječnog 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 MDCG utvrđuje sledeće 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 unapređena degradiranih dijelova priobalnog kopna i morskog akvatorijuma;
- Zaštitu svih vrijednih dijelova 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 tehnike infrastrukture (prije svega vodosnabdijevanja, kanalizacija 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 spomenikog 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 državu nameću se prostori Jaza i Buljarice, koje sa plažama i pripadajućim zaljevima 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 zaljeva 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 veliki 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 korišćenju prostora.
- Nautički turizam predstavlja jedan od "favorizovanih" selektivnih vidova turizma. Postojeća marina Budva sa određenim akvatorijem 4500 m<sup>2</sup> te 300 m obale bez gatova kapaciteta 400 čamaca i jahti 50 m operativne obale za prihvatanje izletničkih brodova, je malog gaza zbog male dubine akvatorija. Planirani sistem marina u opštini Budva čini se 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 zaljeve i 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 zaljeve 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** (o•uvanje prirodnog izgleda stjenovite obale, mediteranske vegetacije i životinjskog svijeta na ostrvu; crkva Sv. Nikola na Školju (III kategorija); izletni•ki punkt sa pristaništem; sportsko-rekreativni i izletni•ki sadržaji; kupališta na sjevernoj i zapadnoj strani ostrva; izgra•ena obala sa komercijalnim privezištem; manje izletni•ke plaže na južnoj strani ostrva; južna strana ostrva zašti•ena zona za podvodne aktivnosti; neizgra•ena obala (stijene); makija i šume u centralnom dijelu ostrva sa izletni•kim stazama).
- **Zavala – Be•ići – Rafailovi•ići – •evištenje** (o•uvanje prirodnog izgleda stjenovite obale i mediteranske vegetacije; kupalište Be•ićka plaža sa sezonskim pristaništem i funkcionalnim zale•em; izgra•ena obala sa pristaništem u Rafailovi•ićima).
- **•evištenje – Kamenovo – Pržno – Milo•er – Sveti Stefan – Crvena glavica** (o•uvanje prirodnog izgleda stjenovite obale i mediteranske vegetacije; urbana cjelina Svetog Stefana (II kategorija); ambijentalna cjelina Pržno (prethodna zaštita); kupališta Kralji•ina i Milo•erska plaža sa funkcionalnim zale•em – uslužni sadržaji, wellness, urbano zelenilo).
- **Crvena glavica – drobni pijesak – Sko•ićevojka** (neizgra•ena obala (stijene i makija); kupalište Drobni pijesak; izletni•ke plaže na stjenovitoj obali).
- **Perazi•a do – Petrovac – Lu•ice** (o•uvanje prirodnog izgleda stjenovite obale i mediteranske vegetacije; morski rezervat prirode – ostrva Kati• i Sveta Ne•elja i dio Tihe luke; podvodni arheološki lokalitet; ostaci kastela i lazareta Petrovac (III kategorija); crkva Sv. Ne•elja na ostrvu Kati• (prethodna zaštita), turisti•ki kompleks Perazi•a do sa kupalištem, pristaništem i privezištem; izletni•ke plaže na stjenovitoj obali; izgradnja obala sa pristaništem u Petrovcu; gradsko kupalište sa funkcionalnim zale•em u Petrovcu (uslužni sadržaji, urbano zelenilo); kupalište Lu•ice sa pristaništem; zašti•ena zona za podvodne aktivnosti od Perazi•a dola, preko ostrva Kati• do oto•ića Vatulja).
- **Buljarica** (o•uvanje autenti•nog pejzaža, mo•varne i mediteranske vegetacije u zale•u; kupalište Buljarica sa funkcionalnim zale•em sa više sezonski pristaništa; ulaz za “eko marinu” sa 100 vezova u kopnenom dijelu; neizgra•ena obala (stijene)).
- **Dubovica** (o•uvanje autenti•nog dijela stjenovite obale).

#### PLANSKA RJEŠENJA PODJELA OPŠTINSKOG PROSTORA

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

- Priobalni pojas opštine Budva, kojeg funkcionalno definiše postojea Jadranska magistrala, s jedne strane, a istovremeno ga dijeli na dvije zone, s druge strane. U ovom pojasu su dvije zone: 1) užii priobalni pojas, tj. prostor između Jadranske magistrale i obale; i 2) bližee ruralno zale•ee, koje i•ini 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 zale•em;
- U zoni središnjeg i južnog dijela opštine, iza planinskog odsjeka, nalazi se prostor koji se može definisati kao planinski plato a•iji je tradicionalni naziv “Planina”, i
- Sasvim na sjeveru, iznad sela Pobori i Braji•a na granici sa opštinom Cetinje, nalazi se planinski odsjek odnosno pojas koji predstavlja dio Nacionalnog parka “Lov•en” i koji u svim planovima ima posaban tretman.

Od ukupne površine opštine Budva, navedeni pojasevi-zone obuhvataju sljede•ee površine:

- Priobalni pojas opštine, 4.300 ha;
- Brdsko-planinsko ruralno zale•ee, 5.470 ha;
- Planinski plato (“Planina”), 2.000 ha i
- Nacionalni park “Lov•en”, oko 630 ha.

#### PODJELA PROSTORA PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA

Zajedni•ko ovom prili•no nekoherentnom prostoru (dužine od oko 25 km, 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 Bečići, a njena površina iznosi 1.747,65 ha;
- Srednja makrocjelina se prostire od Kamenova do Perazića Dola i ima površinu od 1.156,86 ha; i
- Južna makrocjelina obuhvata prostor Petrovca i Buljarice, površine od 1.427,14 ha.

Za ove cjeline date su sledeće tabele:

#### **Središnja cjelina – spoljna obala Paštrovića**

<b>broj sektora: 46</b>	<b>• evištenje-Kamenovo-Pržno-Miločer-Sveti Stefan-Crvena Glavica</b>
osnovne namjene	neizgrađena obala od • evištenja ka Kamenovu (stijene i makija) turistički kompleks i kupalište Kamenovo kupalište Pržno naseljska struktura Pržno sa pristaništem kupališta Kraljićina i Miločerska plaža sa funkcionalnim zaleđem (uslužni sadržaji, wellness, urbano zelenilo) turistički kompleks Sveti Stefan sa kupalištima i pristaništem izletničke plaže na stjenovitoj obali
smjernice za kupališta	javna uređena kupališta (Pržno, Sveti Stefan 2 sa djelovima kupališta za hotele u zaleđu) hotelska uređena kupališta (Kamenovo, Kraljeva plaža I Sveti Stefan1) reprezentativno kupalište Kraljićina plaža prirodna kupališta na stjenovitoj obali-nudistička plaža Crvena glavica
smjernice za zaštitu	očuvanje prirodnog izgleda stjenovite obale i mediteranske vegetacije urbana cjelina Svetog Stefana (II kategorija) ambijentalna cjelina Pržno (prethodna zaštita)
smjernice za sprovođenje	studija lokacije za funkcionalno zaleđe Kraljićina plaža ili cijelog kompleksa uslovi PPPNMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)

<b>broj sektora: 47</b>	<b>Crvena glavica-Drobni pijesak-Skočevica</b>
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 culture (III kategorija)
smjernice za sprovođenje	uslovi PPPNMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)

#### **Južna cjelina – uvale Petrovac i Lučice**

<b>broj sektora: 48</b>	<b>Perazića do- Petrovac-Lučice</b>
osnovne namjene	neizgrađena obala (stijene ) turistički kompleks Perazića do sa kupalištem, pristaništem i privezištem izletničke plaže na stjenovitoj obali izgrađena obala sa pristaništem u Petrovcu gradsko kupalište sa funkcionalnim zaleđem u Petrovcu (uslužni sadržaji, urbano zelenilo) neizgrađena obala (stijene) kupalište Lučica sa pristaništem neizgrađena obala (stijene) zaštićena zona za podvodne aktivnosti od Perazića dola, preko ostrva Katić do otočića Vatulja
smjernice za kupališta	javna uređena kupališta Petrovac i Lučice sa djelovima za hotele u zaleđu hotelsko uređeno kupalište Perazića do prirodna kupališta na stjenovitoj obali
smjernice za zaštitu	očuvanje prirodnog izgleda stjenovite obale i mediteranske vegetacije morski rezervat prirode – ostrva Katić i Sv. Neelja i dio Tihe luke podvodni arheološki lokalitet ostaci kastela i lazareta Petrovac (III kategorija)

	crkva Sv. Ne•elje na ostrvu Kati• (prethodna zaštita)
smjernice za sprovo•enje	važe•i DUP ili studija lokacije za Perazi•a do uslovi PPPPNMD za kupališta i šetališta (direktno sprovo•enje)

## 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 •ini potencijale razvoja. Planirani koncept i metode koje se namjeravaju primijeniti tako•e su od velikog zna•aja za planiranje i realizaciju budu•eg razvoja. Sve navedene elemente treba postmatrati u me•usobnom sadejstvu, kao i u vremenskim etapama, pri tom sagledavaju•i njihov pojedina•ni razvoj i /ili uticaj na ukupan razvoj.

## STANOVNIŠTVO I DRUGI KORISNICI PROSTORA

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

## 2.4. FOTO DOKUMENTACIJA











## 3. PLANIRANO RJEŠENJE

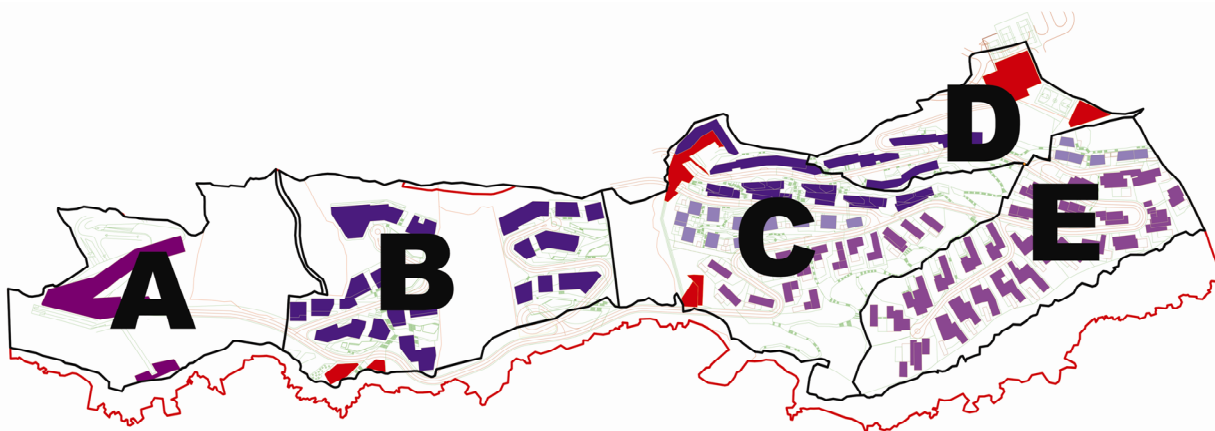
### 3.1. PROGRAMSKE OSNOVE

Za definisanje planerskog stava korišten je snimak postojećeg stanja, zahtjevi vlasnika zemljišta i programski zadatak.

Osnovni urbanistički stav bio je da se poštuju i "genius loci" stvori jedna koherentna, polifunkcionalna i harmonična celina koja će biti u mogućnosti da zadovolji svoju primarnu funkciju - turizam, a da isto tako uvođenjem novih objekata povezanih sa topografskom situacijom i nepretencioznih objekata depandansa I tercijarnih sadržaja, omogućiti kvalitetniji boravak gostiju a Opštini Budva stalan izvor prihoda.

Na taj način bi se naglasio dijalog arhitektonske tipologije i urbane morfologije koja je danas najsiromašniji i najrudimentarniji deo urbane prakse jer je svedena na gabaritske šematizacije velikih blokova i saobraćajnu geometriju automobilskih pravaca.

