

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ОПШТИНЕ БУДВА

Редакција: Трг Сунца бр. 3 Телефон: 086/451-943	Година XXIII Број 0101-298/3 Будва, 08. август 2008. год.	Број 09	Аконт. год. прет. 10 ЕУРА Цијена по примјерку 1 ЕУРО Главни рачун трезора општине Будва 525-0000000000948-13
---	---	---------	--

ДЕТАЉНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН

ПЕТРОВАЦ - ШИРА ЗОНА

114.

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 Детаљног урбанистичког
плана "ПЕТРОВАЦ"

Члан 1.

Доноси се Детаљни урбанистички план „Петровац“ (у даљем тексту: ДУП).

Детаљни урбанистички план „Петровац“ израдио је „АГ ИНФОПЛАН“ - Будва.

Члан 2.

ДУП 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. Уводни дио (А. Постојеће стање – анализе и оцјене Б. Планско рјешење изградње и уређења простора), 3. Мрежу саобраћајница и водотокова, 4. Мрежу и објекте комуналне инфраструктуре, 5. План парцелације, 6. Урбанистичко-техничке услове за изградњу и уређење простора, 7. Правила и услове заштите животне средине, заштите природних и непокретних културних добара, заштите од елементарних непогода и ратних разарања, 8. Образложење просторне анализе; 9. Смјернице за примјену и спровођење ДУП-а, 10. Табеларни преглед урбанистичких параметара, 11. Прелазне и завршне одредбе.

Графички прилози : 1. Геодетска подлога са границама, 2. Постојеће стање просторног уређења, 2.а. Карта микросеизмике, 3. Извод из измјена и допуна ГУП-а, приобалног појаса општине Будва, Сектор: Каменово-Буљарица, 4. Мрежа саобраћајница и водотокова са аналитичко-геодетским елементима за обиљежавање и регулационим и нивелационим рјешењима, 5. Детаљна намјена површина са подјелом на блокове, 6. План парцелације, 7. Урбанистичко технички услови за изградњу објеката и уређење простора, 8. Мрежа и објекти комуналне инфраструктуре, 9. Смјернице урбанистичког, архитектонског и пејзажног обликовања простора и 10. План зеленила.

Члан 3.

Подручје ДУП-а иде обалом (Мали Заколаци), а затим сјеверно према Јадранском путу уз који наставља све до раскрснице према Бару, одакле се ивицом парцела (обухватајући их) 1047, 1024, 1023, 1022 и 990/2, све КО Петровац, спушта до колско-пјешачке стазе Лучице-Петровац, којом наставља до раскрснице, обухватајући комплекс „Виле Олива“ - хотел „4. Јул“, односно до почетка борове шуме према Перазића Долу, обухвата и зону Пријеворца која почиње и завршава на раскрсници приступног са Јадранским путем, границама парцела (обухватајући их):

- са јужне стране: 1067, 1083, 1081, 1080, 1247/1, 1274/1, 1274/24, 1274/25, 1274/26, са једне стране и 1066, 1084, 1081, 1261/1 и 1260 све КО Петровац са друге стране;
- са источне стране: границом кат. општина Петровац и Буљарица I, затим сеоским путем (парцела 1378 КО Петровац), до границе кат. општина Петровац и Крушевица, тј. границом парцела 1088 и 1087 КО Петровац;
- са сјеверне и западне стране: локалним путем (парцела 1381 КО Петровац) до магистралног пута Будва – Бар.

Члан 4.

За потребе израде ДУП-а утрошена су финансијска средства у износу од 80 000,00 €.

Финансијска средства из става 1. овог члана обезбијеђена су из Буџета општине Будва.

Члан 5.

ДУП се доноси на период од 5 година.

Члан 6.

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

Члан 7.

За спровођење ДУП-а 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: 0101-276/1

Будва, 22. јул 2008.године

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

ДЕТАЉНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН

ПЕТРОВАЦ - ШИРА ЗОНА

1. УВОД

ДЕТАЉНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ПЕТРОВАЦ – Шира зона (у даљем тексту: ДУП) састоји се од:

- текстуалног дијела (свеска - 1) и
- графичког дијела (свеска - 2).

После катастрофалног земљотреса из априла 1979. године, када је погођен био посебно приморски дио Републике Црне Горе, низом активности покренута је процедура на израдама за 20-так општина планске и урбанистичке документације. Све активности су се одвијале уз помоћ Уједињених Нација, према посебном програму санације терена погођеног земљотресом.

Израда Генералног урбанистичког плана приобалног појаса општине Будва (у даљем тексту: ГУП) трајала је у периоду од 1982. до 1985. године, након чега је наведени урбанистички план после спроведене законске процедуре усвојен 1986. године. За поједина насеља из обухвата ГУП-а рађена је разрада кроз израду урбанистичких планова нижег реда. Тако је за насеље Петровац током 1997. године усвојен **Детаљни урбанистички план Петровац** којим је дефинисана изградња објеката и уређење простора у обухвату грађевинског подручја.

Међутим, захтјеви корисника простора су током средине 90-тих већ у себи садржавали квалитативне и квантитативне новине које постојећа урбанистичка документација није садржавала, тако да су се постепено неминовно стицали услови за новелирањем постојећих урбанистичких планова путем ревизија у цијелости или измјена и допуна по секторима.

Тако су већ од 1994. године отпочеле активности на изради Измјена и допуна дијела ГУП-а, Сектор: Будва и Бечићи, где је обим изградње већ од 1995. године за стамбену изградњу премашило планирани обим, предвиђен до краја планског хорионта за ГУП (2005. година). Такође, већ током 1997. године отпочињу активности на изради измјена и допуна и за преостали дио подручја ГУП-а за Сектор од Каменова до Буљарица који обухвата и само насеље Петровац, али интензивнији рад на изради измјена и допуна наведеног урбанистичког плана почиње тек 1999. године када се стичу сви неопходни услови за покретање припремних радњи на изради.

Припремне активности на изради ДУП-а отпочињу формирањем **Програмског задатка за израду планске документације** од стране Општинске агенције за планирање општине Будва током јануара 2006. године, а планска документација обухваћена наведеним програмским задатком се односи на израду сљедећих урбанистичких планова:

- ГУП Будва-Бечићи;
- ДУП Будва – центар;
- ДУП Розино;
- ДУП Бабин до – Бијели до;
- ДУП Бечићи;
- ДУП Пржно;
- ДУП Свети Стефан;
- УП Ексклузивна туристичка зона Свети Стефан;
- ДУП Петровац – шира зона;
- ДУП Петровац – центар;
- УП Хотелски комплекс «Олива»;
- Локалне студије локације за сеоско подручје.

Саме активности на изради ДУП-а почињу доношењем Одлуке о изради Детаљног урбанистичког плана „Петровац“, бр. 001-462/1, на сједници Скупштине општине Будве одржане дана 09.02.2006.

године, а настављају се потписивањем **Уговора о пружању услуга израде Детаљног урбанистичког плана Будва – Центар, Детаљног урбанистичког плана Петровац – Шире подручје, Детаљног урбанистичког плана Петровац – Центар, Детаљног урбанистичког плана Бечићи, Детаљног урбанистичког плана Свети Стефан, бр. 001-1904/1 од 16.05.2006. године - Општина Будва).**

2. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

2.1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ И ДОНОШЕЊЕ ДУП-а

Правни основ за израду и доношење ДУП-а је:

- **Закон о планирању и уређењу простора** - «Службени лист РЦГ», број 28/05;
- **Одлука о изради Детаљног урбанистичког плана „Петровац“**, бр. 001-462/1 од 09.02.2006. године;

2.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ И ДОНОШЕЊЕ ДУП-а

Плански основ за израду и доношење ДУП-а је:

- **Просторни план Републике Црне Горе** – «Службени лист РЦГ», бр. 17/97;
- **Просторни план посебне намјене за подручје морског добра** - «Службени лист РЦГ»
- **Просторни план општине Будва** – «Службени лист РЦГ»
- **Измјене и допуне дијела ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ПРИОБАЛНОГ ПОЈАСА ОПШТИНЕ БУДВА, Сектор: Каменово – Буљарице** – «Службени лист РЦГ», бр. 35/05.

3. ГРАНИЦА ДУП-а

Границом ДУП-а захваћен је простор дијела насеља Петровац, општина Будва, који обухвата површину од **86,12 ha**. Наведени простор чине двије независне просторне цјелине, и то:

- **Цјелина 1: Шири зона центра** – простор грађевинског подручја између Јадранског пута и обале, изузимајући сам центар насеља, површине **80,09 ha**;
- **Цјелина 2: Пријеворац** – простор потеза Пријеворац, и то обострано у односу на Јадрански пут, површине **6,03 ha**.

Цјелина 1: Шири зона центра - граница ДУП-а, почиње на месту где Јадрански пут улази на територију КО Петровац са сјеверозападне стране из смјера Будве, онда скреће на југ и иде даље источном границом катастарских парцела бр. 622, 1047/1, 1024, 1023, 1022 и 990/1 тако да их обухвата спуштајући се до колско-пјешачке стазе Петровац – Лучице (к.п. бр. 1376/1), затим иде на исток колско-пјешачком стазом Петровац – Лучице до јужне границе катастарске парцеле бр. 1000/2 обухватајући је, онда скреће на запад и иде даље јужном границом катастарских парцела бр. 1000/2, 1000/1, 1001, 1002, 1003, 1005, 1007/1 и 884 тако да их обухвата све до источне границе катастарске парцеле бр. 884 гдје граница скреће на сјевер и иде до колско-пјешачке стазе Петровац – Лучице (к.п. бр.1376/1), затим скреће на запад и иде даље колско-пјешачком стазом Петровац – Лучице (к.п. бр.1376/1 и 1372/1) која пролази између хотела «Олива» и «Палас» све до раскрснице код хотела «Цастелластва», онда иде даље улицама (к.п. бр. 1371) између хотела «Цастелластва» и ресторана «Нерин» све до раскрснице са улицом из правца аутобуске станице (к.п. бр. 1370) гдје скреће на запад и иде даље улицом (к.п. бр. 1367/1) до раскрснице код дома здравља, затим скреће на југ и иде даље улицама до раскрснице код самоуслуге «Воли», ту граница скреће на запад и иде улицом Ника Анђуса до раскрснице са улицом (к.п. бр. 198) којом се прилази хотелима «4. јул» и «Даница», онда скреће на запад и иде улицом између хотела «4. јул» и «Даница» до пјешачке стазе,

затим скреће на југ и иде даље пјешачком стазом до западних зидова тврђаве «Цастела» гдје граница излази на обалу, ту граница скреће на запад и иде даље до границе КО Петровац обухватајући обалу Законач, затим скреће на сјевер и иде западном границом КО Петровац до Јадранског пута, гдје је опис границе ДУП-а и почео. Све обухваћене катастарске парцеле описом границе налазе се у КО Петровац.

Цјелина 2: Пријеворац - граница ДУП-а, почиње на мјесту гдје се приступна саобраћајница за Пријеворац одваја од Јадранског пута, скреће према југу обухватајући катастарске парцеле бр. 1067, 1083, 1081, 1080, 1274/1, 1274/24, 1274/25, 1274/26, онда скреће на исток и иде даље границом КО Петровац и Буљарице-I, затим даље иде саобраћајницом (к.п. бр. 1378) до границе КО Петровац и Крушевица, онда скреће на север и приступном саобраћајницом (к.п. бр. 1381) пратећи је долази до јадранског пута, гдје је опис ДУП-а и почео. Све обухваћене катастарске парцеле описом границе налазе се у КО Петровац.

Графички граница ДУП-а је дата на приказу бр.1 – Геодетска подлога са границама (P=1:1000) и уколико дође до неслагања бројева катастарских парцела из описа границе ДУП-а, који је дат приједходним ставовима, мјеродаван је графички прилог.

Бројеви катастарских парцела идентификовани су на основу геодетске подлоге у дигиталном облику.

А – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – АНАЛИЗЕ И ОЦЈЕНЕ

1. АНАЛИЗА И ОЦЈЕНА СТАЊА ПЛАНИРАЊА И СТЕЧЕНИХ ОБАВЕЗА

Насеље Петровац је обухваћено планском и урбанистичком документацијом вишег реда израђиваној углавном после 1979. године, када је Република Црна Гора била погођена разорним земљотресом. Просторни и урбанистички планови који су на снази, а донијети су од стране републичке или општинске скупштине на начин прописан законом, а захватају територију насеља Петровац и дају смјернице за изградњу и уређење простора су:

- **Просторни план Републике Црне Горе** – «Службени лист РЦГ», бр. 17/97;
- **Просторни план посебне намјене за подручје морског добра** - «Службени лист РЦГ»
- **Просторни план општине Будва** – «Службени лист РЦГ»
- **Измјене и допуне дијела ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ПРИОБАЛНОГ ПОЈАСА ОПШТИНЕ БУДВА, Сектор: Каменово – Буљарице** – «Службени лист РЦГ», бр. 35/05.

Као разрада **ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ПРИОБАЛНОГ ПОЈАСА ОПШТИНЕ БУДВА**, донијетог 1986. године за насеље Петровац израђен је **ДЕТАЉНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ПЕТРОВАЦ** 1997. године.

Наведени урбанистички план је током година у потпуности или дјелимично реализован, тако да сада приликом израде ДУП-а, а након усвајања Измјене и допуне дијела ГУП-а, Сектор: Каменово - Буљарице представља **стечену обавезу**, посебно у погледу дефинисања нове уличне матрице, јер започете регулација саобраћајница усмјеравају даљи развој и планирање уличне мреже.

Осим наведене планске и урбанистичке документације које дају смјернице за израду ДУП-а, такође и донијети законски прописи из различитих области који прописују, усмеравају или ограничавају изградњу објеката или уређење простора на појединим дјеловима територија или појединачним локацијама су обавезујући чинилац код планирања и коришћења простора, као и изградње објеката, и то:

- Закон о морском добру – «Службени лист РЦГ», бр. 14/92;
- Закон о стратешкој процјени утицаја на животну средину – «Службени лист РЦГ», бр. 80/05;
- Закон о процјени утицаја на животну средину – «Службени лист РЦГ», бр. 80/05;
- Закон о интегрисаном спрјечавању и контроли загађивања животне средине – «Службени лист РЦГ», бр. 80/05;
- Закон о управљању отпадом – «Службени лист РЦГ», бр. 80/05;
- Закон о заштити од елементарних и других већих непогода.
- Закон о маслинарству (“Сл. лист РЦГ” бр. 055/03).

2. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ ПРЕМА ВРЕМЕНУ НАСТАЈАЊА И ГРАДИТЕЉСКЕ ВРИЈЕДНОСТИ



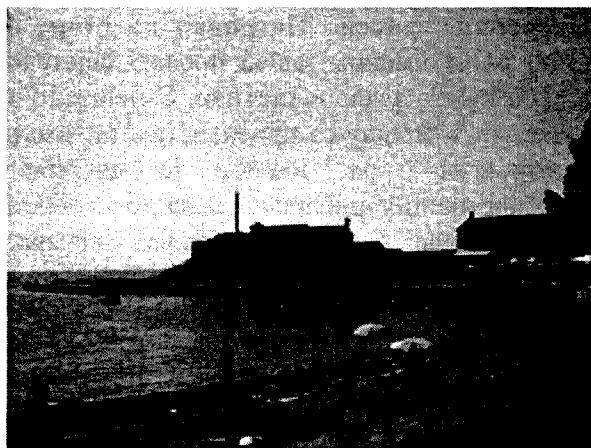
Насеље Петровац, односно **Петровац на Мору** се први пут под овим именом јавља после I свјетског рата до када се мјесто звало «**Ластва**». Смјештено на самој обали мора, у заливу са црвенкастим пијеском, испод Паштровске горе, насеље је постепено прерасло од сиромашног рибарског села до модерног туристичког градића који представља значајну туристичку понуду Будванске ривијере која чини окосницу црногорског приморског туризма.



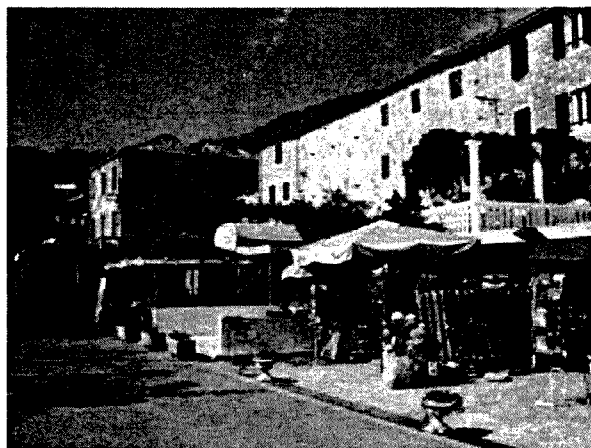
Ластва се по једним изворима први пут помиње крајем 12. вијека, док по другим тек почетком 14. вијека (1307. година), о чему из тог периода свједочи сачувана млетачка тврђава «Цастел» из 16. вијека са санитарним објектом «Лазарет» за карантин у вријеме великих епидемија које су у то вријеме харале Европом. Само насеље са око 400 становника формирано је крајем 17. вијека под именом у народу «Цастел Ластва» или «Кастин» из ког периода су камене куће углавном распоређене дуж залива, као и цркве Светог Томе, Светог Илије и Светог Вида (манастирски комплекс) лоциране око насеља на падинама које се спуштају према мору.



На потезу Мириште откривени су остаци римских мозаика из 3. века п.н.е. који су од посебне културно-историјске вриједности, а свједоче о постојању римске грађевине, која је вјероватно била постаја на путу дуж Јадранског мора, на мјесту гдје је много вјекова касније формирано насеље Ластва. Први мозаик површине од 15m^2 је откривен 1902. године, а други површине од око $37,5\text{m}^2$ неколико година касније и оба су представљали подне декорације у грађевини.



Око залива, у облику потковице, развијало се насеље током година након настајања, тако што су улице пратиле лук залива, а објекти који су грађени били су на парцелама са пуно медитеранског растиња. Житељи Петровца углавном се сви баве туризмом и све је у мјесту томе подређено, а карактеристика насеља је да нема изграђених индустријских објеката.



Петровац је, уз Свети Свефан, административно и културно сједиште Паштровића, дијела приморја које обухвата обалу од Бечића до Буљарице. У Краљевини Југославији је био познат као прва комунистичка општина, па у спомен томе јавна установа у оквиру које егзистира библиотека, биоскоп и галерија «Марко Греговић», као сједиште свих културних догађања носи назив «Црвена комуна».

У разорном земљотресу из 1979. године много објеката је срушено или дјелимично оштећено. Међу многобројним објектима који нијесу могли да се реконструишу налазили су се и хотелски комплекси «Олива» на самој обали у Петровачком заливу, као и хотел у заливу Лучице. Током 80-тих година прошлог вијека изграђен је Хотел «Палас» који је уз старе хотеле изграђене прије земљотреса «Ривијера» и «4. јул» дуги низ година био носилац туристичке понуде Петровца. Тек почетком овог вијека, када је својинска трансформација отпочела као производ транзиције у Црној Гори, туристичка понуда Петровца се проширује изградњом мањих хотела у приватној режији «Даница», «Реноме» и «WГранд».

3. ПОДЈЕЛА НА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

Подручје дијела насеља Петровац, који је у границама израде ДУП-а, на коме су изграђени објекти је подијељено на:

- Јавне површине;
- Остале површине.

Јавне површине сачињава простор на коме су изграђени објекти чије је **коришћење од општег интереса**, односно саобраћајнице и саобраћајне површине, јавни (изузев посебних – вјерских објеката) и комунални објекти, обала и водотокови, док остале површине представљају преостали дио простора изграђеног објектима различитих наміна.

Табела бр. 1 – Постојеће јавне и остале површине

Јавне и остале површине		Цјелина	Површина (ha)		Учешће у ДУП-у (%)
1.	Јавне површине	1	22,51	26,33	30,6
		2	3,82		
2.	Остале површине	1	57,58	59,79	69,4
		2	2,21		
УКУПНО (1-2)			86,12	100,0	

4. АНАЛИЗА И ОЦЈЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И РАЗВОЈНЕ МОГУЋНОСТИ

Насеље Петровац као туристички градић, са 1485 становника према задњем попису становништва из 2003. године, територијално припада општини Будва, односно Приморском региону, а заједно са Светим Стефаном представља културно сједиште Паштровића. ГУП-ом је општина Будва подељена на три макро цјелине, а Петровац са насељима Чарни До (Перазивићи), Калуђерац, Катун Режевићи и Жуковица спада у **јужну макро цјелину**.

