

## 1. UVODNE NAPOMENE

Skupština Opštine Budva je na osnovu **Odluke o izradi Prostornog plana Opštine** (Broj 001-453/1, od 09.02.2006. godine) i **Odluke o izradi Generalnog urbanističkog plana Priobalnog pojasa Opštine Budva za Sektor: Budva–Bečići** (001-454/1, 09.02.2006.godine), pristupila izradi ovih planskih dokumenata (u daljem tekstu: PPO i GUP).

Nakon obavljenog tendera, izrada ovih dokumenata povjerena je **AG Infoplanu iz Budve** (u daljem tekstu: Nosilac izrade), a na osnovu ugovora broj 001-1903/1 (od 16.05.2006. godine). AG Infoplan je angažovao Institut za arhitekturu za urbanizam Srbije iz Beograda kao saradnika na izradi planskih dokumenata, prema posebnom ugovoru.

Strategija razvoja, zaštite i uređenja Opštine Budva predstavljena je javnosti krajem oktobra 2006. godine. Nacrt plana je dostavljen na javnu raspravu i stručnu ocjenu aprila 2007. godine, nakon čega su u nacrt planskog dokumenta ugrađeni predlozi i mišljenja sadržani u stručnoj ocjeni.

Plan se sastoji od četiri poglavlja:

- I STANJE, POTENCIJALI I OGRANIČENJA;
- II CILJEVI I MJERE PROSTORNOG RAZVOJA;
- III PLANSKA RJEŠENJA;
- IV PRIMJENA I OSTVARIVANJE PPO i GUP-a

U prilogu teksta date su sintezne karte u razmjeri 1:10000, za područje GUP-a:

- SINTEZNA KARTA 1 – POSTOJEĆE STANJE;
- SINTEZNA KARTA 2 – PLANIRANA NAMJENA;
- SINTEZNA KARTA 3 – INFRASTRUKTURNI SISTEMI; i
- SINTEZNA KARTA 4 – REŽIMI ZAŠTITE

## 2. ODLUKA O IZRADI GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA ZA SEKTOR: BUDVA- BEČIĆI

Na osnovu člana 31. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, broj 28/05) i člana 63. stav 1. tačka 14. Statuta Opštine Budva („Službeni list Opštine Budva“, broj 4/05), predsjednik Opštine Budva, donio je

### O D L U K U

#### o izradi Generalnog urbanističkog plana Priobalnog pojasa opštine Budva za Sektor: Budva - Bečići

##### Član 1.

Ovom Odlukom pristupa se izradi Generalnog urbanističkog plana „Budva – Bečići“ (u daljem tekstu: Plan).

##### Član 2.

Područje za koje se izrađuje Plan (1200 ha) graniči se:

- **sa zapadne strane:** granicom kat.opština Prijedor I i Prijedor II sa jedne i KO Budva sa druge strane.
- **sa sjeverne strane:** potokom označen kao kat. parcela 1561 KO Maini, zatim seoskim putem »krvava glavica« iznad naselja Dubovica do potoka označen kao kat.parcela 1577 KO Maini, te istim u pravcu sjeverozapada do granice kat.parcela 1012 i 1578 KO Maini, te u pravcu istoka siječe kat.parcelu 1597/1 KO Maini do granice kat.parcela 2377, 2378, 2367 sa jedne i kat.parcela 2379, 2365, 2366, 2372 KO Maini sa druge strane, zatim nastavlja putem označen kao kat.parcela 4604 KO Maini, zatim granicom kat.parcela 2384, 2379, 2370, 2369, 1647, 1654 sa jedne i kat.parcela 2381, 2380, 2369, 2368, 2330, 2328, 2327, 2321, 2320, 2319, 2315, 2313, 2309, 2300, 2299, 2297, 2296, 2259, 2257, 2256 sve KO Maini sa druge strane, zatim u pravcu jugoistoka južnom granicom kat.parcele 2250 KO Maini, te u istom pravcu putem označen kao.kat.parcela 2658, 2646, KO Maine i u istom pravcu do regionalnog puta Budva - Cetinje, te nastavlja istim iznad sela Stanišići, zatim produžava makadamskim putem označen kao kat.parcela 3286 i 4610 KO Maini do granice kat.opština Maini i KO Braići te u istom pravcu prelazi preko potoka »tople vode« do makadamskog puta označen kao kat.parcela 2999 i 1138 KO Kuljače.
- **sa istočne strane:** potokom označen kao kat.parcela 1263 KO Kuljače, zatim granicom kat.opština Bečići i Sveti Stefan, te u istom pravcu do Jadranskog mora;
- **sa južne strane:** granicom Jadranskog mora uključujući i ostrvo Sveti Nikola.

##### Član 3.

Finansijska sredstva potrebna za izradu Plana, planiraju se u iznosu od **100.000,00 €**  
Sredstva iz stava 1. ovog člana obezbijediće se u Budžetu opštine Budva.

##### Član 4.

Izrada Plana uradiće se u roku od 285 dana, i to:

- pripremni poslovi na izradi Plana - 75 dana;
- izrada Nacrta plana - 60 dana;
- stručna ocjena plana i pribavljanje saglasnosti Ministarstva nadležnog za poslove uređenja prostora - 30 dana;
- javna rasprava - 30 dana;
- izrada Predloga plana - 90 dana.

##### Član 5.

Plan se donosi na period od 15 godina.

##### Član 6.

Područje za koje se izrađuje Plan nalazi se u zoni zahvata Generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor: Budva - Bečići („Službeni list RCG“ - opštinski propisi, broj 35/05 i „Službeni list Opštine Budva“, broj 6/05).

**Član 7.**

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

**Član 8.**

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

**Član 9.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u »Službenom listu RCG« - opštinski propisi, a objaviće se i u »Službenom listu Opštine Budva».

Broj: 001-454/1

Budva, 09. 02. 2006. godine

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

**O b r a z l o ž e n j e**

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u članu 31. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG”, broj 28/05), a u skladu sa Jednogodišnjim programom planiranja i uređenja prostora za 2006. god. („Sl. list opštine Budva”, broj 9/05).

Članom 31. Zakona o planiranju i uređenja prostora propisano je:”Izradi planskog dokumenta pristupa se na osnovu Odluke o izradi koju donosi izvršni organ jedinice lokalne samouprave.”

U skladu sa zakonskom obavezom utvrđenom članom 13. Zakona o planiranju i uređenju prostora, urađen je Izvještaj o stanju uređenja prostora opštine Budva usvojen na sjednici Skupštine opštine Budva 04.11.2005. godine., te su na osnovu analize i ocjena iz tog Izvještaja utvrđeni zadaci i prioriteti vezani za planiranje prostora sadržani u Jednogodišnjem programu planiranja i uređenja prostora.

U cilju poštovanja principa permanentnog, sveobuhvatnog i cjelovitog pristupa planiranja i vrednovanja prostora i njegove namjene sa gledišta adekvatnog uređivanja i planskog korišćenja, kako u mikro, tako i u makro smislu, pristupa se istovremeno izradi Prostornog plana opštine Budva, GUP-a priobalnog područja za sektor Budva-Bečići, sa jedne strane i detaljnih urbanističkih planova i projekata sa druge strane. Na osnovu spoznaja i usvojenih kriterijuma o društvenim potrebama, standardima, kulturnim i estetskim vrijednostima, istovremeno izradom planova višeg i nižeg reda treba definisati i usmjeriti proces uređenja prostora za duži vremenski period.

Prostornim planom određuju se ciljevi prostornog uređenja kroz značaj i posebnosti, mogućnosti i ograničenja razvoja prostorno-privredne strukture, te utvrđuje koncepcija budućeg prostornog uređenja.

Opšti prostorno-razvojni ciljevi su jačanje prostorno razvojne strukture, povećanje vrijednosti prostora i životne sredine, uz zaštitu kulturne i prirodne baštine, te zaštitu obalnog područja i zaštitu mora kao glavnih resursa za razvoj i unapređenje turističke privrede, te integracija u nacionalne i evropske razvojne planove.

Posebni ciljevi prostornog razvoja su povećati kvalitet življenja i uravnotežiti razvoj svih područja, razvoj prilagoditi značaju prostora, racionalno koristiti i zaštititi nacionalna dobra, uvažavati obilježja i osobenosti područja u planiranju razvoja, osigurati efikasnost sistema prostornog uređenja, razvijati infrastrukturne sisteme.

Prostornim planom treba omogućiti (u svim etapama sprovođenja i realizacije) sprovođenje utvrđenih i dogovorenih ciljeva dugoročnog razvoja, osmišljen cjelovit i skladni urbanistički razvoj, te očuvanje i unapređivanje vrijednih prostornih cjelina.

Sve postavke definisane planovima višeg reda treba uvažavati kao osnovne smjernice budućeg razvoja, koje će u procesu sprovođenja ovih planova, kroz izradu planova nižeg reda, biti prilagođavane novim spoznajama i potrebama.

Intenzitet potreba u razvoju pojedinih područja naše opštine, kao i činjenica da su postojeći Prostorni plan i GUP Budva-Bečići u pojedinim njihovim djelovima, a prije svega u pogledu predviđenih kapaciteta i namjene prostora, u mnogome probijeni, nametnuli su neophodnost izrade novih planova kako bi se izašlo u susret opravdanim potrebama korisnika ovog prostora.

Datom Odlukom određena je granica zahvata plana, a njen sastavni dio je i Programski zadatak.

Cijeneći sve naprijed navedeno, Agencija za planiranje prostora opštine Budva predlaže predsjedniku Opštine donošenje Odluke u predloženom tekstu

**OBRAĐIVAČ,  
AGENCIJA ZA PLANIRANJE PROSTORA**

### 3. IZVOD IZ PROGRAMSKOG ZADATKA ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE

#### Prostorni plan opštine i GUP priobalnog područja opštine za sektor Budva-Bečići (Budva, februar 2006. godine)

##### Uvodno obrazloženje

Za potrebe izrade novog Prostornog plana opštine Budva, novog GUP-a priobalnog područja za sektor Budva-Bečići, kao i DUP-a Budva-centar, rađen je jedan programski zadatak iz slijedećih razloga:

- Od samog početka izrade prostornih i urbanističkih planova pa do danas, GUP-om priobalnog područja (u razmjeri 1:5.000) pokriven je najveći dio teritorije opštine, pa je Prostorni plan, praktično, predstavljao preslikan taj isti GUP, samo u drugoj razmjeri (1:10.000) i sa granicama kompletne teritorije opštine;
- Nedavno donešeni GUP priobalnog područja za sektor Kamenovo-Buljarica utvrdio je programska opredjeljenja i prostorni koncept za veći dio teritorije opštine, pa će se rad na novom Prostornom planu, uz prihvatanje datih rješenja i uz dodatak područja Jaza, u suštini svesti samo na tretman područja za koje se radi novi GUP Budva-Bečići;
- Izuzetno, Prostorni plan, paralelno i u koordinaciji sa već najavljenim i gotovo izvjesnim dopunama GUP-a za područja Galije-Drobni pijesak i Skočičevojka-Smokvica, treba da da odgovore u vezi sa situacijom nastalom u posljednje vrijeme promjenom vlasništva nad ovim lokacijama i već artikulisanim zahtjevima novih vlasnika za ulaganja u razvoj turizma visoke kategorije;
- Imajući u vidu da je izgrađenost značajnog dijela teritorije koju pokriva Prostorni plan, odnosno GUP priobalnog područja za sektor Budva-Bečići, bilo u skladu sa do sada važećim planovima, bilo da je riječ o bespravnoj izgradnji, tolika da ne daje prevelike šanse za neka nova, radikalnija programska i prostorna rješenja, to se ovim Programom sugerše da se glavna pažnja posveti kreaciji onih prostora koji su manje izgrađeni, a koji ipak, predstavljaju najznačajnije razvojne resurse grada. U prvom redu to je prostor za koji treba raditi DUP Budva-centar, pa se može reći da bi istovremena sinhronizovana obrada planova višeg reda i planova nižeg reda u konkretnom slučaju, u ovom momentu bila dobrodošla.
- Osnovne smjernice i postavke iz ovog Programskog zadatka poslužiće naravno, i obrađivačima drugih urbanističkih planova i projekata.

##### Ciljevi prostornog razvoja i uređenja

##### Ciljevi prostornog razvoja gradskog značaja

Prostorno-planski proces stvaranja plana grada pretpostavlja traganje i ustanovljavanje dugoročnih ili prioriternih ciljeva, koje treba planom u najvećoj mogućoj mjeri ostvariti, a koji se međusobno ne bi smjeli isključivati. Pri tome je najvažnije da utvrđivanje i konačna formulacija ciljeva odražavaju progresivna razmatranja i zajednička promišljanja svih sadašnjih korisnika prostora.

Ciljevi su u pravilu dugoročni, ali je moguće i nužno da se postave i kratkoročni (koji moraju prostorno razriješiti najkonfliktnije situacije), oni se po važnosti vrednuju, te se mogu s vremenom revidovati ili preformulisati.

Prostornim planom određuju se ciljevi prostornog uređenja kroz značaj i posebnosti prostora, mogućnosti i ograničenja razvoja prostorno-gospodarske strukture, te utvrđuje koncepcija budućeg prostornog uređenja.

Opšti prostorno-razvojni ciljevi su jačanje prostorno razvojne strukture, povećanje vrijednosti prostora i životne sredine, te integracija u nacionalne i evropske razvojne planove. Ekonomski razvojni okvir određen je težnjom da se unaprijedi efikasnost privrede prilagođene tržišnim uslovima.

Posebni ciljevi prostornog razvoja su: povećati kvalitet življenja i uravnotežiti razvoj svih područja, razvoj prilagoditi značaju prostora, racionalno koristiti i zaštititi nacionalna dobra, uvažavati obilježja i osobenosti područja u planiranju razvoja, osigurati efikasnost sistema prostornog uređenja, razvijati infrastrukturne sisteme.

Opšti ciljevi prostornog razvoja na nivou Opštine odnose se na optimalno korišćenje prostora uz puno vrednovanje svih djelova prostora. Ovo se prvenstveno odnosi na zaštitu

najvrijednijih djelova prostora, a to su zaštićeni dijelovi kulturne i prirodne baštine, te na zaštitu obalnog područja na kopnenom dijelu i zaštitu mora kao glavnih resursa za razvoj i unapređenje turističke privrede.

Za optimalni razvoj saobraćajnog, vodoprivrednog i energetskog sistema u skladu s potrebama privrede i stanovništva, a prema materijalnim mogućnostima Opštine, osiguranje prostornih uslova potrebno je ostvariti planiranjem potrebnih koridora za smještaj ovih sistema i njihovo povezivanje na regionalne i državne sisteme uz očuvanje prirodne i ekološke ravnoteže.

Prostornim i Generalnim urbanističkim planom treba omogućiti (u svim etapama sprovođenja i realizacije) sprovođenje utvrđenih i dogovorenih ciljeva dugoročnog razvoja, osmišljen cjelovit i skladni urbanistički razvoj, te očuvanje i unapređivanje vrijednih prostornih cjelina.

### **Značaj posebnih funkcija**

Sa gledišta funkcionalne organizacije, načina uređivanja ili nove izgradnje grada, te iskorištavanja ukupnog prostora ciljevi su:

- Očuvati i poboljšati sveukupni kvalitet življenja stanovnika, uz odgovarajuće optimalno uređenje i opremanje prostora urbanim sadržajima;
- Prostorni razvoj i uređivanje prostora prvenstveno planirati i ostvarivati na do sada izgrađivanim (izgrađenim ili djelom) kao i novoizgrađenim prostorima, postepenim opremanjem i dogradnjom, te racionalnim, organskim i planskim širenjem u danas još neizgrađene djelove;
- Povratak moru je jedan od najvažnijih strateških ciljeva plana, a podrazumijeva, prije svega, urbano aktiviranje kopnenih i morskih prostora/površina. To znači osiguranje prostornih uslova za novu izgradnju objekata javne namjene (za veliki broj stanovnika grada), kvalitetno uređene obalne pješačke površine, kvalitetne višestambene objekte (s tipološkim i morfološkim karakteristikama u skladu sa vrijednim graditeljskim nasljeđem) i za ostale gradotvorne sadržaje u pripadajućem akvatoriju;
- Očuvanje i unapređenje svih postojećih (prirodnih i ljudskim djelovanjem stvorenih) vrijednosti gradskih prostora, a prije svega očuvanje i obnova Starog grada, uz smišljenu funkcionalnu transformaciju urbanih sadržaja u njemu, prioritetni je cilj, jer ovaj prostor predstavlja najznačajniji i najvrijedniji naslijeđeni resurs, kako za ukupni kvalitet življenja njegovih stanovnika, tako i za dalji razvoj primjerenih oblika turizma;
- Uz primjerenu racionalnu politiku uređivanja građevinskog zemljišta, stimulisati tipologijski raznovrsnu stambenu izgradnju. Oblikovati prostore gradske prepoznatljivosti u predjelima koji se razlikuju po vrijednosti postojećih ambijenata, opremljenosti, izgledu i položaju kao i novoplaniranih koji će se nastavljati na postojeće uz prilagođavanje vrijednostima ukupnog gradskog prostora.

### **Ciljevi demografskog razvoja**

- Kvalitetno integrisati demografski razvoj u kontekst politike budućeg cjelokupnog prostornog i društveno- ekonomskog razvoja.
- Planski razmještati i organizovano usmjeravati doseljavanje stanovništva, kako bi se naseljavanje uskladilo sa razmještajem privrednih i društvenih sadržaja i mogućim otvaranjem novih radnih mjesta.

### **Prostorne i razvojne strukture**

Razvoj Opštine treba zasnivati prvenstveno na korišćenju prirodnih i stvorenih pogodnosti uz racionalno korišćenje prirodnih uslova, očuvanje ekološke stabilnosti i prirodnih vrijednosti. To znači da u budućnosti razvoj treba temeljiti na:

- snažnijem razvoju turizma,
- razvoju usluga i određenom vidu poljoprivrede kao djelatnosti komplementarne turizmu.

### **Turizam i ugostiteljstvo**

Turizam i ugostiteljstvo su prema svim opredjeljenjima osnovne privredne djelatnosti.

U nekim dokumentima kao što je Izvještaj eksperata DEG iz jula 2005.g., za najvrijednije lokalitete u našoj opštini (Buljarica i Jaz) preporučuje se standard hotela od 3\* do 4\* (tzv. „spavaonice” za goste niske platežne moći) i tip smještajnih kapaciteta (porodični hoteli, omladinski turizam i sl.) što je naprosto neprihvatljivo! To bi značilo povratak Budve u šezdesete godine i predstavljalo bi grubo narušavanje utvrđenih prioriteta, interesa i ciljeva kada je u pitanju planiranje sveukupnog razvoja u našoj Opštini i Crnoj Gori!

Ne smije se, naravno, zanemariti značaj najjačeg-njemačkog područja kada su u pitanju potencijalni turisti. Ali mi se moramo izboriti da stvorimo uslove koji će omogućiti da oni dolaze svojim jahtama i da kod nas igraju golf, u Buljarici, jednako kao u Ulcinju, Igalu i Tivtu gdje to inače predviđaju uvaženi DEG eksperti, ili možda u Podgorici.

Zato, uvažavajući principe ekološke, ali istovremeno i ekonomske održivosti, umjesto močvarnog pejzaža i prevaziđenih hotela niže kategorije, zaštitni znak Budve moraju biti neki drugi elementi neophodni za razvoj visokokvalitetnog turizma (hoteli, vile i rezidencije sa 4 - 5 \*, marine, kongresni i biznis centri, golf tereni, netaknuti maslinjaci, šume i druge zelene površine).

Određuju se slijedeći strateški ciljevi:

- s obzirom na opredjeljenje za razvoj turizma visokog kvaliteta, utvrđuje se standard po kojem je po jednom hotelskom krevetu (hoteli, apartmanska naselja, rezidencijalni objekti) potrebno obezbijediti min. 70 m<sup>2</sup>, a za područje Jaza, kao i za ekskluzivne turističke zone u okviru GUP-a Kamenovo-Buljarica, i 100 m<sup>2</sup> zelenih površina;
- izgradnju novih kapaciteta u turizmu usmjeriti na područja Buljarice i Jaza koja čine najznačajnije resurse za razvoj turizma, zatim u manjem obimu na područje od Sv. Stefana do Perazića Dola, kao i na područje Kamenova i Bečića;
- izgradnju novih kapaciteta u okviru postojećih turističkih zona usmjeriti u većem dijelu na izgradnju kvalitetnih dopuna postojeće turističke ponude;
- prilikom investiranja u postojeće ili nove objekte stimulirati izgradnju viših i visokih kategorija;
- dati prednost poboljšanju unutrašnje i spoljne infrastrukture i zaštiti životne sredine;
- ostvarivati veći kvalitet usluga sa znatno bogatijom ponudom raznih kulturnih, rekreativnih, izletničkih i drugih sadržaja.

## **Industrija**

Prostorni razmještaj proizvodnih kapaciteta temeljiti na uspostavljanju mreže manjih i raznolikih proizvodnih jedinica u sklopu servisnih i zona mješovitih namjena.

Izmjestiti proizvodne i servisne pogone (pekara i sl.) u predviđene servisne zone, a postojeće prenamijeniti u sadržaje primjerenije urbanom okruženju.

## **Razvoj društvene infrastrukture–društvenih centara**

Razvoj društvene infrastrukture je važan segment sadržaja društvenog života i u funkciji je opšteg razvoja nekog prostora. Iskazano potvrđivanje značenja upravnih, obrazovnih i kulturnih institucija, zdravstva i socijalnog staranja, uslužnih djelatnosti, sportske i tehničke kulture itd., potpomoći će opšti smjer razvoja.

Opšti ciljevi i smjerovi u razvoju društvenih centara su:

- Jačati društveno integrativne funkcije naselja (uprava, obrazovanje, zdravstvo, socijalna zaštita, kultura, sport i drugo) radi zadovoljavanja osnovnih potreba gradskog i stanovništva šireg gravitacionog područja.
- Razvoj i razmještaj uslužnih funkcija državne uprave i lokalne samouprave treba uskladiti s potrebama i demografskim razvojem Opštine.
- U skladu s potrebama stanovništva treba osigurati prostor za djelovanje vjerskih zajednica i raznih udruženja građana.
- Ravnomjerno razvijati kulturnu aktivnost i u doglednoj budućnosti upotpuniti potrebne kulturne institucije te čuvati i njegovati tradicionalnu izvornu kulturu koja odražava prepoznatljivost u okvirima primorskog, mediteranskog identiteta.
- Razvoj djelatnosti zdravstva i socijalnog staranja te njihov prostorni razmještaj mora biti u skladu s prihvaćenim standardima, ali i u skladu sa potrebama stanovnika ovog područja, kao i potrebama turista.
- Podsticati razvoj finansijskih institucija, malog i srednjeg preduzetništva, te omogućiti modernizaciju objekata za odvijanje trgovačke djelatnosti, kako bi se podigao nivo trgovačke i druge ponude prema domicilnom stanovništvu i prema turistima.
- Prihvatiti socijalizovani i organizovani pristup problemu korišćenja slobodnog vremena (baviti se nekim korisnim i zdravim aktivnostima u slobodnom vremenu), između ostalog i zbog borbe protiv raznih oblika zavisnosti i asocijalnog ponašanja (maloljetnička delikvencija, pušenje, alkoholizam, droga, kriminal).
- Podsticati i ubrzati izgradnju potrebnih sportskih i školskih igrališta, dvorana, bazena, hangara, bočališta, kuglana, biciklističkih staza i drugih sportskih objekata i sadržaja s

ciljem širenja sportskih aktivnosti i rekreacije među svim stanovnicima i u svim djelovima Opštine, ali i za potrebe turista.

- Omogućiti stanovništvu siguran i brži pristup korišćenju usluga društvenih centara u drugim sredinama ako se one ne nalaze i ne razvijaju na području Opštine.

### **Infrastrukturalna opremljenost**

#### **Razvoj saobraćajne i komunalne Infrastrukture**

Predložiti racionalnu, ekonomičnu i funkcionalnu saobraćajnu mrežu, koja će biti u skladu s cjelokupnim prostornim i društveno-ekonomskim razvojem, a zadovoljiti funkcionalne potrebe u prostoru i osigurati dobre veze s drugim krajevima. Unapređivanje i proširivanje saobraćajne infrastrukture odraziće se na bolje korišćenje prirodnih resursa, na ekonomski razvoj, rast i razvoj naselja i poboljšanje demografskih prilika.

- Prvu etapu razvoja saobraćajne mreže treba da karakteriše poboljšanje postojeće mreže, pogotovo na kritičnim dionicama, rekonstrukcija i reorganizacija saobraćajnica prema njihovom sadašnjem rangu.
- Drugu etapu razvoja predstavljaće izmještanje tranzitnog saobraćaja iz naseljenih djelova, prvenstveno iz Budve.
- Prema usvojenom prostorno-planskom konceptu razvoja putne infrastrukture, realizacijom projekta mosta na Verigama, njegovo povezivanje sa tunelom Sozina, izgradnjom brze saobraćajnice duž primorja trasom koja je, uglavnom, već od ranije zacrtana u postojećoj planskoj dokumentaciji opštine Budva, postaje jedan od prioritarnih investicionih zahvata u Crnoj Gori.
- Osigurati i omogućiti alternativno povezivanje naselja radi veće fleksibilnosti i sigurnosti funkcionisanja saobraćaja.
- Unapređenje stanja pomorskog saobraćaja uvođenjem dužobalnih linija, te manjih brzih putničkih brodova.
- Master plan "Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020. g." gotovo i ne spominje problematiku nautičkog turizma. Jedino se u srednjoročnim razvojnim koracima do 2010. g. ukazuje na potrebu izgradnje marina na području Boke Kotorske i Budve, potrebu stvaranja ambijenta po uzoru na vrhunske evropske marine (Port Grimaud, Puerto Banus) i saradnje sa Hrvatskom.
- Nacrt prostornog plana posebne namjene MD je za više od 2,5 puta (!) smanjio broj predviđenih vezova u odnosu na njihove ranije (i opštinske) planove kojima je bilo zacrtano po 500 i više vezova u Buljarici, Budvi i Jazu.
- I zaključci iz studije „Nautički turizam u Crnoj Gori“ dati su, kada je opština Budva u pitanju, bez sagledavanja svih neophodnih činjenica i upoznavanja sa do sada urađenim studijama i projektima. Tako je tvrdnja da bi izgradnja veće marine u Budvi neizbježno smanjila izuzetno vrijedan plažni prostor neodrživa, jer je turistička luka/marina planirana upravo na onom dijelu obale sa najmanje vrijednom plažom, a modelsko ispitivanje rađeno svojevremeno u institutu „Jaroslav Černi“, pokazalo je, čak što više, da bi izgradnjom planiranog istočnog lukobrana u mnogome bio povećan kapacitet same plaže!
- Rečena studija navodi značajne prednosti za izgradnju velike marine u Buljarici, ali pod pritiskom nedovoljno provjerenih i neutemeljenih stavova o izuzetnom (?) ekološkom značaju lokaliteta (eksperti DEG), autori se priklanjaju varijanti tzv. "eko-marine" ograničenog kapaciteta (najviše 100 vezova) sa vrlo strogim mjerama zaštite. No, donošenjem novog GUP-a za sektor Kamenovo-Buljarica, uz prethodno pribavljanje saglasnosti nadležnih ministarstava, može se reći da je ovaj problem prevaziđen.
- Izvršiti prometno-tehnološko definisanje i prostornu sistematizaciju luke (odvojiti funkciju ribarske od putničke/turističko/nautičke).
- Unutar turističkih zona osposobiti i izgraditi odgovarajuća pristaništa.
- Telekomunikacije – planirati unapređenje pristupnih mreža koje treba da odgovore na zahtjeve za tzv. širokopojasnim pristupu internetu.
- Planirati nove bazne stanice za povećanje kapaciteta i bolju pokrivenost mreže mobilne komunikacije.
- Elektroenergetska infrastruktura – uz planiranu izgradnju TS 35/10 kV Bečići i Reževići koje se vezuju za izgradnju turističkih kapaciteta ("Splendid", "Adriatic Star"), ali koje su



veoma značajne i za šire područje Bečića, Reževića i Petrovca, planirati takođe izgradnju novih postrojenja TS 35/10kV u Buljarici i Jazu, koja bi bila u funkciji stanovništva, a pogotovo u funkciji izgradnje novih značajnih turističkih kapaciteta.

- Posebnu pažnju posvetiti planiranju niskonaponske mreže, sigurno najugroženijem dijelu lokalnog elektroenergetskog sistema kada je u pitanju kvalitet isporuke električne energije.
- Vodosnabdijevanje – Prema konceptu Master plana vodosnabdijevanja Crnogorskog primorja i Cetinja (poslodavac: KfW – Konsultant: Joint Venture Beller-Energoprojekt), koji daje prednost niskobudžetnim rješenjima, tj. poboljšanju korišćenja kapaciteta postojećih izvorišta (Budva-Cetinje kao nezavisni međusobno povezan podsistem), smanjenjem gubitaka vode u Cetinju koje se realno može postići do 2010. g. dobiće se višak od 77 l/s koji će se koristiti za vodosnabdijevanje Budve. Preostali planirani deficit nadoknadio bi se izgradnjom postrojenja za desalinizaciju kapaciteta 20 l/s.
- U drugoj varijanti koja je manje vjerovatna, podrazumijeva se zamjena skupih pumpnih sistema (Podgor: 180 l/s, visina pumpanja 700 m) centralizovanim sistemom sa izgradnjom postrojenja za prečišćavanje površinskih voda na Skadarskom jezeru ili rijeci Bojani i izgradnjom glavnog distributivnog cjevovoda duž obale, čime bi Budva dobila nedostajajuće količine.
- Dodatno ispitati količine vode u podzemnim jezerima u Vilinoj špilji iznad Petrovca, koja bi možda mogla biti pravo rješenje za vodosnabdijevanje Petrovca, a naročito budućeg turističkog kompleksa u Buljarici.
- Rješavanje čvrstog otpada – planirati lokaciju dugoročnog odlaganja čvrstog otpada za period do 20 godina, kapaciteta 25-30000 t godišnje. Prednost dati zajedničkoj deponiji sa opštinama Tivat i Kotor. Kod određivanja lokacije imati u vidu inženjerska i ograničenja zaštite životne sredine, posebno vodeći računa o području same lokacije, topografskim karakteristikama, povoljnosti pristupa i blizini putne mreže, mogućnosti vizuelnog uticaja, udaljenosti od naselja i udaljenosti od vodenih tokova.
- Količine otpada koji se može reciklirati obračunati prema uputstvima iz Strateškog master plana za upravljanje otpadom na republičkom nivou.
- Tretman otpadnih voda - Postojeći sistem i kapacitet kanalizacionih ispusta već duži period ne zadovoljava potrebe broja korisnika koji je već daleko nadmašio planirana očekivanja, tako da je ovaj problem već izbio u prvi plan u odnosu na vodosnabdijevanje i rješavanje čvrstog otpada. Ako se imaju u vidu dotrajalost i oštećenja ovih ispusta i posljedice koje iz toga mogu proizaći po ekološki sistem i turizam, važnost hitnog rješavanja ovog pitanja prevazilazi nivo lokalne uprave.
- Kod rješavanja odvoda treba voditi računa o zaštiti životne sredine, posebno mora i voda. Potrebno je izraditi Studiju odvoda otpadnih voda koja će dugoročno odrediti optimalni sistem odvoda u skladu sa planiranim kapacitetima te željenim kvalitetom obalnog mora koje je prirodni recipijent svih sistema odvođenja.

### **Očuvanje ekološke ravnoteže i vrijednih djelova životne sredine**

#### **Zaštita pejzažnih i prirodnih vrijednosti i kulturno - istorijskih spomenika**

Cilj zaštite prirodne baštine je uspostaviti cjelovitu zaštitu prirodnih vrijednosti kroz istraživanje i sistemsko vrednovanje.

- Evidentirati objekte prirode koje treba zaštititi, dosljedno provoditi mjere na njihovoj zaštiti, izvršiti korekciju granica i kategorija gdje je to potrebno, te provesti proceduru zaštite planiranih objekata prirode.
- Očuvati dobra graditeljske baštine u izvornom stanju (sanirati neprimjerenu izgradnju u zaštićenim gradskim jezgrima i na seoskom području, odrediti kontaktna područja dobara graditeljske baštine i odrediti smjernice za daljnju izgradnju).
- Utvrditi zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće.
- Izgraditi odgovarajuće uređaje za prečišćavanje otpadnih voda (sistemi za sakupljanje, pročišćavanje, odgovarajuća dispozicija u recipijent).
- Obavezati predtretman industrijskih i otpadnih voda turističkih zona.
- Izgraditi sisteme kanalizacije i uređaje za prečišćavanje otpadnih voda za pojedine dislocirane turističke zone.

- Trase infrastrukturnih objekata usmjeriti i voditi tako da se koriste zajednički koridori, te da se po mogućnosti isključe iz zona koje su pod posebnim režimom zaštite prirode.
- Zadržati postojeći visoki kvalitet vazduha.
- Sprovoditi organizovano sakupljanje i sortiranje, kao i odlaganje čvrstog otpada, uz prethodnu primarnu reciklažu.
- Sprovoditi mjere zaštite od buke (izraditi karte za utvrđivanje i praćenje nivoa buke).
- Zaštita plaža - Pored izgradnje sistema za prečišćavanje otpadnih voda, plaže zaštititi obezbjeđivanjem vještačkog, ali i, u prvom redu, prirodnog prihranjivanja dotokom materijala kroz postojeće vodotokove, kao i izradom posebnih maritimnih studija koje će utvrditi razlog znatnih gubitaka pijeska u posljednje vrijeme (Mogren, Petrovac, ...). Uz kupaće-goste postojećih hotela i one koji pristižu iz privatnih apartmana u bližoj okolini, veliki broj njih su dnevni ili vikend kupaci iz okolnih mjesta (Cetinje, Podgorica, ...), što će, tek sada, otvaranjem novog tunela, doći do punog izražaja. Razrješenje problema preopterećenosti plaža vidimo na slijedeći način:
  - Podizanjem kvaliteta privatnog smještaja kroz kreditno stimulisanje od strane turističkih organizacija, adekvatnu poresku politiku i striktnu primjenu Pravilnika Ministarstva turizma o razvrstavanju, kategorizaciji smještajnih objekata;
  - Izgradnjom bazena i drugih rekreativnih i zelenih površina uz postojeće i nove hotele;
  - Proširenjem kupališne zone na stjenovitu obalu u podnožju brda između Buljarice, Lučica i Petrovca, zatim od Petrovca prema Perazića dolu, Reževićima i Drobnom pijesku, kao i dalje prema Crvenoj glavici;
  - Poboljšanjem kvaliteta plaže u većem dijelu Buljarice i omogućavanjem prihvatanja većeg broja kupaca (kroz realizaciju projekta Buljarica).

### **Ciljevi prostornog uređenja grada**

Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustinu stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti pejzaža, prirodnih i kulturno-istorijskih cjelina.

### **Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture**

Uređenje prostora treba planirati i sprovoditi na osnovu utvrđenih prostornih mogućnosti i optimalnog iskorišćenja prostora uz osiguranje javnog interesa i opremanja infrastrukturom (javne površine i komunikacije, saobraćajna i komunalna infrastruktura).

- Kontinuirano pripremati i uređivati zemljište za izgradnju u programom predviđena područja, te u tome smislu pripremati i na vrijeme rješavati imovinsko-pravne odnose.
- Opremiti naselja potrebnom kvalitetnom infrastrukturom (elektro i vodosnabdijevanje, telekomunikacije, odvođenje otpadnih voda). Posebnu pažnju treba posvetiti uređenju zelenih i rekreativnih površina naselja.
- Uz obalu osigurati prostor za komunikacije, privezišta i pristaništa te utvrditi načine za njihovo uređenje.

### **Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture**

Trajni i opši razvojni ciljevi grada

- Budva – grad sa svim oblicima gradske sredine
- Rast stanovništva planirati na skladnom odnosu prirodnih procesa i politike imigracije (kontrolisani rast)
- Budva– grad na moru
- More kao resurs grada
- Kulturna i prirodna baština - temelj razvoja grada
- Zaštićeni djelovi prirode - nepromjenjivi potencijal grada
- Rubovi grada u zelenilu kao djelovi mediteranskog pejzaža

### **Prvenstveni i posebni razvojni ciljevi i zadaci**

#### **Saobraćaj**

- Dovršiti glavne gradske saobraćajnice uz odgovarajući standard (zeleni pojas uz saobraćajnice, pješačke i biciklističke staze);

- Izmjestiti tranzitni saobraćaj izgradnjom nove zaobilaznice van grada saglasno usvojenom Prostorno-planskom konceptu putne infrastrukture u Crnoj Gori i važećim planskim dokumentima Opštine Budva;
- Uspostaviti javni gradski saobraćaj kao vezu između grada i drugih djelova Opštine, kao i pojedinih turističkih zona;
- Odrediti sistem parternog-podzemnog parkiranja u različitim prostorima (parkirališta po obodu grada, parkiranje na ind. parcelama 1stan-turist. apart./1,5 PM);
- Utvrditi lokacije javnih garažnih objekata – provjeriti mogućnost izgradnje višeeetžne podzemne garaže iznad plaže Mogren, kao i, uopšte, mogućnost izgradnje podzemnih garaža ukopavanjem u okolna brda (Spas, Dubovica, Košljun,...).

### **Stanovanje**

- Onemogućiti izgradnju kolektivnih stambenih objekata u zoni individualnog stanovanja;
- Utvrditi zone i poteze određene tipologije i strukture izgradnje;
- Preispitati planske postavke i dovršiti započete zone izgradnje;
- Odrediti veličine parcela zavisno o zoni i tipologiji izgradnje;
- Odrediti se prema problemu postojećih ravnih krovnih konstrukcija kako bi se preduprijedila uočena pojava pojedinačnih intervencija na nadogradnji potkrovlja i krovova, koje je, mora se ipak reći, uslovljeno dotrajalošću i nemogućnošću saniranja na drugi način.

### **Stari grad**

- Održati istorijsko – kulturno nasljeđe Starog grada;
- Definisati prihvatljivu opciju budućnosti Starog grada (muzeji i galerije, revitalizacija starih zanata, grad umjetnika, ekskluzivno ugostiteljstvo, trgovina i usluge);
- Isključiti saobraćaj iz kontakt zone za vrijeme turističke sezone (utvrditi poseban režim za snabdijevanje i interventna vozila).

### **Turizam**

- Proširiti lepezu turističke ponude (kongresna, ekološka, zdravstvena, nautička, rekreativna, gastronomska, itd.);
- Rekonstruisati i izgraditi gradske hotele u središnjoj zoni grada, kao i prestrukturisati odmarališne objekte u višu kategoriju turističke ponude;
- Ujednačiti kategorije privatnog smještaja;
- Opremiti i urediti kupališta primjereno visokim aspiracijama turističke ponude;
- Razvijati nautički turizam.

### **Luka**

- Utvrditi funkciju i namjenu u kontekstu okolnog prostora;
- Formirati višefunkcionalnu luku (marinu) – reprezentativna gradska/turistička luka sa komercijalnim vezovima, vezovima za građane, ribare, sportske klubove, nautičare, izletničke i putničke brodove;
- Osigurati prostor za manji servis za popravku plovila, upravu marine sa svim sadržajima potrebnim za plovila, prostor za prodavnice i druge usluge, kapetaniju, policiju, carinu;
- Predvidjeti jahting klub, kao i "Marina hotel" (rekonstrukcijom objekta bivšeg JRB);
- Sve suve vezove (zimovnik za jahte) i neophodne servisne usluge planirati u servisnoj zoni u Lastvi;
- Parking za vozila osigurati za najviše 20% od broja vezova.

### **Objekti javnog i društvenog standarda**

- Izraditi program potreba za dječje vrtiće, odrediti prostorne potrebe te ih raspodijeliti po stambenim naseljima (dimenzionisati ovisno o veličini gravitacionog područja);
  - Analizirati stanje, vrijednovati potencijale prostora te izraditi program razvoja sporta i rekreacije, utvrditi potrebne površine i sadržaje koji nedostaju, centre sportova na vodi itd);
  - Utvrditi lokaciju poslovno-trgovačkog centra (odrediti primjerenu veličinu parcele, saobraćajno rješenje i infrastrukturnu opremljenost).
-

**Rekreativne zone**

- Osigurati kontinuitet pješačkih površina i saobraćajnica, kao i biciklističkih staza uz more;
- Sačuvati pojas obale od izgradnje (niti jedna zona u pojasu obale ne može biti zatvorenog tipa);
- Obezbijediti adekvatnu lokaciju za zabavni park-Vodeni grad.

**Zelene površine**

- Vrednovati “zeleni potencijal” grada, izraditi program zahvata u prostoru, odrediti poteze zelenila i veće zelene površine (parkovske, zaštitne i sl.);
- Obrubiti grad zelenim površinama kao dio oblikovanja kultivisanog mediteranskog pejzaža;
- Gradske zone (cjeline) diferencirati zelenim pojasom, rubove grada (posebno djelovi uz more) sanirati i hortikulturno urediti;
- Pješačke komunikacije osim u horizontalnom (duž obale) odrediti i u vertikalnom smislu (omogućiti lagani pristup iz stambenih zona do plaža);
- Osigurati kontinuitet zelenih poteza duž obale.

**Ostrvo Sv. Nikola**

- Uspostavljanje pune saradnje sa državnim organima na poslovima od zajedničkog interesa, prije svih sa JP za upravljanje morskim dobrom RCG, kada je u pitanju upravljanje i uređenje obale, jedan je od vitalnih interesa Opštine Budva. Zato treba insistirati na usaglašavanju i na integralnom planiranju svih lokaliteta značajnih za turistički razvoj.
- Podrazumijeva se da taj proces mora biti transparentan, te da svi zainteresovani subjekti, prije svega vlasnici zemljišta, moraju imati ravnopravan tretman.
- Važećim opštinskim planskim dokumentima, prije svega Prostornom planom opštine Budva, na dijelu ostrva Sv. Nikola predviđena je izgradnja mješovitih sadržaja društvenih djelatnosti i servisa iz sastava pratećih sadržaja turizma.
- Nacrtom Prostornog plana posebne namjene za pojas morskog dobra, koji je bio na javnoj raspravi, na dotičnoj lokaciji predviđena je izgradnja poslovnog prostora: ugostiteljstva, trgovine, usluga i servisa (do 3000m<sup>2</sup>, spratnosti P do P+2), marine kapaciteta 80 vezova, kao i uređenje terena za boravak izletnika.
- U Izvještaju autora Master plana turizma iz jula ove godine, u kojem se govori o pogodnostima pojedinih lokaliteta na našoj obali za razvoj turizma, na dijelu ostrva preporučuje se realizacija turističkih smještajnih kapaciteta visoke kategorije (do 250 kreveta).
- Opština Budva u predstojećim poslovima na izradi novih planskih dokumenata svakako teba da promoviše stav da planovi grad tretiraju kao poslovni sistem, i u tom smislu, naravno, smatraju se dobrodošlim sve inicijative za ulaganja u razvoj visokog turizma. Kroz planove treba udovoljiti takvim zahtjevima, ali uz prethodno utvrđivanje jasnih propozicija i standarda koji se pri tome moraju ispuniti. U konkretnom slučaju postoje ograničavajući faktori koji su od presudnog značaja i koji moraju biti ispoštovani, a to su, uz ostalo, prije svega, ekološki značaj i ambijentalne vrijednosti. Izrada studije procjene uticaja na životnu sredinu je, s toga, obavezna. Isto tako, tretman otpadnih voda mora biti riješen preko uređaja za prečišćavanje, ali u samom startu, a nikako kasnije kako se to predlaže u konceptu i detaljnoj razradi Prostornog plana posebne namjene za područje MD.