#### 3.1.1. Prostorna organizacija



Ovaj model u organizaciji prostornog koncepta, oslanja se na osnovne principe Prostornog plana Opštine Budva a njegove karakteristike su sledeće:

- prostor za izgradnju turističkih kapaciteta treba da se prostire upravno na izohipse u pravcu mora,
- da koeficijent izgrađenosti ne prelazi dozvoljeni, prema uslovima iz programskog zadatka,
- da se obezbjedi nesmetana komunikacija korisnika prostora odnosno funkcionisanje Turističkog naselja,
- da se formiraju pješačke komunikacije prema obali i u pravcu Perazića dola i Petrovca,
- uklapanje u ambijent okolnih i sela u zaleđu.

Tretirani prostor kao podrazumeva izgradnju objekata tipa vile a obzirom da je u pitanju turističko naselje koje obuhvata Hotel sa 4 i više zvezdica, kao i depandanse hotela bilo je neophodno "pomiriti" ova dva funkcionalno i tipološki različita dijela naselja.

Urbanistički projekat je podijeljen u pet zona koje će se u budućnosti sažimati u cjelinu a mogu se izvoditi u etapama od kojih tri zone (A, B, C) sadrže i svoje „zelene zone“ u kojima nije planirana nikakva izgradnja i one predstavljaju „pluće“ kompleksa i vizuelno razdvajaju kompleks na cjeline što se najbolje vidi sa mora.

„Kičma“ koja ih povezuje je primarni koloski saobraćaj od priključka na planiranu saobraćajnicu



(iz Prostornog plana i GUP-a) do postojeće saobraćajnice za Perazića do i sekundarni saobraćaj koji se mrežno širi kroz naselje.

### 3.1.2. Turizam i prateći sadržaji

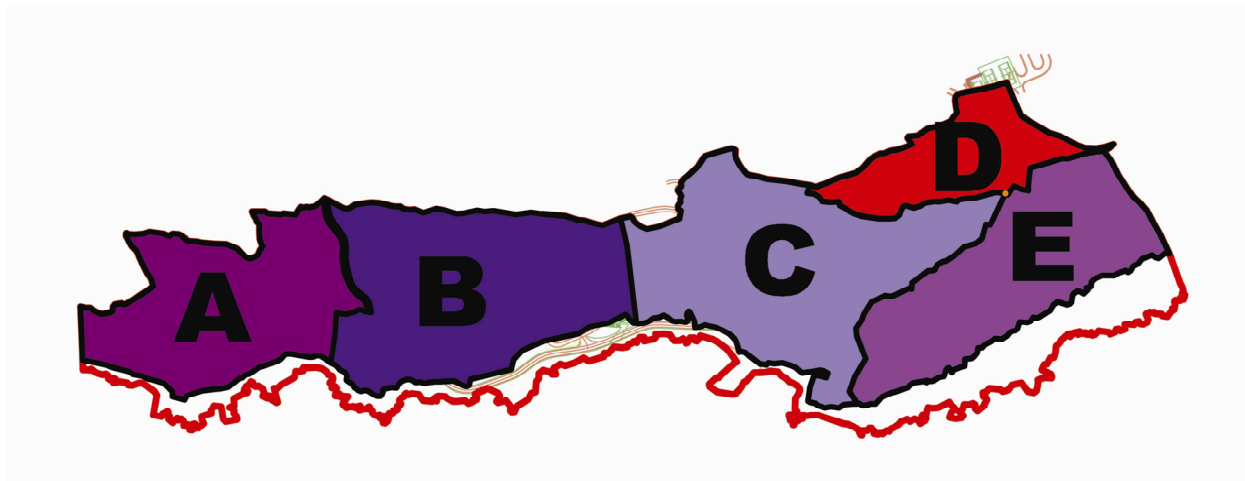
Planirani prostorno - funkcionalni koncept naselja dozvoljava dovoljnu slobodu kretanja za pješaka – gosta, dovoljno zelenih i površina za rekreaciju kao i odlične tačke /vidikovce/ za odmor i meditaciju. Hotel je smješten na sjeverozapadnom dijelu kompleksa. Ima kolski prilaz i uklopljen je u pajzaž ali i zarotiran tako da svaka soba ima osim pogleda na more i pogled na čitavo naselje. Parkiranje je rješavano u podzemnoj garaži sa 250 parking mjesta.

Glavni kolski ulaz u kompleks kroz „objekat – kapiju“ gdje je omogućeno parkiranje posjetilaca i preko piazzze – vidikovca uspinjačom spuštanje do mora i nasute plaže. U objektu „ulaza“ nalazi se većina planiranih centralnih funkcija koje podrazumevaju servise (prostorije za tehniku, obezbeđenje, informacione sisteme, održavanje i sl.), ugostiteljske objekte, banke, poštu i ostale potrebne sadržaje. U ovom dijelu naselja nalazi se urbaniji, gušći prostor da bi se ka moru smanjivala gustina i spratnost. Tako se pojavljuju spojeni objekti depadansa kako bi se na višim etažama kod razdvajanja otvarali vidici /vizure/ ka moru. Organski oblici su diktirani topografijom terena a tako je zbog izuzetno strmog terena fizičke strukture „oblikovao“ saobraćaj. Svaki apart-hotel ima svoje zajedničke sadržaje (bazen, teretanu i sl.). Obezbeđene su pješačke staze kroz blok od mora do vrha a objekti su postavljani tako da se što je moguće više apartmana otvori ka moru.

Drugi ulaz u kompleks moguć je sa jugoistočne strane iz pravca postojeće saobraćajnice ka Perazića dolu kroz još jedan objekat sa centralnim sadržajima (sportsko-rekreativni i ugostiteljski kompleks sa podzemnom garažom). Ovaj ulaz u kompleks je pješački i vrši se liftovima i stepeništem zbog izrazito strmog terena i nemogućnosti rješavanja kolske saobraćajnice.

Depadansi apart-hotela se nalaze u nižim zonama. Iako su uz put, organizovani su tako da u velikoj mjeri prate teren. Svaka turistička jedinica ima sopstveni vrt i bazen a parkiranje će biti rješavano u okviru dvorišta ili u sklopu objekta u zavisnosti od konkretnog slučaja odnosno idejnog projekta svake jedinice. Ukoliko za neke jedinice nije omogućen kolski prilaz to će biti riješeno u najbližoj garaži /prikazano je na grafičkom prilogu POLOŽAJ KOLSKIH SAOBRAĆAJNICA I PARKING PROSTORA/. Depadansi apart-hotela organizovani su tako da svaka turistička jedinica ima nezavisan ulaz, bazen i dio dvorišta.

### 3.1.3. Planirane fizičke strukture



ZONA	POVRŠINA ZONE	ZAUZETOST TERENA	BROJ TURISTI• KIH JEDINICA	REZVIJENA BRUTO POVRŠINA	INDEKS ZAUZETOSTI	INDEKS IZGRA• ENOSTI
A	35 909	6 284	250	30 000	0.17	0.84
B	48 512	14 103	266	53 355	0.29	1.10
C	52 026	9 753	108	37 135	0.19	0.71
D	18 707	5 186	51	19 507	0.28	1.04
E	41 019	10 684	87	30 764	0.26	0.75
<b>ukupno</b>	<b>196 173</b>	<b>46 010</b>	<b>762</b>	<b>170 761</b>	<b>0.23</b>	<b>0.87</b>
<b>morsko dobro</b>	<b>31 527</b>	<b>507</b>	<b>-</b>	<b>1014</b>	<b>0.02</b>	<b>0.03</b>
<b>ukupno</b>	<b>227 700</b>	<b>46 517</b>	<b>762</b>	<b>171 775</b>	<b>0.20</b>	<b>0.75</b>

PROCENTI

ZAUZETOST TERENA	20.43 %
IZGRA• ENOST TERENA	75.44 %

Broj turisti• kih jedinica sastoji se od:

broj soba u hotelu

= 250

broj apartmana u depadansima

= 512

**762 turisti• ke jedinice**

Gosti hotela 30 000 m<sup>2</sup> / 60 m<sup>2</sup> po gostu tj. krevetu

= 500

Gosti depadansa 512 x 3.11 (prosje• na porodica)

= 1592

**Ukupno:**

**2092 gosta**

Gustina stanovanja po hektaru iznosi• e:

- prosje• no ..... 91.88 st(gostiju) / ha

Broj gostiju je sra• unat po metodologiji prognoze pa se kao takav mora uzeti sa rezervom.

### 3.2. OZELENJAVANJE – URE• ENJE ZELENIH POVRŠINA

Zelenilo Turisti• kog naselja pripada mediteranskom flornom elementu pa je neophodno napraviti poseban izbor vrsta zelenila, što svakom prostoru daje kako oblikovne tako i funkcionalne specifi• nosti.

U ovom naselju možemo razlikovati:

- prostore gdje se planiraju stabla kao soliteri
- prostori sa zadržanim postoje• im zelenilom
- zelenilo oko pješa• kih pravaca
- prostori za okupljanje
- bašte depadansa apart-hotela
- hotelski vrt.

**Stabla kao soliteri** nalaze se na mjestima koja su sa mora posebno vidljiva kao i sa pješa• kih saobra• anica i svojom vrstom (u grafi• kom prilogu PEJZAŽNO URE• ENJE), visinom i oblikom krošnje doprinose vizurama i utisku „slobode“ prostora.

Preporučene vrste: *Phoenix Dactylifera*, *Araucaria Heterophylla*, *Cupressus Sempervirens*, *Phoenix Canariensis*, *Syagrus Romanzoffiana* itd.

**Prostori sa zadržanim postojećim zelenilom** nalaze se gdje god je to organizacija naselja, saobraćaj, topografija terena i sam položaj postojećeg zelenila to dozvoljavao. Planira se ožujanje što je moguće većeg broja stabala i niskog rastišta sa obaveznim dodavanjem novih autohtonih vrsta.

Preporučene vrste: *Cupressus Sempervirens*, *Pinus Halepensis*, *Quercus Ilex*, *Olea Europea*, *Fraxinus*, *Carpinus Betulus*, *Myrtus Communis* itd.

**Zelenilo oko pješačkih pravaca** utiče na poboljšanje sanitarno higijenskih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika. Zbog obezbjeđenja ritmike u prostoru, likovnog bogatstva oblika i kolora, treba primjenjivati sve tri visine zelenila (visoko, srednje i nisko) koje bi istovremeno omogućilo pravilno strujanje zagađenog vazduha. Parkirališta ozeleniti drvodredima sadnica, tako da bi on bio zasjenjen ili vertikalno ozelenjenim pergolama.

Preporučene vrste: *Pinus Halepensis*, *Olea Europea*, *Crataegus Monogyna*, *Laurus Nobilis*, *Hibiscus Rosa-Sinensis*, *Myrtus Communis*, *Rosmarinus Officinalis*, *Salvia Officinalis*, *Thymus Capitatus*, *Albizzia*, *Melia*, *Lageostemia*, *Seltis* itd.

**Prostori za okupljanje** nalaze se na pažljivo planiranim mjestima u okviru naselja i osim preporučeni vrsta predlaže se i upotreba vertikalno ozelenjenih pergola.

U kompozicionom smislu prostori se rješavaju slobodnim pejzažnim stilom, kombinujuć grupacije drveća različitih visina i različitih faza listanja, cvjetanja i plodonošenja čime bi se stvorila ritmika u prostoru. Prostore naglasiti parternim rješenjem pomoću dekorativnih cvjetnica, perena i poleglim četinara a uz njih planirati mjesto za igru djece sa odgovarajućim urbanim mobilijarom.

Preporučene vrste: *Jacaranda Mimosifolia*, *Cinnamomum Aromaticum*, *Prunus Cerasus*, *Delonix Regia*, *Cercis Sili-quastrum*, *Jasminum Officinalis*, *Lavandula*, *Salvia Officinalis* itd.

**Bašte depadansa apart-hotela** nalaze se posredno uz i oko depadansa. Doprinosu stvaranju mikro-klimatskih i sanitarno-higijenskih uslova sredine a ispunjavaju i dekorativno - estetske funkcije. Pošto ova kategorija ima formu „privatnih“ vrtova u okviru Turističkog naselja, preporučuje se gajenje voća i to limuna, nara, badema i sl. Pripadajuće zemljište oivičiti živom ogradom i to *myrtus communis* i *pittosporum tobira*.

Preporučene vrste: *Olea Europea*, *Prunus Armeniaca*, *Citrus Limon*, *Citrus Sinensis*, *Bouganvilla*, *Jasminum Officinalis*, *Myrtus Communis*, *Lavandula*, *Hedera Helix* itd.