Од малог рибарског села после II свјетског рата са око 300 становника, насеље се развило у значајан туристички градић у саставу Будванске ривијере. Овим ДУП-ом превасходно је обухваћен онај дио насеља који је стално насељен у току године, ван централне зоне насеља. У самој централној зони само на неколико појединачних мјеста налазе се изграђени стамбени објекти у којима се борави током целе године, односно то је углавном простор где су сконцентрисани објекти из области угоститељства и туризма, јавних намјена, као и стамбени објекти у функцији туризма – апартмани, па се сходно томе може сматрати да је исказан број становника смјештен у оквиру граница ДУП-а.

Табела бр. 2 – Упоредни преглед броја становника од 1948 - 2003.

Упоредни преглед броја становника за Петровац						
1948	1953	1963	1971	1981	1991	2003
284	528	547	942	1 225	1 412 (1 407)	1 518 (1 485)
Упоредни преглед броја становника за општину Будва						
1948	1953	1963	1971	1981	1991	2003
3 825	4 364	4 834	6 106	8 632	11 717 (11 547)	16 146 (15 909)

Напомена: Број становника исказан у загради је добијен по новој методологији препорученој од стране ЕУ.

Цјелокупно насеље је подређено искључиво туризму као главној привредној грани, тако да у насељу нема изграђених индустријских објеката као потенцијалних загађивача животне средине.

Већег обима непланске изградње у Петровцу није било, с обзиром да је насеље било покривено адекватним урбанистичким плановима од 60-тих година прошлог века када је и забиљежена експанзија изградње објеката. Тек задњих неколико година јавља се на појединачним локацијама изградња објеката који у потпуности не поштују ДУП Петровац из 1986. године, и то превасходно пробијајући планиране хоризонталне и вертикалне габарите објеката, уз поштовање планиране регулације.

Највећи дио туристичких капацитета изграђен до 1979. година, када је био земљотрес који је погодио Црногорско приморје, или непосредно после у периоду обнове до 1985. године. Појава стамбене изградње за тржиште у самом Петровцу се јавља тек почетком овог века.

До 70-тих година прошлог века као вид туристичке понуде доминира рекреативни – купалишни туризам, и то не само у Петровцу и Црногорском приморју, већ и на подручју цјелокупне јадранске обале у саставу бивше Југославије. Међутим, савремени туризам захтјева што већи број разноврсних садржаја у понуди, па поред рекреације у природи са што више спорта и забаве, тражи и упознавање пасивно и активно са културом поднебља у коме се одмара, као и са природним љепотама. Такође, традиционална кухиња и локална здрава храна, као богата гастрономска понуда имају велику улогу у савременом туризму.

Табела бр. 3 – Постојеће грађевинско подручје по блоковима

Целина	БЛОК	Површина (ha)		Учешће у ДУП-у (%)	ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ					
					Површина изграђена објектима - 1 (ha)	Учешће у блоку (%)	Површина под Саобраћајницама и водотоковима – 2 (ha)	Учешће у блоку (%)	УКУПНА ПОВРШИНА = 1+2 (ha)	Учешће у блоку (%)
1	Б 1	20,49	80,09	0,24	2,55	12,6	2,19	10,6	4,74	23,2
	Б 2	12,23		0,14	4,01	32,8	2,38	19,4	6,39	52,2
	Б 3	8,03		0,09	1,02	12,7	2,31	28,8	3,33	41,5
	Б 4	5,34		0,06	3,17	58,9	1,34	24,9	4,51	83,8
	Б 5	6,84		0,08	0,50	7,3	1,95	28,5	2,45	35,8
	Б 6	7,51		0,09	2,16	28,7	1,65	22,0	3,81	50,7
	Б 7	3,50		0,04	2,42	69,1	0,64	18,3	3,06	87,4
	Б 8	5,11		0,06	2,15	42,1	1,44	28,1	3,59	70,2
	Б 9	2,52		0,03	2,12	84,1	0,40	15,9	2,52	100,0
	Б 10	3,56		0,04	2,96	83,1	0,60	16,9	3,56	100,0
	Б 11	4,91		0,06	3,86	78,7	0,39	7,9	4,25	86,6
2	Б 12	6,03	6,03	0,07	0,80	13,3	1,34	22,2	2,14	35,5
УКУПНО (1-2)		86,12		100,0	27,87	/	15,63	/	43,50	/

Изражен проблем код функционисања насеља у периоду од јуна до септембра, када је и највећи прилив туриста, представља несметано функционисање саобраћаја, посебно мирујућег, због неадекватног броја паркинг мјеста за моторна возила (око 200). Такође, приоритет је и изградња аутобуске станице.

Плановима вишег реда предвиђена је изградња крупне инфраструктуре која покрива целокупно Црногорско приморје, и то:

- Брзе приобалне саобраћајнице у залеђу дјелова густо урбанизоване обале;
- Регионалног водовода за снабдијевање водом са Скадарског језера;
- Система за одвођење отпадних вода;
- Регионалних депонија за чврсти отпад.

Анализе и оцјене постојећег стања са развојним могућностима по блоковима дате су на сљедећим странама као прилог уз ово поглавље.

Табела бр. 4 - Постојећи урбанистички параметри по блоковима

Целина	БЛОК	Површина (ha)		Учешће у ДУП-у (%)	Подручје изграђено објектима (ha)	УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ				
						Индекс заузетости (%)	Индекс изграђености	Густина становања	Однос изграђених према неизграђеним површинама	Спратност (превлаујућ/ha)
1	Б 1	20,49	80,09	0,24	2,58	28	0,90	35	4 : 96	П+0 – П+1
	Б 2	12,23		0,14	4,12	25	0,74	27	10 : 90	П+1 – П+2
	Б 3	8,03		0,09	1,02	23	0,73	37	4 : 96	С+П+1
	Б 4	5,34		0,06	3,37	28	0,65	112	52 : 48	П+0 – П+2
	Б 5	6,84		0,08	0,57	21	0,40	8	5 : 95	П+0 – П+1
	Б 6	7,51		0,09	2,16	26	0,68	78	12 : 98	П+1 – П+2
	Б 7	3,50		0,04	2,60	34	0,76	85	31 : 69	П+1
	Б 8	5,11		0,06	2,15	31	1,00	85	21 : 79	П+1 – П+2
	Б 9	2,52		0,03	2,12	21	0,40	65	40 : 60	П+2
	Б 10	3,56		0,04	2,96	24	0,48	150	24 : 76	П+0 – П+1
	Б 11	4,91		0,06	3,31	20	0,31	15	17 : 83	П+0 – П+1
2	Б 12	6,03	6,03	0,07	0,80	31	0,74	39	11 : 89	П+0 – П+1
УКУПНО (1–12)		86,12		100,0	27,87	/	/	/	/	П+1 – П+2

5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ДУП-а

Циљеви израде ДУП-а су проналажење најбољег рјешења за изградњу, односно реконструкцију објеката и извођење радова, као и уређење простора у складу са урбанистичким параметрима дефинисаним урбанистичким плановима вишег реда, а на основу анализа и оцјене постојећег стања, као и прикупљених података, услова и мишљења од надлежних органа и организација. Наведени чиниоци су основ за израду ДУП-а којим се:

- Одређују блокови са истим урбанистичким параметрима према планским, историјско-амбијенталним, обликовним и морфолошким карактеристикама;
- У оквиру дефинисаног грађевинског подручја Измјенама и допунама дијела ГУП-а, Сектор: Каменово - Буљарице одређује детаљна намјена површина;
- Врши ПОДЈЕЛА грађевинског подручја на јавне и остале површине;
- Одређује локација за објекте од јавног интереса;
- Изврши санација терена на просторима где су изграђени објекти или је у току изградња објеката који се својим волуменом и обликом не уклапају у амбијент насеља;
- Дефинишу урбанистичко-технички услови за изградњу, односно реконструкцију објеката и извођење радова, као и уређење простора;
- Регулационо и нивелационо дефинише саобраћајна и водопривредна инфраструктурна мрежа са неопходним аналитичко-геодетским елементима за обиљежавање;
- Дефинишу објекти и мреже комуналне инфраструктуре.

Б – ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

1. НАМЈЕНА ПОВРШИНА И ПОДЈЕЛА НА БЛОКОВЕ

1.1. НАМЈЕНА ПОВРШИНА И ПОДЈЕЛА НА БЛОКОВЕ СА ИСТИМ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИМ УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

Простор у границама ДУП-а подијељен је на **12** блокова које карактеришу исти или слични урбанистички показатељи, као и историјско-амбијенталне, обликовне и морфолошке карактеристике ради одређивања и дефинисања истих урбанистичко-техничких услова за изградњу објеката и уређење простора.

Планским рјешењем, предвиђене интервенције у простору по блоковима, којим ће се санирати простор и амбијентално формирати у јединствене цјелине са адекватном комуналном опремљеношћу, тако да насеље Петровац, уз уважавање стечених обавеза, омогућавањем изградње нових објеката и уређивањем простора поприми нови амбијентални облик уређеног туристичког градинџа који ће знатно побољшати квалитет живота матичног становништва, као и омогућити задовољење потреба туриста у вријеме туристичке сезоне.

Грађевинско подручје у границама ДУП-а се повећава са **43,50 ha** на **54,93 ha**, на уштрб неуређене постојеће површине сходно ГУП-у, углавном планирањем изградње стамбених објеката и саобраћајница.

Табела бр. 5 – Грађевинско подручје по блоковима

Цјелина	БЛОК	Површина (ha)		Учешће у ДУП-у (%)	ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ					
					Површина за градњу објеката - 1 (ha)	Учешће у блоку (%)	Површина под саобраћајницама-2 (ha)	Учешће у блоку (%)	УКУПНА ПОВРШИНА = 1+2 (ha)	Учешће у блоку (%)
1	Б 1	20,49	80,09	0,24	3,66	17,9	2,51	12,2	6,17	30,1
	Б 2	12,23		0,14	6,77	55,4	1,2	9,81	7,97	65,0
	Б 3	8,03		0,09	2,84	35,4	1,2	14,0	4,04	50,0
	Б 4	5,38		0,06	3,68	68,4	1,61	29,9	5,29	98,0
	Б 5	6,84		0,08	1,60	23,4	1,88	27,5	3,38	49,4
	Б 6	7,51		0,09	4,27	56,9	1,33	17,7	5,60	74,6
	Б 7	3,50		0,04	2,54	72,6	0,69	19,7	3,23	92,3
	Б 8	5,11		0,06	2,69	52,6	1,97	38,6	4,66	91,2
	Б 9	2,52		0,03	2,13	84,5	0,39	15,5	2,52	100,0
	Б 10	3,56		0,04	2,91	81,7	0,65	18,3	3,56	100,0
	Б 11	4,91		0,06	4,33	88,2	0,48	9,8	4,81	98,0
2	Б 12	6,03	6,03	0,07	2,25	37,3	1,35	22,4	3,60	59,7
УКУПНО (1 – 2)		86,12		100,0	39,67	46,1	15,26	17,7	54,93	63,8

1.2. ПОДЈЕЛА НА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

Подручје дијела насеља Петровац, који је у границама израде ДУП-а, на коме су изграђени или планирани објекти је подијелено на:

- Јавне површине;
- Остале површине.

Јавне површине сачињава простор на коме су изграђени објекти чије је **коришћење од општег интереса**, односно саобраћајнице и саобраћајне површине, јавни и комунални објекти, обала и водотокови, док остале површине представљају преостали дио простора који је изграђен или планиран за изградњу објеката различитих намјена.

Табела бр. 6 – Постојеће јавне и остале површине

Јавне и остале површине		Целин а	Постојеће стање		ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ			
			Површина (ha)	Учешће у ДУП-у (%)	Површина (ha)	Учешће у ДУП-у (%)		
1.	Јавне површине	1	22,51	26,33	30,6	21,85	25,53	27,32
		2	3,82			1,68		
2.	Остале површине	1	57,58	59,79	69,4	58,24	62,59	82,68
		2	2,21			4,35		
УКУПНО (1 – 2)			86,12	100,0	86,12	86,12	100,0	

1.3. ДЕТАЉНА НАМЈЕНА ПОВРШИНА

1.3.1. Становање

Становање је преовлађујућа намјена у границама ДУП-а, па самим тим и у скоро свим блоковима. Само у блоковима који су у контактної зони са центром насеља (Б7 и Б9) становање је равномјерно заступљено са другим намјенама. У оквиру ове намјене могу се градити објекти који су комплементарни са становањем, и то комерцијални и јавни објекти, као и формирати зелене површине.

Изграђени објекти становања су различите спратности, квалитета градње, као и начина коришћења од сталног, повремениг или туристичког. Укупна површина коју заузимају објекти намијењени свим видовима становања у границама ДУП-а износи **21,55 ha**.

Планским рјешењем се предвиђа повећање површине намјењене становању за **8.11 ha**, односно за **37.6%**, тако да укупно износи **29,66 ha**. Такође се повећава и бруто грађевинска површина – БГП стамбених објеката са **61 898 м²** на **132 415 м²** и бруто развијена грађевинска површина објеката – БРГП са **161 967 м²** на **416 617 м²**. Ово повећање је распоређено неједнако по блоковима, односно у блоковима који обухватају периферне дјелове насеља је веће, док у блоковима који су у контактної зони са центром повећање је скоро незнатно.

У укупној површини намјењеној за становање **није** изказана површина намијењена ГУП-ом за становање, а налази се у оквиру парцела маслињака, већ је ова површина посебно дата и износи **3.82 ha**, као површина за потенцијално ширење становања (резервне локације) под посебним условима. За ове локације је потребна **израда идејних рјешења** за конкретне локације прописани

су посебни урбанистички параметри за градњу објеката у складу са овим урбанистичким планом, а на начин прописан законом.

Урбанистички параметри за изградњу објеката и уређење простора дати су по блоковима, у складу са плановима вишег реда и програмским задатком, а поштујући и фактичко стање на терену.

Табела бр. 7а - Становање по блоковима

Цјелина	БЛОК	СТАНОВАЊЕ							
		Постојеће стање				ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ			
		Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	БГП (м ²)	БРГП (м ²)	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	БГП (м ²)	БРГП (м ²)
1	Б 1	2,23	10,9	7722	22691	3,43	16,7	13916	44365
	Б 2	3,90	31,9	10668	31067	4,88	39,9	17171	52893
	Б 3	1,02	12,7	2354	7579	2,73	34,0	11001	38235
	Б 4	3,04	56,5	9331	21267	3,54	65,8	15754	52737
	Б 5	0,29	4,2	996	1959	0,89	13,0	4519	15065
	Б 6	2,16	28,8	5300	13686	2,90	38,6	9438	31103
	Б 7	1,14	32,6	4182	9600	1,41	40,3	11531	35775
	Б 8	2,08	40,7	7030	22876	2,65	51,9	13005	40441
	Б 9	1,01	40,1	2404	4615	1,03	40,9	7598	24118
	Б 10	2,83	79,5	7287	15186	2,91	81,7	10943	32202
	Б 11	1,05	21,4	2029	5529	1,04	21,2	9483	22438
2	Б 12	0,80	13,3	2515	5912	2,25	37,3	8056	27245
УКУПНО (1-2)		21.55	/	61 898	161967	29.66	34.4	132415	416617

Табела бр. 7б – Локације за изградњу под посебним условима
(у оквиру парцела маслињака) по блоковима

Цјелина	БЛОК		ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОД ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА			
	Назив	Површина (ha)	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	БГП (м ²)	БРГП (м ²)
1	Б 1	20.49	0.15	0.7	449	1047
	Б 2	12.23	1.89	15.5	5684	13263
	Б 3	8.03	/	/	/	/
	Б 4	5.38	/	/	/	/
	Б 5	6.84	0.37	5.4	938	2250
	Б 6	7.51	1.37	18.2	411	958
	Б 7	3.50	/	/	/	/
	Б 8	5.11	0.04	0.8	108	431
	Б 9	2.52	/	/	/	/
	Б 10	3.56	/	/	/	/
	Б 11	4.91	/	/	/	/
2	Б 12	6.03	/	/	/	/
УКУПНО (1-2)		86.12	3.82	4.4	7590	17949

1.3.2. Комерцијални објекти и услуге

Простор за комерцијалне објекте и услуге у границама ДУП-а се састоји из објеката намијењених угоститељству и туризму, трговини и услугама. Могу се у оквиру објеката ове намјене градити и простори намијењени становању, и то:

- у односу 60 : 40 = комерцијални објекти : стамбеним објектима.

Изграђени објекти су различите спратности, квалитета градње, као и начина коришћења. Укупна површина коју заузимају објекти намијењени комерцијалним објектима и услугама у границама ДУП-а износи **2.89 ha**.

Планским рјешењем се не предвиђа знатно повећање површине намијењене за комерцијалне објекте тако да укупно износи **3.02 ha**, али се повећава бруто грађевинска површина – БГП објеката са **9 233m²** на **10 965 m²** и бруто развијена грађевинска површина објеката – БРГП са **21 343m²** на **38 324m²**. Ова намјена је комплементарна са становањем, па се ови објекти осим на локацијама датим ДУП-ом могу градити и у зони намијењеној за стамбену изградњу.

Табела бр. 8 - Комерцијални објекти и услуге по блоковима

Цјелина	БЛОК	КОМЕРЦИЈАЛНИ ОБЈЕКТИ И УСЛУГЕ							
		Постојеће стање				ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ			
		Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	БГП (m ²)	БРГП (m ²)	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	БГП (m ²)	БРГП (m ²)
1	Б 1	0,07	0,3	443	2658	0,07	0,3	354	1274
	Б 2	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
	Б 3	/	/	/	/	0,11	1,4	370	1267
	Б 4	0,13	2,4	355	1065	0,14	2,6	712	2561
	Б 5	/	/	/	/	0,34	5,0	0	0
	Б 6	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
	Б 7	1,28	36,6	4602	9841	1,13	32,3	5096	18118
	Б 8	0,07	1,4	363	1452	0,00	0,0	0	0
	Б 9	1,11	44,0	2072	4004	1,10	43,7	3865	13252
	Б 10	0,10	2,8	121	121	0,00	0,0	0	0
	Б 11	0,13	2,6	924	1636	0,13	2,6	568	1852
2	Б 12	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
УКУПНО (1-2)		2.89	/	9233	21342	3.02	3.5	10965	38324

1.3.3. Јавни објекти

Простор за јавне објекте у границама ДУП-а се састоји из објеката намијењених образовању, социјалној заштити, државним органима и управи, култури, као и спорту и рекреацији. Изграђени објекти су углавном приземни, различитог квалитета градње, као и начина коришћења. Укупна површина коју заузимају објекти намијењени јавним објектима у границама ДУП-а износи **2,69 ha**.

Табела бр. 9 - Јавни објекти по блоковима

Цјелина	БЛОК	ЈАВНИ ОБЈЕКТИ							
		Постојеће стање				ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ			
		Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	БГП (m ²)	БРГП (m ²)	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	БГП (m ²)	БРГП (m ²)
1	Б 1	/	/	/	/	0.00	0.0	0	0
	Б 2	0,01	0,05	81	81	0.12	1.0	81	81
	Б 3	/	/	/	/	0.00	0.0	0	0
	Б 4	/	/	/	/	0.00	0.0	0	0
	Б 5	/	/	/	/	0.00	0.0	0	0
	Б 6	/	/	/	/	0.00	0.0	0	0
	Б 7	/	/	/	/	0.00	0.0	0	0
	Б 8	/	/	/	/	0.00	0.0	0	0
	Б 9	/	/	/	/	0.00	0.0	0	0
	Б 10	/	/	/	/	0.00	0.0	0	0
	Б 11	2,68	54,6	4 858	4 858	3.16	64.4	5256	9882
2	Б 12	/	/	/	/	0.00	0.0	0	0
УКУПНО (1-2)		2.69	/	4 939	4 939	3.28	3.8	5337	9963

Планским рјешењем се предвиђа повећање површине намјењене за јавне објекте за **0,59 ha**, односно за **18%**, тако да укупно износи **3,28 ha**. Такође, се повећава и бруто грађевинска површина – БГП објеката са **4 939 m²** на **5 337 m²** и бруто развијена грађевинска површина објеката – БРГП са **4 939 m²** на **9 963 m²**. Ова намјена је комплементарна са становањем, па се ови објекти осим на локацијама датим ДУП-ом могу градити и у зони намјењеној за стамбену изградњу.

Све интервенције у простору, односно на парцели намјењеној за културу у оквиру блока Б2 раде се уз прибављено мишљење надлежног органа за заштиту споменика културе, на начин прописан законом.

1.3.4. Посебни објекти

Посебни објекти, односно вјерски објекти у границама ДУП-а се налазе у оквиру три блока, и то:

- У блоку **Б1** – Црква «Светог Илије»,
- У блоку **Б2** – Црква «Светог Томе»,
- У блоку **Б7** – Црква «Светог Вида» (манастирски комплекс).

