

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ОПШТИНЕ БУДВА

Редакција: Трг Сунца бр. 3 Телефон: 086/451-943	Година XXIII Број 0101-298/2 Будва, 06. август 2008. год	Број 08 Аконт. год. прет. 10 ЕУРА Цијена по примјерку 1 ЕУРО Главни рачун трезора општине Будва 525-0000000000948-13
-------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКС

"ЗАВАЛА"

113.

На основу члана 45. став 1. тачка 4. Закона о локалној самоуправи ("Службени лист РЦГ", бр. 42/03, 28/04, 75/05 и 13/06), члана 27. члана 49. став 3. и члана 50. Закона о планирању и уређењу простора ("Службени лист РЦГ", број 28/05) , члана 39. став 1. тачка 4. Статута општине Будва ("Службени лист општине Будва ", бр. 4/05), Скупштина општине Будва, на сједници одржаној дана 22. јула 2008. године донијела је

О Д Л У К У
о доношењу Урбанистичког пројекта
"Туристички комплекс Завала"

Члан 1.

Доноси се Урбанистички пројекат "Туристички комплекс Завала" (у даљем тексту: Урбанистички пројекат).

Урбанистички пројекат је израдио Завод за изградњу „Будва“, а.д. Будва.

Члан 2.

Урбанистички пројекат се састоји из: текстуалног дијела и графичких прилога постојећег и планираног стања урађених у виду књиге (елабората) у аналогној и дигиталној форми.

Текстуални дио садржи: 1.општи дио; 2. извод из планова вишег реда; 3. стечене урбанистичке обавезе; 4. анализу постојећег стања; 5. програмски захтјеви и анкетни показатељи; 6. планско рјешење; 7. услове за уређење простора ; 8. инфраструктуру и 9. табеле.

Графички прилози садрже: 1.геодетску подлогу, 2. геодетску подлогу са границом захвата, 3. Извод из ППО Будва-планирана намјена простора; 4. Извод из ППО Будва-инфраструктурни системи, 5. Извод из ППО Будва -ограничења простора за градњу, 6. Изводе из ППО Будва -режими заштите, 7. извод из ГУП-а за приобални појас Будве, Сектор: Будва-Бечићи, 8. Геолошка карта, 9. Намјена површина-постојеће стање,

10. План интервенција, 11. Намјена површина, 12. Парцелација и регулација са препорученом диспозицијом објеката, 13. саобраћај, 14. Електроенергетика, 15. Хидротехничке инсталације, 16. Телекомуникације, 17. Пејзажна архитектура и 18. Предложена идејна рјешења.

Члан 3.

Урбанистички пројекат обухвата простор ограничен како слиједи:

-са јужне стране: Зоном морског добра – Јадранским морем;

-са источне стране: границом кат. парцела 797/1, 797/4, 797/3 са једне и кат. парцела 1449, 797/2, све КО Бечићи, са друге стране и даље ломном тачком 1. (Г 67)са координатама $y=571\ 357,34$; $x=682\ 150,29$, тачком 2. (Г 66) $y=571\ 338,18$; $x=682\ 187,51$ и тачком 3. (Г 65) $y=571\ 303,45$; $x=682\ 182,01$ и даље границом катастарских општина Будва и Бечићи

-са сјеверне стране: магистралним путем Будва – Бар;

-са западне стране: зоном морског добра односно границом кат. парцела 2921/1, 2922/1, 2922/2 и 2922/3, са једне и кат. парцела 2921/2, 2922/8, 2922/7, 2922/6, 2922/4, 2922/5, 3063 и 2922/9, све КО Будва, са друге стране.

Укупна површина захвата Урбанистичког пројекта износи 9,89 ha.

Члан 4.

За потребе израде Урбанистичког пројекта утрошена су финансијска средства у износу од 67 400,00 €.

Финансијска средства из става 1. овог члана обезбиједили су заинтересовани корисници простора.

Члан 5.

Урбанистички пројекат се доноси на период од 5 година.

Члан 6.

Простор обухвата Урбанистичког пројекта уређиваће се према урбанистичко-техничким условима датим у текстуалном и графичком дијелу.

Члан 7.

За спровођење Урбанистичког пројекта надлежни су органи државне и локалне управе за послове уређења простора.

Члан 8.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу ЦГ-општински прописи", а објавиће се и у "Службеном листу општине Будва".

Број: 0101-275/1

Будва, 22. јул 2008.године

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БУДВА
ПРЕДСЈЕДНИК СКУПШТИНЕ,
Крсто Љубановић**

Urbanistički projekat

jul 2008.

Turistički kompleks 'Zavala'

investitor: Opština Budva

.....**Budva**.....

obrađivač: Zavod za izgradnju 'Budva' A.D.
 Budva

1. ОПШТИ ДИО

1.1 Правни основ и циљ израде Урбанистичког пројекта "Туристички комплекс Завала"

Правни основ за доношење Одлуке о приступању изради Урбанистичког пројекта "Туристички комплекс Завала" садржан је у члану 31. Закона о планирању и уређењу простора ("Сл. лист РЦГ" бр. 28/05) којим је прописано да "изради планског документа приступа се на основу одлуке о изради коју доноси Влада, односно извршни орган јединице локалне самоуправе". Одлуком о изради планског документа одређује се нарочито: врста планског документа, територија, односно подручје за које се израђује, начин финансирања, вријеме за које се доноси, рокови израде, потреба за јавним конкурсом из члана 30 овог закона, основне смјернице из планских докумената ширих територијалних јединица и др.

Одлуку о Изради Урбанистичког пројекта "Туристички комплекс Завала" (у даљем тексту Пројекат), број 001-3026/1, на основу члана 31. и 33. Закона о планирању и уређењу простора ("Сл. лист РЦГ" бр. 28/05) и чл. 63.став 1. тачка 14. Статута Општине Будва ("Сл. лист Општине Будва број 4/05), донио је Предсједник Општине Будва, 30.11.2007.године.

Основни циљ израде Урбанистичког пројекта је да се дефинише и плански усмјери туристички развој датог подручја у односу на расположиве ресурсе, а на основу планских опредјељења, смјерница и критеријума садржаних у Просторном плану општине Будва и Генералном урбанистичком плану приобалног појаса Сектор Будва-Бечићи.

Изради Урбанистичког пројекта претходила је детаљна анализа постојеће планске документације, постојећег стања и формирање документационе основе, као и анализа потреба корисника предметног простора.

Просторни концепт заснован је на међусобној усаглашености три основна фактора природних, створених услова и планерског става.

Пројекат сачињавају потребна образложења планских рјешења и препорука, као текстуални дио, и одговарајући графички прилози, односно дјелови документације сагласно Закону о планирању и уређењу простора ("Сл. лист РЦГ" бр. 28/05).

Текстуални дио, као образложење Пројектом дефинисаних рјешења, представља синтезни приказ обављених анализа и изведених резултата, дефинишући све битне елементе услова потребних у поступку спровођења плана. Текстуални дио плана је праћен одговарајућим графичким прилозима на којима су графички презентирани усвојена рјешења. Формиран је на основу података добијених од Наручиоца, надлежних органа Општине, снимања извршених на терену и података добијених од установа, институција и јавних предузећа. Укупан Елаборат Урбанистичког пројекта је формиран као збир функционалних радова презентираних текстуалним и графичким прилозима.

Овим Урбанистичким пројектом ствара се легални инструмент у даљем планирању простора у предметном захвату.

1.2 Плански основ за израду Урбанистичког пројекта

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта "Туристички комплекс Завала" је Просторни план општине Будва ("Сл. лист РЦГ-општински прописи", број 30/07) и Генерални урбанистички план приобалног појаса општине Будва, Сектор Будва-Бечићи ("Сл. лист РЦГ-општински прописи", број 3/07) који садрже смјернице за израду овог планског документа, као и Просторни план подручја посебне намјене за Морско добро.

1.3. Захват Урбанистичког пројекта

Граница захвата Пројекта одређена је Програмским задатком као саставним дијелом Одлуке о изради Пројекта бр.001/ 3026 од 30.11.2007.год и Закључком о утврђивању Нацрта бр.001-992/1 од 2.04.2008.год. Одлуком о изради Урбанистичког пројекта дефинисана је граница УП у површини од 6,74 ha а приказ границе је дат у графичком прилогу Програмског задатка.

Границу са сјеверне стране чини магистрални пут Будва –Бар, са јужне и западне стране зона Морског добра, а са источне стране зона Морског добра и граница катастарских општина Будва и Бечићи.

Закључком о утврђивању Нацрта Урбанистичког пројекта проширена је граница захвата Пројекта на начин да поред захвата одређеног Одлуком о изради број 001-3206/1 од 30.11.2007.год. и Пројектним Задатком број 001-3258/1 од 5.12.2007.год. обухвата и простор са источне стране захвата УП дефинисан границом кат. парцела 797/1,794/4,797/3 са једне и кат. парцела 1449,797/2, све ко Бечићи, са друге стране и даље ломним тачкама 1,2 и 3(Г 67,Г 66, Г 67) и границом катастарских општина Будва и Бечићи тако да укупна површина обухвата УП-а износи цца 10 ha (100 300 м2).

У току јавне расправе о Нацрту Урбанистичког пројекта Инвеститор је доставио примједбу и предлог за проширење границе захвата у циљу стварања услова за потребне зелене површине које ће допринијети стварању високог нивоа туристичких услуга и садржаја.

Комисија за стручну оцјену као и Обрађивач Пројекта,оцијенили су да је примједба прихватљива и да је у складу са ППО Будва којим је дефинисан обухват израде Урбанистичког пројекта за овај простор.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА

2.1. Просторни план подручја посебне намјене за Морско добро

Просторни план подручја посебне намјене за Морско добро Црне Горе покрива морску акваторију (око 2540км²), цјелокупну обалу у дужини од око 310км као и узани дио копна, дефинисан према Закону о морском добру (површине око 58км²).

Ослањајући се на важећи концепт организације и уређења простора Републике, а у оквиру издвојене три макро функционалне цјелине, дефинисане су кључне зоне просторног развоја на Црногорском приморју.

Намјена простора морског добра

На основу пројекција основних делатности и активности на приморју, а уважавајући принципе рационалног коришћења простора, који треба да сведу на минимум конфликтне ситуације, овим планом се предлажу следеће категорије намјене површина и коришћења простора морског добра:

- купалишта
- функционално залеђе купалишта
- неизграђена обала
- урбан изграђена обала
- лучко - оперативна обала
- марине
- лучки комплекси
- бродоградилште и ремонт бродова
- складишта нафте
- насељска структура

- туристички објекти и комплекси
- мјешовита намјена
- комбиновани садржаји
- комунално - сервисна зона
- спортски и рекреативни објекти
- зоне заштићене за подводне активности
- вјештачки гребени
- узгајалишта шкољки / риба (марикултура)
- солила
- мочваре
- вегетација дна
- вегетација на слабом тлима
- шуме
- маслињаци
- саобраћајни објекти и површине

У складу са подјелом која је дефинисана ППППН МДЦГ Завала се налази у зони Сјеверна цјелина-Будвански залив.

Смјернице и препоруке за предметну зону и сектор

број сектора 43	Рт Могрен-Будва-Завала
основне намјене	неизграђена обала испод брда Спас купалишта Могрен 1 и 2, око зидина Старог града изграђена обала са отвореним базеном градска лука са комерцијалним привезима и пристаништем (планирано проширење) насељска структура од Старог града до Поште (урбано зеленило,услужни садржај) у функцији градске луке (без смјештајних капацитета) словенска плажа са сезонским пристаништем функционално залеђе Словенске плаже (спортско-рекреативни,услужни садржаји,отворени базени,урбано зеленило) туристички комплекс (« Парк ») неизграђена обала ка Завали (стијене) са више мањих излетничких плажа доступних са мора
смјернице за купалишта	јавно-уређено купалиште дјелови купалишта за хотеле у залеђу (не више од 50 %) природна купалишта на стјеновитој обали
смјернице за заштиту	заштићено подручје Брда Спас очување природног изгледа стјеновите обале и медитеранске вегетације подводни археолошки локалитети у Будванском заливу
смјернице за спровођење	студија локације за дио насеља око градске луке и функционално залеђе Словенске плаже услови ППППНМД за купалишта и шеталишта (директно спровођење)

Услови за уређена купалишта

Уређено купалиште је издвојена организациона целина која у функционалном, естетском и еколошком смислу омогућава боравак купача.Јавна купалишта морају имати слободан приступ, без наплате улаза. Хотелска купалишта могу да ограниче приступ само својим гостима или да наплаћују улаз.

Оптималан распоред функција на уређеном купалишту је следећи:

- на самом улазу у купалиште треба распоредити угоститељске, забавне, спортске, санитарно - хигијенске и остале неопходне садржаје
- централна зона плаже са дефинисаним простором за постављање сунцобрана и лежалачки
- зона непосредно уз море (мин 5м) треба да буде слободна за кретање, улазак и излазак купача из мора

Препоручује се да уређена купалишта плаже имају организована пристаништа за пристајање чамаца и туристичких бродича, колски или пјешачки прилаз, означен захват на копну и мору, дефинисане улазе на плажу и по могућности организован паркинг простор.

Сва уређена купалишта се морају редовно одржавати.

У капацитирању простора и садржаја користити норматив од 4-8м² по купачу, а у зависности од нивоа услуга на купалишту. Код хотела тај норматив може бити већи.

На 1000м² површине или 100м дужине уређеног купалишта треба поставити минимум два санитарна чвора, два туша и кабине за пресвлачење.

Санитарни објекти могу бити: чврсти и мобилни. Чврсти санитарни објекат се гради на локацијама где постоје услови за прикључење на јавни канализациони систем, или септичку водонепропусну јаму, која се може редовно празнити. Мобилни санитарни објекат се поставља на локацијама гдје не постоји јавни канализациони систем.

На уређеним купалиштима мора бити организована спасилачка служба (одређени број стручно оспособљених лица примјерен капацитету купалишта), одређен број чамаца за спасавање и остала спасилачка опрема према међународним ИЛС стандардима.

Са водене стране купалишта, простор уређеног и изграђеног купалишта мора бити видно ограђен на удаљености од 100м бовама које су међусобно повезане.

У ограђеним просторима купалишта и на удаљености од 200м од обале, забрањено је прилазити глисерима а на удаљености од 150м од обале, забрањено је прилазити чамцима, једрилицама, даскама за једрење, скутерима и сл.

Изузетно се чамцима и свим другим пловним објектима на моторни погон дозвољава приступ на уређена купалишта, само на местима која морају бити на одговарајући начин обележена, означена и ограђена, а брзим чамцима (скутерима, глисерима, чамцима који вуку скије, банане и сл.) дозвољена је пловидба у просторима који су за ту намјену одређени и који су на одговарајући начин обележени, означени и ограђени уз сагласност надлежног министарства.

Приступање пловних објеката се не смије обављати насукавањем већ на пристаништима, која могу бити стална и сезонска. Препорука је да се докови монтирају на шиповима од дрвета, метала или бетона. Дубина газа мора бити таква, да пловни објекти док су привезани буду у плутајућем стању.

Мјеста за пристајање пловних објеката са водене стране морају бити обилежена, ограђена и означена међусобно повезаним бовама, које формирају лијевак од обале ка отвореном мору.

На дијелу купалишта (пожељно на њиховим крајевима), као засебне цјелине могуће је организовати остале спортске активности (тобогани, скијање на води, банане, панорамско летење, скутери, глисери) које искључује купање на том простору. Ови дјелови морају бити адекватно обилежени бовама.

Платформе за пристајање скутера су монтажно - демонтажне плутајуће конструкције за испловљавање скутера, које се постављају на удаљености од 50м од обале. На копненом дијелу, приступ лијевку и платформи за скутере треба да буде ослобођен од других плажних реквизита са видно истакнутим знаковима обавјештења и упозорења.

Просторну организацију сваког уређеног купалишта (простор на коме се могу постављати сунцобрани и лежалачке, пролази и комуникације, положај санитарних објеката, тушева и кабина за пресвлачење, простори за забаву и рекреацију, други плажни мобилијар те пристаништа) треба дефинисати годишњим планом привремених објеката и купалишта, којим ће се одредити и њихов режим коришћења.

Уређења и проширења постојећих те евентуална изградња нових купалишта одвијала би се уклањањем садржаја и објеката који нису неопходни и могу се организовати на другим просторима, насипањем аутохтоним пијеском или шљунком, изградњом инжењерских објеката заштите плажа (нпр. напери) изградњом или монтажом понтона или мола (нарочито у Боки) те пажљивим моделирањем постојећег стјеновитог или каменитог простора и њиховим прилагођавањем за купаче. Овакви радови нису предвиђени на заштићеним објектима, а морају бити провјерени на основу процјене утицаја појединих радова на морске струје и на амбијенталне вредности.

На појединим купалиштима, а нарочито у њиховим функционалним залеђима могуће је формирати забавне аква паркове, који би употпунили понуду и повећали простор за купање. Пожељно је да користе морску воду.

Услови за дјелимично уређена купалишта

Дјелимично уређена купалишта су она која у потпуности испуњавају организационе и хигијенске услове прописане за уређена купалишта (свлагачионице, канте за отпатке и редовно одржавање) а дјелимично инфраструктурне и безбједоносне услове.

Услови за шеталишта уз море

Имајући у виду карактер (отвореног мора и Залива, природног пејзажа или изграђеног окружења) и намјену простора морског добра а са циљем успостављања препознатих потенцијала, посебно истичући разноврсност тј. особеност сваке микро локације Црногорског приморја, планирају се интервенције на формирању, уређењу и коришћењу шеталишта уз море.

Шетнице се могу планирати на просторима чије су намјене одређене за: јавна купалишта, урбано изграђено обалу; специфичан облик уређења обале Которско - Рисанског залива (са понтама, мандраћима и привезиштима); насељске структуре; туристичке објекте и комплексе; спортске објекте; травнате површине и шуме.

Шетнице се не могу планирати на слободном дијелу обале (истакнута је потреба за очувањем карактера простора - природни пејзажи, неизграђен дио међу линијски урбанизованим приобалним насељима, посебно изражено у Бококорском заливу), уз хотелске и специјалне плаже, на просторима који су намијењени привређивању или посебној намени.

Основни елементи просторног и организационог дефинисања шеталишта уз море по правилу су сљедећи:

- искључује се могућност формирања шеталишта непосредно уз и на саобраћајним површинама тј. мрежи магистралних и регионалних путева
- у процесу провођења трансформације насељских саобраћајница у категорију "шетнице уз море" саобраћај треба регулисати тј. дефинисати услове коришћења (одржавање, снабдијевање, стално становништво, повремено становништво, посјетиоци)
- свим планираним интервенцијама на формирању, уређењу и коришћењу шеталишта уз море неопходно је очувати површину мора тј. искључује се могућност насипања мора.
- успоставити пропусне везе пјешачких комуникација унутар мјеста и шеталишта
- шеталиште је неопходно јасно дефинисати, а правац његовог пружања пропатити адекватном сигнализацијом
- обезбиједити неопходну инфраструктурну опремљеност шеталишта
- са водене стране обавезан зид који има функцију заштите корисника
- у урбаним језгрима, а гдје до сада нијесу постојале, могу се планирати вјештачке шетне стазе
- у циљу успостављања континуитета шетнице и формирања одморишта на плочасто стјеновитим теренима могу се предвидјети минимална покривања горњих површина стијена бетонирањем
- завршну обраду ходних стаза потребно је предвидјети у складу са амбијенталним карактеристикама локације (камене плоче, калдрма и др.) или од монтажних елемената (бетонске префабриковане плоче, дрвена оплата и изузетно бетон)
- омогућити неометан приступ свим заинтересованим корисницима без ограничења

- омогућити неометан приступ хендикепираним лицима на њима прилагођеним просторима шеталишта;
- на појединим дјеловима, а у складу са просторним могућностима, предвидјети и стазе за бициклисте
- шеталишним редом регулисати одржавање чистоће и начин коришћења (уношење кућних љубимаца и сл.)
- да би се заштитили шетачи неопходно је дефинисати границе шеталишних подручја у којима се не смију возити бицикла, мотори и друга возила
- санитарне, сервисне и услужне садржаје на шеталишту по правилу треба смјестити у постојећој структури или као привремене (сезонске) објекте на, за то предвиђеним пунктовима
- сви привремени објекти уз шеталиште треба да буду мобилни да би се на крају сезоне лако уклонили.

Услови за сезонске објекте

У зони Морског добра у циљу сезонске организације и уређења купалишта као и на дјеловима обале у залеђу, може се одобрити постављање сезонских објеката, сагласно годишњем Плану и програму постављања привремених објеката.

Могуће је постављање следећих сезонских објеката и садржаја: киосци, монтажни и полумонтажни објекти, продајно–услужни пунктови, терасе, телефонске говорнице, витрине-конзерватори, апарати за кокице, апарати за видео и забавне игре, забавни паркови, пливајући понтони и монтажни докови.

Ови објекти се по правилу уклањају након сезоне, или се под посебним условима конзервирају.

Услови за стамбене и помоћне објекте

На постојећим стамбеним објектима у зони Морског добра могу се одобравати сви грађевинско-занатски радови у циљу њиховог редовног одржавања и коришћења. Овакве објекте је могуће дограђивати и надограђивати, уколико је то предвиђено важећим ДУП-овима, или студијама локације које се буду радиле за оне дјелове насеља који се налазе у зони Морског добра.

Пренамјену затечених објеката у зони Морског добра могуће је радити уз претходну консултацију свих других закона и норматива из области заштите простора, а нове дјелатности смију бити одобрене само ако су испуњени сви комунални предуслови, а нова дјелатност није опасна по чистоћу мора и његовог непосредног залеђа и ако сама намјена није непримјерна локацији.

За објекте које имају историјско амбијенталну вриједност или су објекти традиционалне градње, прије било каквих радова, неопходно је прибавити сагласност и мишљење надлежног завода за заштиту споменика културе.

Неопходно је установити и усвојити мјере „камуфлирања“ околних објеката како би се што мање наметали простору, посебно ако су у непосредној близини вриједних градитељских или амбијенталних цјелина.

Предвиђа се озелењавање припадајућих парцела и заједничких јавних површина аутохтоним биљним врстама како би се „умекшао“ пејзаж и сакриле затечене архитектонско-урбанистичке грешке које се грађевинским захватима не могу поправити.

Посебну пажњу посветити мјерама заштите мора и тла, организовано сакупљати отпад, канализационим системом ријешити одвођење отпадних вода.

Нова градња ових објеката предвиђа се у оквиру постојећих (затечених) насељских структура у виду ограниченог погушћавања, уз поштовање норматива утврђених накнадним разрадама, узимајући у обзир да се обезбиједе слободне зелене површине, те да се не заграде приступи мору.

У склопу зона комбиноване намјене, могућа је градња луксузних апартмана уз туристичке и пратеће садржаје планираних марина.

Овим планом није предвиђена градња викенд објеката.

Услови за хотелске / туристичке комплексе

Постојеће хотелске комплексе је дозвољено дограђивати и на њима грађевински интервенисати у циљу подизања њиховог комфора, побољшања услуга, прилагођавања укупном амбијенту уколико њихов изворни архитектонски израз није био у складу са њим.

Дозвољене су и интервенције на њиховом околном простору у складу са следећим условима:

- природни пејзаж неизграђене отворене обале треба чувати у највећој могућој мјери у изворном облику.
- треба чувати биљни фонд и морфолошке карактеристике предјела као аутентични пејзаж
- тамо гдје се интервенише у пејзажу, примјењивати аутохтоне материјале

(подзиде радити каменом у сухозиду или са упуштеним спојницама, није дозвољено камен примјењивати као маску лијепљењем камених плоча и једнаком слогу на хоризонталним и вертикалним површинама, усјеке у предию радити изузетно, у што мањим површинама и тада их подзидати каменом или засадити одговарајућим биљкама које ће покрити „ожилке“ у предјелу).

- за озелењавање користити аутохтони биљни фонд (приморски бор, рогач, маслину, багрем, акације, чемпресе....)

Нови туристички капацитети се смију градити само у складу са важећим урбанистичким плановима и на локацијама предвиђеним овим планом.

Овим планом су дате зоне које представљају процјену терена на којима ће бити градња туристичких капацитета у склопу ширих цјелина, док су границе дате орјентационо и подразумевају диференцијацију изграђених и слободних површина. Предложене границе су обухватиле и просторе до мора како би се овим плановима уредио и приобални простор коме гравитирају, као и неизграђене зоне под зеленилом.

Процијењено је да максимално оптерећење терена на конкретним микро локацијама треба да буде до 150 лежаја / ха за концентрисане хотелске комплексе, док је минимално 80 лежаја / ха за зоне вила и пансиона. Ови нормативи рачунају се бруто, односно са свим припадајућим садржајима у туристичкој понуди (центри, услуге, спортски терени, уређене зелене површине...). У предлагању ових норматива вођено је рачуна о допуштеној спратности и конфигурацији терена.

Прецизнији нумерички показатељи могу се извести тек из детаљних подлога и рјешења конкретних насеља и локација. У планирању и размјештању нових туристичких садржаја водити рачуна о условима које диктира топографија терена, постојећа вегетација и створена структура околних насеља те назнака њиховог даљег ширења.

Препорука овог плана је да се капацитети максимално прилагоде конфигурацији терена и слободним визурама ка мору. Објекте је потребно уклапати у окружење, како изграђено тако и природно. То значи да се у зависности од специфичних услова локације морају тражити адекватна конкретна рјешења, која не смију конкурисати изузетно вриједним природним или историјским цјелинама. У архитектури туристичких објеката тражити рјешења која се: наслањају на искуства и форме традиционалне, аутохтоне архитектуре, или представљају знак савременог доба како у форми тако и у материјалима.

Општи услови за изградњу туристичких објеката дати су према конфигурацији и типу изградње.