**Hotelski vrt** utiče na poboljšanje smještajnih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika. Zbog obezbjeđenja ritmike u prostoru, likovnog bogatstva oblika i kolora, treba primjenjivati sve tri visine zelenila (visoko, srednje i nisko) koje bi istovremeno omogućilo pravilno strujanje vazduha. Kolske prilaze ozeleniti drvodredima sadnica, tako da bi on bio zasjenjen ili vertikalno ozelenjenim pergolama.

Preporučene vrste: *Phoenix Canariensis*, *Prunus Cerasus*, *Laurus Nobilis*, *Delonix Regia*, *Bouganvilla*, *Yucca guate-malensis*, *Cortederia Selloana*, *Cycas Revoluta*, *Agave*, *Lavandula*, *Hedera Helix* itd.

Predlog vrsta za ozelenjavanje:

Lišarske vrste:

- ~ akacija, „mimoza“ (*Acacia decurrens*)
- ~ akacija (*Acacia longifolia*)
- ~ planika, maginja (*Arbutus unedo*)
- ~ žutika (*Berberis thunbergii*)
- ~ šimšir (*Buxus sempervirens*)
- ~ kamelija (*Camellia japonica*)
- ~ bijelograbić (*Carpinus orientalis*)
- ~ košela (*Celtis australis*)
- ~ rogač (*Ceratonia siliqua*)



- ~ limun (*Citrus limon*)
- ~ magnolija (*Magnolia x soulangeana*)
- ~ mimoza (*Mimosa pudica*)
- ~ murva (*Morus alba*, *Morus nigra*)
- ~ mirta (*Myrtus communis*)
- ~ oleander (*Nerium oleander*)
- ~ maslina (*Olea europea*)
- ~ zelenika (*Phyllirea latifolia*)
- ~ pitosporum (*Pittosporum tobira*)
- ~ badem (*Prunus amygdalus*)
- ~ mandarina (*Citrus nobilis*)
- ~ pomorandža (*Citrus sinensis*)
- ~ eukaliptuse (*Eucalyptus globulus*)
- ~ smokva (*Ficus carica*)
- ~ hibiskus (*Hibiskus syriacus*)
- ~ lovor (*Laurus nobilis*)
- ~ nar (*Punica granatum*)
- ~ crveni hrast (*Quercus borealis*)
- ~ hrast crnika, esmina (*Quercus ilex*)
- ~ hrast medunac (*Quercus pubescens*)
- ~ zinzula (*Ziziphus jujuba*)
- etinarske vrste:
  - ~ •empres (*Cupressus sempervirens*)
  - ~ crni bor (*Pinus nigra*)
  - ~ primorski bor (*Pinus pinaster*)
  - ~ tuja (*Thuja globosa*)
  - ~ kuglasta tuja (*Thuja occidentalis*)
- Puzavice:
  - ~ bugenvila (*Bougenvillea spectabilis*)
- Perene:
  - ~ vliki vrijes (*Erica arborea*)
  - ~ lavanda (*Lavandula spicata*, *Lavandula officinalis*)
  - ~ divlja ruža, šipak (*Rosa canina*)
  - ~ ruže (*Rosa sp.*)
  - ~ ruzmarin (*Rosmarinus officinalis*)
  - ~ žukva (*Spartium junceum*)
- Palme:
  - ~ mala žumara (*Chamaerops himilis*)
  - ~ kanarska datula (*Phoenix canariensis*)
  - ~ datula, urma (*Phoenix canariensis*)
  - ~ visoka žumara (*Trachycarpus fortunei*)
  - ~ kalifornijska lepezasta palma (*Washingtonia robusta*)
  - ~ kon•asta vašingtonija (*Washingtonia filifera*)
- Sukulente:
  - ~ agava (*Agave americana*)
  - ~ kaktusi (*Cactaceae*)

### 3.3. SPOMENICI KULTURE

U okviru zone zahvata Urbanisti•kog projekta „TURISTI• KO NASELJE SMOKVICE“ od registrovanih spomenika kulture ne nalazi se ništa sa liste za koju bi bilo potrebno pribaviti saglasnost od Republi•kog Zavoda za zaštitu spomenika kultura Cetinje.

### 3.4. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Planiranom izgradnjom po ovom Urbanističkom projektu koja poštuje sve preporuke iz Planova višeg reda niim nije ugrožena ovdjekova okolina.

Najvažnija mjera zaštite bila bi dosledno sprovođenje Urbanističkog projekta, čiji je osnovni cilj da zadovolji potrebe stanovništva okolnih sela koja gravitiraju ovom naselju odnosno planiranim plažama i sadržajima koji će se desiti u Zoni MORSKOG DOBRA kao i u okviru naselja (prodavnice, banke, agencije, apoteke, restorani, spa, sportski centar i sl.) a da istovremeno obezbijedi optimalne uslove za smještaj turista.

Održavanje i unapređenje šumskog fonda, formiranje zaštitnog zelenog pojasa pored pristupne saobraćajnice, sađenje drvoreda duž saobraćajnica, predstavlja važan planski zahtjev na povećanju fonda zelenila koji je od značajnog uticaja na kvalitet sredine u kojoj se živi, radi i odmara.

Neophodno je pristupiti izradi novih ulica i pješačkih staza, kako bi se obezbijedili optimalni tokovi saobraćaja a istovremeno regulisalo odvodnjavanje površinskih voda i smanjilo spiranje materijala sa strmog terena.

Prostorna organizacija, tipologija objekata, njihova relativno mala spratnost i razmještaj u prostoru, stvaraju mogućnost formiranja "naselja u zelenilu".

### 3.5. ZAŠTITA OD POŽARA

Nacrt Urbanističkog projekta predstavlja osnovu za izradu Planova zaštite od požara kao i planova mjera i akcija u slučaju izbijanja požara na bilo kojem od objekata predviđenog ovim Projektom.

Zahtjeve zaštite od požara kasnije treba u cjelosti da ispune Glavni projekti: građevinsko-arhitektonski, tehnološko-mašinski, elektro, vodovoda i kanalizacije i projekat spoljnog uređenja.

U građevinskom projektu se nalaze zahtjevi za : konstrukcijom objekta, komunikacijama unutar objekta, meštajnim konstrukcijama i dr.

U projektu vodovoda i kanalizacije su zahtjevi za instalacijama: hidrantska mreža, drenaža i kanalizacija, stabilni sistemi za gašenje požara i sl.

U projektu el. instalacija se postavljaju zahtjevi za: stepenom zaštite el. uređaja prema zonama požarne opasnosti, statički elektricitet, gromobranska zaštita, sistemi automatske dojava požara, sistemi signalizacije donje granice eksplozivnosti »CO« u garažama i dr.

U tehnološko-mašinskom projektu se obezbjeđuju informacije o svim tehničkim veličinama koje mogu izazvati požar, regulisanje tih veličina, blokada pojedinih zona itd. Svi ovi projekti moraju biti usaglašeni .

Definisani urbanistički parametri omogućavaju osnovne elemente zaštite od požara.

Na osnovu stepena ugroženosti, vrste, karakteristika objekata, prostora i sl. na prostoru zahvaćenom Urbanističkim projektom planirana je izgradnja:

- hotela
- apart-hotela i pripadajućih depadansa
- sadržaja zelenila, sporta i rekreacije,

Na osnovu zahtjeva iz Programskog zadatka koncipirano je prostorno rješenje, obim i struktura pojedinih programskih elemenata koji bi trebalo da zadovolje potrebe zahvata Urbanističkog projekta i kontaktnih zona .

Posebnu pažnju treba obratiti na :

- podzemne garaže
- hotele

- kompleks depadasa apart-hotela
- fitnes i bilijar klubove
- ugostiteljske objekte

Javne saobraćajnice:

- potrebno je izbjeći zatvorene blokove
- uske komunikacije
- dvosmjerne saobraćajnice min. širine 5,5 m
- jednosmjerne min. 3,5 m
- radijus zakrivljena 6-8 m i više
- minimalna visina podzemne garaže treba da iznosi min. h=2,5 m,
- pristup vatrogasnih vozila hotelima,

### 3.6. ETAPNOST GRADNJE

Etapnost građenja je moguća, a u ovom slučaju, imajući u vidu veličinu turističkog naselja i poželjna.

Etapnost gradnje treba predvidjeti projektom dokumentacijom na način da jedna etapa bude funkcionalna, prostorna i oblikovana cjelina.

### 3.7. KONTAKTNE ZONE I UZAJAMNI UTICAJ

Zahvat Urbanističkog projekta „TURISTIČKO NASELJE SMOKVICE“ nalazi se neposredno uz Jadransko more (jugozapadna granica projekta je more) dok je sa sjeverozapadne strane kontaktna zona naselje Skočidjevojka odnosno Lokalna studija lokacije Skočidjevojka za koju je urađen predlog plana.

Sa sjeveroistočne strane se nalazi naselje Katun – donje selo za koje je urađen predlog Lokalne studije lokacije Katun-donje selo a Prostornim planom Opštine Budva je uz Katun a iznad UP „T.N. SMOKVICE“ planirana izgradnja Turističkog kompleksa „SMOKVICE 1“ za koji je potrebno donijeti Odluku o izradi odgovarajućeg planskog dokumenta.

Sa jugoistočne strane UP-a je Prostornim planom Opštine Budva planirana izgradnja još jednog Turističkog kompleksa „SMOKVICE 3“ za koji je takođe potrebno donijeti Odluku o izradi odgovarajućeg planskog dokumenta.

Sve kontaktne zone gravitiraju ovom Urbanističkom projektu odnosno obali, plažama i pratećim sadržajima kao i sportskom centru a posebno Katun – donje selo i iznad Jadranskog puta Katun – gornje selo i Turističko naselje SMOKVICE 1 jer nemaju direktnu vezu sa Jadranskim morem. Ovi uticaji su posebno uzeti u obzir kod planiranja kapaciteta garaža, svih tercijarnih sadržaja i predloga uređenja zone Morskog Dobra odnosno kod veličine nasute plaže.

Ovim Urbanističkim projektom je predviđena pješaka veza kontaktne zone sa plažama.

## 4. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

### 4.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Planirane namjene su pretežne a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena u procentu od maksimalno 10 % od ukupne površine.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

- hotel visoke kategorije
- depadns – apartmani
- depadans – dvojni objekti
- centralne funkcije
- ure•ene zelene površine
- saobra•ajne površine (kolsko-pješa•ke i pješa•ke saobra•ajnice)

#### 4.2. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvr•uju se na osnovu grafi•kog priloga PLAN PARCELACIJE. Oblik i veli•ina predloženih gabarita u grafi•kim prilogima je data kao predlog i može se prilago•avati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate gra•evinske linije, maksimalna spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važe•i zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Nivelaciono rješenje definisano je u tabelama koje se nalaze na objektima i definisano je kotom prve etaže i kotom vijenca krova na istom prilogu (PLAN PARCELACIJE). Kod izdavanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena (parcele) na osnovu koga bi se ta•no odredila niveleta u odnosu na okolne saobra•ajnice, odnosno kotu terena i to tako da kota prizemlja bude maksimalno 0,60 m iznad kona•no nivelisanog i ure•enog terena za objekte sa suterenskim i podrumskim etažama, kota poda prizemlja može biti maksimalno 1,20 m iznad kona•no nivelisanog i ure•enog terena.

Objekti po potrebi mogu imati podrumске i/ili suterenske etaže i njihova površina ne ulazi u ukupnu BGP /bruto gra•evinsku površinu/ ukoliko se koriste kao garaže, podrum ili instalacione etaže.

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacija:

##### **1. Regulaciona linija**

Regulaciona linija u ovom projektu je definisana u odnosu na saobra•ajnice ili granicu katastarske parcele a koordinate su prikazane u grafi•kom prilogu PLAN PARCELACIJE.

##### **2. Gra•evinska linija**

Gra•evinska linija u odnosu na regulacionu liniju je obavezuju•a i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta. Izma•u gra•evinske i regulacione linije ne može biti stalnih, pomo•nih i privremenih objekata a koordinate su prikazane u grafi•kom prilogu PLAN PARCELACIJE.