Изграђени објекти су из периода формирања насеља, односно грађени су после 14. вијека. Укупна површина коју заузимају посебни објекти у границама ДУП-а износи **0,28 ha**. Планским рјешењем се не предвиђа повећање површине намјењене за посебне објекте, али се повећава бруто грађевинска површина – БГП објеката са **585 m²** на **673 m²** и бруто развијена грађевинска површина објеката – БРГП са **901 m²** на **1 220 m²**. У оквиру припадајућих парцела могу се поред храма градити и објекти који су у његовој функцији коришћења. Све интервенције у простору, односно на парцелама на којима су изграђени вјерски објекти раде се уз прибављено мишљење надлежног министарства за заштиту споменика културе, на начин прописан законом.

Такође, у границама ДУП-а у оквиру блока **Б2** налази се заштићено непокретно културно добро – **Археолошко налазиште «Мириште» (поглавље 1.2.3. Јавни објекти – култура)**. Два римска мозаика на овом локалитету су из 3. вијека п.н.е. и посебне су културно-историјске вриједности. Први мозаик површине од 15м² је откривен 1902. године, а други површине од око 37,5м² неколико година касније и оба су представљали подне декорације у римској грађевини.

Све интервенције у простору, односно на парцелама на којима се налази археолошки локалитет – налазиште «Мириште» и вјерски објекти или њиховом непосредном окружењу раде се уз претходно прибављено мишљење надлежног органа за заштиту споменика културе, на начин прописан законом.

Табела бр. 10 - Посебни објекти по блоковима

Цјелина	БЛОК	ПОСЕБНИ ОБЈЕКТИ (вјерски објекти)							
		Постојеће стање				ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ			
		Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	БГП (м ²)	БРГП (м ²)	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	БГП (м ²)	БРГП (м ²)
1	Б 1	0,05	0,2	61	61	0,04	0,2	61	61
	Б 2	0,05	0,4	64	64	0,05	0,4	64	64
	Б 3	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
	Б 4	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
	Б 5	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
	Б 6	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
	Б 7	0,18	5,1	460	776	0,18	5,1	548	1095
	Б 8	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
	Б 9	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
	Б 10	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
	Б 11	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
2	Б 12	/	/	/	/	0,00	0,0	0	0
УКУПНО (1-2)		0,28	/	585	901	0,27	0,3	673	1220

1.3.5. Комунални објекти

Простор за комуналне објекте у границама ДУП-а заузима површину од **0,25 ha**. Планским рјешењем се предвиђа повећање површине намјењене за комуналне објекте за **0,35 ha**, односно за **140,0%**, тако да укупно износи **0,6 ha**. Планирано повећање површине се односи на проширење градског гробља у оквиру блока **Б1**. У току је изградња градске капеле.

Такође, у оквиру блока **Б1** се налази и резервоар пијаће воде за насеље Петровац, који ће и после изградње регионалног система за водоснабдијевање са Скадарског језера остати у функцији. Све мјере санитарне заштите изворишта водоснабдијевања се примјењују на начин прописан законском регулативом.

Табела бр. 11 - Комунални објекти по блоковима

Цјелина	БЛОК	КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ			
		Постојеће стање		ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ	
		Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)
1	Б 1	0.20	1.0	0.49	2.4
	Б 2	0.05	0.4	0.05	0.4
	Б 3	/	/	/	/
	Б 4	/	/	/	/
	Б 5	/	/	/	/
	Б 6	/	/	/	/
	Б 7	/	/	/	/
	Б 8	/	/	/	/
	Б 9	/	/	/	/
	Б 10	/	/	/	/
	Б 11	/	/	/	/
2	Б 12	/	/	/	/
УКУПНО (1-2)		0.25	/	0.6	2.8

1.3.6. Саобраћај и саобраћајне површине

Простор за саобраћај и саобраћајне површине у границама ДУП-а заузима простор од **14,84 ha**. Планским рјешењем се предвиђа повећање површине намјењене за саобраћај и саобраћајне површине за **1,86 ha**, односно за **12,5%**, тако да укупно износи **16,70 ha**. Предвиђена је изградња саобраћајница (колских, колско-пјешачких и пјешачких) у дужини од око **3450 м**, као и реконструкција постојећих саобраћајница, гдје просторне могућности дозвољавају ширење регулације.

Такође се планира изградња јавне гараже у оквиру блока **Б4** и аутобуске станице у оквиру блока **Б8**, тако да се повећава бруто грађевинска површина – БГП објеката са **128 м²** на **3 367 м²** и бруто развијена грађевинска површина објеката – БРГП са **128 м²** на **9 528 м²**.

Табела бр. 12 – Саобраћај и саобраћајне површине по блоковима

Цјелина	БЛОК	САОБРАЋАЈ И САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ							
		Постојеће стање				ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ			
		Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	БГП (м ²)	БРГП (м ²)	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	БГП (м ²)	БРГП (м ²)
1	Б 1	2,14	10,4	/	/	2,51	12,2	0	0
	Б 2	2,33	19,1	/	/	1,20	9,8	0	0
	Б 3	2,07	25,8	/	/	2,64	32,8	0	0
	Б 4	1,20	22,3	128	128	1,61	29,9	1335	3433
	Б 5	1,87	27,3	/	/	1,88	27,5	0	0
	Б 6	1,61	21,4	/	/	1,33	17,7	0	0
	Б 7	0,64	18,3	/	/	0,69	19,7	0	0
	Б 8	1,44	28,2	/	/	1,97	38,6	2032	6095
	Б 9	0,40	15,9	/	/	0,39	15,5	0	0
	Б 10	0,60	16,8	/	/	0,65	18,3	0	0
	Б 11	0,35	7,1	/	/	0,48	9,8	0	0
2	Б 12	0,19	3,1	/	/	1,35	22,4	0	0
УКУПНО (1-2)		14,84	/	128	128	16,70	19,4	3367	9528

Дуж главне улазно-излазне саобраћајнице, као и дуж новопланиране саобраћајнице према Буљарици предвиђена су обострана аутобуска стајалишта за локални саобраћај. Реконструкцијом раскрснице Јадранског пута и друге улазно-излазне саобраћајнице за Петровац из смера Будве изградњом денivelисаног укрштања безбједност саобраћаја се знатно повећава.

1.3.7. Зелене површине

Зелене површине у границама ДУП-а заузимају простор од **14,07 ha**. Планским рјешењем предвиђено је њихово повећање за **2,11 ha** или **15,0%**, тако да укупно износи **16,18 ha**. Повећање зелених површина се односи на формирање скверова, парк шуме и заштитног зеленила.

Табела бр. 13 – Зелене површине по блоковима

Цјелина	БЛОК	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ			
		Постојеће стање		ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ	
		Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)
1	Б 1	2,70	13,2	7,91	38,6
	Б 2	4,23	34,6	2,85	23,3
	Б 3	2,46	30,6	1,94	24,1
	Б 4	0,09	1,7	0,09	1,7
	Б 5	2,78	40,6	1,96	28,7
	Б 6	0,75	10,0	0,78	10,4
	Б 7	/	/	0,09	2,6
	Б 8	0,67	13,1	0,45	8,8
	Б 9	/	/	0,00	0,0
	Б 10	0,03	42,7	0,00	0,0
	Б 11	/	/	0,08	1,6
2	Б 12	0,36	6,0	0,03	0,5
УКУПНО (1-2)		14,07	/	16,18	18,8

Сквер је мања уређена зелена површина засађена ситним медитеранским растињем распоређена на више засебних локације у оквиру грађевинског подручја укупне површине **0,34 ha**. Парк шума се формира у оквиру блока **Б1** дуж обале Заколач, као и око градског гробља и укупно заузима површину од **7,12 ha**, док заштитно зеленило егзистира дуж повремених водотокова и износи **0,43 ha**.

Садња одговарајућег биља и формирање „еколошких сунцобрана“ ради заштите од високе инсолације и микроорганизама је обавезан елемент за побољшање квалитета пејзажа. Као биолошку основу за формирање вегетацијског потенцијала, поред фитонцидних биљака високог раста, користити и врсте које подносе „посолицу“ и то: *Pittosporum tobira*, *Tamarix sp.*-тамарис, *Nerium oleander*, *Myrtus communis*-мирта, *Vitex agnus castus*-коноплика, *Pistacia lentiscus*-тршља, *Atriplex hallimus*-слана пепелуга, *Arbutus unedo*-магиња, *Viburnum tinus*-лемприка.

Осим наведеног зеленила, у склопу зелених површина исказана је и површина под маслинама, односно маслињаци, која износи **8,29 ha**. **Република Црна Гора је маслину заштитила као добро од општег интереса Законом о маслинарству**. Сходно томе у наредном поглављу су дати посебни услови за површине под маслинама, с обзиром да је забрањена сјеча маслинових стабала и садница, као и њихово оштећење.

1.3.8. Шуме

Простор под шумом у оквиру граница ДУП-а износи **17,35 ha**, док је планским рјешењем дато његово смањење за **6,99 ha** или за **40.3%**, тако да укупна површина под шумама износи **10,36 ha**. Исказано смањење површине под шумом је фиктивно, јер се формира парк шума у оквиру блока **Б1**, површине **7,12 ha**, дуж обале Закољач (поглавље 1.2.7. – Зеленило). Предлаже се да се за дијелове површина где се ДУП-ом предвиђа њихово смањење направи процјена стабала и да се очувана стабла измјесте у предвиђену парк шуму.

Табела бр. 14 - Шуме по блоковима

Целина	БЛОК	Ш У М Е			
		Постојеће стање		ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ	
		Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)
1	Б 1	10,74	52,4	4.00	19.5
	Б 2	1,01	8,3	1.10	9.0
	Б 3	0,54	6,7	0.60	7.5
	Б 4	/	/	0.00	0.0
	Б 5	0,83	12,1	1.38	20.2
	Б 6	1,25	16,6	1.01	13.4
	Б 7	/	/	0.00	0.0
	Б 8	0,16	3,1	0.00	0.0
	Б 9	/	/	0.00	0.0
	Б 10	/	/	0.00	0.0
	Б 11	/	/	0.00	0.0
2	Б 12	2,82	46,8	2.27	37.6
УКУПНО (1-2)		17,35	/	10.36	12.00

1.3.9. Обала

Обала у границама ДУП-а заузима површину од **1,83 ha**, и то само у оквиру блока **Б1** на потезу Закољач. Овај дио обале налази се у оквиру сектора 44. (Перезића до – Петровац – Луцице) у зони Отвореног мора, а на основу Просторног плана посебне намјене за подручје морског добра.

Табела бр. 15 - Обала по блоковима

Целина	БЛОК	О Б А Л А			
		Постојеће стање		ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ	
		Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)
1	Б 1	1,83	9,0	1.83	8.9
	Б 2	/	/	/	/
	Б 3	/	/	/	/
	Б 4	/	/	/	/
	Б 5	/	/	/	/
	Б 6	/	/	/	/
	Б 7	/	/	/	/
	Б 8	/	/	/	/
	Б 9	/	/	/	/
	Б 10	/	/	/	/
	Б 11	/	/	/	/
2	Б 12	/	/	/	/
УКУПНО (1-2)		1.83	/	1.83	2.1

Планским рјешењем се не предвиђа повећање површине намијењене за обалу, али се планира формирање мањих плажа дуж обале Закољач, на простору од тврђаве «Кастела» до хотела «Ас» који је у реконструкцији. Такође, дуж овог правца се простире и пјешачка стаза. За овај простор у оквиру блока **Б1**, обавезна је израда урбанистичког пројекта на начин прописан законом.

1.3.10. Водотокови

У границама ДУП-а водотокови заузимају површину од **0,79 ha**. Планским рјешењем предвиђено је смањење за **0,30 ha** или **38%**, тако да укупно износи **0,49 ha**.

Табела бр. 16 - Водотокови по блоковима

Целина	БЛОК	ВОДОТОКОВИ			
		Постојеће стање		ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ	
		Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)
1	Б 1	0,05	0,2	0,07	0,3
	Б 2	0,05	0,4	0,09	0,7
	Б 3	0,24	3,0	0,01	0,1
	Б 4	0,14	2,6	0,00	0,0
	Б 5	0,08	1,2	0,02	0,3
	Б 6	0,04	0,5	0,12	1,6
	Б 7	/	/	0,00	0,0
	Б 8	/	/	0,00	0,0
	Б 9	/	/	0,00	0,0
	Б 10	/	/	0,03	0,8
	Б 11	0,04	0,8	0,02	0,4
2	Б 12	0,15	2,5	0,13	2,2
УКУПНО (1-2)		0,79	/	0,49	0,6

Водотокови у границама ДУП-а, као и непосредном окружењу су повремени, бујичног карактера. Исказано смањење се односи на уређење водотокова, тако што ће се започето зацјевљење водотокова у центру насеља наставити узводно, у широј зони центра која је у непосредном контакту са центром.

1.3.11. Неизграђене и неуређене површине

Неизграђење и неуређене површине у границама ДУП-а износе **9,37 ha** или **11,0%** од укупне површине урбанистичког плана, док планским рјешењем ове површине више не егзистирају, односно предвиђа се уређење свих површина у границама ДУП-а.

1.4. БИЛАНС НАМЈЕНЕ ПОВРШИНА

Упоредни преглед намјене површина у границама ДУП-а постојећег стања и планског рјешења дат је следећим табелама појединачно по блоковима и укупно за цијело подручје у границама ДУП-а.

Табела бр. 18 – Биланс намјене површина – Блок Б1

Намјена – Блок Б1	Постојеће стање		ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ	
	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)
Становање	2.23	10.9	3.43	16.7
Становање под посебним условима у оквиру парцела маслињака	/	/	0.15	0.7
Комерцијални објекти и услуге	0.07	0.3	0.07	0.3
1. Угоститељство и туризам	0.07	0.3	0.07	0.3
Посебни објекти (вјерски објекти)	0.04	0.2	0.04	0.2
Комунални објекти	0.20	1.0	0.49	2.4
1. Гробље	0.14	0.7	0.43	2.1
2. Водоснабдијевање	0.06	0.3	0.06	0.3
Саобраћај и саобраћајне површине	2.14	10.4	2.51	12.2
1. Саобраћајнице	2.14	10.4	2.51	10.6
Зелене површине	2.70	13.2	7.91	38.6
1. Маслињаци	2.70	13.2	0.7	3.4
2. Парк шума	/	/	7.12	34.9
3. Сквер	/	/	0.09	0.4
Шуме	10.74	52.5	4.0	19.5
Обала	1.83	9.0	1.83	8.9
Водотокови	0.05	0.2	0.07	0.3
Неизграђене и неуређене површине	0.48	2.3	/	/
УКУПНО	20.49	100.0	20.49	100.0

Табела бр. 19 – Биланс намјене површина – Блок Б2

Намјена – Блок Б2	Постојеће стање		ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ	
	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)
Становање	3,90	31,9	4,88	39,9
Становање под посебним условима у оквиру парцела маслињака	/	/	1,89	15,5
Јавни објекти	0,01	0,1	0,12	1,0
1. Култура	0,01	0,1	0,12	1,0
Посебни објекти (вјерски објекти)	0,05	0,4	0,05	0,4
Комунални објекти	0,05	0,4	0,05	0,4
1. Гробље	0,05	0,4	0,05	0,4
Саобраћај и саобраћајне површине	2,33	19,1	1,2	9,8
1. Саобраћајнице	2,33	19,0	1,05	8,6
Зелене површине	4,23	34,6	2,85	23,3
1. Маслињаци	4,23	34,6	2,81	23,0
2. Сквер	/	/	0,04	0,3
Шуме	1,01	8,3	1,10	9,0
Водотокови	0,05	0,4	0,09	0,7
Неизграђене и неуређене површине	0,60	4,9	/	/
УКУПНО	12,23	100,0	12,23	100,0

Табела бр. 20 – Биланс намјене површина – Блок Б3

Намјена – Блок Б3		Постојеће стање		ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ	
		Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)
Становање		1,02	12,7	2,73	34,0
Комерцијални објекти и услуге		/	/	0,11	1,4
1.	Угоститељство и туризам	/	/	0,11	1,4
Саобраћај и саобраћајне површине		2,07	25,8	2,64	32,8
1.	Саобраћајнице	2,23	25,8	2,64	32,8
Зелене површине		2,46	30,6	1,94	24,2
1.	Маслињаци	2,46	30,6	1,87	23,4
2.	Заштитно зеленило	/	/	0,07	0,8
Шуме		0,54	6,7	0,60	7,5
Водотокови		0,24	3,0	0,01	0,1
Неизграђене и неуређене површине		1,70	21,2	/	/
УКУПНО		8,03	100,0	8,03	100,0

Табела бр. 21 – Биланс намјене површина – Блок Б4

Намјена – Блок Б4		Постојеће стање		ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ	
		Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)
Становање		3,04	56,5	3,54	65,8
Комерцијални објекти и услуге		0,13	2,4	0,14	2,6
1.	Угоститељство и туризам	0,13	2,4	0,14	2,6
Саобраћај и саобраћајне површине		1,20	22,3	1,61	29,9
1.	Јавна гаража	/	/	0,19	3,5
2.	Аутобуска станица	0,20	3,7	/	/
3.	Саобраћајнице	1,00	18,6	1,42	26,4
Зелене површине		0,09	1,7	0,09	1,7
1.	Маслињаци	0,09	1,7	/	/
2.	Сквер	/	/	0,02	0,4
3.	Заштитно зеленило	/	/	0,07	1,3
Водотокови		0,14	2,6	/	/
Неизграђене и неуређене површине		0,78	14,5	/	/
УКУПНО		5,38	100,0	5,38	100,0

Табела бр. 22 – Биланс намјене површина – Блок Б5

Намјена – Блок Б5		Постојеће стање		ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ	
		Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)
Становање		0,29	4,2	0,89	13,0
Становање под посебним условима у оквиру парцела маслињака		/	/	0,37	5,4
Комерцијални објекти и услуге		/	/	0,34	4,9
Саобраћај и саобраћајне површине		1,87	27,3	1,88	27,5
1.	Саобраћајнице	1,87	27,3	1,88	27,5
Зелене површине		2,90	42,4	1,96	28,7
1.	Маслињаци	2,90	42,4	1,96	28,7
Шуме		0,83	12,1	1,38	20,2
Водотокови		0,08	1,2	0,02	0,3
Неизграђене и неуређене површине		0,78	11,4	/	/
УКУПНО		6,84	100,0	6,84	100,0

Табела бр. 23 – Биланс намјене површина – Блок Б6

Намјена – Блок Б6		Постојеће стање		ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ	
		Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)
Становање		2,16	28,9	2,90	38,6
Становање под посебним условима у оквиру парцела маслињака		/	/	1,37	18,2
Саобраћај и саобраћајне површине		1,61	21,4	1,33	17,7
1.	Саобраћајнице	1,61	21,4	1,21	16,1
2.	Паркинг за аутобусе	/	/	0,12	1,6
Зелене површине		0,75	10,0	0,78	10,4
1.	Маслињаци	0,75	10,0	0,65	8,6
2.	Заштитно зеленило	/	/	0,13	1,8
Шуме		1,25	16,6	1,01	13,5
Водотокови		0,04	0,5	0,12	1,6
Неизграђене и неуређене површине		1,70	22,6	/	/
УКУПНО		7,51	100,0	7,51	100,0

Табела бр. 24 – Биланс намјене површина – Блок Б7

Намјена – Блок Б7		Постојеће стање		ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ	
		Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)
Становање		1,14	32,6	1,41	40,3
Комерцијални објекти и услуге		1,28	36,6	1,13	32,3
1.	Угоститељство и туризам	1,19	34,0	1,13	32,3
2.	Услуге	0,09	2,6	/	/
Посебни објекти (вјерски објекат)		0,18	5,1	0,18	5,1
Саобраћај и саобраћајне површине		0,64	18,3	0,69	19,7
1.	Саобраћајнице	0,64	18,3	0,69	19,7
Зелене површине		/	/	0,09	2,6
1.	Сквер	/	/	0,09	2,6
Неизграђене и неуређене површине		0,26	7,4	/	/
УКУПНО		3,50	100,0	3,50	100,0

Табела бр. 25 – Биланс намјене површина – Блок Б8

Намјена – Блок Б8		Постојеће стање		ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ	
		Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)
Становање		2,08	40,7	2,65	51,8
Становање под посебним условима у оквиру парцела маслињака		/	/	0,04	0,8
Комерцијални објекти и услуге		0,07	1,4	/	/
1.	Угоститељство и туризам	0,07	1,4	/	/
Саобраћај и саобраћајне површине		1,44	28,2	1,97	38,6
1.	Аутобуска станица	/	/	0,51	10,0
2.	Саобраћајнице	1,44	28,2	1,46	28,6
Зелене површине		0,67	13,1	0,45	8,8
1.	Маслињаци	0,67	13,1	0,28	5,5
2.	Сквер	/	/	0,1	1,9
3.	Заштитно зеленило	/	/	0,07	1,4
Шуме		0,16	3,1	/	/
Неизграђене и неуређене површине		0,69	13,5	/	/
УКУПНО		5,11	100,0	5,11	100,0