#### 4. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO, 2007.

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

Morsko dobro Crne Gore (u nastavku: MDCG), po svojim karakteristikama i vrijednostima, je prepoznato kao opšti interes Republike i kao takvo definisano područjem pod posebnom brigom i zaštitom društvene zajednice (države). Dosadašnji razvoj područja orijentisan uglavnom na njegov kopneni dio, odvijao se u uslovima postojanja brojnih problema (neodgovarajuća opremljenost tehničkom infrastrukturom) i protivurječnosti, dok je prostorno-plansko usmjeravanje razvoja u djelu morskog akvatorijuma uglavnom izostalo (izuzimajući namjenski građene objekte luka, brodogradilišta i dr.). Na području MDCG se odvijaju najintenzivnije ljudske aktivnosti, a najgušća je i interakcija fizičkih, bioloških, socio-ekonomskih, kulturnih i drugih procesa, što veoma često ugrožava definisane društvene, odnosno državne opšte interese. Međusobna povezanost morskog, kopnenog i rječnog sistema čine zonu MDCG ekološki veoma osjetljivim područjem, što naročito utiče na korišćenje akvatorija, koje je velikim dijelom neregulisano i bez strateških usmjerenja u pogledu ekoloških kapaciteta i pragova. Ovo područje je među najprivlačnijima za naseljavanje i lociranje raznih aktivnosti. Stoga je zona MDCG jedna od onih gdje se odvijaju stalne i veoma dinamične promjene (naime, morfološke, pejzažne, ekološke, naseljske, privredne i dr.). Uz to, ovo područje je izloženo dejstvu elementarnih nepogoda, promjene klime i podizanja nivoa mora.

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

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

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

- Budva treba da ostane prvorazredni turistički centar na međunarodnom nivou. Umjeren porast smještajnih kapaciteta treba da prati brži razvoj aktivnosti vezanih za turizam u sferi kulture, zabave i trgovine.
- Završetak rekonstrukcije i revitalizacije spomeničnog fonda, glavni je zadatak, a u isto vrijeme i preduslov za uspješan razvoj Budve, čije je istorijsko nasljeđe posebna atrakcija ovog područja.
- Kao zone od posebnog interesa za Republiku nameću se prostori Jaza i Buljarica, koje sa plažama i pripadajućim zaleđem treba predvidjeti za najširu moguću namjenu u turističke svrhe i komplementarne djelatnosti.
- Po pitanju gradskih kupališta na području otvorenog mora (Budva, Bečići, Petrovac) predviđa se proširenje zaleđa kroz veće uključivanje zelenih i slobodnih površina sa pratećim sadržajima i vodenim zabavnim parkovima.
- U skladu sa razvojem novih turističkih kapaciteta, na spoljnoj obali mora predviđaju se adekvatni kupališni sadržaji - potez Sveti Stefan – Petrovac. Kao najjači izletnički kupališni punkt na otvorenom moru predviđa se ostrvo Sveti Nikola, naspram Budve, sa

nizom kupališnih jedinica. I ostala mala ostrva i školjeve je moguće uključiti u izletničke programe bez izgradnje objekata na njima.

- Pomorski saobraćaj se prioritetno odvija preko međunarodnih luka od kojih je dominantna luka Bar, kao najveća luka u zemlji; u luke određene za međunarodni pomorski saobraćaj, pored luke Bar, spadaju Budva, Kotor, Herceg Novi i Zelenika. Luka Budva je putničko-turistička luka i uglavnom služi nautičkim plovilima. U luci Budva, koja potencijalno privlači velik broj nautičara, ne preporučuje se stimulisanje njihovog daljeg zadržavanja. Naime, Budva, slično kao i Herceg Novi, predstavlja gradsku luku u kojoj je ključan problem konflikt u korištenju prostora.
- Nautički turizam predstavlja jedan od "favorizovanih" selektivnih vidova turizma. Postojeća marina Budva sa ograđenim akvatorijem 4500 m<sup>2</sup> te 300 m obale bez gatova kapaciteta 400 čamaca i jahti i 50 m operative obale za prihvatanje izletničkih brodova, je malog gaza zbog male dubine akvatorija. Planirani sistem marina u opštini Budva činiće i "specijalna eko marina" u Buljarici (do 100 vezova).

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

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

## 5. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE BUDVA, 2007.

**Glavni opšti ciljevi** obuhvataju:

- Jačanje policentričnog sistema centara, sastavljenog od mreže naselja različitih hijerarhijskih rangova, i usklađeni razvoj širih gradskih područja, u kojima je koncentrisan najveći dio stanovništva opštine.
- Dalju afirmaciju turizma i komplementarnih djelatnosti (poljoprivrede, saobraćaja i druge infrastrukture, male privrede, zdravstva, edukacije, kulture i dr.). Razvoj turizma visokog kvaliteta i cjelogodišnje turističko-rekreativne ponude u prostoru.
- Izgradnju brze saobraćajnice, čime će se omogućiti dobra povezanost svih saobraćajnih punktova na teritoriji opštine kao i preusmjeravanje tranzitnog saobraćaja van naseljenih mjesta.
- Razvoj vodovoda kao jedinstvene hidrauličke cjeline na području opštine Budva kako bi se ostvarilo racionalno iskorišćenje postojećih izvorišta i spoj sa Regionalnim sistemom, kada bude došlo do njegove realizacije.
- Razvoj grupnih kanizacionih sistema za otpadne vode, koji se u konačnoj fazi razvoja finalizuju sa odgovarajućim postrojenjima za prečišćavanje otpadnih voda.
- Uređivanje sada nepristupačnih strmih djelova obala za kupališta, gdje prioritet imaju najprije takvi dijelovi obala u neposrednoj blizini grada.
- U pogledu elektroenergetske mreže i objekata, dalji razvoj sistema napajanja sa međutransformacijom 110/35/10/0,4 kV.
- Omogućenje pristupa savremenim telekomunikacionim uslugama (dalja digitalizacija i integrisanje telekomunikacione mreže), kako za stanovništvo područja, tako i za sve turiste i ostale povremene posjetioce.
- Očuvanje i unapređenje lokalnih resursa za proizvodnju kvalitetnih poljoprivredno-prehrambenih proizvoda, naporedo s kontinuelnim poboljšavanjem materijalnih i socijalnih uslova življenja na selu, s jedne strane, i njegovanjem i promovisanjem prirodne heterogenosti, kulturno-istorijskog identiteta i drugih prirodnih i stvorenih vrijednosti ruralnog prostora, s druge.
- Očuvanje što većeg broja elemenata autohtonog pejzaža, odnosno autohtonog biološkog, geografskog i pejzažnog diverziteta budvanskog područja.
- Smanjenje devastacije prostora i pažljivo usmjeravanje i kontrolisanje daljeg antropogenog uticaja na biološki, geografski i predioni diverzitet prostora.
- Formiranje međuopštinskih kompanija za upravljanje otpadom i dodatno uređivanje međuopštinske deponije Lovanja.
- Ravnopravnost svih oblika svojine nad građevinskim zemljištem i drugim nekretninama.

**Posebni ciljevi** definišu se za područje prostornog plana opštine Budva, i obuhvataju:

- Unutrašnji razvoj gradova, koji treba da dobije prednost u odnosu na njihovo širenje na nova područja; obnovu kulturnog i graditeljskog nasljeđa u naseljima, uz uvažavanje tradicije i specifičnih ambijentalnih karakteristika; planski usmjeravanu i kontrolisanu izgradnju izvan naseljenih područja kao i u selima i zaseocima sa ciljem da se poboljšaju uslovi za boravak i obavljanje djelatnosti.
- Povećanje broja i unapređenje kvaliteta objekata namijenjenih predškolskim i školskim ustanovama; unapređenje primarne zdravstvene zaštite; dopunu kulturnih programa, pri čemu će se najveći dio kulturnih potreba zadovoljavati u kulturnim centrima opštinskog i gradskog ranga; i veći obuhvat stalnog stanovništva svih uzrasta raznim aktivnostima u oblasti fizičke kulture.
- Zaštitu i unapređenje osnovnih prirodnih resursa turizma-prvenstveno morskog dobra i obale od svih vidova degradacije; izgradnju novih kapaciteta viših i visokih kategorija na područjima sa najvećim potencijalom za razvoj turizma, prije svega Buljarice i Jaza, a u manjem obimu na ekskluzivnim turističkim zonama u Budvi i Bečićima, i na potezu od Kamenova do Buljarice uz poštovanje standarda; rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih marina u zonama razvoja ekskluzivnog turizma prije svega Budvi, Buljarici i Jazu sa dovoljnim brojem više funkcionalnih vezova na vodi i parking mjesta (maksimalno 20% od broja vezova) kao i drugim pratećim objektima (zimovnicima, servisima i dr.) u namjenski predviđenim zonama; razvoj, uređenje i integrisanje turističke ponude u prostoru budvanske rivijere i ruralnog zaleđa, kao neposrednom funkcionalnom okruženju: plaže,

nautika, sadržaji sportsko-rekreativnih klubova, akvaparkovi, izletnički itinereri, turističko-rekreativni koridori (šetne staze, biciklističke staze, žičare i dr.), lov i ribolov i dr.

- Unapređenje karaktera budvanskog područja kroz prezentaciju i korišćenje jedinstva prirodnog okruženja i nepokretnog kulturnog nasljeđa.
- Za rješavanje gorućih saobraćajnih problema drumskog transporta predloženi koridor brze saobraćajnice treba hitno ispitati i analizom utvrditi njene osnovne elemente; treba analizirati i utvrditi potrebu za predloženim brojem priključaka brze saobraćajnice sa postojećim jadranskim putem na dijelu opštine Budva; potrebu za obilaznicom Budve i Bečića treba ispitati u okviru izrade projekta unapređenja saobraćaja na ovom dijelu opštine; treba rekonstruisati postojeći jadranski put (Jadransku magistralu) i prilagoditi ga potrebama saobraćaja na dijelu opštine Budva.
- Poboljšanje performansi postojećeg vodovodnog sistema; izgradnju postrojenja za desalinizaciju morske vode; i povezivanje budvanskog vodovodnog sistema sa Regionalnim sistemom "Crnogorsko primorje".
- Izgradnju postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda u Bečićima-Boreti koje projektno treba riješiti da ne bude u koliziji sa prostorom za rekreaciju na vodi.
- Realizaciju pješačke promenadne staze duž obale na području GUP-a; širenje kupališnog prostora od plaže Mogren preko uvale i rta Mogren prema Žutoj Gredi i dalje na sjever realizacijom uklesanih promenadnih staza iznad nivoa djelovanja talasa, po potrebi i sa kratkim tunelima kako bi se savladao neki rt, čime bi se stvorila izuzetno atraktivna pješačka komunikacija koja bi Budvu spajala sa Jazom; „osvajanje“ sada neiskorišćene visoke obale na rtu Zavala, između Slovenske i Bečićke plaže uz uređenje promenadne staze oko cijelog rta i realizacijom niza platformi i mola za kupanje; mogućnost proširenja kupališnog prostora u Budvi izgradnjom dugačkog mola od Slovenske plaže u pravcu ostrva Sveti Nikola, po plitkom dijelu mora.
- Korišćenje TS 110/35 kV "Markovići" kao glavnog izvora napajanja električnom energijom na području Budve.
- Rekonstrukciju postojećeg TV kablovskog distribucionog sistema u Budvi i izgradnju savremenih u Bečićima, Svetom Stefanu i Petrovcu/Buljaricama; u oblasti mobilne telefonije, neophodna je izgradnja većeg broja baznih stanica, kao i izgradnja novih radio-linkovskih čvorišta; posebnu pažnju posvetiti izgradnji "opštinskog teleinformacionog sistema", koji treba da bude okosnica i ključna podrška razvoja budućeg informatičkog društva i elektronske uprave.
- Uspostavljanje djelotvorne zaštite zemljišta od neplanskog zauzimanja u građevinske svrhe i od drugih vidova degradacije njegovih fizičkih i bioloških svojstava; usklađivanje načina korišćenja poljoprivrednog zemljišta s prirodnim pogodnostima i ograničenjima, u sklopu politike integralnog upravljanja prirodnim resursima; unapređenje proizvodnje, ponude i plasmana maslina, smokava, agruma i odgovarajućih sorti raznovrsnog kontinentalnog voća, ranih sorti stonog grožđa, svježeg povrća, ljekovitog bilja, kao i stočnih proizvoda prepoznatljivog imena porijekla, čiji je poseban kvalitet posljedica lokalno specifičnih uslova geografske sredine; investiranje u razvoj potrebne infrastrukture radi obezbjeđivanja uslova za diversifikaciju ekonomskih aktivnosti u ruralnom zaleđu priobalnog pojasa; uspostavljanje partnerstva lokalnih aktera iz javnog i civilnog sektora pri utvrđivanju i sprovođenju lokalne strategije/planova integralnog ruralnog razvoja.
- Postavljanje zaštitnih pojaseva svuda gdje je to neophodno radi zaštite pojedinih lokaliteta (izvorišta voda, značajnih lokacija biodiverziteta, spomeničkog i drugog kulturnog nasljeđa, posebnih ambijentalnih cjelina i drugih prirodnih i kulturnih dobara).
- Za sva prirodna dobra, proglašenju zaštite treba da prethodi rigorozna evaluacija (vrednovanje) i određivanje kategorije zaštite; prioritet ima zaštita ostrva Katići (do 2009. godine), kompleksa Resovog brda kod Petrovca, kao i zaštićena reprezentativnih i monumentalnih stabala maslina i drugog mediteranskog drveća.
- U okviru programa "brendiranja" turizma budvanskog područja, u pojedinim selima treba izgraditi/formirati manje zelene pijace, tako da mogu biti korišćene kao svojevrsni "etno-eko prostori".



- Zaštitu vazduha od zagađivanja, izmještanjem Jadranske magistrale iz centra Budve; zaštitu voda od zagađivanja, sistemom kanalizacionih otpadnih voda, rekonstrukcijom i sanacijom postojećeg sistema odvođenja voda, i uvođenjem sistema za prečišćavanje otpadnih voda; bolje rješavanje problema erozije, kroz sistematsko pošumljavanje ugroženih područja; intenzivnije korišćenje alternativnih izvora energije; uspostavljanje sistema deponovanja i prerade smeća, kao i sanaciju postojećih neadekvatnih deponija; uspostavljanje programa stalnih istraživanja uticaja zagađenja vazduha na zdravlje ljudi, vegetaciju, fizičko i funkcionalno stanje istorijskih spomenika i drugih objekata; i formiranje katastra zagađivača.
  - Osnivanje i održavanje mreže sabirnih centara za otpad koji može da se reciklira, tj., preduzimanje početnih aktivnosti sistematičnog recikliranja i sticanje neophodnog iskustva; formiranje mreže tzv. reciklažnih dvorišta, kako bi se olakšalo prikupljanje materijala koji se može reciklirati i proširila mreža sabirnih centara za otpad koji se može reciklirati. (Na teritoriji opštine Budva predviđeno je formiranje jednog reciklažnog dvorišta.)
  - Definisanje javnog građevinskog zemljišta, tj., gradskog građevinskog zemljišta u državnoj i drugoj javnoj svojini i izrada detaljnog bilansa postojećeg korišćenja zemljišta po namjenama (strukтури) za područje Grada Budve i područje GUP-a.
-

# I STANJE, POTENCIJALI I OGRANIČENJA

## 1. OPŠTI RAZVOJNI KONTEKST

U dosadašnjem razvoju, i u svim razvojnim planovima, područje opštine Budva je opredijeljeno za razvoj turizma visokih kategorija, oslanjajući se, prije svega, na prirodne potencijale ovog prostora, kao što su: morska obala, plaže i pogodna klima, kao i nasljeđene antropogene elemente, gdje dominiraju postojeća naselja, njihovo neposredno okruženje i komunikacije uklopljene u pejzaž. Cjelinu prirodnih i antropogenih motiva dopunjuju i posebne prirodne rijetkosti i spomenici kulture, što sve zajedno ovom prostoru daje znatne komparativne prednosti za njegovu eksploataciju u oblasti turizma, rekreacije i raznih sportova.

U proteklih 4-5 decenija razvoja ovog tipa turizma, nisu iscrpljene sve mogućnosti kao ni kapaciteti koje nude prirodni i antropogeni resursi. Istovremeno, na pojedinim punktovima već je dostignut nivo razvoja koji je, s jedne strane, rezultirao velikim koncentracijama korisnika prostora uz neželjene efekte i konflikte u prostoru i može poslužiti kao uzor u negativnom kontekstu; a sa druge strane, mnogi potencijali su naprosto "zaboravljeni", i bez ikakvih su aktivnosti i infrastrukture.

To znači da nije bilo uravnoteženog razvoja, pa se na relativno malom prostoru mogu vidjeti i takvi kontrasti, gdje jedni pored drugih egzistiraju primjeri velike prenaseljenosti prostora, kao i potpuno prazni i zapušteni djelovi teritorije sličnih prirodnih karakteristika.

Danas su se stekli brojni uslovi da se budući razvoj planira i realizuje na jedan potpuno nov način, sa očekivanjima da će biti kompleksniji, sveobuhvatniji i ravnomjerniji, odnosno, jednom riječju, kvalitetniji.

Ti uslovi, na koje će se osloniti planiranje budućeg razvoja, su sljedeći:

- Najnovija valorizacija saznanja o biološkom, geografskom i pejzažnom diverzitetu, kako Crne Gore, tako i Crnogorskog primorja, i, posebno, budvanskog područja u sklopu ovih teritorija;
- Sve veći interes potencijalnih posjetilaca (turista), posebno iz Evrope, za veliku koncentraciju navedenih fenomena na tako malom prostoru kao što je Crna Gora i njeno primorje;
- Saznanja da se tako složenim razvojem mora upravljati, prije svega uz pomoć informacionih sistema o prostoru, uključujući i sve druge elemente (ekonomija, inženjerstvo i dr.); i
- Velike ekonomske mogućnosti koje se očekuju dolaskom stranog kapitala, privučenom prirodnim potencijalima i bogatstvima ovog prostora, kulturnim i drugim nasljeđem.

Budvansko područje je dio Crnogorskog primorja, koje je specifično po svom biološkom, geografskom i pejzažnom diverzitetu. Ovaj diverzitet čini glavnu prirodnu osnovu komparativnih prednosti i konkurentne sposobnosti Crne Gore, budući da u njoj postoji ogroman broj veoma posebnih ekosistema, iz četiri glavna bioma ("mega ekosistema").<sup>1</sup> U svijetu ima veoma mali broj područja ove veličine (površina Crne Gore iznosi 13812 km<sup>2</sup>, a površina njenog akvatorijuma je oko 4800 km<sup>2</sup>) koja su toliko raznovrsna kao Crna Gora. Dodatno, diverzitet je veoma diferenciran u regionalom pogledu, kao što su to i ekosistemi mora.

Stanovništvo Crne Gore je relativno malobrojno, tj., oko 675000 stanovnika (2003.), pa je tako i niska gustina naseljenosti, što ukazuje na prosječnu relativno malu "antropopresiju" na prostor. "Antropopresija" je, međutim, veća u pojedinim djelovima Crne Gore, a budvansko područje je jedno od onih gdje je ona najveća.

Biodiverzitet o kojem je riječ, a posebno u Primorju, omogućava razvoj raznih turističkih aktivnosti, kako konvencionalnih/tradicionalnih, tako i novih ("alternativnih", "održivih" i sl.). Ovo je od naročite i posebne važnosti, jer, usljed strukturnih promjena globalne turističke tražnje, novi oblici postaju sve važniji. Uz to, prirodni diverzitet može se koristiti i u masovnom (grupnom) i u individualnom turizmu. Dosad su prirodni resursi za razvoj novih oblika turističke ponude veoma malo korišćeni, a svakako nedovoljno u odnosu na mogućnosti. S druge strane,

---

<sup>1</sup> U svijetu ima devet bioma, a u Evropi pet. Od postojećih pet evropskih bioma, u Crnoj Gori nema stepa, a postoje mediteranski biom, biom listopadnih šuma, biom crnogoričnih šuma i alpski biom.

imajući u vidu da je "antropopresija" na prostor daleko najveća upravo u primorskom dijelu Crne Gore, ovo je dovelo do ugrožavanja diverziteta i degradiranja prostora.<sup>2</sup>

**Sa stanovišta korišćenja prirodnog diverziteta**, situacija, sumarno prikazana, je sljedeća:

- Iako su u posljednjih nekoliko godina turističke aktivnosti veoma intenzivirane, većina još uvijek prati tradicionalni model tzv. "geto-turizma" ("hoteli-na-plaži" i sl.);
- Po brojnosti, drugi oblik turizma (bar na budvanskom području) je privatni smještaj u sobi i "potraga za plažom";
- Dok je u porastu broj privatnih investitora, kupaca i strateških partnera, investicije u alternativni turizam još uvijek su veoma male, pa se i nadalje daleko najviše investira u konvencionalne oblike turističke ponude;
- Najmanje investicija ostvareno je, upravo, u onim turističkim aktivnostima koje pružaju najveće strateške mogućnosti, odnosno koje mogu biti najisplativije (kao što su zdravstveni turizam, kongresni turizam, trekning, etno/ruralni turizam, jahanje, posmatranje ptica, speleologija, planinarenje i alpinizam, biciklizam, "paraglajding", "kros-kantri", drugi oblici sportskog i rekreativnog turizma, "wellness" turizam itd.);
- Početne investicije ostvarene su u oblasti nautičkog turizma, po obimu, međutim, još uvijek mnogo ispod mogućnosti;
- Skoro da još uvijek nema partnerstva između javnog i privatnog sektora u turizmu, kao i u pratećim odnosno pomoćnim oblastima (tj., saobraćaju, vodosnabdijevanju, kanalizaciji i prečišćavanju otpadnih voda, odlaganju i preradi čvrstog otpada i drugoj turističkoj infrastrukturi), što je, inače, novija i veoma raširena praksa u mnogim turističkim zemljama svijeta;
- Glavni pravac investiranja, naročito u Primorju, i dalje se odvija suprotno od strateških opredjeljenja iz ustavnih odredbi o koncepciji "Crna Gora ekološka država";
- Iako se turistička ponuda poboljšava, u kvalitetu i asortimanu ("širini"), još uvijek dominira "kupanje". Ali, plaže, naročito one najatraktivnije, već su preopterećene u tzv. "sezonskom špicu". Uz to, na tranzitnim saobraćajnicama koje opslužuju te plaže česte su velike gužve, pa i svojevrsan "haos" (na primjer, nedozvoljeno velik promet uz plaže, zatrpanost parkiranim vozilima i sl.), a sve više je i nedozvoljenih građevinskih aktivnosti.
- U jednom dijelu, ovo je posljedica načina ekonomskog korišćenja djelova/područja obale, a veoma malo se brine o nekim drugim aspektima, koji su strateški važniji za razvoj turizma, kao što su ekološki, komunalno-sanitarni, pejzažni/predioni itd. Skoro potpuno se zanemaruju potencijali za razvoj tzv. alternativnih oblika turizma, koji su svi redom lukrativniji od sadašnjeg modela, koji se, dakle, zbirno opisuje kao "hotel-i-kupalište-na-plaži", ili "soba u zaleđu, a plaža će se već pronaći";
- Nadalje, na mnogim djelovima obale nije razjašnjeno vlasništvo nad zemljištem uz odnosno iza plaža – ili, ako jeste, onda je zemljište veoma rasparčano, ili je vlasništvo zajednica vlasnika koji su odselili na razne strane i koji ga efektivno ne koriste. Pretjerano isparcelisane, ove zemljišne jedinice predstavljaju veliku prepreku za preduzimanje većih i zaokruženih turističkih programa i projekata, kao i pratećih aktivnosti;
- Ostaje otvoreno pitanje kako postupiti i šta preduzeti s nekoliko većih prostorno-građevinskih poduhvata koji su urađeni odnosno započeti neplanski, na primjer, onaj na ostrvu Sveti Nikola. Naime, iako se oni, na koncu, mogu pokazati uspješnim, sada su realizovani protivno propisima i često uz kršenje važnih ekološko-prostornih principa i kriterijuma. Čini se da je jedini izlaz u selektivnoj legalizaciji, uz naporedo retroaktivno nametanje znatnijih nadoknada, iz kojih bi se moglo barem djelimično kompenzovati narušavanje javnih interesa i ugrožavanje javnih dobara;
- Poseban problem predstavljaju one plaže na kojima još uvijek nema izgrađenih objekata, ili je izgradnja tek u začetku i manjeg obima, a koje, na neregulisan i nekontrolisan način, već koristi znatniji broj ljudi (kupača), mahom iz individualnog privatnog smještaja. Ostaje otvoreno pitanje kako razriješiti osnovnu dilemu koja prati ovaj problem, naime, da li radikalno ograničiti korišćenje plaža kupačima iz

<sup>2</sup> Jednako intenzivna "antropopresija", iako druge vrste, dešava se u pojedinim rudarskim i industrijskim područjima, kao i u dijelovima najvećih gradova.

individualnog/privatnog sektora, u korist onih iz hotela – i time nanijeti veliku štetu individualnom sektoru – ili dozvoliti intenzivno korišćenje i jednima i drugima – što bi plaže dodatno opteretilo i vodilo još većim gužvama?;

- Kada je riječ o planovima za znatnije aktiviranje i intenzivnije korišćenje Jaza i Buljarice, naročito za nove turističke aktivnosti, mora se imati u vidu da to može biti u velikom neskladu sa strožim ekološko-prostornim principima, kriterijumima i zahtjevima, pa da tako može i izazvati brojne konflikte. I ovde je važna izrada rigorozne tzv. *ex ante* evaluacije, za razne opcije, a naročito visoko kompetentna i nepristrasna profesionalna analiza (ocjena izvodljivosti, evaluacija alternativa, izrada operativnih/analitičkih koncepcija tzv. "održivog turizma" itd.);
- Nagli i ogroman porast tražnje za hranom iz mora (tzv. "plodovima mora"), u uslovima još uvijek raširenog krivolova na moru i ekološki nekontrolisanog izlova, već znatno ugrožava pojedine morske ekosisteme. Na drugoj strani, u porastu je akvamarinski uzgoj ribe, takođe nedovoljno kontrolisan, a sa mogućnim veoma nepovoljnim posljedicama po život u lokalnim staništima i neposrednom okruženju;
- Izgradnja objekata odvija se skoro bez ikakve ekološko-energetske kontrole, što je stvar koju će biti teško popraviti, i uz to samo uz ogroman trošak;
- U periodu od već nekoliko decenija, zvanična statistička služba nije u stanju da obuhvati sve smještajne kapacitete u turizmu, u prvom redu one u individualnom ("privatnom") smještaju, kao ni ostvareni promet i proizvod u ovoj oblasti. Slično, ni državne i lokalne poreske službe ne uspijevaju da obuhvate sve poreske obveznike i da naplate sve dažbine; i
- Sveukupno, a imajući u vidu upravo strukturne promjene u globalnoj turističkoj tražnji, neophodna je hitna diverzifikacija i grananje turističkih aktivnosti, kako bi se na pogodan način kombinovao tradicionalni obrazac turističkog razvoja i razvoj novih, njemu komplementarnih oblika. Ova diversifikacija treba da bude regionalno/teritorijalno diferencirana, i zasnovana na odgovarajućim nacionalnim/državnim dokumentima Crne Gore i posebnim programima i projektima. Turizam u Primorju, a tako i na budvanskom području, treba razvijati naporedo s razvojem komplementarnih aktivnosti u drugim djelovima Crne Gore i njenog neposrednog regionalnog okruženja. Dalji razvoj konvencionalnih turističkih aktivnosti treba dimenzionisati prema ekološkom ("environmentalnom") kapacitetu prostora, što je od posebne važnosti upravo za Crnogorsko primorje, budući da su u pojedinim djelovima Primorja ovi pragovi već dostignuti, pa i premašeni, a posebno na budvanskom području. Ovo, međutim, iziskuje mnogo bolji uvid u prostorno-ekološke aspekte mogućnog razvoja.

Sumarno, dok je, s jedne strane, tzv. "teritorijalni kapital" budvanskog područja ostao znatno neiskorišćen u proteklih nekoliko decenija, što se naročito odnosi na njegov biološki, geografski i pejzažni diverzitet, taj diverzitet je, s druge, veoma narušen, zbog dosad dominirajućeg obrasca razvoja, što prijeti da ugrozi komparativne prednosti i konkurentsku sposobnost ovog područja na međunarodnom turističkom tržištu.

## 2. STANJE I OCJENA OSTVARIVANJA PROSTORNIH PLANOVA

### 2.1. OSTVARIVANJE RANIJEG PROSTORNOG PLANA REPUBLIKE CRNE GORE I POSTOJEĆE STANJE <sup>3</sup>

**Budvansko područje je među onima gdje su odredbe ranijeg republičkog prostornog plana ostvarene tek u manjem obimu, a pojedini ostvareni trendovi išli su i mimo Plana.**

Naročito, **demografski porast** je znatan, tako da stvara velike i raznovrsne probleme tzv. "antropopresije", koji nisu dovoljno planski i na drugi način regulisani. U odnosu na 1991. godinu, kada je broj stanovnika opštine Budva iznosio 11538, u 2003. godini porastao je na 15909, što je najveći procentualni porast u Crnoj Gori u tom periodu (27,5%). Ako se porastu stalnog stanovništva pridoda, mnogo brži, rast broja drugih „korisnika prostora“, pogotovo turista u domaćoj radinosti, onda se može shvatiti preveliki pritisak na postojeće infrastrukturne

<sup>3</sup> Plan je donijet 1986. godine, a zatim u dva navrata mijenjan i dopunjavan, tj., 1991. i 1997. godine.

sisteme, čiji razvoj je bio u velikom zaostatku za potrebama u špicovima turističke sezone. Tako, djelovi budvanske regije su među onim područjima u Crnoj Gori koja prednjače u pogledu stepena koncentracije odnosno izgradnje kapaciteta, kako turističkih, tako i neturističkih, što već dobija "alarmantne razmjere" i što čini veliku prepreku razvoju boljih i lukrativnijih oblika turizma (npr., alternativnih, održivih i dr.). Indikatori kojima se mjeri tzv. održivost turizma u posljednjih nekoliko godina dodatno su pogoršani, čime se znatno ugrožavaju komparativne prednosti ovog dijela Primorja, koje (prednosti) čine prirodnu osnovu njegove konkurentske sposobnosti (kao i ukupne konkurentske sposobnosti turističkog i drugog razvoja Crne Gore).

**U demografskom pogledu, grad Budva raste na osnovu praznjenja stanovništva iz drugih krajeva Crne Gore i na osnovu imigracije iz drugih država** (slično kao i Podgorica, Nikšić, Herceg Novi i Bar). S druge strane, razvoj sela je zapostavljen i planski skoro potpuno neregulisan, iako su u posljednjih nekoliko godina promet zemljištem i drugim nekretninama i izgradnja veoma intenzivirani u nekim selima u zaleđu. U odnosu na 1991. godinu, na teritoriji budvanske opštine **još tri sela ostala su bez stalnih stanovnika** do 2003. godine (od ukupno 20 novih u Crnoj Gori, povrh onih 15 koja su bila bez stalnih stanovnika u 1991. godini, kada je na budvanskom području bilo pet takvih seoskih naselja, s tim da su tri od njih u međuvremenu zabilježila priliv stalnog stanovništva).

U odnosu na **prosječnu gustinu naselja** koja za čitavo primorsko područje Crne Gore iznosi 15 na 100 km<sup>2</sup>, na budvanskom području ona je 27, što je najviše u Republici (republički prosjek je 8,98 naselja na 100 km<sup>2</sup>). Međutim, većina ovih naselja ima vrlo malo stanovnika, ili su prazna. Budva ima najviši stepen urbanizacije u Crnoj Gori, koji iznosi 85% ukupnog stanovništva (prosjek za Crnu Goru iznosi 62,8%).

U **privrednom pogledu**, uključiv i turizam, nije ostvaren predviđeni rast i razvoj. Nakon razvojnog sunovrata s početka 1990-ih godina, u drugoj polovini iste decenije, međutim, ostvaren je djelimični oporavak, a znatniji tek u posljednjih nekoliko godina. Zahvaljujući tome, budvanska opština je zadržala svoje mjesto među opštinama Crne Gore sa najvećim BDP-om po stanovniku, iako visoki nivoi iz sredine 1980-ih godina još uvijek nisu dostignuti. Još od sredine 1990-ih godina, nivo BDP po stanovniku u opštini Budva je iznad 150% prosjeka za Crnu Goru, a po visini tzv. *Indeksa humanog razvoja (HDI, Human Development Index)*, Budva je prva u Crnoj Gori (sedma u tadašnjoj SRJ), sa vrijednošću *HDI* od 0,56. (Upoređenja radi, posljednji u Crnoj Gori, a 194. u SRJ, bio je Plav, sa vrijednošću *HDI* od 0,291).<sup>4</sup>

U 2004. godini, u Crnoj Gori **BDP po stanovniku** dostigao je oko 2500 evra, odnosno oko 6500 USD (preračunato prema ppp, tj., tzv. "paritetu kupovne moći"). Ove vrijednosti, dakle, znatno su veće za budvansko područje, u odnosu na republički prosjek.

Međutim, kako je raniji **upravljačko-planski mehanizam za usmjeravanje rasta i razvoja** napušten, a novi nije stvoren, rast i razvoj se odvijaju, zapravo, bez ikakvog srednjoročnog i dugoročnog (strateškog) usmjeravanja. Ovome naročito doprinosi sve raširenija doktrina nekontrolisane i neselektivne deregulacije i liberalizacije i jačanja tzv. "divljev" tržišta, koja sve više liči na neki od poznatih latinoameričkih "modela". Uz to, ukinuta je većina planskih, analitičkih, statističkih i srodnih službi u opštini, tako da lokalne planske vlasti nemaju na raspolaganju usluge odnosno podršku o kojima je riječ.

U pogledu **smještajnih kapaciteta u turizmu**, sredinom 2004. godine na području opštine Budva bilo je ukupno 30664 registrovanih jedinica (od toga 13751 osnovnih kapaciteta, od čega hotela i sličnih objekata 56, i 16913 komplementarnih). Boljem korišćenju turističkih kapaciteta bitno smeta veći broj faktora, a naročito: nepouzdana evidencija o strukturi kapaciteta; nedovoljno razvijena tzv. vanpansionska ponuda; i nedovoljno razvijena tehnička infrastruktura, najprije vodovodna i kanalizaciona, kao i sistemi za tretman otpadnih voda, a zatim i putna.

S druge strane, pojedini resursi, i kada su raspoloživi, koriste se neracionalno. Na primjer, **prosječna potrošnja vode je izuzetno velika** (kao i drugdje u Crnoj Gori, gdje u prosjeku iznosi preko 300 l po stanovniku na dan, što je dvostruko više nego u razvijenim zemljama Evropske unije), prevashodno kao posljedica klime, nenamjenskog korišćenja vode, slabe naplate potrošnje, niske cijene vode i ogromnih gubitaka u distribuciji (pretežno usljed zastarjele vodovodne mreže). Stoga, uopšte uzev, vode nema dovoljno, naročito u vrhu turističke sezone, i ona se troši neracionalno. U selima nema javnih vodovoda, a vode se

<sup>4</sup> Detaljnija diskusija o ovom indeksu data je u nastavku.

nekontrolisano odvođe, tj., ispuštaju se mahom nekanalisane i bez prečišćavanja, dok održavanje postojećih javnih vodovoda i sistema za hlorisanje nije u svemu adekvatno. Nema pouzdane evidencije o zagađenjima voda koja potiču iz poljoprivrede.

Ukupno, veći broj odredbi iz ranijih planova koje se odnose na **tehničku infrastrukturu**, kao što su putne saobraćajnice, regionalni sistem vodovoda, kanalizacioni sistemi i sistemi za tretman otpadnih voda, sistemi za čvrsti otpad i dr., nisu realizovani. Ovo se odnosi i na Jadranski autoput, uključivši i tzv. "brzu saobraćajnicu", odnosno putnu obilaznicu na dovoljnoj udaljenosti od mora, kao i na odgovarajuću saobraćajnicu na jadransko-jonskom pravcu.

Slično, **javni pomorski saobraćaj** veoma je nazadovao. S druge strane, nedavno je Luka Budva dobila status međunarodne putničko-turističke luke za nautička plovila. Inače, ona je tradicionalno i ribarska luka.

Na Svetom Stefanu i u Budvi nalazi se po jedna pristupna tačka za **bežičnu internet komunikaciju** (povrh onog preko transmisione infrastrukture).

Na budvanskom području ima 9 kompleksa koji su ranije korišćeni kao **vojni kompleksi**, ukupne površine od oko 9,7 ha, sa 10 objekata, površine od 1654 m<sup>2</sup>. Njihova konverzija za druge namjene pruža određene mogućnosti i za turizam.

**Morski ekosistemi** znatno su ugroženi nekontrolisanim izlovom ribe. Slično, **ekološki koridori**, čije formiranje je bilo predviđeno ranijim planovima, nisu ostvareni, ili to nisu većim dijelom.

## **2.2. OSTVARIVANJE PROSTORNIH I GENERALNIH URBANISTIČKIH PLANOVA KOJI SU RAĐENI ZA TERITORIJU OPŠTINE BUDVA I NASELJA BUDVA I BEČIĆI U PERIODU OD 1967. DO 2005. GODINE**

### **2.2.1. Uvodne napomene**

Ovdje je data analiza ostvarivanja ključnih strateških odredbi iz nekoliko planova koji su rađeni u periodu od 1967. do 2005. godine, počev od onih u okviru Projekta "Južni Jadran", do posljednjeg plana, koji je usvojen krajem 2005. godine (tj., Izmjena i dopuna GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor: Kamenovo - Buljarica). Ovi planovi su relevantni za analizu odnosno evaluaciju iz sljedećih razloga:

- Master plan za teritoriju opštine Budva bio je prvi plan koji je obuhvatio cio prostor budvanske opštine. Urađen je u okviru projekta regionalnog plana "Južni Jadran", koji je obuhvatio Crnogorsko primorje i južni dio Hrvatskog primorja. Plan je rađen od strane kombinovanog tima međunarodnih i domaćih stručnjaka, po tada naprednom pristupu i metodologiji. Pojedina strateška usmjerenja (rješenja i preporuke) iz ovog Plana još uvijek su relevantna kada je reč o definisanju novog strateškog okvira.
- U periodu od 1982. do 2005. godine urađena su još četiri plana, uglavnom od strane istog tima i po istoj metodologiji. Prvi od ovih planova bio je GUP priobalnog pojasa opštine Budva, urađen u okviru Projekta YUG /79/104/, kojeg su finansirale i na drugi način pomogle Ujedinjene nacije.

Pored navedenih planova, od početka 1960-tih do kraja 1970-tih godina bilo je donijeto još nekoliko planova, koji ovdje nisu analizirani, jer su manje relevantni, ili su njima narušene pojedine strateške odredbe planova višeg reda:

- U periodu od 1961. do 1963. godine izrađeni su i donijeti GUP-ovi za Budvu, Bečiće i Petrovac sa Lučicama. Pored kraćih analiza mogućnosti razvoja turizma na cijeloj teritoriji budvanske opštine, ovi planovi su sadržali veći broj elemenata detaljnih urbanističkih planova. Na osnovu njih, izgrađen je veći broj značajnih objekata u Budvi i Petrovcu, od kojih je većina srušena u zemljotresu 1979. godine (npr., stara "Slovenska plaža" itd.).
- U periodu od 1978. do 1981. godine urađeno je nekoliko prostornih i urbanističkih planova, mahom od strane "Beogradprojekta" odnosno Centra za planiranje urbanog razvoja (CEP-a). Iako ovi planovi nisu u svemu bili završeni, njihova predviđanja su skoro potpuno dovela u pitanje strateške odredbe Plana iz 1969. godine, koji je urađen u okviru Projekta "Južni Jadran". Primjera radi, dok je u Planu "Južni Jadran" bila predviđena izgradnja 40000 turističkih ležaja, u opštinskom prostornom planu Budve, tzv. "Kontakt planu", navedeno je da će biti izgrađeno 62350 ležaja, ili oko 55% više od onoga što je bilo predviđeno ranijim planom. Pri tom, smanjen je broj ležaja u hotelima,

sa 24000 na 17500, dok je broj ležaja u domaćoj radinosti povećan za preko 3 puta, tj., sa 8000 na 25000. U navedenim planovima, i za pojedinačna turistička mjesta na teritoriji opštine Budva takođe su izvršene velike izmjene kapaciteta, i po broju i u pogledu strukture, u odnosu na planska predviđanja u Projektu "Južni Jadran".

U tekstu koji sledi, analizom su obuhvaćeni sljedeći planovi:

- Physical Development Plan for the South Adriatic Region – Budva and Ulcinj Master Plans, Budva, July 1968; UNDP and the Government of SFR Yugoslavia.
- Revizija Generalnog urbanističkog plana Budve, GUP priobalnog pojasa opštine Budva, UNDP/UNCH, Projekt YUG/79/104, IAUS, Beograd, 1985.
- Prostorni plan opštine Budva, IAUS, Beograd, 1986.
- Izmjene i dopune dijela GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor: Budva – Bečići, IAUS, Beograd, Zavod za izgradnju Budve, Budva, i Zavod za urbanizam i projektovanje, Herceg Novi, 1995.
- Izmjene i dopune dijela GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor: Kamenovo – Buljarica, IAUS, Beograd, i Zavod za izgradnju Budve, Budva, 2005.

### **2.2.2. Physical Development Plan for the South Adriatic Region - Budva and Ulcinj Master Plans**

Kao uvodna napomena, ciljevi u ovom dokumentu nisu iskazani posebno. Zbog toga su ovdje prikazani samo njegovi najvažniji programski elementi, koji se uslovno mogu razumjeti kao ciljevi razvoja.

#### **Turizam**

Razvoj turizma je "glavni cilj našeg planiranja na Crnogorskoj obali". Definisani su sljedeći **programski elementi za razvoj turističkih kapaciteta**:

- "...prostorni kapacitet za dugoročni period, vodi do povećanja hotelskog smještaja nasuprot kampovima i ostalim formama malih gustina..."
- "...programi variraju između 24 i 40 hiljada turističkih ležaja... (i) maksimalni program je mnogo vjerovatniji od minimalnog..."