##### **3. Visinska regulacija**

Visinske regulacije definisane su ozna•enom spratnoš•u na svim objektima gdje se jedan nivo ra•una u prosje•noj vrijednosti od približno 3,5 m za stambeni objekat, odnosno 4,2 m za objekte centralnih funkcija.

#### 4.3. USLOVI ZA PARCELACIJU

Ovim urbanisti•kim projektom djelimi•no su poštovane granice vlasni•kih parcela date geodetskom podlogom a parcelacija je data na grafi•kom prilogu PLAN PARCELACIJE.

Ukoliko u sprovo•enju urbanisti•kog projekta do•e do neslaganja izme•u zvani•nog katastra i plana, mjerodavan je postoje•i katastar.

#### 4.4. URBANISTI•KO - TEHNI•KI USLOVI

Da bi se obezbijedilo dosledno sprovo•enje Urbanisti•kog projekta, pored tekstualnog dijela i grafi•kih priloga daju se dopunski podaci.

#### 4.4.1. Opšti uslovi

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. Prije izrade tehničke dokumentacije obavezno je provjeriti stabilnost objekata sa dokazom konstruktivne i seizmičke stabilnosti objekta. Dozvoljena je i poželjna izgradnja liftova.

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

Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim etažama a prema normativu:

- apartman - 1.1 parking mjesto / apartmanu
- administrativno-poslovne djelatnosti – 1.0 parking mjesto / 75 m<sup>2</sup> bruto površine
- ugostiteljski sadržaji – 1.0 parking mjesto / 4 stolice
- trgovinski sadržaj – 1.0 parking mjesto / 75 m<sup>2</sup> bruto površine ili 1.0 parking mjesto / 1

poslovni prostor

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim udjelom specijalnog krovnog zelenila. Podzemne eteže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata i u tom slučaju građevinska linija se ne odnosi na te etaže. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena prostora za parkiranje.

#### 4.4.2. Posebni urbanističko - tehnički uslovi

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način. U srednjem dijelu kompleksa, koji se karakteriše kao teren sa znatnim ograničenjima, neophodna su dalja geološka istraživanja. S obzirom da je sadašnji teren ovog kompleksa nepristupačan neophodno je u sklopu pripremnih radova izraditi pristupne puteve do srednje zone kompleksa kako bi se mogla izvršiti dalja geomehanska ispitivanja i na osnovu ovih podataka definisati način fundiranja objekata, odnosno konstruktivni elementi objekata.

Planskom dokumentacijom su planirana ukopavanja objekata do dvije etaže sa pojedinačnim slupovima i više od dvije etaže. Nakon završenih geoloških istraživanja neophodno je, u ovim slupovima, uraditi projekat tehničko-tehnološki i organizaciona rješenja za izgradnju ukopanih djelova objekata. Izrada ovih projekata definisana je Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list br. 51 od 22.08.2008.g).

Za pojedine specifične lokacije ostaviti mogućnost da na osnovu opštih UT uslova uradi provjera programa investitora, kroz izradu idejnih projekata, da bi se nakon toga uradili dodatni posebni uslovi.

Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:

- krovovi su pretežno ravni ali je moguće primjenjivati i jednovodne ili dvovodne nagiba 18-23° sa pokrivenom od "teramide" ili "mediteran" crepa uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta, kao i četvorovodni kod većih objekata.
- fasade su u kombinaciji malterisanih fasada i kamena. Malterisane fasade su završno obrađene pastelnim bojama. Za fasade od kamena koristiti rezani kamen i kamen prirodno obrađen. Isključiti upotrebu fasadne opeke;



- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu ili PVC, sa "griljama" ili "škurama" koje mogu biti i klizne ukoliko se radi o većim staklenim površinama;
- omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- **isključuje se** mogućnost račanja balkona kod depadans-dvojnih objekata i depadans-vila iznad prizemlja, sem lože koja ne izlazi iz ravni fasade više nego oluk ( 30 cm );
- spoljne stepenice uz objekta treba da budu pune-pozidane;
- poželjne su pergole "tremovi" ;
- ograde i podzide raditi od kamena;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa ili inoksa sa mogućim staklenim površinama a **nikako balustrade**;
- U skladu sa zakonom o geološkim istraživanjima (Sl.list RCG br. 28/93) neophodno je izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije.
- postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati;

Pješake površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.).  
Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

Ozelenjavanje površina vršiti prema preporukama iz dijela 3.2 OZELENJAVANJE – UREĐENJE ZELENIH POVRŠINA i to tako da površine pod zelenilom zauzimaju najmanje 20 % urbanističke parcele.

Privremeno deponovanje smeća do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima obezbijediti na sabirnim punktovima, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, broja i kapaciteta prema sanitarno-tehničkim kriterijuma datim propisima i standardima.

Potrebno je obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti, u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

#### ***Vidik iz susjednih kuća***

Vidik iz susjednih kuća koje se nalaze u selu Katun – donje selo ne smije da bude u potpunosti zaklonjen izgradnjom novih objekata. Pod ostavljanjem pogleda se podrazumijeva vizura sa prozora prizemne etaže (II sprat ukoliko postoji jedan suteran) susjednih kuća na glavni vizuelni motiv – more.

#### ***Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno***

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumijeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju same zgrade, kao i okolnom, susjednom parteru. Računa se na primjenu podzida, suvomeća, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu račeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu račene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora.

Nepostojanje parterne arhitekture, odnosno nepostojanje rješenja partera u duhu paštrovske arhitekture nije prihvatljivo. Pod ovim se podrazumijeva odsustvo prilagođavanja površine dvorišta prirodnom terenu, kao i odsustvo podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elemenata koji moraju da budu račeni u kamenu. Zabranjena je zatalasana ("šumadijska") obrada tla dvorišta, ne treba koristiti ograde od bravarije ili tarabe, kao i drugi parterno arhitektonski elementi koji se ne uklapaju u stil paštrovske arhitekture.

#### ***Krov kuće***

Detalji na kosim krovovima moraju biti u skladu sa tradicijom „paštrovske kuće“ i to streha širine 60

cm treba da postoji samo na zidovima gdje su vjenčnice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se postavljaju konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl.

### ***Prihvatljivi sekundarni arhitektonski elementi***

Sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, dodatne prostorije, terase i prostorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starih objekata ovog kraja. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lože, neprimjereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da strogi kubus postane razigran, nije ni sa kakvim razlogom dozvoljeno.

Naredne fotografije su predlozi rješavanja eksterijera i fasada objekata.



## 5. SAOBRA•AJ

### 5.1. POSTOJE•E STANJE

Podru•je turisti•kog naselja "Smokvice" Reževi•i obuhvata površinu od 23ha. Zona zahvata predmetne lokacije je: sa severne strane do novoplanirane saobra•ajnice i kompleksa Katun , sa isto•ne strane put za hotel "As" , sa južne strane do obale uz Jadransko more koja je pod upravom "Morskog dobra", a sa zapadne strane do kompleksa "Sko•i•evojka".

Obodom zone sa sjeverne strane prolazi novoplanirana saobra•ajnica (predvi•ena GUP-om i Lokalnim studijama "Katun" i "Sko•i•evojka ") koja se sastoji od dvije kolovozne trake širine po 3.0m i uz južnu ivicu kolovoza je peša•ka staza širine 1.5 m. U prostoru turisti•kog naselja "Smokvice" Reževi•i ne postoje nikakve saobra•ajne površine.

### 5.2 PLANIRANO STANJE SAOBRA•AJA

#### 5.2.1. Saobra•ajnice

Primarni saobra•aj je riješen shodno planskom dokumentacijom višeg reda Prostornim planom GUP-om, kao i saobra•ajnim rješenjima iz Lokalnih studija „Sko•i•evojka" i Katun – Donje selo.

Planirana mreža saobra•ajnica je bazirana na:

- maksimalno poštovanje postoje•e parcelacije i vlasni•ke strukture zemljišta, ostvarivanje podužnih nagiba manjih od  $i_n=16\%$  ( teren izuzetno strm, visinska razlika najviše i najniže ta•ke u kompleksu je oko 100.0 m ),
- ostvarivanje horizontalnih krivina ve•ih od  $R=10.0$  m.

Planom saobra•aja predmetne lokacije "Smokvice" Reževi•i razrješavan je kolski prilaz naselju sa novoplaniranog puta, kao i saobra•aj unutar same zone. Predvi•ena su dva ulaska u kompleks. Sa novoplanirane saobra•ajnice u kompleks se ulazi osovinom 4, a sa osovine 4 odvaja se osovina 3, kojom se ulazi u rezidencijalni deo kompleksa. To su dve najvažnije saobra•ajnice u kompleksu. Osovina 3 je najduža saobra•ajnica (  $L=1753.0$  m ), koja •ini ki•mu kolskog saobra•aja u kompleksu, prolazi kroz rezidencijalni deo kompleksa i deo uz morsku obalu, a sa nje se odvajaju ostale saobra•ajnice prema pojedinim zonama kompleksa ( osovine 4, 5, 6, 7 i 8). Do hotela je predvi•ena osovina 2, koja se odvoja sa novoplanirane saobra•ajnice i zbog prilaza autobusa ima širinu od 6.0 m. Osovina 4 je do raskrsnice sa osovinom 3 širine 6.0 m, dok su sve ostale saobra•ajnice (ranga su pristupnih saobra•ajnica) širine 5.5 m. Osovine 5, 6 i 8 se završavaju kružnom okretnicom ( $R_u=2.5$  m,  $R_s=7.0$  m). Okretnice su sa centralnim delom u nivou ( farbano ostrvo ), tako da je omogu•en nesmetan prolaz vatrogasnih vozila. Osovina 7 je slepi krak.

Zbog malih radijusa horizontalnih krivina obavezno raditi proširenje kolovoza u krivinama. Osovina 6 •e imati objekat na petlji, kojom •e se savladati potrebna visinska razlika.

Koordinate presjeka osovina saobra•ajnica raskrsnica, koordinate tjemena i centara definisane su u apsolutnom koordinatnom sistemu XOYZ, a orjentaciono su date visinske kote raskrsnica.

Odvodnjavanje atmosferskih voda rješavati slivnicima i linijskim rešetkama (na strmim deonicama) u sistem kišne kanalizacije. Sva prikupljena voda se mora dovesti u separator za odmaš•ivanje, a tek potom ispustiti u more.

Kolovoznu konstrukciju saobra•ajnica utvrditi shodno rangu saobra•ajnice, optere•enju i strukturi vozila koja •e se njome kretati.

Predlog kolovozne konstrukcija je data od strane obrađivača shodno predviđenom saobraćajnom opterećenju (lako saobraćajno opterećenje), iskustvenom poznavanju karakteristika tla, kao i raspoloživim materijalima. Primijeniti krutu kolovoznu konstrukciju na adekvatnoj podlozi sa završnim slojem od:

- liveni (štampani) beton MB30 sa mrežastom armaturom Q131 - kolovozni zastor, betonske ili kamene ploče. Isto će se definisati zajedno sa projektantima spoljnog ureenja, u idejnim projektima.

Osnovni elementi poprečnih profila saobraćajnica dati su u odgovarajućem grafičkom prilogu.

Ukupna površina pod saobraćajnicama iznosi 17 737 m<sup>2</sup>.

### 5.2.2. Parkiranje

Parkiranje u granicama turističkog naselja "Smokvice" rješavano je u okviru objekata.

Namjena površina na prostoru turističkog naselja „Smokvica“ je turistička sa odgovarajućim snabdjevačkim punktovima koji prate takva naselja.

Parametri iz Programskog zadatka određuju da se za ovu zonu obezbijedi po 1 parking mjesto po jednoj stambenoj jedinici (turistički apartman) u okviru sopstvene urbanističke parcele.

U planu se predviđa da svaki objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi (ispod, pored objekta ili u neposrednoj blizini).

Ukupno je planirano 1009 parking mjesta.

Ukupan broj turističkih apartmana je:

- u hotelu 250 jedinica
- u rezidencijalnom dijelu 512 jedinica  
762 jedinica

Preostali dio od 247 parking mjesta predviđen je za centralne sadržaje i posjetioce.