Туристичке комплексе у већим увалама планирати као хотелска насеља са централним објектом у самој ували и депандансима у „тепих-систему“ адекватно лепезасто постављеним у залеђу. Депанданси не треба да буду већи од П+1, док је централни објекат са рецепцијом и пратећим садржајима могуће градити и са већим бројем етажа.

Туристичке комплексе на ртовима треба организовати тако да се централни садржаји са рецепцијом планирају на највишим котама са визурама на увале или море, док се смјештајни капацитети спуштају у мањим јединицама ка обали.

При формирању услова за градњу посебну пажњу посветити уклапању појединачних мањих објеката у природну средину тако да она остане доминантна. Објекте не треба постављати уз саму обалу или на ивице рта.

Нова туристичка насеља треба формирати на приступачним теренима погодним за градњу, на високим kotaма изнад обале отвореног мора или другим неизграђеним локацијама које нијесу природно, историјски или на други начин валоризоване као вриједне. Формирањем уређеног насеља са регулисаним саобраћајницама и парцелама постоји могућност да се данашња дисперзна и неадекватна градња санира и уклопи у компактну урбану структуру. У планирани грађевински реон требало би уградити површине које су приватно власништво и већ се уситњавају, те би се кроз детаљну урбанистичку разраду санкционисала будућа неконтролисана индивидуална градња.

Ово, свакако подразумева да ће се на просторима изузетних природних или амбијенталних карактеристика имати много строжији услови од ових општих који се свде на следеће:

- парцеле за градњу вила су површине од 400-800 м² са објектима слободнијег архитектонског израза и уређеним предбаштама и баштама. Објекти не би требало да буду виши од П+1 односно П+Пк односно у габаритима до 120 м². Могуће је у оквиру парцела градити мање базене, док је обавезно обезбиједити смјештај возила у гаражи или паркингу.
- Могуће је дио капацитета смјестити у хотел (око 150 лежаја) који са вилама треба да буде у оквиру нове заједничке туристичке понуде. Хотелски комплекс је могуће градити као компактан објекат или централни са депандансима. Обавезно је уз хотелску понуду обезбиједити пратеће садржаје компатибилне категорији туристичког насеља.
- Централна зона насеља подразумева стандардну опрему насеља просторима управе, администрације и снабдијевања, као и информативне пунктове за кориснике простора насеља и цијеле туристичке зоне, може бити организована уз пут који спаја два дијела насеља са обавезним уређеним слободним просторима и пјачетом.
- Слободне, рекреативне и зелене површине адекватно уредити и повезати са плажом, као најближим пунктом за рекреацију на води.

У оквиру детаљних разрада треба третирати зону између обале и насеља и уредити је, дефинисати везу насеља са обалом и плажом и условити уређење заштите зелене зоне.

Границом тих планова треба обухватити терене од обале до границе грађевинског подручја и у оквиру њих обезбиједити услове за коришћење мора, плаже, као и зелених површина до насеља. Дефинисати комуникацију између насеља и плаже, омогућити колски приступ као и пјешачку комуникацију, а кад је неопходно лифтове или друге видове јавног превоза.

Остали услови за уређење туристичких зона:

- обавезно је уређење зелених, слободних, спортских и рекреативних површина. Стандарди зависе од категорије (60м² по лежају са 3* до 100м² по лежају са 5*)
- предвидјети систем пјешачких рута до најатрактивнијих локација, и видиковаца. Везу зона остварити преко система приступних и локалних путева.
- Забрањена је свака градња на купалиштима, осим пратећих садржаја за потребе рекреације, забаве и услуга у виду сезонских објеката.
- Предвидјети адекватна пристаништа за излетничке бродове и евентуално привезишта јахте, прилагођено маритимним условима.

Конкретне услове за градњу треба да дају плански акти нижег реда, а у начелу се они односе на:

- лоцирање конкретних туристичких и услужних садржаја,
- строгу регулацију површина што омогућава правилно и трајно газдовање односно бригу о простору, без зона које су „опште добро“ а за које нико није задужен,
- лимите у изграђености и искориштењу земљишта до којих будући инвеститор треба и може да троши простор и оптерећује га инфра и супраструктуром,

- начин изградње, односно препоруке и облигације у пројектовању и градњи тако да се sukcesивно гради и чува идентитет локације или насеља,
- упуства за уређење специфичних зона (туристички пунктови, рекреативни центри, амбијенталне целине, научни центри, туристичка села..)

Узимајући у обзир да су задовољени сви предуслови у датој зони за одређивање локације за марикултуру потребно је испунити следеће услове:

Услови за локације марикултуре

Физичке, хемијске и биолошке карактеристике: Отвореност (заштићеност) локације, Дубина, Струје (брзина,правац), Вјетар (залет, брзина, правац), таласи, Топографија терена (нагиб, подводне баријере), Структура седимента, Суспендоване материје (мутноћа), Квалитет воде, количина воде у односу на биомасу која се узгаја, Трофички статус (олиготрофност, еутрофност), Фитобентос и Зообентос, Околна аутохтона ихтиофауна, Предатори (рибе, птице, сисари).

Пратећа инфраструктура: Расположивост простора на копну, Приступ с копна и мора, Удаљеност од пловних путева, Доступност струје, Производња хране за узгој, нешкодљива обрада угинулих организама, Уређаји за одлагање и рециклажу отпада, санитарна и ветеринарска инспекција, савјетодавне службе, сервиси за одржавање и поправку.

Претходна мишљења, сагласности и дозволе: мишљење надлежне, научне институције, надлежне Лучке капетаније, водопривредне инспекције, републичког органа управе надлежног за послове морског рибарства о испуњењу услова за марикултуру као и водопривредни услови,сагласност и дозвола.

Пројектна документација се састоји од:

- Скице локације са уцртаним границама простора за марикултуру. Код локације на мору потребно је узгајалиште или плантажу поставити на удаљености од 50 м од копна и адекватној удаљености од пловних путева, и на удаљености не мањој од 10 м од пристаништа у близини. Заштитни појас од по 10 м са сваке стране узгајалишта или плантаже, посебно обиљежити и спојити са локацијом на копну на којој ће се налазити помоћни објекат.
- Описа технологије и врсте организама.
Избор технологије и врсте организама који се планирају узгајати на одређеној локацији треба одредити сходно Правилнику о класификацији и категоризацији воде.
- Бизнис плана

Овом економском студијом изводљивости треба предвидјети фазно развијање марикултуре на датој локацији, и дефинисати следеће: законодавне и санитарне норме, трајање првог узгојног циклуса, инвестиције на изабраном локалитету, извор средстава до завршетка првог узгојног циклуса, стручна спрема радне снаге, пласман узгојених организама на тржишту, дистрибутивни канали, планирана цијена производа и друге карактеристике марикуларне дјелатности.

- Елабората носећег капацитета средине и процјене утицаја на животну средину.
Ради одређивања интезитета и капацитета марикултуре на датој локацији у мору, потребно је узети иницијално стање физичких, хемијских и биолошких параметара на основу којих ће се одредити носећи капацитет средине.
С обзиром да марикултура интензивнија од носећег капацитета може да буде озбиљан извор загађења, неопходно је урадити Елаборат процјене утицаја на животну средину, у оквиру којег ће се предвидјети обавезан мониторинг програм.

2.2 Просторни план општине Будва

Међу три велике регионалне цјелине Црне Горе (Приморски регион, Средишњи регион и Сјеверни регион), будванско подручје припада првом од наведених, гдје природни услови и ресурси пружају могућности за развој туризма, поморске привреде и комплементарних грана пољопривреде.

У оквиру концепта организације уређења и коришћења простора изнијетог у важећем Просторном плану Републике Црне Горе, утврђено је да **демографски развој и дистрибуција становништва** одражавају наставак досадашњих трендова промјене структуре становништва, укључујући укупан пораст популације при чему се очекује да ће до краја планског периода најдинамичнију стопу раста укупног становништва остварити Приморски регион. Према природном прираштају очекује се успоренији раст укупног становништва, док се у погледу механичког кретања становништва очекује наставак одлива становништва из Сјеверног у Средишњи, а посебно у Приморски регион, али нешто успореније него у претходном периоду. На овај тренд миграције значајно ће утицати и број расељених лица која су смјештена највише у приморским општинама и у Подгорици.

Структуру насеља Приморског региона карактерише мрежа специјализованих туристичких центара, као и комплекснији функционални садржај два развијенија урбана центра – Бара и Котора. Структура градских насеља значајно ће се промијенити у броју, величини и у функцијама појединих градова. У Приморском региону, уз формирање једног центра величине 18000 становника (Бар), мрежу градских насеља чиниће три центра, величине 10-15 хиљада становника, два величине 5-10 хиљада становника као и 13 центара до 5 хиљада становника. Посебна пажња посветиће се организацији и уређењу сеоских подручја и стварању повољних услова живљења у селима, у првом реду асфалтирањем путева, побољшањем квалитета електро мреже, изградњом водовода, успостављањем сталних саобраћајних веза са општинским центрима, изградњом мреже ПТТ веза, развојем и унапређивањем друштвених сервиса, заната и трговине, јачањем економске снаге села, развојем туризма, ревитализацијом специфичних структура насеља и архитектонских форми и др.

Као основна претпоставка развоја привреде и равномјернијег регионалног развоја истиче се убрзани процес комплексног реструктурирања привреде и интензивнији развој саобраћајне и комуналне инфраструктуре. У погледу развоја Приморског региона, туризам и поморска привреда представљају главна одређивања уз коришћење свих вриједности мора, климе, културно-историјског наслеђа и изузетних пејзажа.

У области **туризма**, глобална оријентација темељиће се на измијењеним привредно-систематским рјешењима, како у области власничке трансформације, тако и у погледу тржишног амбијента, који ће све више преферирати квалитет, предузимљивост, маркетинг и способност да се прилагођава захтјевима савременог тржишта. Држава ће поспјешивати процесе којима се стимулише статус ове области, водећи при том рачуна о очувању простора за њен развој и чвршћем повезивању приморског и континенталног туризма.

Најважније предуслове за развој туризма представљаће:

- Реконструкција и модернизација постојећих садржаја туристичке понуде, посебно оних капацитета који су руинирани у времену дјеловања санкција;
- Изградња Регионалног водовода Црногорског приморја, са системом за пречишћавање и каналисање отпадних вода, као и система за каналисање и пречишћавање индустријских отпадних и атмосферских вода; и
- Модернизација и изградња савременог система телекомуникација.

Приморски регион ће на крају планског периода имати учешће од око 96% у укупној туристичкој понуди Републике, при чему ће учешће овог региона у укупним основним капацитетима износити око 87%, а у комплементарним око 98,5%.

Приморски регион засниваће концепт организације туризма на претпоставкама о неопходности заштите обале, у смислу контроле изградње, активирања залеђа с обзиром на већ присутну сатурацију неких дјелова обале.

Мрежу туристичких центара у региону чиниће: Херцег Нови, Котор, Тиват, Будва, Бар и Улцињ.

Концепт дистрибуције туристичких функција у оквиру ужих зона и локалитета будванског подручја предвиђа:

- од Јаза до Св. Стефана, развој стационарног туризма, на бази основног смјештаја високог стандарда, са развојем туристичких сервиса и осталих пратећих садржаја као и развој наутичког туризма;
- од Св. Стефана до Буљарице, изградњу туристичких објеката за смјештај.

До краја планског периода, у оквиру функционалне цјелине Херцег Нови, Котор, Тиват и Будва, биће укупно око 88000 лежаја, од чега 20000 у основним и 68000 у комплементарним смјештајним капацитетима.

Реализација концепта претпоставља: изградњу градских заобилазница, побољшање веза приобалног дијела са Националним парковима „Орјен“ и „Ловћен“, успостављање поморског саобраћаја, као и трајно рјешење водоснабдијевања и канализације отпадних вода.

Море и изузетне вриједности морске обале, као велико добро Републике и земље у цјелини, треба да буду сврсисходно и пажљиво коришћени. Уређење простора, уз појачану контролу, треба пажљиво планирати, избегавајући, дуж читаве обале и непосредног залеђа, изградњу која није повезана са туризмом и поморском привредом. Потребно је обезбиједити услове за развој наутичког туризма, избегавајући градњу великих marina, а приоритет дати активирању традиционалних мањих пристаништа и њиховом прилагођавању тој намјени.

Традиционално наслеђе, односно руралне агломерације Паштровића у Приморју (у оквиру будванског подручја), неопходно је пажљиво валоризовати. Захтјеви усмјерени очувању и унапређењу вриједности овог наслеђа полазе од наглашене оријентације ка обнављању пољопривредних активности и развоју туризма на великом дијелу руралног простора а, у посебним случајевима, и од могућности за проглашавање појединих цјелина за етно-паркове.

Смјерницама и мјерама за реализацију Просторног плана Републике, којима су утврђене поставке за израду планова ужих територијалних цјелина, у оквиру Приморског региона је предвиђено и слиједеће¹:

- Унапређивање и заштита маслина од трансформације у остале видове коришћења земљишта. Уз неопходне мјере за побољшање родности постојећих, треба подстицати подизање нових маслина;
- У периоду до 2000. године, за потребе трговине на мало, у општинским центрима, треба обезбиједити 650 м², а у осталим подручјима 300 м² продајног простора на 1000 становника, због туристичког карактера Региона;
- Ограничени капацитет обале, као и потреба да се обогати туристичка понуда, захтијева да се искористе погодности сусједних планинских масива и језера у сврху рекреације, чиме би се притисак на плаже умањио;
- Развој различитих спортских игралишта и осталих забавних и рекреативних садржаја и у туристичким центрима и у рекреационим подручјима ван центра;
- Ограничење изградње викенд кућа на обали само на изабране локалитете, усмјеравајући је ка руралним подручјима, с циљем да се допринесе ревитализацији села на падинама сусједних брда;
- Будва треба да постане прворазредни туристички центар на међународном нивоу. Умјерен пораст смјештајних капацитета треба да прати бржи развој активности везаних за туризам у сфери културе, забаве и трговине. Завршетак реконструкције Старог града и реконструкција и ревитализација осталог споменичног фонда, главни је задатак, а у исто вријеме, и предуслов за успјешан развој Будве, чије је историјско наслеђе посебна атракција овог подручја;
- Заштита руралних насеља од даље деградације, уз ревитализацију оних на падинама, тако да прихвате становање и за пољопривредно становништво и за становништво запослено у насељима на обали;

¹ Овдје су наведене само ставке које се односе на будванско подручје.

- Контролисање и ригорозна заштита квалитета вода приобалног мора. Поред обавезне изградње канализационих система са третманом отпадних вода, мора се, у сваком случају, спријечити уклањање отпадних вода са бродова директно у море;
- Треба добро одржавати еколошки коридор дуж линије приморских планина, а падине, окренуте ка мору, пошумљавати. Шуме и постојеће и новозасађене, укључујући и специфичну медитеранску вегетацију, треба да имају статус заштитних шума, посебно у бројним бујичним подручјима;

ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЈЕНЕ ЗА МОРСКО ДОБРО, 2007.

С обзиром на улогу и значај подручја Морског добра за развој свих приобалних општина (Х. Нови, Тиват, Котор, Будва, Бар и Улцињ), односно Приморског региона, те Републике Црне Горе у цјелини, циљеви просторног развоја овог подручја темеље се на циљевима који су дефинисани и прихваћени кроз досад урађене и усвојене просторно-планске и друге релевантне документе стратегијског карактера, на свим поменутиим нивоима.

Морско добро Црне Горе (у наставку: МДЦГ), по својим карактеристикама и вриједностима, је препознато као општи интерес Републике и као такво дефинисано подручјем под посебном бригом и заштитом друштвене заједнице (државе). Досадашњи развој подручја оријентисан углавном на његов копнени дио, одвијао се у условима постојања бројних проблема (неодговарајућа опремљеност техничком инфраструктуром) и противурјечности, док је просторно-планско усмјеравање развоја у дјелу морског акваторијума углавном изостало (изузимајући намјенски грађене објекте лука, бродоградилшта и др.). На подручју МДЦГ се одвијају најинтензивније људске активности, а најгушћа је и интеракција физичких, биолошких, социо-економских, културних и других процеса, што веома често угрожава дефинисане друштвене, односно државне опште интересе. Међусобна повезаност морског, копненог и рјечног система чине зону МДЦГ еколошки веома осјетљивим подручјем, што нарочито утиче на коришћење акваторија, које је великим дијелом нерегулисано и без стратешких усмјерења у погледу еколошких капацитета и прагова. Ово подручје је међу најпривлачнијима за насељавање и лоцирање разних активности. Стога је зона МДЦГ једна од оних гдје се одвијају сталне и веома динамичне промјене (наиме, морфолошке, пејзажне, еколошке, насељске, привредне и др.). Уз то, ово подручје је изложено дејству елементарних непогода, промјене климе и подизања нивоа мора.

С тим у вези, Просторни план подручја посебне намјене за Морско добро Црне Горе утврђује слиједеће циљеве:

- Успостављање сврсисходније организованости, уређености, опремљености простора и његову адекватнију заштиту, што се посебно односи на плаже, директно везане за копно; марине и друге објекте у функцији туристичке привреде, на контакту копна и мора; као и на препознате површине морског акваторијума, у функцији привредног риболова, узгоја марикултуре и др.;
- Санацију и унапређење деградираних дјелова приобалног копна и морског акваторијума;
- Заштиту свих вриједних дјелова природе (копна и мора), с посебним нагласком на пејзажне и амбијенталне цјелине подручја, као и културно - историјске споменике у непосредном контакту планског захвата;
- Намјену подручја Морског добра, прије свега, развоју туризма, одмору и рекреацији, што треба да буде подржано усаглашеним и рационалним односом насељских, хотелских и других структура и рјешењима техничке инфраструктуре (прије свега водоснабдијевања, канализација отпадних вода, те третмана отпада).

Полазећи од наведеног, посебни циљеви коришћења МДЦГ за подручје општине Будва обухватају сљедеће:

- Будва треба да остане прворазредни туристички центар на међународном нивоу. Умјерен пораст смјештајних капацитета треба да прати бржи развој активности везаних за туризам у сфери културе, забаве и трговине.

- Завршетак реконструкције и ревитализације споменичног фонда, главни је задатак, а у исто вријеме и предуслов за успјешан развој Будве, чије је историјско наслеђе посебна атракција овог подручја.
- Као зоне од посебног интереса за Републику намећу се простори Јаза и Буљарица, које са плажама и припадајућим залеђем треба предвидјети за најширу могућу намјену у туристичке сврхе и комплементарне дјелатности.
- По питању градских купалишта на подручју отвореног мора (Будва, Бечићи, Петровац) предвиђа се проширење залеђа кроз веће укључивање зелених и слободних површина са пратећим садржајима и воденим забавним парковима.
- У складу са развојем нових туристичких капацитета, на спољној обали мора предвиђају се адекватни купалишни садржаји - потез Свети Стефан – Петровац. Као најјачи излетнички купалишни пункт на отвореном мору предвиђа се острво Свети Никола, наспрам Будве, са низом купалишних јединица. И остала мала острва и шкољеве је могуће укључити у излетничке програме без изградње објеката на њима.
- Поморски саобраћај се приоритетно одвија преко међународних лука од којих је доминантна лука Бар, као највећа лука у земљи; у луке одређене за међународни поморски саобраћај, поред луке Бар, спадају Будва, Котор, Херцег Нови и Зеленика. Лука Будва је путничко-туристичка лука и углавном служи наутичким пловилима. У луци Будва, која потенцијално привлачи велик број наутичара, не препоручује се стимулисање њиховог даљег задржавања. Наиме, Будва, слично као и Херцег Нови, представља градску луку у којој је кључан проблем конфликт у кориштењу простора.
- Наутички туризам представља један од "фаворизованих" селективних видова туризма. Постојећа марина Будва са ограђеним акваторијем 4500 м² те 300 м обале без гатова капацитета 400 чамаца и јахти и 50 м оперативне обале за прихват излетничких бродова, је малог газа због мале дубине акваторија. Планирани систем марина у општини Будва чиниће и "специјална еко марина" у Буљарици (до 100 везова).

У Смјерницама за примјену Просторног плана подручја посебне намјене за Морско добро Црне Горе, за Зону ОТВОРЕНО МОРЕ – Општина Будва, дате су препоруке за 9 сектора:

- **Рт Јаз-увала Јаз-Рт Могрен** (очување природног изгледа стјеновите обале и медитеранске вегетације са више мањих излетничких плажа ка рту Могрен доступних само са мора; на рту Јаз – могућ видиковац; функционално залеђе плаже Јаз- спортско-рекреативни, услужни садржаји, урбано зеленило).
- **Рт Могрен-Будва-Завала** (заштићено подручје Брда Спас; очување природног изгледа стјеновите обале и медитеранске вегетације; подводни археолошки локалитети у Будванском заливу; градска лука са комерцијалним привезима и пристаништем (планирано проширење); Словенска плажа са сезонским пристаништем; функционално залеђе Словенске плаже - спортско-рекреативни, услужни садржаји, отворени базени, урбано зеленило; неизграђена обала ка Завали (стијене) са више мањих излетничких плажа доступних са мора).
- **Острво Свети Никола** (очување природног изгледа стјеновите обале, медитеранске вегетације и животињског свијета на острву; црква Св. Николе на Шкољу (III категорија); излетнички пункт са пристаништем; спортско-рекреативни и услужни садржаји; купалишта на сјеверној и западној страни острва; изграђена обала са комерцијалним привезиштем; мање излетничке плаже на јужној страни острва; јужна страна острва заштићена зона за подводне активности; неизграђена обала (стијене); макија и шуме у централном дијелу острва са излетничким стазама).
- **Завала - Бечићи - Рафаиловићи - Ђевиштење** (очување природног изгледа стјеновите обале и медитеранске вегетације; купалиште Бечићка плажа са сезонским пристаништем и функционалним залеђем; изграђена обала са пристаништем у Рафаиловићима).
- **Ђевиштење-Каменово-Пржно-Милочер-Свети Стефан-Црвена главица** (очување природног изгледа стјеновите обале и медитеранске вегетације; урбана цјелина Светог Стефана (II категорија);

амбијентална цјелина Пржно (претходна заштита); купалишта Краљичина и Милочерска плажа са функционалним залеђем - услужни садржаји, wellness, урбано зеленило).

- **Црвена главица - Дробни пијесак - Скочићевојка** (неизграђена обала (стијене и макија); купалиште Дробни пијесак; излетничке плаже на стјеновитој обали).
- **Перазића до - Петровац - Лучице** (очување природног изгледа стјеновите обале и медитеранске вегетације; морски резерват природе - острва Катич и Света Недјеља и дио Тихе луке; подводни археолошки локалитет; остаци кастела и лазарета Петровац (III категорија); црква Св. Недјеље на острву Катич (претходна заштита); туристички комплекс Перазића до са купалиштем, пристаништем и привезиштем; излетничке плаже на стјеновитој обали; изграђена обала са пристаништем у Петровцу; градско купалиште са функционалним залеђем у Петровцу (услужни садржаји, урбано зеленило); купалиште Лучице са пристаништем; заштићена зона за подводне активности од Перазића дола, преко острва Катич до оточића Ватуља).
- **Буљарица** (очување аутентичног пејзажа, мочварне и медитеранске вегетације у залеђу; купалиште Буљарица са функционалним залеђем са више сезонских пристаништа; улаз за "еко марину" са 100 везова у копненом дијелу; неизграђена обала (стијене)).
- **Дубовица** (очување аутентичног пејзажа стјеновите обале).

ПЛАНСКА РЈЕШЕЊА ПОДЈЕЛА ОПШТИНСКОГ ПРОСТОРА

Посматрајући простор општине у цјелини, са његовим примарним географским и функционалним карактеристикама, границе његовог диференцирања су лонгитудиналне, тј., углавном паралелне обали, тако да су површине заједничких просторно-функционалних карактеристика у форми појасева који се протежу скоро цијелом дужином општине. Издвајају се сљедећи просторно-функционални појасеви:

- Приобални појас општине Будва, којег функционално дефинише постојећа Јадранска магистрала, с једне стране, а истовремено га дијели на двије зоне, са друге. У овом појасу су двије зоне: 1) ужи приобални појас, тј., простор између Јадранске магистрале и обале; и 2) ближе рурално залеђе, које чини простор села и дијелови њихових атара (који се лако повезују са магистралом);
- Појас који обухвата брдско-планински одсјек односно плато, који се простира до линије која спаја највише врхове брда и планина који се издижу изнад обале. У овом појасу је и неколико сеоских насеља, па се стога може и назвати брдско-планинским руралним залеђем;
- У зони средишњег и јужног дијела општине, иза планинског одсјека, налази се простор који се може дефинисати као планински плато, а чији је традиционални назив "Планина"; и
- Сасвим на сјеверу, изнад села Побори и Брајића на граници са општином Цетиње, налази се планински одсјек односно појас који представља дио Националног парка "Ловћен" и који у свим плановима има посебан третман.

Од укупне површине општине Будва, наведени појасеви-зоне обухватају сљедеће површине:

- Приобални појас општине, 4300 ha;
- Брдско-планинско рурално залеђе, 5470 ha;
- Планински плато ("Планина"), 2000 ha; и
- Национални парк "Ловћен", око 630 ha.

ПОДЈЕЛА ПРОСТОРА ПРИОБАЛНОГ ПОЈАСА ОПШТИНЕ БУДВА

Заједничко овом прилично некохерентном простору (дужине од око 25 km, а ширине од 1 до 4 km) јесте његова функционална везаност за обалу и Јадранску магистралу. Током раније планске разраде дошло се до закључка да је овај простор могуће подијелити на три просторно-функционалне цјелине, које су назване "макроцјелине", које обухватају:

- Сјеверна макроцјелина обухвата Јаз, Будву и Бечиће, а њена површина износи 1747,65 ha;

- Средња макроцјелина се простире од Каменова до Перазића Дола и има површину од 1156,86 ha; и
- Јужна макроцјелина обухвата простор Петровца и Буљарице, површине од 1427,14 ha.

ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

Приликом планирања било ког развоја, основни елементи на које се тај план ослања су природни ресурси, становништво и функције, што све заједно чини потенцијале развоја. Планирани концепт и методе које се намјеравају примјенити такође су од великог значаја за планирање и реализацију будућег развоја. Све наведене елементе треба посматрати у међусобном садејству, као и у временским етапама, при том сагледавајући њихов појединачни развој и/или утицај на укупан развој.

СТАНОВНИШТВО И ДРУГИ КОРИСНИЦИ ПРОСТОРА

На самом почетку треба истаћи да је, поред прогнозе броја сталних становника, неопходно прогнозирати и број свих других корисника простора, јер од тих бројева зависе капацитети свих физичких структура које треба градити у простору. А то су: 1) станови за стално становништво; 2) станови за сезонско становништво; 3) додатни капацитети у домаћој радиности; 4) све врсте туристичких капацитета; и 5) све врсте јавних садржаја који опслужују стално и сезонско становништво, као и туристе.

2.3 Генерални урбанистички план приобалног појаса општине Будва Сектор Будва-Бечићи

НАСЕЉСКЕ ФУНКЦИЈЕ

ТУРИЗАМ

Стављајући у први план квалитет туристичке услуге, и полазећи од стандарда који важе за тзв. "добро туристичку праксу", предвиђа се да би до краја планског периода укупан број туриста општине Будва, у свим видовима смјештаја, достигао око 53000 (Табела III-6).

Наведене **макро цјелине** обухватају, дакле:

Сјеверну (Јаз, Будва и Бечићи, са ближим приобалним залеђем);

Средишњу (потез Каменово – Св. Стефан – Режевићи, са ближим приобалним залеђем, Црвена главица, Близикуће, Бијели рт);

Јужну (Петровац, Лучице и Буљарица, са ближим приобалним залеђем); иБрдско-планинско залеђе.

У наставку су дате двије алтернативе будућег развоја и размјештаја туристичких капацитета.

Табела III-6: Преглед укупног броја смјештајних капацитета на подручју општине Будва (Алтернатива 1)

Врста капацитета	Макроцјелине						Укупно (у %)	
	сјеверна		средишња		јужна			
Основни капацитети (хотели и турист. насеља)	19020	52,83	6080	16,88	10900	30,27	36000	67,9
Комплементарни	-		-		2200		2200	4,15
Апартмани	1300		400		1300		3000	5,66
Домаћинства	4500		1900		4500		11800	22,26
Туристички комплекси и објекти у брдско-планинском залеђу (поврх основних макроцјелина)	500		200		200		900	
Укупно	25320		8580		19100		53000	100%

*Кампови нису обухваћени овим предвиђањем, јер се процјењује да ће постојећи временом бити укинати, а да нови неће бити формиран током планског периода.

Табела III-7: Преглед укупног броја смјештајних капацитета на подручју општине Будва
(Алтернатива 2)

Врста капацитета	Макроцјелине						Укупно (у %)	
	сјеверна		средишња		јужна			
Основни капацитети (хотели и тур. нас)	12200	41,78	6100	20,89	10900	37,32	29200	63,2
Комплементарни	-		-		2200		2200	4,7
Апартмани	1300		400		1300		3000	6,4
Домаћинства	4500		1900		4500		10900	23,3
Туристичке структуре у брдско-планинском залеђу (изнад основних макроцјелина)	400		700		200		1.300	2,7
Укупно	18400		9100		19100		46600	100%

У односу на постојеће стање, уз напоредну реконструкцију и реструктурирање садашњих туристичких капацитета и општег повишавања категорија, нова изградња обухватила би већином основне капацитете у објектима високих категорија, укупно око 20000 лежаја.

Основне смјештајне капацитете треба груписати у оквиру туристичких центара, унутар појединачних макроцјелина, при чему би окосницу просторног распореда и организовања чиниле туристичке агломерације појединачног капацитета за 600-1000 стационарних корисника. Објекти на суседним локацијама, као и они у залеђу, треба да буду мањи хотели, пансион, апартмани и туристичке резиденције, односно мањи и заокружени комплекси у оквиру сеоских насеља.

У погледу категорије објекта, већину треба да чине они са 4 звјездице, у оквиру слиједеће структуре:

Око 6500 лежаја (18%) са 5 звјездица;

Око 14400 лежаја (40%) са 4 звјездице;

Око 11100 (31%) са 3 звјездице; и

Око 4000 (11%) са 2 звјездице (при чему би се њихов број смањивао, са повишавањем категорије).

План размјештаја туристичких капацитета по макроцјелинама приказан је у Табели III-8.

Табела III-8: Упоредни приказ постојећих и планираних капацитета по макроцјелинама

макроцјелине	2006. година	2011. година	2021. година	Разлика 2006-2011.	Разлика 2006-2021.
сјеверна	17300	17500	18400	200	1100
средишња	5500	6500	9100	1000	3600
јужна	7500	11500	19100	4000	11600
Укупно	30300	35500	46600	5200	16300

Концепт размјештаја туристичких капацитета по зонама и приоритетним локацијама приказан је у Табели III-9.

Табела III-9: Размјештај туристичких капацитета по зонама и приоритетним локацијама

Локалитети	2011. godina	2021. godina
Сјеверна зона: Јаз-Будва-Бечићи		
Јаз	2700	3500
Будва	7000	7000
Бечићи	7500	7500
Залеђе	300	400
Свега	17500	18400
Средишња зона: Каменово-Перезића До		
Пржно-Каменово-Дивановићи	2000	2600
Милочер-Св. Стефан-Ц. Главница	2700	3430
Близикуће-Бијели Рт	450	770
Дробнићи-Ријека Режевићи-Крстац	350	800
Катун Режевићи-Перезића До	1000	1500
Свега	6500	9100
Јужна Зона: Петровац-Буљарице		
Петровац-Лучице	4500	5400
Буљарица	6800	13300
Залеђе	200	400
Свега	11500	19100
Укупно	35500	46600

За остваривање наведених пројекција на подручју сјеверне зоне, дају се слиједеће **смјернице**:

На Јазу треба изградити ексклузивни туристички центар површине од око 200 ha, који обухвата: 1) 2 до 4 веће туристичке агломерације, укупног капацитета око 4000 лежаја; 2) више апартмана и туристичких резиденција по ободима локације; 3) спортско-рекреативни центар, са разноврсном понудом (гольф терени, тениски терени и др.); и 4) забавни центар и центар анимације и културе;

Треба извршити квалитативну реконструкцију хотелских, комуналних и стамбених структура Града Будве, што обухвата: 1) реновирање хотелско-апартманског насеља "Словенска плажа", у складу са новом категоризацијом и класификацијом смјештајних објеката, уз очување његове основне морфологије, као и уз промјену програмског и функционалног концепта (нпр., растерећење непосредног појаса плаже, његово складно инкорпорирање у најближе залеђе итд.); 2) комплетна реконструкција и повећање капацитета хотела „Авала“ у Будви уз могућност спратне надоградње; и 3) боље програмско дефинисање центра Будве (на основу посебног урбанистичко-архитектонског конкурса), на потезу од Сајма до зграде ПТТ, са основном намјеном која обухвата централне садржаје, одговарајуће објекте туризма и угоститељства, пословно-конгресне садржаја и др.;

Треба извршити урбанистичку и грађевинску санацију Будванског поља (на основу посебног санационог програма), којом треба створити услове за реструктурисање капацитета у домаћинствима и викендицама и њихову конверзију у савремене туристичке објекте основног смјештаја;

На острву Св. Никола, основну понуду треба да чине уређено купалиште, рекреативни парк, лјетња школа припреме и сервисирања локалне традиционалне хране, отворена школа спортова на води, специфично ноћно забавиште (без буке и електронских појачала) и друге еколошки прикладне ванпансионске активности.

Изградњу туристичких и других смјештајних капацитета треба строго ограничити на неопходни минимум. Не предвиђа се изградња копнене (чврсте) саобраћајне везе до острва;

Треба предузети програмску и техничко-технолошку реконструкцију Бечића, а најприје хотелског насеља "Бечићка плажа", као најмаркантнијег туристичког комплекса на подручју Бечића, што обухвата: 1) изградњу 2-3 туристичка насеља високе категорије; 2) пословно-правну и програмско-технолошку трансформацију постојећих некомерцијалних одмаралишта (тј., хотела "Београд", хотела "Нафтагас", хотела "Шумадија" и др.), ка комерцијалним хотелима високе категорије; 3) уређење непосредног залеђа Бечићке плаже изградњом; 4) изградњу 2-3 туристичка хотелско-апартманска насеља високе категорије; и изградњу одређеног броја мањих хотела, пансиона, апартмана и сл., на вишим котама.

Урбанистички стандарди и нормативи за изградњу туристичких капацитета

Поред општих услова за изградњу у насељеним мјестима којима се утврђује локација за изградњу, њено уклапање у просторно-функционалну структуру, саобраћајна повезаност, као и њена природна погодност за изградњу туристичких садржаја, за све туристичке капацитете важе и одговарајући републички прописи који се односе на квалификацију објеката и на услове које треба да задовоље да би добили жељену категорију, а самим тим и потребну конкурентност на тржишту која је верификована. Ове услове прописује "Правилник о класификацији, минималним условима и категоризацији угоститељских објеката" који је објављен у "Службеном листу РСГ", број 23/2005 од 12.04.2005.

За разлику од досадашње урбанистичке праксе која је диференцирала туристичке капацитете према форми изградње на: хотеле, туристичка насеља, мотеле, виле, кампове, одмаралишта и др.; а према категоријама то су били ексклузивни капацитети (А категорија), објекти са вишим категоријама (Б) и објекти који су задовољавали минималне стандарде (Ц категорије), овим Правилником обухваћена је целокупна номенклатура туристичких капацитета са просторним стандардима који се односе на локацију (околни спољни простор), као и на унутрашње садржаје (јавне, заједничке просторе и собе).

Са аспекта овог Плана посебно су значајни услови које треба да задовоље локације за туристичке капацитете, те се посредно односе на урбанистичке стандарде. У члану 4. Правилника наведени су објекти за пружање услуга смјештаја, и они представљају целокупну структуру капацитета који се могу јавити на овом простору. То су:

хотели,
апартмански хотели,
туристичка насеља,
мотели,
пансиони,
виле,
приватни смјештај (куће, апартмани и собе за изнајмљивање),
организовани кампови,
планински и ловачки домови и омладински хотели, и одмаралишта.

Правилником се посебно обрађују појединачно сви наведени садржаји. У даљем тексту наведени су само они елементи који су битни за лоцирање капацитета и величину локације, а за све остале детаље будући обрађивачи планова нижег реда, урбанистичких пројеката, као и архитектонских пројеката треба да консултују поменути Правилник.

Специфичности које се посебно истичу су:

све врсте хотела као и мотели, пансиони и кампови могу имати минимално 7 (седам) смјештајних јединица, а нешто већи (преко 25) могу имати и депандансе, сви хотели, сем гарни хотела морају имати и ресторан, хотели са 5 (пет) звјездица који користе ознаку "Гранд хотел" морају имати најмање 100 соба,

туристичко насеље има најмање 50 смјештајних јединица и све пратеће садржаје који омогућују самостално функционисање,

слободан, зелени простор који се користи за рекреацију, спорт и дружење по категоријама хотела износи:

хотели са 5 (пет) звјездица – најмање 100 м² по једном кревету,

хотели са 4 (четири) звјездице- најмање 80 м² по једном кревету,

хотели са 3 (три) звјездице- најмање 60 м² по једном кревету.

За остале категорије хотела захтијева се комфор у унутрашњим просторима и широк избор активности.

Специјализовани хотели, као што су хотели за одмор, пословни или конгресни хотели захтијевају значајне унутрашње садржаје и опрему која омогућава специјализоване активности.

Уникатни хотели, који се обично налазе у обновљеним историјским здањима, поред специфичности које се намећу самим својим поријеклом и постојањем могу задовољити стандарде прописане за хотел са 3 (три) звјездице. За сада се на територији општине Будва сагледавају двије такве локације: тврђава на Могрену и тврђава на Брајићима.

Могућа номенклатура специјализованих хотела је сљедећа:

здравствени хотели,

породични хотели,

историјски хотели,

голф хотел,

тенис хотел,

casino хотел, и

еколошки хотел.

Сам назив говори о њиховим садржајима, с тим што се подразумијева да се њихова основна функција (сем casino хотела) не одвија обавезно у једном објекту (хотелу) већ да форма изградње више одговара туристичким насељима.

ОСТАЛЕ ПРИВРЕДНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ

У свим развојним плановима се инсистира да се Будви омогући развој привредних дјелатности мањег обима које својом активношћу не производе велики отпад; поготово загађујући; нити су бучни и да њихове еманиције уопште не загађују тло; ваздух и водотокове. Исто тако није пожељан ни велики транспорт.

Другим ријечима, то би били мањи погони еколошки прихватљивих карактеристика из области "чисте" индустрије, услуга и производног занатства.

Локације за ове погоне су најповољније уз комуникације, на периферији насеља.

СТАНОВАЊЕ

Да бисмо у просторним и (посебно) урбанистичким плановима задовољили стамбене потребе, релевантни су сљедећи подаци:

пројекција броја сталних становника и других корисника простора који свој боравак на овој територији везују за стамбене капацитете,

усвојени нормативи и урбанистички стандарди који се примјењују у овом случају да би се достигао жељени стандард становања.

Пројекције броја сталног становништва и других корисника простора

Према пројекцијама сталног становништва и броја корисника простора који своје потребе задовољавају у становима, њихов збир ће бити сљедећи:

	Будва		Бечићи		Укупно	
	2011.	2021.	2011.	2021.	2011.	2021.
1. Стално становништво	14200	17200	1415	1678	15615	18878
2. Станови за издавање	4535	5075	1135	1475	5670	6550
3. Станови за одмор и рекреација	13140	14830	1960	2620	15100	17450
4. Станови за обављање дјелатности	1700	2230	1120	1820	2820	4050
Свега	33575	39335	5630	7593	39205	46928

Овако изложене пројекције везане за одређене временске хоризонте и подијељене на два простора: Будву и Бечиће морају претрпјети одређене мање измјене.

Временски хоризонт за који се ради план не треба да буде ни 2011. као ни 2021. година већ негдје између. Због тога се одређујемо за годину 2015.

Други проблем за усклађивање је однос у капацитетима између Будве и Бечића. Код сталног становништва је тај однос тренутно 10:1 у корист Будве, а код корисника простора је однос 5:1 до 6:1. При томе све се то дешава на простору који је сличне величине. Додуше Будва ће увијек имати предност јер је општински центар и располаже са много више равнотерена у Будванском пољу. Због тога треба рачунати да се тај међусобни однос у основним капацитетима доведе у однос Будва : Бечићи = 4:1.

Због свега тога, одређујемо се да у Будви 2015. буде смјештено 35.000 корисника простора са номенклатуром датом у горњој табели, за исту годину у Бечићима се планира смјештај за 8.000 корисника простора.

Урбанистички стандарди и нормативи стамбених објеката

Овдје ће бити примијењени комбиновани урбанистички нормативи, тако да ће се тражити средње рјешење између могућих минимума и максимума јер су објекти који ће корисници простора користити врло различити. Разлике нису само у основној типологији, где се стамбене зграде дијеле на: породичне (ниске); двојне (ниске); у низу (опет ниске); затим на колективне (слободностојеће); колективне у блоковима, итд.

Између свих ових облика стамбених објеката крију се и друге карактеристике, као што су:

објекти средњих густина становања, и објекти виших густина становања.

Свему овоме треба додати и друге елементе сложености који објективно постоје, као што су објекти у централним зонама насеља гдје се често у приземљу јављају јавни садржаји.

За примјену било којих урбанистичких норматива за становање врло је значајна и **просјечна величина домаћинства** за које се планира стамбена изградња. Према попису из 2003. године просјечно домаћинство у Будви је изосило 3,08 чланова. При томе је значајан и податак да у структури станова, према њиховом броју, доминирају мањи (једнособни и двособни чине око 54%) станови што није повољно. Због тога као и због чињенице да сви станови имају по коју собу за туристе, треба рачунати да **просјечно домаћинство** има 3,5 члана. На овај начин ће се добити више већих станова, чиме би се поправила садашња неповољна структура. Изведено из овог параметра просјечна величина стана би износила: по структури трособни, а по величини око 80 м² површине.

На коначна одређења за одређене урбанистичке стандарде имају утицај и нормативи за станове гдје је стамбена површина по једном кориснику врло различита, тј. много је већа када су станови са мањим бројем стамбених просторија (мали станови) него код оних вишесобних.

Претходни елементи су много битнији за планове нижег реда као што су ДУП-ови и урбанистички пројекти, па се препоручује да општина донесе своје нормативе за стамбену изградњу како би се избјегла супстандардна

грађа стамбеног фонда, каквих је примјера било у недавној прошлости.

Потребне урбанистичке површине и типологија изградње

На основу досадашње урбанистичке праксе са простора бивше Југославије која су важила до њеног распада, као и искуства са ранијим плановима рађеним за Будву определијелили би се за слиједеће опште урбанистичке стандарде изражене преко густине становања и то, различите за Будву и Бечиће као што слиједи.

Табела III-10: Типолошка заступљеност становања

Тип становања	Будва	Проц. учешћа	Бечићи	Проц. учешћа
1. Индивидуална-ниска стамб. изградња	од 100 – 140 ст/ха	10%	100 - 120 ст/ха	45%
2. Прелазни типови-средња густина	од 160 -220 ст/ха	40%	160 – 200 ст/ха	40%
3. Колект. ст. изгр.-веће густине	од 240 ст/ха-400 ст/ха	40%	од 220 до 360 ст/ха	15%

Веће густине у Будви су због равнијег терена као и веће штедње простора.

Табела III-11: Потребне урбанистичке површине (2015. год.)

Тип становања	Будва				Бечићи			
	%	Број кор.	Густ.	ха	%	Број кор.	Густ.	ха
1. Ниска густина	10	3500	120	29,3	45	3150	110	29,0
2. Средња густина	50	18400	180	101,0	40	2800	180	16,0
3. Виша густина	40	14600	320	45,6	15	1050	290	3,62
свега:	100	36500	-	175,9	100	7000	-	48,63

Међутим, развој Будве у последњих двадесетак година текао је, бар у сфери становања (а индиректно и сфери неких видова туризма), потпуно другачије него што је то препоручивано нормативима из урбанистичких планова. То је и разлог да се кроз препоруке за израду планова нижег реда (ДУП-ови, УП-ови и др.), као и кроз препоруке за даљу изградњу, морају преиспитати сви урбанистички нормативи који уобичајено важе и примјењују се за већину градских насеља.

У прилог овој тврдњи је специфичност Будве прије свега у функционалном смислу, која је посљедњих двије деценије све више потенцирана. Наравно, ријеч је о туризму као доминантној дјелатности у протеклом периоду, данас и у будућности. Функција туризма прожима цијелу територију Будве и Бечића, тако да је тешко говорити о чистим стамбеним зонама.

Већ пуних 25 година није било услова да се реализују велике инвестиције на подручју општине, као што су крупна инфраструктура и туристичка насеља у Буљарици, Лучицама и Јазу. Разлози су познати и не треба их понављати.

Градило се оно што је било могуће. То су углавном објекти мјешовите намјене, стамбено-туристичке, мада је било и објеката чисто стамбених, или чисто туристичких са апартманима или мањих хотела пансионског типа. Тиме је, кроз специфичну транзицију извршена и дисперзија туристичких капацитета по цијелом градском простору Будве, Бечића и других насеља.

Туристички капацитети нису више концентрисани у зонама најквалитетнијих плажа, као што је то била вишедеценијска пракса у скоро свим медитеранским земљама.

Овај специфичан допринос „разбијања“ стриктно одређених зона за поједине функције у градовима, за шта су

се иначе залагали неки урбанистички теоретичари прије тридесетак година, резултовао је и не баш пожељним посљедицама у простору.

Овај процес (који још увијек траје) није благовремено уочен, па није ни планиран. Био је у свему спонтан, и као друштвена појава, и као нова урбанистичка пракса, са врло малим поштовањем прописаних урбанистичких норми о коришћењу градског грађевинског земљишта и поштовању основне структуре елемената који чине градски простор, а то су: објекти и заузетост земљишта њиховим габаритима, веће висине објеката од прописаних, изузетно смањење предвиђених слободних простора, прије свега зелених површина и површина за саобраћајнице.

Због свега тога тренутно, затечено, стање у појединим дјеловима града не може се сматрати „одрживим“, односно не може се прихватити јер не задовољава критеријуме и стандарде за нормално функционисање града, а поготово не стандарде будућих циљева развоја који се недвосмислено исказују слиједећим слоганом: Будва треба да буде елитно туристичко мјесто и средиште исто тако уређеног општинског простора.

Слиједи закључак да нормативе, као препоруку за изградњу (не само становања) треба урадити истовремено, али и посебно: (1) за поправку, реконструкцију и санацију оних дјелова Будве који су грађени супстандардно (прије свега Будванско поље изнад магистрале) и (2) за будућу изградњу стамбених и мјешовитих садржаја (туристичко-стамбени) и свих тзв. комплументи становања (пратећих садржаја).

Полазећи од чињенице да основну структуру површина у градском насељу чине слиједеће намене: са њиховим оквирним градским површинама по становнику, односно кориснику простора (Напомена: наведене вриједности се односе на цјелокупну територију компактно изграђених градова, што Будва по својој структури и морфологији није):

градски производни сервиси	око	1,0 м ²
становање		50 – 60 м ²
друштвени центри		10 - 12 м ²
комуналне површине		2 – 3 м ²
саобраћајне површине		10 – 12,5 м ²
насељско зеленило и спортско рекреативне површине		30 – 40 м ²

Добијамо у збиру површину од око 105 -120 м² по једном становнику. Тиме је „градска густина“ око 80 - 90 ст. по хектару, што је само изведени показатељ без специфичности које се јављају код сваког града. Овдје су у наведеном примјеру мало присутни тзв. производни сервиси гдје је условно и индустрија, чега иначе нема у Будви. Али, у изложеној структури није наведен ни туризам којег у Будви има више него у другим мјестима. Када би се све то укључило у биланс градских површина, показатељ тзв. градске густине би се смањио на чак 50 ст./ха.

Наведени биланси и густине односе се углавном на стално становништво. Ситуација се у великој мјери мијења за стамбене зоне са додатним туристичким капацитетима који су интегрисани у становање. Тада се добијају сасвим другачији биланси и (веће) густине.

Треба још напоменути да сваки од елемената градских намјена има своју микроструктуру, на примјер: становање или друштвени центри садрже поред изграђених површина, и зеленило и саобраћајне површине разних видова.

Не упуштајући се више у детаљисање појединих намјена простора и њихове структуре, важно је још напоменути да се урбанистички нормативи и стандарди могу исказивати и прописивати на слиједећим нивоима простора:

Ниво насеља - града;

Ниво градске просторне цјелине (мјесне заједнице, на примјер);

Ниво стамбеног (функционалног блока); и

Ниво грађевинске парцеле.

У неким земљама је пракса да се на свим овим нивоима врши подјела на сфере коришћења, и то на:

Приватну сферу коришћења;

Заједничко коришћење; и

Јавно коришћење површина.

Просторна стратификација ових површина је таква да је на нижим нивоима (стамбена парцела) углавном приватна сфера коришћења, а јавна на вишим нивоима као што је град на примјер.

За нас су најинтересантније заједничке површине на нивоу стамбеног блока, јер је то вјероватно јединица будућих планова реконструкције и санације супстандардних зона града.

Сасвим је легитимно размишљати да ће се у будућности јавити тежња да се формирају релативно чиста стамбена насеља бар на нивоу стамбеног блока, без већег присуства објеката за туристе. Овакав вид доста изолованог и ексклузивног становања врло је присутан у развијеним земљама. То су тзв. кондоминијуми гдје њихови становници, у оквиру свог блока, задовољавају основне стамбене потребе, које нису везане само за стан и зграду, већ и за богате заједничке површине за рекреацију и забаву.

Препоруке за примјену планерских параметара за стамбену и мјешовиту изградњу кроз планове нижег реда: Детаљне урбанистичке планове, Урбанистичке пројекте и Локалне студије локације

Основни параметри се односе на:

Заузетост парцеле објектом и изражавају се процентом који се односи на дио парцеле који је покривен објектом. (Плот ратио). Могући износи су од 0,1 (10%) до мах 0,7 (70%).

Индекс изграђености представља однос укупно изграђених бруто грађевинских површина објекта и површине парцеле. (БРГП:П(парцеле)).

Креће се од 0,1 (за приземне зграде са 10% Плот-ратио), и иде све до преко 10,0 и више (за високе објекте). (На примјер, 50% заузетост парцеле, са 20 етажа објекта. Тада је индекс изграђености 10,0).

У случају Будве, свакако је највећи могући (очекивани) индекс изграђености око 4,0 до 5,0 и то само у изузетним случајевима.

Оперисући само са ова два параметра, кроз израду планова нижег реда могуће је симулирати и остале, помоћне (додатне), параметре за сваку парцелу, као што су: слободне површине на парцели које садрже: заједничке зелене површине, пјешачке стазе и површине, као и саобраћајне површине за стационирање возила.

Ове посљедње (површине за возила) не морају обавезно да буду на тлу, тј. на слободном дијелу парцеле, већ се код већих објеката морају јавити у подземним етажама.