#### **Opšte preporuke**

Istaknuta je **potreba sveopšte kontrole upotrebe zemljišta i hitno zaustavljanje neregulisanog razvoja**. Ovu politiku bi ubuduće trebalo da podržava specijalna tehnička služba, a kao osnovna kontrola navedeno je:<sup>5</sup>

- Garantovanje elastičnosti prilikom primjene bilo kojeg budućeg plana;
- Sačuvanje zemljišta koje će biti potrebno za kasniji razvoj; i
- Zaštita što je više moguće prirodnih i istorijskih vrijednosti, tako da ubuduće bude relativno olakšana konkurencija na turističkom tržištu, što znači da se uglavnom daje prednost koncentraciji, u odnosu i nasuprot disperziji stanovništva i aktivnosti.

#### **Specifične preporuke**

U pogledu **infrastrukture**, navedene su sljedeće odredbe:

- "...udvostručavanje magistrale, gdje je to potrebno će slijediti stvaranje sporednih puteva na koti od 50 - 100 metara, s tim što bi se uveo put na višoj koti (+200-300 m) u slučaju snažnog razvoja centralne zone Budve.
- Povećanje mobilnosti se može postići uvođenjem jakog internog morskog saobraćaja povezanog sa marinama.
- Ograničenost zaliha vode jasno određuje gornju granicu razvoja: 80000 stanovnika (turisti i stalno stanovništvo).

U oblasti **korišćenja (namjene) zemljišta**, navedeno je sljedeće:

- Opšti princip organizacije je: dva pola razvoja (Budva i Buljarica), povezana rekreacionom zonom, koji bi bio kostur budućeg prostornog razvoja Budve.
- Gradska uloga će biti data Budvi i Buljarici, odnosno i Petrovcu kao komplementarnom centru...
- Pojedine zone imaju sasvim jasno određenu šemu i program u odnosu na njihove prirodne i istorijske specifičnosti: 1) Bečići su predodređeni za upotrebu prostrane plaže sa razvojem hotelskog tipa; 2) Kamenovo, Pržno i Sv. Stefan čine rekreacionu zonu u

<sup>5</sup> Tekst je doslovce naveden.

kojoj treba locirati hotele "de luxe" i A kategorije; 3) Rekreativna zona od Drogog pijeska do Katuna treba da ostane skoro slobodna (otežana pristupačnost) sa ograničenim razvojem naselja male gustine; i 4) Petrovac će sa svojom fizičkom i istorijskom sredinom biti konzistentna urbana jedinica sa povezanošću između hotela i komplementarnog smještaja (privatne sobe).

- Brojne moguće veze sa zaleđem treba da omogućе razvoj na višim kotama, povezujući stara naselja prirodnim šumama (na kotama iznad 300 metara).

### **2.2.3. GUP priobalnog pojasa opštine Budva. Završni izvještaj, IAUS, Beograd, 1986.**

#### **Opšti ciljevi razvoja**

U definisanju **opštih ciljeva** pošlo se od **ocjene potencijala i ograničenja prostornih, ekonomskih i socijalnih činilaca**, a naročito od nalaza da "...Ukupan potencijal prostora za razvoj primarnih funkcija na području opštine je morfološki uslovljen i vezan je za školjke i primorski plato; za terene čiji je pad ispod 40% prirodnog nagiba, mada je u okviru ovih granica vrlo mnogo terena sa nagibima između 20 i 40%, čija upotreba je moguća samo za neke funkcije...".

Kao **opšti dugoročni ciljevi** definisani su:

- Stabilan rast i razvoj individualnog i društvenog standarda u opštini Budva.
- Uključivanje Budve u funkcionalnu mrežu i raspodjelu djelatnosti na regionalnom nivou (Crnogorsko primorje), republičkom nivou (Crna Gora) i na federalnom nivou (SFR Jugoslavija).
- Mijenjanje monofunkcionalne strukture privređivanja i oslobađanje društvene zajednice od potpune zavisnosti od turizma, kao i od niza pratećih pojava koje su posljedica monofunkcionalnosti, a prije svega sezonskog karaktera privređivanja i uposlenosti.

Navedeni su bili i **drugi ciljevi**, kojima se željelo doprinijeti izmjeni monofunkcionalne strukture privređivanja:

- Razvoj uslužnih djelatnosti opsluživanje stalnog stanovništva.
- Razvoj proizvodnog zanatstva.
- Razvoj pojedinih vidova poljoprivredne proizvodnje, kao što su maslinarstvo, proizvodnja južnog voća, proizvodnja povrća u staklenicima, mini (stočarske) farme, i dr.

Naročito je insistirano **na ravnomjernijem prostornom rasporedu aktivnosti (funkcija) i aktiviranju zaleđa**, kako bi se smanjila koncentracija stalno prisutnog stanovništva u priobalnom području. S tim u vezi, bio je planiran razvoj trećeg centra, pored Budve i Petrovca, na Smokovom vijencu.

Takođe je bio definisan i veći broj **posebnih ciljeva razvoja**. U oblasti **društveno-ekonomskog razvoja**, definisan je veći broj ciljeva za primarne djelatnosti, sekundarne djelatnosti: industriju, građevinarstvo i saobraćaj, i tercijarne djelatnosti: trgovinu, zanatstvo i malu privredu, stambeno-komunalnu oblast i turizam i ugostiteljstvo, gdje je, pored izgradnje osnovnih turističkih kapaciteta, ukazano da posebnu pažnju treba posvetiti ugostiteljstvu i značajno ga unaprijediti, kako u privatnom tako i u društvenom sektoru.

Polazeći od konstatacije da je dotadašnjom izgradnjom bio zahvaćen vrlo veliki prostor, gdje su dominirali niski objekti (često na velikim površinama) i gdje je komunalna opremljenost bila slaba, uređenost prostora nedovoljna i ambijentalne vrijednosti male, definisani su bili sljedeći **posebni ciljevi u u oblasti korišćenja i izgradnje prostora**:

- Intenzivno i racionalno koristiti prostor koji je priveden izgradnji;
- Već izgrađene prostore pogušćavati novom izgradnjom, kroz rekonstrukciju koja će obezbijediti racionalnost;
- Čuvati poljoprivredno zemljište sa ciljem njihovog intenzivnijeg korišćenja, a kasnije kao rezervate za razvoj;
- Površine pod plažama širiti na račun goleti; i
- Prostor između magistrale i obale prioritetno koristiti za zajedničke potrebe.

Na osnovu prethodnog, definisan je veći broj posebnih ciljeva u oblastima stanovanja, javnih sadržaja, uređenja slobodnih površina i organizacije tehničke infrastrukture (saobraćaj: tranzit, ostale veze i javni prevoz; hidrotehnički sistemi: snabdijevanje vodom i odvođenje otpadnih voda; toplotna energija; i elektroenergija). Definisani su i principi zemljišne politike, a za oblast **zaštite i unapređenja čovjekove sredine** navedeni su opšti ciljevi zaštite i



unapređenje životne sredine, a naročito očuvanje prirodnih resursa, njihovim racionalnim korišćenjem i sprečavanjem degradacije, kroz racionalno korišćenje kapaciteta prirodnog prostora, njihovih resursa i izgrađene društvene i komunalne infrastrukture.

#### **2.2.4. Prostorni plan opštine Budva, Nacrtni Plan, IAUS, Beograd, 1986.**

##### **Uvodne napomene**

Pri kraju izrade GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva, pristupilo se i izradi Prostornog plana opštine Budva (1985. godine). Do ove svojevrsne inverzije, naime, da se plan višeg reda (PPO) radi nakon izrade plana nižeg reda (GUP), došlo je na sljedeći način:

- Nakon katastrofalnog zemljotresa iz 1979. godine, Ujedinjene nacije - Program za razvoj (UNDP) donijele su odluku da organizaciono, kadrovski i finansijski pomognu Crnoj Gori u izradi planske dokumentacije. Tako je nastao UNDP/UNCHS Projekt YUG 79/104, kojim je obuhvaćena izrada Prostornog plana Republike Crne Gore i veći broj GUP-ova za gradska naselja Crne Gore (ukupno 20).
- U toku rada na navedenim planskim projektima shvatilo se da nedostaje još jedan nivo planskih akata odnosno dokumenata, tj., prostorni planovi opština, pa je preduzeta i njihova izrada.
- Pošto je GUP priobalnog pojasa opštine Budva već bio zahvatio oko 25% prostora teritorije opštine, sa preko 90% ukupnih razvojnih resursa, bilo je normalno da se Prostorni plan opštine Budva radi na osnovu statističke dokumentacije i studija koje su rađene za GUP.

Kao posljedica, ciljevi razvoja u ova dva plana skoro su istovetni, a samo u nekim slučajevima posebno se naglašavaju određeni ciljevi za područja izvan granica GUP-a, naime, za takozvano zaleđe. Zbog toga se u nastavku ukazuje samo na te razlike.

##### **Opšti ciljevi razvoja**

Ovi ciljevi su u PPO skoro u cijelosti isti kao u GUP-u, s tim što se naglašava da će se budući razvoj uglavnom oslanjati na resurse priobalnog pojasa, gdje raspoloživi prostor omogućava smještaj oko 135.000 uslovnih korisnika (što se odnosi na domicilno stanovništvo i turiste), a ovaj broj odgovara i kapacitetima prirodnih plaža.

Formulisani su sljedeći **opšti ciljevi razvoja**:

- Formirati preduslove za aktiviranje zaleđa, izgradnjom odgovarajuće infrastrukture, a u drugom koraku i njegovog intenzivnijeg korišćenja za stanovanje, privređivanje, izgradnju kuća za odmor i druge aktivnosti.
- Posebna aktivnost koju treba ostvariti u narednom periodu je zaštita i aktiviranje kulturno - historijskog nasleđa. U sklopu ovih aktivnosti je obnova Starog grada u Budvi, manastira Reževići, Petrovačke Rive i manastira Gradište u Buljarici. (Grupacija ribarskih kuća u Pržnu već je ranije bila sanirana.)
- Treba učiniti napore da se spasi kulturno - historijsko nasleđe u zaleđu. To su prije svega zarušena sela, od kojih neka traju čak od srednjeg vijeka. Njihovo pražnjenje je započeto razvojem turizma na obali, a dovršeno je katastrofalnim zemljotresom.
- Jedan dio turističkih kapaciteta graditi i u zaleđu (naime, ukoliko započne obnova napuštenih sela).
- Nastojati da se komplementarni turistički kapaciteti (domaća radinost) grade na većem stepenu turističke ponude.
- Insistirati na rekonstrukciji nekih odmarališta, sa ciljem da se poboljšaju uslovi za smještaj turista, jer neki od tih objekata ne zadovoljavaju ni osnovne higijenske norme. Ostali opšti ciljevi razvoja su isti kao u GUP-u Budve iz 1985. godine.

##### **Posebni ciljevi po pojedinim aspektima prostornog razvoja**

Bili su definisani sljedeći **posebni ciljevi za pojedinačne oblasti (sektore)**:

- Za **privredu i privredne djelatnosti**, u primarnom, sekundarnom i tercijarnom sektoru (uključivši i trgovinu, zanatstvo i malu privredu, stambeno-komunalne djelatnosti, turizam i ugostiteljstvo), definisani su istovetni ciljevi kao u GUP-u.
- U **oblasti stanovanja**, ciljevi su uglavnom isti kao u GUP-u, a posebno je naglašeno: 1) U ostvarivanju kvalitetnijeg stambeno-turističkog fonda treba stimulisati gradnju privatnih objekata sa unaprijed određenom turističkom namjenom (tipa pansiona, apartmana i sl.) i dodatnim uslugama; 2) Za buduću izgradnju preko urbanističkih uslova tražiti i željene oblikovno-estetske kvalitete, sa određenim elementima tradicionalnog graditeljstva; i

3) Prilikom obnove sela u zaleđu treba insistirati na istom komunalnom standardu kao i u priobalnoj zoni.

- U dijelu o **javnim sadržajima**, pored ciljeva iz GUP-a, dodato je i da treba "...obezbijediti minimalno potrebne sadržaje snabdijevanja, uslužnih i ugostiteljskih djelatnosti za zadovoljavanje osnovnih potreba stanovnika i turista".
- Ciljevi **uređenja slobodnih površina** su isti kao u GUP-u.
- U pogledu organizacije tehničke infrastrukture, ciljevi su istovjetni kao oni u GUP-u za sve oblasti, tj., za saobraćaj (uključivši i ostale veze, autobuske stanice i javni prevoz), hidrotehničke sisteme, snabdijevanje vodom, odvodnjavanje otpadnih voda, toplotnu energiju i elektroenergiju.
- Ciljevi u **oblasti zemljišne politike** su isti kao oni u GUP-u.
- U oblasti **zaštite i unapređenja čovjekove sredine**, najveći dio ciljeva je isti kao u GUP-u, a dodati su sljedeći: 1) Ciljevi očuvanja **čistoće vazduha**: a) Neke ljudske potrebe i aktivnosti (grijanje, proizvodnja i transport) imaju za posljedicu zagađenje vazduha, tj., pogoršanja njegovih hemijskih karakteristika. Zbog toga treba nastojati i kontrolisati da nigde ne smije biti veća koncentracija opasnih supstanci nego što je zakonom dozvoljeno; b) Kod izgradnje novih objekata treba ugraditi sve aparate koji smanjuju emanaciju štetnih supstanci; i c) Isto tako potrebno je kod izdavanja dozvola za izgradnju određenih postrojenja primijeniti sve propise iz oblasti zaštite. 2) Ciljevi **zaštite zelenila**: a) Spriječiti rasparčavanja posjeda i utvrditi zone za određene vrste poljoprivrednih kultura; b) Naročito treba njegovati i obnoviti maslinjake; c) Zaštititi pojedinačne najvrjednije masline kojih ima na nekoliko mjesta u opštini; d) Zaštititi izvornu makiju na lokalitetu Topliš; i e) Preduzeti odgovarajuće mjere za sprječavanje erozije i izbijanje požara.

### **2.2.5. Izmjene i dopune dijela GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor: Budva – Bečići, IAUS, Beograd, Zavod za izgradnju Budve, Budva, i Zavod za urbanizam i projektovanje, Herceg Novi, 1995.**

#### **Uvodne napomene**

U vrijeme pripreme za izradu novog GUP-a bila je na snazi zakonska obaveza da se revizije GUP-ova rade svakih 5 (pet) godina po usvajanju prethodnog plana. U slučaju GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva, ova obaveza nije poštovana, prije svega stoga što se ukupan razvoj nije odvijao po dinamici predviđenoj tada postojećim Planom. S druge strane, društveno-ekonomske i političke prilike nisu pogodovale planiranju dugoročnog razvoja, a naročito sljedeći faktori: 1) Raspad jugoslovenske federacije; 2) Ratovi u okruženju; i 3) Međunarodne sankcije prema ostatku prethodne Jugoslavije, tj., SRJ.

Navedene prilike imale su veći broj **nepovoljnih posljedica** za budvansko područje, odnosno za osmišljenu realizaciju dugoročnih urbanističkih planova i drugih strateških razvojnih odluka, kao što su:

- Radikalno smanjivanje stranih turista, tj., turističke klijentele na koju se ranije mnogo računalo i prema kojoj je bila prilagođena turistička ponuda;
- Skoro potpuno odsustvo automobilske saobraćaja;
- Veoma smanjen avionski saobraćaj;
- Izuzetno velik porast autobuske saobraćaja, naime, znatno iznad kapaciteta postojećih autobuskih stanica;
- Pad standarda stanovništva;
- Veći pritisak domaćih turista na sve turističke kapacitete u opštini Budva;
- Veći pritisak potencijalnih graditelja na prostore Budve, Bečića, Sv. Stefana i Petrovca, zapravo, na sve lokacije gdje je već postojala osnovna infrastruktura;
- Ogroman porast broja izbjeglica, većinom siromašnih a u neznatnom broju imućnijih, što je takođe doprinijelo porastu tražnje za novim lokacijama, odnosno sve intenzivnijoj izgradnji, najčešće mimo važećih planova; i
- Paralelan porast ponude građevinskog zemljišta od strane osiromašenih vlasnika, a pogotovo onih koji su očekivali da im se u tranzicionom periodu vrati ranije nacionalizovano zemljište.

U ovom periodu svojevrstne društvene i prostorne "anomije", **dodatno je potenciran negativan uticaj pojedinih faktora**. Ovdje treba imati u vidu da proces izgradnje, od izrade

planova do useljenja, prolazi kroz nekoliko stepenica, naime, pripremanje i donošenje GUP-a, izrada i donošenje detaljnog urbanističkog plana (ili urbanističkog projekta), izdavanje urbanističkih uslova za projektovanje i izgradnju, izrada projekta, izgradnja i, na kraju, tehnički prijem. U svakoj od navedenih faza može doći do revizije onoga što je urađeno u prethodnoj fazi, pa uvijek postoji opasnost da se krajnji rezultat vrlo mnogo razlikuje od početnih zamisli i parametara GUP-a. Princip nadređenosti planova višeg reda planovima nižeg reda nije lako sprovesti ni u "normalnim" vremenima, a to je pogotovo teško u periodima krize, kada nekontrolisani ekonomski interesi, naročito interesi najmoćnijih aktera, zadobijaju nadmoć u odnosu na sve druge. Inače loša organizovanost opštinske uprave postaje još gora, planovi i propisi masovno se krše (na primjer, oko izdavanja dozvola, naplate komunalnih doprinosa, nadzora i dr.), što ima veći broj negativnih posljedica, a najveća i na dugi rok najštetnija za društvo jeste nelegalna ("divlja") izgradnja.

U slučaju budvanskog područja, nelegalna izgradnja i drugo zauzimanje prostora doveli su do **intenziteta izgradnje prostora znatno iznad onog koji je bio projektovan u ranijim planovima**, što je bio glavni razlog zbog kojeg se pristupilo **izmjenama i dopunama planova**. Drugo, treba imati u vidu da je, odmah nakon usvajanja GUP-a u 1986. godini, započeta izrada detaljnih urbanističkih planova za veći dio prostora Budvanskog polja (Rozino, Lazi i Podkošljun), koja je povjerena Urbansitičkom institutu SR Slovenije iz Ljubljane. Tim planovima znatno je izmijenjen veći broj strateških odredbi GUP-a.

#### **GUP iz 1995. godine i odredbe starog GUP-a**

U GUP-u iz 1995. godine nije izvršena potpuna revizija GUP-a iz 1986. godine, već je **uloga novog Plana svedena na izmjene i dopune prethodnog GUP-a za područje Budve i Bečića**.

U definisanju strateških odredbi novog GUP-a, pošlo se od **ocjene da se mnoge ključne odredbe starog GUP-a ne ostvaruju**, pa su stoga **preuzeti svi njegovi ključni ciljevi i ponovljeni u novom Planu**. Tada su sistematski opisani **konflikti u korišćenju prostora i problemi u ostvarivanju ciljeva razvoja, od kojih je većina još uvek relevantna i za buduće planiranje razvoja**, pa su stoga navedeni u nastavku. Ključne ocjene dotadašnjeg razvoja, odnosno ostvarivanja odredbi ranijih planova, obuhvatile su sljedeće:

- Tokom dotadašnjeg osmogodišnjeg perioda (1986-1994. godine) nisu ostvareni ranije predviđeni **opšti ciljevi razvoja i ciljevi društveno-ekonomskog razvoja**, a ostvareni rast svih ključnih socio-ekonomskih agregata (društvenog proizvoda, narodnog dohotka, proizvodnje privrednih djelatnosti, usluga društvenih službi, zaposlenosti i dr.) bio je manji od planiranog. Posebno, ogromno je porasla **nezaposlenost**.
- **Monofunkcionalna struktura privrede** nije promijenjena; nasuprot tome, u navedenom periodu povećano je **učešće turizma i ugostiteljstva** u društvenom proizvodu privrede.
- **Učešće privatnog sektora** u ukupnom privređivanju znatno je poraslo, naročito nakon 1990. godine, kao jedini pozitivan trend. Već tada, međutim, uočene su neke nepovoljne manifestacije skoro nekontrolisane i neusmjeravane (re)privatizacije, a najprije sljedeće: 1) Afirmacija privatnog sektora, uključivši i djelimičnu (re)privatizaciju vlasništva, odvijala se nedovoljno pripremljeno, što je imalo, pored pozitivnih, i izvjestan broj negativnih efekata; 2) Na drugoj strani, (re)privatizacija je bila neravnomjerna i nedovoljno brzo se odvijala u nekim sektorima, posebno u oblasti gradskog/građevinskog zemljišta. Ovo je imalo za posljedicu da je neregulisanost vlasničkih odnosa na novim osnovama i u ovoj oblasti izrazito negativno uticala na stanje planiranja, uređenja i korišćenja prostora; i 3) Iako je bilo više pokušaja unapređenja tzv. **male privrede** (proizvodnog i uslužnog zanatstva, domaće radinosti, umjetničkog zanatstva, seoske proizvodnje i dr.), razvoj ovog sektora još uvijek je zaostajao u odnosu na njegov značaj i potrebe.
- **Prostorni i naseljski razvoj** odvijao se u znatno izmijenjenim uslovima u odnosu na one koji su bili pretpostavljani tokom revizije GUP-a (1982-1986. godine). Naročito su radikalno izmijenjeni saobraćajni i drugi tokovi, usljed zatvaranja granice prema Republici Hrvatskoj i pad standarda sa početkom ratnog sukoba u okruženju i uvođenje političkih, kulturnih i ekonomskih sankcija protiv SR Jugoslavije (a time i smanjivanje broja stranih turista) negativno uticali na intenzitet privrednih i neprivrednih aktivnosti. Uz nekoliko izuzetaka, u periodu od desetak godina bili su narušeni skoro svi **opšti kriterijumi korišćenja i izgradnje prostora**: 1) Znatno je povećana gustina izgradnje. Najveća odstupanja u odnosu na planirane ciljeve desila su se upravo na područjima Bečića i Svetog Stefana

(povećan je stepen bipolarnosti aktivnosti i stanovništva), a u nešto manjoj mjeri i na području Petrovca. S tim u vezi, planirani razvoj trećeg centra (pored Budve i Petrovca) na Smokovom vijencu nije ostvaren, a još uvijek nije započet ni sada. 2) Manje je korišćen ranije aktivirani prostor. 3) Poguščavanja u već izgrađenim djelovima naselja bilo je vrlo malo. 4) Počeo je proces degradacije šumskog i poljoprivrednog zemljišta. 5) Uz nekoliko izuzetaka, nastavljeno je zapostavljanje nerazvijenih dijelova područja u odnosu na priobalje. Inicijative za aktiviranje pojedinih sela ili zaseoka u zaleđu bile su još uvijek malobrojne i intenzivirane su, zapravo, tek od 2000. godine (npr., u selima Žukovica, Podbabac, Mažići i dr.).<sup>6</sup> 6) Ukupno, **izgradnja objekata** zaostajala je u odnosu na onu koja je planirana revizijom GUP-a iz 1986. godine, sa sljedećim izuzecima: a) još sredinom 1990-ih godina individualna stambena izgradnja bila je premašila prognozirani obim za čitav period do 2005. godine; b) izvršena je obimna obnova budvanskog Starog grada i restauracija i revitalizacija drugih, pojedinačnih spomenika kulture; i c) iako je napredovala, izgradnja objekata koji su neophodni za razvoj kvalitetnijih oblika turizma (sportski objekti/kompleksi, marine, kongresni centar, objekti zdravstvenog turizma itsl.) još uvijek je bila nedovoljna.

- Umjesto rasta i razvoja turizmu komplementarne poljoprivredne proizvodnje, **poljoprivreda** je nazadovala u čitavom periodu sprovođenja GUP-a. Posebno, **maslinarstvo** je stagniralo, a broj stabala masline nije rastao.
- Snabdijevanje morskom ribom je poboljšano, ali ne kao rezultat unapređivanja **ribarstva** na pretpostavkama osnivanja manjih ribarskih organizacija (na primjer, zadruga i sl.), već kao rezultat znatnije aktivnosti privatnih ribara.
- **Industrija** budvanskog područja nije doživjela napredak, bilo u pogledu znatnijeg rasta, ili u pogledu mijenjanja njene strukture.
- U oblasti **građevinarstva** nastojalo se na što redovnijem investicionom i tekućem održavanju objekata (premda posebne organizacije za tu svrhu nisu osnivane), ali se u tome nije uvijek uspijevalo.
- U razvoju i prostornom razmještaju **saobraćajnih aktivnosti** bilo je ostvareno sljedeće: 1) Znatno je poraslo učešće drumskog saobraćaja u odnosu na druge vidove, obim željezničkog i avionskog saobraćaja u sezoni održavan je oko potrebnog nivoa, a skoro potpuno je zamro brodski saobraćaj. 2) Nakon raspada druge Jugoslavije, i sa nastupanjem ratnog sukoba (a naročito zatvaranjem pravca prema Republici Hrvatskoj), na sasvim drugačiji način su se počeli sagledavati problemi strukture saobraćaja i povezivanja budvanskog područja sa drugim područjima u republičkom i jugoslovenskom okruženju. Tako, izgrađena je autobuska stanica u Budvi, koja pruža servis uzornog nivoa. Nova stanica u Petrovcu nije građena, a tek sporadično su uređivana autobuska stajališta u drugim mjestima. 3) Iako je bilo sporadične izgradnje lokalnih i nekategorisanih puteva, naročito u godinama neposredno nakon zemljotresa, ova mreža i kvantitetom i kvalitetom još uvijek nije zadovoljavala sa stanovišta potreba aktiviranja zaleđa (kao što ne zadovoljava ni sada, desetak godina kasnije). 4) Razvoj javnog saobraćaja bio je zapostavljen u podužem periodu, pa je on opstajao sa svim problemima koji su pratili tadašnje krizno razdoblje, tj., uz nedostatak goriva, nizak kvalitet prevoza, sezonsku neusklađenost, nepouzdan tarifni sistem itd.
- Bez obzira na krizu, **turizam, ugostiteljstvo, trgovina i zanatstvo i mala privreda** ostvarili su znatan razvoj, premda jednostran: 1) Stepem diversifikacije turističke ponude i dalje je bio nizak, naime, znatno niži od onoga što je bilo predviđano u ranijim planovima, a i kvalitet usluga nije bio dovoljno povišen. 2) Najbrži porast imalo je ugostiteljstvo, dok je trgovina zaostajala u razvoju.<sup>7</sup> 3) Izgrađeni su znatni novi smještajni kapaciteti u privatnom sektoru. Novi fond je mahom bio kvalitetan, a obnovljen je i veliki dio starog fonda koji je stradao u zemljotresu, što je, ukupno, znatno proširilo i

<sup>6</sup> Riječ je o procesu usmjeravane i kontrolisane obnove sela, sa unošenjem funkcija koje su u skladu s geografskim, biološkim i pejzažnim diversitetom ovog područja, odnosno koje su kompatibilne razvoju turističkih aktivnosti "na obali". Ovdje pripada, barem nakon 2000. godine, i sve češća obnova porodičnih imanja, koja je dolična i kao takva može poslužiti kao obrazac ugledanja i za druge aktere.

<sup>7</sup> U periodu nakon sredine 1990-ih, a naročito poslije 2000. godine, ovaj trend je nastavljen, oslanjajući se jednako na lokalnu tradiciju u kulinarstvu i na druga iskustva iz tzv. "mediteranskog kruga kuhinja".

poboljšalo ponudu. 4) Kao i u većini drugih oblasti, najviše problema u vezi sa zanatstvom i malom privredom manifestovalo se u tzv. "špicu sezone". 5) Sa izdavanjem u najam ranije društvenih objekata, mahom hotelsko-ugostiteljskih, privatnim akterima, u prvoj polovini 1990-ih godina skoro da je sasvim bilo obustavljeno značajnije investiciono održavanje tih objekata.

- Iako je u periodu poslije 1986. godine izgrađen veliki broj stambenih objekata, **stambena djelatnost** razvijala se različitim pravcem od onoga koji je bio definisan GUP-om iz 1986. godine: 1) Komunalno i drugo infrastrukturno opremanje, a u još većoj mjeri prateće uređivanje prostora (za stambenu i za drugu izgradnju), u znatnoj mjeri je zaostajalo u odnosu na stambenu izgradnju, što je bila jedna od najvećih manjkavosti u korišćenju prostora područja GUP-a. 2) Iako o stvarnoj funkciji novoizgrađenih (adaptiranih, obnovljenih i dr.) objekata nije bilo sistematske i pouzdane evidencije, prostim uvidom moglo se doći do saznanja da je u velikom broju slučajeva riječ o objektima koji imaju više funkcija, tj., stambenu (u osnovnom značenju), turističku (smještajni kapaciteti domaćinstava), zanatsko-uslužnu i dr. Poseban problem predstavljala je obimna i najčešće neplanska i neusmjeravana izgradnja stambenih zgrada sa velikim brojem tzv. "turističkih apartmana", najčešće za prodaju. 3) Veliki dio stambene izgradnje nije planski i urbanistički usmjeravan: pored toga što veoma često detaljni urbanistički planovi nisu ostvarivani, narušavana je i osnovna urbanistička regulacija, a u nizu slučajeva nisu poštovani ni osnovni građevinski propisi (npr., nerijetko su primjenjivana substandardna tehnička rješenja). 4) Veliki dio stambenog fonda (građevinskog fonda) koji je bio razrušen zemljotresom u međuvremenu je obnovljen, ali ne potpuno. Tako, upravo u zaleđu veliki dio stambenog fonda ni do danas nije obnovljen. 5) U jednom dijelu, neusklađenost između stambene izgradnje i komunalnog opremanja nastala je kao posljedica nedovoljnih komunalnih doprinosa. 6) Oslanjanje na tada postojeće stambene fondove kao način rješavanja posebnih stambenih problema (npr., za porodice bez stanova) imalo je smisla i praktikovano je sve do početka 1990-tih godina, a nakon toga, s preduzetim reformama u stambenoj oblasti, ovakav pristup rješavanju problema prestao je biti relevantan. 7) Inicijalni koncept uvođenja "prelaznih" tipova stanovanja kao sredstva za intenzivnije i/ili racionalnije korišćenje prostora u novoaktiviranim stambenim naseljima nije se u svemu pokazao adekvatnim, što je vremenom dovelo do toga da je sve manje primjenjivan, pa je nađeno da ga je prioritetno potrebno preispitati, posebno u pogledu morfološke strukture i preciziranja normativa (što i sada, tj., desetak godina kasnije, predstavlja važan zadatak). 8) Velik problem u realizaciji GUP-a predstavljalo je to što detaljni urbanistički planovi, naprosto, veoma često uopšte nisu bili sprovedeni (a naročito u periodu nakon 1990. godine).
- U pogledu ostvarivanja ciljeva **izgradnje i lokacije javnih sadržaja**, konstatovano je sljedeće: 1) Ostvareno je znatno manje izgradnje nego što je to bilo predviđeno GUP-om iz 1986. godine. 2) Insistiranje na uvođenju dodatnih i boljih kriterijuma u lociranju javnih sadržaja nije dovoljno uvažavano. 3) Produženje sezone turističke ponude i prometa nije ostvareno.
- Zahtjevi u pogledu **uređenja slobodnih površina** nisu ostvarivani na način koji je bio predviđen GUP-om.
- U oblasti **vodosnabdijevanja**, najnepovoljnije je bilo to što regionalni sistem vodosnabdijevanja još uvijek nije završen.
- Po nekim indikacijama, nađeno je da **sistem kanaliziranja otpadnih voda** nije funkcionisao najbolje, a kako otpadne vode nisu prečišćavane, to je negativno uticalo na stanje kvaliteta životne sredine i stvaralo je određene ekološke rizike.
- I tokom navedenog perioda nisu **izgrađivani centralizovani sistemi snabdijevanja toplotnom energijom**.
- **Snabdijevanje električnom energijom**, osim u pojedinim naseljima u zaleđu, manje ili više je zadovoljavalo potrebe.
- Iako nije bilo kardinalnih narušavanja **životne sredine**, planska zaštita sredine izostajala je u mnogo slučajeva, što se u prvom redu odnosi na: 1) Zagađivanje zemljišta zbog neregulisanog deponovanja i prerade komunalnog i drugog otpada; 2) Povremeno prekomjerno zagađivanje vazduha od saobraćaja; 3) Povremenu zagađenost mora/priobalnih voda u pojedinim djelovima područja; 4) Neke ciljeve očuvanja prirodnih

izvora; i 5) Izostajanje osavremenjivanja mjera zaštite i uvođenja novih instrumenata zaštite.

- Uz izuzetak, dakle, obnove budvanskog Starog grada, **politika zaštite i revitalizacije graditeljske baštine** (tj., naseljskih jezgara, pojedinačnih spomenika kulture, narodnog graditeljstva, naročito tzv. "Paštrovske/Paštrovičke kuće", ambijentalnih vrijednosti i dr.), naširoko je zakazala, pa strateški ciljevi u ovoj oblasti nisu ostvareni.
- Nasuprot ciljevima koji su utvrđeni GUP-om iz 1986. godine, **zemljišna politika** je i dalje predstavljala najvažniji pojedinačni izvor i razlog za loše stanje u oblasti korišćenja i izgradnje prostora. Sumarno, ovaj upravljački segment se pokazao neadekvatnim za plansko kontrolisanje procesa i prihvatljivo regulisanje odnosa u oblasti naseljskog razvoja, korišćenja i uređenja prostora, izgradnje i zaštite sredine.

#### **Sumarna ocjena ostvarivanja GUP-a iz 1986. godine i ciljevi GUP-a iz 1995. godine**

Sumarno, nađeno je da se velika većina odredbi iz starog GUP-a (tj., onog iz 1986. godine) ne ostvaruje, pa su one, kao još uvijek relevantne, ponovljene i u GUP-u iz 1995. godine. Usprkos privrednom i drugom oporavku posljednjih godina, većina tih odredbi, osim pojedinih ciljeva u oblasti turizma i ugostiteljstvu, nije znatnije ostvorena ni u periodu nakon 2000. godine, pa su one – uz određene dopune i korekcije – relevantne i sada.

Naime, većina pojedinačnih krupnih ciljeva (na primjer, izgradnja primorskog regionalnog vodovoda, izmiještanje tzv. "brze saobraćajnice", izgradnja kanalizacije i sistema za tretman otpadnih voda, izgradnja i uređivanje pojedinih javnih sadržaja odnosno prostora itd.) nije ostvorena prevashodno kao posljedica dejstva nekoliko opštih faktora, a u prvom redu izolovanosti zemlje tokom sankcija, sporog i nedovoljnog privrednog rasta, neadekvatnog opšteg društvenog razvoja i pada standarda stanovništva. Računa se da će u narednom periodu dejstvo ovih faktora biti uklonjeno i/ili svedeno na podnošljiv nivo, što će omogućiti da se ostvarivanju strateških ciljeva priđe sa bolje opšte razvojne osnove i u boljim međunarodnim i domaćim okolnostima.

#### **2.2.6. Izmjene i dopune dijela GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva, Sektor: Kamenovo – Buljarica, IAUS, Beograd, i Zavod za izgradnju Budve, Budva, 2005.<sup>8</sup>**

##### **Uvodne napomene**

Nakon 1986. godine, na području Budvanske rivijere od Kamenova do Buljarice nije bilo **znatnijeg razvoja**, tj., nije bilo izgradnje krupne infrastrukture, velikih programskih shema uređenja prostora i, donedavno, izgradnje većih turističkih kapaciteta. Realizovana izgradnja, mahom stambeno-turističkih objekata, ostvorena je na svega nekoliko punktova, a najviše u zoni Sv. Stefana i Pržna, a manjeg obima i u Petrovcu. Način te izgradnje nije uvijek bio prihvatljiv, zbog većih visina izgrađenih objekata odnosno veće gustine gradnje, a naročito u zoni Sv. Stefana.

Na drugim djelovima ovog poteza nije bilo **znatnije izgradnje mimo Plana, odnosno protivno odredbama planskih dokumenata**, dijelom i kao rezultat činjenice da u istom periodu nije bilo izgradnje krupne tehničke infrastrukture (koja čini osnov izgradnje suprastrukture). Na istom području, međutim, bilo je i nekih drugih, pozitivnih inicijativa, ali one, nažalost, nisu realizovane, kao što je, na primjer, pokušaj da se u središnjem dijelu opštine od Smokovog vijenca do Katuna planski obnove maslinjaci, kao i pokušaj da se, na velikim parcelama, izgrade vile i drugi turistički objekti malih visina. Planovi za ovakve poduhvate nisu bili blagovremeno urađeni, a na izostanak njihovog ostvarivanja svakako su uticali i drugi faktori, a najprije privredni kolaps tokom većeg dijela 1990-ih godina, ekonomska i druga nesigurnost zbog ratova u okruženju i nepostojanje odgovarajuće tehničke infrastrukture.

Navedene okolnosti dodatno su naglaskile potrebu da se **u izradi novih planskih rješenja primijene tri principa**: prvo, da se preispitaju rješenja iz ranijih planova, da se neka od njih zadrže nepromijenjena, pojedina manje ili više koriguju, a neka odbace (tj., da se izvrši temeljita "revizija"

<sup>8</sup> Budući da su Izmjene i dopune dijela GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva (Sektor: Kamenovo-Buljarica) usvojene tek krajem 2005. godine, ovdje se autori novog Plana nisu upuštali u analizu odnosno evaluaciju ostvarivanja ciljeva tog Plana.

starih rješenja); drugo, da se u planskom pristupu, metodologiji i postupku donošenja novog plana primijene metode fleksibilnog planiranja; i treće, da se za određene elemente razvoja (funkcije), kao i za neke lokacije, izradi i evaluira nekoliko planskih varijanti (naime, ukoliko za to postoje vremenske, informacione i druge mogućnosti).

Polazeći od prethodno navedenih principa, primijenjen je sljedeći **metodološki postupak**:

- Identifikovano je i "rekonstruisano" nekoliko plansko-razvojnih "konstanti", koje su sadržane u većini planova, programa i studija rađenih za republički (Crna Gora), regionalni (Crnogorskog primorje) i opštinski nivo (opština Budva). Ove "konstante" obuhvataju određene funkcionalne sadržaje (npr., turističke kapacitete najviših kategorija), inženjerske objekte tehničke infrastrukture (npr., elemente za Jadransku i Jadransko-jonsku magistralu, marine i dr.), i određene razvojne politike strateškog značaja (npr., one koje se odnose na čuvanje i unapređenje biološkog, geografskog i pejzažnog diversiteta, obnovu sela u zaleđu, čuvanje posebnih prirodnih i kulturnih vrijednosti itd.). Ovi elementi provučeni su kroz sve dijelove novog plana, a posebno je u dijelu o implementaciji navedeno koje prostorne "konstante" se ne smeju mijenjati, ili ih je dozvoljeno mijenjati samo kroz reviziju plana; i
- Svim drugim elementima plana (tj., pojedinačnim programskim elementima, djelovima prostora i dr.) pristupa se fleksibilno, i u ocjeni njihove relevantnosti/nerrelevantnosti primjenjuje se istraživanje alternativa odnosno varijanti razvoja (kao i, svakako, njihove međuzavisnosti). Posljedično, u dijelu Plana koji se odnosi na mjere sprovođenja navedeni su elementi koje će biti moguće mijenjati kroz planove nižeg reda (tj., detaljne urbanističke planove, urbanističke projekte i dr.), naime, ukoliko se za to ukaže potreba.

Navedeni postupak omogućit će da se ubuduće **planske aktivnosti usredsrede na pojedinačne programe i projekte** (na određenoj lokaciji, odnosno na skupu lokacija), jer će to olakšati rigorozniju *ex ante* evaluaciju, donošenje kvalitetnijih odluka i efikasnije sprovođenje plana odnosno planskih odluka, a ovaj pristup ("projektni", sa naglaskom na postizanju pozitivnih i međusobno usklađenih ekonomskih i ekološko-prostornih efekata) preporučuje se i u novijim studijama o razvoju turizma i drugih djelatnosti.

### ***Relevantnost ciljeva iz ranijih planskih dokumenata, njihova korekcija i novi plansko-razvojni akcenti***

U izmjenama i dopunama, koje su preduzimane u nekoliko navrata nakon donošenja GUP-a iz 1986. godine, skoro u svemu je korišćena sistematizacija i formulaciju ciljeva iz tog Plana. Ovi, glavni strateški ciljevi, uzimaju se kao još uvijek relevantni i ovdje, uz određene korekcije, a, polazeći od trendova koji su uočeni tokom realizacije prethodnog plana, i nekih njegovih nedostataka,  **dodatno se ističe značaj pojedinih strateških opredjeljenja za period do 2020. godine.** Ovo je učinjeno, jer je nađeno da:

- Pojedina previše kruta opredjeljenja u pogledu načina izgradnje stambeno-turističkih zona treba učiniti fleksibilnijim;
- Prioritetno treba kompletirati saobraćajnu mrežu; i
- Treba podrobnije formulisati uslove za buduću obnovu sela u zaleđu, kao i uslove za mogućnu novu izgradnju oko ovih naselja, sa ciljem da se zaštiti, očuva i afirmiše posebna vrijednost kulturno-istorijskog i pejzažnog ambijenta ovog dijela budvanskog područja.<sup>9</sup>

**U novoj formulaciji odnosno dopuni, korigovani strateški ciljevi glase:**

- **Ambijentalna izgradnja** (str. XXXVIII Studije): "Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent. To znači da su parcele veće od uobičajnih u seoskim a pogotovo gradskim naseljima. Objekti svojom površinom zauzimaju najviše do 1/5 parcele, a visinom ne prelaze ... S+P ili P+1... ". Konsekventno, posebna obaveza graditelja jeste da stacioniranje vozila obezbijede na svojoj parceli, te i da kultiviraju, slobodne, zelene površine. Terena na koje se odnosi ova odredba najviše ima u središnjem

<sup>9</sup> Posljednja odredba tiče se, zapravo, definisanja dodatnih uslova za realizaciju posebne studije koja je bila urađena kao dio Plana iz 1995. godine, pod naslovom "Izgradnja u selima". Studijom je obuhvaćeno 14 sela i zaseoka u središnjem dijelu opštine Budva, i to: Vojnići, Kažanegre, Kuljače, Rustovo, Čelobrdo, Đenaši, Vrba, Česminovo, Rađenovići, Tudorovići, Žukovica, Brda, Novoselje i Grabovica.

dijelu opštine Budva, od Crvene Glavice do Perazića Dola (ispod Jadranske magistrale), a takođe i u brdskom zaleđu (tj., sva sela od Kuljača do Brda iznad Petrovca).