Parking mjesta su predviđena dimenzija 2,5 x 5,0m, min 4,8m.

Ukupna površina garaža iznosi 34.000m<sup>2</sup>.

### 5.2.3. Biciklistički saobraćaj

U širem okruženju važećom planskom dokumentacijom nisu predviđene posebne staze za bicikliste. Biciklistički saobraćaj je dozvoljen na saobraćajnicama sekundarne i lokalne mreže, trotoarima i pješačkim stazama.

### 5.2.4. Pješački saobraćaj

Po pravilu, najveći broj kretanja u nekom prostoru obavlja se pješice i zbog toga su pješaci najbrojnija kategorija učesnika u saobraćajnom sistemu i njima je dat poseban prioritet. Predložena su dva tipa pješačkih staza:

- pješačke staze duž ulica-trotoari, planirani su zavisno od potrebe i mogućnosti širine 1,2 - 1,8m;
- samostalne pješačke staze -bez konflikta sa motornim saobraćajem.

Širina pješačkih staza predviđena je u funkciji inteziteta pješaka i ivičnog sadržaja.

Pripremiti adekvatnu podlogu za pješačke staze sa završnom obradom od betonskih ili kamenih ploča.

Ukupna površina trotoara iznosi 2.063m<sup>2</sup>.

### 5.2.5. Interni prevoz putnika

Javni interni prevoz putnika planirati:

- kosim liftovima i elevatorima;
- električnim vozilima tipa „golf car“ ili slično.

Za korisnike prostora gornjeg dijela turističkog naselja „Smokvica“ kao i posjetioce predviđen je kosi lift koji služi da se najkraćim putem dođe do plaže.

Daljom razradom projekta ostavlja se mogućnost korištenja kosih liftova ili elevatora i u drugim segmentima ovog turističkog naselja.

### 5.2.6. Javni masovni prevoz putnika

Javni gradski prevoz je planiran Jadranskom magistralom na relaciji Budva-Petrovac sa stajalištima u blizini ove zone.

## 6. ELEKTROENERGETIKA

### 6.1. Postojeće stanje

Na području budućeg Turističkog naselja Smokvica ne postoji elektro-energetska infrastruktura. Neposrednoj blizini ovog naselja, iznad Jadranske magistrale prolazi vazdušni vod 35kV Budva – Petrovac, dok paralelno iznad ovog voda prolazi vazdušni vod 110kV Bar-Budva. Navedeni vodovi su dio jedinstvenog elektroenergetskog sistema Crne Gore. Za potrebe ovog naselja koristi se planirana trafostanica 35/10kV Perazića Do.

### 6.2. Plan

Uslovi za priključenje potrošača na distributivnu mrežu definisani su Zakonom o energetici ( Sl.list CG br. 39/03) i Privremenim distributivnim kodeksom ( Sl.list CG br. 13/05). Shodno obavezama iz navedenih zakonskih propisa novi potrošači i energije kao i investitori koji grade nove objekte, dužni su da urade nacrt studije lokacije i da od isporučioaca energije pribave:

- Uslove za izradu tehničke dokumentacije,
- Elektroenergetsku saglasnost,
- Ugovor o priključenju na distributivnu mrežu i
- Ugovor o korištenju distributivne mreže.

Distributivna mreža mora biti dimenzionisana tako da je u stanju raspoloživosti svih elemenata mreže (normalni pogon) vrijednosti osnovnih parametara (napon, struja) da budu u unutar dozvoljenih granica, bez obzira na nivo opterećenja i angažovanosti proizvodnih subjekata. Distributivna mreža mora biti tako dimenzionisana da u slučaju pogonskog poremećaja u što kraćem roku postigne ravnotežno stanje. Tehnički kriterijumi pouzdanosti se primjenjuju u svim razmatranjima kod izrade studija i planova razvoja. Značajni poremećaji u mreži označavaju se sa oznakom (N-1). Sposobnost mreže da zadovolji kriterij (N-1) ispituje se na dva načina, zavisno od uzroka poremećaja, vršno opterećenje u razmatranom vremenskom presjeku i na prosječno opterećenje u vrijeme minimalnog opterećenja.

Pri planiranju razvoja distributivne mreže nužno je analizirati sva moguća rješenja sa kojima se zadovoljavaju tehnički i ekonomski kriterijumi planiranja. Osnovna rješenja pojačanja distributivnog srednjeg napona su:



- Izgradnja novog voda,
- Izgradnja nove trafostanice za napajanje mreže srednjeg napona,
- Povećanje prenosne moći postojećih vodova ili trafostanica kroz privremenu ili nužnu rekonstrukciju,
- Prijelaz dijela mreže na pogon na većem naponskom nivou,
- Korišćenje posebnih uređaja (daljinski vodjene linijske sklopke ili prekidači, limijski regulatori napona,
- Promjena uklopnog stanja mreže u kombinaciji sa odlaganjem nekog od gore navedenog rješenja.

Kod izbora osnovnih rješenja, tehnički kriterijum opredjeljuje vrstu rješenja dok ekonomski kriterijum nalaže najpovoljnije rješenje.

U našem slučaju rješenje poboljšanja distributivne mreže kao što su izgradnja nove transformatorske stanice 10/04kV i povećanje prenosne moći postojećih vodova ne zadovoljava potrebe novih potrošača.

Za Turistički kompleks Smokvica treba predvidjeti sledeće:

- Izgradnja četiri nove trafostanice 12(24)/04 KV prostorno raspoređene i locirane kao na crtežu datom u prilogu.

Ovim planom se predviđaju potrebe TN Smokvice za električnom energijom i snagom u zavisnosti od strukture i namjene objekta.

Vršno opterećenje se sastoji od sledećih objekata:

- Vršno opterećenje hotela;
- Vršno opterećenje apartmana i parking prostora;
- Vršno opterećenje apartmana i dvojnih kuća;
- Vršno opterećenje sportskih sadržaja i apartmana;
- Vršno opterećenje garaža i garažnih mesta.

#### Ukupni pokazatelji planiranog stanja za zahvat Studije lokacije za područje TN Smokvica

• Pod A. Bruto razvijena građevinska površina	30.000,00 m <sup>2</sup>
• Pod B. Bruto razvijena građevinska površina	53.355,00 m <sup>2</sup>
• Pod C. Bruto razvijena građevinska površina	37.135,00 m <sup>2</sup>
• Pod D. Bruto razvijena građevinska površina	19.507,00 m <sup>2</sup>
• Pod E. Bruto razvijena građevinska površina	30.764,00 m <sup>2</sup>
• Pod F. Bruto razvijena građevinska površina	18.162,00 m <sup>2</sup>
Ukupno bruto površina stambenog prostora	140.761,00 m <sup>2</sup>
Ukupno bruto površina hotela	30.000,00 m <sup>2</sup>
Ukupno brutopovršina garaža i garažnih prostora	18.162,00m <sup>2</sup>
<b>Ukupno:</b>	<b>188.923,00m<sup>2</sup></b>

Vršno opterećenje se sastoji od vršnog opterećenja:

- Vila, dvojnih kuća i apartmana;
- Hotela sa pratećim sadržajima;
- Parking prostora i garaža;
- Rasvjeta saobraćajnica.

Vršna opterećenja određena su analitičkom metodom koja je bazirana na standardu elektrificiranosti gore navedenih objekata.

U daljem tekstu bit će data vršna opterećenja za sve kategorije potrošača.

### **Vršno opterećenje hotela, apart-hotela, depadansa, garaže i javna rasvjeta**

Imaju se u vidu namjenu objekta i mogućnostima postojećih energetskih resursa, obračiva ovog projekta smatra da će objekti pretežno koristiti el.energiju za grijanje i hlađenje prostora. U koliko se investitor opredijeli da koristi određenu vrstu, te na ili gasna goriva, dobijeni podaci o vršnim snagama će se korigovati. Na području TN Smokvica su definirane bruto građevinske površine svih objekata. Proračun će biti urađen na osnovu tih površina i specifičnog vršnog opterećenja. Za ovo područje je određeno specifično vršno opterećenje u zavisnosti o vrsti i namjeni objekata u skladu sa standardima.

- Za hotel specifično vršno opterećenje  $P_{svh} = 130 \text{ W/m}^2$
- Za stambene jedinice  $P_{svs} = 106 \text{ W/m}^2$
- Za garaže  $P_{svg} = 40 \text{ W/m}^2$

Na osnovu ovih specifičnih vršnih opterećenja ( $p_{sv}$ ) i površina objekta ( $S$ )  $\text{m}^2$  i faktora jednovremenosti ( $K$ ) izračunava se vršna snaga.

$$P_v = P_{sv} \times S \times K \text{ (W)}$$

Vršno opterećenje javnog osvjetljenja u ukupnom vršnom opterećenju učestvuje sa 1,5% pa je

$$P_{vjo} = 0.015 \times P_{uv} \text{ (W)}$$

### **Proračun vršnog opterećenja**

Hotel sa pratećim sadržajima:

- Bruto razvijena građevinska površina  $S = 30.000,00 \text{ m}^2$
- Faktor jednovremenosti  $K = 0,8$
- Specifično vršno opterećenje  $P_{svh} = 130 \text{ W/m}^2$

Pa je vršno opterećenje hotela:

$$P_{vh} = P_{svh} \times S \times K = 130 \times 30.000,00 \times 0,8 = 3.120.000 \text{ W}$$
$$P_{vh} = 3.120 \text{ MW}$$

Ostali turistički kapaciteti:

- Bruto razvijena građevinska površina  $S = 140.761,00 \text{ m}^2$
- Faktor jednovremenosti  $K = 0,42$
- Specifično vršno opterećenje  $P_{svs} = 100 \text{ W/m}^2$

Pa je vršno opterećenje stanovanja:

$$P_{vs} = P_{svs} \times S \times K = 100 \times 140.761,00 \times 0,42 = 5.911.962 \text{ W}$$
$$P_{vs} = 5,9 \text{ MW}$$

Garaže i garažni prostor:

- Bruto razvijena građevinska površina  $S = 18.162,00 \text{ m}^2$
- Faktor jednovremenosti  $K = 0,24$
- Specifično vršno opterećenje  $P_{svg} = 40 \text{ W/m}^2$

Pa je vršno opterećenje garaže:

$$P_{vg} = P_{svg} \times S \times K = 40 \times 18.162,00 \times 0,24 = 1.743.552W$$

$$P_{vh} = 1,74 \text{ MW}$$

Ukupno hotela, ostalih turističkih kapaciteta i garaža:

$$P_{vu} = P_{vh} + P_{vs} + P_{vg} = 3,120 + 5,9 + 1,74 = 10,76 \text{ MW}$$

### Javno osvetljenje

Vršno opterećenje javnog osvetljenja učestvuje u ukupnom vršnom opterećenju sa 1,5%, pa je:

$$P_{vjo} = P_{vu} \times 0.015 = 161,4KW$$

Vršno opterećenje hotela, ostalih turističkih kapaciteta, garaže i javne rasvjete:

$$P_v = P_{vh} + P_{vs} + P_{vg} + P_{vjo} = 10,9 \text{ MW}$$

Ako uzmemo da je faktor jednovremenosti pojedinih potrošača  $K_j = 0,85$ , a faktor snage  $\cos\varphi = 0,98$ , dolazimo do ukupnog vršnog opterećenja TN Smokvice.

$$P_{uv} = K_j \times P_v / \cos\varphi = 0,85 \times 10,9 / 0,98$$

$$P_{uv} = 9,454 \text{ MVA}$$

Na osnovu dobijenih podataka donosimo zaključak da je za napajanje el.energijom područja TN Smokvice potrebno izgraditi novu trafostanicu 35/12(24) KV, Perazića Do (predviđena planom razvoja energetike do 2025.g.) i četiri trafostanice 12/24/04KV TS1 4x1000KVA 12(24) KV kabla sa rezervnim provodnikom, tip kabla XHP 48A 4(1x240mm<sup>2</sup>) ili slični položeni kao na crtežu datom u prilogu.

### **Izbor lokacije trafostanice**

Pri izboru lokacije trafostanica voditi 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 opreme.