Табела бр. 26 – Биланс намјене површина – Блок Б9

Намјена – Блок Б9		Постојеће стање		ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ	
		Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)
Становање		1.01	40.1	1.03	40.9
Комерцијални објекти и услуге		1.11	44.0	1.10	43.6
1.	Угоститељство и туризам	1.11	44.0	1.10	43.6
Саобраћај и саобраћајне површине		0.40	15.9	0.39	15.5
1.	Саобраћајнице	0.40	15.9	0.39	15.5
УКУПНО		2.52	100.0	2.52	100.0

Табела бр. 27 – Биланс намјене површина – Блок Б10

Намјена – Блок Б10		Постојеће стање		ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ	
		Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)
Становање		2.83	79.5	2.91	81.7
Комерцијални објекти и услуге		0.10	2.8	/	/
1.	Услуге	0.10	2.8	/	/
Саобраћај и саобраћајне површине		0.60	16.9	0.65	18.3
1.	Саобраћајнице	0.60	16.9	0.65	18.3
Зелене површине		0.03	0.8	/	/
1.	Маслињаци	0.03	0.8	/	/
Водотокови		/	/	/	/
УКУПНО		3.56	100.0	3.56	100.0

Табела бр. 28 – Биланс намјене површина – Блок Б11

Намјена – Блок Б11		Постојеће стање		ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ	
		Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)
Становање		1.05	21.4	1.04	21.2
Комерцијални објекти и услуге		0.13	2.6	0.13	2.6
1.	Угоститељство и туризам	0.13	2.6	0.13	2.6
Јавни објекти		2.68	54.6	3.16	64.4
1.	Образовање	1.07	21.8	1.02	20.8
2.	Социјална заштита	0.35	7.1	0.35	7.1
3.	Државни органи и управа	0.28	5.7	0.22	5.7
4.	Спорт и рекреација	0.98	20.0	1.57	32.0
Саобраћај и саобраћајне површине		0.35	7.1	0.48	9.8
1.	Саобраћајнице	0.35	7.1	0.48	9.8
Зелене површине		/	/	0.08	1.6
1.	Заштитно зеленило	/	/	0.08	1.6
Водотокови		0.04	0.8	0.02	0.4
Неизграђене и неуређене површине		0.66	13.5	0	0
УКУПНО		4.91	100,0	4,91	100,0

Табела бр. 29 – Биланс намјене површина – Блок Б12

Намјена – Блок Б12		Постојеће стање		ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ	
		Површина (ha)	Учешће у блоку (%)	Површина (ha)	Учешће у блоку (%)
Становање		0,80	13,4	2,25	37,3
Саобраћај и саобраћајне површине		1,19	19,7	1,35	22,4
1.	Саобраћајнице	1,19	19,7	1,35	22,4
Зелене површине		0,36	6,0	0,03	0,5
1.	Маслињаци	0,36	6,0	0,02	0,3
2.	Заштитно зеленило	/	/	0,01	0,2
Шуме		2,82	46,7	2,27	37,6
Водотокови		0,15	2,5	0,13	2,2
Неизграђене и неуређене површине		0,71	11,7	/	/
УКУПНО		6,03	100,0	6,03	100,0

Табела бр. 30 – Биланс намјене површина у границама ДУП-а

Намјена		Постојеће стање		ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ	
		Површина (ha)	Учешће у ДУП-у (%)	Површина (ha)	Учешће у ДУП-у (%)
1.	Становање	21.55	25,0	29.66	34.4
	Становање под посебним условима у оквиру парцела маслињака	/	/	3.82	4.4
2.	Комерцијални објекти и услуге	3.1	3.6	2.68	3.1
3.	Јавни објекти	2.69	3.1	3.28	3.8
	3.1. Образовање	1.07	1.2	1.02	1.2
	3.2. Социјална заштита	0.35	0.4	0.35	0.4
	3.3. Државни органи и управа	0.28	0.3	0.22	0.3
	3.4. Спорт и рекреација	0.98	1.1	1.57	1.8
	3.5. Култура	0.01	0.1	0.12	0.1
4.	Посебни објекти (вјерски објекти)	0.28	0.3	0.27	0.3
5.	Комунални објекти	0.25	0.3	0.54	0.6
	5.1. Гробље	0.19	0.2	0.48	0.5
	5.2. Водоснабдијевање	0.06	0.1	0.06	0.1
6.	Саобраћај и саобраћајне површине	14.84	17.2	17.39	20.2
	6.1. Аутобуска станица	0.20	0.2	0.51	0.6
	6.2. Гаража	/	/	0.19	0.2
	6.3. Паркинг за аутобусе	/	/	0.12	0.1
	6.4. Саобраћајнице	14.64	17.0	16.57	19.2
7.	Зелене површине	14,07	16,4	18,57	21,6
	7.1. Маслињаци	14,07	16,4	10,76	12,5
	7.2. Парк шума	/	/	7,06	8,2
	7.3. Сквер	/	/	0,26	0,3
	7.4. Заштитно зеленило	/	/	0,49	0,6
8.	Шуме	17,35	20,1	10,49	12,2
9.	Обала	1,83	2,1	1,83	2,1
10.	Водотокови	0,79	0,9	0,49	0,6
11.	Неизграђене и неуређене површине	9,37	11,0	0	0
УКУПНО (1 – 11)		86.12	100.0	86.12	100.0

2. МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА И ВОДОТОКОВА

2.1. МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА

Саобраћајна матрица у границама ДУП-а дефинисана је Измјенама и допунама дијела ГУП-а, Сектор: Каменово – Буљарице уз уважавање постојеће уличне мреже формиране реализацијом предходно донијете планске и урбанистичке документације или стихијски (неплански) настале на терену углавном са недовољном ширином регулације и великим нагибом тако да су у великом броју неадекватне за одвијање колског саобраћаја.

У планском решењу мрежу саобраћајница чине;

- Колске саобраћајнице,
- Колско-пјешачке саобраћајнице,
- Пјешачке стазе.

Укупна дужина свих планираних саобраћајница у границама ДУП-а износи ~ **3 450 м**.

Дионица магистралног пута – Јадранске магистрале од тачке **Е** до тачке **Ф** (графички прилог бр. 4 - «Мрежа саобраћајница и водотокова са аналитичко-геодетским елементима за обиљежавање и регулационим и нивелационим решењима») у дужини од **1 200 м** је у тренутку израде ДУП-а у реконструкцији. Реконструкцијом се изводи проширење саобраћајнице које подразумијева изградњу треће саобраћајне траке у ширини од **3,0 м**.

Мирујући саобраћај у границама ДУП-а организован је двојако, и то на јавним површинама за паркирање или гаражирање моторних возила или у оквиру припадајућих парцела. Постојећи број паркинг мјеста од око **85** је незнатан у односу на потребе од **1472** ради обезбјеђења несметаног функционисања саобраћаја. Санација насталог проблема предвиђена је ДУП-ом тако што се обезбјеђује број паркинг мјеста на отвореним паркиралиштима **274**, у гаражи **320** и на парцелама **843**, тако да дефицит паркинг мјеста у границама ДУП-а износи **35**.

У оквиру блока **Б4** планирана је изградња најмање троетажне јавне гараже.

За нове објекте обавезно је у оквиру припадајуће парцеле обезбједити паркирање или гаражирање моторних возила **према нормативима** датим у оквиру **поглавља 5**.

Површина гараже у оквиру сутеренске етаже стамбених или комерцијалних објеката, **не** урачунава се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Табела бр. 30 – Паркинг мјеста по блоковима

Цјелина	БЛОК	МЈЕСТА ЗА ПАРКИРАЊЕ					
		Постојећа	Потребна	Остварено			УКУПНО
				Отворени паркинзи	Гаража	На парцели	
1	Б 1	/	135	21	/	125	146
	Б 2	/	180	30	/	146	176
	Б 3	/	78	18	/	55	73
	Б 4	48	190	56	320	107	483
	Б 5	/	18	/	/	14	14
	Б 6	/	140	38	/	66	104
	Б 7	/	134	/	/	41	41
	Б 8	26	170	56	/	87	143
	Б 9	11	80	18	/	30	48
	Б 10	/	110	26	/	88	114
	Б 11	/	165	11	/	36	47
2	Б 12	/	72	/	/	48	48
УКУПНО (1-2)		85	1 472	274	320	843	1 437

Услови за кретање хендикепираних особа у границама ДУП-а код изградње саобраћајница и пјешачких површина, као и код прилаза објектима за јавно коришћење (образовање, социјална и здравствена заштита, култура, државни органи и управа, пошта, банка) су сљедећи::

- Тротоари и пјешачки прелази могу имати нагиб до 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:2);
- Највиши попречни нагиб тротоара на правац кретања износи 2%;
- За савлађивање висинске разлике између тротоара и коловоза максимални нагиб закошеног дијела може износити 20% (1:5);
- Прилаз до објеката за јавно коришћење предвидјети на дијелу објекта чији је приземни дио у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен.

На графичком прилогу бр. 4 - «Мрежа саобраћајница и водотокова са аналитичко-геодетским елементима за обиљежавање и регулационим и нивелационим рјешењима» дати су сви неопходни подаци за обиљежавање саобраћајница.

2.2 МРЕЖА ВОДОТОВОКА

Повремени водотокови бујичног карактера са падина Паштовске горе зракасто се спуштају према заливу у Петровцу. Сви ови повремени водотокови у централној зони насеља већ су зацјевљени, па сходно томе предвиђа се зацјевљење дионица водотокова углавном дуж саобраћајница у контактної зони са центром насеља, које су обиљежене на графичком прилогу бр. 4 - «Мрежа саобраћајница и водотокова са аналитичко-геодетским елементима за обиљежавање и регулационим и нивелационим рјешењима». Пречник цијеви којима се врши зацјевљење дионица повремених водотокова не може бити мањи од пречника цијеви већ зацјевљених дионица водотокова низводно.

Остале дионице повремених водотокова остају у својим матичним коритима, с тим што је потребно вршити њихово редовно одржавање на начин прописан законом.

3. МРЕЖА И ОБЈЕКТИ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. ХИДРОТЕХНИКА

• Водовод и канализација

Петровац се снабдијева водом из изворишта Режевића Ријека путем доводног цјевовода Ø 150mm до главног резервоара $V=480\text{m}^3$ на брду „Заколач“ са котом дна 75,00м; као и из изграђеног бунара у Буљарици са одговарајућим цјевоводом Ø 300mm до Петровца. Планирано је повећање резерварског простора и то на локацији „Заколач“ на 1000 m^3 воде и на локацији „Брежине“ на коту 75,00 м на 1000 m^3 воде.

Потрошачи воде на дијелу насеља испод коте 60,00 могу се гравитационо снабдјевати из напријед поменутих резервоара, а за потрошаче друге висинске зоне изнад 60,00 МНМ планирано је снабдијевање путем горњег цјевовода Ø 150mm који спаја два резервоара и који се напаја водом помоћу пумпи за повећање притиска за потрошаче друге висинске зоне изнад коте 60,00.

Планирана водоводна мрежа је прстенастог типа, јер се тиме омогућава боља расподјела притиска код свих потрошача, а у случају квара на било ком дијелу мреже, помоћу два сусједна вентила се блокира само оштећена дионица цјевовода, док се сви остали потрошачи несметано снабдијевају водом док траје интервенција на оштећеном дијелу водоводне дистрибутивне мреже.

Потребе за водом за различите категорије потрошача планиране су:

- | | |
|-------------------------------|----------------|
| - хотели „А“ категорије | 1000 л/кап/дин |
| - хотели „Б“ и „Ц“ категорије | 800 л/кап/дин |
| - одмаралиште | 500 л/кап/дин |
| - кампови | 200 л/кап/дин |
| - стално становништво | 300 л/кап/дин |

Коефицијенти дневне неравномјерности потрошње воде је $K1=1,37$ у дијелу максималне потрошње што је услов за обезбјеђење количине воде из изворишта и за максималну часовну потрошњу $K2=1,80$ што је услов за димензионисање секундарне водоводне мреже.

Противпожарна резерва воде за потребе уличних хидраната је планирана у количини од 5 л/сек воде у трајању од 2 часа гашења пожара.

Примарна разводна мрежа пречника Ø300, Ø200 и Ø150 са секундарном уличном мрежом Ø100mm, је повезана прстенасто у првој висинској зони, а гранасто у другој – горњој висинској зони јер то условљава положај планираног насељавања.

Садашње рјешење водоснабдјевања Петровца из постојећег Будванског водовода има слабости јер се количина воде у извориштима смањује у љетњем периоду, када су потребе највеће, па се планира повезивање овог водовода са планираним. Регионални водовод Ø1000mm и Ø900mm помоћу прикључног цјевовода Ø300mm. И након повезивања са Регионалним водоводним системом, сва досадашња изворишта се морају штитити од загађивања и деструкције, јер и даље остају у функцији. То је дио базног принципа за развој свих регионалних система, по коме се регионалним системима доводе у канализације само недостајуће количине воде, док се и даље користе сва изворишта која се могу поуздано штитити и чија експлоатација не изазива неке еколошке последице.

Прикупљање и одвођење употребљених санитарних вода из насеља Петровац је планирано помоћу гравитационе мреже фекалне канализације у дијелу насеља Петровац, док се отпадне воде из Лучица помоћу одговарајуће црпне станице пребацују до постојеће главне црпне станице фекалне канализације, одакле се потискују постојећим испустом у море помоћу цјевовода $\varnothing 260\text{mm}$ дужине $1\,400\text{m}$.

Главни фекални колектор $\varnothing 400\text{mm}$ поред обале, прихвата бочне сабирне колекторе пречника $\varnothing 300\text{mm}$, $\varnothing 250\text{mm}$ и $\varnothing 200\text{mm}$.

Секундарна канализациона мрежа обухвата све планиране саобраћајнице, а у складу са конфигурацијом терена, тако да се сва употребљена санитарна вода прихвата секундарном мрежом фекалне канализације $\varnothing 200\text{mm}$ и одводи до главног колектора и до главне црпне станице фекалне канализације, где ће се у другој фази реализације овог система изградити. Постројење за пречишћавање отпадних вода, уз обавезну реализацију предтретмана отпадних вода до нивоа квалитета да смију да буду упуштене у канализацију насеља.

• Одвођење површинских и кишних вода

Повољна конфигурација терена и добра пријемна моћ постојећих потока, омогућава ефикасно одвођење атмосферских вода прикупљених помоћу уличних сливника и ригола на саобраћајницама и другим уређеним површинама.

Улични канали се планирају $\varnothing 250\text{mm}$ до $\varnothing 600\text{mm}$ са подужним подом 1-2%, што је лако реализовати јер су углавном и подужни падови постојећих саобраћајница одговарајући, а на дионицама са већим нагибом, одводници за атмосферску канализацију до испуста у реципијент би били каскадирани на дионицама са превеликим нагибом.

Димензионисање одвода кишне канализације ускладити са степеном урбанизације подручја или значајем саобраћајнице коју пресеца и са т.з.в. двадесетпетогодишњом великом водом ($Q_w 4\%$) уз обезбеђење потребног зазора испод мостова за $Q 1\%$.

Код уређења водотока који протичу кроз урбане зоне, треба имати у виду естетске, а не само функционалне захтјеве, тако да се регулација обавља по принципима урбане регулације.

Мали водотоци кроз насеље се могу претворити у затворене колекторе, тако да се обезбиједи капацитет за пропуштање $Q_w 4\%$.

Иначе се димензионисање кишне канализације отвореног и затвореног типа врши према анализи вјероватноће интензитета кише, али се оквирно у урбаним зонама усваја интензитет т.з.в. четворогодишне кише ($q 25\%$).

Највећи поток на подручју Петровца је „Нерин“, који пролази најужим градским језгром. Регулисан је углавном са профилом од $6,5 \times 1,5\text{m}$. Поток Нерин има велики пад од 4% до 9%, па је неопходно каскадама умирити ток и смањити могућност еродирања овог подручја. Рачунски протицај велике воде је $13,00\text{m}^3/\text{сек}$. С обзиром да је поток Нерин један од главних извора седимената којим се Петровачка плажа прихрањује природним путем, регулација овог потока не смије угрозити доток седимената на плажу

Графички прилог бр. 8.1. –

Мрежа и објекти комуналне инфраструктуре - хидротехника

3.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Постојеће стање

Петровац је секундарни туристички центар на Будванској ривијери кога карактерише висок степен изграђености слободних површина, а што се односи и на електроенергетске објекте из којих се за ово подручје обезбјеђује електрична енергија.

Примарни извор електричне енергије је Т.С. 110/35/10/0.4 кV снаге (20+40) MVA, Будва „Марковићи“ лоцирана ван подручја ГУП-а. Главни извор за подручје ГУП-а је Т.С. 35/10 кV снаге (4+8) MVA „Буљарица“ из које се енергија преноси кабловским 10 кV водовима до појединих Т.С.10/0.4 кV у планском подручју.

Два 10 кV вода из Т.С. „Буљарице“ су знатно оптерећена, посебно у шпицу туристичке сезоне, на крају су експлоатационог вијека, а траса им је на појединим дјеловима угрожена убрзаном изградњом објеката што угрожава сигурност напајања.

Постојеће Т.С. свих напонских нивоа задовољавају садашње потребе.

Поједине Т.С. 10/0.4 кV су преоптерећене (Т.С. „Нерин“ и „Ступови“), а Т.С. „Петровац 1“ као и „Ступови“ је дотрајала, тј. на крају је експлоатационог века.

Све блиндиране Т.С. су дотрајале и захтјевају реконструкцију или замјену са Т.С. типа МБТС уз одговарајуће дислоцирање.

Т.С. „Центар“ снаге 630 KVA се мора дислоцирати због уређења простора.

10 кV мрежа је квалитетна – кабловска, реализована по систему прстенова што обезбјеђује висок степен сигурности напајања, јер се за све Т.С. обезбјеђује двострано напајање по систему „улаз – излаз“. Прстен је отворен у одређеној Т.С, што омогућава да, у случају квара на некој од трафо станица, исправни дио мреже преузме напајање читавог прстена. Напојни 10 кV каблови су са бакарним проводницима типског пресека 3x95 мм². Изузетак је кабловски вод 3x70 мм², али који служи за везу трафо станица: Ривијера – Петровац 2 и Крш Медина – АС.

Напајање надземним далеководом 10 кV је реализовано за Т.С. „Лучице“ и „Пријеворац“.

Мрежа 0.4 кV је, углавном, кабловска – радијална, са кабловским подразводним орманима преко којих се напајају поједини потрошачи.

Јавна расвета је грађена као независна, на челичним стубовима са натријумовим светиљкама високог и ниског притиска, према значају саобраћајница, а напајање је реализовано кабловским водовима 10 и 16 мм² из одговарајуће трафо станице.

Општи закључак је да постојећи електроенергетски објекти свих напонских нивоа задовољавају потребе потрошача електричне енергије, али не располажу потребном резервом за нове потрошње у планском периоду, што ће се обезбједити кроз изградњу нових капацитета.

Планирано стање

За напајање планског подручја електричном енергијом задржаће се постојећи напонски нивои средњег напона – 35кV и 10 кV.