- **Produženje trase brze saobraćajnice:** od sredine Buljaričkog polja trasa saobraćajnice se diže iznad Petrovca i ispod Žukovice i Brda spaja se sa poprečnim pravcem Petrovac – Podgorica. Od ove tačke ide ka sjeveru i sa već utvrđenom trasom koja dolazi sa sjevera spaja se u zoni Smokovog vijenca.
- **Izgradnja u selima:** uslovi izgradnje u svemu se definišu prema Studiji "Izgradnja u selima" (1986), uz prethodno dodate korekcije, na osnovu posebnih urbanističkih programa odnosno projekata. Dodatno, uvodi se kategorija "cjelina tradicionalnog sela" (prema Tabeli I-1).

Tabela I-1: Zone cjelina tradicionalnog sela

Naziv zone	Površina (za sva naselja, u m <sup>2</sup> )
Zona tradicionalne seoske izgradnje	18285
Zona okućnice (tradic. seoske bašte)	39482
Zona kulturno-istorijskih spomenika	1042
Zona prirodne posebnosti	13866
Zona nove izgradnje	15487
Ukupno:	84103

### 3. PRIRODNI USLOVI, POTENCIJALI I OGRANIČENJA

#### 3.1. GEOGRAFSKI POLOŽAJ I SAOBRAĆAJNI ZNAČAJ

Budvansko područje pripada Primorskom regionu Crne Gore koji ima sva tipična obilježja mediteranskog prostora. Osim izvanrednih prirodnih uslova za razvoj turizma, pomorske privrede i nekih grana poljoprivrede, za sada ne raspolaže drugim značajnim prirodnim resursima. Ovaj region se u geomorfološkom smislu poklapa sa definisanom i izdvojenom oblašću Primorja, koja obuhvata područja opština Herceg-Novi, Kotor, Tivat, Budva, Bar i Ulcinj, ukupne površine od 1591 km<sup>2</sup>.

Na budvanskom području dominiraju dva saobraćajno-komunikacijska pravca. Prvi je sjeverozapad-jugoistok, koji je uslovljen morfologijom terena, odnosno pravcem pružanja planinskog zaleđa i priobalnog pojasa. Glavna saobraćajnica na ovom pravcu je Jadranska magistrala koja se pruža čitavom obalom od granice sa Republikom Hrvatskom, do granice sa Republikom Albanijom. Drugi je pravac sjeveroistok-jugozapad, ka zaleđu u vidu saobraćajne veze: Budva-Brajići-Cetinje-Podgorica.

Potencijalni saobraćajni značaj ima i stari kotorski put: Budva-Kotor, koji je moguće reafirmisati.

Budvansko područje je dobro povezano sa aerodromima: Tivatski je udaljen oko 20 km, a Podgorički oko 50 km od Budve. Takođe, u funkciji je i aerodrom Čilipi kod Dubrovnika, udaljen oko 70 km. Željeznički saobraćaj nije razvijen na ovom području, ali je za turizam Primorja značajna pruga Beograd-Podgorica-Bar, udaljena oko 40 km od Budve. Pomorski saobraćaj je slabo razvijen, mada predstavlja značajan turistički potencijal i alternativno rješenje preopterećenim drumskim komunikacijama.

##### 3.1.1. Topografske karakteristike

S obzirom na morfološke karakteristike teritorije GUP-a, razlikujemo tri vertikalne zone:

- Obalni pojas do 100 mnv;
- Primorska flišna zona od 100 do 500 mnv; i
- Lovćenska prečaga, obronci i površi Lovćena-"Planina", od 500 do 1400 mnv.

**Obalni pojas** je razuđen i u njemu se javljaju klifovi, zalivi, žala i prevlake koje su od posebnog značaja za turizam. Pored toga, područje Budve odlikuju i uređene atraktivne plaže među kojima se ističu: Bečići, Jaz, Slovenska plaža, Mogren, Miločer i dr.

**Primorska flišna zona**, pogodna je za izgradnju, poljoprivredu i saobraćaj. Ispresijecana je brojnim rječicama i potocima. Budvansko polje gotovo je potpuno izgrađeno, dok potencijali Mrčeva (Jaz) još nisu iskorišćeni.

"Planina" je odvojena od prethodnih zona strmim odsjecima visokim i nekoliko stotina metara. Sa površi visine 600-700 mnv izdižu se slijedeći vrhovi: Čainski vrh (1326 m), Goli vrh



(1087 m), Ilijino brdo (841 m), Šuman (791 m), Dražimir (722 m), Kopac (720 m), i dr. U ovoj zoni nalazi se i dio nacionalnog parka "Lovćen".

## 3.2. GEOLOŠKE ODLIKE TLA

### 3.2.1. Geološka struktura i sastav

Prostor Crne Gore u geološkom pogledu pripada Dinaridima, i to: Unutrašnjim i Spoljašnjim. Na njenoj teritoriji jasno se ispoljavaju četiri strukturno-tektonske jedinice koje se međusobno značajno razlikuju po geološkom sastavu i tektonskom sklopu. Ove geotektonske jedinice su poznate pod nazivima: Durmitorska, Visoki krš, Budva-Cukali i Paraautohton.

Geološki sastav tla budvanskog područja je složen i raznovrstan:

- **Anizijski fliš:** javlja se u vidu nekoliko uzanih zona otkrivenih u zaleđu Budve i Petrovca. Sedimenti anizijskog fliša sastavljeni su od: konglomerata, mikrokonglomerata, pjeskovitih krečnjaka, pješčara, alevrolita, pjeskovitih laporaca i pjeskovito-glinovitih krečnjaka.
- **Dijabazi:** sivozelene do tamnozeleno stijene koje su u Crnoj Gori jedino otkrivene na malim površinama u okolini Budve (između Mažića i Bečića). U njihovom sastavu učestvuju: plagioklasi, pirokseni, a rijetko i olivin.
- **Ladinski krečnjaci sa rožnacima:** ispoljavaju se u vidu uskih zona u ataru Budve, od Brajića do Uništa, u predjelu Obzovice i kod Bečića. Debljina sedimenata ladinskog sloja je oko 150 m.
- **Uslojeni i masivni krečnjaci i dolomiti srednjeg i gornjeg trijasa:** razvijeni su između ostalih i u Budva zoni, gdje se znatno razlikuju po sastavu u odnosu na ostale regione. Izgrađena je od uslojenih krečnjaka i dolomita, zatim breča i biokalkarenita.
- **Rožnaci donje krede:** rožnaci odgovaraju radiolaritima sa kojima se u terenima od Budve do Petrovca javljaju i laporoviti krečnjaci sa proslojcima rožnaca. Debljina donjokrednih sedimenata je oko 30 m.
- **Paleogeni fliš Budva zone:** u sastavu ove formacije učestvuju: pješčari, laporci, laporoviti, pjeskoviti i detritični krečnjaci, zatim breče i konglomerati, ukupne debljine od 40 do 100 m.
- **Aluvijum:** u primorskom dijelu opštine aluvijalni sedimenti su razvijeni u područjima Grbaljskog-Mrčevog i Budvanskog polja. Debljina ovih naslaga je najčešće do 5 m. U sastavu aluvijalnih naslaga učestvuju šljunkovi, glinoviti pijeskovi, pjeskovite gline, gline i ilovače.

**Obalna zona** izgrađena je pretežno od krečnjaka trijase i kredne starosti, čiji se slojevi spuštaju ka moru. Strmi klifovi su tektonski predisponirani. Selektivnom abrazijom u priobalnoj zoni su izgrađeni brojni zatoni i zalivi sa šljunkovitim i pjeskovitim žalima. Kako su proširenja zaliva i zatona istovremeno i ušća rječica i potoka, žala su nastala kombinovanim dejstvom erozije mora i akumulacijom raznovrsnog nanosa iz planinske i zone fliša. Ovaj fluvijalno-glacijalno-abrazioni nanos je dodatno u priobalnoj zoni usitnjen i filtriran, tako da se pješčane plaže sastoje od bijelog i žutog pijeska granulacije do 1 mm, a šljunkovite od srednje krupnog šljunka. Stoga su najkvalitetnije plaže za kupanje Mogren i Bečići.

**Primorska flišna zona** izgrađena je od mekših vododržljivih stijena: škriljaca, glinaca, pješčara, laporca, trošnih eruptiva i tufova. Uslijed različite geološke starosti, stijene se selektivno raspadaju pa se u njima formiraju doline i polja.

**Planinsku zonu** grade krečnjaci, sa izraženim mikro i mezo-kraškim oblicima.

Uslijed geomorfoloških, geoloških, klimatskih i hidroloških osobenosti, područje opštine Budva zahvaćeno je erozijom, na gotovo 50% teritorije, pretežno u formi kraških bujica. Na mjestima gde se uzdužni profil ovih bujica naglo lomi javljaju se plavine, koje predstavljaju problem za saobraćaj, poljoprivredu i objekte.

U **hidrološko-inženjersko-geološkom pogledu** stijene se na području opštine Budva dijele u tri grupe:

- Vezane stijene, čine ih eruptivi i krečnjaci sa rožnacima, a izgrađuju primorski planinski vijenac. Dobre su nosivosti i predstavljaju hidrološki kolektor;
- Slabije vezane stijene (fliševi, laporci, glinci, pješčari, konglomerati i rjeđe tankopločasti krečnjaci) javljaju se u pojasu i pobrđu. Ove stijene su hidrološki izolatori, nestabilni su i podložni eroziji, a imaju malu nosivost;

- Nevezane stijene (pijeskovi, šljunkovi, glinoviti šljunci i gline) formiraju aluvijalne ravni, polja i rječna korita. Ove stijene su hidrološki kolektori, male nosivosti.

### 3.2.2. Hidrogeološke karakteristike

U okviru hidrogeološke cjeline "Karstna polja, zaravni i visoke planine" (Visoki krš i djelovi Durmitorske tektonske jedinice) izdvojena su slijedeća značajnija ležišta izdanskih voda:

- Ležište Paštrovske planine, koje se prazni preko izvora Reževića rijeke ( $Q_{\min}=50-60$  l/s), i
- Smokov vijenac ( $Q_{\min}=5$  l/s) koja su uključena u vodovodni sistem Budve; ležište izdanskih voda Sjenokosa, formirano u kvartarnim aluvijalnim sedimentima Velje rijeke iz kojeg se grupom bušenih bunara zahvataju vode za potrebe naselja Budve u količinama  $Q_{\min}=70$  l/s;

Takođe u okruženju opštine Budva, nalaze se i značajna slijedeća ležišta:

- Ležište masiva Orjena, Lovćena, Ivanovih korita i Njeguša koje se prazni preko niza bočatnih izvora i vrulja u Boko-kotorskom zalivu;
- Ležište izdanskih voda sliva Crnojevića rijeke koje se prazni preko Obodskih vrela  $Q_{\min}=380$  l/s.

Površinski vodotoci se javljaju u flišnoj zoni, dok podzemne vode formiraju zbijene i razbijene izdani. U aluvijalnim sedimentima nalaze se zbijene izdani (u Mrčevu i Budvanskom polju), na dubini do 1 m. Razbijene izdani javljaju se u krečnjačkom terenu, a umjesto otvorenih tokova javljaju se škrape, vrtače, jame, pećine, izvori itd.

Ukupna izdašnost izvora koji se zahvataju za vodosnabdijevanje iznosi oko 320 l/s minimalne izdašnosti. U dva potencijalna izvorišta, vodonosna ležišta intergranularne poroznosti ("Sjenokos" i Bunari "Merkur"-Budva, u aluvijumu Velje reke i Budvanskog polja), u dva ležišta iznosi oko 100 l/s.

### 3.2.3. Eksploatacija mineralnih sirovina

Na području opštine Budva registrovana su nalazišta korisnih minerala: bentonita, mangana, ciglarske zemlje, rožnaca i kvarcnih pjeskova i biolita (nafta u Buljarici).

#### Tehničko-građevinski kamen

Ova mineralna sirovina u Crnoj Gori praktično ima neograničen potencijal, dok je proizvodnja tehničko-građevinskog kamena još uvijek skromnih razmjera i vrši se u 13 kamenoloma, od čega se 7 aktivnih kamenoloma nalazi se u Primorju. U ležištu Brajići kod Budve dolomiti su mineralna sirovina, a sva druga ležišta izgrađena su od krečnjaka.

#### Bentonit

Najznačajnije koncentracije bentonita otkrivene su u primorskom dijelu Crne Gore iznad Petrovca na moru, lokalitet "Bijelo polje", dok su nedovoljno istražene pojave konstatovane u Brajčićima iznad Budve i u okolini Bara.

## 3.3. STABILNOST I SEIZMIČNOST TERENA

Sa aspekta seizmičke rejonizacije, na prostoru Crne Gore jasno se izdvaja nekoliko aktivnih seizmogenih pojaseva od kojih i primorski region koji obuhvata: Ulcinjsko-skadarsku seizmogenu zonu, kao i Budvansku i Boko-Kotorsku zonu, koje karakteriše mogući maksimalni intenzitet zemljotresa (u uslovima srednjeg tla) od 9 stepeni po Evropskoj makroseizmičkoj skali (EMS982) i očekivano maksimalno horizontalno ubrzanje na osnovnoj stijeni—u opsegu od 20% od ubrzanja sile teže u zoni Boke Kotorske, pa do 28% u oblasti Ulcinja, uz vjerovatnoću realizacije od 70% u okviru povratnog perioda vremena od 100 godina.

Priobalni pojas Budvanske rivijere kao najinteresantniji i najrazvijeniji turistički prostor nalazi se u zoni visokog prirodnog seizmičkog hazarda sa seizmički nestabilnim mikrolokalitetima koji su najzastupljeniji upravo na najatraktivnijim potezima. Od izgrađenih turističkih cjelina, najugroženiji su obalni pojas Budvanske školjke, obalni pojas Bečića, obalni dijelovi Kamenova, Pržna, Miločera, Sv. Stefana, Perazića Do i obalni dio Petrovca. Posmatrajući najznačajnije potencijale za buduće turističko aktiviranje, seizmička nestabilnost je izražena u priobalnom dijelu Jaza i Buljarice, a nestabilnih terena ima još između Smokovog vijenca, Reževića i na Crvenoj Glavici (otvoreno klizilište). Konflikti između ekonomije koncentracije i seizmičkih zahtjeva za disperzijom najizraženiji su u: Budvi, Bečićima, Pržnu, Sv.Stefanu i Petrovcu. U Budvi su oni najnaglašeniji u Starom gradu, u hotelskom kompleksu

Avala-Mogren i na Slovenskoj plaži, kao i kod određenih dijelova guste neplanske individualne izgradnje u Budvanskom polju i Podkošljunu. U Bečićima je stanje najproblematičnije uz magistralu, a slični problemi su prisutni i u tijesnoj uvali Pržna, u Perazića Dolu (vikend naselje) i u priobalnom dijelu Petrovca i Sv. Stefana.

Za potrebe prethodnog prostornog plana opštine Budva i GUP-a priobalnog pojasa urađena je studija seizmičkog hazarda. Prema toj studiji, na području opštine izdvajamo:

- **Stabilne terene:** ravni tereni i tereni sa malim nagibom kao što su Mrčevo, Budvansko i Buljaričko polje, i priobalni dijelovi Bečića, Pržna, Miločera, Petrovca i Lučica.
- **Uslovno stabilne terene,** koji se javljaju na većem dijelu teritorije opštine: na Toplišu, Smokovom vijencu, u zaleđini Miločera, Sv. Stefana, Reževića, Petrovca i Buljarice.
- **Nestabilne terene i klizišta,** koji se nalaze između Smokovog vijenca i Reževića, ali se mogu očekivati i na području Topliša na strani ka Budvi, kao i kod Bečića,
- **Izuzetno nestabilne terene,** u uzanoj zoni nožice klizišta Crvena Glavica.

Dio Buljaričkog polja je znatno ograničen za gradnju uslijed visokog nivoa podzemnih voda (0-1,5 m). Posebno rizičan je lokalitet Žute grede gde postoji opasnost odrona velikih stijenskih masa. Kako se podaci iz ove analize mogu koristiti do nivoa generalnih urbanističkih rješenja, prilikom projektovanja potrebno je uraditi posebne studije i dodatne istražne radove.

### 3.4. MORFOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERENA

Za potrebe PPO i GUP-a urađena je analiza nagiba terena, kako bi se odredile zone prema pogodnosti za gradnju. Teren je svrstan u tri kategorije:

- I kategorija (do 12% nagiba);
- II kategorija (od 12 do 24%); i
- III kategorija (od 24 do 36%).

Tabela I-2: Površine opštinskog prostora prema nagibima terena (ha)

Nagib	GUP Budva-Bečići	Ostatak opštine	Opština	Učešće u ukupnom
Do 12%	170	1470	1640	13,4%
12-24%	250	1980	2230	18,3%
24-36%	360	2010	2370	19,4%
preko 36%	590	5220	5810	47,6%
Svega	1370	10680	12050	(122 km <sup>2</sup> ) 100%

\*Bez površine ostrva Sv. Nikola od 150 ha

Kao što se vidi, tereni sa nagibom od preko 36% zauzimaju skoro polovinu prostora GUP-a. Ovi tereni nisu povoljni ni za koje funkcije izuzev za zelenilo, odnosno za šume. I slijedeća kategorija terena, nagiba 24-36% nije baš povoljna za izgradnju. Ove dvije kategorije čine dvije trećine (69%) prostora GUP-a. To ipak ne znači da na ovom prostoru nema dovoljno površina za izgradnju i druge funkcije za koje su potrebne ravnije površine.

Za priobalni pojas za koji se rade generalni urbanistički planovi počev od 1986. kao i revizije (1996. i 2005. godina) podaci o nagibima terena su slijedeći:

Tabela I-3: Površine priobalnog pojasa Opštine Budva prema nagibima terena, u ha (GUP 1986. - str. 45, 46)

Nagib terena	Sjeverna MC	Središnj. MC	Južna MC	Ukupno	% od ukupnog prost.
I kategorija do 10%	505,7	26,5	279,0	811,2	18,4
II kategorija od 10-20%	133,5	116,5	97,0	347,0	7,9
III kategorija od 20-40%	435,5	681,0	272,0	1388,0	31,5
IV kategorija preko 40%	649,5	766,0	444,0	1859,5	42,2
Svega	1724,2	1590,0	1092,0	4406,2	100,0

Kategorije površina su ovdje drugačije nego za opštinski prostor u Tabeli I-2 (korak od 10% je ovdje, a za opštinski prostor je 12%). Međutim i ovdje dominiraju veći nagibi, jer je 42,2% terena nagiba većeg od 40%.

### 3.5. KLIMA<sup>10</sup>

Područje opštine odlikuje se mediteranskom klimom koja je samo u višim djelovima planinskog zaleđa izmijenjena uticajem planinske i umjereno kontinentalne. Specifičnost ovog klimata su duga i topla ljeta i blage zime. Srednja godišnja temperatutra vazduha iznosi 15,8 °C.

Na budvanskom području se nalazi jedna metereološka stanica (u Budvi), ali prikazane vrijednosti treba uzeti sa rezervom usljed mogućih znatnih mikroklimatskih promjena.

Maloj godišnjoj amplitudi temperature vazduha doprinose dva faktora: zagrijevajući efekat mora u zimskom periodu i strujanja iz planinskog zaleđa u ljetnjem periodu. U prosjeku, u opštini Budva je 4 dana u godini sa temperaturom od 0 °C, a 26 dana sa preko 30 °C (tropski dani). Dnevne temperaturne amplitude su male, dok su noći prilično svježije zbog noćnog vjetra niz padine Lovćena.

Budvansko primorje jedno je od najvedrijih na Jadranu. U prosjeku je ovdje 108 vedrih dana, a srednja godišnja oblačnost iznosi 5,0. Najvedriji mjeseci su juli sa 2,3 i avgust sa 2,0, dok je najveća oblačnost u novembru i decembru (6,9; odnosno 6,8).

Najznačajniji vjetrovi na budvanskom primorju su bura, jugo i maestral. Najčešći su južni (150 ‰), jugoistočni (100 ‰) i jugozapadni (70 ‰) vjetrovi. Bez vjetra, tišina, je 510 ‰. Sa jakim vjetrom je oko 7 dana godišnje, dok su olujni vjetrovi veoma rijetki.

Vlažnost vazduha na području opštine je relativno mala i kreće se od 67 do 75%, a najmanja je u toku ljeta u julu 67% i avgustu 69%. Padavine su pretežno u vidu kiše, prosječno oko 1578 mm taloga. Maksimum padavina je u novembru, dok je minimum u julu, a zatim u avgustu i junu. Sekundarni maksimum padavina je u martu, a minimum u januaru. Padavine su neravnomjerno raspoređene, pa ih ljeti često nema uopšte. Takođe su česta kolebanja od godine do godine. Najviše padavina ima u jesen, potom u zimu, dok je ljeto najsuvlje. Snijeg se javlja iznad 600 mnv, ali se usljed blizine mora kratko zadržava.

### 3.6. PEDOLOŠKI POKRIVAČ

Na području opštine Budva sreću se slijedeći tipovi zemljišta: veoma plitka i erodirana crvenica, alpske rendzine (plitka erodirana buavica), aluvijalno-deluvijalna zemljišta, antropogena smeđa zemljišta na terasama:

- Najveću teritoriju zauzima plitka i erodirana crvenica, karakteristična za mediteransku klimu. Debljine je oko 50-60 cm i spada u šumska zemljišta. Sadrže dosta gline i praha, propusna su i aerirana zemljišta, slabog vodnog kapaciteta, slabe zastupljenosti minerala, siromašne humusom, a veoma bogate oksidima gvožđa.
- Alpske rendzine (u uslovima crnogorskog krša poznata kao plitka erodirana buavica) je druga po zastupljenosti, male produktivnosti za šumske vrste, sa sadržajem gline i praha od oko 70%.
- Aluvijalno-deluvijalna zemljišta, odlikuju se lakim mehaničkim sastavom, malim vodnim i relativno velikim vazdušnim kapacitetom. Snabdijevanje vodom biljaka je iz podzemnih voda. Ovi aluvijumi su pretežno karbonati, sa gotovo neznatnim humusnim slojem.
- Antropogena smeđa zemljišta na terasama, javljaju se pod liščarskim šumama, bogata su porama i ilovastog su mehaničkog sastava.

### 3.7. VEGETACIJA

Vegetacija na budvanskom području pripada složenim zajednicama dvije klimatogene zajednice šuma: šume crnike i šume medunca i bijelog graba. Ove sastojine su danas većim dijelom degradirane i zamijenjene makijom, garigom i kamenjarom. Makija se javlja kao antropogeni uticaj na šume crnike koje se smjenjuju grmolikim zajednicama u vidu niskih šuma šikare. Pored zaštite tla, makija ima i upotrebnu vrijednost u poljoprivredi, snabdijevanju ogrevom, pčelarstvu i hemijskoj industriji. Garig je dalji degradacioni oblik makije zastupljen u vidu niske zimzelne zajednice šikara, grmova i polugrmova.

U urbanom tkivu Budve i Bečića, kao i drugih naselja na primorju, zastupljene su neautohtone vrste: palma, mimoza, maginja, magnolija, rogač, lovor, lipa, topola, lijander, tuja, breza, libanski kedar, čempres i dr.

<sup>10</sup> Pokazatelji klimatskih karakteristika analizirani su za period od 1961. do 1990. godine.

### 3.8. MORSKO DOBRO

Dominantna aktivnost u okviru morskog dobra je turizam, koja se ogleda u korišćenju plaža i priobalnog pojasa za kupanje i druge vidove rekreacije na vodi. Od ukupno 31 plaže pristupačna je 21, dok je ostalih 10 teško pristupačno sa kopna ili je dostupno samo sa mora. Kako ukupna površina plaža iznosi oko 358000 m<sup>2</sup>, potencijal za njihovo korišćenje iznosi oko 100000 kupača. Međutim, ukoliko se insistira na visokim turističkim standardima, ovaj broj kupača je znatno niži. Kao alternativu korišćenju mora treba predvidjeti izgradnju većeg broja bazena sa morskom ili slatkom vodom, u okviru hotelskog smještaja ili drugih turističkih kapaciteta. Svakako, potrebno je veći broj plaža urediti, a one najatraktivnije proširiti kako bi se prevazišlo ograničenje prirodnog kapaciteta. Takođe, treba ispitati mogućnost izgradnje i uređenja novih plaža.

Ribolov, uzgoj ribe i školjki nema veći privredni značaj. Takođe, pomorski saobraćaj duž 36 km obale opštine Budva, izuzev turističkog i sezonskog, nije razvijen. Ove dvije aktivnosti bi trebalo razvijati u skladu sa mogućnostima, prije svega kao komplementarne aktivnosti turizmu.

Posebnu pažnju treba posvetiti uređenju i zaštiti morskog dobra, prije svega od zagađenja prouzrokovanog antropogenim uticajima, koje površinskim tokovima dospijeva na obalu. Stoga je potrebno zaštititi sve vodotoke koji teku ka obali od mogućeg zagađenja komunalnim otpadom, otpadnim vodama i pesticidima. Takođe, podizanjem zaštitne vegetacije, smanjuje se negativno dejstvo talasa i uticaj vjetra. Mjere za zaštitu morskog dobra ogledaju se, dakle, kroz biološke i tehničke mjere (pošumljavanje i izgradnja pregrada na vodotocima).

### 3.9. POTENCIJALI I OGRANIČENJA

#### *Potencijali*

#### **Geografski i saobraćajni položaj**

Položaj budvanskog područja u regionu Primorja je izuzetno povoljan i determinisan kao najznačajnija turistička destinacija na ovom dijelu Jadrana. U tom smislu najznačajnija je uloga saobraćajnih pravaca i veza, koji su dobro razvijeni, ali ih treba unaprijediti. Ova potreba za unapređenjem je toliko izražena da se već može govoriti o ograničenju. Posebno je potrebno unaprijediti lokalnu saobraćajnu mrežu i puteve i staze u funkciji proširenja turističke ponude (planinarske, izletničke, biciklističke staze, putevi za terenska vozila i drugo).

#### **Morfološki atraktivan teren**

Razvijenost terena se pretežno ocjenjuje kao ograničavajući faktor. Međutim, morfološke odlike reljefa Primorja su veoma atraktivne, posebno u funkciji proširenja turističke ponude. Sa ovog aspekta najznačajniji je prostor iznad postojeće magistrale, tzv. "Bliže ruralno zaleđe", te prostor "Planine", zaravnjeni plato između Brajića i postojećeg puta Petrovac-Podgorica.

#### **Klimatske karakteristike**

Mediterranska klima, blago izmijenjena uticajima planinske i umjereno kontinentalne klime, predstavlja potencijal za produženje trajanja turističke sezone na najmanje 9 mjeseci. U ljetnjim mjesecima, strujanja iz planinskog zaleđa čine ljetnje noći prijatnijim, dok veliki broj sunčevih dana, mali broj oblačnih i dana sa jačim vjetrom čine ovaj prostor turistički atraktivnim i van ljetnjih mjeseci.

#### **Ograničenja**

#### **Seizmika tla**

Najveće ograničenje ovog prostora je izražena seizmička aktivnost. U tom smislu organizaciji prostora, a posebno izgradnji infrastrukturnih i drugih objekata treba posvetiti posebnu pažnju, uključujući izrade posebnih studija mikrosezmičke rejonizacije za sve značajnije objekte. Takođe, potrebno je konstantno praćenje i ispitivanje seizmičkih aktivnosti na području čitave opštine.

#### **Nedostatak vode**

Karstni prostori su tradicionalno bezvodni, jer iako se izlučuju relativno visoke količine vodenog taloga, on brzo ponire kroz porozno tlo, pa je stoga teško zahvatati potrebne količine vode. Sa druge strane, razvijen reljef uzrokuje formiranje bujičnih tokova koji predstavljaju opasnost za objekte infra- i suprastrukture, te odrone tla i pojavu klizišta.

## Nagib terena

Gotovo 50% budvanskog područja se nalazi na terenima sa više od 36% nagiba, na kojem nisu moguće gotovo nikakve aktivnosti, bez velikih investicionih ulaganja. Stoga se prostornoj organizaciji ove teritorije mora posvetiti posebna pažnja u smislu racionalizacije korišćenja zemljišta. U tom smislu, na području opštine izdvajaju se tri zone sa velikim rezervama prostora koji nije priveden mogućoj namjeni, a to su:

- Područje Jaza-Mrčevog polja, koji postaje ugrožen nekontrolisanom gradnjom, pa je potrebno hitno pristupiti izradi Generalnog urbanističkog plana za područje katastarskih opština Prijedor I i II, sve do granice GUP-a Budva Bečići;
- Područje Buljarice-čija namena je definisana GUP-om Kamenovo-Buljarice, s tim što je potrebno područje Buljarice provjeriti i razraditi Detaljnim urbanističkim planom; i
- "Planina", visoki podplaninski plato, površine od oko 20 km<sup>2</sup>, sa izuzetnim potencijalima za razvoj visokog, sportsko-rekreativnog i lovnog turizma. Saobraćajno je dobro povezan postojećim putevima Budva-Cetinje i Petrovac-Podgorica. Naselje Brajići se funkcionalno oslanja na ovaj prostor i predstavlja glavni ulaz u prostor Planine ka istoku i u prostor nacionalnog parka "Lovćen", ka sjeveru.

Navedeni potencijali i ograničenja nisu ravnopravno zastupljeni na čitavoj teritoriji opštine i GUP-a. Prije se radi o lokalnoj karakteristici prostora koja se adekvatnim mjerama može unaprijediti ili prevazići.

## 4. RAZVOJ OBLASTI I SEKTORA: STANJE, POTENCIJALI I OGRANIČENJA OPŠTE KARAKTERISTIKE, STANJE IZGRAĐENOSTI I KORIŠĆENJA PROSTORA

### 4.1. OPŠTE KARAKTERISTIKE

Pri ocjenjivanju stanja izgrađenosti i korišćenja prostora treba praviti razliku između izgradnje i uređenja prostora, što se očituje u konačnoj slici međusobnog sklada građenog i okolnog prirodnog prostora, a ta slika istovremeno nam govori o redosljedu investicionih ulaganja.

Po pravilu se, kod zemalja u razvoju, poštuje slijedeći redosljed: prvo se grade objekti, potom infrastruktura i tek na kraju se uređuje okolni prostor. U razvijenim sredinama, najprije se uredi prostor, zatim infrastruktura i na kraju se grade objekti. Zbog toga se može reći (uslovno) da se prostor gradi ili uređuje.

U krajnjim slučajevima objekti se grade a da prethodno nisu uspostavljena ni pravila te izgradnje, svako gradi na svojoj parceli bez urbanističkog plana, ili se ti planovi ne poštuju, ako postoje.

Već preko 40 godina područje opštine Budva je predmet intenzivne izgradnje raznih objekata i sadržaja.

Sa aspekta prostorne i vremenske cjelovitosti, redosljed je bio vrlo funkcionalan:

- Prvo su građeni turistički sadržaji;
- Na drugom mjestu su bili objekti koji zadovoljavaju domicilno stanovništvo - stanovi i prateći sadržaji;
- Na trećem su bili javni objekti koji su zadovoljavali zajedničke potrebe turista i lokalnog stanovništva; i
- Sasvim na kraju sadržaji od interesa lokalne i šire društvene zajednice.

Sva ova opšta pravila koja su uspostavljena i primjenjivana u proteklom periodu, u konačnoj slici i ocjeni kvaliteta građenog prostora mogu se identifikovati na području i u naseljima opštine Budva, s tim da se u faktore koji su uticali na tu sliku moraju dodati još dva bitna elementa. To su: 1) oblici kontrole i usmjeravanja izgradnje; i 2) obim i intenzitet u datom vremenu.

Primjenjivana su dva oblika kontrole:

- Upravno/administrativna kontrola, od strane opštinskih organa (tj., raznih inspekcija i službi koje kontrolišu projekte i realizaciju); i
- "Samokontrola", odnosno građanska svijest da se poštuju planovi, s jedne strane, i tradicija, s druge (što je više poštovano kod domicilnog stanovništva, a manje kod doseljenog).

U pogledu obima i intenziteta, odnosno kvaliteta istovremene izgradnje objekata, intenzivnija izgradnja imala je, po pravilu i u konačnom rezultatu, veći broj negativnih posljedica, a manje intenzivna – manji broj negativnih posljedica.

Skoro sve što je navedeno kao opšte pravilo može se identifikovati na prostoru Budve, kako opštine, tako i grada Budve i drugih naselja. U nastavku su prikazani rezultati navedene izgradnje, za posebne prostorne, odnosno funkcionalne komplekse.

#### **4.1.1. Prostor duž saobraćajnica**

##### **Jadranska magistrala**

Brojnim priključcima na Jadransku magistralu, mahom direktnim, ova saobraćajnica je tehnički degradirana na skoro cijeloj dužini, a naročito u dijelu kroz Budvu i Bečiće. Zbog velikog broja vozila, a naročito u tzv. "špicevima" (dnevni, sezonskim i dr.), ovo dodatno usporava saobraćaj.

Nepoštovanje regulacionih linija, skoro cijelom dužinom kroz Budvu i Bečiće, otežava projektovanje i izvođenje neophodnih poboljšanja, koja bi se mogla postići izgradnjom treće, a na nekim mjestima i četvrte trake. Ovo se naročito odnosi na dionice od tunela do glavne raskrsnice u Budvi (ulaza za Stari grad), kao i na djelove kroz Budvansko polje, naspram turističkog naselja "Slovenske plaže". U Bečićima je situacija nešto bolja, ali će i ovdje na pojedinim djelovima biti teškoća da se saobraćajnica proširi na tri, odnosno četiri trake.

##### **Obilaznice kroz Budvu i Bečiće**

Interna obilaznica kroz Budvu, a naročito njen istočni dio ispod Košljuna, kroz Lazi, pa sve do Grđevice, tokom ljeta je, zapravo, jedno "veliko parkiralište" sa obje strane puta, što onemogućava protok saobraćaja.

Okolna stambena naselja nemaju dovoljno kvalitetnih saobraćajnica, a pogotovo nemaju uređena parkirališta na stambenim parcelama i na slobodnim prostorima.

U Bečićima, inače, davno projektovana interna saobraćajnica koja je trebalo da poveže stambene zone u zaleđu Jadranske magistrale, još uvijek nije izgrađena. Novija izgradnja stambenih i turističkih objekata ugrožava njenu realizaciju, jer nisu poštovane regulacione linije.

##### **Stambene ulice i druge sekundarne saobraćajnice**

Izgradnja sekundarne saobraćajne mreže stalno kasni, iako bi bilo normalno da ona prethodi izgradnji objekata, ili da se njihove trase barem prethodno obilježe, čime bi se u postavljanju objekata obezbijedila inače neophodna urbanistička disciplina.

Ovaj nedostatak uočava se u svim detaljnim urbanističkim planovima, gdje se ne primjenjuje postupak preparcelacije. Preparcelacijom bi se olakšala izgradnja naselja, kako pojedinačnih i grupnih objekata, tako i saobraćajnica i slobodnih površina.

#### **4.1.2. Stambeno-turističke (mješovite) zone**

Već odavno na prostoru Budve dominira jedan oblik izgradnje, koji je nastao spontano, zajedno sa tzv. "domaćim" radinošću u turizmu. Skoro da nema "čistih" stambenih naselja u turizmu, u smislu njihove stambene funkcije. Čak i u kolektivnoj izgradnji, koja u opštini Budva nije tako prisutna, pogotovo ne na prostorima izvan Starog grada, realizovano je veoma mnogo tzv. "stanova za odmor i rekreaciju", koji su nakon izgradnje prodavani na slobodnom tržištu.

U naseljima kolektivne stambene izgradnje, koja je u Budvi koncentrisana u nekoliko većih grupacija i u većem broju pojedinačnih objekata, stanovi i svi ostali prateći elementi (saobraćajnice, parkinzi i slobodne površine) građeni su prema sličnim, najčešće zadovoljavajućim standardima i normativima. Međutim, posljednjih desetak godina na većem broju lokacija grade se pojedinačni, kvazi kolektivni stambeni objekti sa većim brojem sitnih stambenih jedinica, tzv. "apartmana" površine od 20 do 30 m<sup>2</sup>. Ovo povećava (zapravo, udvostručuje) i potrebu za parkinzima, budući da u kolektivnim stambenim naseljima prosječna veličina stanova iznosi 50-60 m<sup>2</sup>.

Nova izgradnja nije zadovoljavajućeg standarda ni u pogledu drugih površina (osim stambenih objekata), tj. parkinga, saobraćajnica i slobodnih - zelenih površina.

U Budvi postoje i čitave zone substandardnog stanovanja, koje su nastale spontano, u periodima kada nije primjenjivana čvršća kontrola izgradnje, a u prvom redu nakon zemljotresa iz 1979. godine i tokom ratova u okruženju (1990-1995. godine). To su zone u središtu Budvanskog polja: dio naselja "Rozino" (lijevo od Grđevice); "Velji Vinogradi" (desno od Grđevice); dio Podkošljuna; i Lazi.

Iako nisu građeni spontano, djelovi naselja "Pod magistralom" i naselje Bijeli do tek su neznatno kvalitetniji od prethodnih, budući da dostignuti kvalitet stanovanja ne odgovara u svim aspektima željenog i neophodnog standarda.

I u Bečićima, naime, u djelovima stambenih zona iznad Jadranske magistrale, ima sličnih pojava, ali nisu takvog obima da zahtijevaju radikalniju intervenciju.

Ako bi se za navedene stambene zone, a u prvom redu za zone niske izgradnje u Budvanskom polju koje su nastale spontano, moglo reći da predstavljaju "divlju izgradnju", za neke druge oblike izgradnje koje ima na cijelom prostoru opštine, a najviše u Budvi i Svetom Stefanu, moglo bi se reći da predstavljaju svojevrsnu "parazitsku izgradnju", koja ima skoro iste posljedice kao i "divlja izgradnja". Riječ je uglavnom o kvalitetnim objektima u privatnom vlasništvu, koji su građeni za korišćenje u turizmu. Ovi objekti do krajnjih granica opterećuju sve postojeće komunalne sisteme u naselju, tj., vodovod, kanalizacione sisteme, elektro-instalacije itd. Kapaciteti pojedinih tehničkih i drugih sistema mogu se povećati, tako da zadovolje veće opterećenje, ali će to biti najteže sa odvođenjem otpadnih voda, a skoro i nemoguće u pogledu saobraćajnih površina, pogotovo za stacioniranje vozila (tj., prostor za parkinge).

#### **4.1.3. Turističke zone**

Na Budvanskoj rivijeri, na relativno maloj dužini obale, postoje skoro svi oblici turističkog korišćenja prostora. Idući od sjevera ka jugu, stanje je slijedeće:

- Plaža Jaz još nije privedena planiranoj namjeni (tj., kao turističko naselje do 5000 ležaja), pa se koristi kao kamp, koji je tek u posljednjih nekoliko godina dobio potrebne sadržaje (sanitarije i ugostiteljske objekte);
- Turistički sadržaji u Budvi su uglavnom ispod Jadranske magistrale, gdje se posebno ističe "Slovenska plaža", svojevremeno možda i najuređenije turističko naselje na Južnom Jadranu. Međutim, ovo naselje ima preko 20 godina, pa je došlo vrijeme za njegovu rekonstrukciju (što je već započeto sa hotelom "Avala", koji je slične starosti);
- U jednom dijelu, generalno nepovoljan utisak o budvanskom turizmu stiče se na osnovu velike opterećenosti svih plaža u sklopu tzv. budvanske školjke, što je posljedica velikog broja ležaja u domaćoj radinosti i u tzv. "stanovima za odmor i rekreaciju" (koji se uglavnom nalaze u stambenim blokovima iznad Magistrale, gdje, pored nekoliko manjih hotela i odmarališta, čine jedine turističke kapacitete);
- U Bečićima je stanje drugačije, gdje su znatni turistički kapaciteti postavljeni sa obje strane Magistrale. Najveća koncentracija je u turističkom kompleksu "Bečići", koji je izgrađen početkom 1970-ih godina, pa su pojedini njegovi objekti, na primjer, hotel "Splendid", već u rekonstrukciji. U nastavku, ispod Magistrale nalazi se nekoliko odmarališta koje rekonstrukcijom treba dovesti na nivo hotela sa (barem) tri zvjezdice. To se najprije može ostvariti sa odmaralištem "Naftagas", koje je i ranije bilo vrlo dobro opremljeno. Iznad Magistrale se nalazi nekoliko odmarališta, često u paviljonima (npr., Geneks, Putnik i EPS), kao i hotel, nekadašnje vlasništvo Saveznog SUP-a, koji je u međuvremenu privatizovan i temeljno rekonstruisan.

**Sumarno, veće i velike sezonske koncentracije turista su u Budvi i Bečićima, a nešto manje na Jazu. Zbog velikog broja ležajeva izvan hotelskih kapaciteta, samo je u budvanskom Starom gradu izuzetno velika koncentracija turista, što samoj Budvi umanjuje konkurentnost na turističkom tržištu. To što još uvijek ima praznog prostora jeste svakako šansa koja se u budućnosti može iskoristiti na pravi način.**

#### **4.1.4. Zone i punktovi javnih sadržaja**

Izuzimajući ugostiteljske sadržaje, preko 95% svih javnih sadržaja opštine nalazi se u gradu Budva. U ostalim naseljima, osim neophodnih servisa koji zadovoljavaju svakodnevne potrebe stanovnika naselja, situacija je drugačija (možda i samom igrom slučaja, a ne kao rezultat svjesne namjere i plana).

U Bečićima postoji nekoliko prodavnica sitne trgovine ("trgovine na malo") za snabdijevanje lokalnog stanovništva i turista.

Budva je u većoj mjeri kompletirana objektima javnih odnosno zajedničkih funkcija. Oni su najčešće pojedinačni, i samo u središtu Polja iznad Magistrale je veća koncentracija ovih sadržaja.



Druga karakteristika procesa kompletiranja Budve javnim sadržajima jeste dosta duga izgradnja nekih sadržaja, sto se posebno odnosi na objekt sportskog centra u Budvanskom polju, kao i na zatvoreni bazen za vaterpolo u blizini obale, kod Slovenske plaže.

Većina javnih sadržaja nalazi se u zaokruženom kompleksu u središtu Polja, tj., zgrada Skupštine opštine Budva, Zavoda za izgradnju, komunalnih preduzeća i sl. Tu su i upravne zgrade Montenegroturista, JP "Morsko dobro Crne Gore" i JP "Regionalni vodovod". U ovom kompleksu su i Dom zdravlja, kao i izuzetno lijepo održavana Autobuska stanica. U neposrednoj blizini nalazi se i školski centar, sa osnovnom školom, srednjom školom i internatom.

Postojeći dječji vrtić nalazi se na nepovoljnoj lokaciji u centru grada. Planirano je njegovo izmještanje (2007. godine).

Osim trgovinskih sadržaja koji opslužuju stanovništvo prije svega svakodnevnim i sezonskim potrebama (kao što su obuća, tekstil itd.), vrlo je malo specijalizovanih objekata sa luksuznom robom. One su u centru, često u okviru recepcija boljih hotela.

Postojeći Tržni centar u Budvi ne zadovoljava potrebe ni stanovnika ni turista, u pogledu strukture/sadržaja, funkcionalnosti itd.