При утврђивању додатних параметара, редослијед је слиједећи:

Прво се морају издвојити зелене површине (3-5 м² по 1 становнику минимално; оптимално 8,0 м² по 1 становнику);

Затим се издвајају површине за пјешаке (1-2 м² по 1 становнику);

Евентуално преостале површине се могу намијенити за стационирање возила (1 возило на 1 стан и око 25,0 м² површине за једно возило). Уколико ових површина нема довољно на тлу, оне се морају наћи у подземним етажама објеката на парцели. Треба знати да се већ код објеката висине П+2 јавља потреба за гаражама.

Према изнијетим начелима, основни урбанистички параметри који ће се примјењивати кроз израду планске и пројектне документације (ДУП-ови, УП-ови и сл.) били би слиједећи:

БР.	НАМЈЕНА ПРОСТОРА У ПЛАНУ	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ (ПЛОТ РАТИО) Ип	ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ (Иг)=БРГП/ Ип	ТИП НАСЕЉА (НАПОМЕНЕ)
1.	КУЋЕ ЗА ОДМОР	до 0,2	0,3 – 0,4	ШИРА СЕОСКА ЗОНА И СЛ.
2.	СЕОСКЕ ЗГРАДЕ У ГРУПАЦИЈИ	до 0,3	0,6 – 0,9	СЕЛА У ЗАЛЕЂУ
3.	АМБИЈЕНТАЛНА ИЗГРАДЊА - СТАНОВАЊЕ (ВИЛЕ) - ТУРИЗАМ	до 0,2 до 0,25	до 0,4 до 0,75	ЗОНЕ АМБИЈЕНТАЛНЕ ИЗГРАДЊЕ
4.	СТАНОВАЊЕ МАЛИХ ГУСТИНА СМ	до 0,4	1,0 - 1,2	ГРАДСКА НАСЕЉА
5.	СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА СС	до 0,5	1,6 – 1,8	ГРАДСКА НАСЕЉА
6.	СТАНОВАЊЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА СВ	до 0,6	3,0 – 3,5	ГРАДСКА НАСЕЉА
7.	МЈЕШОВИТЕ ЗОНЕ: - СТАНОВАЊЕ - КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ СМН	до 0,6	4,0 – 4,5	ГРАДСКА НАСЕЉА
8.	МЈЕШОВИТЕ ЗОНЕ ТУРИСТИЧКО-РЕЗИДЕНЦИЈАЛНЕ	ТУР. до 0,4 РЕЗ (СТ) до 0,5	1,2 – 1,4 1,6 – 1,8	ГРАДСКА НАСЕЉА И УРБАНИЗОВАНЕ ЗОНЕ
9.	ЦЕНТРАЛНЕ ГРАДСКЕ ЗОНЕ: ПОСЛОВАЊЕ И ХОТЕЛИ	до 0,6	4,0 – 4,5	ГРАДСКА НАСЕЉА (За хотеле консултовати Правилник)
10.	ЗОНЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ И ОБНОВЕ	до 0,6	3,0 – 3,5	ГРАДСКА НАСЕЉА

Важне напомене:

Наведени параметри обухватају типичне случајеве намјене простора у градским и сеоским насељима као и изградњу у новоформираним амбијенталним цјелинама. Параметри се односе на појединачне урбанистичке парцеле и не обухватају колске саобраћајнице и заједничко блоковско зеленило. У свим случајевима треба поштовати и остале услове који важе за постављање објеката на парцели, као што су: однос према сусједу, инсолација стамбених објеката и просторија, заклањање погледа и сл.

За остале, нетипичне случајеве, потребна је одређена анализа од стране обрађивача планске документације (ДУП, УП и сл.) која ће се ослањати на Пројектни задатак и на горе наведене показатеље.

За специфичне објекте и комплексе посебних намјена, као што су: школе, дјечје и здравствене установе, затим хотели и туристичка насеља, треба користити и одговарајуће прописе којима се регулише изградња наведених садржаја.

Просјечна породица и просјечна величина стана као планерска категорија

Као помоћно средство при утврђивању могућих стамбених капацитета на одређеном простору (блок или

стамбена парцела) могу послужити, као синтезне планерске категорије, **величина просјечног стана и величина просјечне породице**.

На основу досадашњег искуства и бројних истраживања на ову тему, одређујемо се за слиједеће величине (ово се односи на колективну стамбену изградњу средњих и високих густина):

Просјечна породица – 3,5 члана

Без обзира што према попису из 2003. величина просјечне породице износи 3,09 за општину Будва, због распрострањеног коришћења станова за туристичку дјелатност, одређујемо се за већу просјечну породицу, поред осталог и због повећања стандарда становања.

Просјечан стан

Овдје се параметри исказују у бруто површини, која поред нето стамбених површина садржи и заједничке просторије, комуникације и техничке просторије. Тако добијени нето корисни простори зграде морају се увећати за око 10% што чини унутрашње конструктивне елементе и омотач зграде, да бисмо дошли до бруто стамбених површина.

Зависно од жељеног стандарда, који се обично исказује у три категорије (нижи, средњи и виши), просјечна бруто површина стана, за просјечну породицу од 3,5 члана, износила би:

за нижи стандард становања – 81,0 м² БРГП

за средњи стандард становања – 95,0 м² БРГП

за виши стандард становања – 110,0 м² БРГП.

ЈАВНИ САДРЖАЈИ - ДРУШТВЕНИ ЦЕНТРИ НА ПОДРУЧЈУ ГУП-а

Структура

Још је Генералним урбанистичким планом из 1969. године ("Јужни Јадран") овој групи функција посвећена велика пажња. У оквиру 10 дјелатности, названим заједно **сервиси** било је предвиђено да ради 160 запослених на 1000 сталних становника, или 16% од чега је 7% за дневне потребе, а 9% за остале (повремене и ријетке) потребе.

Прихватајући у начелу метод планирања услужних дјелатности из ГУП-а од 1969. године, као и већи дио норматива, Генерални урбанистички план приобалног појаса општине Будва из 1986. године је утврдио слиједећу номенклатуру садржаја услужних и пратећих дјелатности:

Трговина и услужно занатство;

Школство;

Дјечје установе;

Социјална заштита;

Здравство;

Култура и забава;

Угоститељство;

Администрација и управа;

Спорт и рекреација;

Саобраћај;

Остали објекти.

За неке дјелатности није сасвим јасно којем сектору припадају, као што су администрација и угоститељство, које се јављају и као засебне функције са свим атрибутима јавних градских садржаја (парцела, објекат) али и у оквиру других функција.

Због тога примијењене нормативе, који се у мањој мјери разликују од оних из 1986. године треба прихватити као оквир који у већој мјери одговара укупном простору који се планира, а за микролокације треба се у већој

мјери ослањати на програме инвеститора.

Нормативи и пројекције

Детаљан преглед и образложење примијењених норматива за програмирање јавних садржаја ("сервиса") дати су у оквиру експертизе "Друштвени центри", рађене у склопу претходног ГУП-а из 1986. године.

Опредјељења су вршена на бази синтезног оцјењивања бројних просторних карактеристика подручја, садашњих и претпостављених трендова будућег друштвено-економског развоја итд. Слиједи приказ нормативних показатеља за све врсте садржаја и помоћу њих обрачунатих капацитета.

3.СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

3.1. Досадашњи плански документи за развој

Подручје Завале до сада није разрађивано плановима детаљне разраде.

Према расположивим подацима и документима ,изградња "фабрике воде " која је у току врши се у складу са рјешењем за привремени објекат..

Предметни простор планиран је на основу смјерница из важећих планова вишег реда - ППО Будва, ПППНМД,ГУП Будва,Сектор Будва-Бечићи.

3.2 Анализа контактних зона и узајамних утицаја

Простор који је предмет израде Пројекта ,обухвата површину од цца 10 ha. (100 300 м2)

Локација је изузетно значајна јер се ради о полуострву-рту који је окружен зоном Морског добра за коју су дефинисане посебне планске смјернице о којима се морало водити рачуна приликом планирања. Зона Морског добра није предмет планске разраде.

Цио простор рта посматран је као дио просторне цјелине Будва -Бечићи за коју је ППО Будва и ГУП дао стратегију развоја, односно дефинисао садржајем ексклузивног туристичког комплекса у зони између: Словенске плаже и Јадранске магистрале и туристичко апартманског комплекса у зони Завале.

Уски стјеновити дио уз море – зона Морског добра, представља неодвојиви дио простора туристичког комплекса, те се сви садржаји морају планирати на начин да се повежу са садржајима планираним у овој зони.

4. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

4.1. Начин коришћења земљишта

Простор који је предмет израде Урбанистичког пројекта је полуострво – рт Завала чија је укупна површина 100 300 м2.

Дијелом је дефинисан постојећом планском документацијом -дио који се налази у зони Морског добра, ПППН Морско добро, а већим дијелом је дефинисан ППО Будва и ГУП-ом приобалног појаса општине Будва, Сектор Будва-Бечићи.

У вријеме доношења Одлуке о изради Пројекта, а на основу података из Одлуке и Програмског задатка може се закључити да на предметном простору осим изградње "фабрике воде" није било интервенција у смислу изградње нових објеката. Постојећи објекат ТК инфраструктуре, коминуторска станица и фабрика воде, нарушавају "природни изглед стјеновите обале и медитеранске вегетације и девастирају предметни простор. Обиласком терена и на основу расположиве планске документације, утврђено је да је простор био покривен шумом борова и чемпреса са гаригом у партерном дијелу.

У току израде Пројекта утврђено је да на предметном простору егзистира објекат базне станице ТК, коминуторска станица за отпадне воде, да је у току изградња објекта "фабрике воде" и бунара, те да је започета изградња објеката-ископи терена и трасирање саобраћајница, што је битно утицало на концепцију планског рјешења, самим тим што је посјечен и искрчен дио шуме.

За постојеће објекте инфраструктуре и "фабрику воде" нису дефинисане припадајуће катастарске парцеле на геодетским (топографско-катастарским подлогама).

Наиме, на предметном простору, на удаљености цца 20 м од мора (према Будви) започета је изградња објеката који су евидентирани у току јавне расправе о Нацрту урбанистичког пројекта, а након примједбе Инвеститора извршено је усаглашавање планираних и објеката у изградњи.

Након израде Предлога Урбанистичког пројекта, у току прибављања прописаних сагласности, на терену се континуирано одвијала изградња објеката за које се још увијек не може прецизно утврдити намјена, нити коначни габарити.

Претпоставка је да се ради о објектима са намјеном туризам.

У току радова на терену извршене су велике интервенције и ископи, те се не може прецизно дефинисати спратност објеката, односно да ли се ради о сутеренским или приземним етажама.

За овај Пројекат кориштене су ажурне топографско-катастарске подлоге, сеизмо-геолошке подлоге и сеизмичка микро рејонизација-рађене за Просторни план Општине Будва 2007. године. Такође су кориштени сви подаци који се односе на инжињерско и хидро геолошке карактеристике, природне услове, морфологију и морфометрију, климу, флору и фауну и остали потребни подаци, као и резултати геомеханичких и геолошких истраживања рађених за потребе израде овог Плана.

Закључци ових истраживања су:

- терен је у потпуности безводан и стјеновите грађе
- терен цијелог полуострва је стабилан, без знакова нестабилности и помјерања тла
- нису евидентиране појаве клизања, пужења или одламања у природним условима, нису евидентиране равни клизања
- прије пројектовања објеката веће спратности потребно је извршити истражне радове за оцјену сеизмичности.

Простор који се обрађује Урбанистичким пројектом налази се уз Јадранску магистралу између Будве и Бечића.

Са те саобраћајнице постоји приступни пут, до објеката инфраструктуре на полуострву, који се користи и као противпожарни.

Пјешачки саобраћај се одвија ободом зоне, тротоаром уз Јадранску магистралу и постојећом стазом која је изграђена залеђем обале и повезује насеља Будве и Бечића тунелом кроз полуострво.

У току јавне расправе Инвеститор је доставио примједбу на планска рјешења Нацрта Пројекта у циљу усклађивања планираних објеката и започетих објеката, која је прихваћена од стране Комисије за стручну оцјену Урбанистичког пројекта.

У периоду од израде Нацрта Пројекта до израде Предлога на терену се вршила изградња објеката, што је отежало анализу постојећег стања и дефинисање планских рјешења.

Прилог:фотографије постојећег стања

4.2. Реализација досадашње планске документације

Анализом планске документације може се констатовати да у простору који је предмет овог Пројекта нису реализоване намјене планиране ППО и ГУП-ом Будва, те да нису реализовани садржаји у зони Морског добра, планирани ПППН за Морско добро, "уређене плаже и купалишта на стјеновитој обали".

"Фабрика воде" чија је изградња у току, гради се на локацији која је у супротности са планским рјешењима. Одлуком о измјенама и допунама Одлуке о буџету општине Будва за 2007.год.предвиђено је постављање привременог објекта, намјене-постројење за пречишћавање морске воде или тзв. реверзибилну осмозу, што је једини расположиви документ о овом објекту.

5. ПРОГРАМСКИ ЗАХТЈЕВИ И АНКЕТНИ ПОКАЗАТЕЉИ

5.1. Програмски захтјеви

Програмски захтјеви дефинисани су у Програмском задатку за израду Урбанистичког пројекта "Туристички комплекс Завала" кроз који су исказани интереси Општине за развој висококвалитетног туризма који интегриса планиране туристичке смјештајне капацитете у природно окружење и креира туристички комплекс високе категорије и стандарда.

"Урбанистичким пројектом треба кроз анализу планираних садржаја и сходно развојним потребама, понудити планска рјешења којим би се створили предуслови за градњу туристичких објеката високе категорије, са ексклузивним резиденцијалним садржајима, пратећим и комплементарним садржајима, као и јавним садржајима и површинама, уз заштиту планираних зелених површина на предметном простору."

Анализирајући програмске захтјеве општине Будва који су дефинисани Програмским задатком, Обрађивач Пројекта је у складу са чланом 31 Закона о планирању и уређењу простора имао у виду да се Програмским задатком "одређују полазна одређења планског документа, као и захтјеви и потребе корисника простора..." те испоштовао стратешке циљеве Општине у области туризма кроз планирану намјену простора.

Одредница из Програмског задатка којом се одређује "да регулациона линија објеката- смјештајних јединица мора бити удаљена од мора најмање 70 м..." није исправно дефинисана с обзиром да нема регулационих линија објеката него да се регулационом линијом дефинише граница између јавних површина и површина намијењених за друге намјене.

Претпоставка је да се ради о препоруци проистеклој из Протокола Барселонске конвенције, која није обавезујућа нити су је преузели планиви вишег реда као што су ГУП приобалног појаса општине Будва Сектор Будва- Бечићи., ППО Будва и ППР Црне Горе, а која се односи на "планирање у појасу 100 м од највећег таласа".

Уважавајући створене услове и специфичности локације као што је рт (полуострво Завала) која је окружена морем са три стране, планским рјешењима је постигнута максимална могућа удаљеност објеката од мора, што је дефинисано грађевинским линијама.

Имајући у виду финансијске трошкове изградње објеката, који нису егзистирали на терену у вријеме конципирања Програмских захтјева, оцијењено је нереалним рушење објеката од стране Општине Будва која је партнер у инвестирању туристичког комплекса Завала и која је наручилац израде урбанистичког пројекта за тај простор.

Објекти вила који су започети у вријеме израде урбанистичког пројекта су удаљени од мора цца 20 м (први ред)

Планирани објекат хотела лоциран је на удаљености од мора од 16 м на најужем дијелу рта и преко 100 м на дијелу рта према Бечићима.

Удаљеност од 16 м односи се на дио хотела са мањим бројем етажа и то на етаже на најнижој коти терена. Преостали дио објекта хотела удаљен је од мора од 67 до 100 м (према Бечићима).

5.2. Захтјеви корисника простора

Анализом захтјева корисника простора-потенцијалног Инвеститора оцијењено је да је циљ изградње туристички комплекс знатних капацитета, са објектима вила и хотела високог квалитета са свим потребним пратећим садржајима за ту врсту објеката као и жеља да се уреди и приведе намјени до сада неуређени и атрактивни простор полуострва-рта Завала и припадајуће зоне Морског добра.

Провјером ове идеје оцијењено је да је изградња туристичког комплекса у складу са опредјељењима планова вишег реда за овај простор као и са стратегијом развоја општине Будва у области туризма, те да се кроз планско рјешење одређеним урбанистичким параметрима и предлозима, садржаји морају ускладити са просторним могућностима локације и природним условима

У прилогу Урбанистичког пројекта су идејна рјешења објеката који су препоручени, односно предложени на урбанистичким парцелама, али уважавајући вриједност локације Пројектом је условљена израда Идејних рјешења за сваку урбанистичку парцелу, што би омогућило стручној служби надлежног органа контролу и провјеру кроз израду Урбанистичко-техничких услова и Рјешења о локацији.

Иако је Законом о планирању и уређењу простора обавезан садржај Урбанистичког пројекта-Идејна рјешења објеката, предложена Идејна рјешења морају се у даљем поступку провјерити и поново урадити од стране Инвеститора, имајући у виду континуиране и обимне радове на терену – не само изградњу објеката вила него и инфраструктуре.

Кроз нова Идејна рјешења Инвеститор је у обавези да прикаже тачан положај свих инсталација и инфраструктурних објеката, саобраћајница и осталих објеката, јер у условима и подацима јавних предузећа прибављеним у поступку израде Урбанистичког пројекта због наведене ситуације –нелегалне изградње, нема тих података.

6. ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ

6.1. Организација простора

Полазни ставови и принципи

Разматрањем примједби, сугестија и предлога пристиглих у току јавне расправе, расположивих мишљења јавних предузећа, установа и институција, ставова Комисије за стручну оцјену Урбанистичког пројекта о Нацрту Пројекта и о примједбама пристиглим у току јавне расправе као и мишљења Министарства за економски развој и Упутства наручиоца Пројекта Општине Будва о поступању по примједбама Министарства за економски развој бр. 1101-4026/1 од 20.05.2008. год. на Предлог Урбанистичког пројекта, формирано је коначно планско рјешење-Предлог УП "Туристички комплекс Завала".

ППО-ом Будва предметни простор је предвиђен је за изградњу туристичких садржаја – " туризам и комплементарне активности"

Програмским задатком указано је на туристички императив високог туризма који тражи изузетну амбијенталну аутентичност и понуду услуга.

ГУП-ом приобалног појаса општине Будва Сектор Будва-Бечићи, предметни простор има намјену "за туристичка насеља и хотеле, површине за централне дјелатности (администрација, управа, социјална заштита, култура), градске шуме и паркови (насељско зеленило).

ПППНМД дефинисана је стрма обала и могући садржаји за које није предвиђена разрада плановима детаљне разраде те исказани проблеми (Синтезни приказ проблема и потенцијала) због канализационог испуста са локације на Завали. Планирана инфраструктура овим планом је плов, црпна станица фекалне канализације и трафостанице. У области хидротехничке инфраструктуре због извјесне реализације Регионалног водовода не планира се Фабрика воде ни као привремено рјешење.

"Режим коришћења и заштите простора" дефинише локацију Завале односно припадајућег дијела Морског добра, као вриједна подручја на којима су дозвољене контролисане интервенције".

Узимајући у обзир све напријед наведене елементе, смјернице планова вишег реда, програмске и анкетне показатеље, анализе и створене услове на терену, уз сагледавање контактних зона и утицаја предметног простора, дефинисана је нова просторна организација

Приликом уочених неусаглашености између планских докумената примјењене су смјернице планова вишег реда (Закон о планирању и уређењу простора -чл.6), као и програмско одређење Општине Будва.

Основна намјена туризам подразумијева и пратеће (комплементарне) садржаје –зелене и рекреативне садржаје, објекте за забаву, (ППО Будва страна 117 и 119), као и друге објекте и институције за опслуживање подручја.

Цјелине и зоне одређене планом

У захвату Урбанистичког пројекта, у оквиру основне намјене туризам издвајају се двије функционалне цјелине:

- комплекс вила - урбанистичка парцела I
- хотелски комплекс - урбанистичка парцела II

У захвату Пројекта дефинисане су и посебне урбанистичке парцеле за диспечерски објекат (УП III) и коминаторску станицу-постојећи објекат који се задржава и реконструише (УП IV).

Остале површине су слободне зелене површине и приобаље. (графички прилог бр.11-План намјене површина-планирано)

Табела 1.

Намјена површина	m ²	
туризам-виле	27 820,5	
туризам-хотел	20 631	
слободно зеленило	34 471	
----- саобраћајнице, стазе, паркирање	17 377	
УКУПНО	100 300	

Просторна организација

Простор који обрађује Урбанистички пројекат плански карактерише:

- планирање нових садржаја ексклузивног туризма
- стварање услова за инфраструктурно опремање простора
- стварање услова за повезивање садржаја туристичког комплекса са садржајима у контактної зони Морског добра
- уређење простора уз Магистралу, формирање проширења, аутобуских стајалишта, паркиралишта

Намјена објеката и максимални урбанистички параметри у оквиру предметног простора исказани су у Прилогу- Табела број 2

6.2. Саобраћај

Планирана мрежа саобраћајница базира се на уклапању у рјешење саобраћајница из Просторног плана општине Будва, раздвајању саобраћајних токова на примарне и секундарне и уклапању постојећих саобраћајница у мрежу.

Остали дио мреже чине приступне улице коловозне ширине 5,0 и 4,0 м, које омогућавају колски приступ до нових објеката.

Трасе нових саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану су прилагођене терену, а прикључак коти Јадранске магистрале.

6.3. Мјере заштите животне средине

Стање пејзажа

Општина Будва налази се у јужном, приморском дијелу Републике Црне Горе.

Приморски регион има сва типична обиљежја медитеранског простора. Обални појас је разуђен и у њему се јављају клифови, заливи, жала и превлаке које су од посебног значаја за туризам.

Завала је рт површине 10,03 ха који физички и катастарски дијели К.О. Будву и Бечиће. Простор се граничи са сјеверне стране магистралним путем Будва-Бар и зоном Морског добра- Јадранским морем, са остале три стране. Овај вриједан преддио, аутентичног пејзажа, брежуљкастог терена са стјеновитим литицама према мору и пјесковитим увалама као и медитеранском вегетацијом-*гариге*, у приземном склопу и алохтоном заједницом борова и чемпреса, чини препознатљив природни и значајни туристички потенцијал Будве. Међутим, услед започете изградње Туристичког-комплекса на дијелу К.О. Будва, гдје су пејзажне одлике предјела биле високо вриједноване, ППО Будва-из 2007. год., дошло је до значајне деградације овог природног комплекса, како вегетације тако и рељефа.

Са становишта заштите животне средине, утицаји који су релевантни за предметну локацију која није изграђена, а који би настали изградњом планираних објеката, су сљедећи:

- загађење воде мора, ваздуха и земљишта од загађивача (комуналне отпадне воде и сл.);
- управљање чврстим и течним отпадом;
- очување флоре и фауне
- очување пејзажа
- посљедице од промјена у саобраћају и транспорту;
- утицај буке;
- питање водоснабдијевања;
- социо-економски утицај

У вези са тим утицајима су и ризици којима ће поједина подручја бити изложена у фази изградње објеката и експлоатације објеката

Ризичним треба сматрати и постојеће објекте инфраструктуре који ће се рушити односно измјештати, који би у току тих активности могли проузроковати разноврсне несортиране отпадне материје који ће морати бити одложени безбједно, на начин који неће створити додатне негативне утицаје на животну средину и на локацији коју одреди надлежни орган. Исто ће се поступити и са отпадом који буде настајао за вријеме извођења грађевинских радова на изградњи нових објеката. Сами радови рушења имали би негативне утицаје, у смислу стварања буке, прашине, успоравање саобраћаја, оштећења саобраћајница и сл. Ради заштите биљног и животињског свијета препоручује се да извођење радова рушења буде у периодима који би најмање негативно утицале на околину.

У току израде пројектне документације, у циљу смањивања или елиминисања ризика од загађења, размотриће се најпогодније опције одлагања отпада са предвиђеним повећањем корисника објеката и простора у току сезоне.

На полуострву Завала осим објеката инфраструктуре-фабрике за десалинизацију воде, ТК предајника уређаја за пречишћавање отпадних вода и приступног пута, нема изграђених објеката.

Изградњом туристичког комплекса овај простор ће добити одређен број корисника односно нови начин коришћења простора, што значи да се у простору морају градити нове саобраћајнице и комплетна инфраструктура.

Општи и посебни циљеви заштите животне средине

Као релевантни за реализацију пројеката на укупном простору Завале сматрају се општи циљеви заштите животне средине.

- пажљиво управљање и очување у највећој могућој мјери необновљивих ресурса;
- рационална (одржива) употреба енергије и природних ресурса (вода, земљиште, шуме и сл.);
- минимизирање отпада, ефикасно спречавање и контрола загађења, као и минимизирање еколошких ризика;
- примјена принципа предострожности, тј. захтјева да се очува природна равнотежа у околностима када нема поузданих информација о одредјеном проблему;
- примјена принципа еколошке компензације – ако се могу избјећи негативни ефекти на физичке карактеристике простора са великим вриједносима биолошког диверзитета или диверзитета природних предјела, онда треба постићи баланс помоћу мјера заштите и конзервације;
- поштовање еколошког интегритета – треба заштитити еколошке процесе од којих зависи опстанак врста, као и станишта од којих зависи њихов опстанак;
- обезбјеђење рестаурације и поновног стварања (обнављање) – гдје је то могуће, биодиверзитет и рехабилитацију и реинтродукцију угрожених врста;
- избор најбољих технологија које су на располагању и најбољих примјера из праксе за заштиту животне средине;
- примјена принципа пажљивог доношења одлука, на основу најбољих могућих информација;
- обезбјеђење учешћа свих заинтересованих страна у процесе одлучивања о кључним питањима животне средине везане за пројекте планираних објеката, уз изградњу дијалога и повјерења и уз развој друштвеног капитала;
- Посебан циљ заштите животне средине у предметном простору је одрживи развој туристичке дјелатности чиме ће се обезбиједити дугорочна заштита свих елемената животне средине, кроз контролисано обављање предвиђених дјелатности.