### **Tip trafostanice**

Predviđene trafostanice TS1, TS2, TS3, T4 su tipa MDTS 12(24)/0,4KV. Sastoje se od 12(24)KV postrojenja, transformatora snage od 1000 KVA i 0,4 KV postrojenja.

Transformatori su trofazni, suvi ili uljni, ispitani prema važećim JUS.U.H1.005 sa ili bez konzervatora. Predmetne trafostanice 12(24)/0,4KV TS1, 4x1000KVA, TS2, 3x1000KVA, TS3, 3x1000KVA i TS4, 4x1000KVA.

### 6.3. 10kV mreža

Novoiskazane potrebe u snazi i energiji moguće je obezbijediti iz buduće TS 35/10KV Perazića Do. Na crtežu je dato rješenje napajanja 12(24) KV mrežom ovog turističkog kompleksa. Iz trafostanice 35/12(24)KV Perazića Do izaći sa dva 12(24) KV kabla sa rezervnim provodnikom, predlažemo da to budu jednožilni 12(24) KV kabal tip XHP48A, 4(1x240mm<sup>2</sup>). Rezervni provodnik je predviđen za ispomoć u havarijskim situacijama. Trasa je data na crtežu, izlaz iz TS

35/12(24)KV Perazi•a Do ide prema magistrali , prealzi magistralu i ide pored nje sve do TN Smokvica. Jedan kabal se priklju•uje u trafostanicu hotela TS4, a drugi kabal se priklju•uje u TS1, pa ovaj ide u TS2, TS3 i TS4, tako da je mogu•e, u slu•aju potrebe, sa jednim kablom napojiti cio kompleks.

#### 6.4. Niskonaponska mreža

NN mrežu planirati sa kablovskim vodovima. Tip i presjek kabla, kao i sistem napajanja definisat •e se projektom za svaki objekat posebno, tako da se omogu•i u svakom momentu sigurno i kvalitetno napajanje el.energijom.

#### 6.5. Javno osvetljenje

Ovim planom ne može se definisati javna rasvjeta, ve• •e se isto riješiti u sklopu ure•enja prostora. Napajanje rasvjete predvidjeti sa NN polja polja trafostanica, a upravljanje rasvjetom predvidjeti sa foto relejom ili uklopnim satom.

#### 6.6 Zaštita niskog napona

Mrežu niskog napona zaštititi od struja kratkog spoja i od preoptere•enja sa NN visokou•inskim osigura•ima, ugra•enim na NN polju pripadaju•e TS 12(24)/0,4 KV. U priklju•nim ormarima zaštititi izvode za objekte odgovaraju•im osigura•ima.

#### 6.7. Zaštita TS 10/04kV

U trafostanicama za zaštitu transformatora od unutrašnjih kvarova (kod uljnih transformatora) predvidjeti Buholc relej, a za zaštitu od kvarova izme•u namotaja koristiti prekostrujnu zaštitu, kao i prekida• sa termi•kom prekostrujnom zaštitom.

#### 6.8. Zaštita od visokog napona dodira

Uzemljenje instalacija svih objekata povezati na združeno uzemljenje trafostanica i javne rasvjete, tako da se dobije sistem zajedni•kog uzemljenja i da se pri tome postigne jedan od sistema zaštite TN-C-S, a sve uz saglasnost nadležne distribucije radi postizanja uslova iz tehni•kih propisa o izjedna•avanju potencijala. Sva uzemljenja svih trafostanica i svih objekata me•usobno povezati.

#### 6.9. Zaštita mreže visokog napona

Zaštitu mreže visokog napona treba riješiti u sklopu cijele mreže na ovom podru•ju, posebno u pogledu kapacitivnih struja koje se javljaju zbog velikih dužina kablovske mreže. Za probleme ove vrste nadležna je lokalna distribucija.

#### 6.10. Alternativni izvori el.energije

Od svih alternativnih izvora elektri•ne energije za ovo podru•je je najinteresantnija energija sun•evog zra•enja. Svaki investitor trebalo bi da bude i dobar doma•in da dio energije za svoje objekte koristi iz alternativnih izvora. Mogu•nost koriš•enja sun•eve energije, zavisi o vremenu trajanja insolacije. Insolacija na našim geografskim širinama iznosi oko 4 470 sati u kalendarskoj godini. Treba znati da intezitet zra•enja varira i da zavisi od doba godine i doba dana. Prosje•na godišnja dozra•ena enedrgija iznosi oko 1570kvh/m2. Samo ovaj podatak dovoljno govori o kolikoj energiji se radi . Za iskoriš•enje ove ogromne koli•ine sun•eve energije postoji više na•ina:

- Koriš•enje sun•eve energije za zagrijavanje vode i prostorija,

- Korišćenje sunčeve energije za visokotemperaturno zagrijavanje vode za proizvodnju el.energije,
- Korišćenje sunčeve energije za direktnu konverziju u el. energiju.

Na lokalitetu TN Smokvice moguće je realizovati sva ova varijantna rješenja. Prednost ipak treba dati prvoj i trećoj varijanti.

Svi prirodni uslovi postoje, lokacija je prisojna, teren na samoj lokaciji i iznad magistrale je pod nagibom tako da solarni paneli mogu imati prirodnu ugaonost.

U ovom periodu kada je el.energija deficitarna i relativno skupa, mislim da će investitor naći svoj interes da za svoje potrebe obezbijedi dio el.energije iz svojih izvora. Bez obzira na izbor vrste snabdijevanja el.energijom, treba sprovesti mjere racionalnog korišćenja energije( nadzor tehnoloških procesa, toplotna izolacija, primjena urbanističkih, arhitektonskih i građevinskih mjera kod planiranja naselja i projektovanja objekata i sl.).

## 7. TELEKOMUNIKACIJE

Planirano turističko naselje SMOKVICA locirano je sa desne strane magistralnog puta Budva – Bar u neposrednoj blizini raskrsnice prema hotelu „AS“. Kako se na području opštine Budva radi telekomunikaciona pristupna mreža isključivo sa kablovskom telekomunikacionom kanalizacijom do samog korisnika, to je i telekomunikaciona pristupna mreža na području predmetnog turističkog naselja koncipirana u sistemu kablovse telekomunikacione kanalizacije, zadovoljavajućeg kapaciteta koja dugoročno obezbjeđuje potrebe ovog naselja za raznim telekomunikacionim servisima. Trend u fiksnoj telefoniji je da se pristupne mreže rade tako, da odgovore na zahtjeve za takozvanim širokopojasnim pristupom krajnjeg korisnika što se obezbjeđuje izgradnjom novih komutacionih elemenata i optičkih kablovskih pravaca, kako bi se sa optičkim vlaknom došlo što bliže krajnjem korisniku (FTTx). Kako je duž magistralnog puta Budva – Bar položen magistralni optički kabal, logično je da se stambeno turističko naselje poveže na telekomunikacionu pristupnu mrežu Crnogorskog telekoma u postojećem oknu br. 131. Na taj način se stvaraju mogućnosti da se projektovano komutaciono središte RSS – SMOKVICA poveže na optički spojni put Budva – Bar.

### 7.1. Opis postojećeg stanja

Postojeća telekomunikaciona pristupna mreža na području Reževića gdje se planira turistički kompleks ni izbliza ne može da zadovolji potrebe novih korisnika jer je zastarjela kako konceptijski tako i tehnološki, pa je izgradnja nove telekomunikacione pristupne mreže i novog komutacionog središta neminovnost. Naime, naselje Reževići je trenutno povezano na RSS – Petrovac preko kabla TK 10 35x4x0,6mm, koji ne zadovoljava potrebe njihovih telekomunikacionih korisnika.

### 7.2. Opis usvojenog tehničkog rješenja

Kako je cjelokupna telekomunikaciona pristupna mreža na području TK Centra Budva (opština Budva) koncipirana sa kablovskom kanalizacijom to je i telekomunikaciona pristupna mreža planiranog turističkog kompleksa nastavak istog koncepta razvoja. Sadašnja organizacija fiksne telekomunikacione pristupne mreže je takva da fiksna telekomunikaciona mreža cijelog područja, koje pripadaju „Crnogorskom telekomu“ organizaciono pripadaju sivoj centrali u Budvi. U budvi je instalisan savremeni digitalni komutacioni središte, na koji su pomoću optičkih kablova i odgovarajućih sistema prenosa povezani udaljeni pretplatnički sistemi (u daljem tekstu RSS) koji su locirani u određenim naseljima po opštini Budva. Jedan od tih udaljenih pretplatničkih stepena bit će i RSS – „SMOKVICA“ u planiranom turističkom kompleksu. Da bi se RSS povezao na matičnu centralu u Budvi potrebno je od postojećeg kablovskog okna br. 131 do budućeg RSS-a



uraditi kablovsku kanalizaciju sa 2xPVC Ø110mm, •ime •e se stvoriti uslovi da se RSS-SMOKVICA, poveže opti•kim kablom na opti•ki spojni put Budva – Bar. Izgradnjom telekomunikacione kablovske kanalizacije u •itavom naselju do svakog stambeno – poslovnog objekta stvaraju se pretpostavke za dugoro•ni i sistematski razvoj telekomunikacione pristupne mreže u ovom naselju. Izgradnjom savremenog digitalnog komutacionog •vorišta (RSS-a) u naselju stvaraju se pretpostavke za koriš•enje takozvanog širokopojasnog pristupa za svakog krajnjeg korisnika u naselju, posebno pristup globalnoj mreži – internetu.

Projektant smatra da da kablovska kanalizacija kapaciteta 2xPVCØ110mm zadovoljava sve budu•e potrebe ovog naselja za telekomunikacijama.

Telekomunikacioni sistemi u današnje vrijeme je jedan od najvažnijih infrastrukturnih sistema od koga malte ne zavisi funkcionisanje svih životnih aktivnosti u naselju. On je posebno važan za turisti•ka podru•ja u koje spada i podru•je obuhva•eno ovim planom. Usljed toga je planom predvi•ena koncepcija i izgradnja takvog telekomunikacionog sistema koji je u skladu sa današnjim i budu•im razvojem telekomunikacija u svijetu.

Osnovna karakteristika telekomunikacija u narednom periodu •e biti daljnja digitalizacija i integrisanje mreže. Sadašnja izgra•enost mreže sa digitalnim komutacijama i prenosnim sistemima poprima karakteristike integrisane digitalne mreže (IDN). Nastavak procesa digitalizacije stvorit •e uslove integrisanja telekomunikacija i informatike u telematiku i razvoja digitalne mreže sa integrisanim službama (ISDN).

Dakle o•ekuje se postavljanje novih širokopojasnih digitalnih komutacija sa digitalnim pretplatni•kim vodovima •ime •e integrisana digitalna mreža prerasti u univerzalnu digitalnu mrežu sa integrisanim službama. (ISDN) koja •e uz primjenu kablovske tehnike prenosa sa opti•kim vlaknima, omogu•iti sasvim nove usluge (videofonija, kablovska televizija, telemetrija, muzi•ka biblioteka, telesignalizacija, telekomande, konverzija glas tekst, streofonski radio kanali, sporoanaliziraju•a televizija, pisanje na daljinu, medicinske dijagnostike i td.)

Da bi se takva mreža mogla ponuditi neophodno je preduzeti slede•e mjere pri planiranju i izgradnji telekomunikacione infrastrukture:

- digitalne komutacione elemente približiti što bliže korisniku;
- u pristupnim mrežama koristiti što više opti•ke kablove;
- skratiti pristupne bakarne mreže na najviše 1,5km, kako bi mogle da prihvate širokopojasne usluge;
- svakom komutacionom elementu omogu•iti radni i rezervni put sa automatskim prebacivanjem obzirom da •e se sve više prenositi podaci preko istih.

## 8. HIDROTEHNIKA

### 8.1. Opis postoje•eg stanja

Granice zahvata urbanisti•kog projekta obuhvataju prostor površine oko 21,3 ha koji je potpuno slobodan i u kome ,gotovo da nema nikakvih, gradjevinskih zahvata. Osim jednog manjeg individualnog objekta nad samom obalom mora u cijelom prostoru nema drugih objekata. Planirana namjena prostora je izgradnja hotelsko turisti•kih kapaciteta visokih kategorija. Prostor je u strmim i blažim nagibima prema moru sa južnom i jugozapadnom orijentacijom. U visinskom smislu zahva•eni prostor se kre•e u granicama od kote 0,00 do kote 100,00 m.n.m.