Ugostiteljstvo u Budvi je poodavno predmet privatnog interesa i poslovanja. To je i razlog da se ovom segmentu javnih sadržaja može dati vrlo povoljna ocjena, kako u pogledu vrste, tako i u pogledu obima i kvaliteta ponude.

## 4.2. STANOVNIŠTVO I MREŽA NASELJA

### 4.2.1. Demografski razvoj i distribucija stanovništva budvanskog područja u republičkom kontekstu

U pogledu **rasta stanovništva**, republičkim prostornim planom iz 1997. godine bilo je predviđeno da će u Crnoj Gori nakon 2000. godine živjeti 648000 stanovnika, a prema popisu iz 2003. broj stanovnika dostigao je 620145. Planska projekcija skoro je u potpunosti ostvarena za Središnji region (279000, prema 279419 koliko je iznosio broj stanovnika); približno je ostvarena za Primorski region (149000 i 145847, respektivno); dok je u Sjevernom regionu došlo do pada ukupnog broja stanovnika, na 194879 (planirani rast je bio 220000). Na taj način, predviđena prosječna gustina naseljenosti za čitavu Republiku (47 stanovnika/km<sup>2</sup>) nije dostignuta, budući da sada (to jest, 2003. godine) iznosi 44,9 stanovnika/km<sup>2</sup>. U navedenim okvirima, gustine naseljenosti za Središnji, Primorski i Sjeverni region iznose 45, 92 i 30 stanovnika/km<sup>2</sup>, respektivno. Gustina naseljenosti opštine Budva (130 st/km<sup>2</sup>) je viša i od republičkog prosjeka (44,9 st/km<sup>2</sup>) i od prosjeka za Južni region Crne Gore (91,8 st/km<sup>2</sup>). Prosječan stepen urbanizacije postojano raste; veći je u odnosu na planirani (70% i 64,2%, respektivno), i znatno varira po regionima: u Sjevernom se kreće u intervalu 16-31%, u Središnjem u intervalu 36-69% i u Primorskom u intervalu 35-49%. U opštini Budva, stepen urbanizacije je 85%.

Tabela I-4: Promjene broja stanovnika i stope urbanizacije u opštini Budva u periodu 1948-2003.

Opština Budva	Promjene broja stanovnika i stope urbanizacije						
	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2003.
Godine popisa							
Broj stanovnika	3825	4364	4834	6106	8632	11717	15909
Stanovništvo u gradovima	1056	1444	1936	3576	6080	9737	13585
Stopa urbanizacije u %	27,6	33,1	40,0	58,6	70,4	83,1	85,4

U relativnom izrazu, najviše se smanjuje stanovništvo gradova i opština Sjevernog regiona, očekivana demografska projekcija se kako-tako ostvaruje u Centralnom regionu (izuzev Cetinja, gdje broj stanovnika stagnira). Posebno, u Primorskom regionu, planirani rast nije ostvario Bar (kao ni Ulcinj). Deficit je ostvaren i u Kotoru u pogledu urbanog stanovništva.<sup>11</sup> Jedino Budva bilježi izrazitiji rast populacije u odnosu na ono što je bilo predviđeno Planom, kako na nivou opštine, tako i u pogledu urbanog stanovništva.

Budva pripada manjoj grupi crnogorskih opština u kojima je ostvaren porast **stanovništva između 1991. i 2003. godine**. Njen demografski rast (27,4%) je izrazit i najveći je među svim opštinama u Crnoj Gori, te daleko premašuje i republički prosjek od 4,3% u posljednjem međupopisnom periodu.

<sup>11</sup> Ovdje treba spomenuti da je do toga možda došlo zbog promjena u definisanju prostornog opsega naselja ove konurbacije, koje su sprovedene u okviru posljednjeg popisa.

Tabela I-5: Broj stanovnika u Republici Crnoj Gori i opštini Budva na osnovu dva posljednja popisa

	Broj stanovnika i njegov porast u periodu 1991-2003.		
	1991.	2003.	2003/1991.
Crna Gora	591269 <sup>12</sup>	620145	4,30%
Opština Budva	11538 <sup>15</sup>	15909	27,42%

Kao i u još dvijema primorskim opštinama s pozitivnim demografskim bilansom, (Kotor i Ulcinj), ovaj porast je rezultat, prije svega, migracionog kretanja stanovništva iz drugih dijelova Crne Gore (u prvom redu iz Sjevernog regiona), ali i iz drugih područja. Opština Budva, pored Bara, Podgorice i Herceg Novog, bila je među najprivlačnijima za doseljavanje. Dostignuti broj stanovnika, 15909, veći je i od onoga koji je bio predviđen republičkim prostornim planovima iz 1986. i 1997. godine, tj., 13000. Na taj način, budvanska opština je među manjim brojem opština čije učešće u ukupnom stanovništvu Crne Gore raste (kao što su: Bar, Berane, Danilovgrad, Herceg Novi, Kotor, Podgorica i Tivat).

Prema popisu iz 2003. godine, u opštini Budva je bilo ukupno 10,68% **izbjeglih i raseljenih lica** u odnosu na stanovništvo koje zvanično bilježi statistika, što Budvu svrstava ispred Bara (10,54%), a iza Podgorice, Herceg Novog, Plava i Danilovgrada, sa vrijednostima 34,71, 31,37, 24,02 i 13,68, respektivno. Prosjek za Crnu Goru iznosi 4,71% ukupnog broja lica.

Iako se stanovništvo opštine Budva obnavlja i prirodnim putem, u periodu 2000-2004. godine, ona je ušla u fazu veoma niskog prirodnog priraštaja (pad sa 6,5‰ na 3,8‰). Uz to, prosječna starost stanovništva raste, kao posljedica smanjenja udjela mladog stanovništva u ukupnom i povećanju udjela sredovječnog stanovništva i, posebno starog stanovništva (preko 60 godina). Posmatrajući odnos prirodnog priraštaja i doseljavanja, koji je u periodu 1991-2003. godine bio 1:8,3, može se konstatovati da je doseljavanje stanovništva u opštinu (prije svega u opštinski centar) ne samo izraženije od prirodnog priraštaja, već je i u porastu. Po tipovima naselja, u posljednjem međupopisnom periodu, 85% od ukupnog broja doseljenih stanovnika opštine Budva nastanilo se u gradskim naseljima, a čak 75% se doselilo u grad Budvu. Sumarno, broj stanovnika je porastao u navedenom periodu, iako je vitalni indeks smanjen, sa 2,2 na 1,9, premda sporije od prosjeka za Republiku (sa 2,4 na 1,5).

**Gustina mreže naselja** regionalno je neujednačena: najgušća u primorskom dijelu Crne Gore (prosječno 15 naselja/100km<sup>2</sup>, a najveća u opštini Budva, 27, i opštini Tivat, 26). Najmanja je u Sjevernom regionu, prosječno 7,8 naselja/100km<sup>2</sup>, a najniža u opštinama Mojkovac, Plav i Šavnik). Opštine središnjeg područja imaju gustinu mreže u prosjeku oko 8,8 naselja na 100 km<sup>2</sup>, što je približno prosječnoj gustini mreže naselja za nivo Republike, koja iznosi 8,98 naselja na 100 km<sup>2</sup>.

Od ukupno, 33 naselja u opštini, 4 su gradska i ona ujedno bilježe i najveći porast stanovništva. Među njima prednjači opštinski centar, Budva, koju odlikuje populacioni rast od 34% u posljednjem međupopisnom periodu.

U periodu 1948-2003. godine, broj stanovnika u gradskim naseljima opštine Budva povećao se sa 1056 na 13585 (po prosječnoj godišnjoj stopi od 31,1‰), a u ostalim naseljima je opao sa 2769 na 2324 stanovnika (po prosječnoj godišnjoj stopi od -3,2‰). Međutim, u posljednjem međupopisnom periodu, i u gradskim i u ostalim naseljima opštine Budva, broj stanovnika je porastao, sa stopom rasta u gradskim naseljima od 27,5‰, i od 13,3‰ u ostalim naseljima.

Gradska naselja, Budva, Bečići i Petrovac, su bilježila populacioni rast u svim međupopisnim periodima. U Budvi je 2003. živjelo 10918 lica, u Bečićima 771, a u Petrovcu 1485 lica. Sveti Stefan je, uz kolebanja među popisima, porastao sa 42 stanovnika u 1948. na 411 u 2003. godini.

Posmatrajući ostala naselja na području opštine, po kontinualnom porastu broja stanovnika se izdvajaju Viti Do (sa 76 u 1948. na 197 u 2003. godini) i Prijedor (sa 144 u 1948. na 449 u 2003. godini), dok je, uz određena kolebanja među popisima, zabilježen porast broja stanovnika i u naseljima: Podostrog (sa 294 u 1948. na 364 u 2003.); Markovići (sa 85 stanovnika u 1948. na 94 u 2003.); Boreti (sa 135 u 1948. na 231 u 2003.); Pržno (sa 132 u 1948. na 310 u 2003.); i Kaluđerac (sa 108 u 1948. na 247 u 2003. godini).

<sup>12</sup> Broj stanovnika na bazi nove koncepcije stalnog stanovništva Crne Gore u 2003. godini.

Tabela I-6: Kretanje broja stanovnika u naseljima na području GUP-a Budva-Bečići u periodu 1948-2003.

Područje/naselje	Broj stanovnika po popisu						
	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2003.
Budva	687	812	1349	2550	4684	7178	10918
Boreti	135	127	128	213	534	187	231
Bečići	43	44	40	84	171	726	771
Viti Do	76	85	100	116	129	147	197
Čučuke	21	24	26	20	0	10	0
Podbabac	46	48	33	14	8	0	4
Podostrog	294	290	255	293	201	195	364
Prijevor	144	183	167	164	220	312	449
<b>UKUPNO područje GUP-a</b>	<b>1446</b>	<b>1613</b>	<b>2098</b>	<b>3454</b>	<b>5947</b>	<b>8755</b>	<b>12934</b>

Izvor: MONSTAT, 2003.

Analizirajući kretanje broja stanovnika na području GUP-a, što je prikazano u Tabeli I-6, može se uočiti kontinuiran litoralizacijski proces i koncentracija stanovništva u najnižim obalskim područjima opštine. Posebno je naglašeno intenzivno naseljavanje opštinske priobalne zone u periodu od šezdesetih godina prošlog veka naovamo, nasuprot pražnjenju seoskih naselja koja su udaljenija od obale i od gradskih naselja opštine. Od ukupno 8 naselja na ovom području, jedno (Čučuke) je ostalo bez stalnog stanovništva u posljednjem međupopisnom periodu, a pored njega je još samo Podbabac zabilježio opadanje broja stanovnika u poslijeratnom periodu, s tim da je u prethodnom popisu Podbabac bio bez stalnog stanovništva dok po najnovijem popisu ponovo bilježi populacioni rast. Ostalih 6 naselja sa područja GUP-a bilježe kontinuiran rast i sva imaju više od 100 stanovnika.

#### 4.2.2. Struktura stalnog stanovništva

##### Starosna i polna struktura stanovništva

Generalno posmatrajući, u opštini Budva je u posljednjem međupopisnom periodu (1991-2003. godine) zabilježeno povećanje broja stanovnika po svim starosnim grupama, i to u manjoj mjeri u starosnoj grupi 0-19 godina (sa 3792 na 4324) i u starosnoj grupi 20-39 (sa 3660 na 4685), a znatno više u starosnoj grupi 40-59 (sa 2610 na 4489) te u starosnoj grupi preko 60 godina starosti (sa 1396 na 2267).

Na osnovu podataka Popisa iz 2003. godine, na području GUP-a *mlado stanovništvo* (do 19 godina) zastupljeno je sa 27,5%, *mlađe sredovječno stanovništvo* (20-39 godina) sa 29,8%, *starije sredovječno stanovništvo* (40-59 godina) sa 28,5%, dok je najmanje zastupljeno *staro stanovništvo* (preko 60 godina starosti) sa 14,2%. Prosječna starost stanovništva na području GUP-a je 35,8 godina, što označava demografsku starost.

U pogledu polne strukture (2003. godine), na području GUP-a, nešto su brojnije žene u odnosu na muškarce (52%:48%).

##### Funkcionalni kontingenti

Potencijali predškolskog kontingenta (0-6 godina) na području GUP-a 2003. godine obuhvatili su 9,2% ukupnog stanovništva (1191 dijete). U osnovnoškolskom kontingentu (7-14 godina) je približno 11,2% stanovnika (1455 djece). Distribucija predškolskog i školskog kontingenta po naseljima je veoma neravnomjerna a najveći broj djece ovog uzrasta sa područja GUP-a je koncentrisan u Budvi (85% djece predškolskog uzrasta i 85,8% djece osnovnoškolskog uzrasta).

Potencijali u radno sposobnom stanovništvu na području opštine Budva u 2003. godini su iznosili: za žene (15-59 godina) 4555 lica ili 67,6% ženske populacije, a za muškarce (15-64 godina) 4394 lica ili 71% muške populacije, pri čemu je u Budvi koncentrisano 85,5% ukupnog radno sposobnog stanovništva sa cijelog područja GUP-a.

Potencijal ženskog fertilnog stanovništva (15-49 godina) u 2003. godini na području GUP-a čini 3.759 žena (55,81% ukupnog ženskog stanovništva).

##### Aktivnost, profesionalna struktura i potencijali stanovništva

Populacione kategorije prema kriterijumu aktivnosti na području GUP-a su 2003. godine bile zastupljene u slijedećem odnosu: 47,4% aktivnih lica, 14,9% lica s ličnim prihodom i 37,7% izdržavanih lica.

Aktivnost stanovništva prema sektoru djelatnosti govori o profesionalnoj strukturi stanovništva. S tim u vezi, na području GUP-a, od ukupnog broja aktivnih lica 2003. godine (6128 lica), djelatnost je obavljalo 74,6% (4570 lica), i to djelatnosti iz oblasti primarnog sektora 0,5%, sekundarnog 5,9%, tercijarno-kvartarnog 90,6%, a za 3,0% je nepoznata djelatnost. Među djelatnostima, najveći udio zaposlenih je u hotelima i restoranima (25,9%), trgovini na veliko i malo (19,8%), državnoj upravi i socijalnom osiguranju (8,9%), ostalim komunalnim, društvenim i ličnim uslugama (8,3%), saobraćaju, skladištenju i vezama (8,0%), obrazovanju (5,1%), i u poslovima sa nekretninama, iznajmljivanjem (4,4%).

Posmatrajući aktivnost stanovništva i iskorišćenost radnog kontingenta po polovima, na području GUP-a je 2003. godine bilo 3.122 aktivnih muškaraca (71% iskorišćenosti radnog kontingenta) i 3.006 aktivnih žena (66% iskorišćenosti radnog kontingenta). Kao što je predvidio prethodni plan, opšta stopa aktivnosti se promijenila nabolje, u smislu bolje iskorišćenosti ženskog dijela radnog kontingenta, ali je zato, nasuprot predviđanjima, iskorišćenost muškog dijela kontingenta opala.

#### **Formalno obrazovanje stanovništva**

Na osnovu podataka posljednjeg popisa koji su dati na nivou opštine Budva, na ovom području je živjelo 0,99% stanovnika starijih od 10 godina koji su nepismeni, pri čemu je najveći procenat nepismenih (57,7%) u starosnoj grupi 65 godina i više. U odnosu na 1991. godinu, nepismenost stanovništva opštine je smanjena sa 2,6% na ispod 1%. Kada se sadašnja nepismenost posmatra kroz polnu strukturu stanovništva starijeg od 10 godina, u opštini Budva je znatno veći procenat nepismenih osoba ženskog pola (83,2%) nego nepismenih osoba muškog pola (16,8%).

Podaci iz 2003. godine govore da 2,25% stanovnika opštine Budva nema završen ni jedan razred osnovne škole, 4,4% je sa nezavršenom osnovnom školom i 15,3% onih sa završenom osnovnom školom, što znači da je na području ove opštine radno nekompetentno 22% stanovništva starijeg od 15 godina. U poređenju sa republičkim prosjekom, gdje je na osnovu uporedivih podataka utvrđeno da ima 36,9% radno nekompetentnog stanovništva, u opštini Budva je samo donekle bolja situacija.

Stanovništvo opštine Budva sa srednjim obrazovanjem (56,6%) je potencijal na kojem počiva budući ekonomski razvoj. Uz to, stanovništvo sa višim i visokim obrazovanjem koje živi na ovoj teritoriji (18,8%) je veoma važan resurs, koji daleko premašuje republički prosjek (8,8%).

#### **Nacionalna struktura stanovništva**

Prema podacima Popisa 2003., na području GUP-a najveći procenat stanovništva su činili Crnogorci (46,4%), dok je nešto manje bilo Srba (40%). Muslimani su zastupljeni sa 1,4%, Hrvati sa 1,2%, a sve ostale nacionalne manjine su respektivno imale učešće ispod 1%. Takođe, nije mali procenat lica koja su se deklarirala kao neizjašnjeni ili neopredijeljeni u pogledu nacionalne pripadnosti (7,2%), a za 0,9% nema podataka.

#### **4.2.3. Domaćinstva**

Broj domaćinstava na području GUP-a se u periodu 1948-2003. povećao skoro deset puta, sa 438 na 4232, tj., prosječno godišnje za 69 domaćinstava. Shodno predviđanjima, prosječna veličina domaćinstava se smanjuje i 2003. godine je na području GUP-a iznosila 3,05 člana/domaćinstvu, što je u nivou prosjeka za opštinu Budva, ali je manje od prosjeka za Republiku (3,4 člana/domaćinstvu).

U pogledu strukture domaćinstava, 2003. godine je na području GUP-a bilo najviše domaćinstava sa 4 člana (27%). Potom, po učestalosti slijede samačka domaćinstva (21%), praćena domaćinstvima sa 2 člana (19%), 3 člana (17%), 5 članova (11%), a veća domaćinstva, koja su po pravilu i višegeneracijska, zastupljena su u manjem obimu (5%).

#### **4.2.4. Projekcija stanovništva do 2021.**

Projekcija stanovništva opštine Budva urađena je u varijantama, korišćenjem matematičkih i analitičkih metoda, pri čemu su rezultati prikazani za 2011. i 2021. godinu. Projekcije su date za ukupno stalno stanovništvo opštine. Takođe su prikazane projekcije stanovništva za područje GUP-a.

Matematički metod projekcije stanovništva dat je u dvije varijante, korišćenjem aritmetičke progresije i trenda (jednačine parabole drugog stepena). Za izračunavanje projekcije

stanovništva po matematičkom metodu su korišćeni podaci o kretanju stanovništva u periodu 1981-2003. godine.

Analitički metod se bazira na pretpostavkama o daljim demografskim tokovima s obzirom na sadašnji demografski potencijal. Uzeto je u obzir to da će, u odnosu na prirodni priraštaj, doseljavanje i dalje biti veoma izraženo (odnos 1:8,3) i to posebno u zoni GUP-a priobalnog pojasa opštine.

Paralelno je data i projekcija stanovništva do 2021. za opštinu Budva, koja je preuzeta iz *Nacrta prostornog plana Crne Gore* (avgust 2006).

Rezultati svih projekcija prikazani su u Tabeli I-7.

Tabela I-7:Projekcija stanovništva po varijantama

	Broj stanovnika po popisu	Matematički metod				Analitički metod		Projekcija iz Nacrta prostornog plana Crne Gore do 2020.
		Aritmetička progresija		Trend (parabola drugog stepena)				
	<b>2003</b>	<b>2011</b>	<b>2021</b>	<b>2011</b>	<b>2021</b>	<b>2011</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>
Opština Budva	15909	18555	21863	18763	21997	18703	22195	20210
<b>GUP Budva-Bečići</b>	<b>12934</b>	<b>15475</b>	<b>18651</b>	<b>15818</b>	<b>18871</b>	<b>15404</b>	<b>18492</b>	

Na osnovu rezultata prikazanih projekcija stanovništva, može se uočiti da se *Nacrtom prostornog plana Crne Gore do 2021.* predviđa najmanji porast stanovništva opštine Budva (20210 stanovnika), a najveći porast se očekuje na osnovu primjene analitičkog metoda, po kojem će 2021. u opštini Budva živjeti 22195 stanovnika. U svim varijantama projekcije do 2021. godine, preko 80% stanovnika opštine će živjeti na teritoriji GUP-a Budva-Bečići.

## MREŽA NASELJA I PROCESI URBANIZACIJE

### 4.2.5. Ocjena stanja

Kao osnovno obilježje mreže naselja opštine Budva ističe se izrazita usitnjenost njene strukture. O tome najbolje svjedoči podatak da je, prema posljednjem popisu, od 33 statistički posmatrana naselja opštine, 15 naselja imalo manje od 20 stalnih stanovnika, dok se među njima čak 5 potpuno ugasilo (Blizikuće, Brda, Ilino Brdo, Rađenovići i Čučuke). Uključujući još 6 naselja opštine koja imaju 20-50 stanovnika i zadržavajući se na veličinskom kriterijumu za definisanje naselja, može se reći da stanje ukazuje na potrebu preispitivanja broja naselja u opštini.

I prostorni raspored pojedinih susjednih naselja opštine navodi na mogućnost njihovog srastanja (čime bi se smanjio ukupan broj naselja u opštini), a imajući u vidu to da su mnoga od ovih naselja na međusobnom odstojanju od po nekoliko stotina metara i identičnih su fizičkih i funkcionalnih karakteristika. To su slijedeće grupe naselja:

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

Slijedeća važna karakteristika prostornog rasporeda naselja opštine Budva jeste da je većina njih u zoni neposrednog kontakta sa magistralnim putnim pravcima. Naime, na odstojanju od 500 m od magistralnog puta je 23 naselja, a svega 10 naselja je na većoj udaljenosti. Naslijeđena mreža naselja je tzv. organska. Od glavnog komunikacionog pravca (stabla), asimetrično se račvaju bočni pravci (grane), jer blizina obale ne omogućava razvoj mreže i na drugu stranu. Na glavnom putnom pravcu, Ulcinj–Bar–Budva–Boka Kotorska, čija je trasa udaljena od obale najviše nekoliko stotina metara, smještena su slijedeća naselja opštine: Budva, Boreti, Bečići, Viti Do, Pržno, Sveti Stefan–Đenaši, Drobnići, Rijeka Reževići, Krstac, Katun Reževića, Petrovac, Kaluđerac i Buljarica. Na Jadransku magistralu, kao kičmu saobraćajnog sistema, nadovezuju se dva veća bočna pravca: 1) Budva-Cetinje – na koji se naslanjaju ili priključuju brdsko-planinska naselja: Markovići, Stanišići, Lapčići, Pobori i Brajići; i

2) Petrovac-Podgorica, sa naseljima u neposrednoj zoni puta: Žukovica, Brda i Novoselje, kao i veza za Ilino Brdo. Pored navedenih veza, postoje i manji priključci koji od Bečića vezuju naselja Čučuke, Podbabac i Kuljače, i priključak na Smokovom vijencu, koji povezuje naselja Blizikuće, Tudorovići, Rađenovići i Čelobrado.

Posmatrajući gustinu naselja u odnosu na površinu opštine Budva, ona iznosi 27 naselja na 100 km<sup>2</sup>, što je daleko više od prosjeka za Primorski region (15 naselja na 100 km<sup>2</sup>) i od republičkog prosjeka (8,98 naselja na 100 km<sup>2</sup>).

Okosnicu mreže naselja u opštini Budva predstavljaju ona koja su imala **ispod 500 stanovnika** (sa učešćem od 91% u ukupnom broju naselja u okviru date teritorije). Izuzimajući Sveti Stefan, koji je u ovoj grupi jedino gradsko naselje, ostalih 29 naselja sa manje od 500 stanovnika su seoskog karaktera. U opštini je zastupljeno samo po jedno naselje u kategorijama **500-1000 stanovnika** (Bečići), **1000-2000 stanovnika** (Petrovac) i **preko 10000 stanovnika** (Budva). Međutim, u ova tri gradska naselja je, prema posljednjem popisu, živjelo čak 83% stanovnika opštine.

Osnovu mreže urbanih centara opštine Budva, koju karakteriše bipolarna koncentracija, čine Budva (u sjeverozapadnom dijelu opštine), **centar regionalnog značaja**, i Petrovac (u jugoistočnom dijelu opštine), **značajniji lokalni centar**. Kako je navedeno u *Nacrtu prostornog plana Republike Crne Gore* (2006:118), „Funkcije centra šireg regionalnog značaja, locirane u opštinskom centru i njegovoj okolini, obuhvataju, tipično: ekološki-prostorno prihvatljive proizvodne aktivnosti; obrazovanje višeg ranga; aktivnosti kulturnih centara; odgovarajuće zdravstvene usluge; usluge socijalnog staranja; posebne sportske i turističke programe; i razvijeniju trgovinu i druge komercijalne aktivnosti. Značajniji lokalni centar može biti urbano, seosko ili turističko naselje, u kojem je podstican razvoj odgovarajućih uslužnih i snabdjevačkih funkcija, kao i stvaranje radnih mjesta za stanovništvo iz tog centra i ono iz njegovog okruženja. Značajniji lokalni centar mora da omogući pružanje osnovnih obrazovnih, zdravstvenih i socijalnih usluga, kao i odgovarajuće sportske i kulturne aktivnosti. U značajnijem lokalnom centru takođe treba podsticati razvoj tercijarnih i kvartarnih aktivnosti i zapošljavanje u različitim delatnostima, sa ciljem da se formira vlastita osnova privrednog rasta i razvoja“. Petrovac, kao značajniji lokalni centar opštine, s jedne strane, predstavlja svojevrsnu podršku opštinskom centru (kao centru višeg reda), dok, s druge, predstavlja i određeno rasterećenje u osnovnim funkcijama centra opštine. Kako se navodi u *Prostornom planu područja posebne namjene za morsko dobro Crne Gore* „predstoji varijanta transformacije još nekog primarnog naselja ka višem hijerarhijskom nivou, posebno u svjetlu prestrukturiranja društvenog kapitala i privatizacije - čime bi se formirali prigradski i lokalni centri. Pomenute transformacije će se ogledati kroz prestrukturaciju mreže primarnih naselja, koja će se izražavati bitnim smanjenjem učešća i značaja malih i usitnjenih naselja, zatim kroz težnju za racionalnim aglomeriranjem stanovništva i aktivnosti uz pozitivno, tj. stimulatивно djelovanje atraktivnih centara u njihovom okruženju. U opštini Budva to su naselja: Bečići, Pržno, Reževići i Buljarica“.

Za integraciju urbanih centara opštine Budva u policentričnom modelu prostornog razvoja Crne Gore, definisani su **razvojni koridori (osovine)**, koji su dominantno podržani postojećom i budućom mrežom drumskih saobraćajnica na određenim pravcima, od kojih su dva aktuelna za opštinu Budva, tj., **Budva–Cetinje –Čevo – Nikšić**, i **Ulcinj – Bar – Budva – Boka Kotorska**.

Kako je proces intenzivne izgradnje zahvatio cio priobalni pojas, šireći se i na druga naselja opštine Budva gdje za to postoje prostorni i tehnički uslovi (infrastruktura), moguće je predvidjeti buduće formiranje i rast urbane aglomeracije na pravcu Budva – Petrovac. Ova razvojna zona, koja je u *Nacrtu prostornog plana Republike Crne Gore* označena kao **Budvansko-Petrovačko primorje**, podrazumijeva područje međusobno povezanih gradova i naselja, u kojima su aktivnosti prostorno razmještene tako da se dopunjuju, čime uključena naselja jačaju svoju ulogu u ukupnom urbanom sistemu.

Od svih naselja opštine, najveći priliv stanovništva do sada bilježi opštinsko središte Budva. Specijalizovanost privrede na ovom području (okrenutost turizmu) i njegova atraktivnost, uticali su na relativno visoku gustinu naseljenosti, izgrađenosti prostora i najintenzivniji dugogodišnji porast stanovništva, prije svega na račun doseljavanja, pri čemu jača i trend suburbanizacije kojim se mijenjaju tipološke i ekološko-prostorne karakteristike većeg broja okolnih naselja. Suburbanizacija se odvija uz strukturno preobražavanje nekadašnjih tradicionalnih sela (koja se uglavnom sastoje od individualnih porodičnih kuća neagrarnog

stanovništva ili raznih oblika sekundarnih stanova), a nalaze se u blizini gradskih naselja opštine. Poseban problem predstavlja bespravna izgradnja na najatraktivnijim područjima, na primjer, uz morsku obalu i u zaštićenim prirodnim područjima, naročito kada je masovna i kada graditelji stižu veliku materijalnu korist, mahom na štetu javnih interesa i uz ugrožavanje javnih dobara. Intenzitet izgradnje uopšte, u pojedinim djelovima već dobija sve odlike tzv. „zaziđivanja“ obale, što bi, nastavi li se sadašnjim intenzitetom, vodilo konačnom gubitku atraktivnosti obalnog područja.

#### 4.2.6. Prostorna diferencijacija naselja

Analiza postojeće mreže naselja na teritoriji opštine Budva nedvosmisleno ukazuje na podjelu opštinskog prostora po dubini, pri čemu se izdvaja priobalni pojas i brdsko-planinsko zaleđe, koje se nalazi iza planinskog odsjeka postavljenog paralelno obali. Prema ovoj podjeli, naselja opštine se mogu grupisati u okviru slijedećih cjelina:

- **Naselja užeg priobalnog pojasa:** Budva; Boreti; Bečići; Viti Do; Čučuke; Pržno; Sveti Stefan<sup>13</sup>; Rijeka Reževići; Petrovac; Kaluđerac; Buljarica. U ovih 11 naselja živi 14.771 stanovnika (prema popisu iz 2003), ili 92,8% opštinskog stanovništva. Većina ovih naselja je na nadmorskoj visini ispod 50 m;
- **Naselja bližeg zaleđa:** Prijedor; Podostrog; Podbabac; Čelobrado; Đenaši; Rađenovići; Blizikuće; Tudorovići; Drobnići; Krstac; Katun Reževići; Čami Do i Žukovica. Ukupno, u ovih 13 naselja živi 931 stanovnik ili 5,9% stanovnika opštine; i
- **Naselja brdsko-planinskog zaleđa:** Pobori; Markovići; Lapčići; Stanišići; Brajići; Kuljače; Brda; Novoselje i Ilino Brdo. U ovih 9 naselja je 2003. godine živjelo 207 stanovnika, ili 1,3% opštinskog stanovništva, što, kada se uporedi sa brojem od 980 stanovnika (ili 20,3% opštinskog stanovništva) koliko je na istom ovom području živjelo 1961. godine, svjedoči o tome koliko su ova naselja brojčano opala u posljednjih 45 godina.

Naseljavanje i nastanjivanje opštine Budva karakterišu migracioni procesi, kako unutrašnjih (u manjem obimu), tako i procesi spoljašnjih migracionih promjena. U pogledu unutrašnjih promjena, u dužem vremenskom periodu odvija se pražnjenje naselja iz zaleđa opštine, s tim da treba naglasiti da ovo nije karakteristika svih naselja ovog područja. Naime, među **naseljima bližeg zaleđa**, Prijedor i Podostrog bilježe izrazit porast broja stanovnika i to ne samo u posljednjem međupopisnom periodu. Ovo se donekle objašnjava gravitacionim uticajem Budve, u čijem se neposrednom okruženju nalaze ova dva naselja. Može se uočiti da, uprkos tome što su u posljednjem međupopisnom periodu u okviru bližeg zaleđa 2 naselja (Blizikuće i Rađenovići) ostala bez stalnog stanovništva, u 3 naselja ove cjeline (Đenaši, Podbabac i Tudorovići) je u isto vrijeme došlo do repopulacije, tj. priliva stalnog stanovništva koga nije bilo 1991. godine. Na manje optimističnu situaciju možemo naići posmatrajući **naselja brdsko-planinskog zaleđa** koja uglavnom imaju depopulacioni karakter, a neka od njih se i dalje vode u statistici (Brda i Ilino Brdo), iako nemaju stalnog stanovništva tokom posljednjih 25, odnosno 15 godina. Ipak, na to da situacija nije baš sasvim beznadežna ni među naseljima brdsko-planinskog zaleđa, ukazuje podatak da 2 naselja (Markovići i Kuljače) ostvaruju populacioni rast.

Nasuprot zaleđu, u **naseljima užeg priobalnog pojasa**, kojima pripadaju i sva četiri gradska naselja opštine (Budva, Bečići, Sveti Stefan i Petrovac), dolazi do porasta ukupnog broja stanovnika. Međutim, i u ovoj prostornoj cjelini, naselja poput Pržna, Kaluđerca i Buljarice brojčano stagniraju ili opadaju, a jedno naselje (Čučuke) je čak ostalo bez stalnog stanovništva u posljednjem međupopisnom periodu. Uži priobalni pojas opštine Budva, koji se može podijeliti na tri makro-cjeline (MC), tj., sjevernu (Jaz, Budva, Bečići), središnju (Pržno, Sveti Stefan, Reževići) i južnu (Petrovac, Buljarica), karakteriše se već ranije spomenutom bipolarnošću urbane koncentracije, što utiče na opadanje broja stalnog stanovništva u naseljima središnjeg dijela užeg priobalnog pojasa.

#### 4.2.7. Osnovni elementi prostorno-funkcionalne organizacije

Analiza funkcionalno-prostornih veza nameće potrebu daljeg kohezionog povezivanja naselja – naseljskih grupa. Pri tome se mora imati u vidu da su prirodno-geografske

<sup>13</sup> Statistički podaci za naselje Sveti Stefan su u periodu od 1961. do 1991. godine vođeni u okviru naselja Đenaši. Potonjom diobom kojom je broj naselja opštine Budva porastao sa 32 na 33, Sveti Stefan se izdvaja kao posebno naselje i svrstava se u uži priobalni pojas, dok Đenaši ulaze u naselja bližeg zaleđa.

karakteristike primarne za utvrđivanje zona u prostoru. Međutim, interne komunikacije opredjeljuju funkcionalne veze, gdje je, pored postojanja odgovarajuće saobraćajne, bitna i udaljenost između naselja.

Sintezom navedenih činilaca, tj. kriterijuma koji se na njih nadovezuju, moguće je utvrditi veće grupe naselja koja čine određene funkcionalne cjeline (krupnije jedinice nego što su sama naselja).

S tim u vezi, u funkcionalnoj podjeli prostora opštine Budva, mogu se izdvojiti slijedeće naseljske grupe:

Tabela I-8: Naseljske grupe opštine Budva

Naseljska grupa	Pripadajuće naselje	Centar naseljske grupe
<b>Budva</b>	<b>Budva</b> (Stari grad sa Gospoštinom, Budva polje) <b>Podostrog</b> (Podmaine) <b>Prijevor</b> (Podlastva, Seoce, Komoševina) <b>Markovići</b>	<b>Budva</b>
<b>Bečići</b>	<b>Boreti</b> (Mažići) <b>Bečići</b> <b>Viti Do/Rafailovići</b> <b>Čučuci</b> <b>Podbabac/Markičevići</b>	<b>Bečići</b>
<b>Sveti Stefan</b>	<b>Pržno</b> (Podličak, Divanovići) <b>Kuljače</b> <b>Čelobrdo</b> <b>Sveti Stefan</b>	<b>Pržno</b>
<b>Smokov Vijenac</b>	<b>Đenaši</b> <b>Blizikuće</b> <b>Tudorovići</b> <b>Rađenovići</b> (Vrba)	<b>Blizikuće</b>
<b>Reževići</b>	<b>Rijeka Reževići</b> <b>Drobnići</b> <b>Krstac</b> <b>Katun Reževići (Donje i Gornje Selo)</b>	<b>Katun Reževići</b>
<b>Petrovac</b>	<b>Petrovac</b> (Prijevorac) <b>Kaluđerac</b> <b>Buljarica</b> (Kanjoši, Đurovići, Androvići)	<b>Petrovac</b>
<b>Brajići</b>	<b>Pobori</b> (Donji Pobori/Zečevo selo, Gornji Pobori, Krapina, Stanjevići) <b>Brajići</b> (Martinovići, Stojanovići, Uglješići) <b>Lapčići</b> <b>Stanišići</b>	<b>Lapčići</b>
<b>Brda</b>	<b>Brda</b> <b>Žukovica</b> <b>Čami Do/Vukovići</b> <b>Novoselje</b> <b>Grabovica</b>	<b>Brda</b>

Ovim predlogom podjele na naseljske grupe donekle se remeti podjela na prostorne cjeline tako što se u jednoj grupi nalaze naselja iz dve MC. To je neminovno, kao i činjenica da naselja iz zone bližeg zaleđa ne bi mogla sama egzistirati bez oslanjanja na bliska naselja na obali.

Centri naseljskih grupa bi programski imali odgovarajuće sadržaje za zadovoljenje osnovnih potreba stanovništva pripadajućih naselja. Kvantitet i kvalitet sadržaja direktno bi zavisio od broja stanovnika u naseljima pojedinačno, kao i u naseljskoj grupi u cjelini.

#### **4.2.8. Potencijali i ograničenja**

Razvoj mreže naselja opštine Budva i procesi urbanizacije se planiraju u skladu sa prostornim mogućnostima i ograničenjima, tako da se u što većoj mjeri spriječe prostorni



konflikti, obezbijedi kvalitetno i privlačno okruženje i ostvare mogućnosti za socioekonomski razvoj. Iako je dosadašnja analiza ukazala na određene ograničavajuće faktore i negativne tendencije u domenu razvoja mreže naselja u opštini Budva, sa druge strane se otvara niz mogućnosti koje bi u budućnosti mogle da uravnoteže i obezbijede njen ravnomjerniji razvoj. U date **potencijale** spadaju:

- Povoljan geografski položaj i povezivanje opštine Budva sa susjednim opštinama, što predstavlja potencijal za različite vidove umrežavanja naselja;
- Već formirane osovine i polovi razvoja su potencijal za čvršće međusobno povezivanje naselja u opštini. To neminovno podrazumijeva zaokruživanje putne mreže, koja bi omogućila adekvatnu komunikaciju naselja kako u okviru opštine Budva, tako i sa susjednim regionima, a time bi se ostvarilo jačanje naseljskih centara duž magistralnih pravaca i podizanje nivoa njihove ponude sadržaja;
- Bogatstvo prirodnih resursa je potencijal za podizanje razvijenosti mreže centara po principu isticanja komparativnih prednosti pojedinih naselja i njihovo slojevito umrežavanje (turističke regije);
- U užem priobalnom pojasu, pretežno specijalizovani, turistički centri, svojom uslugom su dostigli širok domet u domenu tercijarnih djelatnosti u cjelini. Takođe, imaju povoljan saobraćajni položaj i specifičnošću svog položaja i funkcija stalna su imigraciona područja;
- Ruralna izvorna naselja opštine Budva, koja su veoma atraktivna, posebno u kontekstu pojačanog interesa inostranih investitora za nabavkom nekretnina, što na posredan način može da aktivira svijest lokalnog stanovništva o potrebi zaštite identiteta njihovih naselja; i
- Gradovi i njihove istorijske cjeline, sa tradicijom, stvorenom reputacijom, specifičnim ambijentalnim karakteristikama i izgrađenim turističkim kapacitetima.

Pored navedenih potencijala za razvoj mreže naselja, u opštini Budva su prisutna i određena **ograničenja**:

- Različiti i neravnomjerno razmješteni prostorni potencijali za razvoj gradova utiču na djelimičnu oformljenost mreže urbanih centara koju karakteriše izražena bipolarnost koncentracije na dva kraja opštine;
- Velika usitnjenost mreže ostalih naselja, gdje su primorska naselja broičano veća i u mreži naselja gušće naseljena;
- Disproporcija u razvoju naselja različitih prostornih cjelina opštine koja se javlja zbog migracija i nepovoljne starosne strukture stalnog stanovništva;
- Turistički centri užeg priobalnog pojasa ne raspolažu dovoljnim mogućnostima za prostorno širenje; i
- Velika sezonska antropopresija prostora sa pojavama prekomjerne suprastrukturne izgrađenosti i bespravne izgradnje.

## 4.3. STANOVANJE

### 4.3.1. Postojeće stanje

Podaci o ukupnom broju svih kategorija i vrsta stanova i drugih nastanjenih prostorija, kao i izvedeni pokazatelji na osnovu njih, ne daju pravu sliku o standardu i kvalitetu stanovanja. Pogotovo ne za opštinu kakva je Budva, gdje je turizam dominantna djelatnost, pa se veliki broj stanova i njihovih djelova u toku ljeta koristi za tu djelatnost.

Zbog toga je neophodno da se analiza dostignutog standarda stanovanja obavi parcijalno, prema vrstama stanova, po načinu njihovog korišćenja.

Struktura popisanih (2003. godina) stanova, i drugih nastanjenih prostorija u opštini Budva, kao i njihov broj i površina su:

Tabela I-9: Broj i struktura stambenih i drugih prostorija

STANOVI	Broj	m <sup>2</sup>
1.0. Ukupno	13014	853036
1.10. Za stalno stanovanje		
1.11. Nastanjeni	5150	410987
1.12. Nenastanjeni: a) privremeno	1971	109184
b) napušteni	34	1518
1.20. Koji se koriste		
1.21. Za odmor i rekreaciju	5304	285821
1.22. U vrijeme sezonskih radova	7	355
1.30. U kojima se obavlja djelatnost	548	45171
DRUGE NASTANJENE PROSTORIJE		
2.0. Nastanjene poslovne prostorije	76	4078
3.0. Prost. nastanjene iz nužde	73	1481

Prema popisu iz 2003. godine, na teritoriji opštine Budva popisano je 13014 stanova sa ukupnom površinom od 853036 m<sup>2</sup>. Prosječna površina tako neizdiferenciranih stanova je 65,54 m<sup>2</sup>, a po 1 stanovniku dolazi po 53,61 m<sup>2</sup>. Naravno, stalni stanovnici Budve ne koriste svu "raspoloživu" površinu, već samo jedan njen dio, odnosno 5150 stanova sa površinom od 410987 m<sup>2</sup>, ili "samo" 25,83 m<sup>2</sup> po 1 stanovniku.

Poređenja radi, isti ovaj pokazatelj (stambena površina po 1 stanu/stanovniku) iznosi za Crnu Goru 18,65 m<sup>2</sup>, a za Podgoricu 19,67 m<sup>2</sup>/1 st.

Tabela I-10: Prosječna veličina stanova/ 1 st. u značajnijim naseljima u opštini Budva

Budva	23,37 m <sup>2</sup>	(255109 : 10918)
Bečići	39,34 m <sup>2</sup>	(47171 : 1199)
Petrovac	29,97m <sup>2</sup>	(44248 : 1485)
Sveti Stefan	28,49 m <sup>2</sup>	(11576 : 407) i
Pržno	31,88 m <sup>2</sup>	(9788 : 307)

Primjetno je da su raspoložive površine stanova po jednom stanovniku znatno veće u drugim turističkim mjestima nego u Budvi (i to za 5-16 m<sup>2</sup> po jednom stanovniku).