На основу сагледавања развоја планског подручја и прогнозе потрошње и снаге, очекује се да до краја планског периода вршна снага на нивоу Т.С. 10/0.4 кV достигне ниво од 11.315 MW што, распоређено по структури потрошача, даје:

- за становништво:
стан. 2800 x 1.2 KW/стан. =3.360 MW
- за туризам:
 - а) хотелски смјештај
лежаја 2850 x 1 KW/лежају =2.850 MW
 - б) приватни смештај
лежаја 4077 x 1 KW/лежају = 4.077 MW
- остале дјелатности:
(угоститељство, трговина, култура, здравство, школство и др.)
10% Пвр.....1.028 MW

Укупно: 11.315 MW

За задовољење ових потреба потребно је реконструисати постојеће електроенергетске капацитете у циљу повећања снаге према сљедећем:

- У Т.С. 110/35 кV Будва „Марковићи“ замјенити трансформаторе снаге (20+40) MVA са 2 x 40 MVA;
 - У Т.С. 35/10 кV „Буљарица“ повећати снагу са садашњих (4+8) MVA на 2 x 8 MVA уз међуфазу 2 x 4 MVA;
 - Изградити нову ТС 35/10 кV – „Петровац“, снаге 2x4 MVA, и то у првој фази 1x4 MVA са кабловским напајањем из правца постојеће ТС 35/10 кV – „Буљарица“ и резервним напајањем из правца Бара. Каблови су типа ХХЕ49 3x (1x185мм²). 10кV кабловском мрежом из нове ТС напојити суседне ТС 10/04 кV („Школа“, „Олива“, „Лучица 1“, „Петровац 1“ и „Брежине“, које су са осталим ТС 10/0.4 кV повезане у прстен;
 - Извршити реконструкцију или замјену постојећих Т.С. 10/0.4 кV у циљу повећања снаге:
 - замјенити стубну Т.С. „Пријеворац“ са Т.С. типа МБТС 630 KVA;
 - замјенити блиндиране Т.С. снаге 400 KVA са Т.С. типа МБТС снаге 630 KVA уз одређено дислоцирање у циљу правилног покривања зона потрошње;
 - замјенити постојеће Т.С. „Ступови“ новом ТС, типа МБТС 630 KVA због преоптерећења у шпицу сезоне, као и Т.С. „Петровац 1“ која је на крају експлоатационог вијека;
 - Због преоптерећења постојеће ТС „Нерин“, треба додатно изградити нову ТС „Нерин 2“ истих карактеристика
 - Извршити дислоцирање Т.С. „Центар“ снаге 630 KVA у циљу омогућавања уређења центра;
 - Извршити изградњу нових Т.С. МБТС или у објектима:
 - „Пријеворац“ снаге 630 KVA, МБТС умјесто стубне која се демонира;
 - „Олива“ снаге 630 KVA, МБТС или у зиданом објекту на локацији порушеног хотела „Олива“;
 - Т.С. „Центар 2“ 630 KVA уз дислоцирање постојеће Т.С. „Центар 1“ исте снаге;
 - У комплексу „Лучица“ двије нове Т.С. снаге по 630 KVA у зиданом објектима,
- чиме ће се обезбиједити потребна снага и енергија за потрошаче до краја планског периода.

Напајање нових Т.С. 10/0.4 кV се реализује двострано, по систему „улаз – излаз“ кабловским 10 кV водовима типа ХХЕ 49 А 3x(1x240) мм².

Постојећа мрежа 10 кV, највећим дијелом реализована кабловским водовима 3x95мм², са бакарним проводницима, остаје у функцији, као и кабловски вод 3 x 70 мм² са Ал проводницима који повезује Т.С. „Ривијера“ са Т.С. „Петровац 2“, као и Т.С. „Крш Медина“ са Т.С. „АС“.

Постојећи ваздушни далековод за „Лучице“ и „Пријеворац“ треба замјенити кабловским водом 10 кV.

За потребе нових трафо станица Т.С. 10/0.4 кV изградиће се нови кабловски водови типа ХХЕ 49 А 3x(1x120) мм² по систему „улаз – излаз“.

Такође је потребно изградити нове кабловске водове из правца Т.С. „Буљарица“ до планског подручја којим ће се растеретити или у цијелости замјенити два постојећа 10 кV вода којима истиче експлоатациони вијек.

Исто тако, прије изградње комплекса „Лучица“ треба изградити нови кабловски вод 3 x (1x240) мм² из Т.С. 35/10 кV „Буљарица“, а постојећи ваздушни далековод до комплекса „Лучица“ замјенити кабловским водом истог пресека. Нови каблови су типа ХХЕ 49 А.

Т.С. 10/0.4 кV треба лоцирати у центима потрошње, на слободном простору или у објектима (код већих потрошача).

Мрежа ниског напона ће се реализовати као радијална, а може се реализовати и као затворена – зависно од важности потрошача који се напајају кабловима типа пп41 4x150 мм² односно 4x185 мм² или сличним, уз обавезно постављање резервних напојних водова.

За развод се, према потреби, предвиђа уградња поистерских разводних ормана са потребним бројем извода.

Полагање нових кабловских водова мора бити синхронизовано са осталим подземним инсталацијама, сагласно важећим прописима.

Јавна расвета се предвиђа на челичним стубовима висине 10 м, и то:

- За главне саобраћајнице са свјетилкама На – високог притиска, постављених са једне стране коловоза;
- За остале саобраћајнице и сабирне улице користиће се натријумске свјетилке ниског притиска на стубовима висине до 8 м;
- За помоћне саобраћајнице – пешачке стазе, тргове, шеталишта, паркове и слично, такође ће се користити натријумске свјетилке ниског притиска на челичним кандијелабрима висине до 4 м.

Препорукама ЈОК-а (Југословенски комитет за осветљење) и препорукама ЦИЕ (Међународне комисије за осветљење) треба остварити одговарајући освјетљај у луксима, односно средњу сјајност у кандијелама/м² (цд/ м²):

- За главне саобраћајнице.....2 цд/ м²;
- За саобраћајнице са средњом густином саобраћаја.....1 цд/ м²;
- За сабирне улице.....0.5 цд/ м².

Посебан значај се мора дати пјешачким саобраћајницама поред морске обале, за које, код освјетљења, треба да су испуњени услови који одговарају свјетлотехничкој класи п2, односно, да остварени средњи освјетљај износи 10 лх, а не мање од 3 лх.

Напајање јавне расвете вршиће се кабловским водовима 4x16 мм² из најближе Т.С. 10/0.4 кV уз аутоматско активирање.

Приоритети изградње

Приоритети изградње електроенергетских објеката на подручју ДУП-а су условљени:

- Постигнутим нивоом оптерећења постојећих електроенергетских објеката;

- Степенот дотрајалости истих;
- Плановима изградње подручја што ће захтјевати веће ангажовање потрошње и снаге електричне енергије.

На основу наведених критеријума, реализација изградње и активирања електроенергетских објеката је следећа:

- Замјена постојећих преоптерећених Т.С. и Т.С. чији је вијек експлоатације истекао (Т.С. „Нерин“, „Ступови“, „Петровац1“, блиндиране Т.С.);
- Изградња нових кабловских водова који ће растеретити или замјенити два постојећа кабла 10 кV из Т.С. „Буљарице“ 35/10 кV, за градско подручје Петровца, који су на крају експлоатационог вијека, уз дјелимичну измјену трасе у зонама које угрожава убрзана изградња;
- Повећање снаге Т.С. 35/10 кV „Буљарице“ са (4+8) MVA са коначних 2x8 MVA са међуфазом 2x4 MVA прије изградње комплекса „Лучице“ и „Олива“;
- Полагање новог 10 кV кабла из Т.С. „Буљарице“ 35/10 кV за напајање Т.С. у комплексу „Лучица“;
- Реконструкција примарне Т.С. 110/35/10/0.4 кV Будва „Марковићи“ у циљу повећања снаге на 2x40 MVA у периоду који је условљен новим потрошачима на конзуму који ова Т.С. напаја електричном енергијом;
- Новопланирана Т.С. „Буљарица“ у првој фази ће радити као Т.С. 35/10 кV, а у каснијој фази (по истеку важности планског документа) ће прећи на Т.С. 110/35 снаге 2x20MVA
- Изградња нових Т.С. 10/0.4 кV и замјена постојећих треба да прати потребе потрошње електричне енергије и планове изградње појединих зона (Центар и др.);
- Остали радови, као што су изградња мреже 0.4 кV, јавна расвјета, кућни прикључци и др, морају бити синхронизовани са изградњом објеката у појединим зонама ДУП-а.

3.3. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

3.3.1. Фиксна телефонија

Постојеће стање:

Постојећа телефонска мрежа у Петровцу урађена је углавном кроз кабловску ТТ канализацију, док је њен периферни дио реализован армираним ТТ кабловима типа ТК-10 и ТК-59 ГМ, положеним у земљу који завршавају на ваздушним ТТ изводима у унутрашњим ИТОЛ орманима и самостојећим кабловским орманима ИРО-1 и ИРО-2. Разводни претплатнички водови су типа ТК-33 и ТК-39 П и сл. Колективни стамбени објекти, хотели и остале установе су везани на примарну ТТ мрежу која завршава у главном раздјелнику и задовољава реалне потребе корисника.

Планирано стање:

У оквиру постојеће ТТ мреже потребно је доградити један број кабловских окана, а у неким дјеловима постојећу ТТ канализацију проширити новим цијевима, у зависности од реалног стања слободних цијеви на терену.

Број нових телефонских прикључака зависиће од намјене објекта, а у оквиру регулационог појаса резервисани су независни коридори за ове инсталације, што обезбјеђује њихову рационалну реализацију, реконструкцију и експлоатацију.

Нове изводе поставити ваздушно, на стубу, на мјестима где је разуђеност објеката већа, а у гушћој концентрацији објеката каблове завршити у ИРО-1 и ИРО-2 орманима гдје је могуће и урадити подземну секундарну мрежу.

Изводи су довољног капацитета и за планиране (а неизграђене) објекте.

Проширење ТТ канализације и појачање примарне постојеће ТТ мреже урадити у три правца и то:

- Од окна 1 до окна 2 урадити ново ревизионо окно, а од њега три нова ка плажи. Од окна 1 ка “Миришту” (ка окну бр. 2) положити нов кабл типа ТК 59 ГМ (250x0,4) кроз ТТ канализацију, а остале каблове димензионисати према фактичком стању на терену. До свих извода поставити каблове типа ТК-59 ГМ и исте на спољним изводима завршити кабловским главама на стубним мјестима, а у стубићима и ИТОЛ орманима раставним реглетима типа “КРОНЕ” или “Де Масари”. Све изводе и ормане прописно уземљити посебном сондом и прespoјити са бакарним проводником & 16 мм².
- Од окна 1 ка окну 8 и 14 (код тунела) извршити изградњу нових окана и дјелимичну доградњу постојеће ТТ канализације новим цијевима. На појединим релацијама гдје су превелике дужине између постојећих окана, додати нове, како би се могли увући нови ТТ каблови за изградњу мреже у овом дијелу. Из завршних наставака окна 1 и окна 8 положити кабл ТК 59 ГМ (600x0,4) кроз ТТ канализацију, што би задовољило број телефонских прикључака за временски хоризонт предвиђен овим планом детаљне регулације
- Од окна 8 до окна 9 положити кабл типа ТК 59 ГМ (250x4x0,4мм) уз претходну изградњу и доградњу ТТ канализације. Приводе до неких објеката урадити и ако постоји ваздушни ТТ провод који не задовољава потребе истог корисника услуга.

Графички прилог бр. 8.3. –

Мрежа и објекти комуналне инфраструктуре - телекомуникације

4. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Урбанистичка парцела (у даљем тексту: парцела) је утврђена регулационом линијом према саобраћајницама или другим јавним површинама, границама парцеле према сусједним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским елементима.

Парцела, по правилу има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама је постављена управно на осовину саобраћајнице или друге јавне површине. Облик и величина парцела омогућава изградњу објеката у складу са планским рјешењем дефинисаним Измјенама и допунама дијела ГУП-а, Сектор: Каменово – Буљарице, урбанистичко-техничким условима, правилима грађења и техничким прописима.

Величина новоформираних парцела је најмање 400м² у складу са програмским задатком, док парцеле на којима су изграђени објекти, а мање су од прописане величине задржавају се у постојећем стању. Уколико водови комуналне инфраструктуре пролазе кроз или преко парцеле, површина заштитног коридора инфраструктуре се не урачунава у укупну површину парцеле.

Нове парцеле су формиране уз поштовање постојећих граница катастарских парцела и имовинско-правних односа. Све парцеле имају излаз на саобраћајнице или друге јавне површине, односно трајно обезбијеђен приступ на саобраћајнице.

Спајање или диоба парцела могућа је израдом урбанистичког пројекта на начин прописан законом, уз сагласност свих власника – корисника катастарских парцела у обухвату урбанистичког пројекта.

У оквиру грађевинског подручја на графичком прилогу бр.6 - «*План парцелације*» извршена је нумерација свих парцела по блоковима.

5. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

5.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

5.1.1. Објекти на урбанистичкој парцели (у даљем тексту: парцела) постављају се:

- **Као слободностојећи (СО)** – објекат не додирује ни једну границу парцеле;
- **Као објекат у низу (ОН)** – објекат додирује једну или двије бочне границе парцеле.

Објекти у низу могу се градити уз сагласност власника – корисника сусједних катастарских парцела.

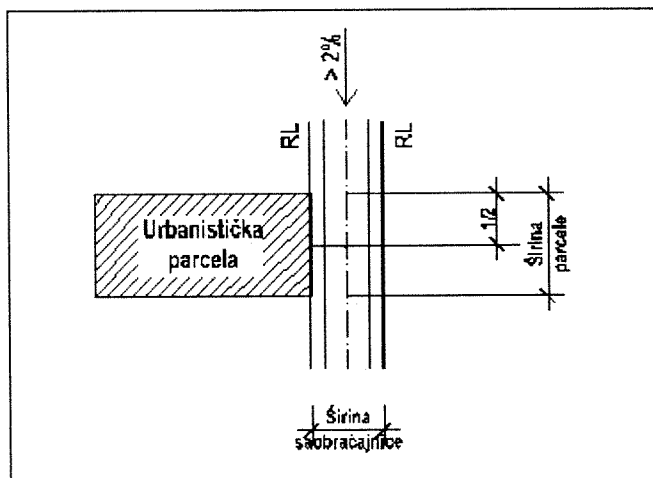
5.1.2. Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење надземног дијела објекта, а представља растојање од регулационе линије, односно од саобраћајнице или друге јавне површине. Подземна грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење подрумске етаже објеката и може бити и у појасу између грађевинске и регулационе линије, а највише на растојању 1,5м од регулационе линије.

На графичком прилогу бр. 7 - «Урбанистичко-технички услови за изградњу објеката и уређење простора» приказане су грађевинске линије.

5.1.3. Растојање основног габарита (без испада) објекта и линије сусједне парцеле, према типу изградње износи:

- За слободностојеће објекте (СО), на дијелу до бочне границе парцеле претежно сјеверне оријентације износи најмање 1,5м, односно на дијелу до бочне границе парцеле претежно јужне оријентације износи најмање 2,5м;
- За објекте у низу (ОН) који су први или последњи у низу, на дијелу до бочне границе парцеле износи најмање 2,5м;
- За објекте у низу (ОН) који нијесу први или последњи у низу, на дијелу до бочне границе парцеле износи 1/2 дилатације;
- Постојећи објекти чије је растојање до границе парцеле мање од утврђене вриједности, не могу на тој страни имати отворе чији је парпет нижи од 1,80м.

Удаљење објеката од задње границе парцеле износи најмање 5,0м.

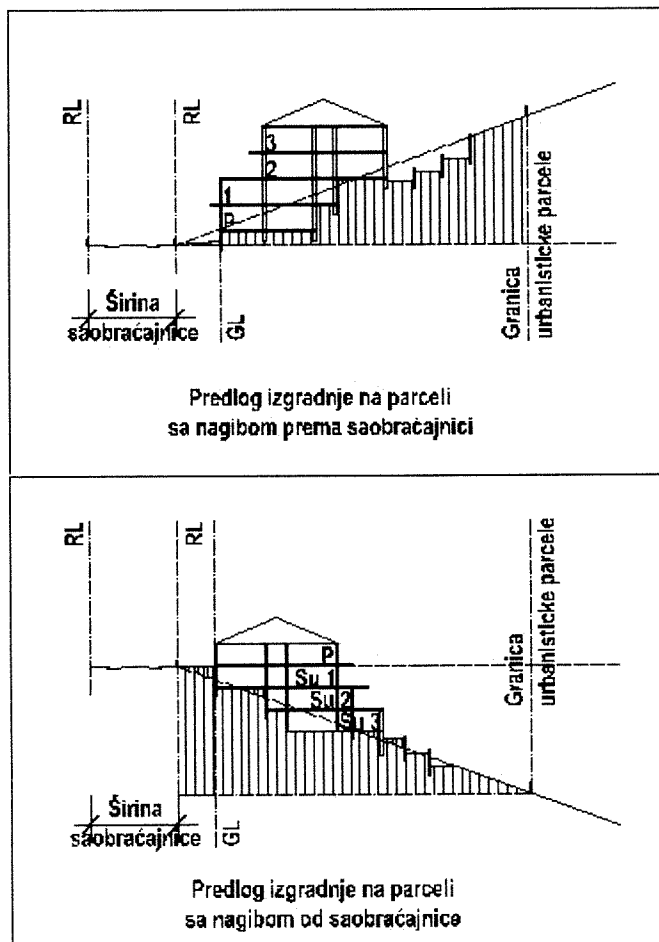


5.1.4. Висина објекта је растојање од коте саобраћајнице или друге јавне површине објекта до коте сљемена или вијенца објекта.

Уколико је саобраћајница или друга јавна површина у нагибу, у односу на ширину парцеле, кота нивелете саобраћајнице се узима на мјесту половине ширине парцеле.

5.1.5. Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширине регулације, а дефинише се кроз следеће односе, и то:

- Висина новог објекта мања је од ширине саобраћајнице;
- Висина новог објекта са вијенцем усклађује се са вијенцем сусједног објекта;
- Код замјене градитељског фонда нови објекат задржава висину старог или сусједног објекта.



5.1.6. Кота пода приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете саобраћајнице, и то:

- Кота приземља новог објекта не може бити нижа од коте нивелете саобраћајнице;
- Кота приземља новог објекта може бити највише до 1,2м виша од коте нивелете саобраћајнице;
- За објекат који има индиректну везу са саобраћајницом, преко прилазног пута, кота пода приземља утврђује се примјеном одговарајућих правила овог поглавља;
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намјену (пословање) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0.2м. Свака већа денivelација, али не већа од 1.2м, савладава се унутар објекта.

5.1.7. Урбанистички параметри за изградњу простора дати су табеларно, посебно за сваки блок.

Индекс заузетости парцеле је исказан у процентима и представља количник површине габарита свих објеката - БГП објеката (не улазе у обрачун гараже, помоћне и техничке просторије) и површине парцеле.

Индекс искоришћености или **изграђености** парцеле је показатељ изграђености простора, а представља количник површина свих етажа објеката - БРГП објеката и површине парцеле.

Бруто површина подземних етажа се узима или не узима у обзир зависно од њезине намјене:

- уколико је намјена подземних етажа пословна (трговина или нека друга намјена чија функција оптерећује парцелу инфраструктуром) онда се у укупну бруто грађевинску површину рачуна и површина подземне етаже.
- уколико је намјена подземне етаже гаража, подрум или инсталациона етажа и уколико висина гараже није већа од 2,40м онда се њена површина не урачунава у укупну бруто грађевинску површину.

Табела бр. 31 – Изграђеност простора по блоковима

БЛОК	Постојеће стање			ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ					
	Број етажа (пресвлажујући)	Индекс заузетости (%)	Индекс искоришћености	Број етажа	Индекс заузетости (%)	Индекс искоришћености	Локације за изградњу под посебним условима (у оквиру парцела маслињака)		
							Број етажа	Индекс заузетости (%)	Индекс искоришће- ности
Б1	2	28	0,90	3	35	1,00	3	30	0.70
Б2	3	25	0,74	3	35	1,00	3	30	0.70
Б3	3	23	0,73	4	40	1,35	/	/	/
Б4	3	28	0,65	4	40	1,35	/	/	/
Б5	2	21	0,40	4	40	1,20	3	25	0.60
Б6	3	26	0,68	4	35	1,00	3	30	0.70
Б7	2	34	0,76	4	40	1,30	/	/	/
Б8	3	31	1,00	4	40	1,30	3	30	0.70
Б9	3	21	0,40	3	35	1,20	/	/	/
Б10	2	24	0,48	3	40	1,20	/	/	/
Б11	2	20	0,31	3	35	1,00	/	/	/
Б12	2	31	0,74	4	35	1,20	/	/	/

Спратност објеката је исказана **бројем етажа** у табели, и представља укупан број етажа који је дозвољен за градњу и улази у обрачун урбанистичких параметара, а то су: сутеренске етаже, приземна етажа, спратне етаже и поткровна етажа, док подрумске етаже не улазе у обрачун.

Минимална спратна висина износи 3,0м.

Предлаже се на парцелама чији је нагиб терена већи од 10° изградња објеката који каскадно прате линију терена.

Такође се предлаже и каскадно уређење парцеле изградњом потпорних зидова од камена којима се формирају терасе ширине од 3,0-5,0м са зеленим застором на тампону земље од 90-120цм који обезбјеђује засад ситним растињем (поморанце, олеандри).

У спратност објекта не улази сутеренска етажа уколико се користи као остава или гаражни простор висине не веће од 2,40м.

За све објекте на падини или који се укопавају више од 4м од линије терена до коте фундирања, неопходно је у оквиру идејног и главног пројекта урадити техничко-технолошки пројекат и организацију рјешења за изградњу пројеката, а у складу са чл. 16., 18. и 19. Закона о изградњи објеката („Сл. Лист РЦГ“ бр.55/00).