Могуће значајне посљедице по здравље људи и животну средину

У захвату овог Урбанистичког пројекта нису планирани садржаји који могу имати штетне утицаје, односно негативне утицаје који се не могу умањити или у потпуности отклонити, а у контактної зони Морског добра планирани су садржаји купалишта и излетничких плажа доступних и са мора.

Планирани панорамски лифтови не сматрају се загађивачима.

Мјере у циљу спречавања, смањења или отклањања негативног утицаја

У фази рушења-измјештања постојећих објеката обезбиједиће се безбједно одлагање не само грађевинског шута, већ и идентификовање загађујућих материја, амбалажа или неких других материјала који су контаминирани бојом или сл. токсичним материјама.

У фази изградње нових објеката, предвиђено је спровођење мјера заштите дијела постојећег растиња, посебно оног вриједног, тако да иста заједно са планираним пејзажним уређењем представља ново, квалитетније рјешење за читаву локацију. Приликом изградње објеката препоручује се и присуство разних еминентних стручњака из ове области.

За девастирани терен-објекте у изградњи, дате су смјернице за озелењавање и уређење парцела у поглављу пејзажне архитектуре.

Опис програма праћења животне средине

Обзиром да ће током реализације планских рјешења доћи до одређених посљедица на животну средину, мора се обезбиједити одговарајући мониторинг (праћење стања), посебно оних елемената животне средине који су препознати у предходним поглављима.

Имајући у виду дјелатности које су предвиђене у простору, потребно је у мониторинг укључити праћење параметара тј. индикатора за сљедеће елементе животне средине:

- квалитет земљишта на локацијама које ће бити препознате као репрезентативне на основу извјештаја о квалитету земљишта који се припрема на основу анализе узетих узорака;
- квалитет ваздуха на локацијама које ће бити повезане са или ће бити саставни дио националног програма мониторинга ваздуха, на којима ће се пратити законом прописани индикатори;
- други елементи животне средине или параметри и индикатори стања за које се у току реализације предвиђених објеката нађе оправдање за укључивање у програм мониторинга.

Мјере заштите од пожара

У циљу заштите од пожара свим објектима је обезбијеђен прописани приступ ватрогасним возилима са прописаном удаљеношћу коловоза од објекта(мин.25 м)

Профили саобраћајница прилагођени су приступу ватрогасних возила(3,5м-6,0м)као и максимални успони (12%) и тип окретница.

У оквиру планског рјешења хидротехничких система обезбијеђена је вода за гашење пожара.

Све пјешачке комуникације у оквиру комплекса оспособљене су за једносмјерно кретање ватрогасног возила и планирано њихово прикључење на променаду(пјешачку саобраћајницу ободом рта) чиме би се обезбједио приступ објектима са свих страна.

Приликом пројектовања објеката а примјеном свих Правилника који важе за ову област, обезбјеђују се све остале мјере заштите од пожара.

Мјере заштите културног и историјског наслеђа

На простору који је предмет Пројекта нема регистрованих споменика културе.

При спровођењу овог плана, уколико се појаве било какве археолошке назнаке неопходно је извршити детаљна археолошка испитивања, а прије приступања већим захватима извршити и прелиминарна археолошка испитивања.

На основу предходно наведеног, констатује се да ће предложени плански садржаји имати одређени утицај на животну средину, због чега се планирањем комплетне инфраструктурне мреже, а касније пројектовањем и грађењем на основу планских одредница и примјеном закона, струке и добрих обичаја, морају обезбиједити адекватна рјешења која ће елиминисати негативне утицаје на животну средину или их довести до прихватљивог нивоа.

Садашња слика предметног подручја указује да ће за неколико година вегетација постепено да нестаје, уз осиромашење ионако слабе подлоге, са понеким усамљеним стаблом, које је претпјело све промјене екосистема. Свакако да то није циљ планирања подручја, стога се приступило планирању садржаја, гдје ће се строго контролисати и његовати подручје у цјелини на начин да се побољша екопотенцијал подручја.

Цјелокупан предметни простор биће афирмисан неопходним пратећим садржајима, било да је ријеч о зеленилу, интерним комуникацијама, садржајима у функцији туризма и сличним атракцијама карактеристичним за ово поднебље, чиме се подручје уводи у систем одрживог развоја. Имајући у виду све релевантне чињенице, оправданост наведених планираних садржаја огледа се у садашњој немогућности да се простором руководи без адекватних комуникација, опреме, садржаја који га оплемењују, нарочито што такав простор нема ни економску, ни еколошку оправданост.

7. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

7.1 Услови у погледу планираних намјена

Све појединачне урбанистичке парцеле дефинисане су за одређене намјене тако да је цио простор подијељен по функцијама које се на њему одвијају.

Појединачне намјене за урбанистичке парцеле дате су кроз услове за уређење простора и у графичким прилозима.

Основне намјене површина на простору овог плана су:

- туризам
- зеленило
- саобраћајне површине

7.2 .Услови за регулацију и нивелацију

Грађевинска линија, висинска и хоризонтална регулација су инструменти за дефинисање основног система регулације. Висинска и хоризонтална регулација дефинисана је задатим максималним индексима (индексом заузетости и индексом изграђености) за сваку урбанистичку парцелу.

Грађевинска линија објеката је, због специфичности просторне организације дефинисана координатама карактеристичних тачака на графичком прилогу бр 12 Парцелација и регулација са диспозицијом објеката.

Спратност објекта – хотела, зависи од изабраних индекса, односно њихове комбинације. Планом је дефинисан максимални индекс изграђености и максимални индекс заузетости који су мањи од дозвољених ГУП-ом.

За хотеле је ГУП-ом задат мах.индекс изграђености 4,5 а индекс заузетости 0,6. Спратност објеката није ограничена а комбиновањем мањег индекса заузетости и максималног индекса изграђености добију се изузетно велике спратности.

За објекат хотела на урбанистичкој парцели II није ограничена спратност.

Комбиновањем индекса може се остварити различита спратност објекта на начин да се дио објекта гради са већом висином и представља репер (кула), чиме се не могу прекорачити максимални параметри задати ГУП-ом.

За виле су у графичком прилогу Идејна рјешења објеката препоручени објекти чије су величине дефинисане у табели број 2.

Максимални индекси су дефинисани за урбанистичку парцелу I у оквиру које се гради комплекс вила, а препоручена је и диспозиција објеката.

Због ситуације на терену која се свакодневно мијења, кроз обавезно ново Идејно рјешење потребно је провјерити планска рјешења и могућност примјене предложених (препоручених) Идејних рјешења објеката.

7.3. Услови за парцелацију

Парцелација је дефинисана у графичком прилог бр.12 Парцелација и регулација са препорученом диспозицијом објеката.

Простор плана је подијељен на урбанистичке парцеле са јасно дефинисаном намјеном, нумерацијом и површином. Урбанистичке парцеле су дефинисане координатама карактеристичних преломних тачака .

У оквиру урбанистичке парцеле I препоручена је фазна градња објеката те је за сваку фазу препоручен припадајући дио урбанистичке парцеле.

Као фаза изградње може се дефинисати и више удружених предложених дијелова урбанистичке парцеле.

Саобраћајне површине су посебно означене.

7.3.1 Обликовање простора и материјализација

Унапређењем архитектонских и ликовних вриједности објеката приликом њиховог пројектовања као и уређењем слободних површина и партера, створиће се укупна добра слика комплекса.

Фазност грађења је могућа и треба је предвидјети пројектном документацијом –**Идејним рјешењем**, на начин да једна фаза буде функционална, просторна и обликовна цјелина.

Објекти морају бити грађени од најквалитетнијих материјала, а свијим изгледом и садржајима представљати својеврсну атракцију.

7.4. Урбанистичко-технички услови за изградњу објеката

Намјена објеката

Планом је предвиђена изградња објеката туристичке намјене-виле –на урбанистичкој парцели I и хотел на урбанистичкој парцели II.

На урбанистичкој парцели III планирана је изградња диспечерског објекта који је у функцији комплекса вила, а за објекат коминуторске станице формирана је урбанистичка парцела IV.

У оквиру ове - туристичке намјене могу се градити пратећи садржаји као што су: пјешачке стазе, степеништа, панорамски лифтови, уређене зелене површине.

Урбанистичка парцела I

На урбанистичкој парцели I планирана је изградња комплекса вила.

Виле у овом Пројекту представљају туристичке објекте који служе за одмор једне или више породица са потребним особљем и врхунским комфором. (Правилник о класификацији, минималним условима и категоризацији угоститељских објеката, ("СЛ. РЦГ" 23/05)

Због специфичности луксузног третмана, крајњи изглед и капацитет вила мора се утврдити кроз Идејно рјешење које мора да ради Инвеститор, а у оквиру задатих услова и параметара.

Могу се користити препоручена Идејна рјешења из овог Пројекта.

За ове објекте , задати су максимални индекси који се односе на урбанистичку парцелу, а који су дати у Табели број 2, а у графичком прилогу број 18 Идејна рјешења објеката дати су објекти који се препоручују за изградњу у овом комплексу, као и њихова диспозиција у простору. (прилог број 12)

Максимална спратност објеката је С+П+3, а спратност се креће од П+1 до С+П+3

У оквиру комплекса укупан број вила не може бити већи од задатог (32), а комбиновањем вила не смију се прећи максимални задати индекси.

Број вила у оквиру комплекса може бити и мањи уколико је потребно обезбиједити спортске садржаје, пјешачке комуникације, зелене површине или паркирање на парцели.

Архитектура објеката може имати слободну савремену форму, мора бити репрезентативна, уклопљена у природни амбијент, са могућношћу примјене традиционалне архитектуре и традиционалних материјала и елемената примјењених на савремен начин.

Садржај вила треба да одговори на сваку туристичку потребу конкретног корисника.

Кровови објеката су равни- озелењени кровови, а етаже објекта терерасасто повучене по терену (на стрмом терену).

Подземне етаже и сутерени у којима је организовано паркирање, гаражирање или економски садржаји за функционисање објекта не улазе у обрачун грађевинске бруто површине објекта.

Организација урбанистичке парцеле мора се дефинисати кроз Идејно рјешење за цијели комплекс вила на начин да се користи предложено Идејно рјешење дато овим Пројектом или ново Идејно рјешење Инвеститора у којем ће бити испоштовани сви услови задати овим Пројектом.

Комплекс у којем ће бити предвиђена и дефинисана фазна изградња објеката или изградња спортских и других потребних садржаја, пјешачких комуникација, степеништа, панорамских лифтова, подземних гаража и зеленила мора имати ријешене и колске приступне и снабдјевачке саобраћајнице, чија ће локација бити приказана у Идејном рјешењу.

Колским и снабдјевачким саобраћајницама кроз комплекс вила мора бити омогућена веза са објектом хотела на урбанистичкој парцели II.

Уређење парцеле

Уређење урбанистичке парцеле прилагодити теренским карактеристикама, намјени објекта и условима датим у поглављу Саобраћај и Пејзажна архитектура.

У оквиру урбанистичке парцеле дефинисати колски приступ и начин паркирања у складу са условима из поглавља Саобраћај. Уколико се гаражирање планира и у објектима, препоручује се да се планира у објектима број 21, 22 и 5.

Предложена диспозиција објеката вила није обавезујућа. Уколико се не иде на максимални број вила, у комплексу се могу градити базени, тргови, паркиралишта, подземне гараже и други потребни пратећи (комплементарни) садржаји у складу са Идејним рјешењем.

Слободни простор парцеле уредити каскадно и у терасама који уједно представља зону уређеног, култивисаног зеленила хортикултурне обраде на највишем нивоу.

Интимност вила се постиже природним зеленилом и није дозвољено оградавање другим врстама ограда.

Степеништа и панорамски лифтови морају бити приступачни и отворени за све кориснике простора и посјетиоце и омогућити везу са садржајима Морског добра и стазом уз море.

Урбанистички параметри

Површина урбанистичке парцеле	35 330,74 м ²
Површина парцела дефинисаних као припадајуће за предложену фазну изградњу	26 551 м ²
Површина под објектима	12 558 м ²
Укупна бруто грађевинска површина објеката	36 268 м ²
Индекс заузетости за урбанистичку парцелу	0,35
Индекс изграђености	1,03
Максимални број апартмана при максималним индексима	200
Потребан број паркинг мјеста	160

Урбанистичка парцела II

На урбанистичкој парцели II планирана је изградња хотела.

Урбанистичка парцела је дефинисана у графичком прилогу број 12 Парцелација и регулација са препорученом диспозицијом објеката, а габарит је задат максималним индексима и подацима који се налазе у Табели бр 2.

Објекат хотела се пројектује у потпуности у складу са Правилником о класификацији минималним условима и категоризацији угоститељских објеката ("Сл. лист РЦГ" 23/05).

У циљу категоризације хотела кроз Идејно рјешење се дефинишу капацитети. Овим пројектом су дефинисани капацитети који не обезбјеђују категоризацију са четири или пет звјездица, али испуњавају захтјева Програмског задатка (70 м² зеленила по лежају). У циљу повољније категоризације објекта хотела, смањењем смјештајних капацитета може се обезбиједити већа категоризација на начин да се обезбиједи 80 м² зеленила по лежају за четири звјездице или 100 м² зеленила по лежају за пет звјездица.

Архитектура хотела мора бити репрезентативна, уклопљена у природни амбијент уз могућност коришћења традиционалних материјала и елемената на савремен начин тако да представља атракцију.

Дио објекта пројектовати као репер у простору (кулу), водећи рачуна о визурама и уклапању објекта у терен.

Од избора категорије, односно односа хотелских соба и апартмана чији је минимални број прописан Правилником, зависи архитектура хотела.

У објекту, у сутеренским или подземним етажама се мора ријешити паркирање аутомобила у складу са условима датим у поглављу Саобраћај.

Организацију урбанистичке парцеле обавезно дати кроз Идејно рјешење које ради Инвеститор. За израду Идејног рјешење може се користити препоручена диспозиција објекта из грфичког прилога бр.12 као и препоручени габарити. Објекат хотела и његови габарити могу се дефинисати и на други начин у складу са резултатима истраживања прописаних овим Пројектом, али поштујући задате максималне индексе, грађевинске линије и остале услове.

Укупан број корисника при максималним параметрима је цца 600.

Због континуиране изградње и великих грађевинских интервенција на терену у близини препоручене локације хотела, кроз ново Идејно рјешење мора се провјерити препоручено Идејно рјешење које је засновано на подацима о терену прије интервенција.

Уређење парцеле

Уређење урбанистичке парцеле прилагодити теренским карактеристикама, намјени објекта и условима датим у поглављу Саобраћај и Пејзажна архитектура.

У оквиру урбанистичке парцеле дефинисати колски приступ и начин паркирања у складу са условима из поглавља Саобраћај.

У Идејном рјешењу обавезно приказати колску саобраћајницу којом ће бити омогућен приступ за коминуторску станицу.

Подземне етаже и сутерени у којима је организовано паркирање, гаражирање или економски садржаји за функционисање објекта не улазе у обрачун грађевинске бруто површине објеката.

Индекс изграђености и индекс заузетости су исказани у односу на урбанистичку парцелу.

У оквиру зеленила могу се градити пјешачке стазе, видиковци, степеништа, подземне гараже, панорамски лифтови, противпожарне саобраћајнице и приступне саобраћајнице инфраструктурним објектима, што је дефинисано у поглављу Саобраћај и Пејзажна архитектура.

Подземне гараже могу бити више етажне у складу са могућностима терена испод објекта хотела или испод зелене површине, а као најповољнија се препоручује локација постојеће фабрике воде након њеног измјештања.

Организацију урбанистичке парцеле дефинисати обавезно кроз Идејно урбанистичко рјешење.

Урбанистички параметри

Површина урбанистичке парцеле	53 349,77 м ²
Површина под објектом	7 910 м ²
Грађевинска бруто површина објекта	66 672 м ²
Индекс заузетости за урбанистичку парцелу	0,15
Индекс изграђености за урбанистичку парцелу	1,25
Потребан број паркинг мјеста	100

Урбанистичка парцела III

На урбанистичкој парцели III планиран је диспечерски објекат који служи функционисању комплекса вила као техничко-технолошко-услужни пункт.

Објекат има сутерен и спрат.

Архитектура овог објекта мора бити репрезентативна и одговарајућа намјени објекта и његовом истуреном положају уз минимално нарушавање природног амбијента.

Урбанистичка парцела IV

За постојећи објекат-Коминаторска станица (уређај за пречишћавање отпадних вода) дефинисана је урбанистичка парцела.

Преко урбанистичке парцеле II омогућен је колски приступ овом објекту за који се планира реконструкција у овом планском периоду.

Урбанистички показатељи за захват Пројекта

Површина захвата	100 300 м ²
Укупна површина под објектима.....	21 108 м ²
Укупна грађевинска бруто површина	103 040 м ²
Индекс заузетости	0,21
Индекс изграђености	1,03

На основу максималне грађевинске бруто површине објеката у захвату Урбанистичког пројекта процијењени су максимални капацитети – број апартмана у вилама и број кревета у хотелу за потребе прорачуна инфраструктуре.

Капацитети зависе од коначних идејних рјешења објеката и изабране категоризације објекта.

Процјена капацитета од 200 апартмана у вилама и 600 кревета у хотелу, односи се на испуњење услова 70м² зеленила по лежају.

Мањи капацитети објеката омогућили би већи ниво категоризације и већи број зелених површина по лежају.

ОПШТИ УСЛОВИ

Идејно рјешење за урбанистичку парцелу I и II, усаглашено између Инвеститора и урбанистичке службе, ће бити основ за даљу израду пројектне документације.

За урбанистичке парцеле I и II може се радити једно (заједничко) Идејно рјешење, уколико на обје парцеле гради један Инвеститор.

Прије израде Главног пројекта за сваки објекат, Инвеститор је обавезан да изврши геомеханичка и геотехничка испитивања терена, испитивање сеизмичких карактеристика терена и обезбједи ажурну

гедетску подлогу за пројектовање у циљу провјере података из подлога на којима је рађен Урбанистички пројекат, имајући у виду сталне промјене стања на терену.

Препорука

У оквиру Идејних рјешења третирати и контактну зону Морског добра, ради каснијег усаглашавања планираних садржаја туристичког комплекса са садржајима зоне Морског добра.

7.5. Урбанистичко технички услови за уређење обале

С обзиром да је овај дио простора Завале -стрма обала - у зони Морског добра, уређује се у складу са смјерницама ППППН за Морско добро.

У циљу усклађивања садржаја у зони Морског добра и садржаја планираних овим Пројектом, препоручено је рјешавање овог дијела простора кроз Идејно рјешење Инвеститора.

Пјешачка стаза-шеталиште уз море на појединим дијеловима улази у захват Урбанистичког пројекта а већим дијелом је у зони Морског добра.

У оквиру захвата створене су могућности за реализацију овог шеталишта.

7.6. Третман постојећих објеката

На графичком прилогу бр.11 План интервенција дефинисане су врсте интервенција на постојећим објектима. Постојећа "фабрика воде" односно постројење за пречишћавање морске воде или тзв.реверзибилну осмозу(на дијелу катастарске парцеле 2922/3 К.О.Будва у површини од 1450 м2) има статус привременог објекта – Одлука о измјенама и допунама Одлуке о буџету општине Будва за 2007.год.

Урбанистичким пројектом је предвиђено измјештање (рушење) фабрике воде и ТК предајника са пратећим објектима.

Постојећи објекат Коминуторска станица (КС) задржана је на постојећој локацији у складу са ППО Будва I ГУП-ом приобалног појаса Општине Будва, сектор Будва-Бечићи, са могућношћу реконструкције или изградње будућег новог постројења за пречишћавање отпадних вода (ППОВ)

Овај објекат је на самом врху рта, већим дијелом се може реализовати као подземно и укопано постројење да не буде у колизији са садржајима: променадна стаза око рта, простор за рекреацију на води платформе, мола за купање и сл.

С обзиром да је УП плански документ који се ради за период од 5 год., остављене су просторне и саобраћајне могућности за ППОВ, а третиран постојећи објекат КС и његово одржавање и сервисирање.

Просторним планом Општине Будва, фабрика воде је планирана као привремено рјешење до изградње Регионалног водовода, а на основу расположивих података из планова вишег реда, изградња Регионалног водовода је извјесна -2010 год.

С обзиром на плански период од пет година, за који се ради овај плански документ, није планирана фабрика воде на Завали јер ће у планском периоду доћи до реализације Регионалног водовода. Поред објекта фабрике постоје и пратећи објекти-резервоар и бунари.

8. ИНФРАСТРУКТУРА

8.1. Саобраћај

Подручје УП Завала обухвата површину од цца 10.0 ha (100 300) и налази се са десне стране Јадранске магистрале између Будве и Бечића на рту Завала. Једина саобраћајница у зони је приступни пут који се одваја од Јадранске магистрале и служи за прилаз до објекта базне станице Монета, а уједно се користи и као противпожарни. У току израде Плана је започета реконструкција постојећег приступног пута и градња једног броја објеката за које ће се планирати нова улична мрежа.

Дио пјешачког саобраћаја између Будве и Бечића се обавља ободом зоне тротоаром уз Јадранску магистралу, а дио постојећом стазом која је изграђена залеђем обале, која повезује насеља Будве и Бечића тунелом кроз полуострво Завалу, а која због започетих радова није у функцији на овом дијелу.

Стационарни саобраћај се углавном своди на површинско паркирање возила на дијелу приступног пута који се одваја од Јадранске магистрале, што је нарочито изражено у току сезоне

Све линије локалног и међуградског аутобуског саобраћаја, које пролазе Јадранском магистралом, омогућавају повезивање ове зоне са осталим дјеловима и насељима урбаног подручја општине Будва као и сусједним општинским центрима.

ПЛАНИРАНО

Мрежа саобраћајница планирана УП-ом "Завала" се базира на следећим основама:

- уклапање у рјешење саобраћајница из ППО Будва, ГУП-а Будва
- раздвајање саобраћајних токова на примарне и секундарне
- уклапање постојећих саобраћајница у мрежу.

Примарну саобраћајницу чини Јадранска магистрала која пролази ободом зоне и чија је реконструкција на том дијелу у току. Јадранска магистрала на том дијелу је планирана са коловозом ширине 2x6.5м, раздјелним острвом од 1.0м и једностраним тротоаром од 2.0м. Она је главна веза ове зоне са Будвом и Бечићима.

Урбанистичким пројектом је планирано увођење сабирне улице радног назива улица "1" која се трасом углавном поклапа са постојећим путем и преко које се остварује веза са Јадранском магистралом. Обзиром да се ради реконструкција Јадранске магистрале на том дијелу преузето је рјешење из пројекта реконструкције магистралног пута које је израдио Хидропројект из Београда, а који није садржао рјешење раскрснице сабирне улице "1" и магистралног пута. Иако се та раскрсница налази ван захвата овог планског документа дато је саобраћајно рјешење те раскрснице којим је омогућен улаз у зону. У овом рјешењу раскрснице лијева трака гледано из правца Будве је задржана у свему према пројекту, а на десној страни је извршено проширење и додата трака за лијева скратања из правца Бечића. Раскрсница је планирана у нивоу.

Остали дио мреже чине приступне улице коловозне ширине 5,0 м. и 4.0м које омогућавају колски приступ до нових објеката. Приступне улице су новопланиране улице радног назива улица "2" и "3" које се повезане са сабирном улицом "1" и међусобно стварају јединствену уличну мрежу. Попречни профили приступне улице "2" се састоје од коловоза ширине 5.0м са једностраним тротоаром од 1.5м а улице "3" од коловоза ширине 4.0м и тротоара ширине 1.5м и 1.0м.

Преко дијела улице "1" која је обухваћена урбанистичком парцелом II је омогућен колски прилаз до урбанистичке парцеле IV на којој постоји инфраструктурни објекат са уређајем за пречишћавање отпадних вода ради његовог редовног одржавања, а на којој је планиран ново постројење за пречишћавање отпадних вода. Такође ту саобраћајницу ће користити и инфраструктурни објекти фабрика за десалинизацију са

бунарима и предајник ТК центра чиме ће се омогућити нормално опслуживање тих објеката до њиховог измјештања.

Трасе нових саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану су прилагођене терену, а прикључак коти Јадранске магистрале. Нивелета је на новопланираним саобраћајницама прилагођена терену, али се ипак јавља на појединим дјеловима потреба за изградњом потпорних зидова. Потпорне зидове треба радити као гравитационе од камена у бетону са обавезом коришћења камена из локалних каменолома.

Координате пресјека осовина саобраћајница, координате тјемена и центара дефинисане су у апсолутном координатном систему ХОУЗ, а оријентационо су дате висинске коте раскрсница.

Саобраћајнице треба да буде опремљене расвјетом и одговарајућом саобраћајном сигнализацијом. Прије извођења саобраћајница извести све потребне уличне инсталације које су предвиђене планом, а налазе се у попречном профилу.

Одводњавање рјешавати слободним падом површинских вода у систем кишне канализације.

Коловозну конструкцију за све саобраћајнице срачунати на основу ранга саобраћајнице, односно претпостављеног саобраћајног оптерећења за период од 20 година, структури возила која ће се по њој кретати и геолошко-геомеханичког елабората из којег се види носивост постелјице природног терена, а према методи ЈУС.У.Ц.012.

На улицама се предвиђа флексибилна коловозна конструкција од асфалт бетона, а на колско-пјешачким коловоз може бити и бетонски. Оивичење коловоза радити од бетонских ивичњака.