Vrlo je vjerovatno da je u ukupnom broju stanova u naselju Budva veće učešće stanova u kolektivnim stambenim zgradama, koji su, po pravilu, manji. Drugi mogući uzrok jeste da su stanovi u drugim turističkim centrima građeni kasnije i da su od samog početka bili u privatnom vlasništvu, što samo znači da se već pri projektovanju tih stanova uveliko računalo sa njihovim korišćenjem za turističku djelatnost.

Struktura stanova za stanovanje prema sobnosti je drugi značajan pokazatelj dostignutog standarda stanovanja i ona se u Budvi razlikuje u odnosu na prosjek za Crnu Goru, kao i u odnosu na stanje u Podgorici (Tabela I-11).

Tabela I-11: Struktura stanova u pogledu broja soba

		Broj soba po stanovima						
		Ukupno	Poseb. sobe	Gars. i 1 sob.	2 sob.	3 sob.	4 sob.	5 sob.
Budva (opština)	Broj stan.	7155	40	1644	2281	1518	649	1023
	Površ. (u m <sup>2</sup> )	521689	534	54421	118522	107916	63023	177273
	Pros. povr.	72,9	13,3	33,1	51,9	71,1	97,1	173,3
	%	100	0,06	23,0	32,0	21,2	9,0	14,3
Podgorica (grad)	Broj stan.	43867	373	6396	12638	14665	6991	2804
	Površ. (u m <sup>2</sup> )	2965850	7738	206305	668509	1059303	644344	379651
	Pros. povr.	67,6	20,7	32,3	52,9	72,2	92,2	135,4
	%	100	0,85	14,6	28,8	33,4	15,9	6,4
Crna Gora	Broj stan.	206153	2570	37421	62077	60753	29079	14228
	Površ. (u m <sup>2</sup> )	13606734	49540	1251518	3390415	4373395	2613140	1927584
	Pros. povr.	66,0	19,3	33,4	54,62	71,9	89,9	135,5
	%	100	1,2	18,2	30,1	29,5	14,1	6,9

Kako je gore prikazano, raspoloživa stambena površina po 1 stanovniku je najveća u Budvi i to za oko 6 m<sup>2</sup> više u odnosu na Podgoricu i čitavih 7 m<sup>2</sup> u odnosu na republički prosjek. Najveći uticaj na ovakav rezultat ima mnogo manja prosječna porodica u Budvi (3,09), nego što je to u Podgorici (3,47) ili u Republici (3,60).

Isti taj faktor utiče i na strukturu stanova prema broju soba. Zvuči paradoksalno, ali Podgorica i Crna Gora imaju bolju strukturu stanova prema veličini nego Budva. Tako u Budvi preko 55% stanova su grupa koju čine garsonjere i jednosobni zajedno sa dvosobnim stanovima, dok u Podgorici grupa dvosobnih i trosobnih stanova čini preko 62% svih stanova, a u Crnoj Gori ista ta grupa čini blizu 60%.

Stanova sa 5 i više soba procentualno je najviše u Budvi (14,3%), dok ih je u Podgorici 6,4% i u Crnoj Gori 6,9%. Ova činjenica pokazuje da je stanje strukture stanova koje koristi stalno stanovništvo još lošije, i kada bi se izuzeli najveći stanovi kojima očigledno raspolaže bogatiji sloj građana, onda u preostaloj masi stanova, grupa koja obuhvata garsonjere, jednosobne i dvosobne stanove, čini čitavih 64% svih stanova.

Stanje strukture stanova u najvećim naseljima u opštini Budva, s jedne strane, potvrđuje dominantan broj manjih stanova, a sa druge strane ukazuje da je najveća koncentracija tih stanova u naselju Budva.

Uporedni prikaz za naselje Budva, Bečići (zajedno sa Boretima i Vitim Dolom) i Petrovac, ne samo da govori o sadašnjem stanju, već možda ukazuje kako je to nastalo, i šta možda treba činiti da bi se ova nepovoljna situacija prevazišla.

Tabela I-12: Uporedna struktura stanova

		Broj soba po stanovima							
		Ukupno	Poseb. sobe	Gars. i 1 sob.	2 sob.	3 sob.	4 sob.	5 sob.	
Budva	Broj stan.	4.670	13	1.182	1.589	1.002	387	497	
	Površ. (u m <sup>2</sup> )	313905	106	40181	82691	71040	36994	82893	
	Pros. povr.	67,2	8,15	34,0	52,0	70,9	95,6	166,8	
	%	100	0,3	25,3	34,0	21,5	8,3	10,6	59,3
Bečići sa Boretima i Vitim Dolom	Broj stan.	659	1	108	198	123	58	171	
	Površ. (u m <sup>2</sup> )	62224	15	3056	8998	8181	6439	35535	
	Pros. povr.	95,7	15,0	28,3	45,4	66,5	111,0	207,8	
	%	100	0	16,4	30,0	18,6	8,8	25,9	55,9
Petrovac	Broj stan.	623	9	132	131	135	68	148	
	Površ. (u m <sup>2</sup> )	50413	59	3079	6538	9003	6460	25274	
	Pros. povr.	80,9	6,6	23,3	49,9	66,7	95,0	170,7	
	%	100	1,4	21,2	21,0	21,7	10,9	23,8	45,5

Kako je to gore pokazano, u gradu Budva dominiraju manji stanovi, jer grupa koja obuhvata garsonjere, jednosobne i dvosobne stanove čini 59,3% ukupnog broja stanova. U Bečićima dvije najveće grupe su dvosobni i 5-sobni i veći stanovi (zajedno 55,9%).

U odnosu na normative koji su primijenjeni kad je rađen GUP priobalnog pojasa opštine Budva 1986. godine (Završni izvještaj, str. 203 i 204), većina stanova (sem najvećih) prosječno su manji za 10 do 12% u odnosu na projektovane veličine. Vrlo je vjerovatno da se ovaj manjak površina odnosi na kupatila i zasebne trpezarije.

Svi ostali pokazatelji u Budvi nisu povoljni. Struktura stanova po sobnosti nije povoljna, jer je mnogo sitnih stanova. Kako je to već rečeno, u kriznim situacijama, pogotovu poslije zemljotresa, građeno je mnogo sitnijih stanova, da bi se prije svega obezbijedio (skoro nužni) smještaj stanovništva iz Starog grada. Po inerciji su i kasnije građeni sitniji stanovi za tržište, jer su se lakše prodavali. Takođe, u istim periodima bilo je dosta neregulisane ("divlje") individualne stambene izgradnje, gdje nije poštovana urbanistička regulacija, tako da sada bez rušenja većeg broja objekata nije moguće prosjeći ulice ili urediti slobodne prostore (tj., barem one za parkiranje vozila). Zone ovakve stambene izgradnje sa navedenim problemima su prije svega u središnjem dijelu Budvanskog polja (djelovi Rozina i Veljih vinograda) kao i na istočnom krilu polja (Lazi i djelovi Podkošljuna). Ove djelove grada, kao i druge sa sličnim pojavama, treba podvrgnuti temeljnoj rekonstrukciji. Pri tome se misli prije svega na urbanističku rekonstrukciju (uključujući rušenja, dogradnju i povećanje spratnosti), koju je mnogo teže obaviti, dok se rekonstrukcija stanova podrazumijeva, jer zahtijeva angažovanje samo njihovih vlasnika.

S druge strane, u tzv. "organizovnoj stambenoj izgradnji" barem su poštovani osnovni normativi o strukturi stambenih prostora i njihovoj površini, pa je u ovom segmentu situacija nešto bolja.

## 4.4. JAVNE SLUŽBE U SISTEMU NASELJSKIH CENTARA

### 4.4.1. Ocjena stanja

Do sada ostvareni kapaciteti javnih službi, a pogotovu njihov prostorni raspored nisu adekvatni potrebama stalnog stanovništva, kao ni potrebama velikog broja turista, s obzirom na to da je koncentracija ovih sadržaja na dva do tri punkta u opštini (Budva, Sveti Stefan i Petrovac).

Centralizacija funkcija javnih službi u Budvi (inače, **centru regionalnog značaja**) je prividna, jer je, prije svega, rezultat nedovoljne razvijenosti javnih službi. Izgradnjom određenih sadržaja u Petrovcu (**značajnijem lokalnom centru**), Svetom Stefanu i Reževićima, u izvjesnoj mjeri bi se poboljšali uslovi i u ovim naseljima.

**Predškolske ustanove.** Sadašnji obuhvat kontingenta predškolske djece (1403 djeteta) Javnom predškolskom ustanovom „Ljubica Jovanović-Maše“, sa odjeljenjima u Budvi, Svetom Stefanu i Petrovcu, manji je od polovine (638 djeteta), a ta djeca dolaze samo iz gradskih naselja opštine. Kapacitet i kvalitet objekta dječjeg vrtića u Budvi su krajnje supstandardni jer je on predviđen za smještaj 145 djece, a trenutno je u istom upisano 471 dijete, što je preko 3 puta više od predviđenog kapaciteta. Zbog nedostatka prostora za prihvata i smještaj djece predškolskog uzrasta, određeni broj roditelja iz Budve je prinuđen da svoju djecu svakodnevno odvodi u vrtić u Svetom Stefanu. Imajući u vidu stalne migracije stanovništva prije svega ka opštinskom centru i činjenicu da je opština Budva jedna od rijetkih u Crnoj Gori sa pozitivnim prirodnim priraštajem (oko 4‰), predškolski i osnovni obrazovni sistem se suočava sa problemom preopterećenosti kapaciteta objekata vaspitno-obrazovnih ustanova u samoj Budvi. Stoga je za 2007. godinu predviđena izgradnja novog objekta dječjeg vrtića u Budvi u naselju Dubovica, a on će imati kapacitet za prijem i smještaj 220 djece (120 djece uzrasta od 3 do 6 godina i 100 djece u jaslicama). S obzirom na tendenciju povećanja ženske zaposlenosti te nastavak procesa nuklearizacije porodice, sa smanjenjem pomoći u vidu angažovanja starijih članova porodice, odnosno nekih drugih oblika zbrinjavanja djece dok su roditelji na poslu, to će iziskivati povećanje kapaciteta ustanova za predškolsko zbrinjavanje djece ali i nužno unapređenje kvaliteta objekata. Ne treba prenebregnuti ni činjenicu da je Zakonom o predškolskom vaspitanju i obrazovanju predviđeno da se predškolske ustanove mogu osnivati i u privatnoj svojini, što bi doprinijelo kvalitetnijoj i obuhvatnijoj organizaciji predškolske zaštite djece.

**Osnovno obrazovanje.** Osnovnoškolska populacija na području GUP-a (1455 djece) je obuhvaćena nastavom u matičnoj školi: „Stefan Mitrov Ljubiša“ u Budvi, s tim što je u toku izvođenje radova na izgradnji objekta nove osnovne škole u Budvi (na području Podkošljuna) bruto građevinske površine 2900 m<sup>2</sup> koji je predviđen za 1200 učenika uz obezbjeđenje svih pratećih sadržaja kao i potrebnih uslova za invalidna lica. Kao i u slučaju predškolskih ustanova, broj učenika koji trenutno pohađaju osnovnu školu u Budvi je daleko veći (1742 djece, od čega 267 đaka-putnika) u odnosu na predviđeni kapacitet objekta (800 djece). U ovom objektu se nalazi i škola za osnovno muzičko obrazovanje koju pohađa 213 učenika. Zbog izuzetno velikog broja đaka, postojeća škola u Budvi radi čak u 3 smjene. Predviđena je i osnovna škola u Bečićima čija će ukupna bruto građevinska površina iznositi 2700 m<sup>2</sup>.

**Srednje obrazovanje.** Srednja škola „Danilo Kiš“ u Budvi je jedina u opštini, a njen kapacitet (1500 učenika) je veći od upisanog broja đaka (1021, od čega je 380 đaka-putnika iz Petrovca, Tivta, Kotora i Cetinja). Ova srednja škola je mješovitog tipa i u njoj se školuju gimnazijalci i srednjoškolci turističko-ugostiteljske struke. U pogledu kvaliteta objekta, manjkavost se javlja zbog nedostatka pripadajućeg dvorišta, kao i fiskulturne sale, tako da se nastava fizičkog vaspitanja izvodi u objektu Mediteranskog sportskog centra koji se nalazi u neposrednoj blizini škole.

**Visoko obrazovanje.** Univerzitetska nastava je po prvi put krenula u Budvi školske 2005/06 i to na dva usmjerenja: odjeljenje Pravnog fakulteta iz Podgorice i odjeljenje Fakulteta za pomorstvo iz Kotora – odsjek za upravljanje. Trenutno, za ovaj vid obrazovanja u Budvi ne postoji namjenski izgrađen objekat već se nastava za prvu i drugu generaciju studenata koji pohađaju ova usmjerenja izvodi u objektu hotela „Aleksandar“, dok je studentima smještaj obezbijeđen u TN „Slovenska plaža“. Međutim, radovi na izgradnji zgrade Univerziteta u Budvi su predviđeni da uskoro započnu na lokaciji u naselju Rozino. U novoj zgradi se, pored postojeća dva usmjerenja, planira otvaranje i odjeljenja fakulteta za strane jezike, sa ukupnim kapacitetom od 400 studenata.

**Zdravstvena zaštita.** Na teritoriji opštine Budva postoji organizovana primarna zdravstvena zaštita, tj. postoji Javna zdravstvena ustanova „Dom zdravlja Budva“, koju čine Dom zdravlja u Budvi (podignut nakon zemljotresa) i zdravstvene stanice u Petrovcu, Rafailovićima (Vitom Dolu) i u Pržnom, s tim što treba istaći da zdravstvene stanice u Rafailovićima i Pržnom rade samo tokom turističke sezone. Dakle, slično drugim društvenim djelatnostima, i kapaciteti i usluge u oblasti zdravstvene zaštite imaju neravnomjeran prostorni razmještaj. Novi sistem zdravstva se zasniva na racionalizaciji sistema zdravstvene zaštite, gdje su prioritet razvoj preventivne djelatnosti i primarne zdravstvene zaštite. Dom zdravlja Budva pruža usluge građanima u dijelu primarne zaštite kroz dispanzer u oblasti opšte medicine, pedijatrije, stomatologije, ginekologije, kao i interne medicine, radiološke i ultrazvučne dijagnostike, a u sklopu Doma zdravlja rade biološka i bio-hemijska laboratorija, kao i apoteke. Od nedavno u Domu zdravlja radi i aparat za hemodijalizu kod terminalnog oštećenja bubrega, što je značajno poboljšanje ponude u sektoru zdravstvenog turizma. Pored državne službe zdravstvene zaštite, u Budvi postoji 15 privatnih ordinacija (specijalističkih i stomatoloških) i 10 privatnih apoteka.

**Socijalna zaštita.** Ovaj vid javnih službi je veoma nerazvijen u opštini i organizovan je samo kroz rad Centra za socijalni rad Kotor, koji ima kancelariju u Budvi.

**Kultura.** Na području GUP-a djeluju slijedeće ustanove iz oblasti kulture čiji je osnivač opština: „Grad teatar“, Budva; „Muzeji, galerija, biblioteka“, Budva, Stari grad. Pored zadovoljavanja potreba stalnog stanovništva, dio aktivnosti iz oblasti kulture je usmjeren ka programima koji su okrenuti korisnicima van opštine – turistima i drugim grupama povremenog stanovništva.

**Sport i rekreacija.** Razvoj fizičke kulture komplementaran je razvoju nekih drugih društvenih djelatnosti, naročito obrazovanja i zdravstva. Sportski objekti se nalaze kako u sklopu naselja tako i u okviru turističkih kompleksa, gdje uglavnom predstavljaju prateće sadržaje. Među njima se mogu izdvojiti: otvoreni bazeni sa morskom vodom u Budvi, bočalište u Budvi i stadion za fudbal na plaži u Bečićima. Javna preduzeća u oblasti sporta i rekreacije čiji je osnivač opština Budva su: JP Mediteranski sportski centar (sa sportskom dvoranom koja je namijenjena za sve sportove na parketu i može da primi 1600 gledalaca) i JP Plivački vaterpolo centar (vaterpolo bazen sa svim pratećim sadržajima i kapacitetom za prijem oko 1000 gledalaca, a koji je novembra 2006. pušten u probni rad). Od planiranih sadržaja ovog tipa, na području Prijedora je predviđena izgradnja golf terena i akva-parka, a na području sela Mažići planira se wellness centar. Predviđeno je formiranje sportsko-rekreativnih i izletničkih zona na ostrvu Sveti Nikola. Povrh toga, regionalnim Master planom, neke lokacije u opštini (u Buljarici) predviđene su za terene za golf. U priobalju opštine se predlaže uspostavljanje elitne zone biciklističko-pješačkih trasa, koja obuhvata Paštroviće (Budva, Pržno, Sveti Stefan, Rijeka Reževića, Petrovac).

### Potencijali

- S obzirom na sadašnje kapacitete državnih ustanova u oblasti predškolskog staranja, potencijali za povećanje kapaciteta se mogu naći u saradnji opštine sa privatnim sektorom. Stimulacija za kvalitetniju i obuhvatniju organizaciju predškolske zaštite djece, može se postići blagovremenim obezbjeđivanjem prostora za predškolske ustanove;
- Kvalitet ustanova za osnovnoškolsko obrazovanje se može poboljšati manjim intervencijama na objektima i boljom organizacijom, koja se prije svega odnosi na povećanje dostupnosti uz organizovan đачki prevoz;
- Povoljni klimatski uslovi, ambijentalne vrijednosti i nenarušen karakter pojedinih seoskih naselja u zaleđu opštine pružaju značajnu perspektivu za razvoj ekskluzivnih zdravstveno-turističkih centara usklađenih sa prepoznatim vrijednostima datih naselja. Od gradova, Petrovac je među glavnim centrima zdravstvenog turizma sa perspektivom razvoja u zoni Solila (ukoliko bude kompatibilan sa strožim režimima zaštite);
- Pored ustanova kulture koje su izgrađene/obnovljene u novijem periodu a namijenjene su korišćenju tokom cijele godine, potencijal predstavljaju i kulturne manifestacije i festivali u funkciji turizma u ljetnjoj sezoni; i
- Postoje značajni potencijali za razvoj sporta i rekreacije uz privlačenje javnih i privatnih ulaganja u otvorene i zatvorene sportske sadržaje. Treba očekivati da će se dio aktivnosti usmjeriti ka programima koji će biti okrenuti turistima.

## Ograničenja

- S obzirom na tradicionalnu migraciju domicilnog stanovništva Crne Gore iz Sjevernog u Središnji i Južni region, najviše kapaciteta u osnovnim školama i predškolskim ustanovama republike nedostaje u opštinama Podgorica, Bar i Budva. Ograničavajući faktor za ove ustanove na području Budve su i loš, tj. djelimično saniran kvalitet pojedinih objekata kao i smanjena prostorna dostupnost kvalitetnog osnovnog obrazovanja za učenike koji stanuju na većoj udaljenosti od lokacije škole a za koje nije organizovan prevoz;
- Zajednički problem sa kojim se suočavaju organizacije u oblasti socijalnog razvoja je nedostatak potrebnog i odgovarajućeg prostora, što je najčešće prepreka privatnim akterima u ovoj oblasti, jer zbog nedovoljne profitabilnosti datih aktivnosti, sredstva koja se ostvaruju tržišnim putem nisu dovoljna za kupovinu, odnosno dugoročni zakup odgovarajućeg prostora; i
- Jedno od najvećih ograničenja kod javnih službi su njihova prostorna distribucija i kapacitet koji bi trebalo da zadovolje potrebe korisnika u dvije ekstremno različite situacije opterećenja: zimski period (samo stalno stanovništvo) i ljetnji period (sa brojem korisnika koji je 4-5 puta veći). Tako se kod objekata kulture i zabave i kod sportskih objekata i terena mora računati sa sezonskim karakterom, ali je prednost što ih je moguće graditi kao otvorene.

## 4.5. TURIZAM I ORGANIZACIJA I UREĐENJE TURISTIČKIH PROSTORA<sup>14</sup>

### 4.5.1. Opšti aspekti

Smještajni i ugostiteljski sadržaji na sektoru Budva-Bečići predstavljaju veći dio turističke ponude, dok su ostali segmenti ponude - rekreativni, zabavni, kulturni, sportski, zdravstveni i dr. značajni, ali nedovoljno afirmisani. Raspoloživi prirodni i stvoreni potencijali ukazuju na neuporedivo veće mogućnosti turističkog razvoja, pod uslovom da se ti potencijali organizuju i operacionalizuju kao brojniji i raznovrsniji motivi po uzoru na svjetske turističke trendove i standarde.

Stanje turističke ponude na Budvanskoj rivijeri odnosno sektoru Budva-Bečići analizirano je u okviru: socio-ekonomske i prostorne razvijenosti turističkih proizvoda, turističkog smeštaja, turističkog prometa, rekreacije, fizičke kulture i sporta.

### 4.5.2. Razvijenost i prostorna struktura turističkih kapaciteta

Na sektoru Budva-Bečići afirmisani su slijedeći vidovi turizma: prvenstveno boravišni rekreativno-odmorišni (kupališni) u ljetnjem periodu, a znatno manje sportsko-rekreativni, manifestacioni i tranzitni (takođe u ljetnjem periodu), kao i poslovni. Nisu dovoljno iskorišćeni motivi za nautički, spomenički, ekološki, etnološki, seoski i izletnički turizam.

**Kupališni turizam** je glavni motiv za dolazak turista, uz zahtjeve za podizanjem standarda i raznovrsnosti ponude. Glavni resurs ovog vida turizma je morska obala, u prvom redu morske plaže, od čijeg kapaciteta i vrijednosti u najvećoj mjeri zavisi kapacitet maritimne ponude. Na području GUP-a Budva - Bečići postoji 6 plaža ukupne dužine od oko 4 km i površine od oko 13,5 ha (Tabela I-13). Kapacitet plaža po dužini je oko 14000 korisnika (0,3 m po kupaču), a po površini oko 33000 korisnika (4 m<sup>2</sup> po kupaču). Uz uređenje i povećanje kapaciteta plaža, ukupan kapacitet se može optimizovati na oko 20000 jednovremenih korisnika. Najveće i po prirodnim karakteristikama najkvalitetnije plaže su: Slovenska plaža i Bečići. Po prirodnom kvalitetu, za ovim plažama ne zaostaju ni manje plaže kao što je Mogren. Plaže kao glavni resurs kupališnog turizma su najvećim dijelom uređene, uz potrebu kompletiranja sanitarnim objektima i tuševima, i spasilačkim službama, tamo gdje nedostaju. Tri plaže Mogren 1 i plaža hotela "Queen of Montenegro" imaju prestižno priznanje Plava

<sup>14</sup> Koncept je zasnovan na odredbama Prostornog plana Republike Crne Gore (verzija Nacrta iz avgusta 2002. godine), Master plana Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020. godine (2002) i postojećeg Prostornog plana i GUP-a Budve, odnosno na novim saznanjima i raspoloživoj dokumentaciji. Ukupna saznanja građa ("informatika" i dokumentaciona građa) nije u svemu bila dovoljna. Stoga je jedan dio prikupljen terenskim istraživanjima, a gdje se nije raspolagalo podacima, na primjer, o stvarnim turističkim kapacitetima i prometu, umjesto toga izvršene su procjene.

zastavica za uređenost i opremljenost. Alternativa za kupanje su bazeni sa morskom vodom, ali su oni nedovoljno zastupljeni. Sem sadržaja koji su prvenstveno u funkciji većih naselja na obali (ugostiteljstvo, trgovina, servisi, kultura, sport) ponuda odmorišnog turizma van kupanja nije dovoljno razvijena. Posebno su zapostavljeni izleti u brdsko-planinsko zaleđe, autohtona sela, crkve i drugi kulturno historijski spomenici, kao i valorizacija atraktivnosti u gradu i na rivijeri (posebno krstarenje obalom i dr.).

Tabela I-13: Plaže na sektoru Budva-Bečići (od zapada ka istoku)

Plaža	Dužina u m	Širina u m	Površina u m <sup>2</sup>
Mogren 1 i 2	350	20	7000
Brijeg od Budve i Pizanica	100	25	2500
Sveti Nikola			
Slovenska plaža	1640	28	46000
Guvance	80	20	1600
Bečići	1950	40	78000
Ukupno sektor Budva-Bečići	4120	≅ 25	135100
Ukupno Budvanska rivijera	10220	≅ 25	284600

Izvor podataka: Studija: Razvoj turizma na priobalnom području Crne Gore (1984).

Prema tome, broj mogućih korisnika plaža, za sektor Budva-Bečići, jednovremeno je oko 33000 ili oko 42000 u toku dana.

Inače, cijela Budvanska rivijera raspolaže sa 21 plažom koja je pristupačna sa kopna i sa 10 plaža koje nisu pristupačne. Ukupna površina pristupačnih plaža iznosi oko 280000 m<sup>2</sup>, a zajedno sa nepristupačnim plažama oko 358000 m<sup>2</sup>.

**Sportsko-rekreativni turizam**, s obzirom na potencijale nije dovoljno razvijen. Postoje brojni klubovi maritimnih i kopnenih sportova, ali oni nisu jače integrisani u turističku ponudu. Bez dovoljno uređenih terena i zatvorenih objekata, sa skromnim sredstvima, klubovi ne mogu mnogo da ponude u pogledu komercijalnih aktivnosti pripreme sportista kako za svoje potrebe, tako i za potrebe drugih specijalnih sportskih rekreativaca. Šanse nisu iskorišćene posebno u ljetnjoj pripremi sportista i ljetnjoj rekreaciji vezanim za sportove na vodi, kao i za kopnene sportove preko cijele godine, a naročito u zimskoj sezoni (zbog klimatskih mogućnosti korišćenja otvorenih terena). Da bi se to ostvarilo, potrebno je značajno kompletiranje otvorenih i zatvorenih sportskih objekata.

**Manifestacioni turizam** je vrlo značajan za sadržajno obogaćivanje ljetnje ponude, ali podjednako i za život Budve van turističke sezone. U okviru budvanske rivijere ima više tradicionalnih sajamskih manifestacija (u okviru Jadranskog sajma u Budvi: turistička berza, poljoprivreda, ekologija, ishrana, hotelijerstvo i ugostiteljstvo, vode, nautika, građevinarstvo, automobili i dr.), kulturnih manifestacija ("Budva teatar", festival "Pjesma Mediterana", brojne likovne i dr.) i sportskih manifestacija. Poželjno je u ljetnjoj sezoni uvesti i nove manifestacije, prvenstveno kulturno-zabavnog i sportsko-rekreativnog karaktera radi obogaćivanja ponude odmorišnog turizma.

**Tranzitni turizam** je pretežno vezan za ljetnji period glavnih turističkih kretanja. Uslovljen je pogodnostima za nautički turizam kao i funkcionisanjem drumskog saobraćaja Jadranskom magistralom koja se pruža duž budvanske rivijere prema Boki Kotorskoj i Baru kao i kopnenom dijelu Crne Gore, Srbiji itd. Prateći sadržaji magistralnog puta su nedovoljno prilagođeni korisnicima puta (bez dovoljno parkinga i adekvatnog prostornog rasporeda tehničkih servisa, bez informativnih punktova, signalizacije, adekvatnog rasporeda posebnih ugostiteljskih i trgovinskih sadržaja i dr.). Poseban vid tranzitnog turizma je nautički turizam, koji s obzirom na potencijal prirodnih i antropogenih vrijednosti budvanske rivijere ima rastuću potražnju i ekonomske efekte. Budva, zbog izgrađene marine i operativno osposobljenih djelova obale, postepeno dobija nautički stacionarno-izletnički karakter (kraća krstarenja i kopneni izleti iz marine prilikom zadržavanja u okviru dužih tranzitnih krstarenja). Nautički punkt Budva donekle zadovoljava tražnju, ali je za budući razvoj ovog vida turizma potrebno proširenje ove marine. Na sektoru Budva-Bečići u funkciji razvoja nautičkog turizma takođe treba obezbijediti više komercijalnih marina uz turističke kompelse (Sv. Nikola, i dr.) i male pristane za manja plovila, kao i druge prateće objekte (zimovnici, servisi i dr.) u namjenski predviđenim zonama.



**Poslovni i kongresni turizam** predstavlja značajan segment turizma, prateći razvoj privrede opštine odnosno naučno-tehničkih dostignuća. Ponuda za slobodno vrijeme poslovnih i kongresnih posjetilaca nije bliže specijalizovana, te se oni najčešće sami snalaze u okviru postojeće ponude. S obzirom da razvoj sektora Budva-Bečići, posebno u pogledu trgovine, turizma, usluga i saobraćaja, privlači sve više poslovnih ljudi, potrebno ih je na odgovarajući način uključiti u turističku ponudu.

**Seoski turizam** je nerazvijen, iako postoje dobri uslovi u selima na obali i brdsko-planinskom zaleđu. Eko-turizam za sve brojniju specijalizovanu tražnju nije dovoljno organizovan ali ima izuzetne potencijale u etno-motivima i unaprijeđenim izletima u kombinaciji sa kvalitetnim smještajem.

#### 4.5.3. Turistički smještaj

Ukupni smještajni kapacitet na području opštine Budva (prema podacima iz Nacrta PP Republike Crne Gore, avgust 2006. godine) iznosi 30664 ležaja, od čega je 13751 ili oko 45% osnovnih i 16913 ili oko 55% komplementarnih ležaja.

Prema GUP-u Priobalnog pojasa opštine Budva iz 1986. smještajni kapacitet iznosi 35686 ležajeva, i to: 7719 u hotelima, 8.392 u kampovima, 9.713 u privatnom smještaju i 10162 u odmaralištima.

Turistički smještaj u obalnom pojasu sektora Budva-Bečići koncentrisan je u okviru 55 hotela i drugih objekata za odmor (pansiona i turističkih naselja). Po zvaničnim podacima (Republički zavod za statistiku, Turistička organizacija opštine Budva) 2006. godine, na području sektora Budva-Bečići je postojalo oko 16500 registrovanih ležaja, od čega oko 11500 osnovnih ležaja (6600 u Budvi i 4900 u Bečićima) i oko 5100 ležaja u privatnom smještaju (3700 u Budvi i 1400 u Bečićima) (Tabela I-14). Od registrovanih objekata, samo jedan je sa 5 zvjezdica "Admiral club" u Budvi (dok je za "Splendid" u Bečićima kategorizacija u toku), 7 su sa 4 zvjezdice ("Aquamarin", "Bella Vista", "Blue Star", "Bellevue", "Max Prestige", "Montenegro" i "Šajo", dok je za "Queen of Montenegro" kategorizacija u toku), 15 su sa 3 zvjezdice, dok su oko 30 objekata u kategoriji sa 2 ili 1 zvjezdicom.

Tabela I-14: Turistički kapaciteti priobalnog područja opštine za sektor Budva-Bečići

sektor	zona	kapaciteti		UKUPNO
		osnovni smještaj	privatni smještaj	
Budva	ispod Jadranske magistrale	4298	390	4688
	iznad Jadranske magistrale	2298	3341	5639
	Ukupno	6596	3.731	10327
Bečići	ispod Jadranske magistrale	4223	504	4727
	iznad Jadranske magistrale	660	864	1524
	Ukupno	4883	1368	6251
UKUPNO		11479	5099	16578

Na sektoru Budva-Bečići registrovana su 3 kampa ukupnog kapaciteta 100 kamp jedinica sa oko 400 ležajeva, i to: Anton (Budva) sa 40 kamp jedinica i 160 ležajeva; Oliva (Budva) sa 30 kamp jedinice i 120 ležajeva; Budva (Budva) sa 30 kamp jedinice i 120 ležajeva.

#### 4.5.4. Turistički promet

Tačnost turističkog prometa vezana je za tačnost podataka o turističkom smještaju. Opština Budva je dostigla posjetu oko 319218 gostiju (oko 198824 domaćih i oko 124394 stranih) i 2048852 noćenja (oko 1330073 domaćih i oko 718779 stranih) u 2005. godini (prema podacima Monstat Podgorica 2006). U 2000. godini bilo je tek 155662 gostiju (od toga 123815 domaćih i 31847 stranih) i 1164912 noćenja (od toga 966932 domaćih i 197980 stranih).

Stvarni promet je u svakom slučaju bio veći za neregistrovani broj gostiju i noćenja u neregistrovanom privatnom smještaju u stanovima i vikend kućama, posebno u prometu domaćih gostiju. To povećanje naravno nije prosto proporcionalno razlici u broju ležaja, s obzirom da razliku čine privatni ležaji stanova i vikend kuća koji su duplo do trostruko manje popunjeni od prosjeka ostalih ležaja. U tom smislu, po slobodnoj procjeni, gotovo dupliran broj

ležaja zbog uključivanja vikend kuća i većeg broja privatnih stanova u turističku ponudu mogao bi da doprinese povećanju prometa za oko 30 - 50%.

Tabela I-15: Turistički promet u opštini Budva u periodu 2000-2005. godina

Godina	Posetioци			Noćenja		
	Ukupno	Domaći	Strani	Ukupno	Domaći	Strani
2000.	155662	123815	31847	1164912	966932	197980
2001.	191196	145534	45662	1398109	1100460	297649
2002.	180026	127572	52454	1261071	883773	377298
2003.	205550	147783	57767	1384405	1000458	383944
2004.	256745	182537	74208	1642710	1126346	516364
2005.	319218	198824	124394	2048852	1330073	718779

Izvor: Monstat, Podgorica (2006).

Prema podacima iz GUP-a Priobalnog pojasa opštine Budva (1986. godina) sa kapacitetom od 35986 ležaja bilo je ostvareno 2,8 miliona noćenja, od čega 50% inostranih. Hoteli su od toga ostvarili 1,13 miliona noćenja, od kojih je 91% bilo inostrano. Prema podacima zvanične statistike (SG CG-98) 1997. godine je bilo zabilježeno 29185 turističkih kreveta, u kojima je ostvareno 1,7 milion noćenja, od čega je inostranih bilo 7%.

#### **4.5.5. Turistička organizacija i turističke agencije**

Na sektoru Budva-Bečići kao i na području opštine Budva nosilac informatike, promocije i propagande turizma opštine je "Turistička organizacija Budve" sa sjedištem u Budvi. Za kompletiranje turističkog informacionog sistema, Turističkoj organizaciji je potrebna pomoć i saradnja upravnih institucija opštine (u čijem je interesu, između ostalog, da tačno registruje i prati sve objekte i vlasnike/držaoce objekata u funkciji turizma, kategoriše turističke objekte i kontroliše njihov standard i sl.).

U opštini Budva registrovano je 44 turističke agencije (koje posjeduju rješenje Ministarstva turizma o ispunjavanju uslova za obavljanje djelatnosti) od kojih je 33 locirano u Budvi.

#### **4.5.6. Rekreacija, fizička kultura i sport**

Fizički sadržaji rekreacije, fizičke kulture i sporta locirani na sektoru Budva-Bečići namenjeni su lokalnom stanovništvu i turistima. Stepem njihove izgrađenosti ne zadovoljava potrebe, zbog čega su oni nedovoljno uključeni u turističku ponudu u funkciji odmorišne rekreacije i sportsko-rekreativnog turizma.

Malih, nedovoljno uređenih sportskih terena ima u okviru hotela (dio hotelske ponude), škola i stambenih blokova. Fizička kultura zastupljena je u svim osnovnim i srednjim školama, koje po pravilu posjeduju otvorene terene za sportove i sportske sale. Zbog nedostatka gradskih otvorenih i zatvorenih prostora za male sportove, najbolji školski tereni i sale iznajmljuju se za sportska takmičenja i treninge, kao i za rekreaciju, što s jedne strane ograničava upražnjavanje fizičke kulture učenika, a s druge strane inspiriše mlade za bavljenje sportom ugledanjem na domaće sportske uzore.

Postoje značajni potencijali za rekreaciju, fizičku kulturu i sport lokalnog stanovništva i za znatno aktivnije uključivanje ovih aktivnosti u turističku ponudu. Uslovi za aktiviranje ovih potencijala su u privlačenju javnih, privatnih i udruženih javno-privatnih ulaganja u otvorene i zatvorene sportske sadržaje, ali i u boljoj organizaciji i komercijalizaciji ovih aktivnosti i sadržaja.

#### **4.5.7. Potencijali i ograničenja**

**Glavne potencijale čine:**

- Prirodni potencijali za kupališni turizam i druge vidove turizma, posebno eko turizam i nautički turizam;
- Izgrađeni turistički kapaciteti i brojni ugostiteljski kapaciteti, u kojima raste kvalitet punude;
- Tradicija i stvorena reputacija Budve i Bečića;
- Manifestacije u funkciji turizma;
- Razuđenost obale sa specifičnim ambijentalnim karakteristikama i kontrastnim planinskim zaleđem; i
- Istorijsko urbani centar Budve i brojna nepokretna kulturna dobra i arheološki lokaliteti.

**Glavna ograničenja su:**

- Nepovoljno funkcionalno i tehničko stanje većeg broja hotela i drugih smještajnih kapaciteta s obzirom na starost hotelskih struktura i prateće infrastrukture više od tri decenije (potreba rekonstrukcije većeg dijela turističkih kapaciteta);
- Nepovoljna struktura smještajnih kapaciteta s obzirom na dominaciju objekata niže kategorizacije odnosno relativno malu zastupljenost smještajnih kategorija komercijalnog karaktera;
- Nedovoljna usklađenost sa klasifikacijom i kategorizacijom smještajnih objekata prema turističkom zakonodavstvu EU i neprilagođenost novim trendovima turističke tražnje koji zahtijevaju selektivni turizam (umjesto masovnog) i specijalizovne hotele (umjesto univerzalnih);
- Pretjerana koncentracija turističkih struktura, koja je suprotna zahtjevima kvaliteta i želje turista za komforom i uživanjem u pejzažu i kontaktu sa prirodom, a takođe i limitirana uskim zaleđem i kapacitetom postojećih uređenih plaža;
- Previsoka tzv. sezonska koncentracija turističkog prometa, budući da se u dužem periodu veći dio prometa (u prosjeku 70%) ostvaruje u julu i avgustu a dodatnih 20% u junu i septembru;
- Nedovoljno razvijena turističko-rekreativna ponuda u prostoru;
- Nedovoljno razvijena tehnička infrastruktura (u prvom redu vodosnabdijevanje, koje je nedovoljno i za sadašnje potrebe, regulisanje otpadnih voda i evakuacija komunalnog otpada, i putna infrastruktura, jer je Jadranska magistrala na pojedinim dionicama pretvorena u primarnu naseljsku saobraćajnicu uz izražen nedostatak parkinga); i
- Konflikti između: atraktivnosti aluvijalnih ravnih površina duž plaža (Slovenske i Bečićke) za razvoj turizma i lokalno najvećeg nivoa seizmičkog hazarda; nekontrolisanog razvoja turizma i zahtjeva za zaštitom autentičnog pejzaža.

**4.6. KULTURNA BAŠTINA I GRADITELJSKO NASLJEĐE****4.6.1. Ocjena postojećeg stanja**

Aktuelno stanje kulturne baštine Crne Gore uopšte, pa samim tim i budvanskog područja, posebno priobalnog dijela gdje je njena koncentracija i najveća, može se ocijeniti kao zabrinjavajuće. Pored finansijskih i kadrovskih problema i nedostataka u postojećoj regulativi i njenoj implementaciji, uzrok ovakvom stanju su katastrofalni zemljotres iz 1979. godine, kao i velika zanemarenost kulturne baštine tokom '90-ih godina 20. vijeka.

Iako su najvrijednija kulturna dobra Crne Gore zaštićena još 1945. godine, ili u narednim decenijama, evidentno je da je dosad najveća pažnja poklanjana pojedinačnim spomenicima, a nedostatak u postojećem Zakonu o zaštiti spomenika kulture (iz 1991. godine) je što ne vrednuje i ne štiti pojedine kategorije ili atribute kulturnog naslijeđa koje bi trebalo da nađu mjesto u Registru zaštićenih kulturnih dobara (npr. kulturni pejzaž, seoske cjeline, moderne urbane cjeline i objekte).

Mada su spomenici ugroženi zbog samog protoka vremena, tj. starenjem njihovog gradivnog materijala i zbog izloženosti prirodnim nepogodama, vrlo često je njihova devastacija posljedica neadekvatnog savremenog tretmana i nepoštovanja važećeg Zakona o zaštiti spomenika kulture, drugih pravnih akata i planskih dokumenata koji se odnose na ove objekte i prostorne cjeline. Navedeno se odnosi i na devastiranje arheoloških, naročito podvodnih lokaliteta, bilo da su zaštićeni ili samo evidentirani, kao i na profanu i sakralnu arhitekturu nastalu na kraju 19. i početkom 20. vijeka, te ambijentalne arhitektonske vrijednosti ruralnog područja - crnogorska sela sa izrazitim, još uvijek očuvanim odlikama tradicionalnog narodnog graditeljstva.

Poseban problem predstavlja narušavanje i devastacija izvorne okoline, tzv. kontakt zone spomenika ili zaštićene cjeline, koji se u dosadašnjim zakonima, a pogotovo u praksi, pokazao kao neriješeno pitanje. Ovdje treba napomenuti da je prvobitni Zakon o zaštiti spomenika kulture Crne Gore (donijet neposredno nakon Drugog svjetskog rata) istovremeno štiti i prirodne rijetkosti, te se u tom smislu može smatrati relativno naprednim.

### **Evidentirana kulturna dobra**

Kulturna baština opštine Budva predstavlja značajan potencijal turističke ponude koji do sada nije bio dovoljno iskorišćen. Područje Budve je najbogatije, među crnogorskim opštinama, sakralnim objektima i spomenicima kulture koje, pored Starog grada Budve i Sv. Stefana, sačinjava oko dvadeset manastira i crkava sa izuzetnom riznicom srednjovjekovnog fresko-slikarstva. Na ovom poručju su zastupljene i stare ruralne aglomeracije, grobljanske crkve i drugi spomenici.

Kao najreprezentativniji dio kulturnog nasljeđa, Stari grad Budva je istorijski grad Crne Gore čija spomenička vrijednost leži u raznovrsnosti kulturnih dobara koje posjeduje. Stari grad Budva osnovali su Iliri u 4-5. vijeku prije nove ere. Današnji gabarit i izgled bedema potiče iz srednjeg vijeka a najveći uticaj na njega su imali Mlečani tokom svoje viševjekovne vladavine. Gradska tvrđava, današnja citadela, kao dio fortifikacionog sistema, takođe potiče iz srednjeg vijeka. Podignuta je na antičkim temeljima, a vremenom je dogradnjom izmijenjen njen prvobitni oblik.

U okviru Starog grada Budva postoje četiri crkve, i to: Santa Marija in Punta iz 9. vijeka; sv. Save Osvećenog iz 12. vijeka; sv. Ivana Krstitelja iz 7. vijeka; i sv. Trojice iz 19. vijeka. Crkva sv. Nikole nalazi se na istoimenom ostrvu ispred Budve, a za ovu crkvu se ne zna vrijeme gradnje, s tim da je izvjesno da je postojala u 16. vijeku.