#### 8.1.1. Izvorišta

U samoj zoni i u njenoj neposrednoj okolini nema zna•ajnijih izvorišta. Na niskim kotama ovog prostora,na zaravni u blizini mora, vidne su pojave manjih povremenih ili stalnih izvora. Navedeni lokalitet bi bilo poželjno istražiti te od rezultata tih istraga opredjeliti se za eventualno koriš•enje te vode.

Na udaljenosti od nekoliko kilometara prema Budvi u naselju Rijeka Reževića nalazi se jedno od primarnih izvorišta budvanskog vodovodnog sistema „Rijeka Reževića“. Iz tog izvorišta vodom se snabdijevaju naselja prema sjeveru do Budve i prema jugu do Petrovca. U pravcu Petrovca, kroz zonu urbanističkog zahvata, prolaze dva cjevovoda : AC 200 mm iz PK «Reževići» sa kotom dna 145,0 m.n.m., koji pokriva tzv. visoku zonu Petrovca i AC 300 mm. koji iz C.S. Reževići, sa kotom 80,00 m.n.m. pokriva nižu zonu Petrovca.

Na cjevovodu AC 200 mm dat je priključak i izvedeno hidroforsko postrojenje za potrebe vodosnabdijevanja dijela naselja iznad magistralnog puta Petrovac-Budva.

Drugi navedeni cjevovod AC 300 mm je položen po niskim kotama zahvaćenog prostora i na njemu nema usputnih priključaka.

Sobzirom na položaj navedenih cjevovoda i visinski položaj planiranih objekata u zahvaćenom prostoru postoje povoljni uslovi za priključenje na njima i razvoj distributivne mreže u dvije visinske zone.

### **8.1.2. Fekalne vode**

U zahvaćenom prostoru nije bilo potrebe za razvoj javne fekalne kanalizacione mreže. Takođe ni u bližoj i široj okolini u izgrađenim zonama naselja nema ovih instalacija. Svi objekti imaju individualne septičke jame – sengube i sobzirom na strukturu i konfiguraciju terena nemaju vidnih lokalnih problema u disponiranju otpadnih voda. Medjutim ove vode zbog izuzetnog poroznog terena poniru i ugrožavaju obalno more. Intezitet ugroženosti će biti sve više izražen izgradnjom novih objekata i povećanjem broja stalnih i privremenih stanovnika. Stoga je neophodno planirati savremeni način prihvata, tretmana i disponiranja otpadnih voda izgradnjom javne fekalne kanalizacije.

### **8.1.3. Atmosferske vode**

Zahvaćeni prostor presjecaju tri manja kanala koji prihvataju oborinske vode od visokih zona i magistralnog puta i odvođe ih do mora. U budućem planiranju i izgradnji savremenih sistema za prihvata i odvodnju ovih voda ove kanale treba imati u vidu i uključiti u ukupni sistem odvodnje budućeg naselja.

## **8.2. Osvrt na Prostorni plan Opštine Budva**

Prostornim planom opštine Budva data je jasna koncepcija rješenja vodoprivredne infrastrukture. Za vodovodni sistem osnovni kriterijumi za usmjeravanje daljeg razvoja su :

- Sistem treba razvijati kao jedinstvenu hidrauličku cjelinu kako bi se ostvarilo racionalno korišćenje postojećih izvorišta i spoj sa Regionalnim vodovodom
- Sistem će funkcionisati u dva režima – u periodu manjih opterećenja sa angažovanjem lokalnih izvorišta i u periodu velikih opterećenja sa dopunom izvorišta „Podgorska vrela“
- U kasnijem periodu, kada se izgradi Regionalni vodovod za Crnogorsko primorje iz njega će se preuzimati nedostajuće količine vode
- Planska obezbjedjenost sistema treba da bude 97% koliko se zahtjeva za vodovode visoko urbanizovanih gradova
- Radi hidrauličke pouzdanosti planira se striktno razgraničavanje visinskih zona
- Kriterijum za izbor potrebne zapremine rezervoara u sistemu i u njegovim prostornim i visinskim podsistemima je 250 do 300 l/korisniku, računajući sa brojem korisnika u periodu najvećeg broja turista.
- Ostvarivanje potpunog monitoringa nad vodovodnim sistemom

Kao normativi potrošnje vode prihvaćene su norme iz Vodoprivredne osnove Crne Gore i one se kreću :

- Za turističke objekte potrošnja je definjana u zavisnosti od vrste - ranga objekta :

- u hotelima sa pet zvjezdica 650 l/korisl./dan
- u hotelima sa četiri zvjezdice 450 „
- hoteli nižih kategorija 350 „
- privatni smještaj i odmarališta 350 „

Koeficijent dnevne neravnomjernosti se može usvojiti  $K1 = 1,3$ , dok se za dimenzioniranje mreže vodovodnog sistema i pratećih objekata / rezervoari, crpne stanice, i td. / preliminarno može usvojiti osnovna neravnomjernost  $K2 = 1,8$ .

Tendencija u svijetu je da se moraju smanjiti specifične potrošnje vode u svim sektorima potrošnje. To se ostvaruje politikom realnih cijena vode, mjerenjem utroška vode, smanjivanjem gubitaka u mreži i mjerama planske racionalizacije potrošnje. Racionalizacija potrošnje je najdjelotvorniji način očuvanja i zaštite vode kao resursa, i zaštita kvaliteta voda putem smanjenja količine otpadnih voda. U skladu sa tim usvojene su sljedeće norme potrošnje :

- prosječna bruto potrošnja u naseljima 350 l/stanovn./ dan
- u hotelima 500 „
- u domaćoj radinosti i odmaralištima 400 „
- u kampovima 200 „

U konceptu rješenja vodovodnog sistema Budve predviđene su sljedeće mjere :

- Poboljšanje performansi postojećeg vodovodnog sistema
- Povezivanje Budvanskog vodovodnog sistema sa Regionalnim sistemom „Crnogorsko primorje“

U dijelu mpoboljšanja performansi sistema planirana je izgradnja novih distributivnih rezervoar koji hidraulički najdjelotvornije utiču na stabilnost i pouzdanost funkcionisanja sistema. U tom smislu su planirani sljedeći rezervoara :

„Topliš novi“ 3000 m<sup>3</sup>, „Podliak novi“ 1000 m<sup>3</sup>, „Reževići“ 1000 m<sup>3</sup>, „Petrovac-novi“ 1600 m<sup>3</sup> i „Buljarice“ 3000-4000 m<sup>3</sup>.

Za realizaciju kanalizacionih sistema na dosta razudjenom području opštine Budva takodje su definisane strateške odrednice :

- Kanalisanje naselja se realizuje u vidu separacionih kanalizacionih sistema, posebno otpadne, a posebno za atmosferske vode
- Kanalizacije za otpadne vode se rješavaju kao grupni sistemi, za pojedine grupe obližnjih naselja ,sa postepenim povezivanjem u sve veće cjeline. Objedinjavanje kanalizacija u veće sisteme uslovljena je ekonomskim razlozima i mogućnostima realizacije postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda
- Usječna sanitacija naselja se ostvaruje poštovanjem principa obaveznosti korisnika da se priključe na kanalizacioni sistem, kada se isti izgradi u njegovoj blizini
- Obavezno je priključenje svih komunalnih preduzeća na kanalizacione sisteme za upotrebljenu vodu naselja
- U visoko lociranim i raštrkanim naseljima, gdje nije ekonomski opravdano povezivanje sa udaljenim kolektorskim sistemima, kanalizacije se rješavaju kao manje zaokružene hidrauličke cjeline, sa postrojenjima za prečišćavanje upotrebljenih voda u vidu „Biodiskova“, „Putex-a“ i drugih malogabaritnih uređaja.

Na području opštine Budva razvija se šest grupnih kanalizacionih sistema za otpadne vode, koji se u konačnoj fazi razvoja finalizuju sa odgovarajućim postrojenjima za prečišćavanje otpadnih voda. Sistem „Rijeka Reževići“, kao jedan od tih sistema, koji obuhvata sva naselja u toj zoni, na potezu od Mirišta do Rijeke Reževića, sa podvodnim ispuštom koji se predviđa u toj zoni, predstavlja konačno

rješenje za prihvata otpadnih voda i iz razmatrane zone UP Smokvica.

### 8.3. Koncept rješenja hidrotehničkih instalacija

#### 8.3.1. Uvod

Za buduće – planirano stanje jasno je da se prostor navedene zone mora opremiti sa sve tri uobičajne vrste hidroinstalacija. Za to postoje solidni uslovi uzimajući u obzir činjenicu da je stvorena solidna osnova u postojećim primarnim objektima posebno vodovodnog sistema.

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

Fekalni kanalizacioni sistem takodje je neophodno izvesti i omogućiti na tehnički ispravan način priključenje svih objekata, prihvata svih upotrebljenih voda, njihov tretman i konačnu dispoziciju.

Buduće propisno gradjenje ulica, sa ivnjacima i trotoarima, zatim veća pokrivenost naselja sa krovovima, asfaltom, betonom i takvim nepropusnim površinama, dovesti će do znatnog povećanja koeficijenta oticanja odnosno koncentracije padavina i formiranja površinskih tokova. To se može riješiti jedino sa izgradnjom atmosferskih kanala sa kontrolisanom odvodnjom kišnih voda. Takodje je neophodno, u sklopu urbanog razvoja naselja, izvršiti uređenje postojećih vodotoka koji, s obzirom na konfiguraciju naselja, predstavljaju glavne recipijente atmosferskih voda.

#### 8.3.2. Vodovodna mreža

Kao polazni zaključak treba navesti da se čitav zahvat ovog plana nalazi, u visinskom smislu, između kota 0,00 i 100,0 m.n.m. S obzirom na uslove priključenja na primarne objekte vodovodnog sistema iz izvorišta R. Reževića, odnosno na navedene cjevovode koji prolaze kroz prostor zahvata UP, očigledno je da ukupni prostor ne može pripadati jednoj visinskoj zoni distributivne mreže. Fiksni položaj izvorišta «Reževići» od 80,0 m.n.m. sa kojeg polazi cjevovod Ø 300 mm, i PK Reževići sa 145,0 m.n.m. sa koje polazi cjevovod Ø 200 mm, definišu potrebu podjele distributivne mreže naselja u dvije visinske zone i to:

- Visija zona koja će se priključiti na AC 200 mm sa primarnim objektom PK «Reževići» sa KD. 145,0 m.n.m. i zonom mreže do kote 110,0 m.n.m. do 50,0 m.n.m.
- Niža zona koja će se priključiti na postojeći cjevovod AC 300 mm sa primarnim objektom kaptaza «Reževići» sa KD 80,0 m.n.m. iz koje bi se formirala mreža tzv. niže zone ispod kote 50,00 m.n.m.

U skladu sa ovakvim konceptijskim opredjeljenjem predviđena je izgradnja distributivne mreže:

- svim glavnim saobraćajnicama profila 150 i 100 mm sa međusobnim povezivanjem u tzv. prstenove
- sporednim i tzv. slijepim ulicama min. profila 80 mm
- da se izvrši priključenje na takvu mrežu svih planiranih objekata
- takodje je predviđeno opremanje ukupne mreže protivpožarnim hidrantima

U kasnijoj fazi razvoja distributivnog vodovodnog sistema ovo područje će se prilagoditi tom rješenju čiji će osnovni objekat biti navedeni rezervoar „Reževići“

#### Procjena potreba u vodi

Kao što smo u prethodnom poglavlju 2. kazali, važećim prostornim planom i generalnim rješenjem razvoja vodovodnog sistema Budve do 2021.god., a u skladu sa Vodoprivrednom osnovom Crne Gore definisane su okvirne specifične norme potrošnje prema kategoriji potrošača:

Gradski vodovodi	Doma•instva	Privreda	Ostali korisnici	Gubici	Ukupno
2011. god.	200	90	60	110	460
2021. god.	230	100	80	110	520

Za turisti•ke kapacitete planirano je :

- Hoteli sa pet zvjezdica	.....	650 l/kor./dan
- Hoteli sa •etiri zvjezdice	.....	450 «
- Niže hotelske kategorije	.....	350 «
- Privatni smještaj	.....	350 «

Takodje su predvidjeni koeficijenti dnevne neravnomjernosti  $K_d = 1,30$  , dok za •asovnu neravnomjernost, prema kojem se dimenzioniše mreža distributivnog sistema preporu•en je koeficijent  $K_{\bullet} = 1,8$

Shodno svjetskim tendencijama i usvojenim kriterijumima svjetskih finansijskih institucija preporu•uju se nešto smanjene specifi•ne norme :

- prosje•na bruto potrošnja	.....	350 l/st.dan
- u seoskim naseljima	.....	300 «
- u turisti•kim naseljima :		
u hotelima	.....	500 l/dan/tur.
u doma•oj radinosti	.....	400 «
u kampovima	.....	200 «

U prostoru izrade UP,kao što smo kazali, planra se izgradnja turisti•kih kapaciteta tipa hotela,vila i apartmana kategorije 4 zvjezdice kapaciteta oko 2.100 korisnika.