На графичким прилозима дати су аналитичко-геодетски елементи за обиљежавање као што су координате укрских тачака осовина раскрсница, координате тјемена и центара кривина, елементи за ископчавање кривина, радијуси на раскрсницама и карактеристични попречни профили.

Приликом израде главних пројеката могућа су мања одступања од трасе у смислу усклађивања трасе са приступима објектима, односно појединим парцелама.

Висинске нивелације у плану су дате оријентационо и у фази пројектовања их треба провјерити на читавој дужини саобраћајница. За израду главног пројекта потребно је снимити терен, а на основу тога нивелету пројектовати тако да не прелази максимални подужни нагиб (сабирне улице пројектовати са максималним подужним нагибом и =10(12)% а приступне са и =12(14)%). Попречни нагиб коловоза у правцу ип=2.5%, у кривини максимални попречни нагиб ип=6% и тротоара у правцу ип=2%. Вертикална заобљења нивелете извести у зависности од ранга саобраћајнице, односно рачунске брзине.

Укупна површина под коловозом износи 13321,40м².

ПАРКИРАЊЕ

Паркирање у границама УП-а рјешавано је у функцији планираних намјена. Намјена површина на простору посматраног УП-а су туристички капацитети са пратећим садржајима.

Препоруке ГУП-а су да задовољење потреба за паркирање возила рјешава на својој урбанистичкој парцели у подземним етажама објекта или на слободној површини парцеле, што је полазни основ за планирано стање. У плану се предвиђа да се мјеста за стационирање возила обезбиједи за урбанистичку парцелу I на отвореном паркиралишту уз саобраћајницу, у подземним гаражама испод објеката и зеленила, на отвореним паркиралиштима на начин да се изабере мањи индекс изградјености за објекте, односно мањи број објеката, као и у гаражама у објектима. За урбанистичку парцелу II паркирање може да се ријеши у подземним етажама хотела или у подземним гаражама на парцели испод зеленила у оквиру хотелског комплекса. Уколико на обје урбанистичке парцеле гради један Инвеститор истовремено, могуће је потребе паркирања возила комплекса вила планирати у подземним етажама хотела или у подземној гаражи у оквиру хотелског комплекса.

Услов за изградњу објекта је обезбјеђивање потребног броја паркинг мјеста. УП-ом је предвиђено да сваки нови објекат који треба да се гради мора да задовољи своје потребе за стационарањем возила на урбанистичкој парцели на којој се објекат гради (у објекту или поред објекта) по нормативима из ГУП-а.

Нормативи ГУП-а превиђају:

АПАРТМАНИ	4 ПМ за 5 апартмана
ХОТЕЛИ И ТУРИСТИЧКА НАСЕЉА (у комплексима)	1 ПМ на 6 лежајева (3 собе)
ПОСЛОВНИ ХОТЕЛИ (У ГРАДУ)	1 ПМ на 4 лежаја(2 собе)
АДМИНИСТРАТИВНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ	1 ПМ на 100 м ² бруто површине
УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКТИ	1 ПМ на 4 столице
ТРГОВИНСКИ САДРЖАЈИ	1 ПМ на 80 м ² бруто површине

Тачан број потребних паркинг мјеста за сваки објекат (урбанистичку парцелу) биће одређен након достављања пројектне документације, а уз поштовање већ наведених норматива ГУП-а.

Уколико се у неком објекту на урбанистичкој парцели I (вили) или на локацији планира гаража обавезно искористити нагибе и денивелацију терена као повољност. Подземне гараже могу бити једноетажне или вишеетажне, а могу се извести као класичне или механичке. Уколико се гради класична гаража рампа за улаз у гаражу мора почети од дефинисане грађевинске линије. Рампе за улазак у гараже испод објекта пројектовати са подужним нагибом за откривене мах.12% а за покривене мах.15%.Ширина праве рампе по возној траци мин.2,75м, слободна висина гараже мин.2,30м, димензија паркинг мјеста мин.5,0мx2,5ма ширина пролаза мин.5,5м. Повезивање подземних гаража са планираним улицама извести са прилазима који својим елементима задовољавају саобраћајно-техничке услове за пролаз мјеродавног возила.

Препоручена је локација подземне гараже испод отвореног паркиралишта на урбанистичкој парцели I, а на урбанистичкој парцели II препоручена локација је локација фабрике воде која се измјешта.

Приликом пројектовања и изградње гараже придржавати се правилника о техничким захтјевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија.

Обрада отворених паркинга треба да је таква да омогући максимално озелењавање. Користити по могућности застор од префабрикованих елемената (бетон-трава) и између паркинга (пожељно на свака три паркинг мјеста) засадити дрвеће, ако услови терена то допуштају. Приликом израде Главног пројекта паркинга са приступном саобраћајницом могућа су мања помјерања трасе због њиховог бољег прилагођавања терену.

Планирано је 41 ПМ на отвореном паркиралишту, а укупна површина под паркинзима износи 512,50м².

БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ

У ширем окружењу важећом планском документацијом нису предвиђене посебне стазе за бициклисте. Бициклистички саобраћај је дозвољен на саобраћајницама секундарне мреже и тротоарима.

ПЈЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ

Сва пјешачка кретања у зони одвијају се данас углавном постојећом пјешачком саобраћајницом између Будве и Бечића и тротоаром уз Јадранску магистралу.

Реализацијом и уређењем пјешачке променадне стазе између Словенске и Бечићке плаже око цијелог рта Завала, који је сада потпуно неискоришћен као и обалом на подручју ГУП- могли би се реализовати

туристички садржаји, мањи ресторани складно уклопљени у окружење, видиковци, мјеста за одмор, низ платформи и мола за купање.

Урбанистичком пројектом је предвиђена изградња система пјешачких комуникација која се састоје од пјешачке промендандне стазе између Будве и Бечића обалом и везом преко рт-а (постојећим тунелом), затим пјешачких стаза кроз зону, колско-пјешачких комуникација које омогућавају прилаз туристичким објектима и тротоара уз саобраћајнице (Јадранску магистралу, улице „1“, „2“ и „3“).

У оквиру урбанистичке парцеле I (комплекс вила) идејним пројектом се мора обезбиједити пјешачка комуникација унутар саме парцеле и између садржаја плаже и садржаја у залеђу.

Дио урбанистичке парцеле II на којем је предвиђено парковско зеленило ће бити разрађивана посебним пројектом којим ће бити уређене пјешачке стазе, одморишта и које требају бити повезане са планираном променадном стазом и пјешачким површинама у сусједним зонама.

Све ово заједно ће чинити јединствену мрежу пјешачких комуникација које гарантује задовољење потреба туриста за овим видом кретања.

У колско - пјешачким улицама и приступним улицама са јединственом пјешачком и колском површином, апсолутни приоритет у кретању имају пјешаци у односу на моторна возила.

Одводњавање са пјешачких површина-тротоара остварити природним падом попречним нагибом тротоара $i_p=2\%$ према коловозу.

Укупна површина под тротоарима износи $2567,04\text{m}^2$.

ЈАВНИ МАСОВНИ ПРЕВОЗ ПУТНИКА

Постојећа Јадранска магистрала пролази ободом зоне па према томе све линије градског и приградског аутобуског саобраћаја, које пролазе Јадранском магистралом, омогућавају повезивање ове зоне са осталим дјеловима и насељима урбаног подручја општине Будва. Осим тога у близини ове зоне је и централна аутобуска станица тако да су и линије међуградског аутобуског саобраћаја у зони гравитације овог насеља.

УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, мјеста за паркирање и друге површине у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта по којима се крећу лица са посебним потребама у простору треба да су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно $8,3\%$ (1:12). Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2% .

Ради несметаног кретања лица у инвалидским колицима ширина уличних тротоара и пешачких стаза износи 150cm .

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаци, са ширином закошеног дела од најмање 45cm и максималним нагибом закошеног дијела од 20% (1:5).

Мјеста за паркирање возила која користе лица са посебним потребама у простору предвиђају се у близини улаза у стамбене зграде, објеката за јавно коришћење и других објеката и означавају се знаком приступачности. Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору износи 350cm .

Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:

- 1) рампама за пјешачке и инвалидским колицима, за висинску разлику до 76cm ;
- 2) спољним степеницама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76cm .

Савладавање етажних висинских разлика врши се унутрашњим степеницама и степеништима, рампама и лифтовима. Приступ инвалидима до плаже омогућити лифтом.

При пројектовању и грађењу саобраћајних површина потребно је придржавати се одредаба овог ДУП – а као и стандарда и прописа који карактеришу ову област (Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица).

Основни елементи попречних профила саобраћајница дати су у одговарајућем графичком прилогу (План саобраћаја).

8.2. Пејзажна архитектура

Постојеће стање

Општина Будва налази се у јужном, приморском дијелу Републике Црне Горе.

Приморски регион има сва типична обиљежја медитеранског простора. Обални појас је разуђен и у њему се јављају клифови, заливи, жала и превлаке које су од посебног значаја за туризам.

Завала је рт који физички и катастарски дијели К.О. Будву и Бечиће. Простор се граничи са сјеверне стране магистралним путем Будва-Бар и зоном Морског добра- Јадранским морем, са других страна. Овај вриједан преддио, аутентичног пејзажа, брежуљкастог терена са стјеновитим литицама према мору и пјесковитим увалама као и медитеранском вегетацијом - *garige*, у приземном склопу и алохтоном заједницом борова и чемпреса, чини препознатљив природни и значајни туристички потенцијал Будве. Међутим, услед започете изградње Туристичког-комплекса на дијелу К.О. Будва, гдје су пејзажне одлике предјела биле високо вриједноване, ППО Будва –из 2007. год., дошло је до значајне деградације овог природног комплекса, како вегетације тако и рељефа.

Планирано стање

На рту Завала, ППО и ГУП-ом из 2007. год., планирана је изградња „Туристичког комплекса Завала“. Као један од најзначајнијих туристичких потенцијала Будве су њене природне вриједности, природни преддио чистог мора и разуђене обале са ртовима, већим и мањим увалама и контрастним планинским залеђем.

Урбанистичким пројектом планира се изградња „Туристичког комплекса“ високе категорије са ексклузивним резиденцијалним садржајем. Захват УП је површине 10,03 ha и са становишта пејзажне архитектуре и уређења предјела подразумјева:

-Санацију, односно, умањење негативних утицаја урбаног развоја на преддио, простор УП-а, кроз што шире задржавање и очување постојеће структуре, као и кроз физичко, еколошко и друго обезбјеђивање интензивне и трајне међусобне повезаности.

-Максимално очување и уклапање постојећег виталног и функционалног зеленила.

-Функционално зонирање слободних површина.

-Усклађивање композиционог рјешења са намјеном (категијом) слободних површина.

-Избором адекватног биљног материјала задовољити биолошке, естетске и функционалне критеријуме.

Простор захвата УП- „Туристички комплекс –Завала“, са аспекта уређења приједела, посматран је као једна цјелина. У оквиру овог комплекса предвиђени су апартмани, виле, хотели, један диспечарски објекат и зелене површине. УП-ом- „Туристичког комплекса –Завала“ планиране површине за пејзажно уређење чине 61% плана, односно 60.975м² захвата, што по кориснику, износи 68м² а осим ових површина у контактної зони су отворено море и појас Морског добра са могућношћу уређења мањих плажа.

Корекцијама урбанистичког рјешења и површина под објектима увећане су зелене површине и слободне површине вила за цца 600 м² у односу на површине исказане у табели.

У оквиру УП- „Туристичког комплекса —Завала”, препознате су следеће категорије зелених и слободних површина. Њихова категоризација је извршена по намјени и начину коришћења.

Зелене и слободне површине ограниченог коришћења

- Зелене и слободне површине комплекса вила и апартмана
- Зелене и слободне површине хотелског комплекса- Iux категорије
- Зеленило пословних објеката-диспечарски центар
- Заштитно зеленило
- Линеарно зеленило

Зелене и слободне површине комплекса вила

У оквиру парцеле, планиране за изградњу апартмана и вила, површина од 2.214 м², препозната је као зелена површина. Остале површине од 14.172 м², око наведених објеката, су представљене као слободне. Начин уређења ових површина предвиђа следеће: Уређење зелених површина, подразумева коришћење високодекоративних врста биљног материјала. Планирати групације, масиве зеленила, по верикали и хоризонтали у сва три нивоа. Посебну пажњу обратити уређењу травњака. Како се ради о малим површинама на њима је једино могуће уношење скулптура или мањих фонтана и расвјете како не би дошло до уситњавања површина.

Остале површине, које су препознате као слободне и налазе се непосредно око објеката, подразумевају уређење простора у смислу озелењавања, изградње платоа, степеништа, стаза, подеста, подзиде и тд. У правцу пружања степеништа и стаза планирати перголе или колонаде, са високодекоративним пузавицама. Биљни материјал, такође, мора бити изразито декоративан. Перголе или колонаде морају бити изграђене у складу са материјалима коришћеним за изградњу апартманског насеља. На мањим површинама, подестима и платоима простор оплеменити жардињерама. Предлаже се уређење што природнијим стилем како би боравак у објектима био интимнији. Недостатак зелених површина у оквиру зоне надомјестити тзв. вертикалним и кровним озелењавањем. Терен нивелисати терасасто подзидама и међама.

Кровно зеленило-подразумева озелењавање бетонских плоча на крововима објеката, изнад подземних гаража и тд. Површина крова планирана за озелењавање износи 2.685 м². За овај тип озелењавања неопходно је планирати тзв. каде дубине мин. 50цм, хидроизолацију, одводе за површинске воде, а хумусни слој мора бити мин. 40-45цм, а дренажни слој-шљунак од 5-10цм. Врсте које се планирају морају имати плитак и разгранат коренов систем.

Вертикално озелењавање-је дио естетског подсистема и намјена му је искључиво декоративна. Служи за украшавање фасада, тераса и подпорних зидова. Допуњава и обогађује архитектонски изглед објекта и повезује зеленило ентеријера са вегетацијом слободних површина. Овај тип зеленила планирати у оквиру тераса објеката апартманског насеља. Врсте које се овом приликом користе су највећим дијелом пузавице. Вертикалним зеленилом може се нагласити и неки елементи у конструкцији објекта.

Укупна површина која подразумева пејзажно уређење простора, у оквиру парцеле намјењене за виле и апартмане, износи 19.419 м².

Опште смјернице за израду пројектне документације за пејзажно уређење зелених и слободних површина за комплекс виле

-Прије изградње неопходно је извршити потпуну инвентаризацију постојећег биљног фонда и композиционих ансамбала, односно, приликом израде пројектне документације урадити студију бонитета постојећег зеленог фонда и новим пројектом сачувати и уклопити свако здраво и декоративно постојеће стабло,

-Сваки објект, поред урбанистичког и архитектонског, треба да има и пејзажно уређење;

-Биљни материјал мора бити изразито декоративан, здрав и расаднички одњегован;

-За дрвеће (високо и средње) обавезни услов је:

-минимална висина од 3,5-4м,

-обим стабла, на висини од 1м, од 30-40цм

-мин. висина стабла до крошње, без грана, за стаблашице 2-2,5м,

-Због стерилне подлоге, пројектовати хумусирање слободних површина у слоју од мин. 30-50цм. Током грађевинских радова, површински слој земље лагеровати и користити га за насипање површина предвиђених за озелењавање.

-Пројектовати хидрантску мрежу за заливање свих зелених површина.

-Поред санације и валоризације простора неопходно је предвидјети одржавање, наведених површина и заштиту од пожара.

Зелене и слободне површине хотелског комплекса-lux категорије

Површина намјењена за пејзажно уређење у оквиру комплекса хотела износи 36.873 м². На тзв. зеленим површинама, озелењавање је планирано на површини од 31.176м². Већи дио ове површине налази се у залеђу хотелско-апартманског комплекса, на стрмом и неприступачном терену. Источну страну полуострва Завала чини нешто проређенија заједница борова и чемпреса, гарига у приземном склопу и шибљаци на камењарима. Међутим, неопходно је у току грађевинских радова заштитити ову површину како би се спријечила девастација терена и зеленила. Валоризацијом зеленила максимално сачувати заједницу борова и чемпреса, као и приземну вегетацију на стрмим теренима која има улогу везивног ткива. Ову површину уредити парковски, са максимално очувањем и уклапањем постојећег виталног и функционалног зеленила и очувањем физичке структуре простора. Планирана санација простора подразумјева озелењавањем аутохтоним (*Q. Ilex, Olea europea, Laurus nobilis, Arbutus unedo* и тд) и алохтоним (*Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sp.* и тд) врстама, формирање већих травних површина на мјестима гдје постоји природна прореда или се санитарном проредом постојеће вегетације формирале нове слободне површине. На мјестима гдје је терен у блажем паду предвидјети шеталишта и стазе које воде до плажа и шетне стазе **лунго маре**. Детерминисати пејзажне терасе на мјестима изванредних панорамских визура, односно пунктове. Обезбједити стрме и неприступачне површине заштитним оградама или масивима зеленила. Радови у простору подразумјевају трасирање противпожарне саобраћајнице, стаза-шеталиште, кондиционе стазе, просторе за одмор и пасивну рекреацију, постављање вртне опреме, настрешнице, чесме, а све од природних материјала. За западну страну Рта, која се налази у непосредној близини хотела, важе горе наведени услови. Међутим, код валоризације зеленила поред виталности важан фактор за очување биљних врста је и декоративност. Код планирања нових засада потребно је остварити и пропорцију, јединство и хармонију са постојећом вегетацијом. Ову површину уредити изразито декоративно са акцентом на травњаке. Наиме, озелењавање ове површине подразумјева садњу у групацијама и солитерну садњу, слободног стила.

Слободне површине (5.697 м²) око комплекса хотела су површине које поред озелењавања подразумевају поплочавање платоа изградњу, степеништа, тераса и тд. Зеленило у оквиру ових површина мора, прије свега, бити декоративно, функционално, а дозвољене су и строжије, геометријске форме. Планирати садњу дрвећа на плочницима. Ронделе и прилазе објекту уредити партерно, коришћењем, перена, цвијетница, грађевинског материјала,(шљунак, ризла, камен, стакло и тд.)Избјегавати претрпавање врстама. Материјали за израду стаза, платоа, тераса, морају бити у складу са објектом хотела.Објекат хотела могуће је оплеменити вертикалним, кровним и атријумским зеленилом. За вертикално и кровно озелењавање важе исти услови као и код предходних објеката . Атријумско зеленило је изразито декоративно и може бити затвореног или отвореног типа. Код затворених атријума могу се користити врсте и из других ареала-тропа, а услови за формирање атријума овог типа је :

-обезбиједити влагу у ваздуху,

- наводњавање

- и свјетлост

У оквиру атријума могуће је планирати и фонтане.

Опште смјернице за израду пројектне документације за пејзажно уређење зелених и слободних површина за комплекс хотела

-Прије изградње неопходно је извршити потпуну инвентаризацију постојећег биљног фонда и композиционих ансамбала, односно, приликом израде пројектне документације урадити студију бонитета постојећег зеленог фонда и новим пројектом сачувати и уклопити свако здраво и декоративно постојеће стабло,

-Сваки објект, поред урбанистичког и архитектонског, треба да има и пејзажно уређење;

-Биљни материјал мора бити изразито декоративан, здрав и расаднички одњегован;

-За дрвеће (високо и средње) обавезни услов је:

-минимална висина од 3,5-4м,

-обим стабла, на висини од 1м, од 30-40цм

-мин. висина стабла до крошње, без грана, за стаблашице 2-2,5м,

-Због стерилне подлоге, пројектовати хумусирање слободних површина у слоју од мин. 30-50цм.Током грађевинских радова, површински слој земље лагеровати и користити га за насипање површина предвиђених за озелењавање.

-Пројектовати хидрантску мрежу за заливање свих зелених површина.

-Поред санације и валоризације простора неопходно је предвидјети одржавање , наведених површина и заштиту од пожара.

Зеленило пословних објеката-диспечарски центар

Уређење слободне површине око наведеног објекта (252 м²) одаје слику комплекса, јер ова површина представља „капију” комплекса. Простор треба уредити изразито декоративно, без претрпавања, солитерном садњом дрвећа и групном садњом шибља, перена, цветница или сукуленти. Стазу и подесте поплочавати квалитетним материјалима.

Заштитно зеленило

Санитарно-хигијенски појасеви постављају се према извору буке, аеро загађивачима, доминантним вјетровима, поред водених површина и служе за санацију простора и раздвајање површина различитих намјена (визуелна баријера према туристичком комплексу, са функцијом раздвајања). Заштитно зеленило планирано је цијелом ободом полуострва Завала.

Заштини појас једним дијелом се налази у захвату УП-а (3.852м²), пресјечен је пјешачком саобраћајницом лунго маре и продире до обале, зона Морско добро. На овој површини задржати сво витално и функционално зеленило, у сва три нивоа, а санација се предвиђа на површинама које се налазе у крајњем стадијуму деградације и предвиђа рекултивацију и регенерацију путем интродукције флорних елемената који ће доприњети еколошкој стабилизацији и општој пејзажној имплементацији сусједних просторних јединица. Приликом таквих захвата било би пожељно уношење и формирање атрактивних мотива шумарци борова , чемпреса и других биљних врста којима се појачава потенцијал пејзажа у свим годишњим аспектима и фенофазама. Ову површину ријешити врстама које захтијевају најмања улагања око одржавања, чиме би биле економски оправдане. Композиција мора да садржи биљне врсте у сва три нивоа.

На овој површини је могуће провлачење пјешачких стаза, као веза Туристичког комплекса са обалом, по изохипсама.

Линеарно зеленило-дрвореди

Озелењавање саобраћајница, плочника, пјешачких и паркинг простора спроводи се тзв. линеарном садњом. У композиционом смислу, ово зеленило се рјешава тако да представља "кичмени стуб" зелених површина. Ова категорија зеленила поред естетске функције утиче на побољшање санитарно-хигијенских и микроклиматских услова. Зеленило треба ријешити линеарно, дрворедима са акцентима на изглед дрвореда, како би се прекидали монотони низови, уз могућност коришћења биљних врста - шибља у приземном слоју. Линеарно зеленило не представљају само дрвореди већ и зелене траке уз саобраћајнице. Површину која се налази уз тзв. сквер, поред диспечарског центра, ријешити партерно, не заклањајући визуре коришћењем шибља, перена, цвијетница и сукуленти.

Дрвореди као саставни дио зелених површина предвиђени су у свим напријед наведеним категоријама зеленила и планирају се на свим саобраћајницама, гдје профили улица то дозвољавају, поред паркинга, на платоима, плочницима, зеленим тракама. Избор врста у дрвореду зависи превасходно од његове намјене у оквиру планираних категорија зеленила.

-поред паркинг простора, пјешачких и других саобраћајница дрворед мора да испуни функцију засјене (високе дрвеће , широке крошње и мора да има способност да уклањају негативне посљедице издувних гасова и буке

-растојање између дрворедних садица од 5-9м,

- минимална висина од 3,5 до 4 м

-обим стабле, на висини од 1 м, од 30 до 40 цм , а за палме од 40 до 60 цм

- минимална висина стабле до крошње, без грана од 2,20 до 2,50 м

Посебну пажњу обратити да се не заклоне визуре према мору и архитектонским објектима. Међутим, треба разликовати два типа дрвореда у овом случају.

а/ Дрворед који превасходно има санитарно-хигијенску функцију-дрворед поред паркинга и главне саобраћајнице. Наиме, предлажу се врсте које стварају сјенку-врсте широке крошње и

б/ Дрворед са изразито декоративним својствима. Ова врста дрвореда могућа је унутар туристичког комплекса, уз интерне саобраћајнице, стазе и на платоима. Могуће су врсте из рода високих палми и у овом случају водити рачуна о визурама и правцу кретања.

ПРЕДЛОГ БИЉНИХ ВРСТА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ

Поред аутохтоних врста, приликом избора биљног материјала могу се користити и интродуковане биљне врсте, које су поред своје декоративности на овом подручју показале добре резултате.

Дрвеће

Cedrus sp., *Cupressus sp.*, *Taxus baccata*, *Acacia sp.*, *Quercus ilex*, *Quercus pubescens*, *Ligustrum japonica*, *Magnolia sp.*, *Pinus sp.*, *Olea europea*, *Laurus nobilis*, *Cinnamomum camphora*, *Eucaliptus sp.*, *Cercis siliquastrum*, *Ceratonium siliqa*, *Lagerstroemia indica*, *Albizia julibrisin*, *Agrumi*, *Lagerstroemia indica*, *Eucaliptus sp. i td.*

Палме

Chamaerops humilis, *Chamaerops excelsa*, *Cycas sp.*, *Phenix sp.*, *Washingtonia sp.*, *Agava sp.*, *Yucca sp.*, *Cordylina sp.*, *Dasylyrion sp.*, *Butia sp.*

Шибље

Callistemon sp., *Pittosporum sp.*, *Photinia sp.*, *Feioja selloviana*, *Camelia japonica*, *Prunus laurocerassus*, *Punica granatum*, *Lagerstroemia indica*, *Myrtus comunis*, *suculenti*, *Genista sp.*, *Spartium junceum*, *Buxus sp.*, *Lavandula off.*, *Rosmarinus off.*, *Viburnum sp.*, *Teucrium fruticans i td.*

Пењачице

Bougainvillea sp., *Hedera sp.*, *Wisteria sp.*, *Clematis sp.*, *Rhyncospermum jasminoides*, *Tecoma sp. i td.*

Прилог табела 3

8.3. Хидротехничка инфраструктура

Постојеће стање

Водовод

Опремљеност предметног простора хидротехничким инсталацијама се у фази водовода, а према евиденцији ЈП Водовод и канализација Будва, своди на главни дистрибутивни водовод Ø450 мм Будва-Бечићи, који је већим дијелом анкерисан у стијену (видно). Исти се даље наставља од ваздушног вентила према рту Завала у дужини 90м са скретањем у лијеву страну према Бечићима, тј. између Булеvara и Хотела.