Od ostalih objekata sakralne arhitekture u neposrednoj blizini Budve nalaze se: manastir Podostrog, sa crkvom Uspenja Bogorodice iz 12. vijeka; manastir Stanjevići, sa crkvom sv. Trojice iz 18. vijeka, i manastir Podlastva iz 15. vijeka, sa crkvom posvećenoj rođenju Bogorodice iz 18. vijeka.

Među fortifikacijama budvanskog područja značajni su srednjovjekovno utvrđenje Đurđevac iz 15. vijeka (iznad Budve, u blizini sela Pobori), kao i Kosmač iz 19. vijeka (naspram sela Brajići). Sveti Stefan, grad na stjenovitom poluostrvu, nekad centar Paštrovića, danas predstavlja ekskluzivno turističko naselje. Prvi put se kao utvrđenje pominje sredinom 15. vijeka. Naselje se vremenom uvećavalo i postajalo gradić, trgovački i politički centar Paštrovića. Na Svetom Stefanu se nalaze tri crkve i to: sv. Stefana iz 15. vijeka, po kojoj je grad i dobio ime; Aleksandra Nevskog iz 19. vijeka; i Uspenja Bogorodice.

U neposrednoj blizini Svetog Stefana nalaze se: manastir Praskavica sa dvije crkve od kojih je glavna posvećena sv. Nikoli (iz 15. vijeka) i manastir Duljevo sa dvije crkve posvećene sv. Trojici (iz 11. vijeka) i sv. Nikoli (iz 19. vijeka).

Petrovac sa okolinom takođe ima značajnu kulturnu baštinu. Nastao je u rimsko doba, iz koga su sačuvana dva kasnoantička rimska mozaika iz 4. vijeka u naselju Mirište. U 16. vijeku Mlečani su u Petrovcu sagradili tvrđavu Kastio. Naselje se počelo formirati krajem 18. i početkom 19. vijeka, i danas predstavlja atraktivno turističko mjesto.

U neposrednoj blizini Petrovca nalaze se: crkva sv. Nedjelje (na vrhu kamenite hridi ispred Petrovca) i crkva sv. Tome (u selu Žukovici iznad Petrovca), manastir Reževići sa dvije crkve posvećene Uspenju Bogorodice iz 13. veka i Sv. Trojice iz 18. vijeka (na mjestu stare crkve posvećene sv. Stefanu), manastir Gradište iz 13. vijeka, sa tri crkve posvećene sv. Nikoli (glavna), sv. Savi i Uspenju Bogorodice (van manastirskog kompleksa).

U Tabeli I-16 je prikazan broj i procentualno učešće na nivou Republike spomenika kulture opštine Budva koji pripadaju trima kategorijama definisanim važećim Zakonom o zaštiti spomenika kulture iz 1991, gdje I kategorija označava spomenike od izuzetnog značaja, II kategorija – spomenike od velikog značaja, a III kategorija – spomenike od lokalnog značaja.

Tabela I-16: Kategorije spomenika kulture u opštini Budva i Crnoj Gori

Teritorija	Spomenici I kategorije		Spomenici II kategorije		Spomenici III kategorije		Ukupan broj spomenika	
	broj	%	broj	%	broj	%	broj	%
Opština Budva	1	2,86	15	11,28	12	5,3	28	7,28
Crna Gora	35	100	133	100	191	100	359	100

U Tabeli I-17 prikazani su registrovani spomenici kulture na prostoru opštine Budva koji su sa posebnim režimom zaštite.

Tabela I-17: Registrovani spomenici kulture \*

RB	Naziv spomenika	Naselje/lokacija	Kategorija	Vrsta
1.	Stari grad Budva	Budva	I	spomenik graditeljstva
2.	Crkva Santa Marija in Punta	Stari Grad	II	arhitektonski
3.	Crkva sv. Ivana Krstitelja	Stari Grad	II	arhitektonski
4.	Crkva sv. Save Osvećenog	Stari Grad	II	arhitektonski
5.	Crkva sv. Trojice	Stari Grad	II	arhitektonski
6.	Manastir Duljevo	Duljevo, Kuljače	II	arhitektonski
7.	Manastir Gradište	Buljarica	II	arhitektonski
8.	Manastir Podlastva	Lastva Grbaljska	II	arhitektonski
9.	Manastir Podostrog	Podmaine, Maine	II	arhitektonski
10.	Manastir Praskvica	Paštrovići	II	arhitektonski
11.	Manastir Reževići	Reževići	II	arhitektonski
12.	Manastir Stanjevići	Stanjevići	II	arhitektonski
13.	Ostaci vile urbane u recepciji bivšeg hotela "Avala" i prostor sa prezentiranim antičkim grobnicama	Budva	II	arheološki
14.	Ostaci Villa rustica sa mozaikom	Mirište, Petrovac	II	arheološki
15.	Sveti Stefan	Sveti Stefan	II	spomenik graditeljstva
16.	Tvrđava Đurđevac	brdo Đurđevac, Pobori	II	arhitektonski
17.	Bedemi sa bastionima	Budva	III	arhitektonski
18.	Crkva sv. Dimitrija	Brajići	III	arhitektonski
19.	Crkva sv. Krsta	Novoselje, Petrovac	III	arhitektonski
20.	Crkva sv. Nikole	ostrvo sv. Nikola	III	arhitektonski
21.	Crkva sv. Petra	Mažići	III	arhitektonski
22.	Crkva sv. Tome	Petrovac	III	arhitektonski
23.	Drobni pijesak	Drobni pijesak	III	istorijski
24.	Most na Velikoj vodi	Budva	III	arhitektonski
25.	Ostaci kastela i lazareta	Petrovac	III	arhitektonski
26.	Prostor između hotela "Avala" i gradskih bedema	Budva	III	arheološki
27.	Spomen groblje interniraca I sv. rata	Buljarica	III	istorijski
28.	Tvrđava Kosmač	Brajići	III	arhitektonski

\*Izvor: Republički zavod za zaštitu spomenika kulture, Cetinje, 2006.

### **Zone sa prirodnim posebnostima**

Od prirodnih vrijednosti u budvanskoj rivijeri najznačajniji su: prirodni predio čistog mora i razučene obale sa rtovima, većim i manjim uvalama i kontrastnim planinskim zaleđem, stari maslinjaci i šume; od pojedinačnih objekata najznačajnija je Velja maslina stara preko 2.000 godina u selu Ivanovići, čiji obim stabla iznosi 12,5 metara, visina oko 10 metara, a ona još uvijek daje plodove.

Na području Opštine nalaze se sljedeća Zakonom zaštićena područja Crne Gore<sup>15</sup>:

- U kategoriji **nacionalnih parkova** (IUCN kategoriji II) nalazi se dio Nacionalnog parka "Lovćen", ukupne površine od oko 6400 ha, od čega se na području Opštine nalazi oko 635 ha);
- U kategoriji **spomenika prirode** (IUCN kategorija III/V) nalaze se sljedeće plaže: Lučica, 0,9 ha; Buljarica, 4 ha; Petrovačka plaža, 1,5 ha; Drobni pijesak, 1 ha; Sveti Stefan, 4ha; Miločer, 1 ha; Bečićka plaža, 5 ha; Slovenska plaža, 4 ha; Mogren, 2 ha; Jaz, 4 ha i Pržno, 2 ha. Ukupna površina ovih prirodnih dobara iznosi oko 30 ha.
- U kategoriji **posebnih prirodnih predjela** (IUCN kategorija III) nalazi se Brdo Spas, površine oko 131 ha.

Ukupna površina Zakonom zaštićenih prirodnih dobara na području Opštine iznosi oko 796 ha.

## **4.7. KOMUNALNI OBJEKTI**

### **4.7.1. Zelene pijace**

Zelena pijaca u Budvi nalazi se u okviru tržnog centra, površine oko 800 m<sup>2</sup>. Ovaj prostor je pokriven i privremenog je karaktera, pa se svake godine obnavlja njegova upotrebna dozvola. Inače, ovaj prostor je u zakupu i njime ne upravlja komunalna služba opštine.

<sup>15</sup> Nacionalna strategija za integralno upravljanje obalnim područjem, DIJAGNOZA, GTZ Kancelarija u Podgorici, mart 2006.

Javno komunalno-stambeno preduzeće Budva upravlja tzv. "kamionskom pijacom", koja se nalazi na obilaznom putu, u blizini autobuske stanice. I ona je privremenog karaktera, njena ukupna površina iznosi 10000 m<sup>2</sup> i opremljena je mokrim čvorom, strujom i vodom. Na njoj se nalazi 25 tipskih objekata.

Tokom ljetnje turističke sezone, ponekad kapacitet zelenih pijaca nije dovoljan.

#### **4.7.2. Groblja i grobljanske usluge**

Na planskom području ima veći broj groblja, uglavnom starih, u Budvi, Bečićima, Boretima, Budvanskom polju, Pod Mainama, Prijevoru, Podostrogu, Lastvi, Brajićima i Poborima.

Groblja su ograđena kamenom ili gvozdenom ogradom, s primjercima starih grobova u obliku sanduka po uzoru na ilirske gromile, i često se u okviru groblja nalazi mala crkva ili kapela. Ova groblja se koriste u skladu sa običajima i tradicijom, ali često bez neophodnih opštinskih propisa u pogledu načina sahranjivanja, naplate lokalnih dažbina i dr.

U Budvi je nedavno osnovano Javno preduzeće "Pogrebne usluge", koje se nalazi u fazi početnog organizovanja.

#### **4.7.3. Vatrogasna služba**

U opštini Budva formirana je Služba zaštite i spasavanja (sa odsjekom u Petrovcu), sa ukupno 60 stalno zaposlenih radnika. Od opreme, Služba raspolaže sa 7 specijalnih vatrogasnih vozila-cisterni, 2 terenska vozila i 1 navalnim vozilom.

Posljednji ogromni požari bili su tokom 1990-ih godina (dva u brdima u okolini Budve), a nakon toga nije bilo većih požara. U 2006. godini bilo je 178 vatrogasnih intervencija, na otvorenom, i u zatvorenim prostorima, mahom gašenja požara u početnoj fazi.

Problem funkcionisanja vatrogasne službe u vrijeme velike saobraćajne gužve (od 17 do 22 časa), odnosno snabdijevanje vodom, rješava se na slijedeći način: a) u ljeto, u sušnim periodima, kada se znatno povećava vjerovatnoća da mogu nastati požari (naročito ako duva sjeverni vjetar), aktiviraju se vatrogasni punktovi na brdu Zavala, u Vali i na Sv. Stefanu (od 17 do 22 časa, ili i duže, sve do smanjivanja saobraćajne gužve); i b) u 2005. godini, u saradnji sa JP Vodovod i kanalizacija, za potrebe vatrogasne službe otvorena su 4 nova hidranta.

Pojačan je vatrogasni nadzor koji se tiče posebnih oblika korišćenja prirode (lov, šetnje i sl.), budući da su ove aktivnosti znatno porasle posljednjih godina.

Još uvijek nije riješen problem nabavke posebne opreme, naime, vatrogasnih helikoptera i brodova, što će biti preduzeto na regionalnom nivou, tj., za nekoliko opština.

#### **4.7.4. Javne plaže**

Budvanska opština ima 21 pristupačnu plažu i 10 plaža koje su sa otežanim pristupom ili koje su nepristupačne. Od 38 km dužine budvanskog obalnog pojasa, skoro 17 km otpada na obalu pogodnu za kupanje, ukupne površine 358000 m<sup>2</sup> i prosječne širine od 25 metara.

U korišćenju plaža primjenjuju se odgovarajući higijensko-sanitarni propisi (za plaže koje predstavljaju komunalne objekte).

Upravljanje plažama nalazi se u nadležnosti JP Morsko dobro Crne Gore, a komunalna policija opštine obavlja samo nadzor stanja čistoće plaža.

#### **4.7.5. Služba dezinfekcije, dezinfekcije i deratizacije**

Nema stalne službe za potrebe dezinfekcije, dezinfekcije i deratizacije. Kada se ukaže potreba za ovim uslugama, one se obezbjeđuju nakon raspisanih javnih tendera.

#### **4.7.6. Gradska kafilerija**

Na području Budve postoji potreba za gradskom kafilerijom. U toku je postupak određivanja njene lokacije.

### **4.8. SAOBRAĆAJ**

Područje Budve ima povoljan saobraćajno - geografski položaj i neadekvatno razvijenu mrežu, kako magistralnih, tako i lokalnih puteva.

Ova konstatacija iz PP opštine odnosi se na cio prostor opštine, ali se može u potpunosti prihvatiti za područje GUP-a; sektor Budva - Bečići. Treba još dodati i veliki nedostatak površina i objekata za stacioniranje vozila.

Na teritoriji zahvata GUP-a Budva – Bečići, najvažnije saobraćajnice su slijedeće:

- M-2 Jadranska magistrala, u dužini od oko 8,9 km, na relaciji Tunel iznad Mogrena do Rafailovića. Širina saobraćajnice je 7,0 m. Već su u toku radovi na proširenju ove saobraćajnice kroz Budvu na 4 kolovozne trake u dužini od 1,64 km, a u planu je da se i kroz Bečiće urade 3 trake cijelom dužinom - pa čak i 4 trake ako je to moguće. Potrebe za rekonstrukcijom i proširenjem ove saobraćajnice su velike. Ono je moguće na navedenim relacijama, ali će to biti vrlo teško zbog terena i blizine izgrađenih objekata na dionicama: centar Budve - Tunel, kao i preko Zavale i na kraju Bečića kod Rafailovića.
- M-2.3, magistralni put Budva - Cetinje. Na teritoriji GUP-a, od Zavale do Stanišića, njegova dužina je oko 7,3 km. Širina puta je 7,0 m, a najveći usponi su do 7%. Svojim karakteristikama ovaj put je u relativno dobrom stanju, a planirana izgradnja treće trake na usponima znatno će doprinijeti povećanju kvaliteta ove saobraćajnice.
- Stari "Kotorski put" od Jaza do Budve, preko Topliša je, pored Jadranske magistrale, alternativna veza Budve sa Tivtom i Kotorom. Međutim, tehničke karakteristike ovog puta nisu zadovoljavajuće, širina mu je 6,0 m, sa nagibima od 12% i krivinama malih poluprečnika. Sistem internih saobraćajnica u naseljima Budva i Bečići je nedovršen, čak i u odnosu na prethodne planove.

U Budvi je stanje slijedeće:

- Najvažnija gradska saobraćajnica je tzv. interna obilaznica. Ona od ulaza u centar Budve preko Budvanskog polja, ponovo izlazi na magistralu kod sadašnjeg stadiona. Cijelom svojom dužinom od oko 3,4 km je izuzetno opterećena, i sa funkcijama za koje nije bila planirana. Pored prikupljanja lokalnog saobraćaja iz bočnih ulica, često služi i za tranzit teških vozila koja prolaze kroz Budvu u ljetnjoj sezoni. U isto to vrijeme služi i velikom broju Budvana i turista za parkiranje vozila, jer na okolnim parcelama i u okolinim objektima nema prostora za smještaj vozila. Specifičan problem je i nepostojanje regulacionih linija od strane graditelja, koji ne ostavljaju dovoljno prostora između puta i objekata ni za trotoare, što na nekim mjestima ne omogućava separaciju kolskog i pješackog saobraćaja, što usporava saobraćaj i ugrožava bezbjednost pješaka;
- Opis teškoća funkcionisanja obilaznice u potpunosti važi za skoro sve interne saobraćajnice u Budvanskom polju;
- Poseban problem u ovom dijelu grada je nedostatak internih veza između pojedinih naselja u Budvanskom polju. To se posebno odnosi na veze između Rozina i djelova Podkošljuna između magistrale i obilaznice;
- U Lazima je mreža saobraćajnica nerazvijena i sa velikim odstupanjima od pravila izgradnje i proširenja regulacionih linija;
- U ostalim dijelovima Budve iznad magistrale: Dubovica, Bjeli Do, Babin Do, stanje je neznatno bolje, ali nije zadovoljavajuće;
- Povezanost okolnih naselja sa Budvom nije tako kritična jer su uglavnom povezana preko saobraćajnica van obilaznice GUP-a. Jedino je loša veza prema naselju Podostrog;
- U centralnoj zoni Budve, mreža saobraćajnica nije kompletirana jer nisu izgrađeni pojedini dijelovi koji bi omogućili formiranje manjeg internog saobraćajnog prstena, koji bi znatno doprinjeo kretanju vozila. Taj prsten čine slijedeće postojeće i neizgrađene saobraćajnice: nastavak Mediteranske ulice od Pošte do Sajma, upravna veza do magistrale, a u nastavku ovog pravca, davno planirana kratka veza do ulice u kojoj su Dom zdravlja, Sportski centar i Autobuska stanica, i dalje obilaznicom i Kotorskim putem do Pošte.

U svim navedenim zonama u gradu veliki je nedostatak parkinga i garaža.

Prema studiji "Elaborat regulisanja saobraćaja na opštini Budva" na teritoriji grada postoji 1100 parking mjesta na označenim parkinzima, gdje se naplaćuje parkiranje. Svi ovi javni parkinzi se nalaze u centralnoj zoni grada, uglavnom ispod magistrale. Kolektivne garaže ne postoje.

Samo neki veći hoteli i turistička naselja imaju svoja parkirališta i garaže. To su uglavnom hoteli ispod magistrale.

Kako doći do broja potrebnih parkinga i garažnih mjesta za smještaj vozila, kao i do mjesta za lociranje budućih kolektivnih parkinga i garaža? Dodatni problem svemu ovome je što se utvrđeni maksimalni broj razlikuje skoro 3 puta od broja koji bi zadovoljio Budvu tokom dijela godine kada nije turistička sezona.

Ako se pretpostavi da oko 1/2 stanova ima obezbijeđeno parkiranje na sopstvenim parcelama (što je vrlo optimistička pretpostavka) što znači, da pored navedenih 1100 parking mjesta, imamo još 2300 mjesta, to ukupno čini 3400 vozila.

Procjenjuje se da su ukupne sadašnje potrebe za parkiranjem preko ljeta između 6 i 7 hiljada vozila, što znači da je sadašnji nedostatak oko 2500 do 3500 parking mjesta.

U Bečićima je stanje, u odnosu na Budvu, utoliko bolje što je mnogo manja koncentracija korisnika prostora (stanovništvo + turisti).

U internoj mreži saobraćajnica nedostaje davno planirana interna obilaznica koja međusobno povezuje pojedine dijelove naselja iznad magistrale.

Veze Bečića sa gravitirajućim naseljima (Ivanovići, Podbabac-Markićeвиći) nisu zadovoljavajuće, jer su postojeći putevi izgrađeni po starim trasama, a širine su male i nagibi veliki.

Procjena broja potrebnih parking mjesta nije obavljena posebnim elaboratom, kao što je to urađeno za Budvu. Računajući da je najveća koncentracija korisnika prostora oko 6-7 hiljada u toku ljeta, broj potrebnih parking mjesta je oko 1400. Procijenjeno je da trenutno nedostaje oko 500 parkinga.

## **4.9. HIDROTEHNIČKI SISTEMI**

### **4.9.1. Ocjena stanja**

#### **Opšte ocjene i polazište**

Razvoj vodoprivredne infrastrukture na području opštine Budva nije adekvatno pratio socijalni, ekonomski, urbani, turistički i drugi razvoj razmatranog područja, te je došlo do ozbiljnog zaostajanja u razvoju hidrotehničkih sistema. To zaostajanje vodoprivredne infrastrukture, ukoliko ne bi bilo otklonjeno tokom realizacije Plana, moglo bi da ugrozi sve druge planske ciljeve razvoja opštine, posebno razvoj turizma i uslove za urbanizaciju naselja. Ti problemi se posebno odnose na slijedeće oblasti:

- Sistemi za snabdijevanje vodom zaostaju za potrebama, njihovo funkcionisanje postaje sve napregnutije i sve neizvjesnije u punoj turističkoj sezoni, koja se poklapa sa malovodnim periodima na svim izvorima;
- Stanje mreže distributivnog sistema je dosta loše, zbog čega se javljaju veliki gubici u mreži, što znatno otežava situaciju u vodovodu koji se sreće sa problemima ograničenja i nedovoljnih kapaciteta izvorišta u malovodnom dijelu godine;
- Kanalizacioni sistemi za otpadne vode su nedovoljno razvijeni, i po obuhvatu kanalizacione mreže i po stepenu priključenja domaćinstava na sistem, zbog čega je sve više ugrožena elementarna sanitacija naselja, jer se otpadne vode ulivaju u manje vodotoke i preko njih dospjevaju u središte grada i u uređenu obalnu zonu;
- Nepostojanje postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda naselja, koje se sada upuštaju neposredno u more, izaziva pogoršanje kvaliteta vode priobalnog mora i sve više ugrožava ciljeve turističke valorizacije prostora;
- Nedovoljna razvijenost kanalizacije za atmosferske vode i neuređenost manjih bujičnih vodotoka koji teku sa pobrđa ugrožava urbanu strukturu naselja i saobraćajnice;
- Kapaciteti plaža postaju nedovoljni u odnosu na porast turista, te se otvara problem radikalnijih rješenja proširenja prostora za kupanje.

Godine 2001. usvojena je i stupila je na snagu Vodoprivredna osnova Republike Crne Gore (VOCG). Taj najviši planski dokument u oblasti voda, koji definiše strategiju, kriterijume, uslove i ograničenja za razvoj vodoprivredne infrastrukture, utvrdio je i osnovne konfiguracije nekih vitalnih sistema, prije svega u domenu snabdijevanja vodom naselja. Takođe su definisani i kriterijumi zaštite kvaliteta voda i zaštite priobalnog mora. Ti kriterijumu treba da budu polazište za rješavanje vodoprivrednih sistema opštine Budva, pošto VOGC po svom pravnom tretmanu ima karakter uredbe.



## Vodovodni sistemi

### Karakteristike vodovodnog sistema

Vodovodni sistem Budve je jedinstvenim magistralnim i distributivnim cjevovodima povezana hidraulička cjelina, koju sačinjavaju grupe karstnih izvorišta koja se različito angažuju i koriste u ljetnjem i zimskom periodu, pumpne stanice i rezervoari za ostvarivanje hidrauličke stabilnosti sistema. Glavno izvorište je izvor "Reževića rijeka", a dopunski izvori u toku ljetnjeg perioda su: "Podgorska vrela", "Sjenokos" i bunar u Buljaricama. Radi se o karstnim izvorima koje karakteriše najmanja izdašnost tokom ljeta (u vrijeme najveće potrošnje vode), dok je naveća izdašnost u zimskom periodu. Karakteristike nekih od važnijih izvorišta su slijedeće:

- Izvorište "Reževića rijeka", sa vodozahvatom u vidu galerije, ima veoma neravnomjernu izdašnost. U zimskom periodu je vrlo izdašno, sa  $Q_{max}$  do 2000 l/s, dok mu se kapacitet ljeti spušta na samo oko (50÷60) l/s. To je glavno izvorište sistema tokom zimskog perioda i njegova velika neravnomjernost je osnovni problem čitavog Budvanskog vodovoda, jer se kapacitet smanjuje upravo u jeku najveće potrošnje tokom ljeta. To izvorište je veoma značajno za opštinu i u uslovima realizacije Regionalnog sistema Crnogorskog primorja;
- Izvorište "Buljarica", koje bušenim bunarom "Dobra voda" eksploatiše podzemne vode u Buljaričkom polju u podnožju brda "Gradac". Sa kapacitetom od  $Q_{min} = 20$  l/s do  $Q_{max} = 50$  l/s, to izvorište sada snabdijeva Buljaricu i prvu visinsku zonu Petrovca. Izvorište je izuzetno važno za hidrauličku stabilnost vodovodnog sistema, te ga treba zaštititi i koristiti u budućnosti i nakon razvoja regionalnog sistema;
- Izvorište "Loznica" iznad Rafailovića, kapaciteta od 5-20 l/s, sa istoimenim rezervoarom, iz koga se snabdijevaju visoko locirana naselja i sela, dok se dio vode uvodi u Budvanski vodovod;
- U jeku turističke sezone, na sistem je priključeno i izvorište van neposrednog konzumnog područja, tj., izvorište "Sjenokos", sa bušenim bunarima u dolini rijeke Orahovštice, kojima se eksploatiše podzemna voda u široj zoni lokacije Podgor i formira podsistem Budvanskog sistema "Podgor-Pržno" sa cjevovodom dužine oko 3900 m. Taj podsistem omogućava da se prepumpavanjem u vodovodni sistem Budve, u zoni Pržna, uvede 200 L/s, koliko iznosi instalisani kapacitet crpnih stanica CS "Podgor" i CS "Utrg". Osnovni problem i tog podsistema je taj što mu kapacitet opada tokom leta, dijelom zbog prirodnih hidrogeoloških uslova prihranjivanja, a dijelom zbog nadeksploatacije Podgorskih vrela za potrebe vodovoda Cetinja.

Imajući u vidu promjenljivost kapaciteta izvorišta i veoma promjenljivu potrošnju tokom godine, Budvanski vodovod radi u dva različita režima, zimskom i ljetnjem.

Za okvirno sagledavanje mogućnosti pokrivanja potreba za vodom Vodovoda Budve mogu se usvojiti slijedeće minimalne izdašnosti svih razmatranih izvorišta, koja bi trebalo staviti pod režim sanitarne zaštite, bilo kao izvorišta u funkciji (stalnoj ili samo ljetnjoj), bilo kao rezervna izvorišta, posebno za periode havarijskih situacija:

Rijeka Reževići	55 l/s
Podgorska vrela	160 l/s
Sjenokosi	50 l/s
Zagradac	25 l/s
Smokov vijenac	5 l/s
Sopot	7 l/s
Loznica	3 l/s
Lončar	4 l/s
Topliš	1 l/s
Vrela pod piramidom	5 l/s
<b>Ukupno:</b>	<b>315 l/s</b>

Ključni nedostaci sadašnjeg vodovodnog sistema su slijedeći:

- Nedovoljni kapacitet lokalnih izvorišta u malovodnom ljetnjem periodu koji se poklapa sa vršnom potrošnjom. U kritičnom malovodnom periodu suma kapaciteta svih izvorišta je oko 320 l/s, od čega se u jeku turističke sezone sa lokalnih izvorišta u primorskom dijelu može obezbijediti oko 150 l/s, dok se iz zaleđa (Podgor) može dovesti oko (180÷200) l/s,

realnije oko 160 l/s. U nekim hidrološki povoljnijim periodima rekordno vršno zahvatanje se pelo do oko 400 l/s, ali se sa tim vrijednostima ne može računati, jer je mala pouzdanost takvih režima zahvatanja vode. Na sadašnjem nivou razvoja grada procjenjuje se da nedostaje najmanje (60÷80) l/s.

- Loše stanje mreže, sa gubicima koji su prelazili 50%.
- Nedovoljna zapremina rezervoara; treba što prije dograditi oko 5000 m<sup>3</sup> novih rezervoara.
- Potreban je nov gravitacioni cjevovod od Reževića rijeke do Sv. Stefana, kako bi se obezbijedila potrebna propusnost dovoda na tom magistralnom pravcu.
- Neophodna je zamjena dotrajalih pumpnih agregata u sistemu.
- Distributivna mreža nije pratila razvoj naselja, te se javljaju uska grla na više pravaca (Ivanovići, Boreti, Podkošljun, itd).
- Sanitarna zaštita svih postojećih izvorišta je nedovoljna. To se posebno odnosi na izvorište Reževića rijeka gdje se osim neposredne zone sanitarne zaštite nije pristupilo mjerama sanitarne zaštite na širem prostoru. Izvorišta se nalaze u blizini naselja i ugrožena su ljudskom aktivnošću. Njihova zaštita je najhitniji zadatak, da ne bi došlo do trajne degradacije nekih od vitalno važnih lokalnih izvorišta.

### **Kanalizaciona infrastruktura i sanitacija naselja**

#### **Odvodnja otpadnih voda**

Sadašnju kanalizaciju za otpadne vode naselja na području GUP-a sačinjava jedan od četiri nezavisna sistema na prostoru opštine Budva:

- Sistem "Budva - Bečići" kojeg sačinjavaju slijedeći objekti: crpne stanice Stari grad, Budva 1 i 2, Bečići 1 i 2, kao i kolektori profila 400 mm. Otpadne vode iz pravca Budve i Bečića sakupljaju se u sabirnom šahtu na bečićkoj plaži, zatim dolaze u komunitorsku stanicu za odstranjivanje krupnih materijala na rtu Zavala, a potom u dozažni bazen za uspostavljanje brzine oticanja, a zatim se podmorskim ispustom Ø500 mm i dužine 2550 m otpadne vode ispuštaju u more. Sada je na kanalizacioni sistem priključeno oko 90% potrošača povezanih na vodovod. Pošto je potisni cjevovod položen duž obale, na njemu su instalirane crpne stanice u kojima su ugrađeni dizel agregati da automatski reaguju u slučaju nestanka električne energije, kako bi se spriječilo izlivanje kanizacionog sadržaja duž obalnog pojasa.

Naselja i turistički sadržaji na području Jaza nisu priključeni na kanizacione sisteme. Na tom području se otpadne vode odvođe u septičke jame, koje vrlo često nisu ni dobro dimenzionisane, ni vododržive, niti se prazne na organizovan način na vrijeme, te predstavljaju izvore zagađenja.

Ključni problemi kanalizacije i sanitacije naselja su slijedeći:

- Ne postoje postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV), tako da se otpadne vode bez prečišćavanja ispuštaju u more podmorskim ispustima, što nije dobro rješenje sa gledišta sanitacije naselja i očuvanja kvaliteta plaža i priobalnog mora. Sadašnje djelimično mehaničko otklanjanje čvrste faze otpadnih voda je malo efikasno (do oko 40%).
- Zbog lošeg rješenja kanizacionih šahtova, redovna je pojava da pri kišama velikog intenziteta, voda preko šahtova prodire u kanalizaciju za otpadne vode naselja, tako da pumpe ne mogu da prepumpaju cjelokupni dotok otpadnih i provirnih atmosferskih voda. Zbog prethodne pojave djelovi kolektorskog sistema dospijevaju pod pritisak, te dolazi i do izlivanja kanalizacije u niskim priobalnim zonama. Mora se što prije izvršiti renoviranje svih kanizacionih šahti. Takođe, za količinu otpadne vode koja se javlja u špicu potrošnje, podukopski ispust na Zavali (rt između Budve i Bečića) je malog kapaciteta iako je prečnika 500 mm. Na tom mjestu se predviđa i realizacija PPOV (postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda) za čitavo konzumno područje autonomnog sistema "Budva-Bečići".
- Poseban problem sada predstavlja CS Budva 2, sa 4 dotrajala agregata nedovoljnog kapaciteta.

#### **Uređenje vodotoka i kanisanje atmosferskih voda**

Na području GUP-a postoji nekoliko manjih vodotoka bujičnog karaktera. Ti vodotoci presijecaju naselja, ulivaju se u more često u zoni najvažnijih plaža, zbog čega je njihovo

uređenje jedan od preduslova urbanizacije naselja i uređenja i korišćenja prostora. Važniji vodotoci, sa čijim se uređivanjem mora računati su rijeke Jaška, Grđevica, Bečićka rijeka, i potoci Mogren, Topliš, Podkošljun, Vještica, Kukački potok.

### **Uređenje obalnog pojasa i plaža**

Sa porastom broja turista na budvanskom području počinje da se osjeća nedostatak prostora plaža. Ranije najpopularnije plaže u samom gradu (Slovenska plaža, Mogren, itd.) postaju sve opterećenije, što se, pored već pomenutog fenomena nezadovoljavajućeg kvaliteta vode vodotoka koji se ulivaju u more u njihovoj zoni, odražava na stanje kvaliteta obalnog mora i sanitaciju plaža. Zbog toga se tokom dana odigrava proces koji je indikativan i upozoravajući: turisti napuštaju grad, odlazeći na udaljenije plaže, u potrazi za boljim kvalitetom vode i sanitarnim uslovima, kao i prostornim komforom. Ta činjenica upućuje na ozbiljne mjere u dva pravca: (a) proširenje prostora pogodnih za turističko i rekreaciono korišćenje obalnog prostora, kako na postojećim plažama, tako i na mjestima koja sada nisu pogodna za tu svrhu, prije svega zone visokih i nepristupačnih obala; i (b) mjere uređenja gradskih plaža i njihove što bolje sanitacije.

## **4.10. ELEKTROSABDIJEVANJE I ELEKTROENERGETSKA MREŽA**

### **4.10.1. Elektrosabdijevanje i elektroenergetska mreža na području opštine**

#### **Podaci o mreži i objektima**

##### **Mreža 110 kV**

Područje opštine Budva napaja se iz TS 110/35 kV "Markovići", instalisane snage 20+40 MVA. TS "Markovići" se napaja sa prenosne mreže 110 kV, dalekovodima Podgorica-Budva, Cetinje-Budva, Tivat-Budva i Budva-Bar. Stubovi su čelično-rešetkasti, a užad Al-Ce, presjeka 3x150 mm<sup>2</sup>. Postojeća mreža 110 kV zadovoljava u normalnim okolnostima.

##### **Mreža 35 kV**

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

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

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

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

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

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

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

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

Na ovom naponskom nivou nema lokalne automatike niti daljinskog upravljanja, kao ni na nižim naponima.

##### **Mreža 10 kV**

Ugrađeni su kablovi sa PVC izolacijom, različitih tipova i presjeka: 95 mm<sup>2</sup> -bakarni, i 150 mm<sup>2</sup>-aluminijumski. Mali je broj vodova presjeka Cu-70 mm<sup>2</sup>, i vrlo malo dionica manjeg presjeka.

Broj izvoda iz TS 35/10 kV na području Budve je takav da se električna energija može prenijeti bez preopterećenja, kao i uz zadovoljavajuću sigurnost napajanja, jer postoji mogućnost dvostranog napajanja za skoro sve trafostanice TS 10/0,4 kV.

### **Mreža 0,4 kV**

Niskonaponska mreža područja Budve i Bečića je pretežno kablovska. Ima nešto malo vazdušne mreže u gornjim zonama, a tendencija je da se i ona zamijeni kablovskom, jer stvara velike probleme u održavanju (česta atmosferska pražnjenja i dr.). Kablovska mreža je tipizirana na nekoliko presjeka i rađena je isključivo kablovima sa PVC izolacijom.

Najčešće korišćeni kablovi za razvod iz trafostanica su Cu-95 mm<sup>2</sup>, ili Al-150 mm<sup>2</sup>, pa dalje u mreži preko razvodnih ormara sa presjecima 70 mm<sup>2</sup>, 50 mm<sup>2</sup>, 35 mm<sup>2</sup>, 25 mm<sup>2</sup>, sve do kućnih priključaka 16 mm<sup>2</sup>. Mreža je radijalna i dosta kvalitetna.

### **Potrošnja elektroenergije**

Potrošači su podijeljeni na dvije osnovne kategorije - domaćinstva i "ostale" potrošače.

Elektrodistribucija vodi podatke o potrošnji po naponskim nivoima 0,4 kV i 10 kV, u zavisnosti da li su priključeni na elektrodistributivne trafostanice 10/0,4 kV, ili potrošač ima sopstvenu trafostanicu u kojoj se vrši mjerenje na 10 kV strani.

U kategoriji domaćinstava, pored potrošnje samih domaćinstava, koja je po strukturi slična potrošnji tih potrošača na bilo kojem drugom području, obuhvaćena je i potrošnja turističke djelatnosti koja se obavlja u domaćinstvima u tzv. "domaćoj radinosti", kao i potrošnja u tzv. kućama i stanovima za odmor, koja se može, takođe, tretirati kao potrošnja u turizmu.

Kod domaćinstava, stopa rasta potrošnje opada sa porastom specifične potrošnje prosječnog domaćinstva.

Ovo je logično kretanje potrošnje električne energije u domaćinstvima, s obzirom na to da se opremljenost domaćinstava električnim aparatima približava zasićenju. Imajući u vidu ove pokazatelje i logiku ovakvog kretanja, u narednom periodu ne bi trebalo očekivati dalji porast potrošnje električne energije prosječnog domaćinstva na području Budve i Bečića, osim što će njihov broj rasti.

Kod ostalih potrošača, naročito hotela i kapaciteta turističke privrede, karakterističan je porast stope potrošnje. U izgrađenim turističkim objektima, zahtjevi u pogledu električne energije su dosta stabilni. Ovo posebno važi za angažovanu vršnu snagu, dok potrošnja električne energije može iz godine u godinu da varira, zavisno od dužine trajanja turističke sezone. Značajne promjene mogu nastupiti poslije rekonstrukcija postojećih kapaciteta, posebno ako pri tome dođe do promjene vrste energije koja se koristi za osnovne potrebe (priprema tople vode, grijanje, hlađenje i dr.), kao i izgradnjom novih kapaciteta.

Što se tiče trafostanica TS 10/0,4 kVA, ima ih različitih po tipu i snazi (u zgradama, montažno betonske, stubne i blindirane od 50 kVA do 1000 kVA), ali pretežno snage transformatora 630 kVA. Dosta je uloženo od strane EPCG i Opštine Budva u rekonstrukciju postojećih TS 10/0,4 kV povećanjem snage sa komplet zamjenom opreme (TS V.Vinogradi, TS St.zg.Bečići, TS Serv. zona Jaz,TS Brežine,TS Škola Petrovac,TS Krš Medina,TS Rivijera,TS Petrovac II,TS 4. jul) i druge u kojima je intervenisano u smislu zamjene VN i NN opreme.Time je obezbijeđeno dosta kvalitetno i stabilno napajanje potrošača.

### **Javna rasvjeta**

Javna rasvjeta Budve i Bečića je novijeg datuma, pretežno urađena poslije zemljotresa 1979. godine. Pretežno je kablovska mreža presjeka 10 i 16 mm<sup>2</sup>, a stubovi kandelaberski, visine 4-5 m, zatim stubovi visine 8 m i stubovi sa lirom visine 11 m. Svjetiljke su raznih tipova, a izvori svjetlosti živa, natrijum i obične sijalice (Stari Grad).

## **4.11. RAZVOJ TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE**

### **4.11.1. Fiksne komunikacije**

Sadašnja organizacija telekomunikacione mreže je takva da fiksne komunikacije cijelog područja, koje pripadaju „Crnogorski Telekom“, organizaciono pripadaju glavnoj telefonskoj centrali Budva, koja je u sastavu mrežne grupe Cetinje. U Budvi je instalisan savremeni digitalni komutacioni čvor na koji su, pomoću optičkih kablova i odgovarajućih sistema prenosa povezani **udaljeni pretplatnički stepeni** (u daljem tekstu: UPS), koji su locirani u gradskom jezgru ili u naseljima na području opštine Budva. Izgrađenost TT kanalizacije je solidna u dijelu Budva – Bečići.

Za svako planiranje telekomunikacione mreže od presudne važnosti je početno stanje te mreže. Stanje fiksne telekomunikacione mreže u opštini Budva prikazano je kapacitetima u

komutaciji i pristupnim mrežama krajem 2006. godine, kao i u izgrađenosti mreže optičkih kablova:

Tabela I-18: Stanje kapaciteta u komutacijama i pristupnim mrežama (XII 2006)

Red br.	Naselje	KOMUTACIJA				PRISTUPNA MREŽA		
		Tip	Rang	Instalirano	Uključeno	Kapacitet mreže	Zauzeto u mreži	Pripadaju KO
1.	<b>BUDVA</b>	AXE	GC/LC	4992	4561	10950	4608	Budva
2.	Rozino	AXE	UPS	1152	948	1200	957	Budva
3.	V.Vinogradi	AXE	UPS	2432	1792	4900	1801	Budva Maine
4.	Petrovac	AXE	UPS	1792	1291	2900	1299	Petrovac Buljrica I Buljarica II Reževići
5.	Bečići	AXE	UPS	1024	674	3550	684	Bečići Boreti
6.	Sveti Stefan	AXE	UPS	1024	844	2620	861	Sveti Stefan Pržno, Kuljače Tudorovići Reževići
7.	Lastva Grbaljska	AXE	UPS	896	430	2150	436	KO Prijedor II
8.	Prijedor	AXE	UPS	128	89	360	89	KO Prijedor
9.	Lapčići	AXE	UPS	128	30	160	30	Maine, Pobori
10	Ruralna telefonija				114			Maine, Pobori, Brajčići, Buljrica Tudorovići
<b>SVEGA OPŠTINA</b>				<b>13840</b>	<b>10773</b>	<b>28790</b>	<b>10765</b>	

Na teritoriji opštine Budva izgrađeni su slijedeći optički kablovi:

- **Magistralni optički kabl Bar- Kotor**, kapaciteta 48 vlakana, postavljen duž Jadranskog puta i uveden u čvor Budva;
- **Međumjesni optički kabl Budva-Cetinje**, kapaciteta 38 vlakana, postavljen duž odgovarajućeg puta; i
- **Lokalni optički kabl Budva- Bečići-Petrovac**, kapaciteta 12 vlakana.

Svi postojeći UPS povezani su sa matičnim čvorom Budva pomoću optičkih vlakana u gornjim kablovima.

#### Mreža za prenos podataka i internet

Prateći svjetske trendove u razvoju telekomunikacija i prelazak na mreže bazirane na IP-u (Internet Protokol), Crnogorski Telekom je prije par godina pustio u rad MPLS mrežu (MIPNET-Montenegro IP Network) koja će biti nosilac budućeg razvoja Crnogorskog Telekoma i novih sevisa baziranih na Internet protokolu. MIPNET je okosnica ADSL sistema koji u Budvi koristi 640 pravnih i fizičkih lica. Sada je na komutacijama u opštini **instalirano 800, a uključeno 640 ISDN BRA i 14 ISDN PRA priključaka.**

#### TV kablovski distribicioni sistem

Postojeći TV kablovski distribicioni sistem izgrađen je u gradskom jezgru Budve. Sastoji se od prijemne satelitske stanice instalirane u zgradi „Zeta filma“, primarne linije postavljene duž glavne gradske saobraćajnice sve do RT Zavala, i distribicione mreže koja je urađena kompletno samo u Starom gradu i djelimično do nekih drugih objekata.

#### Radio-relejne veze

Na ovom području postoje slijedeće radio-relejne veze: Budva-(Ogoreline pasivni repetitor)-Lovćen i Budva-Spas.

#### 4.11.2. Mobilna telefonija

Na području Plana rade dva operatora mobilne telefonije, „T-Mobile“ i „Promonte“. Operator „Promonte“ ima na teritoriji opštine u radu 10 baznih stanica, a u neposrednom planu

realizacije još 4. Operator „T-Mobile“ ima na teritoriji opštine u radu 11 baznih stanica, a u kratkoročnom planu realizacije nije predvidio instalaciju novih.