Shodno usvojenim normama bruto potrošnje od 500 l/kor./dan maksimalna dnevna potreba u vodi naselja •e iznositi:

$$P_{\max} = 2.100 \times 500 = 1.050 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$q_{\max} = 12,15 \text{ l/sec.}$$

Sobzirom da distributivna mreža treba da obezbijedi tzv. maksimalnu •asovnu potrošnju naselja,koja je uglavnom zavisna od broja priklju•enih objekata,odnosno potroša•a, ranije smo kazasli da je GUP-om preporu•en koeficijent •asovne neravnomjernosti od  $K_{\bullet} = 1,8$  .

Shodno navedenim koeficijentu maksimalna •asovna potrošnja u zoni iznosi :

$$q_{\max.\bullet as} = 12,15 \times 1,80 = 21,87 \text{ l/s}$$

Što se ti•e vrste materijala za izradu distributivne mreže dva su materijala koja se zadnjih godina koriste u vodovodnom sistemu Bara i to PEHD cijevi i cijevi od DUKTILA.

Kao što smo u uvodnom dijelu napomenuli na pojedinim lokalitetima razmatranog prostora izražena je pojava povremenih ili stalnih manjih izvora ili „miždolina“. Smatramo poželjnim izvršiti određene hidrogeološke istrage na tim lokalitetima ,a u zavisnosti od njihovih rezultata opredjeliti se za na•in koriš•enja tih voda .

### 8.3.3. Fekalna kanalizacija

Osnovu za razvoj sistema fekalne kanalizacije u prostoru obuhva•enim UP •ine usvojeni principi iz Prostornog plana opštine Budva,koji su prije navedeni.

Shodno tim principima,a stvaraju•i mogu•nost parcijalne realizacije i funkcionisanja sistema unutar zone,do realizacije zajedni•kih primarnih objekata šireg prostora, planirana je ugradnja



lokalnog postrojenja za biološki tretman otpadnih voda samog naselja. Također se predviđa polaganje podmorskog ispusta za prečišćene vode koji se u konačnoj fazi realizacije ukupnog sistema može koristiti i kao havarijski ispust crpnih stanica naselja.

U konačnoj fazi sve upotrebene vode naselja se, preko dvije fekalne crpne stanice, usmjeravaju prema PPOV grupnog sistema „Rijeka Reževića“

### Proračun količine otpadnih voda

Jedinični rashodi otpadne vode su detaljno analizirani u brojnim prethodnim elaboratima i projektima kanalizacija budvanskih i drugih naselja i gradova na crnogorskom primorju.

U GUP-u Budve se preporučuju norme 10-20 % niže od normi vode za piće što bi za planiranu kategoriju korisnika iznosilo oko 400 l/dan, kao dnevni maksimum.

Shodno planiranoj strukturi korisnika maksimalna dnevna količina otpadnih voda :

$$Q_{\text{max. dan}} = 2.100 \times 400 = 840 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$q_{\text{max dan}} = 9,72 \text{ l/s}$$

Proračun maksimalnih časovnih protoka, mjerodavnih za dimenzioniranje kanalizacionih objekata također zavisi od tzv. koeficijenta časovne neravnomjernosti za koji smo prihvatili sljedeće vrijednosti :

do 1000 stanovnika	.....	$K_c = 5,0$	
do 2000	«	.....	$K_c = 4,0$
do 3000	«	.....	$K_c = 3,5$
do 5000	«	.....	$K_c = 3,0$
do 8000	«	.....	$K_c = 2,7$

Na osnovu prednjih vrijednosti maksimalna časovna protoka za cijelo područje iznosi :

$$q_{\text{max. čas}} = 9,72 \times 3,5 = 34,0 \text{ l/s}$$

### Rješenje kanalizacije

Da bi se prihvatile upotrebene vode iz svih objekata planira se izvođenje kanalizacione mreže duž svih planiranih saobraćajnica.

Shodno terenskim uslovima i položaju planiranih objekata, a poštujući preporuke iz GUP-a opredjelili smo se za sljedeći koncept rješenja :

- U prvoj fazi sve otpadne vode će sistemom ulične kanalizacione mreže i prema privremenom uređaju za biološki tretman, kao prelaznom rješenju do realizacije šireg sistema naselja Rijeka Reževića, i izvođenja zajedničkog PPOV shodno usvojenom generalnom rješenju.

- Sve otpadne vode će proći proces biološkog prečišćavanja i kao prečišćene upuštati u more podmorskim ispustom dužine min. 300 m, odnosno do dubine mora ne manje od 10,0 m.

- U konačnom rješenju otpadne vode će se, preko dvije fekalne crpne stanice usmjeravati prema centralnom sistemu PPOV

Ovakvo usvojeni koncept u potpunosti ne korespondira sa usvojenim konceptom iz GUP-a. On je ispoštovao preporuku rješenja za manje sisteme koji se u skorije vrijeme ne mogu priključiti na postojeće primarne sisteme. Međutim položaj podmorskog ispusta i uređaja za prečišćavanje ne odgovaraju konačnoj lokaciji iz GUP-a. S obzirom da se radi o relativno malom sistemu a vremenski neizvjesnoj realizaciji primarnog rješenja šireg prostora smatramo opravdanim iznijeti koncept izgradnje ovakvog nezavisnog sistema.

On osim iznjetog ima opravdanja zbog atraktivnosti prostora a njegovo uklapanje u konačno rješenje neće stvarati veće poteškoće.

Što se tiče same kanalizacione mreže preporučuje se da minimalni profil kanala bude DN 200 mm sa standardnim revizionim oknima na mjestima koja propisuju tehnički uslovi za ove vrste instalacija.

#### **8.3.4. Atmosferska kanalizacija**

GUP-om Budve principijelno je prihvaćeno rješenje tzv.separatnih sistema kanalizacije,odnosno nezavisne atmosferske i fekalne kanalizacije.

Odvodjenje atmosferskih i površinskih voda ostvaruje se sa dvije vrste objekata :

- uredjenjem malih vodotoka
- odvodjenjem kišnih voda u naselju i sa saobraćajnih i javnih površina sistemom atmosferske kanalizacije

Okvirni projektni kriterijumi za realizaciju ovih objekata zaštite od bujnih vodotoka i kišnih voda su:

- zbog velikih uzdužnih padova vodotoke treba regulisati uz korišćenje kaskada
- kod regulacije treba osim funkcionalnih zahtjeva imati u vidu i estetske zahtjeve
- kanale dimenzionirati na 25.godišnju veliku vodu
- moguće je dio kanala kroz naselja pretvoriti u zatvorene kolektore,ukoliko to zahtjeva uredjenje prostora, pod uslovom da se obezbijedi dovoljna propusna moć kolektora
- ispusti kišnih kolektora u more se moraju tako locirati da ne ugrožavaju plaže i druge vrijednosti morskog dobra
- slivove vodotoka koji svojim bujnim nailasom ugrožavaju naselja treba antieroziono urediti
- kišnu kanalizaciju dimenzionirati prema analizi vjerovatnoće intenziteta kiša.

Prava hidrološka analiza padavina tj.utvrđivanja zavisnosti intenzitet - trajanje vjerovatnoća pojave, za područje Budve nije još napravljena. U nekim dosadašnjim projektima atmosferskih kanalizacija za pojedine djelove i slivove Budve, računato je sa mjerodavnim intenzitetom od 140 lit/sec/ha (uz trajanje od nekih 20 – 30 minuta) te isti ulazni podatak prihvatamo i za razmatranu zonu.

#### **Rješenje kanalizacije**

U sklopu rješenja prihvata i odvodnje atmosferskih voda sa krovova objekata, saobraćajnih i drugih uredjenih površina planirana je izgradnja sistema atmosferske kanalizacije duž svih postojećih i planiranih saobraćajnica u naselju. Smjerovi i podužni padovi kanala prilagodjeni su projektovanim podužnim padovima saobraćajnica. Minimalni profil kanala planiran je DN 250 mm. Voda se sa površina prihvata kišnim uličnim slivnicima sa priključenjem na kanalizaciju u revizionim kanalizacionim šahtama. Oborinske vode iz kanalizacije usmjeravaju se u lokalne bujne tokove ili u more.

#### **8.3.5. Razmještaj instalacija**

Projektovane ulice su uglavnom širine 5,0 do 5,5 m sa pješačkim stazama uglavnom sa jedne strane. Unutar tog prostora treba smjestiti instalacije: kablove visokog i niskog napona, telefonski kabl, vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju. Kao neki načelnik raspored za polaganje hidrotehničkih instalacija može se prihvatiti :

- postavljanje atmosferskih kanala shodno saobraćajnom rješenju u samom trupu saobraćajnice a prema poprečnom padu saobraćajnice
- vodovodnu mrežu polagati uglavnom u trotoarima sa jedne ili druge strane ulice

- fekalnu kanalizaciju polagati sa suprotne strane vodovodne mreže a istu prilagoditi postojećim fekalnim izlazima iz objekata, odnosno omogućiti priključenje svih objekata.

Detaljna analiza položaja instalacija svakako će se sagledavati kod izrade glavnih projekata saobraćajnica, kada će se trebati uzeti u obzir svi parametri bitni za adekvatni raspored svih instalacija.

## 9. GRAFIČKI PRILOZI

SADRŽAJ:

### IZVOD IZ PROSTORNOG PLAN-a

1. PROSTORNI PLAN OPŠTINE BUDVA .....	1 : 10 000
2. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA .....	1 : 5 000
3. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA-infrastruktura .....	1 : 5 000

### POSTOJEĆE STANJE

#### 4. TOPOGRAFSKO - KATASTARSKI PLAN

### PLANIRANO STANJE

5. NAMJENA OBJEKATA
6. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA
7. NACRT URBANISTIČKE PARCELACIJE
8. POPREČNI PRESJECI
9. POPREČNI PRESJECI
10. POPREČNI PRESJECI
11. POPREČNI PRESJECI
12. POPREČNI PRESJECI
13. POLOŽAJ KOLSKIH SAOBRAĆAJNICA I PARKING PROSTORA - nivo 1
14. POLOŽAJ KOLSKIH SAOBRAĆAJNICA I PARKING PROSTORA - nivo 2
15. POLOŽAJ KOLSKIH SAOBRAĆAJNICA I PARKING PROSTORA – nivo 3
16. TIPOLOGIJA
17. TIPOLOGIJA
18. TIPOLOGIJA
19. IDEJNA RJEŠENJA
20. IDEJNA RJEŠENJA
21. IDEJNA RJEŠENJA
22. PEJZAŽNO UREĐENJE
23. POGLED SA MORA
24. KONTAKTNE ZONE
25. ZONA MORSKOG DOBRA
26. SAOBRAĆAJNICE
27. KARAKTERISTIČNI PODUŽNI PROFILI
28. KARAKTERISTIČNI PODUŽNI PROFILI
29. KARAKTERISTIČNI PODUŽNI PROFILI
30. KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI
31. KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI
32. KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI
33. POSTOJEĆE HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE
34. PLANIRANE HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE
35. PLAN NAPAJANJA ELEKTRIČNOM ENERGIJOM
36. LOKACIJA TRAFOSTANICA
37. TELEKOMUNIKACIJE