Водоводни прикључак за острво Свети Никола налази се у близини ваздушног вентила, тј. хидранта поред магистрале а траса се протеже низ падину према плажи "Гуванце" и даље морским дном до острва. У захвату предметне локације се налази и Резервоар на коти 50.00мнм са капацитетом $V=1000\text{m}^3$ и Фабрика за десалинизацију морске воде, на принципу реверзибилне осмозе, а која је смјештена одмах поред резервоара. Морска вода се каптира и црпи из 4 бунара (пречника 315мм и дубине 80м) који су диспозиционирани на ободу границе зона Б и Ц (графички приказано) Из бунара се пумпама и потисним цјевоводом ПЕ ДН 500 слана вода допрема до резервоара, а онда пречишћава у фабрици воде и цјевоводом ПЕ ДН 500 пијаћа воде се одводи у водоводни систем Будве. Отпадна, концентрована вода се враћа у море дубоким морским испустом цијевима ПЕ ДН 500. Од резервоара је изведен цјевовод Ø400 мм према Бечићкој плажи до хотела "Нафтагас".

Фабрика за десалинизацију моске воде је предвиђена ГУП-ом са локацијом унутар зоне захвата, а третира се као привремени објекат.

Канализација

Главни канализациони колектор из града Будве протеже се бетонском стазом до хотела "Парк" путем према тунелу. Даље, кроз комплекс хотела "Белви" до црпне станице, а затим земљаним путем источне стране РТ-а Завала до коминаторске станице а све системом потиса ДН 400-600 мм, а потом испустом у море иза острва у дужини од 2,5 км.

Атмосферска канализација није изграђена, па се намеће потреба за истом.

Планирано стање

Водовод

Обзиром да је урбанистичким рјешењем "Завала", планирана значајна изградња у домену туристичког комплекса (комплекс вила и хотелски комплекс) и пратећих садржаја, то се намеће потреба за водоводном мрежом дуж свих саобраћајница.

Траса регионалног водовода ДН 700 пролази непосредно уз границу плана и једним малим дијелом је сијече (графички приказано) свакако је од стратешког значаја као резерва на коју се можемо ослонити.

Дакле, прикључак за "Туристички комплекс Завала" је Ø160 ПЕХД планиран је на цјевовод града Будве. Цијеви су од полиетилена високе чврстоће пречника Ø110. Новопланиране цјевоводе треба положити у тротоару или непосредно уз саобраћајницу. Противпожарне хидранте потребно је поставити на 150м у зонама које су намењене становању и на 80м у зонама пословно комерцијалних и централних функција. Водоснабдевање ријешити у складу са просторном организацијом и обезбедити потребан притисак за сваки од новопланираних објеката (рјешење у овом плану дато је и графичким прилогом).

Планирано је измијештање фабрике за десалинизацију морске воде, пратећег резервоара $V=1000\text{м}^3$, затим затрпавање и укидање бунара и комплет пратеће инфраструктуре - свих цјевовода који опслужују технологију прераде морске воде. Фабрика за десалинизацију морске воде је према ППО Будва третирана као привремени објекат, а њено измијештање је предвиђено до реализације Регионалног водовода. Обзиром да су званичне информације из ЈП Регионални водовод Црногорско приморје, да ће се пројекат реализовати до 2010.године, измијештање фабрике воде је засновано на тој чињеници.

Критеријум за димензионисање водоводне мреже јесте потребна количина воде за санитарне, противпожарне потребе као и за заливање зеленила, уважавајући чињеницу да је фабрика воде снабдијевала шире подручје и задовољавала шире потребе.

За обрачун је узет већи капацитет – 1500 корисника, узимајући у обзир зону Словенске плаже до Јадранске магистрале и Туристички комплекс Завала, који су ГУП-ом Будва-Бечићи дефинисани као јединствени ексклузивни туристички комплекс.

За планирани број корисника, специфичну потрошњу од $q=400\text{лит/дан/ст.}$ и коефицијенте дневне и часовне неравномерности $k_1 = 1.5$ и $k_2 = 2.5$ потребно је обезбиједити $Q_{\text{мах.час}} = 29,30 \text{ лит/с}$ санитарне воде.

Средња дневна $Q_{\text{ср}} = 1500 * 400 / 86.400 = 6,94 \text{ лит/сец}$

Мах дневна $Q_{\text{мах.дн}} = Q_{\text{ср}} * 1,5 = 6,94 * 1,5 = 10,42 \text{ лит/сец}$

Мах час $Q_{\text{мах.час}} = Q_{\text{мах.дн}} * 2,5 = 10,42 * 2,5 = 26,05 \text{ лит/сец.}$

Водоводна мрежа је планирана дуж тротоара или непосредно уз ивицу саобраћајница уколико нема тротоара.

Фекална канализација

Урбанистичким пројектом планирано је канализационо пространство који је у захвату плана. Изградњу канализационе мреже могуће је изводити постепено зависно од потреба. Потребно је прво извести главне колекторе пречника ДН 250 од ПВЦ-а који иду трупом саобраћајница, а затим изводити секундарну мрежу прикључака.

Са овако планираном канализационом мрежом стварају се повољни услови за прикључење свих будућих објеката. Мрежа је планирана тако да гравитационо отиче до пумпне станице ПС одакле се потисним цјевоводом ДН 250 испумпава до постојеће коминуторске станице а одатле се подморским испустом 2х ДН 500, дужине 2600м испушта у море.

На мјестима великих денивелација потребно је радити каскаде, а на мјестима прикључака и на растојању од 50 м планирана је изградња ревизионих окана са ливено-гвозденим поклопцима и прописним пењалицама Све ово је планирано до увођења нових технологија пречишћавања отпадних вода за комплетно подручје Општине Будва. Наиме, после увођења фабрике за прераду отпадних вода, планирано је измјештање инфраструктурне канализационе мреже која је у склопу УП-а "Завала" а односи се на цјевовод ДН600 који иде до коминуторске станице, као и на два дубока морска испуста 2 х ДН500.

Канализационо пространство са предметне локације биће усмјерено на новоизграђену постројење за прераду отпадних вода, а простор растерећен и очишћен од непотребне старе инфраструктурне опреме. Постројење за прераду отпадних вода планирано је да буде смјештено испод земље, како не би нарушавала амбијент туристичког комплекса високе категорије.

Минимални пречник уличних канала је ДН 250. Водити рачуна о минималним падовима.

Фекална канализација је планирана осовином саобраћајница.

Количина отпадних вода по становнику износи 0.02 л/с/становнику и служи за димензионисање уличне мреже фекалне канализације.

Атмосферска канализација

У захвату предметног плана планирана је атмосферска канализација која се може изводити фазно према потребама. Планирана су 4 колектора - главни од Ø 350 ПВЦ, један крак од Ø 300 ПВЦ који спаја главни колектор са три вода од Ø 250 ПВЦ. Главни колектор се улива у планирану мрежу градске атмосферске канализације Ø 500 ПВЦ која се испушта у природни реципијент - море .

Пошто је терен у нагибу и денивелацијама, атмосферску канализацију треба пројектовати са посебном пажњом. На мјестима великих нагиба предвидјети каскаде. Сливне решетке пројектовати тако да се у њих улива кишница са сливне површина од 120 м² са саобраћајнице и тротоара. Атмосферска канализација је планирана да отиче гравитационо и нема препумпавања. Цијеви прате попречни нагиб саобраћајнице. Посебну пажњу обратити на укрштање хидротехничких инсталација.

Предвиђени пречници водовода фекалне и атмосферске канализације су апроксимативни, а коначни пречници добиће се приликом израде главних пројеката.

8.4. Електроенергетика

ИЗВОДИ из ГУП-а Општине Будва за сектор : Будва – Бечићи, септембар 2007.год.

Електроснабдијевање и електроенергетска мрежа на подручју општине

Подаци о мрежи и објектима

Мрежа 110 kV

Подручје општине Будва напаја се из ТС 110/35 kV "Марковићи", инсталисане снаге 20+40 MVA.. ТС "Марковићи" се напаја са преносне мреже 110 kV, далеководима Подгорица-Будва, Цетиње-Будва, Тиват-

Будва и Будва-Бар. Стубови су челично-решеткасти, а ужад Ал-Че, пресека $3 \times 150 \text{ mm}^2$. Постојећа мрежа 110 kV задовољава у нормалним околностима.

Мрежа 35 kV

Трафостаница 110/35 kV "Марковићи" напаја слиједеће трафостанице 35/10 kV на подручју ГУП-а:

- ТС "Лази" снаге $2 \times 8 \text{ MVA}$;
- ТС "Дубовица" снаге $2 \times 8 \text{ MVA}$.

На подручју насеља Бијели До у Будви изграђена је ТС 35/6 kV за потребе "Регионалног водовода", и неће улазити у електродистрибутивни систем осим за ове потребе.

Постојеће стање ТС 35/10 kV и мреже 35 kV не задовољава у потпуности са становишта оптерећења јер је вршно оптерећење на трансформаторима 35/10 kV укупне инсталисане снаге 48 MVA у току туристичке сезоне 2006 год. било 45,8 MW и порасло је за 6,6 MW (пораст снаге 16,83%, енергије 11,58%) у односу на претходну туристичку сезону. Овај тренд се задржао што се може констатовати тренутно енормним захтјевима за електричном снагом који се крећу чак до неколико MVA.

Тренутне енормне захтјеве за електричном снагом ЕПЦГ и Електродистрибуција Будва покушавају превазићи изградњом двије ТС 35/10 kV, и то једне у Бечићима и друге у Перазића Доли. Овим би се дјелимично растеретиле ТС 35/10 kV „Дубовица“ и „Лази“ и добило у времену за изградњу нове ТС 35/10 kV „Розино“ као треће ТС на ужем градском подручју.

Изградњом подручја Јаза, Буљарице, Перазића Дола и сл. треба планирати нове ТС 35/10 kV.

Као ограничавајући фактори изградње нових трафостаница 35/10 kV јављају се недовољна пропусна моћ постојећих 35 kV водова и немогућност обезбјеђења нових коридора.

За сада се одустаје од концепта изнаглажења рјешења у трансформацији 110/10 kV, којом би се проблеми евентуално ријешили на дуже стазе, јер не постоји такво спредјељење у студији развоја дистрибутивног система ЦГ а и готово немогућ прилаз ДВ 110 kV ближе центру потрошње.

На овом напонском нивоу нема локалне аутоматике нити даљинског управљања, као ни на нижим напонима.

Мрежа 10 kV

Уграђени су каблови са ПВЦ изолацијом, различитих типова и пресека: 95 mm^2 -бакарни, и 150 mm^2 -алуминијумски. Мали је број водова пресека Цу-70 mm^2 , и врло мало дионица мањег пресека.

Број извода из ТС 35/10 kV на подручју Будве је такав да се електрична енергија може пренијети без преоптерећења, као и уз задовољавајућу сигурност напајања, јер постоји могућност двостраног напајања за скоро све трафостанице ТС 10/0,4 kV.

Мрежа 0,4 kV

Нисконапонска мрежа подручја Будве и Бечића је претежно кабловска. Има нешто мало ваздушне мреже у горњим зонама, а тенденција је да се и она замијени кабловском, јер ствара велике проблеме у одржавању (честа атмосферска пражњења и др.). Кабловска мрежа је типизирана на неколико пресека и рађена је искључиво кабловима са ПВЦ изолацијом.

Најчешће коришћени каблови за развод из трафостаница су Цу-95 mm^2 , или Ал-150 mm^2 , па даље у мрежи преко разводних ормара са пресецима 70 mm^2 , 50 mm^2 , 35 mm^2 , 25 mm^2 , све до кућних прикључака 16 mm^2 . Мрежа је радијална и доста квалитетна.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Од електроенергетских објеката на простору обухваћеном УП-ом „Завала“ налази се 10 kV –ни подморски кабал $3 \times (1 \times 35 \text{ mm}^2)$ Ал преко кога се напаја острво Свети Никола.

Кроз зону УП-а пролазе и два 10 kV-на кабла $3 \times 95 \text{ mm}^2$ „Бечићи-1“ и „Бечићи-2“ преко којих се напаја подручје Бечића из ТС 35/10 kV „Лази“.

У зони захвата плана урађени су бунари и резервоар за воду у оквиру система за десалинизацију воде (осмозу). За напајање електричном енергијом постројења за десалинизацију воде постављене су двије трафостанице снаге 2x1000 kVA (укупно 4000 kVA) које се напајају са два 10 kV-на кабловска вода 3x(1x240мм²) каблом ХХЕ-49А из ТС 35/10 kV 2x4 MVA „Бечићи“.

КОНТАКТНЕ ЗОНЕ

У контактним зонама постоје следећи електроенергетски објекти, који су повезани или су у функционалној вези са електроенергетским објектима на простору обухваћеном овим УП-ом:

Као што смо раније навели, Подручје општине Будва напаја се из трафостанице 110/35 kV "Марковићи" инсталисане снаге 20+40 MVA која се напаја са преносне мреже 110 kV, далеководима Подгорица –Будва, Цетиње-Будва, Тиват-Будва и Будва-Бар.

Са ове трафостанице напајају се 2 трафостанице 35/10 kV »Лазис« и »Дубовица« инсталисаних снага 2x8MVA, које напајају трафостанице 10/0,4 kV у контактним зонама.

На подручју Бечића изграђена је и прикључена на електродистрибутивну мрежу трафостаница 35/10 kV »Бечићи« 2x4 MVA (2x8 MVA).

ПЛАН

За предложени план електроенергетских објеката на подручју које је обухваћено овим УП-ом разматрани су следећи фактори:

- ♣ потребе у снази постојећих и планираних објеката;
- ♣ диспозиција постојећих и планираних објеката;
- ♣ планови вишег реда;
- ♣ постојеће стање и диспозиција електроенергетских објеката;
- ♣ потребан квалитет и сигурност у снабдијевању објеката електричном енергијом;
- ♣ савремена техничка рјешења и опрема;
- ♣ важећи стандарди, прописи и препоруке.

ПОТРЕБЕ У ЕЛЕКТРИЧНОЈ СНАЗИ

Потребе комплекса, обухваћеног УП-ом "Завала", за електричном снагом, а у зависности од структуре и намјене објеката одређене су прорачуном вршног оптерећења. На плану захваћеном подручју укупне површине 100.625м², укупне бруто грађевинске површине 104.166м² планирано је:

- ♣ на урбанистичкој парцели I (зона вила)- 240 апартмана лух категорије, укупне бруто грађевинске површине 36.366м², распоређених у 32 виле,
- ♣ на урбанистичкој парцели II (зона хотела) – хотел бруто грађевинске површине 67.800 м².

Вршно оптерећење се састоји се од вршног оптерећења:

- станова (апартмани),
- терцијалних дјелатности (хотели) и
- јавног освјетљења.

Вршна оптерећења одређена су аналитичком методом која је базирана на стандарду електрифицираности (станова), као и препорукама за вршна оптерећења терцијалних дјелатности и јавног освјетљења.

Вршно оптерећење (зона вила)

На плану захваћеном подручју, у зони вила, предвиђене су 32 виле са цца 200 апартмана.

За прорачун је узет број апартмана 240, чиме се обезбјеђује одређена резерва у прогнози.

Као основни елемент прогнозе, узима се стандард електрифицираности апартмана, а као просјечни апартман узет је апартман од 150м² бруто површине са инсталисаном снагом за виши стандард од

$$P_{i1s} = 41000W.$$

Вршно оптерећење свих апартмана рачунато је на основу обрасца:

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

гдје је:

- $P_{v1s} = 16,4 \text{ kW}$ – вршно оптерећење једног апартмана,
- $n = 240$ - број апартмана,
- $k_n = 0,235$ - фактор једновремености групе апартмана.

Вршно оптерећење једног апартмана добијено је на основу инсталисаног оптерећења и фактора једновремености (дијаграм бр.1), док се фактор једновремености групе апартмана одређује релацијом:

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

гдје је:

$k_1 = 0,182$ – фактор једновремености зависан од вриједности вршног оптерећења апартмана.

Вршно оптерећење по апартману уз фактор једновремености $f_n = 0,4$ (са дијаграма израђеног на основу анализе одређивања фактора потражње у високо развијеним земљама) износи:

$$P_{v1s} = f_p \times P_{i1s} = 0,4 \times 41$$

$$P_{v1s} = 16,4 \text{ kW.}$$

Из дијаграма бр.2, налазимо да је:

$$k_1 = 0,182$$

На основу наведених података и математичких релација добијамо да ће вршно оптерећење, које потиче од апартмана, износити:

$$P_v = 0,235 \times 240 \times 16,4$$

$$P_{vs} = 925 \text{ kW}$$

Вршно оптерећење јавног освјетљења за зону вила

Вршно оптерећење јавне расвјете у укупном вршном оптерећењу комплекса, креће се по препорукама од 2,5 до 5% од укупног вршног оптерећења на том конзуму. За наш случај је усвојен проценат оптерећења од 3%. Дакле, имамо:

$$P_{vjo} = 0,03 \times P_{vu} \quad (W)$$

$$P_{vjo} = 0,03 \times 925$$

$$P_{vjo} = 27,75 \text{ kW}$$

где је P_{vu} – укупно вршно оптерећење које потиче од апартмана.

Укупно вршно оптерећење за зону вила

Процењујући фактор једновремености, на нивоу зоне А, на $k_j = 0,9$ те губитке и резерву од 10%, а уз $\cos\phi = 0,98$ долазимо до укупног вршног оптерећења:

$$S_v = 1,1 \times 0,9 \times (P_{vs} + P_{vjo}) / 0,98$$

$$S_v = 1,1 \times 0,9 \times (925 + 27,75) / 0,98$$

$$S_v = 962,5 \text{ kVA}$$

Вршно оптерећење терцијалних дјелатности (зона хотела)

Од објеката терцијалне дјелатности на планом захваћеном подручју планиран је хотел бруто грађевинске површине 67.700м². За ово подручје је усвојено специфично вршно оптерећење од $p_v = 130 \text{ W/m}^2$ бруто површине за хотеле.

Вршно оптерећење за хотел зноси:

$$P_{vh} = 67.800 \times 130 = 8.814 \text{ kW};$$

$$P_{vtd} = 8.814 \text{ kW}$$

Вршно оптерећење јавног освјетљења за зону хотела

Вршно оптерећење јавне расвјете у укупном вршном оптерећењу креће се по препорукама од 2,5 до 5% од укупног вршног оптерећења на том конзуму. За наш случај је усвојен проценат оптерећења од 2,5% . Дакле, имамо:

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

$$P_{vjo} = 0,03 \times 8.814$$

$$P_{vjo} = 264 \text{ kW}$$

где је:

P_{vu} - укупно вршно оптерећење које потиче од терцијалних дјелатности.

Укупно вршно оптерећење за зону хотела

Процењујући фактор једновремености на нивоу зоне Б-Ц на $k_j = 0,9$ те губитке и резерву од 10%, а уз $\cos\phi = 0,98$ долазимо до укупног вршног оптерећења:

$$S_v = 1,1 \times 0,9 \times (P_{vtd} + P_{vjo}) / 0,98$$

$$S_v = 1,1 \times 0,9 \times (8.814 + 264) / 0,98$$

$$S_v = 9.170,6 \text{ kVA}$$

Вршно оптерећење комплекса

Укупно вршно оптерећење комплекса уз фактор једновремености 0,9 износиће

$$S_k = 0,9(S_{va} + S_{vb}) = 0,9 \times (962,5 + 9170,6)$$

$$S_k = 9120 \text{ kVA}$$

ПЛАНИРАНИ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ ОБЈЕКТИ

Урбанистичка парцела I (зона вила)

Трафостанице 10/0,4 kV

На основу израчунате вршне снаге у зони вила од 962,5 kVA може се констатовати да се ова снага може обезбједити са 2 трафостанице појединачне снаге по 630 kVA.

Међутим, због специфичног распореда потрошача, планом се предвиђају 3 трафостанице 10/0,4 кВ појединачне снаге 630 kVA. Дакле, укупна инсталисана снага планираних трафостаница за зону вила износи:

$$S_{it} = 3 \times 630$$

$$S_{it} = 1890 \text{ kVA}$$

Предвиђене трафостанице 10/0,4 кВ

Ознака ТС	Снага (kVA)	УП
ТС »1«	1x630	I
ТС»2«	1x630	I
ТС»3«	1x630	I

Просјечна оптеретивост трафостаница је :

$$k = S_v / S_{it} = 951 / 1890 = 0,5$$

односно 50 %, па се може закључити да трафостанице неће бити преоптерећење, напротив, имаће резерве у снази.

Предвиђене трафостанице су са типизираном опремом. Састоје се од 10 кВ постројења, трансформатора снаге 630 kVA и 0,4 кВ постројења. Средњенопонско - 10 кВ постројење је тип РМУ (Ринг Маин Унит) за снагу кратког споја 250 kVA на сабирницама 10 кВ. Трансформатори су трофазни уљни, испитани према важећим ЈУС.Н.Х1.005, са или без конзерватора, са могућношћу термичког ширења уља, без трајне деформације суда. Нисконапонски разводни блок се изводи и опрема у складу са ТП- 16 и савременим техничким рјешењима.

Урбанистичка парцела II

Трафостанице 10/0,4 кВ

За израчунату вршну снагу од 9.170,6 kVA потребне су 4 трафостанице и то

Ознака ТС	Снага (kVA)	УП
ТС »4«	2x1000	II
ТС »5«	3x1000	II
ТС »6«	3x1000	II
ТС »7«	3x1000	II

Предвиђене трафостанице 10/0,4 кВ су: 1x(2x1000)kVA и 3x(3x1000)kVA. Дакле, укупна инсталисана снага планираних трафостаница за зону хотела износи:

$$S_{it} = 11 \times 1.000$$

$$S_{it} = 11.000 \text{ kVA}$$

Просјечна оптеретивост трафостаница је :

$$k = S_v / S_{it} = 9.170,6 / 11.000 = 0,83$$

односно 83 %, па се може закључити да трафостанице неће бити преоптерећење, већ ће имати резерве у снази.

Тип трафостаница

Дакле, за зоне Б и Ц предвиђене су 4 нове трафостаница 10/0,4 кВ и то за спољашњу монтажу у армирано-бетонском кућишту тип МБТС.

Трафостанице тип МБТС морају бити урађене у складу са Техничком препоруком ЕПЦГ ТП-16 и својим обликом, бојом фасаде и адекватним архитектонским рјешењем кућице, прилагођене околини. У циљу рационалног коришћења простора уграђивати тип трафостаница са руковањем споља. Опрему трафостанице предвидјети у складу са препорукама донесеним од стране Сектора за дистрибуцију Будва, "Електропривреда Црне Горе". Предвиђене трафостанице су са типизираном опремом. Састоје се од 10 kV постројења, трансформатора снаге 1000 kVA и 0,4 kV постројења. Средњенопонско - 10 kV постројење је тип РМУ (Ринг Маин Унит). Трансформатори су трофазни уљни, испитани према важећим ЈУС.Н.Х1.005, са или без конзерватора, са могућношћу термичког ширења уља, без трајне деформације суда.

Нисконапонски разводни блок се изводи и опрема у складу са ТП- 16 и савременим техничким рјешењима. Новопланиране трафостанице ТС 10/0,4 kV се постављају у намјенски пројектованом простору, односно у посебним монтаж-бетонским кућицама, у равни терена. Распоред опреме и положај енергетских трансформатора морају бити такви да обезбједи рационалније коришћење простора, једноставност руковања, уградње и замјене појединих елемената и блокова и омогући ефикасну заштиту од директног додира дјелова под напоном. Код извођења, извођач је дужан ускладити своје радове са осталим грађевинским радовима на објекту, како не би долазило до оштећења већ изведених радова и поскупљења градње.

Избор локација трафостаница

Положај трафостаница је изабран како према потрошачима тако и према могућем мјесту на основу урбанистичких рјешења.

При избору локација водило се рачуна да:

- Трафостанице буду што ближе тежишту оптерећења;
- Прикључни водови високог и ниског напона буду што краћи а њихов расплет што једноставнији;
- Да до трафостаница постоји лак прилаз ради монтаже грађевинског дијела, енергетских трансформатора и остале опреме.

Мрежа 10 kV

Постојеће 10 kV-не каблове »Бечићи -1«, »Бечићи- 2« као и постојећи подморски кабал, који пролазе зоном захвата плана, неопходно је измјестити према техничким условима надлежне Електродистрибуције и исте уклопити у електродистрибутивну мрежу.

Кроз идејне пројекте за урбанистичку парцелу II предвидјети измјештање постројења за десалинизацију воде као и постојећих трафостаница 10/0,4 kV 2x(2x1000)kVA и постојећих 10 kV-них каблова, на локацију ван захвата УП-а.

Након измјештања постројења за десалинизацију воде са простора УП-а постојећи 10 kV –ни каблови се измјештају или могу бити употријебљени за напајање дијела планираних трафостаница. Одлука о коришћењу ових каблова дефинисаће се на релацији Инвеститор – испоручилац електричне енергије Електродистрибуција Будва.

Имајући у виду раније наведене податке из ГУП-а »Будва – Бечићи« као и величину снаге неопходне за снабдијевање комплекса, јасно је да са постојећих трафостаница 35/10 kV, »Лазо« и »Дубовица« није могуће обезбједити потребну снагу за објекте туристичког комплекса »Завала«.