За сваки објекат је неопходно извршити испитивање земљишта како би се могли дефинисати параметри за прорачун елемената конструкције, а у складу са Законом о геолошким истраживањима („Сл. Лист РЦГ“, бр. 28/93)

У оквиру блокова јављају се локације на којима су изграђени објекти који својим хоризонталним или вертикалним габаритом премашују прописане параметре, а ради санације простора формирањем нових амбијенталних цјелина. Такође, ове локације се налазе и на стрмим теренима, гдје конфигурација терена дозвољава већи број етажа уз условљењу каскадну изградњу објеката, без заклањања визура. За ове локације важе посебни урбанистички параметри, што је и дато табелом у прилогу ДУП-а.

Прилог - табеларни преглед урбанистичких параметара по парцелама и блоковима.

Уколико су на парцелама изграђени објекти, тако да су урбанистички параметри већи од прописаних овим ДУП-ом, објекти на парцели се задржавају у постојећем стању ако су изграђени у складу са рјешењем о локацији и тада важећим законским прописима. У случају замјене постојећег градитељског фонда изградњом нових објеката примјењују се урбанистички параметри прописани за припадајући блок.

5.1.8. У границама парцеле, а у оквиру дозвољеног индекса зазетости и изграђености парцеле, могу се поред главног објекта изграђивати и објекти пратећег садржаја који су у функцији главног објекта.

Објекти пратећег садржаја су спратности П+0, лоцирани иза главног објекта и на удаљености од најмање 1.5м од границе сусједне парцеле. Објекат може бити и на граничној линији парцеле уз сагласност власника – корисника сусједне парцеле.

Изузетно када су објекти пратећег садржаја намијењени трговини, личним и интелектуалним услугама могу се поставити на грађевинској линији утврђеној овим урбанистичким планом уз услов да се формирају као саставни дио главног објекта.

5.1.9. Делови објеката са испадима чија је хоризонтална пројекција већа од 1,2м, не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију,

5.1.10. Грађевински елементи на нивоу приземља могу пријећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције грађевинског елемента), и то:

- Излози локала до 0.3м, по цијелој висини, када најмања ширина тротоара износи 3.0м (испод наведене ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу);
- Излози локала до 0.9м, по цијелој висини, на дијелу трга или у пјешачкој зони;

- Транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 2.0м, по цијелој ширини објекта, са висином изнад 2.5м;
- Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1.0м од спољне ивице тротоара са висином изнад 2.5м (на тргу или пјешачкој зони према конкретној локацији);
- Конзолне рекламе до 1.2м на висини изнад 2.5м.

5.1.11. Кров објеката пројектовати као раван или као кос (вишеводан) са нагибом највише до 23° у зависности од кровног покривача.

Тавански простор се може искористити као корисна површина која не улази у дозвољен број етажа али улази у обрачун БРГП објекта са 60% површине. Освјетљење таванског простора се омогућава искључиво отварањем кровних прозора или повлачењем етаже за најмање 5.0м, тако да висина сљемена не буде виша од 4.0м рачунајући од међуспратне конструкције највише етаже – висина таванског простора.

5.1.12. Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од границе сусједне парцеле износи 0.50м. Рјешењем косих кровова сусједних објеката који се додирују обезбиједити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

5.1.13. Отворене спољне степенице које савладавају висину до 0.90м, могу се поставити испред грађевинске линије, односно на дијелу ширег бочног дворишта, односно задњег дворишта. Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0.90м, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта.

5.1.14. При пројектовању и изградњи објеката користити савремене грађевинске материјале, осим при реконструкцији старих камених зграда када се користе искључиво традиционални материјали. Обликовање и архитектуру објеката прилагодити карактеру приморског насеља, као и намјени објекта.

5.1.15. Урбанистичке парцеле се могу ограђивати под слиједећим условима, и то;

- Парцела се ограђује зиданом оградом до висине од 0.50м (рачунајући од коте тротоара) која на себи може да има транспарентну ограду до висине 1.40м (рачунајући од коте тротоара) или живом оградом до висине 1.40м;
- Ограда се поставља на регулациону линију и то тако да ограда, стубови ограде и капије буду на парцели која се ограђује;
- Ограда се поставља по граничној линији парцеле и то уз сагласност сусједа;
- Зелене-живе ограде на дијелу сусједних парцела саде се по граничној линији парцеле, а зидане и транспарентне ограде постављају се према катастарском оперативном плану, и то тако да стубови ограде буду на земљишту власника парцеле који поставља ограду;
- Ограде парцела на углу не могу бити више од 0.50м рачунајући од коте тротоара, због заштите визуелне прегледности раскрснице;
- Капије на уличној оградни не могу се отварати изван регулационе линије;
- Затечене ограде које одступају од наведених правила морају се порушити у циљу заштите општег интереса (безбједност, естетски изглед и слично).

5.1.16. Сви објекти затечени испред регулационе линије, у појасу између двије регулационе линије доношењем овог ДУП-а морају да буду уклоњени у циљу заштите општег (јавног) интереса. Постојећи морају да буду удаљени од саобраћајница на прописаном одстојању што се утврђује грађевинском линијом. Објекти затечени испред грађевинске линије, у тренутку израде ДУП-а, не могу да се реконструишу или надзиђују.

У складу са правилима изградње, постојећи објекти могу да се реконструишу и дограђују или се на тим парцелама може вршити замјена грађевинског фонда изградњом нових објеката уз поштовање утврђене грађевинске линије. Постојећи објекти између регулационе и грађевинске линије, до уклањања, могу да промијене намјену, али без доградње и надградње.

5.1.17. Површинске воде, риголама и користећи постојећу конфигурацију терена, одвести према уличним сливницама кишне канализације.

5.1.18. Број објеката на парцели је ограничен, односно на парцели се може градити само главни објекат, уз могућност изградње помоћног објекта уколико су испоштовани прописани максимални индекс заузетости и индекс искоришћености, односно изграђености, као и испуњени услови међусобне удаљености објеката тако да су испоштовани и услови противпожарне заштите.

5.1.19. Паркирање или гаражирање моторних возила се обезбјеђује на парцели, изван јавних површина, према слиједећим критеријумима:

• Становање	1,5 мјеста/1 стамбеној јединици или туристичком апарману;
• Угоститељство и туризам	5 мјеста / 100 м ² површине;
• Пословни објекти	1 мјесто / 60-90 м ² површине.

Уколико стамбена јединица или туристички апарман има БРГП већу од 100м², на сваких 50м² број паркинг мјеста се повећава за 0,5.

5.1.20. Организовано сакупљање и одвожење чврстог комуналног отпада из простора у границама ДУП-а врши надлежно комунално предузеће. Судови за смеће (контејнери, канте) смјештају се у оквиру парцеле у боксу или ниши ограђеној каменом или живом оградом.

5.1.21. Објекти се прикључују на комуналну инфраструктуру уз услове надлежних предузећа или организација надлежних за управљањем комуналном инфраструктуром. Гријање објеката се обезбјеђује појединачно за сваки објекат, уз коришћење различитих енергената за загријавање просторија.

5.1.22. Постојећи објекти у границама ДУП-а се реконструишу, односно дограђују и надграђују по урбанистичко-техничким условима прописаним за изградњу нових објеката, а датим овим поглављем.

На парцелама мањим од прописане величине овим ДУП-ом изграђени објекти могу да се реконструишу у постојећим габаритима (хоризонтални и вертикални) или врши замјена објеката изградњом новог у габаритима постојећег објекта.

5.2. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА СТАМБЕНЕ ОБЈЕКТЕ ПО БЛОКОВИМА

5.2.1. Стамбени објекти

Стамбени објекти у оквиру граница ДУП-а граде се углавном као слободностојећи објекти, осим када се граде као објекти у низу, уз сагласност власника - корисника сусједне парцеле.

Комплетан преглед урбанистичких параметара за сваку урбанистичку парцелу, дат је табеларно, у прилогу ДУП-а.

Завршна обрада фасада објеката је малтерисана површина, бојена бијелом бојом или зидана или обложена каменом.

Сви планирани стамбени објекти у приземљу могу имати намјену пословања са максималном висином приземља до 3.20м.

Однос становања и дјелатности које су комплементарне са становањем у оквиру објекта намјењеног становању може да иде до 60:40.

Прилог - табеларни преглед урбанистичких параметара по парцелама и блоковима.

5.2.2. Површине за потенцијално ширење становања (резервне локације) под посебним условима у оквиру парцела маслињака

«Маслина, прастара култура за коју је Римски филозоф Цолумелла рекао да је «olea prima omnium arborum est» (први пратилац човјека), поријеклом је из Мале Азије, са подручја Сирије и Палестине. У XIII вијеку п.н.е. пренесена је у Египат и на острва Мале Азије, затим у Грчку и у медитеранске земље Европе и Африку».*

«Култура маслине остала је дуго концентрисана у подручју Медитерана, а тек у XVI вијеку пренешена је у Јужну Америку, а затим у САД, али су медитеранске земље и даље остале највећи произвођачи маслина у свијету. У медитеранске земље које гаје маслину убраја се и наша земља».**

«Маслина се гаји у нашој земљи од када су је Грци распространили у сусједној Италији и другим медитеранским земљама. Старост културе маслине у нашој земљи потврђују и хиљадугодишњи засади на нашем приморју око Бара, Улциња и Будве (Стара маслина – Мировића код Бара стара је преко 2000. година и Веља маслина – Ивановићи у Будви)»***

«Медитеран, са грчком и римском цивилизацијом, колијевка је западне цивилизације. Маслина расте у приобалном медитеранском појасу до надморске висине од 400 метара и симбол је Медитерана. Говори се да је граница између културе и некултуре, цивилизације и дивљаштва управо граница коју својим растом, плодом и приносом обележава граница успевања маслине. Она се сматра светим дрвом, љековитом биљком, симболом племенитости, мира, као и побједи. Својим спорим растом, огромном његом и умијећем коју тражи од неколико генерација, маслина је симбол преданог рада, прегалаштва, памети и упорности. На десетине хиљада маслина дуж обале црногорског приморја знак су племенитости читавог подручја и најрјечитији су доказ и живи споменик црногорском прегалаштву и најрјечитији су доказ да овај народ никада није био незналачки, примитиван и лијен, да је ово био народ који превасходно мислио на своје потомство, јер се маслина и сади због њега, с обзиром да први плод даје након 150 година узгајања. Као вишестогодишњи градови, маслина је најплеменитија жива биофилна копча између прошлости, садашњости и будућности. У народном предању, увијек су се сматрали варварима они који су рушили градове и уништавали маслине. За њих су говорили да се Бога не боје, а пред људима не спије»****

Напомена: Ознакама - *, **, *** назначени су пасуси преузети из Предлога Закона о маслинарству, а ознаком - **** назанчен је пасус преузет са интернета.

У границама ДУП-а налази се **10.76 ha** или **12.5%** од укупне површине урбанистичког плана под маслинама, а како је **Република Црна Гора маслињацима дала својство добра од општег интереса**, то се овим ДУП-ом посебан акценат даје заштити маслина.

Идентификација маслињака је извршена на основу катастарско-топографског плана израђеног за потребе израде овог ДУП-а, као и обиласком терена.

Како је Измјенама и допунама ГУП-а, Сектор: Каменово – Буљарице планирана могућа изградња стамбених објеката на катастарским парцелама са засадима маслина, овај простор је посебно обрађен ДУП-ом као - **површина за потенцијално ширење становања** (резервне локације) **под посебним условима** и износи **2,59 ха** или **3.0%** од укупне површине урбанистичког плана.

Табела бр. 33 – Површине за потенцијално ширење становања (резервне локације) под посебним условима по блоковима у оквиру парцела маслињака

Целина	БЛОК		ПОВРШИНЕ ЗА ПОТЕНЦИЈАЛНО ШИРЕЊЕ СТАНОВАЊА (резервне локације) под посебним условима у оквиру парцела маслињака	
	Назив	Површина (ha)	ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ	
			Површина (ha)	Учешће у блоку (%)
1	Б 1	20.49	0.15	0.7
	Б 2	12.23	1.89	15.5
	Б 3	8.03	/	/
	Б 4	5.38	/	/
	Б 5	6.84	0.37	5.4
	Б 6	7.51	1.37	18.2
	Б 7	3.50	/	/
	Б 8	5.11	0.04	0.8
	Б 9	2.52	/	/
	Б 10	3.56	/	/
	Б 11	4.91	/	/
2	Б 12	6.03	/	/
УКУПНО (1-2)		86.12	3.82	4.4

Како је један од циљева израде ДУП-а изградња шире зоне насеља Петровац новим објектима уз санацију постојећег стања на појединачним локацијама гдје су изграђени објекти који нарушавају амбијент приморског насеља, као и заштита природе, планирано је ДУП-ом да се маслињаци заштите од непланске градње. Маслињаци у контактної зони са постојећим грађевинским подручјем, а у складу са измјенама и допунама ГУП-а, Сектор: Каменово – Буљарице предвиђени су за површине за потенцијално ширење становање (резервне локације) под посебним условима као заокружење формиране урбане матрице насеља.

Кроз смјернице за спровођење ДУП-а прописана је **обавезна израда идејних рјешења** за ове локације на начин прописан законом.

Табела бр. 34 – Изграђеност простора по блоковима

БЛОК	Постојеће стање			ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ					
	Број етажа (преовлађујући)	Индекс заузетости (%)	Индекс искоришћености	Број етажа	Индекс заузетости (%)	Индекс искоришћености	Локације за изградњу под посебним условима (у оквиру парцела маслињака)		
							Број етажа	Индекс заузетости (%)	Индекс искоришћености
Б1	2	28	0,90	3	35	1,00	3	30	0.70
Б2	3	25	0,74	3	35	1,00	3	30	0.70
Б3	3	23	0,73	4	40	1,35	/	/	/
Б4	3	28	0,65	4	40	1,35	/	/	/
Б5	2	21	0,40	4	40	1,20	3	25	0.60
Б6	3	26	0,68	4	35	1,00	3	30	0.70
Б7	2	34	0,76	4	40	1,30	/	/	/
Б8	3	31	1,00	4	40	1,30	3	30	0.70
Б9	3	21	0,40	3	35	1,20	/	/	/
Б10	2	24	0,48	3	40	1,20	/	/	/
Б11	2	20	0,31	3	35	1,00	/	/	/
Б12	2	31	0,74	4	35	1,20	/	/	/

Градња на површинама за потенцијално ширење становања (резервно становање) под посебним условима у оквиру парцела маслињака подразумемијева сљедеће:

- Дозвољава се градња појединачно по локацијама, јер градећи на тим позицијама угрожава се култура маслињака, култура карактеристичних терасастих «вртача» које са својим каскадним подзидама - «међама» карактеришу овај амбијент. Дакле, осим маслине као најзначајнијег елемента простора, штити се и каскада «вртаче» као карактеристичног приморског пресјека.
- Код пројектовања и извођења радова захтјева се максимално укопавање објекта и «заклањање» иза «међа», тако да се гледано са мора створи утисак суперпонирања планова и што мањих интервенција у простору.
- Спратност објеката се исказује појединачно по етажама, као композиција каскадних вертикала (до 3 етаже), или као скуп приморских вертикала (паштровска кућа – кула на једну воду).
- Терасасте каскаде на дијелу где се формира објекат, морају се прекрити слојем земље од 90-120цм, где може да расте трава и ситно медитеранско растиње.
- Поред наведених услова грађења, захтјева се да код сваке локације са маслинама, инвеститор мора да поштује Закон о маслинарству (“Сл. Лист РЦГ” бр. 055/03).

5.3. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ ОБЈЕКТЕ ПО БЛОКОВИМА

5.3.1. Комерцијални објекти у оквиру граница ДУП-а граде се углавном као слободностојећи објекти, осим када је парцела величине између 300-400м², на којима се могу градити и објекти у низу. Ако се на парцелама преко 400м² граде објекти у низу, потребна је сагласност власника - корисника сусједне парцеле, а урбанистички параметри се повећавају до 10% дати за припадајући блок.

5.3.2. У прилогу текстуалног дијела ДУП-а дат је табеларни преглед урбанистичких параметара по парцелама и блоковима.

5.3.3. Завршна обрада фасада објеката је малтерисана површина бојена бијелом бојом или зидана или обложена каменом.

5.3.4. У оквиру комерцијалних објеката може се налазити и стамбени простор, тако да однос дјелатности и становања може да иде до 60:40.

5.4. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ ПО БЛОКОВИМА

5.4.1. Јавни објекти у границама ДУП-а налазе се оквиру блока **Б2** - култура и **Б11** – образовање, социјална заштита, државни органи и управа и спорт и рекреација.

5.4.2. ДУП-ом се не предвиђа изградња новог објекта у оквиру блока Б2, већ реконструкција постојећег објекта, као и уређење припадајуће парцеле са непосредним окружењем и омогућавањем адекватног саобраћајног приступа (колски и пешачки), ради што атрактивније презентације археолошког локалитета «Мириште» и активнијег укључивања у постојећу туристичку понуду.

5.4.3. У блоку **Б11** налазе се јавни објекти из области образовања, социјалне заштите, државне управе и спорта и рекреације. Урбанистички параметри су кориговани у односу на припадајући блок, односно смањен је број дозвољених етажа са 3 на 2. У прилогу текстуалног дијела ДУП-а дат је табеларни преглед урбанистичких параметара по парцелама и блоковима.

5.5. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОСЕБНЕ ОБЈЕКТЕ ПО БЛОКОВИМА

5.5.1. Посебни објекти у границама ДУП-а се задржавају у постојећим габаритима, осим манастирског комплекса у оквиру блока **Б7**, гдје је предвиђена могућност доградње (у оквиру припадајуће парцеле) уз претходно прибављено мишљење надлежне институције за заштиту споменика културе.

5.5.2. У прилогу текстуалног дијела ДУП-а дат је табеларни преглед урбанистичких параметара по парцелама и блоковима.

5.6. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА КОМУНАЛНЕ ОБЈЕКТЕ ПО БЛОКОВИМА

5.6.1. Комунални објекти у границама ДУП-а се налазе у оквиру блока **Б1** – водоснабдијевање и гробље и **Б2** - гробље.

5.6.2. Објекат водоснабдијевања у оквиру блока **Б1** и гробље у оквиру блока **Б2** се задржавају на постојећим парцелама без потребе за проширењем.

5.6.3. ДУП-ом се предвиђа проширење гробља у оквиру блока **Б1**. У тренутку израде ДУП-а у изградњи је капела на гробљу лоцирана у источном дијелу парцеле дуж приступне саобраћајнице.

5.6.4. Сахрањивање умрлих се врши на појединачним (20-40%) или породичним (60-80%) гробним мјестима. Проширење гробља од 0,19 ха задовољава потребе сахрањивања умрлих лица за временски период од око 10-15 година.

5.6.5. Појединачна гробна мјеста су димензије 1,0м x 2,5м, а могу се обрадити са поклопном надгробном плочом, са опсегом (рамом) око гробног мјеста или само надгробним спомеником, док ће хоризонтална површина бити затрављена, чиме би се увећао фонд зелене површине. Размак између појединачних гробних мјеста је најмање 50см бочно и 70см чеоно.

5.6.6. Породична гробна мјеста, димензије 2,0м x 2,5м су предвиђена за двије особе. Обрада гробних мјеста, као и размак између гробних мјеста је идентичан датим критеријумима за појединачно гробно мјесто.

5.6.7. Дубина сахрањивања износи 1.6м, односно од горње ивице сандука до површине дна мора бити 1.0м.

5.6.8. Надгробни споменици се раде од природних материјала (камен, мермер, гранит) са типизираним висинама – 80см, 100см или 120см и ширине за појединачна гробна мјеста 60см, док за породична гробна мјеста ширина износи 120см.

5.6.9. Гробна мјеста су орјентисана у правцу исток-запад.

5.6.10. Ограђивање гробља је предвиђено оградом висине до 1,80м. Дуж цијеле парцеле, ободно, у појасу од 5м предвиђен је тампон «високог зеленила», односно два реда четинара у комбинацији са жбунастим растињем, које ће гробље визуелно одвојити од парцела других намјена.

5.7. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА САОБРАЋАЈНИЦЕ, САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ

5.7.1. Постојеће и планиране трасе саобраћајница у границама ДУП-а приказане су на графичком прилогу бр. 4 - «Мрежа саобраћајница и водотокова са аналитичко-геодетским елементима за обиљежавање и регулационим и нивелационим рјешењима».

5.7.2. Ширине саобраћајница у границама ДУП-а дате су на графичком прилогу бр. 4 - «Мрежа саобраћајница и водотокова са аналитичко-геодетским елементима за обиљежавање и регулационим и нивелационим рјешењима» за сваку саобраћајницу појединачно.

5.7.3. Попречни нагиб саобраћајница је једностран или двостран и износи 2,5%, што ће се дефинитивно одредити идејним пројектима.