С обзиром да у планираном комплексу нема развијене ВН мреже, те имајући у виду величину вршне снаге, предвиђено је да се прикључење планираних трафостаница на електродистрибутивну мрежу изврши у двије фазе и то:

Фаза I: прикључење трафостаница зоне вила

Као могуће рјешење обезбјеђења потребне снаге за напајање зоне вила може се узети трафостаница 35/10kV »Бечићи« 2x4 MVA, на којој је потребно повећати инсталсану снагу до пројектоване 2x8 MVA, са које би се

обезбједила неопходна снага (1890kVA) за напајање три трафостанице планиране за у зону вила. Предвиђена су два извода из ТС 35/10 kV »Бечићи« и повезивање трафостаница »1«, »2« и »3« по систему улаз – излаз.

Фаза II: Прикључење трафостаница зоне хотела

Имајући у виду изградњу планиране ТС 35/10 kV »Розино« снаге 2x12,5 MVA на ужем градском подручју Будве, као и проширење главне напојне ТС 110/35 kV »Марковићи« снаге (20+40)MVA на (40+63)MVA, трафостанице зоне хотела прикључити на нову ТС »Розино« са два извода повезујући планиране трафостанице »4«, »5«, »6« и »7« по принципу улаз-излаз, као на графичком прилогу »План«, с тим што надлежна Електродистрибуција може извршити другачији расплет ВН мреже. Између трафостаница зоне вила и зоне хотела могу се остварити попречне везе.

Постоји и друга варијанта. Ако изграђеност зоне вила не буде завршена прије измјештања постројења за десалинизацију воде, постојећа 10 kV-на мрежа која је напајала ово постројење може се искористи за напајање трафостаница зоне вила, а зону хотела као и будуће постројење за десалинизацију воде напајати са нове трафостанице 35/10 kV »Розино« 2x12,5 MVA.. Ово из разлога што се нови капацитети у ТС 35/10 kV »Бечићи« максимално користе за напајање подручја Бечића.

Комплетну планирану 10 kV-ну мрежу извести подземно кабловима ХХЕ-49А 3x(1x240мм²) 20 kV а уз сагласност надлежне електродистрибутивне организације.

Каблове полагасти слободно у кабловском рову, димензија 0.4x0.8м, а на мјестима пролаза каблова испод саобраћајница, као и на свим оним мјестима гдје се може очекивати повећано механичко оптерећење кабла кроз кабловску канализацију, смјештену у рову дубине 1м.

Међусобно минимално растојање између каблова треба да буде најмање 7 цм, због повећања корекционог фактора.

Полагање свих каблова извести према важећим техничким условима за ову врсту дјелатности. На мјестима гдје се енергетски каблови воде паралелно или укрштају са другим врстама инсталација водити рачуна о минималном растојању које мора бити следеће за разне врсте инсталација:

- ⌞ При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмањи хоризонтални размак је 0,5м за каблове 1 kV и 10 kV, односно 1м, за каблове 35 kV. Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од 0,5м. Енергетски кабал се полаже на већој дубини од телекомуникационог. Уколико се размаци не могу постићи енергетске каблове на тим мјестима провести кроз цијев. При укрштању енергетских каблова са телекомуникационим кабловима потребно је да угао буде што ближи правом углу. Угао укрштања треба да буде најмање 45 степени. При укрштању каблова за напоне 250 V вертикално растојање мора да износи најмање 0,3 а за веће каблове 0,5м.
- ⌞ При хоризонталном вођењу енергетског кабла са водоводном или канализационом инфраструктурном (цијеву) најмањи размак износи 0,4м. Енергетски кабал се при укрштању полаже изнад водоводне или канализационе цијеву на најмањем растојању од 0,3м. Уколико се ови размаци не могу постићи на тим мјестима енергетски кабал положити кроз заштитну цијев.
- ⌞ При паралелном вођењу каблова и топловода најмање растојање између каблова и спољашње ивице топловода мора да износи 0,7м за 10 kV-ни кабал. Није дозвољено полагање каблова изнад топловода. При укрштању енергетских каблова са каналима топловода минимално вертикално растојање мора да износи 0,6м. Енергетске каблове при укрштању положити изнад топловода. На овим мјестима обезбједити топлотну изолацију од изолационог материјала (пјенушави бетон) дебљине 0,2м. При паралелном вођењу и укрштању енергетског кабла за јавно освјетљење и топловода најмањи размак је 0,1м.

Након полагања, а прије затрпавања кабла, инвеститор је дужан обезбједити катастарско снимање тачног положаја кабла у складу са законским одредбама. На том снимљеном графичком прилогу трасе кабла, треба

означити тип и пресјек кабла, тачну дужину трасе и самог кабла, мјесто његовог укрштања, приближавања или паралелног вођења са другим подземним инсталацијама, мјеста положене кабловске канализације са бројем коришћених и резервних цијеви.

Уколико то захтјевају технички услови стручне службе Електродистрибуције Будва, заједно са каблом на око 0,4м дубине у ров положити и траку за уземљење, ФеЗн 25х4мм.

Дуж трасе каблова уградити стандардне ознаке које означавају кабл у рову , мјеста кабловских спојница, почетак и крај кабловске канализације, укрштање, приближавање или паралелно вођење кабла са другим кабловима и осталим подземним инсталацијама и сл. Евентуална измјештања постојећих каблова, због нових урбанистичких рјешења, вршити уз обавезно присуство представника надлежне Електродистрибуције и под њиховом контролом. У тим случајевима, откопавање кабла мора бити ручно, а сам кабал мора бити у безнапонском стању.

При извођењу радова предузети све потребне мјере заштите радника, грађана и возила, а заштитним мјерама омогућити одвајање пјешачког и моторног саобраћаја. На мјестима гдје је, ради полагање каблова, извршено исјецање регулисаних површина, исте довести у првобитно стање.

Инвеститори су дужни да обезбједи пројектну документацију за извођење кабловских 10кВ-них водова, као и да обезбједи техничку контролу тих пројеката. Инвеститори су дужни да обезбједи потребну документацију за издавање грађевинске дозволе као и стручни надзор над извођењем радова. Након завршетка радова, инвеститор је дужан захтјевати вршење техничког прегледа и након њега поднијети захтјев за издавање употребне дозволе.

Нисконапонска мрежа

Од нових трафостаница се полажу нисконапонски каблови за напајање електричном енергијом потрошача као и за освјетљење улица (саобраћајница). Пресјек каблова нисконапонских потрошача као и уличне расвјете биће одређен условима надлежне електродистрибутивне организације у главним пројектима објеката на основу стварних једновремених снага објеката. Каблове полагати у постелицу од ситног пијеска уз додатну механичку заштиту постигнуту уградњом ПВЦ штитника.

Прикључење нових потрошача на нисконапонску мрежу вршиће се полагањем подземних Цу каблова до кабловских прикључних ормара постављених на фасади објеката. Кабловски прикључни ормар као и напојни кабал биће дефинисани у главним пројектима електроинсталација нових објеката а увод каблова у објекте мора се обезбједити полагањем ПВЦ цијеви пречника 110мм.

Дуж трасе каблова уградити стандардне ознаке које означавају кабл у рову , мјеста кабловских спојница, почетак и крај кабловске канализације, укрштање, приближавање или паралелно вођење кабла са другим кабловима и осталим подземним инсталацијама и сл.

Јавно освјетљење

Дуж саобраћајница, прилаза и тротоара, пјешачких комуникација, паркинг простора потребно је извести јавну расвјету. Планом није дефинисан систем јавне расвјете, већ ће се исто ријешити у склопу рјешења уређења комплекса. Овим планом се само поставља услов да приликом израде пројеката инсталација јавне расвјете буду испоштовани свјетлотехнички критеријуми дати у препорукама ЦИЕ (Публикацион ЦИЕ 115, 1995. год.).

Планом се дијелом дефинише јавно освјетљење као саставни дио урбанистичке цјелине тако да га треба и изградити у складу са урбанистичким и саобраћајно-техничким захтјевима, а тежећи да инсталација освјетљења постане интегрални елемент урбане средине. При планирању освјетљења саобраћајница и осталих површина мора се осигурати минимални освјетљај који ће обезбједити кретање уз што већу сигурност и конфор свих учесника у ноћном саобраћају, као и у томе да инсталација освјетљења има и своју декоративну функцију. Зато се при рјешавању уличног освјетљења мора водити рачуна о сва четири основна мјерила квалитета освјетљења:

- ♣ ниво сјајности коловоза,
- ♣ подужна и општа равномјерност сјајности,
- ♣ ограничавање засљепљивања (смањење психолошког бљештања),

♣ визуелно вођење саобраћаја.

Напајање инсталације јавне расвјете предвиђено је са НН поља у трафостаницама, као и управљање истом са фоторелејом или уклопним сатом.

Заштитне мјере

Заштита ниског напона

Мрежу ниског напона треба штитити од струје КС са НН високоуичинским осигурачима, уграђеним у НН пољу припадајуће ТС 10/0,4 kV. У прикључним кабловским ормарићима заштитити огранке за објекте одговарајућим осигурачима.

Заштита ТС 10/0,4 kV

У ТС 10/0,4 kV за заштиту трансформатора снаге 630 kVA и 1000 kVA предвиђен је Бухолцов релеј. За заштиту од кварова између 10 kV и 0,4 kV служе примарни прекострујни релеји, као и НН прекидачи са термичком и прекострујном заштитом.

Заштита од високог напона додиром

Уземљење инсталација свих објеката повезаће се на заштитно уземљење трафостаница и јавне расвјете, тако да се добије систем заједничког уземљивача и да се при том постигне један од система заштите (ТН - Ц-С, ТН - С или ТТ), а уз сагласност надлежне Електродистрибуције.

Ради постизања услова из техничких прописа и изједначења потенцијала сва уземљења ових ТС 10 / 0,4 kV, објеката и јавне расвјете међусобно повезати.

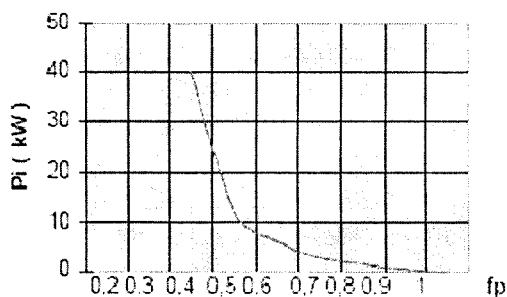
Заштита мреже високог напона

Питање заштите мреже VN треба ријешити у склопу читаве мреже 10 kV на нивоу планиране TS 35/10 kV "Бечићи".

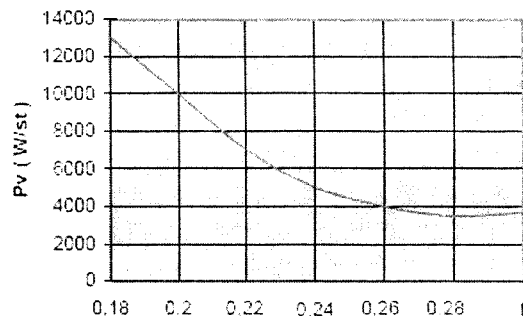
ДИЈАГРАМИ

Дијаграм бр.1- коефицијент једновременности за једну стамбену јединицу;

Дијаграм бр.2- коефицијент једновременности за групу стамбених јединица.



Дијаграм бр.1



Дијаграм бр.2

Прилог 1:

По жељи инвеститора обезбједити резервно напајање комплекса електричном енергијом помоћу ел. генератора.

Прилог 2.

Сунчева енергија као извор топлоте

Имајући у виду положај и величину туристичког комплекса “Завала”, велики број сунчаних дана у години као и повољности које сунчева енергија има, препоручујемо коришћење овог вида енергије за гријање санитарне воде.

Енергија сунца је стална, теоретски се користи 365 дана у години. Еколошки је чиста и бесплатна. Трошкови уградње система су мали у односу на вијек експлоатације. Енергија сунца штеди друге енергенте.

Соларним колекторским гријањем грије се санитарна вода током године, а примјењује се и на инсталацијама подног гријања у зимском периоду.

У дугогодишњем раду на соларним системима примјењеним за гријање санитарне воде и на основу праћења стања у пракси, дошло се до следећих података који се односе на подручје Србије. Соларни колектор по једном метру квадратном уштедјеће годишње 750 kWh енергије. Систем у љетњем периоду задовољава потребе топле воде 90-100%, у прелазном периоду задовољава потребе топле воде 50-70%, док у зимском периоду систем задовољава потребе топле воде 10-25%. Ово значи да се у прелазном периоду вода мора догријавати, али и поред тога уштеда електричне енергије је евидентна.

8.5 Телекомуникације

На подручју Завале које је предмет обраде, доминантни оператер фиксне телефоније у Црној Гори Црногорски Телеком није имао развијену инфраструктуру, јер за тим није ни било потребе.

Самим ободом посматране зоне постоји изграђена тк канализација на правцу ТКЦ Будва – Бечићи.

Ова тк канализација је рађена са ПВЦ цијевима 110мм и тк окнима са лаким тф поклопцима.

Тк канализација је постављена уз лијеву страну саобраћајнице Будва – Бечићи, док на дијелу који додирује зону посматрања, задире у саобраћајно острво.

У тк канализацији се налазе мрежни каблови са бакарним парицама и оптички каблови у власништву Т Сота, као и одређени каблови других власника.

На самој локацији Завала, Т Mobile има постављен предајник са којег се сигналом мобилне телефоније покривају одређени дјелови Будве.

Предајник је са матичном станицом повезан оптичким каблом кроз тк канализацију која је одрађена са приводног постојећег тк окна.

Матични телекомуникациони чвор Будва и телекомуникациони чвор Бечићи су на великој удаљености од зоне Завале, тако да се са ових локација, телекомуникационим сервисима фиксне телефоније и широкопојасног преноса података путем фиксне телефоније, не може квалитетно покривати ово подручје напредним сервисима као што су ИСДН, АДСЛ, ИПТВ и др.

Основни разлог за то јесу велике дужине претплатничке петље – растојање од телекомуникационог чвора до претплатника.

Дакле, квалитетне тк инфраструктуре – тк мреже и тк канализације, у зони обухвата локације Завала, изузимајући ободну тк канализацију и тк канализацију до предајника мобилне телефоније, нема.

Планирано стање

У опису постојећег стања већ смо истакли да у посматраној зони Завале, тренутно нема изграђене тк инфраструктуре.

Што се тиче постојећег предајника мобилне телефоније и тк канализационог привода до њега, он се мора дислоцирати са постојеће локације, тј. његова локација се мора промијенити.

Из истог разлога у потпуности ће се укинути постојећи тк канализациони привод за поменути предајник мобилне телефоније.

Тк канализација Црногорског Телекома , на правцу Будва – Бечићи , међутим пружа техничке претпоставке да се ово подручје на квалитетан начин може прикључити на фиксну телефонску мрежу , односно да будући корисници из ове зоне могу рачунати на све сервисе које фиксна телефонија нуди .

У односу на издате техничке услове Црногорског Телекома и податке о растојању посматране зоне од постојећих најближих телекомуникационих чворова у Будви и у Бечићима , пројектованим рјешењима се планира монтажа новог телекомуникационог чвора РСС ЗАВАЛА , у једном од планираних објеката .

За ове намјене , у договору са представницима Црногорског Телекома , одређена је могућа позиција будућег телекомуникационог чвора .

Ова претпостављена локација не мора се третирати као фиксна и коначна , обзиром да је могуће њено помјерање било гдје унутар зоне обухвата , у складу са динамиком реализације и изградње појединих објеката у зони .

Величина простора који треба планирати за монтажу овог тк чвора износи око 24м² , тако да се овај простор може обезбиједити као засебни или се може дефинисати у било којем од планираних апартманских или хотелских објеката .

Његово лоцирање на било којој позицији унутар комплекса Завала не прави проблеме у планирању било којег другог типа инфраструктуре , осим што се до дефинисане локације мора градити тк канализација са 8 ПВЦ цијеви 110мм .

Његовом монтажом би се задовољили високи стандарди у области телекомуникација и омогућило увођење постојећих и нових телекомуникационих сервиса , као што су : МИПНЕТ , ИСДН , АДСЛ , ИПТВ и др .

Осим основног предуслова , монтаже овог тк чвора , било каква додјела тк прикључака у зони ЗАВАЛА , без изградње нове тк инфраструктуре – тк канализације и приступне тк мреже , је немогућа .

Приликом планирања број ПВЦ цијеви у новој тк канализацији , морају се у обзир узети подаци о планираним грађевинским површинама , површинама намијењеним стамбеним , пословним и услужним дјелатностима , броју корисника - становника унутар зоне и др .

Треба водити рачуна и о актуелним трендовима у рјешавању питања кабловске телевизије , тако да се једна ПВЦ цијев планира искључиво за потребе КДС оператера .

У складу са напријед изнијетим чињеницама , уз податке о постојећој тк инфраструктури на овом и околном терену , добијеним од ТК Центра Будва , за рјешавање проблема додјеле тк прикључака у зони Завале , као и са развојем објеката унутар зоне , предвиђа се проширење постојеће тк канализације уз саобраћајницу Будва – Бечићи са 4 ПВЦ цијеви 110мм , као и изградња нове тк канализације на комплетном подручју зоне Завала са 8 , 6 , 4 , 3 и 2 ПВЦ цијеви прецника 110мм .

Укупна дужина тако планиране тк канализације са ПВЦ цијевима о 110мм износи око 1560 метара , од којих је:

- са 8 ПВЦ цијеви планирано око 40м ,
- са 6 ПВЦ цијеви планирано око 40м ,
- са 4 ПВЦ цијеви планирано око 280м ,
- са 3 ПВЦ цијеви планирано око 400м ,
- са 2 ПВЦ цијеви планирано око 800м .

Планирана је и изградња 28 тк окана са лаким тф поклопцем .

Планираним рјешењима у дијелу нове тк канализације , она ће се логично повезати на постојећу тк канализацију уз саобраћајницу Будва – Бечићи .

Трасу планиране тк канализације потребно је , гдје год је то могуће , уклопити у трасе тротоара или зелених површина , јер би се у случају да се тк окна раде у траси саобраћајнице или паркинг простора , морали уградити тешки поклопци са рамом и у складу са тим урадити и ојачање окана , што би било нееконично .

Тк канализацију која је планирана у оквиру зоне Завале , као и тк окна , изводи у свему према важећим законским прописима у РЦГ и препорукама ЗЈ ПТТ из ове области .

У складу са планираним садржајима унутар зоне , од планираних тк окана , пројектима за поједине објекте у зони обухвата , дефинисаће се план и начин прикључења сваког појединачног објекта .

Тк канализацију појединачним пројектима треба предвидјети до самих објеката .

Кућну тк инсталацију у колективним стамбеним објектима , треба изводити у типским ормарићима ИТО ЛИ , лоцираним у улазу у објекте на прописаној висини или у техничким просторијама ових објеката .

На исти начин извести и ормариће за концентрацију инсталације за потребе кабловске дистрибуције ТВ сигнала .

Кућну тк инсталацију у свим просторијама изводити са проводником Иу Сту или другим кабловима сличних карактеристика и провлачити кроз ПВЦ цијеви , са уградњом одговарајућег броја кутија , с тим да у сваком пословном простору треба предвидјети минимално по 4 тк инсталације , а у стамбеним јединицама минимално по 2 тк инсталације .

У случају да се траса тк канализације поклапа са трасом водоводне канализације и трасом електро инсталација , треба поштовати прописана растојања , а динамику изградње временски ускладити .

У објектима функционалне намјене као што су школе , вртићи , ресторани , хотели , тржни центри итд . , предвидјети могућност монтаже јавних телефонских говорница .

Трошкове обезбјеђивања потребног пословног простора за монтажу новог тк чвора за ово подручје , пројектант није унио у предрачун , обзиром да ће се начин финансирања и статус предметног простора , дефинисати у директном договарању инвеститора и Црногорског Телекома .

РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА

У складу са просторном организацијом новопланираних објеката и постојећих инфраструктурних објеката и њиховом функцијом, у првој фази реализације Урбанистичког пројекта морају се реализовати сви инфраструктурни садржаји и садржаји на урбанистичкој парцели број II – хотелски комплекс и урбанистичкој парцели број IV (реконструкција коминуторске станице или изградња новог постројења за пречишћавање отпадних вода).

У другој фази реализације планског документа реализују се садржаји на урбанистичкој парцели I –комплекс вила и III диспечерски центар.

Препоручује се истовремена реализација урбанистичких парцела I, II, III IV.

Апроксимативни трошкови изградње инфраструктуре износе 1,6 милиона еура , а прикључци на комуналну мрежу и инфраструктуру 10,5 милиона еура.

Укупна цијена инвестиције на предметном простору износи 293 милиона еура.

С обзиром да су садржаји у великој мјери реализовани, у даљем поступку за изградњу објеката кроз техничку документацију –прво Идејно рјешење објеката, а затим и Главне пројекте мора се извршити провјера и усклађивање планских рјешења, започетих и изграђених објеката и инфраструктуре на терену, како би се створиле основе за реализацију Плана, односно урбанистичког пројекта.

9. ПРИЛОЗИ

ТАБЕЛА 2

Урбанистичка парцела I - П=35 330 м2

Број објекта	Намјена објекта	Површина припадајуће парцеле м2 (фазна изградња)	Површина под објектом м2	БПП м2	Спратност објекта
1	туризам	778	358	1036	П+2
2	туризам	676	326	645	П+1
3	туризам	795	357	985	П+2
4	туризам	696	326	645	П+1
5	туризам	1079	357	985	П+2
6	туризам	837	357	985	П+2
7	туризам	1034	358	1036	С+П+2
8	туризам	710	358	1036	С+П+2
9	туризам	717	326	645	П+1
10	туризам	1313	471	1241	С+П+2
11	туризам	1071	471	1241	С+П+2
12	туризам	1115	416	1416	С+П+2
13	туризам	718	416	1172	П+2
14	туризам	597	416	1416	С+П+2
15	туризам	872	416	1416	С+П+2
16	туризам	1199	471	1561	П+3
17	туризам	1126	471	1561	П+3
19	туризам	789	471	1561	П+3
20	туризам	787	416	1416	С+П+2
21	туризам	1144	416	1172	П+2
22	туризам	731	416	1172	П+2
23	туризам	818	373	722	П+1
24	туризам	612	326	645	П+1
25	туризам	588	416	1172	П+2
26	туризам	536	326	645	П+1
27	туризам	545	358	1036	П+2
28	туризам	520	326	645	П+1
29	туризам	620	326	837	С+П+1
30	туризам	717	358	1036	П+2
31	туризам	988	453	1789	С+П+3
32	туризам	731	453	1789	С+П+3
33	туризам	1092	453	1609	П+3
Укупно		26 551	12558	36268	

Урбанистичка парцела II П= 53.349,77 м²

Број објекта	Намјена	Површина парцеле м ²	Површина под објектом м ²	БГП м ²	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Спратност
	туризам-хотел	53.349,77	7910	66672	0.15	1.25	

Урбанистичка парцела III

Број објекта	Намјена	Површина парцеле м ²	Површина под објектом м ²	БГП м ²	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Спратност
18	Диспечерски објекат	352	100	100	0,28	0,28	С+П

Урбанистичка парцела IV

Број Објекта	Намјена	Површина парцеле м ²	Површина под објектом м ²	БГП м ²	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Спратност
	Постројење за пречишћавање отпадних вода	190					

ТАБЕЛА БР.3

I Слободне и зелене површине у оквиру урб. парцеле виле и апартмани м²					
Слободне површине				14.172	
	кровне зелене површине			2.685	
Зелене површине				2.214	
Укупно слобод. и зелене површине I:					19.419
II Слободне и зелене површине у оквиру урб. парцеле хотелски комплекс м²					
Слободне површине				5.697	
Зелене површине				31.176	
Укупно слобод. и зелене површине II:					36.873
III Слободне и зелене површине у оквиру урб. парцеле диспечарски објект м²					
Слободне површине				252	
Укупно слобод. површине III:					252
IV Зелене површине ван урб. парцела у захвату УП-а м²					
Зелене површине-заштитно зеленило				3.852	
Линеарно зеленило				579	
Укупно зелене површине IV:					4.431
Укупно слобод. и зелене површине у захвату УП-а I+II+III+IV:					60.975

САДРЖАЈ

Страна

113. Одлука о доношењу Урбанистичког пројекта "Туристички комплекс Завала"	1
1. ОПШТИ ДИО	
1.1 Правни основ и циљ израде УП-а „Туристички комплекс Завала“	4
1.2 Плански основ за израду УП-а „Туристички комплекс Завала“	4
1.3. Захват УП-а и површина захвата	5
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА	
2.1. Просторни план подручја посебне намјене за Морско добро	5
2.2 Просторни план Општине Будва	13
2.3 Генерални урбанистички план приобалног појаса Будве Сектор Будва-Бечићи	18
3. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ	
3.1. Досадашњи плански документи за развој	29
3.2 Анализа контактних зона и узајамних утицаја	29
4. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	
4.1 Начин коришћења земљишта	29
4.2. Реализација досадашње планске документације	31
5. ПРОГРАМСКИ ЗАХТЈЕВИ И АНКЕТНИ ПОКАЗАТЕЉИ	
5.1. Програмски захтјеви	31
5.2. Захтјеви корисника простора	32
6. ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ	
6.1. Организација простора	32
6.2. Саобраћај	34
6.3. Мјере заштите животне средине	34
7. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА	
7.1 Услови у погледу планираних намјена	37
7.2. Услови за регулацију и нивелацију	37
7.3. Услови за парцелацију	38
7.4. Урбанистичко-технички услови за изградњу нових објеката	38
7.5. Урбанистичко-технички услови за уређење обале	42
8. ИНФРАСТРУКТУРА	
8.1. Саобраћај	43
8.2. Пејзажна архитектура	47
8.3. Хидротехничка инфраструктура	52
8.4. Електроенергетика	54
8.5. Телекомуникације	64
9. ПРИЛОЗИ	
- Табеле	68

Издаје:

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БУДВА

Лист излази по потреби

ОДГОВОРНИ УРЕДНИК:

Лидија Зиројевић

Тираж: 150 примјерака