5.7.4. Радијуси кривина саобраћајница у границама ДУП-а обележени су на графичком прилогу бр. 4 - «Мрежа саобраћајница и водотокова са аналитичко-геодетским елементима за обиљежавање и регулационим и нивелационим рјешењима» за сваку саобраћајницу појединачно.

5.7.5. Све саобраћајнице и саобраћајне површине су завршним – хабајућим слојем од асфалт-бетона, бетонских или камених плоча.

5.7.6. За аутобуску станицу у оквиру блока **Б8** и јавну градску гаражу у оквиру блока **Б4** препоручује се расписивање **јавног конкурса за урбанистичко-архитектонско решење**, (чл.30. Закона о планирању и уређењу простора („Сл. Лист РЦГ“ бр.28/05)), а у складу са урбанистичким параметрима дефинисаним овим ДУП-ом.

5.8. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА МРЕЖУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

• ОПШТИ УСЛОВИ

5.8.1. Извођење радова на мрежама комуналне инфраструктуре потребно је радити у складу са важећим стандардима и техничким нормативима прописаним посебно за сваку инфраструктуру.

5.8.2. Секундарна мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, електроенергетика, телекомуникације) поставља се у појасу регулације.

5.8.3. За постављање секундарне мреже инфраструктуре у појасу регулације саобраћајница потребни су услови надлежног органа, организације или предузећа.

5.8.4. Подземни водови инфраструктуре се могу постављати и на осталим урбанистичким парцелама (изван појаса регулације), уз предходно регулисање међусобних односа са власником-корисником урбанистичке парцеле.

5.8.5. Надземни водови инфраструктуре се могу постављати и на осталим урбанистичким парцелама (изван појаса регулације), уз претходно регулисање међусобних односа са власником-корисником урбанистичких парцела.

5.8.6. По изградњи надземних водова инфраструктуре задржава се постојећи имовински статус на земљишту, осим за стубна мјеста.

5.8.7. Ради обезбјеђења функционисања инфраструктурног система обавезно се утвђује заштитни појас, у коме се не могу градити објекти и вршити радови супротно сврси, због које је заштитни појас успостављен. Ширина заштитног појаса се одређује према врсти инфраструктурног система.

5.8.8. У заштитном појасу се могу постављати други инфраструктурни системи, уз обавезу поштовања услова укрштања и паралелног вођења.

• ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Урбанистичко-технички услови за објекте комуналне инфраструктуре

Водовод и канализација се морају трасирати тако да се:

- подземни простор и грађевинска површина рационално користе,
- поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре
- води рачуна о геолошким особинама тла и подземним водама.

Водовод трасирати једном страном коловоза, супротно од фекалне канализације, на одстојању 1,0м од ивичњака.

Хоризонтално растојање између водоводних и канализационих цијеви и објеката, дрвореда и других затечених објеката не смије бити мање од 2,5м.

Растојање водоводних цијеви од других инсталација (електро и телефонских каблова) при цртању не смије бити мање од 0,5м. Тежити да водоводне цијеви буду изнад канализационих а испод електричних каблова при уцртавању.

Уколико није могућа траса у оквиру регулативе саобраћајница, водовод или канализацију водити поред границе катастарских парцела, уз сагласност оба корисника међних парцела.

Укрштање водоводних цијеви са водотоцима извести у заштитној цијеви, ради механичке заштите.

Минимална дубина укопавања цијеви водовода и канализације је 1,0м од врха цијеви до коте терена, а падови према техничким прописима у зависности од пречника цијеви.

Минимално растојање ближе ивице цијеви од темеља објекта је 1,5м. Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама износи:

- међусобно водовод и канализација..... 0,4м
- до електричних каблова 0,5м
- до телефонских каблова 0,5м

Минимални пречник уличне водоводне цијеви је Ø100мм (због противпожарне заштите). Водоводну мрежу градити у прстенастом систему, где је то могуће.

За кућне прикључке пречника већег од 50мм, обавезни су одвојци са затварачем.

Пролаз водоводних цијеви кроз ревизионе шахтове и друге објекте фекалне канализације није дозвољен.

Минимални пречник уличне фекалне канализације је Ø200мм а кућног притиска је Ø150мм.

Избор материјала за изградњу водоводне и канализационе мреже, као и опреме извршити уз услове и сагласност надлежног Комуналног стамбеног јавног предузећа "Будва" из Будве.

На канализационој мрежи код сваког рачвања, промјене правца у хоризонталном и вертикалном смислу, промјене пречника цијеви, као и на правим дионицама на растојању приближно 160Д, постављају се ревизиони силази од бетона, пречника 1.000мм са одговарајућим ливено – гвозденим шахт поклопцима.

Појас заштите око главних цјевовода износи најмање по 2,5м од спољне ивице цијеви. У појасу заштите није дозвољена изградња објекта, ни вршење радње које могу загадити воду или угрозити стабилност цјевовода.

Положај санитарних уређаја (сливници, нужници) не могу бити испод коте нивелете улица, ради заштите од успора фекалне канализације из уличне мреже.

Забрањена је изградња објеката и сађење засада под разводном мрежом водовода и канализације. Власник непокретности која се налази испод, изнад или поред комуналних објеката (водовод и канализација) не може обављати радове који би ометали пружање комуналних услуга.

Постављање комуналних инсталација (водовод, канализација, електро и ПТТ мрежа) испод зелених површина вршити на растојању од мин. 2,0м од постојећег засада уз одобрење надлежних јавних предузећа.

Водомјер мора бити смјештен у посебно изграђени шахт и испуњавати прописане стандарде, техничке нормативе квалитета које одређује надлежно комунално стамбено јавно предузеће “Будва” из Будве. Водомјерни шахт се поставља мах 2,0м од регулационе линије.

Уколико у близини објеката не постоји улична атмосферска канализација, прикупљена атмосферска вода са локације могу се упустити у отворене канале или риголе поред саобраћајница или у затворене површине у оквиру локације.

Забрањена је изградња понирних бунара за одвод фекалне канализације.

Забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама другог изворишта (хидрофори, бунари, пумпе и др.).

Код пројектовања и изградње обавезно је поштовање и примјена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.

Радови се могу изводити искључиво на основу израђених главних пројеката и прибављених дозвола за изградњу од надлежних органа.

*Графички прилог бр. 8.1. –
Мрежа комуналне инфраструктуре и објеката - хидротехника*

Урбанистичко – технички услови за електроенергетске објекте

Изградња нових електроенергетских објеката мора одговарати условима надлежне Електродистрибуције бр. 92/19.01.2007. године и техничким условима који се односе на поједине електроенергетске објекте који ће се градити.

Трафо станице у зони ДУП-а морају се градити у свему према техничкој препоруци ТП-16 за дистрибутивне трафо станице – ДТС-ЕПЦГ 10/0.4 кV.

Израда свих врста инсталација треба да је усаглашена са важећим техничким прописима и синхронизована са изградњом других врста инсталација. При томе се морају поштовати прописи код полагања кабловских водова свих напонских нивоа у погледу размака, дубине укопавања, начина укрштања, приближавања другим објектима, пријелазу преко саобраћајница и др. (топловод, ТТ кабал, водовод, канализација и др.).

Радови се могу изводити искључиво на основу израђених главних пројеката и прибављених дозвола за изградњу од надлежних органа.

*Графички прилог бр. 8.2. –
Мрежа комуналне инфраструктуре и објеката – електроенергетика*

Урбанистичко – технички услови за телекомуникационе објекте (фиксна телефонија)

ТТ мрежу градити у кабловској канализацији или директним полагањем у земљу.

У случају прикључења на подземну мрежу, прикључак извести преко типског тт прикључка на прикладном мјесту на фасади објекта, а у случају прикључења на надземну мрежу, преко одговарајуће кутије на таванском дијелу простора.

На пријелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним мјестима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови се полажу кроз кабловску канализацију (заштитну цев).

При укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде што ближе 90° и не мање од 30° .

Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање 0,5м за каблове 1 кV и 10 кV, и 1м за каблове 35 кV.

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5 м. Угао укрштања треба да буде најмање 30° , по могућности што ближе 90° ; Енергетски кабл се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла.

Уколико не могу да се постигну захтјевани размаци, на тим мјестима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али тада размак не смије да буде мањи од 0.3 м.

Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не смије да буде мањи од 0,3м.

Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мањи од 0.2 м.

Дубина полагања каблова не смије бити мања од 0.80 м.

На дијелу трасе оптичких каблова која је заједничка са кабловима мјесне мреже, обавезно полагати полиетиленске цијеви у исти ров, како би се кроз њу могао накнадно провући и оптички кабл. Постављати оптичке каблове већих капацитета узимајући у обзир потребе великих корисника телекомуникационих услуга.

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цијеви на међусобном размаку од најмање 0.6м. Укрштање телекомуникационог кабла и водоводне цијеви врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30° .

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0,5 м. Укрштање телекомуникационог кабла и цијевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0,5 м. Угао укрштање треба да буде што ближе 90° а најмање 30° .

Од регулационе линије зграда, телекомуникациони кабл се води паралелно на растојању од најмање 0,5 м.

Радови се могу изводити искључиво на основу израђених главних пројеката и прибављених дозвола за изградњу од надлежних органа.

*Графички прилог бр. 8.3. –
Мрежа комуналне инфраструктуре и објеката - телекомуникације*

6. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

6.1 ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Савремен приступ очувању и заштити животне средине заснива се на концепту усклађеног, односно одрживог развоја и начела предострожности и примјени превентивних мера, интегралности, хијерархије и координације на свим нивоима, као и јавности, што подразумева планирање и изградњу насеља објектима различитих намјена уз дугорочно коришћење природних ресурса и очување животне средине, односно подразумева урбани развој насеља на еколошки прихватљив начин.

Основне мјере заштите животне средине спроводе се кроз све мјере заштите, а односе се на:

- Заштиту ваздуха и стања аерозагађености,
- Заштиту квалитета површинских и подземних вода,
- Заштиту квалитета земљишта и мјере унапређења,
- Заштиту од јонизујећег и нејонизујећег зрачења,
- Заштиту од буке и вибрација,
- Заштиту биљног и животињског света, екосистема и станишта,
- Заштиту природних и културних добара.

У случају појаве неочекиваних негативних појава на подручју границама ДУП-а или у непосредном окружењу потребно је поступити на начин прописан законом.

6.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На простору у границама ДУП-а нема заштићених, нити евидентираних природних добара. Међутим, у непосредном окружењу налази се заштићено природно добро – Петровачка плажа, као споменик природе («Службени лист СРЦГ», бр. 36/68).

Дуж планиране плаже на потезу Закољач није предвиђена градња нових објеката, већ се залеђе штити као природно станиште заштићених биљних врста и врста гљива које се налазе на Црвеној листи Европе (Рјешење Републичког Завода за заштиту природе - «Службени лист РЦГ», бр 76/06), и то:

- Дрвенаста мљечика – *Euphorbia dendroides*,
- Бусина – *Phagnolan rupestre*,
- Мрзовац мађарски – *Colchicum hungaricum*,
- Врсте гљива – *Pheilodon niger* i *Triehoglossum hiristrum*.

Забрањено је уклањање заштићених биљних врста и врста гљива са њиховог природног станишта, као и оштећивање и уништавање самог природног станишта. Неопходно је обезбиједити максимално очување природног пејзажа који карактерише простор, односно:

- Аутохтону зимзелену вегетацију – макија,
- Монументална појединачна стабла – групе стабала аутохтоне вегетације,
- Геоморфолошке одлике пејзажа.

Уколико се при изградњи, реконструкцији и доградњи објеката наиђе на природно добро геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла, извођач радова је дужан да обустави радове и заштити простор, као и да о томе обавести Републички завод за заштиту природе.

6.3. КОНЦЕПТ ПЕЈЗАЖНОГ УРЕЂЕЊА

Планско рјешење је задржало оптималан однос изграђених и зелених површина након Извршеног функционалног зонирање зелених површина. Функција зеленила на подручју ДУП-а Петровац – ширира зона је да створи повољније микроклиматске и санитарно-хигијенске услове и да допринесе декоративном и естетском доживљају простора.

Општи концепт пејзажног уређења усклађен је са:

- постојећим стањем површина под зеленилом,
- условима средине,
- површинама под зеленилом дефинисаним ГУП приобалног појаса општине Будва за сектор Каменово - Буљарице,
- планираном намјеном површина,
- нормативима за површине под зеленилом (степен озелењености и ниво озелењености),
- усклађивањем зеленог обрасца насеља са намјеном површина,
- функционалним зонирањем површина под зеленилом,
- успостављањем оптималног односа између изграђених и зелених површина,
- усклађивањем укупних површина под зеленилом са бројем становника,

- употребом биљних врста отпорних на еколошке услове средине и у складу са композиционим и функционалним захтјевима.

ДУП-ом Петровац – шира зона су предвиђени следећи типови зелених површина:

зелене површине уз објекте становања	зелене површине јавног коришћења	зелене површине специјалне намјене
<ul style="list-style-type: none"> ● зеленило уз становање ● зеленило уз резиденцијално становање ● зеленило уз мјешовито становање ● зеленило уз комерцијалне објекте и услуге 	<ul style="list-style-type: none"> ● зеленило уз јавне објекте ● зеленило уз посебне објекте (цркве) ● зеленило уз комуналне објекте ● скверови ● дрвореди ● парк шума 	<ul style="list-style-type: none"> ● заштитно-рекреативно зеленило ● зеленило уз локације за изградњу под посебним условима у оквиру парцела маслињака ● маслињаци ● шума

Смјернице за реализацију планских рјешења треба да допринесу побољшању санитарно – хигијенских услова, бољим условима за одмор и рекреацију свих старосних група, естетском оплемењавању средине и визуелном идентитету насеља.

Опште смјернице за уређење зелених површина:

1. усклађивање композиционог рјешења зеленила са намјеном зелених површина
2. максимално очување и уклапање постојећег виталног зеленила у нова урбанистичка рјешења
3. употреба биљних врста отпорних на еколошке услове средине и у складу са композиционим и функционалним захтјевима.

Смјернице за уређење ових површина по типовима зелених површина дати су на графичком прилогу бр.10, План зеленила.

6.4. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На простору Црногорског приморја и у његовом акваторијуму налази се већи број споменика културе различитих врста, карактера и степена очуваности. Сви регистровани споменици су категорисани као:

- Споменици од изузетног значаја (I категорија)
- Споменици од великог значаја (II категорија)
- Значајни споменици (III категорија)

Поред регистрованих, односно заштићених споменика културе, налази се и један број евидентираних објеката за које се сматра да посједују одређена споменичка својства, па због тога представљају потенцијалне споменике.

У непосредном окружењу ДУП-а, у зони захвата **Морског добра**, као културна баштина копна, налази се регистровани споменик културе – остаци кастела и лазарета (III категорија), као и евидентирани споменик острво Катич.

У границама ДУП-а у оквиру блока **Б2** налази се заштићено непокретно културно добро – **Археолошко налазиште «Мириште»**. Два римска мозаика на овом локалитету су из 3. вијека п.н.е. и посебне су културно-историјске вриједности. Први мозаик површине од 15м² је откривен 1902. године, а други површине од око 37,5м² неколико година касније и оба су представљали подне декорације у римској грађевини.

Осим наведеног заштићеног непокретног културног добра у оквиру граница ДУП-а налазе се и изграђени објекти из периода формирања насеља, односно грађени су после 14. века, који је потребно да имају одређени степен заштите, и то:

- У блоку **Б1** – Црква «Светог Илије»,
- У блоку **Б2** – Црква «Светог Томе»,
- У блоку **Б7** – Црква «Светог Вида» (манастирски комплекс).

Све интервенције у простору, односно на парцелама на којима се налази археолошки локалитет – налазиште «Мириште» и вјерски објекти или њиховом непосредном окружењу раде се уз предходно прибављено мишљење надлежног органа за заштиту споменика културе, на начин прописан законом.

Уколико се у току градње објеката у границама ДУП-а наиђе на непокретно културно добро, радове на извођењу објеката потребно је одмах прекинути и заштитити, а затим пријавити надлежном министарству за заштиту споменика културе.

6.5. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Подручје у границама ДУП-а, као и непосредно окружење са својим становништвом, материјалним добрима - природним и створеним, постојећим и предвиђеним физичким структурама, изложено је опасности од земљотреса, поплава и бујица, атмосферских непогода (олујни ветрови), одроњавања и клизања земљишта, суше, пожара и експлозија, саобраћајних незгода, епидемија, заразних болести и појава штеточина. Наведене појаве већих размера, а према Закону о заштити од елементарних и других већих непогода, могу да угрозе животе и здравље људи или проузрокују велике материјалне штете.

6.5.1. Мјере заштите од земљотреса

Подручје у границама ДУП-а, као и цела зона приобалног појаса општине Будва дуж Јадранског мора је јако тектонизована, тако да се мјере заштите од земљотреса спроводе:

- Код пројектовања и градње објеката морају се примјењивати адекватне мјере за обезбјеђење стабилности терена (падине) и сусједних објеката;
- На високом стјеновитим одсјецима или на простору са нагибом терена већим од 20% при пројектовању и градњи објеката неопходни су посебни услови изградње који се дефинишу за сваки новопланирани објекат посебно у складу са Детаљним геолошким истраживањима израђеним посебно за сваку локацију за изградњу. Примјеном одговарајућих санационих мјера, нивелацијом терена и орјентацијом објекта - зграда низ падину, односно управно на изохипсе, падину је могуће привести предвиђеној намјени;
- Саобраћај, на дијелу терена са нагибом већим од 20%, прилагодити терену уз што је могуће више поштовање изохипси. Приликом изградње саобраћајница дробина која се налази на површини терена може се користити као постелица саобраћајница уз адекватну примену подтла. Коловозну конструкцију планирати у складу са сеизмичким ризиком који се може очекивати;
- Приликом пројектовања комуналне инфраструктурне мреже, на теренима са нагибом већим од 20%, због високог сеизмичког ризика захтјева, и то: код водоводних и канализационих мрежа да се снабдевање и одвођење врши гравитационо, да се за израду инфраструктурних водова користе флексибилне везе које могу да издрже деформације у тлу, да се за постављане главних водова комуналне инфраструктурне мреже избјегава насут и нестабилан терен, као и да се ископи дубљи од 1,0м морају обавезно подграђивати.

*Графички прилог бр. 2.а.
Карта микросеизмике $P = 1:5\ 000$*

6.5.2. Мјере заштите од поплава и бујица

Мјере заштите од поплава и бујица спроводе се:

- Уређењем водотокова превиђено овим ДУП-ом, односно реализацијом зацјевљења повремених водотокова;
- Редовним одржавањем корита повремених водотокова;
- Забраном бацања чврстог комуналног отпада у корита повремених водотокова.

6.5.3. Мјере заштите од пожара и експлозија

У оквиру граница ДУП-а, у блоку **Б11**, у склопу простора станице полиције, организована је ватрогасна служба, а мјере заштите од пожара и експлозија се спроводе:

- Поштовањем прописаних удаљења између објеката различитих намјена;
- Изградњом саобраћајница прописане ширине тако да омогуће пролаз ватрогасним возилима до свих парцела и објеката на њима, маневрисање ватрогасних возила, као и несметани саобраћајни ток;
- Изградњом хидрантске мреже са правилним распоредом надземних хидраната;
- Увлачењем зелених појасева према централној зони насеља и повезивањем са шумским зеленилом, осим високовриједне компоненте уређења простора, добијају се привремене саобраћајнице у ванредним приликама за евакуацију становништва и кретање опегативних јединица.

6.6. ЗАШТИТА ОД РАТНИХ РАЗАРАЊА

За потребе израде Измјене и допуне ГУП-а приобалног појаса општине Будва (из 1986.) са становишта одбране земље израђене су Студија изградње и уређења простора општине Будва са становишта одбране и Анекс - Смјернице за изградњу и уређење општине Будва. Све препоруке ових истраживања уграђене су у планско рјешење овог ДУП-а.

Препоручује се да се код свих објеката, где то хидролошки услови омогућавају, раде подруми, односно подземне етажне које у критичним ситуацијама могу послужити као склоништа за становништво.

7. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПРОСТОРНЕ АНАЛИЗЕ ЗАСНОВАНЕ НА НОСЕЋЕМ КАПАЦИТЕТУ ПРОСТОРА ЗА ДУП ПЕТРОВАЦ – ШИРА ЗОНА

Полазишта

Израда овог планског документа (ДУП Петровац-шира зона) темељила се на основна два принципа одрживог развоја који се односе на простор (град) који се посматра, у смислу интегрисаности и могућности које нуди. Предметни простор се мора развијати у складу са својим могућностима (еколошки, физички капацитет, финансијска улагања, социјална носивост...) и ограничењима ("нема апсолутног развоја"), јер оно што је одрживо за један град не мора бити одрживо и за други, а заједно посматрана оба града морају бити интегрисана тако да неометано функционишу међусобно.

Израду наведеног Плана обележило је низ важних чињеница из области заштите животне средине:

- опредељење државе као еколошке државе појачава свест о третирању питања природне средине
- процеси усаглашавања законодавства са законодавством ЕУ
- постојање низа законских и подзаконских аката из области заштите животне средине
- интегрисање поступка просторног планирања и питања заштите животне средине.

Подаци који су приказани у овом дијелу одабрани су на темељу:

- a. доступности података
- b. важности за оцену стања у подручју
- c. важности са аспекта могућности реализације планског рјешења и његовог утицаја на животну средину.

Циљ је да се омогући реализација планског решења, које ће омогућити складан развој урбаног система уз узимање у обзир прихватљивог капацитета животне средине, те уз омогућавање здравог становања, односно заштите природне и културне баштине.

Образложење

Просторна анализа, као саставни дио стандардног процеса планирања, подразумјева различите аналитичке радње са циљем стварања инпута за формулисање предлога који се нуди планом. То је

сложено разматрање свих релевантних чинилаца: урбанистичких показатеља, социо-економских трендова и еколошких стандарда, независно, и у међувези. Укључивање ових питања се одвија у току израде документационе основе, као саставни дио садржине и форме плана.

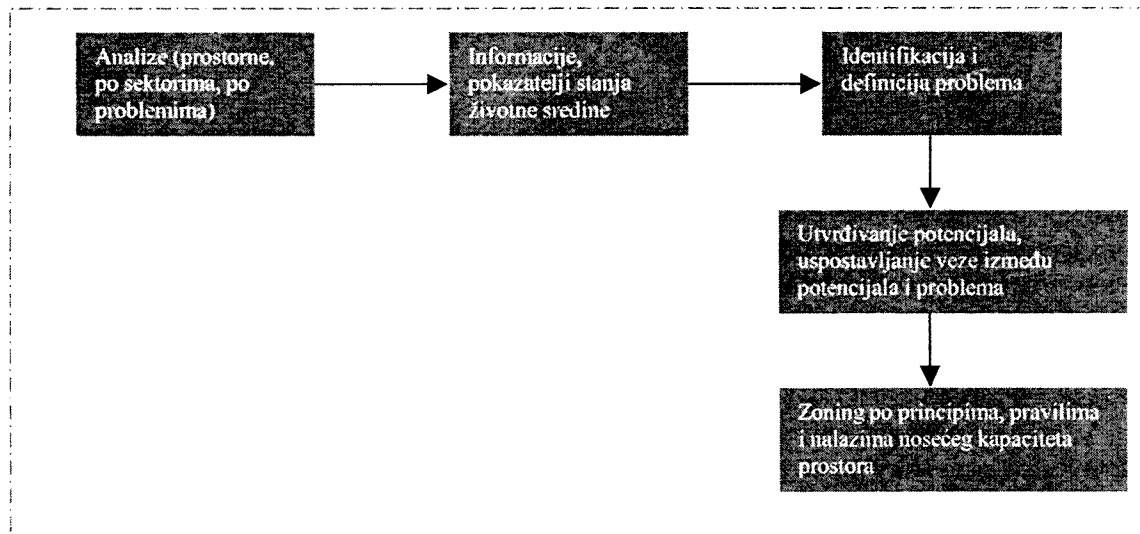
Трансформација постојећег стања подразумијева и дефинисање носећег капацитета простора заснованог на еколошким стандардима, коју подразумијева планерска пракса Обрађивача плана. У одређивању носећег капацитета простора стања животне средине, при изради планског документа, потребно је детаљно истражити и оцијенити чиниоце везане за следеће релације:

- Концепт развоја – животна средина
- Намјена земљишта – животна средина
- Системи/проблеми од интереса за план – животна средина.

Свака од ових релација производи групу података који се узимају у обзир при изради плана: подаци о природним ресурсима, подаци о створеним ресурсима, подаци о природним ризицима, подаци о ризицима произишлим из деловања човека, подаци о намјени земљишта, подаци о релевантним урбаним системима/подсистемима, ограничења и граничне вредности за све релевантне категорије.

Сprovedеном анализом горе наведених података у оквиру стварања аналитичке документационе основе за израду плана дошло се до кључних елемената за оцјену постојећег стања животне средине у оквиру граница обухвата плана, идентификацију кључних проблема питања животне средине, постављања циљева заштите животне средине и спровођење мјера кроз план за смањење и отклањање негативног утицаја на животну средину.

Анализа наведених података омогућила је дефинисање кључних групација за план:



Прве двије категорије (просторна-урбанистичка анализа по секторима и показатељи стања животне средине) које су обрађене у документационој основи за израду овог плана омогућиле су да се одреде :

- интезитет коришћења земљишта,
- тип и капацитет намјена/система који окружење може да подржи,

- тип и обим изградње која неће угрозити дефинисани ниво квалитета животне средине.

Након тога, уследила је фаза идентификације тренутних проблема на предметној територији, где су се закључно издвојили следећи:

- подручје се није равномјерно развијало
- присутна је неконтролисана тј. непланска градња
- застарјела планска документација
- веома лоше стање инфраструктурних система
- несавјестан однос грађана према природној средини.

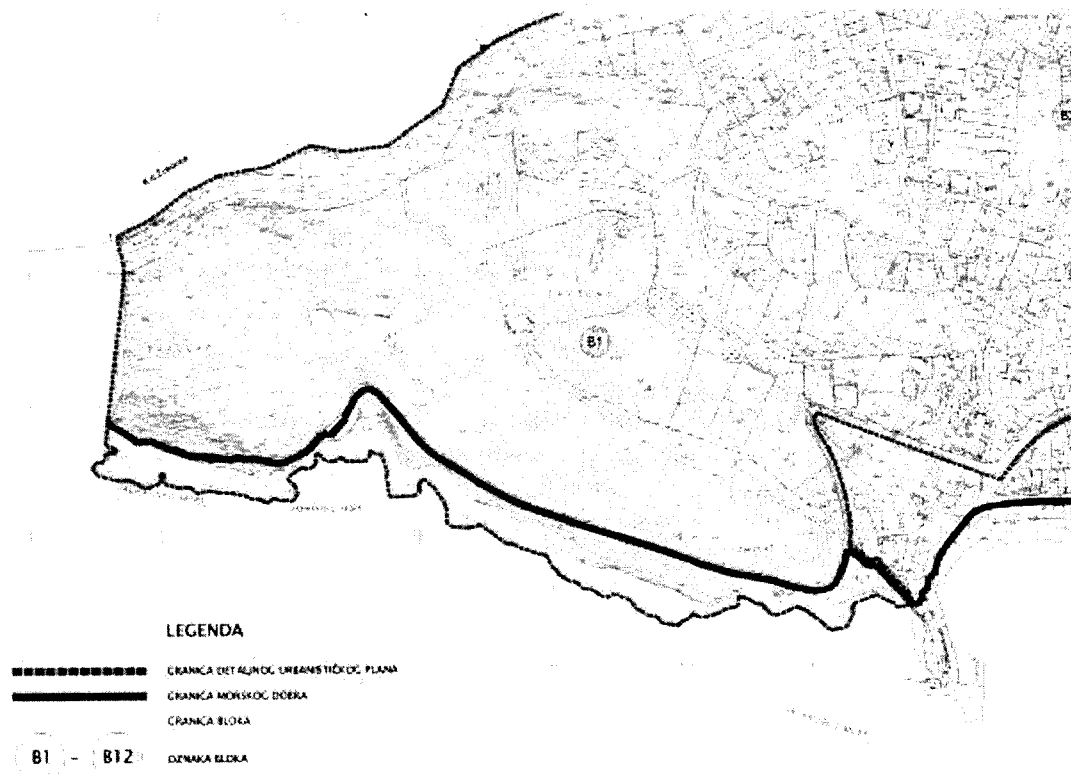
Ови проблеми представљају веома снажне притиске на животну средину. Они показују да квалитет животне средину у овом подручју према грађанским и конформистичким критеријумима није задовољавајућ, али према објективним еколошким критеријумима, који подразумевају неоштећену природу и који се односе не само на људску популацију него и на остале природне популације живих бића, можемо говорити о очуваној средини.

С обзиром да су притисци на животну средину идентификовани и да су они утицај антропогених деловања, планерски задатак је био да се формира зонинг предметног простора базиран на еколошким стандардима, где се јасно разграничавају:

- зоне без ограничења у погледу будућих намјена/изградње
- зоне дозвољене само за одређене намјене/изградњу
- зоне са утврђеним рестрикцијама у погледу пораста оптерећења и интензитета коришћења/изградње
- зоне које се могу градити/развијати само под одређеним условима
- зоне које су предмет заштите, итд.

Графички прилог плана "Детаљна намјена површина са подјелом на блокове".

Код формулисања планског решења у овом дијелу се посебно водило рачуна о обалном подручју, како би се смањило притисак на обалу. Овдје се издваја један дио простора, који је у обухвату овог планског акта али се налази у зони **морског добра**:



Ово подручје, планом дефинисано као “обала”, налази се у блоку **Б1** на потезу Закољач. У детаљној намјени површина (текстуални дио плана, поглавље детаљне намјене површина) за овај потез се планира формирање мањих плажа али се предвиђа обавезна израда урбанистичког пројекта (УП). УП-ом ће се овај потез разрадити детаљно по смерницама датим у Просторном плану посебне намјене за подручје морског добра.

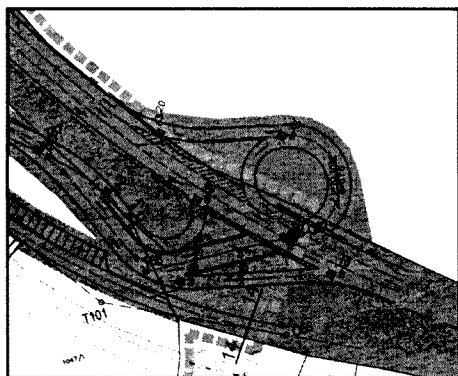
Дефинисање урбанистичких показатеља по зонама на основу аспекта животне средине (идентификацији заштићене вегетације, потенцијално ширења становања уз обавезне зелене површине) извршено је тако да се простор штитио прописивањем посебних урбанистичких услова и параметара градње.

Паралелно са решавањем питања зонинга, по основу задовољавања комформистичких услова становништва и еколошког аспекта (утицај решења зонинга на здравље људи, као и на простор као природни ресурс), издвојио се и проблем лоше инфраструктурне мреже: саобраћај, одвођење отпадних вода, комунални отпад, енергетска мрежа, птт, итд.

Саобраћај: Саобраћајна матрица у границама ДУП-а дефинисана је Измјенама и допунама дијела ГУП-а, Сектор: Каменово – Буљарице уз уважавање постојеће уличне мреже формиране реализацијом претходно донијете планске и урбанистичке документације или стихијски (неплански) настале на терену углавном са недовољном ширином регулације и великим нагибом тако да су у великом броју неадекватне за одвијање колског саобраћаја.



У планском рјешењу за мрежу саобраћајница извршена је њихова регулација (реконструкција постојећег стања) тако да се задовоље техничко-технолошки саобраћајни параметри и да се обезбједи задовољавајући ниво комуникације. Са становишта природних услова, било је потребно додатно разрадити геоморфолошке и сеизмолошке параметре, гдје се увидјело да на овом подручју поток Нерин утиче великим дијелом на еродирање подручја. Због тога је предвиђена његова цјевна регулација (регулисан је углавном са профилом од 6,5 x 1,5м) и преко њега је спроведена саобраћајница. Самим тим је он заштићен и од загађења у урбанизованом подручју, а да при томе није угрожен доток седимената на плажу.



Планским рјешењем је предвиђена изградња петље којом се Подрчје обухвата плана спаја са магистралом Котор – Јадрански пут - Бар. На тај начин ће се токови саобраћаја одвијати несметано (зауставне траке и пресијецање правца Бар-Будва).

Графички прилог плана "Мрежа саобраћајница и водотокова са аналитичко-геодетским елементима за обиљежавање и регулационим и нивелационим рјешењима".

За остале дјелове инфраструктуре: хидротехника, енергетика и ПТТ дато је планско рјешење уз уску сарадњу, а на основу прописаних услова, релевантних институција наведених сектора, што се може видјети у графичким прилозима плана.

*Графички прилог бр. 8.1. – Мрежа комуналне инфраструктуре и објеката – хидротехника,
Графички прилог бр.8.2.–Мрежа комуналне инфраструктуре и објеката – електроенергетика,
Графички прилог бр.8.3.–Мрежа комуналне инфраструктуре и објеката-телекомуникације.*

У текстуалном дијелу плана прецизно су дефинисани урбанистичко-технички услови за мрежу комуналне инфраструктуре, а у **посебним условима** и Урбанистичко-технички услови за објекте комуналне инфраструктуре, Урбанистичко – технички услови за електроенергетске објекте и Урбанистичко – технички услови за телекомуникационе објекте.

У текстуалном дијелу планског рјешења, у дијелу урбанистичко-техничких услова за изградњу објеката и уређење простора, детаљно и прецизно су дефинисани услови будуће градње као и реконструкције постојећих објеката. То значи да се планом неће нарушити пејзажна визура простора и традиционална архитектура. Такође су пописани сви објекти од културно историјске вриједности, како би се обезбиједила њихова заштита. Иста ствар је учињена и за природна добра (гдје се посебно издвајају маслињаци).

Закључна напомена:

Да би се утврдило прецизно стање животне средине потребно је да локални државни органи:

- Посједују ажурне информације о стању природних система
- Континуирано прате промјене у простору
- Врше системско истраживање процеса урбанизације и технологије на природне системе и просторне односе
- Врше континуирана научна истраживања
- Спровode стални мониторинг (као системска процјена утицаја пројеката на животну средину).

Пошто то није било могуће обезбједити за овај План, одабрани показатељи стања животне средине заправо су у овом тренутку доступни показатељи битни за основне проблеме животне средине и утврђени спроведеном анализом од стране Обрађивача. Проблеми који су наведени као приоритетни укључени су планско рјешење тако да се на основу њега утиче на смањење главних девастационих процеса у овом подручју.

В – СПРОВОЂЕЊЕ ДУП-а И ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

1. СМЈЕРНИЦЕ ЗА ПРИМЕНУ И СПРОВОЂЕЊЕ ДУП-а

Овај урбанистички план је правни и плански основ за издавање **рјешења о локацији** за изградњу, замјену, доградњу и реконструкцију објеката у границама ДУП-а.

Такође, је и правни и плански основ за израду идејних рјешења који су предвиђени за израду ДУП-ом на начин прописан законом. **Локације за које је обавезна израда идејног рјешења** обиљежене

су на графичком прилогу бр. 9 – «Смјернице урбанистичког, архитектонског и пејзажног обликовања простора».

Приликом израде идејних рјешења потребно је примењивати Закон о процјени утицаја на животну средину («Сл. лист РЦГ» бр. 80/05).

Доношењем ДУП-а, на начин прописан законом за локације дефинисане овим ДУП-ом, **утврђује се јавни (општи) интерес** за изградњу планираних објеката и уређење простора.

2. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДИЈЕЛА

Графички дио ДУП-а се састоји из сљедећих приказа:

1.	Геодетска подлога са границама	P	1	:	1 000
2.	Постојеће стање просторног уређења	P	1	:	2 500
2.a.	Карта микросеизмике	P	1	:	5 000
3.	Извод из Измјена и допуна дијела ГУП-а приобалног појаса општине Будва, Сектор: Каменово – Буљарице	P	1	:	2 500
4.	Мрежа саобраћајница и водотокова са аналитичко- геодетским елементима за обележавање и регулационим и нивелационим решењима	P	1	:	1 000
5.	Детаљна намјена површина са подјелом на блокове	P	1	:	2 500
6.	План парцелације	P	1	:	1 000
7.	Урбанистичко-технички услови за изградњу објеката и уређење простора	P	1	:	1 000
8.	Мрежа и објекти комуналне инфраструктуре -				
8.1.	Хидротехника	P	1	:	1 000
8.2.	Електроенергетика	P	1	:	1 000
8.3.	Телекомуникације	P	1	:	1 000
9.	Смјернице урбанистичког, архитектонског и пејзажног обликовања простора	P	1	:	1 000
10.	План зеленила	P	1	:	1 000

3. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

ДУП је урађен у 4 (четири) истовјетна примјерка у аналогном облику и у 4 (четири) истовјетна примјерка у дигиталном облику.

Ступањем на снагу ДУП-а престаје да важи дио Детаљног урбанистичког плана Петровац усвојен 1997. године, и то у границама ДУП-а.

ДУП-а ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у «Службеном листу РСГ».

САДРЖАЈ

	Страна
114. Одлука о доношењу Детаљног Урбанистичког плана Петровац – шири зона;.....	1
ТЕКСТУАЛНИ ДИО	
1. УВОД	4
2. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ	4
2.1. Правни основ за израду и доношење ДУП-а	4
2.2. Плански основ за израду и доношење ДУП-а	4
3. ГРАНИЦА ДУП-а	4
А – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – АНАЛИЗЕ И ОЦЈЕНЕ	6
1. АНАЛИЗА И ОЦЈЕНА СТАЊА ПЛАНИРАЊА И СТЕЧЕНИХ ОБАВЕЗА	6
2. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ ПРЕМА ВРЕМЕНУ НАСТАЈАЊА И ГРАДИТЕЉСКЕ ВРИЈЕДНОСТИ	7
3. ПОДЈЕЛА НА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ	9
4. АНАЛИЗА И ОЦЈЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И РАЗВОЈНЕ МОГУЋНОСТИ	9
5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ДУП-а	12
Б – ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	13
1. НАМЈЕНА ПОВРШИНА И ПОДЈЕЛА НА БЛОКОВЕ	13
1.1. Намјена површина и подјела на блокове са истим урбанистичко-техничким условима, за изградњу и уређења простора	13
1.2. Подјела на јавне и остале површине	14
1.3. Детаљна намјена површина	14
1.3.1. Становање	14
1.3.2. Комерцијални објекти и услуге	16
1.3.3. Јавни објекти	16
1.3.4. Посебни објекти	17
1.3.5. Комунални објекти	18
1.3.6. Саобраћај и саобраћајне површине	19
1.3.7. Зелене површине	20
1.3.8. Шуме	21
1.3.9. Обала	21
1.3.10. Водотокови	22
1.3.11. Неизграђене и неуређене површине	22

1.4.	БИЛАНС НАМЈЕНЕ ПОВРШИНА	22
2.	МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА И ВОДОТОВОКА	28
2.1.	Мрежа саобраћајница	28
2.2.	Мрежа водотокова	29
3.	МРЕЖА И ОБЈЕКТИ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	30
3.1.	Хидротехника	30
3.1.1.	Водовод	30
3.1.2.	Канализација	30
3.2.	Електроенергетика	32
3.3.	Телекомуникације	35
4.	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	36
5.	УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА	37
5.1.	Општи урбанистичко-технички услови	37
5.2.	Урбанистичко-технички услови за стамбене објекте по блоковима	42
5.3.	Урбанистичко-технички услови за комерцијалне објекте и услуге по блоковима	45
5.4.	Урбанистичко-технички услови за јавне објекте по блоковима	46
5.5.	Урбанистичко-технички услови за посебне објекте по блоковима	46
5.6.	Урбанистичко-технички услови за комуналне објекте по блоковима	46
5.7.	Урбанистичко-технички услови за саобраћајнице, саобраћајне површине и објекте и водотокове	47
5.8.	Урбанистичко-технички услови за мрежу комуналне инфраструктуре и објекте	48
6.	ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА	52
6.1.	Заштита животне средине	52
6.2.	Заштита природних добара	53
6.3.	Концепт пејзажног уређења	53
6.4.	Заштита непокретних културних добара	54
6.5.	Заштита од елементарних непогода	55
6.6.	Заштита од ратних разарања	57

7. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПРОСТОРНЕ АНАЛИЗЕ ЗАСНОВАНЕ НА НОСЕЋЕМ
КАПАЦИТЕТУ ПРОСТОРА ЗА
ДУП ПЕТРОВАЦ – ШИРА ЗОНА 57

В – СПРОВОЂЕЊЕ ДУП-а И ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ 62

1. СМЈЕРНИЦЕ ЗА ПРИМЈЕНУ И СПРОВОЂЕЊЕ ДУП-а 62
2. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДИЈЕЛА 63
3. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ 64

ПРИЛОГ CD

Издаје:

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БУДВА

Лист излази по потреби

ОДГОВОРНИ УРЕДНИК:

Лидија Зиројевић

Тираж: 150 примјерака