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

#### **Ocjena stanja, potencijali i ograničenja**

Prema datim podacima, stanje javne telekomunikacione mreže može se ocijeniti kao veoma dobro. To se ogleda naročito u slijedećem:

- Izvršena je potpuna digitalizacija telekomunikacione mreže;
- Broj uključenih telefonskih priključaka je visok (67,7 telefona/100 stanovnika);
- Veoma dobra izgrađenost pristupne mreže (38% zauzeto u mreži);
- Dobra izgrađenost spojnih optičkih kablova; i
- Riješene telefonske potrebe i u zaleđu a ne samo pored mora (ruralna – WLL).

Što se tiče stanja u mobilnoj telefoniji, već je rečeno da se ona intenzivno razvija. Završetkom već planiranih novih 4 baznih stanica na teritoriji opštine, dobiće se ne samo kvalitetno pokrivanje signalom, nego, što je posebno značajno, obezbijediti mogućnost korišćenja novih usluga preko GSM mreže.

Prema datim podacima, svakako je najveći **potencijal** dobra izgrađenost pristupnih mreža u sadašnjim najvećim turističkim lokalitetima. Zauzetost pristupne mreže na tim lokalitetima je još uvijek mala (Budva 42%, Bečići 19%).

U potencijale spada i relativno dobra izgrađenost TT kanalizacije i optičkih kablova (posebno „međumjesnih“).

#### **4.12. ZAŠTITA I KORIŠĆENJE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA, RAZVOJ POLJOPRIVREDE I REVITALIZACIJA RURALNOG ZALEĐA**

Oko 42% ukupne teritorije opštine Budva nalazi se pod poljoprivrednim zemljištem (5.200 ha), koje je po zastupljenosti i načinu korišćenja jako heterogeno u prostoru. U skladu s dominantno planinskim karakterom prostora, preovlađujući dio poljoprivrednih površina (oko 84%) nalazi se pod trajnim travnjacima (483 ha livada i 3920 ha pašnjaka), dok oranice i bašte zauzimaju u prosjeku svega 7,5% (390 ha), voćnjaci 6,6% (346 ha), vinogradi – 0,7% (6,6 ha) i bare, ribnjaci i trstici – 0,9% (45 ha).

Najveći dio opštinskog područja je pokriven veoma plitkom i erodiranom crvenicom (*Terra rossa*), karakterističnom za mediteransku klimu. Izražene aridnosti tokom ljeta i humidnosti u ostalom dijelu godine, ovo zemljište ima slabu bonitetnu vrijednost. Druga po zastupljenosti je plitka erodirana buavica (alpska rendzina), pogodna jedino za pašnjake i šumu. Mjestimično se sreću deluvijalna, aluvijalna i močvarna zemljišta, koja pripadaju klasi nerazvijenih zemljišta i veoma su heterogenog sastava i različitih fizičkih i hemijskih osobina, dubine profila i prirodne plodnosti. Promjenljivu ekološko-proizvodnu vrijednost imaju, takođe, antropogenizovana smeđa eutrična zemljišta (*Eutrični kambisolol*), zastupljena na terasama flišnog terena Primorja. Izuzev plitkih varijeteta pod pašnjacima, ova zemljišta su pogodna za gajenje raznovrsnih poljoprivrednih kultura, svakako, pod uslovom navodnjavanja, bez kojeg se u aridnoj klimi ne može računati na osiguranje većih i redovnih prinosa, pa ni na poljoprivrednu proizvodnju uopšte.

Velika usitnjenost parcela (prosječno 13,7 ari) otežava, pa često i onemogućava primjenu krupnije mehanizacije. Više od jedne trećine oskudnih oranica i bašta se već duže vremena ne obrađuje. Proizvodnja pšenice i kukuruza je marginalna i sa malim prinosima, što i nije iznenađujuće u datim prirodnim uslovima. Površine pod povrćem su posljednjih godina, takođe, u blagom opadanju, uglavnom, usljed smanjivanja proizvodnje krompira i pasulja, dok je proizvodnja drugih vrsta povrća, prije svega svježeg zelenog povrća, koje je prikladno lokalnom podneblju, u porastu. Pozitivno treba ocijeniti i novije tendencije povećavanja površina pod voćnjacima i vinogradima, kao i otpočinjanje proizvodnje cvijeća. Broj rodni stabala kontinentalnog voća i agruma je u blagom porastu, dok je stanje maslinjaka i dalje nezadovoljavajuće. Zajedno sa smokvama, masline predstavljaju ekonomski najperspektivnije poljoprivredne kulture za gajenje u bližem zaleđu priobalnog pojasa, čineći ujedno i sastavni element njegovih tradicionalnih pejzažnih vrijednosti.

U nekim selima planinskog područja još uvijek se održavaju pojedini tradicionalni oblici baštovanstva na malim privatnim parcelama oko izvora, mahom za potrebe domaćinstava. Iako

je riječ o malim količinama povrtarskih proizvoda, ova proizvodnja ima sve karakteristike jednog posebnog "etno" fenomena, pa je stoga treba čuvati i nastaviti.

Prirodni travnjaci brdsko planinskog zaleđa moraju se, takođe, vrijednovati ne samo u ekonomsko-proizvodnom pogledu, već i sa stanovišta interesa za očuvanjem biološke raznovrsnosti. Pored obnove govedarstva i ovčarstva, mjestimično bi trebalo podržavati i razvoj konjarstva, kozarstva, pčelarstva, itd. Sve je to u interesu unapređenja pejzaža, zaštite prirode i očuvanja tradicionalnih ekonomskih i kulturno-istorijskih sadržaja ruralnog zaleđa, čiji se razvoj mora sagledavati u međudnosu s razvojem gradova i drugih turističkih centara lociranih u priobalnom pojasu. Ne manju pažnju bi trebalo pokloniti zaštiti i unapređenju ekoloških i društvenih funkcija šuma, podrškom ulaganjima u poboljšanje strukture šumskog fonda, pošumljavanju erodibilnih terena, izgradnji/uređenju šumskih puteva i sl.

Prihvatajući kriterijume koje primjenjuje OECD, sa 128 stanovnika na 1 km<sup>2</sup>, cijela teritorija opštine Budva može se posmatrati kao ruralno područje, specifično po preovlađivanju turističkih, u odnosu na poljoprivredne funkcije prostora. Shodno tome, aktivnosti koje povećavaju konkurentnost ruralnog zaleđa Budvanske rivijere, kao mjesta stanovanja, privlačenja turista i kapitala, odnosno vođenja ekonomskih, rekreativnih i drugih aktivnosti, uslovljavaju njegov održivi razvoj. Po prirodnim uslovima i istorijskom nasljeđu, opština Budva ne spada u područja u kojima se obnova sela može zasnivati na okretanju značajnijeg dijela lokalnog stanovništva ka isključivom bavljenju poljoprivrednom proizvodnjom. Sa 0,8% poljoprivrednog u ukupnom stanovništvu, Opština ima danas naglašeno deagrarizovanu ekonomsku strukturu, o čemu govori i gotovo zanemarljivo učešće poljoprivrede u društvenom proizvodu. Realne izgleda za očuvanje lokalno specifičnih agroekoloških dobara pruža povezivanje turističkih i drugih komplementarnih aktivnosti s dopunskim angažovanjem na obradi zemljišta, njegovanju raznovrsnih voćaka, uzgajanju stoke i drugim vrstama poljoprivredne proizvodnje, usmjeravane u skladu sa zahtjevima prirodne sredine, čime se obezbjeđuje i očuvanje pejzaža, uz istovremeno povećanje zaposlenosti na lokalnom nivou.

**Osnovne razvojne potencijale** ruralnog zaleđa Budvanske rivijere čine:

- Prirodne ljepote predjela, blaga klima, bogato kulturno-istorijsko nasljeđe i druge privlačnosti ne samo za privremeni boravak, već i za stalno naseljavanje;
- Pogodnosti mediteranskog podneblja za proizvodnju maslina, smokava, agruma, raznovrsnog povrća, cvijeća i drugih tržišno atraktivnih poljoprivrednih kultura;
- Povoljni agroekološki uslovi za organizovanje organskog sistema povrtarske proizvodnje, kao i za dobijanje robne marke stočnih proizvoda zaštićenog imena geografskog porijekla;
- Velike površine kserofilnih pašnjaka, koji obezbjeđuju poseban kvalitet stočnih proizvoda;
- Pozitivni trendovi tražnje na lokalnom i širem tržištu za hranom posebnih odlika kvaliteta;
- Rast cijena zemljišta, prije svega, usljed pojačanog interesa inostranih investitora za nabavkom nekretnina i podizanjem turističko-rekreativnih objekata po selima, što na posredan način pozitivno utiče i na odnos lokalnog stanovništva prema svojoj poljoprivrednoj baštini; i
- Realni izgledi za institucionalnu podršku održivom razvoju poljoprivrede i sela, usljed orijentacije agrarne politike Republike Crne Gore na prihvatanje modaliteta, kriterijuma i standarda EU.

Očuvanje, zaštitu i adekvatno korišćenje agroekoloških dobara budvanskog područja, u funkciji razvoja poljoprivrede i boljeg uređenja ruralnog i ukupnog prostora, otežavaju slijedeća **ograničenja**:

- Nedovoljna dostupnost društvenoj i tehničkoj infrastrukturi, a naročito slaba saobraćajna povezanost većine seoskih naselja sa magistralnim putničkim pravcima;
  - Nepogodnosti prirodne osnove pretežnog dijela ruralnog prostora za ostvarivanje rentabilne/cjenovno konkurentne poljoprivredne proizvodnje;
  - Prekomjerna orijentisanost lokalnog stanovništva na obezbjeđenje visokog životnog standarda po osnovu turističkog „rentijerstva“, uz istovremeno zapostavljanje drugih vidova privrednih, a naročito poljoprivrednih aktivnosti;
  - Visoki stepen zaparloženosti obradivih zemljišta, posebno maslinjaka i oranica;
-

- Relativno visoki stepen degradacije biljnog pokrivača prirodnih travnjaka, uglavnom, zbog viševjekovnog odsustva odgovarajućih meliorativnih mjera, posebno u odnosu na pašnjake;
- Usporena difuzija naučno-tehničkog progressa, savremenih ekoloških standarda, ekonomskih znanja i tržišnih informacija u poljoprivrednu praksu; i
- Nekritično prihvatanje stranih uzora života, stanovanja i uređenja okućnice, koji su neprikladni lokalnom ambijentu i graditeljskom nasljeđu.

#### 4.13. UREĐENJE PREDJELA

Ovdje se termin predio, prema *Evropskoj konvenciji o predjelu (European Landscape Convention)*, koristi u značenju "...prostora kako ga vide ljudi, čiji karakter predstavlja rezultat akcije i reakcije prirodnih/ili ljudskih faktora". Kao dio ukupnog prostora, podrazumijeva i vizuelni obuhvat jedne cjeline, ali ne samo to, jer se pod planiranjem predjela podrazumijeva ne samo "...planiranje vizuelnog aspekta korišćenja...", već i "...planiranje čovjekovog habitata unutar skupa abiotičkih (vazduh, voda i zemlja) i biotičkih (biljke i životinje) aspekata životne sredine".

Savremeni koncept planiranja predjela, koji promovise *Konvencija*, usmjeren je ka tome da se ostvari ("dostigne") održivi predio, koji treba da bude funkcionalan u ekonomskom pogledu, skladan u ekološkom pogledu i skladan i koristan u socijalno-kulturnom pogledu.

U većem broju planskih dokumenata višeg reda u Crnoj Gori (Republičkom prostornom planu, Prostornom planu za područje morskog dobra itd.), definisano je nekoliko **principa odnosno ciljeva uređenja predjela** koji se neposredno i posredno odnose i na šire budvansko područje:<sup>16</sup>

- Raznovrsnost i posebnost pejzažnih oblika, kao sastavni djo tzv. "teritorijalnog kapitala" određenog područja, predstavlja osnovu za razvoj određenih privrednih grana (uključivši i turizam), u skladu sa principima održivog razvoja;
- Zaštitom drugih vrijednih prirodnih cjelina, sa izvornim mediteranskim biodiverzitetom, očuvace se karakter pejzaža na Crnogorskom primorju i njegovom zaleđu;
- Zaštita i uređenje predjela vrši se kroz utvrđivanje zona, sa odgovarajućim režimom zaštite, gdje će se štititi osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž morskog dobra;
- Treba težiti zadržavanju autentičnih odlika pejzaža;
- Posebno treba voditi računa: o racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora; što manjem zauzimanju novih prostora; korišćenju očuvanih prostora (uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža); zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura; očuvanju vrijednih grupacija egzota (naročito uz obale, saobraćajnice, šetališta i pristane); zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rješenja (kao dijelova autohtonog kulturnog pejzaža odnosno nasljeđa); zadržavanju autetičnosti pristana; zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu i dr.;
- Naročito treba obratiti pažnju na zaštitu plaža, posebno u pogledu: a) zaštite od neplanske izgradnje hotela, stambenih objekata, saobraćajnica i druge infrastrukture; b) obezbjeđenja šireg zaštitnog pojasa zelenila, koji bi sa plažom činio veći rekreativni pojas (jer se usljed sve intezivnijeg korišćenja plaža nameće obaveza njihovog stalnog održavanja); i c) izbora biljnih vrsta, koji treba zasnovati na autohtonim vrstama uvažavajući ekološke karakteristike prostora;
- Posebno, pejzaž budvanskog područja predstavlja primjer pejzaža najviše (izuzetne) kategorije, koji sadrži veliki broj prirodnih, naseljskih, kulturnih, spomeničkih i drugih slojeva odnosno elemenata; i
- Uopšte uzev, pejzaž treba čuvati, unapređivati i koristiti kroz definisanje raznih opštih i posebnih planskih politika, u čemu naročito važnu ulogu imaju prostorno i urbanističko planiranje.

U biogeografskom i ekološkom pogledu, na prostoru Crne Gore postoji 10 pejzažnih tipova i 21 pejzažna jedinica, a prostor opštine Budva obuhvata dvije jedinice, tj., obalno područje srednjeg i južnog Jadrana i planinski masiv Lovćena.

Osnovna karakteristika ovog predjela jesu pjeskovito šljunkovite plaže, od kojih je većina pod zaštitom kao spomenik prirode, smještene u otvorenim uvalama i zalivima između strmih

<sup>16</sup> Djelimično reformulisano i prilagođeno svrsi i prirodi ovog planskog dokumenta.



krečnjačkih grebena i rtova. Karakteristika ovog dijela jeste zimzelena vegetacija, tj. makija i stjenovite strme krečnjačke stijene. Na priobalnim stijenama u okolini Budve, drvenasta mlječika izgrađuje zajednicu sa maslinom. Drvenasta mlječika je zakonom zaštićena kao rijetka i dekorativna vrsta, zbog čega je zaštita ovog predionog-pejzažnog elementa od izuzetnog značaja.

Panoramsku sliku grada Budve upotpunjuje ostrvo Sv. Nikola, na kojem se takođe nalazi nekoliko plaža.

Posljednjih godina budvanski predio je doživio aktivnu transformaciju, i to usljed antropogenih uticaja, odnosno sve intenzivnije izgradnje hotelskih kompleksa i zgrada, koje po svojim gabaritima odudaraju od prirodnih karakteristika prostora. Pored toga, sastavni dio predjela čini magistrala, koja ostavlja trag u predjelu, s brojnim odronima i vidljivim znacima erozije. Takođe, i kamenolomi negativno utiču na predio.

Pored toga, antropogeni uticaji su stvorili i pojedine potencijale. Na primjer, naročito su važni posebno oblikovani stari vrtovi, gdje treba posebno voditi računa o očuvanju njihovog biljnog fonda. Pored toga, od posebne vrijednosti jeste ruralni predio sa relativno dobro očuvanim starim selima odnosno objektima seoske arhitekture, inače veoma dobro uklopljenim u šire okruženje, i kao značajan potencijal za budući razvoj ovog prostora.

**Glavni problemi** su:

- Generalno ugrožen biološki, geografski i pejzažni diverzitet, inače jedan od najvažnijih resursa i osnov komparativnih prednosti i konkurentske sposobnosti budvanskog područja;
- Neplanska gradnja duž obale;
- Izgradnja bez dovoljno zastupljenih elemenata tradicionalne arhitekture;
- Sve češće uništavanje mediteranske vegetacije,
- Šumski požari;
- Neadekvatne pejzažne intervencije;
- Nekontrolisano zauzimanje plaža ugostiteljskim objektima;
- Neadekvatna opremljenost plaža;
- Neuređeni brojni pristani;
- Negativan uticaj kamenoloma; i
- Posebni problemi na planinskim stranama Lovćena: šumski požari; devastacija šumskih ekosistema; i erozivni procesi na južnim padinama.

#### 4.14. ZAŠTITA PRIRODE

Na teritoriji opštine Budva intezivan razvoj turizma i izgradnja čitavih turističkih i stambenih kompleksa koji premašuju dozvoljene gabarite i koju ne prati adekvatna infrastrukturna i komunalna opremljenost, utiče na narušavanje ne samo izdvojenih prostora pod zaštitom, već i ostalih prirodnih resursa.

Posljednjih godina sve veća pažnja je usmjerena promociji prirodnih dobara. Kampanja za obilježavanje prirodnih dobara je rezultovala postavljanjem tabli sa nazivom i kategorijom zaštićenog prirodnog dobra na cijeloj teritoriji Crne Gore, pa tako i na budvanskom području. Međutim, ova promocija urađena je prema nepotpunim naučnim i stručnim osnovama. Sela na teritoriji opštine Budva, svakako da zahtijevaju posebnu pažnju u pogledu zaštite i konzervacije, ali je za tu svrhu neophodno obezbijediti odgovarajuće naučne i stručne osnove.

Na teritoriji opštine Budva nalazi se **veći broj zaštićenih prirodnih dobara** (objekata prirode):

- U okviru kategorije rezervati prirodnog predjela, zaštićene su plaže Jaz (površine 4 ha), Mogren (2 ha), Slovenska plaža (4 ha), Bečići (5 ha);
- Brdo Spas, iznad Budve, zaštićeno je na ukupnoj površini od 131 ha (granica zaštićenog objekta je prirodna granica brda sa njegovim biljnim pokrivačem);
- U okviru kategorije spomenika prirode, zaštićeno je drvo masline (*Olea europea L./Eam.Oleaceae/*) na lokalitetu Pićanovina, u selu Ivanovići;
- Od ukupnog broja zaštićenih "rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta" na teritoriji Crne Gore (ukupno je zaštićeno 57 biljnih vrsta, 314 životinjskih vrsta, kao i neki predstavnici iz familije orhideja i slijepih miševa), jedan značajan dio nalazi i na teritoriji opštine Budva (oko 1/4 broja vrsta flore i faune);

- Dio zaštićenog Nacionalnog parka "Lovćen" nalazi se na teritoriji opštine Budva (570 ha, od ukupne površine Parka od 6400 ha; od površine zaštitne zone od 8530 ha, na području budvanske opštine nalazi se 2090 ha); i
- Nakon određenog vremenskog zastoja, u toku je postupak tokom kojeg će prvi put biti stavljene pod zaštitu pojedine gljive, kao i neki posebni elementi biodiverziteta.

Od još uvijek nezaštićenih biljnih vrsta, odnosno njihovih staništa, u zoni morskog dobra,

**prioritet ima zaštita slijedećih vrsta:**

- *Calycotome infesta* Guss., rijetka biljka u primorskoj zoni u vegetaciji gariga, registrovana na lokalitetima u okolini Budve;
- *Eryngium maritimum* L., ugrožena vrsta koje ima na neurbanizovanim djelovima budvanske plaže, kao i na pojedinim drugim lokalitetima, i čiji areal je sve manji uslijed širenja turističkih aktivnosti;
- *Leontodon incanus* L., rijetka biljka u Primorju, koja je tipična baš za okolinu Budve; i
- *Putoria calabrica* L.D.C., evidentirana na malom broju lokaliteta između Bara i Budve.

Pored toga, **posebne režime korišćenja prostora treba propisati za pojedina veća ili manja staništa**, od kojih su za očuvanje biodiverziteta i predjela najvažnija slijedeća:

- Zajednica drvenaste mlječike i drvenastog pelina (*Euphorbia dendroides* i *Artemisia arborenses*) kao i zajednice iz sveze *Centaureo-Campanulion*; obrastaju morske klifove na kamenitim obalama u okolini Budve, gdje zbog nepristupačnosti nisu izložene antropogenom uticaju;
- Tvrđolisna žbunasta vegetacija, makija, koja je veoma ugrožena od antropogenih faktora (na primjer, požara, nekontrolisane sječe, nekontrolisanog sakupljanja ljekovitih i aromatičnih biljaka itd.) i uglavnom već degradirana i nalazi se u stadijumu garige ili kamenitih mediteranskih kamenjara; ova stalno zelena vegetacija najrasprostranjenija je na primorskim stranama okrenutim moru na ostrvu Sv. Nikola i na drugim, manjim lokalitetima;
- Predio pseudomakije, koji se nastavlja na predio makije, do 300-400 mm; i
- Sastojine lovora (*Laurus nobilis*), koje se nalaze na padinama primorskih planina, a fragmentirano duž obale od Budve do Petrovca; pod intenzivnim je antropogenim uticajem zbog berbe lovora za potrebe farmaceutske i prehrambene industrije.

#### 4.15. ZAŠTITA I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE

##### **Sumaran prikaz**

Glavni problemi u oblasti zaštite životne sredine dolaze od nedovoljno usmjeravane izgradnje i posljedica koja ona izaziva. Još od masovne obnove građevinskog fonda, odnosno intenzivne izgradnje, nakon zemljotresa 1979. godine, ne vodi se dovoljno računa o usaglašenosti izgradnje sa prostornim mogućnostima i ograničenjima, a naročito o očuvanju biodiverziteta i predionih karakteristika. Uz to, na mnogim mjestima gradi se bez neophodne tehničke infrastrukture, što stvara novu ekološko-prostornu štetu (ispuštanjem neprečišćenih otpadnih voda, nekontrolisanim deponovanjem čvrstog komunalnog otpada itd.). Pojedinačno, **glavni problemi** su slijedeći:

- Degradacija zemljišta, kao rezultat uticaja djelovanja prirodnih i antropogenih faktora (bujične erozije, uticaja saobraćaja, aktivnosti kamenoloma itd.), odnosno, kao rezultat intenzivnog i često nekontrolisanog pretvaranja prostora u građevinsko zemljište; naporedo s tim, zemljište u seoskom području nedovoljno se koristi, naročito za poljoprivredu;
- Povremena zagađenost vodotoka i mora, usljed nepostojanja sistema za prečišćavanje otpadnih voda;
- Povremena zagađenost vazduha, od saobraćaja, grijanja, kamenoloma itd; i
- Prekomjerna buka u glavnoj turističkoj sezoni, od saobraćaja, muzike iz noćnih lokala, razglasa sa čamaca i dr.

##### **Vode**

Iako je kanalizaciona mreža veoma izgrađena (oko 90% otpadnih voda se kanališe), zbog nepostojanja sistema za prečišćavanje otpadnih voda, kao i zbog pojedinih prirodnih karakteristika (postojanje većeg broja manjih prirodnih izvora koji imaju veoma promjenljiv vodni

režim, podložnost stalnih tokova velikim sezonskim oscilacijama i česte bujice, postojanje podzemnih voda u pojedinim područjima i dr.), vodni resursi su ugroženi i povremeno zagađeni. U jednom dijelu, ovo je posljedica kraškog karaktera kopnenih voda, koje su, uopšte uzev, veoma osjetljive na zagađenje. Najveći problem predstavljaju upravo bujične kiše, kada pumpe ne mogu da iscrpu cjelokupnu otpadnu (atmosfersku) vodu. Takođe, korita vodotoka često su zagušena čvrstim otpadom.<sup>17</sup>

I more je izloženo zagađenju fekalnim i otpadnim vodama. Kanalisane otpadne vode, bez tretmana, ispuštaju se u more kroz 3 podmorska ispusta, kod Budve, Sv. Stefana i Petrovca. Podukopinski ispust na Zavali (između Budve i Bečića) je nedovoljnog kapaciteta, naročito u glavnoj turističkoj sezoni.

Započete su aktivnosti na uvođenju sistema za prečišćavanje otpadne kanalizacione vode.

Tokom glavne turističke sezone, neadekvatno čišćenje grada, nedovoljna komunalna higijena, nemarno ponašanje turista i sl., izazivaju dodatno zagađivanje privremenih i stalnih vodotoka i mora.

Sa neadekvatnih smetlišta procjedne vode direktno otiču u more i zagađuju ga (sa izuzetkom deponije Lovanja), pa prioritetno treba preduzeti njihovo saniranje i rekultivaciju.

### **Vazduh i padavine**

Vazduh je zadovoljavajućeg kvaliteta, osim u glavnoj turističkoj sezoni.

Najznačajniji izvor zagađivanja vazduha jeste saobraćaj i to prvenstveno onaj uz Jadransku magistralu, gdje dolazi i do zagađenja neposredne okoline, tj. tla i živog svijeta. Naročito tokom ljetnje turističke sezone, dolazi do pojačane emisije gasova iz vozila, i do velikih koncentracija štetnih materija, posebno ugljen monoksida (CO), azotnih oksida (NO) i olova (Pb).

Dok je brzina automobilske kretanja u gradu i pojedinim drugim naseljima mala, povećana brzina kretanja izvan naselja doprinosi većim koncentracijama olova (Pb) i azotnih oksida (NO), naročito pri brzinama iznad 80 km/h. Zbog prirodnih uslova, ugljovodonici iz gasova i azotni oksidi se transformišu u tzv. fotohemijski smog, koji je veoma štetan.

Posljednjih godina postepeno se smanjuje zagađenost olovom, kao rezultat intenzivnijeg korišćenja bezolovnog benzina.

Vazduh se zagađuje i od grijanja u domaćinstvima, poslovnim objektima i industrijskim pogonima, što ima naglašen sezonski karakter. Osnovne zagađujuće materije koje nastaju spaljivanjem goriva su sumpordioksid (SO<sub>2</sub>), čađ i ugljovodonici (C-H), kao i čvrste (lebdeće) čestice.

Dio zagađenja vazduha dolazi i od kamenoloma. Zatvoreni kamenolom kod Lapčića ne zagađuje vazduh, ali ruži predio, odnosno ostavlja „trajne rane u predjelu“.

Hemijski sastav padavina ne odstupa od uobičajenih (prosječnih) vrijednosti. I sadržaj teških metala (olova, cinka, bakra i nikla) u padavinama takođe je veoma nizak.

Srednja godišnja kiselost padavina je ujednačena. Posljednjih godina češća je pojava tzv. "žute kiše", tj., depozicije pijeska koji vjetrom dolazi iz Sjeverne Afrike.

### **Zemljište**

Od šest ispitanih lokaliteta na teritoriji opštine Budva, povećana koncentracija olova (Pb) u zemljištu nađena je na Gradskoj deponiji 1. Na istoj lokaciji ustanovljena je i povećana koncentracija bakra (Cu). Na lokacijama Raskrsnica 1 i Raskrsnica 2 konstatovan je povećan sadržaj hroma (Cr) i nikla (Ni). Sadržaj poliaromatičnih ugljovodonika (PAH) na lokaciji Gradska deponija 1 prelazi maksimalno dozvoljene koncentracije koje su propisane odgovarajućim propisima. Sve navedeno, predstavlja posljedicu neadekvatnog odlaganja i tretmana komunalnog otpada, kao i emisije izduvnih gasova u saobraćaju.

Na lokaciji Bečići, ispitani uzorci zemljišta pokazuju koncentraciju prirodnih radionukleida u granicama normalnih vrijednosti, a i koncentracija cezijum 137 je mala i u uobičajenim granicama "ovog radionukleida u okruženju".

Uzimajući u obzir da se od 2004. godine naovamo otpad odlaže na privremenoj sanitarnoj deponiji Lovanja, treba očekivati postepeno smanjivanje koncentracije polutanata na Gradskoj deponiji 1.

<sup>17</sup> Nisu bili dostupni podaci o eventualno preduzetim mjerama u pogledu antibujične regulacije (ozelenjavanju/pošumljavanju, održavanju postojećih zahvata/kaskade itd.).

### **Buka**

Buka koja potiče od motornih vozila prekoračuje najviši dozvoljeni nivo buke, tokom dana. U ljetnjem periodu buka je veća nego u zimskom periodu, kao direktna posljedica pojačanih turističkih aktivnosti (muzike iz lokala, razglasa sa čamaca itd.).

Najveća prekoračenja dozvoljenih nivoa buke stalno se dešavaju tokom ljetnje turističke sezone na Slovenskoj plaži.

### **4.16. UPRAVLJANJE OTPADOM**

Od početka 1990-ih godina, na teritoriji opštine Budva odvijali su se, uz određene razlike, procesi koji su karakteristični i za najveći broj drugih područja u Crnoj Gori. Kao rezultat privrednog kolapsa u prvoj polovini prethodne decenije, i docnijeg sporog ekonomskog oporavka i privredne stagnacije, kao i zbog opadanja životnog standarda, produkcija otpada bila je smanjena u odnosu na raniji period. Uopšte uzev, ovo je, s jedne strane, bilo ekološki pozitivno. S druge, u uslovima gdje, zapravo, sistem upravljanja otpadom nije postojao, otpad je odlagan uglavnom neplanski, na divlje, ili, čak, na legalizovane a neuređene deponije (mahom sa strogo definisanim vijekom trajanja, koji je uglavnom prekoračivan). Stoga, iako je relativno bilo proizvedeno mnogo manje otpada nego u razvijenim zemljama, ekološke posljedice bile su znatno nepovoljnije nego u zemljama koje su bile u tom trenutku na većem stupnju razvoja. Stvaranje otrovnih gasova, namnožavanje glodara (koji su potencijalni prenosioci zaraze), zagađivanje rijeka i podzemnih tokova i sl., samo su neki od indikatora ugroženosti životne sredine, koja nastaje odlaganjem otpada na zastarjelim i ekološki neobezbijedenim deponijama. Sumarno, zagađenost otpadom je relativno veoma visoka, mjereno njegovom produkcijom u odnosu na dostignuti stepen privrednog i drugog razvoja. Ona dobija tolike razmjere, da se kao jedan od prioriteta postavlja tzv. "veliko čišćenje predjela", kao stalna aktivnost. Bilo je predviđeno da izgradnja nekoliko novih deponija započne 2006. godine, ali to neće biti ostvareno, a sve neophodne pripreme za njihovo otvaranje u 2007. godini još uvijek nisu preduzete.

Imajući u vidu da turizam i s njim povezane aktivnosti dominiraju na budvanskom području, struktura otpada djelimično se razlikuje od opšteg republičkog obrasca, jer ovdje preovlađuje komunalni otpad, tj., otpad iz domaćinstava i turističkog smještaja. Industrijskog otpada skoro i da nema, jer nema ni većih industrijskih objekata na ovom području.

Zbog strukture komunalnog otpada, ima znatnih mogućnosti za njegovu selektivnu preradu, odnosno za dobijanje veće količine sekundarnih sirovina. Od ukupne mase, oko 25% komunalnog otpada koji se odlaže na deponije čini papirna ambalaža, 10% staklo, 15% plastika (neklasifikovana), po 5% metalne sirovine i tekstil, a organski otpad čak do 25%.

Sistem upravljanja otpadom nije uspostavljen na teritoriji opštine Budva (kao i na širem regionalnom području), dok je praksa neadekvatna, jer dominantni način odlaganja (deponovanja) nije u skladu sa najosnovnijim sanitarnim uslovima i principima zaštite životne sredine. Ne postoji primarna selekcija otpada, niti se otpad ponovo upotrebljava u proizvodnji i industriji. Količina otpada se posljednjih godina povećava, što prati intenzivniji turistički razvoj, a tako treba očekivati i ubuduće.

Domicilno (stalno) stanovništvo budvanske opštine (15909; 2003. godina), kao i 30000-40.000 sezonskih korisnika prostora, posljednjih godina stvori prosječno oko 20000 tona otpada godišnje, koji se odlaže na deponiju Lovanja. Privredni i industrijski otpad ne sakuplja se odvojeno od komunalnog otpada, već se zajedno sa njim takođe deponuje na odlagalište Lovanja, kao i na veći broj improvizovanih ("divljih") odlagališta.

Tokom nekoliko posljednjih godina, čvrsti otpad sa teritorije opštine Budva, zajedno sa onim sa tivatskog i kotorskog područja, deponuje se na, inače jedinu u Republici, privremenu sanitarnu deponiju Lovanja, koja se nalazi na teritoriji opštine Kotor. Ova deponija je zvanično počela sa radom 2004. godine. Opslužuje ukupno 52486 stalnih stanovnika, a godišnje se ukupno deponuje oko 31000 tona otpada.

Kada za odlaganja čvrstog otpada ima ukupnu površinu od 15000 m<sup>2</sup> i njena dva sloja su već skoro popunjena (Tabela I-19). U pripremi je formiranje još jednog sloja. Inače, sanitarna deponija Lovanja urađena je u skladu sa međunarodnim standardima i finansirana je iz donatorskih sredstava Svjetske banke. Dno deponije je u potpunosti hidroizolovano, i postoje svi potrebni obodni i drenažni kanali. Propisno je ograđena i osvijetljena. Na deponiji se ne obavljaju nikakve druge aktivnosti (na primjer, posebna separacija, baliranje, pakovanje,

proizvodnja komposta, prerada u bio-gas i dr.). Usljed svega navedenog, devastacija ovog prostora drži se u granicama podnošljivog minimuma.

Tabela I-19: Deponija Lovanja (na teritoriji opštine Kotor)

Osnovni parametri	Vrijednosti/Stanje
Površina	5,5 ha
Površina kade za odlaganje čvrstog otpada	1,5 ha
Godišnja količina deponovanog otpada	31000 tona
Nadležnost	D.O.O. "Lovanja" (opština Budva, Kotor i JP regionalni vodovod "Crnogorsko promorje" Budva)
Opštine koje deponuju komunalni čvrsti otpad	Budva, Kotor i Tivat
Način prikupljanja otpada prije odlaganja	U kontejnerima zapremine 1,1 m <sup>3</sup>
Učestalost prikupljanja	Svakodnevno, u ljetnjim mjesecima i više puta u toku dana
Način transporta	Kamion

Budući da za vrijeme trajanja turističke sezone broj noćenja i, sljedstveno tome, broj gostiju drastično poraste (do 80000, na teritoriji sve tri opštine), količina komunalnog otpada se takođe poveća, pa se samo na teritoriji opštine Budva stvori 20000 tona otpada godišnje.

Sakupljanje otpada na teritoriji opštine Budva vrši se u kontejnerima zapremine 1,1 m<sup>3</sup>, sistemom potisnih ploča, i na specijalnim vozilima se odvozi na deponiju. Međutim, na teritoriji opštine Budva postoji višegodišnji problem određivanja lokacija za kontejnerske stanice, zbog porasta broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga hitno treba definisati tačne lokacije za postavljanje posuda za odlaganje, u skladu sa direktivama Evropske unije.

Postojeći sistem upravljanja otpadom ne ispunjava osnovne zahtjeve integralnog i održivog upravljanja komunalnim otpadom. Stanje se može popraviti uvođenjem sistema reciklaže, što uključuje i definisanje lokacija za postavljanje posuda za primarnu selekciju otpada, lokacija za reciklažna postrojenja na teritoriji opštine, kao i lokacija za postrojenja za preradu organskih komponenti iz otpada.

Na teritoriji opštine Budva postoji još jedan veliki problem, a to je nedovoljno kontrolisano deponovanje zemlje, građevinskog otpada, kabastog otpada (starog pokućstva, kućnih aparata i sl.) i dr. Ova vrsta otpada odlaže se na zasebnim deponijama. U septembru 2006. godine, zbog realizacije projekta Vodeni grad, sa radom je prestala deponija građevinskog otpada na Topliškom putu. Umjesto nje, za deponovanje građevinskog otpada otvorena je deponija u selu Mažići (brdo Košljun), ukupne površine oko 5.000 m<sup>2</sup>. Navedena deponija je privremenog karaktera i veoma ograničenog kapaciteta, budući da se ne može širiti. Stoga je potrebno formirati trajnu deponiju i za nju odrediti lokaciju, u skladu sa važećim standardima i praksom Evropske unije.

Pored deponovanja, neophodno je sprovesti i druge načine racionalnog upravljanja komunalnim otpadom, a u prvom redu, generalno, reciklažu i ponovno vraćanje sirovina u proizvodne procese. Za rekliranje otpada je, međutim, neophodno prethodno izvršiti njegovu primarnu selekciju (komunalnog čvrstog otpada, medicinskog, organskog i dr.). Svaka od navedenih vrsta otpada ima poseban način prerade, te se suvi neorganski ostaci komunalnog otpada vraćaju u proces proizvodnje, organski otpad se kompostira ili se koristi za dobijanje bio-gasa, a nesagorivi i nerazgradivi ostaci se koriste za nasipanje puteva i slične potrebe u građevinarstvu.

## 5. OPŠTI PROSTORNI MODEL I STANJE ŽIVOTNE SREDINE

Na širem regionalnom području Budve odvijali su se neki procesi koji su karakteristični za čitavu Crnu Goru, a ovdje još intenzivnije nego u drugim djelovima Republike i Primorja. Ovi procesi su suprotni od onoga što je bilo predviđeno u Republičkom prostornom planu iz 1997. godine i predstavljaju, zapravo, negaciju njegovih odredbi. Riječ je o **sljedećim strateškim ciljevima koji su samo djelimično ostvareni, odnosno o onima koji nisu ostvareni:**

- Policentrični model organizacije (devet prostornih cjelina oko vodećih urbanih centara, kao ključnih zona razvoja sa gravitirajućim ruralnim područjima), koji je trebalo da bude jedan od glavnih mehanizama za ublažavanje teritorijalnih razlika u društveno-ekonomskom razvoju, aktiviranju lokalnih prirodnih resursa, smanjenju migracionih tokova i sl., najvećim dijelom nije ostvaren.<sup>18</sup>
- U pogledu regionalne diferencijacije strukture, ona se ostvaruje među definisanim makro regionima, to jest, Sjevernim, Središnjim i Primorskim regionom, a u tome budvansko područje održava svoju posebnost u odnosu na druga regionalna područja.
- U najvećem dijelu realizuju se odredbe o eko-sistemima kao komponenti strukture (iako još uvijek nisu zaštićene pojedine vrijedne prirodne cjeline), premda još uvijek nisu obezbijeđeni svi institucionalni, organizacioni, istraživački i informatički aranžmani (podrške) za njihovo potpuno ostvarivanje.
- Prostorna integrisanost (“integritet strukture”) još uvijek nije postignuta, najprije zbog slabog širenja mreže tehničke infrastrukture, kao i zbog pada njenog kvaliteta. Naročito, sistem subopštinskih servisnih centara, baziran na razvoju odgovarajućih djelatnosti (mala i srednja preduzeća, nove poljoprivredne aktivnosti, i sl.), nije ostvaren.
- Takođe nije ostvarena bolja povezanost sa susjednim područjima u raznim oblastima (saobraćaj, hidroenergetika, zaštita prirode kroz nacionalne parkove, zajednički razvojni programi i sl.), osim što je, izgradnjom tunela “Sozina”, ostvarena bolja povezanost sa širim zaleđem i drugim dijelovima Crne Gore. Još uvijek najveći hendikep, kako za budvansko područje, tako i za većinu drugih područja Crne Gore, predstavlja to što saobraćajne veze između jadranske obale i savsko-moravsko-varđarske doline nisu dovoljno intenzivne i kvalitetne, najprije zbog lošeg stanja putne i željezničke mreže (1), kao i to što na jadransko-jonskom putnom pravcu još uvijek nije izgrađena neophodna tranzitna saobraćajnica (2). Kao posljedica, to veoma otežava ostvarivanje jedne od najvećih komparativnih odnosno konkurentskih prednosti ovog područja, a to je upravo njegov mediteranski položaj.

U pogledu **organizacije i uređenja prostora i privrednog razvoja, glavni problemi** su slijedeći:

- Kao posljedica dejstva većeg broja činilaca, plansko-urbanistička i pejzažna zapuštenost i devastiranost životne sredine je velika (u odnosu na dostignuti stepen razvoja). Velikim dijelom, ovo je posljedica upravo tzv. neplanske (“divlje”, “nekontrolisane”, “nelegalne” itd.) izgradnje. Nelegalna izgradnja se manifestuje na mnogo načina, preko raznih oblika intervencija koje su planski, tehnički i zakonski neprihvatljive, poput: raznih vrsta rekonstrukcija, dogradnji i izgradnji individualnih objekata; postavljanja privremenih objekata; građevinskih intervencija u kolektivnim stambenim zgradama, na štetu zajedničkih i javnih interesa; rada raznih privrednih jedinica na način da se, direktno i indirektno, a uz to u dugom periodu, krše propisi o zaštiti sredine; i dr. Pojedini dijelovi budvanskog područja spadaju među ona gde su nelegalna izgradnja i drugo nekontrolisano zauzimanje (“zaziđivanje”) prostora toliko uzeli maha da su hitno potrebni sanacioni planovi (pored promjene plansko-urbanističke politike, da se zaustave negativni trendovi), da bi se uveo kakav-takav prostorni i ekološki red. Svim oblicima nelegalnih intervencija je, manje ili više, zajedničko to što se njima narušavaju mnogi interesi tzv. “trećih lica”, ili niz javnih/opštih interesa. Evidentno je da rješavanje ovog pitanja nije moguće bez rigoroznije prostorno-urbanističke i ekološke (envajronmentalne) politike, s jedne strane, kao i bez odgovarajuće politike preusmjeravanja zainteresovanih aktera da investiraju na mjestima koja su određena planovima i drugim pravnim odlukama.
- Zbog navedenih, ali i zbog nekih drugih razloga, u pojedinim naseljima velika je sezonska antropopresija prostora, potencirana uskošću primorskog pojasa i njegovom relativno lošom komunikacijskom povezanošću sa zaleđem. U pojedinim djelovima budvanskog područja već se odvija pomenuto, masovno tzv. “zaziđivanje obale” – što

---

<sup>18</sup> Ovdje se na ulazi u raspravu o tome zbog čega ovaj model nije ostvaren.

bi, nastavi li se dosadašnjim intenzitetom, nema sumnje, vodilo skoro trajnom gubljenju njegove atraktivnosti.<sup>19</sup>

- S druge strane, iskorišćenost položaja, prirodnih i stvorenih vrijednosti budvanskog područja nije dovoljna, a naročito onih vrijednosti koje čine njegove glavne komparativne prednosti i okosnicu njegove konkurentnosti u regionalnoj ekonomskoj i kulturnoj utakmici.
- Kao rezultat većeg broja nepovoljnih događaja od druge polovine 1980-ih godina, privredni razvoj budvanskog područja nije se odvijao u svemu prema onome što je planirano, iako razvoj nije zaostajao kao u većini drugih područja Crne Gore. Posebno, privredno restrukturiranje odnosno prilagođavanje turističke privrede nedovoljno je u odnosu na promjene u širem regionalnom i drugom kontekstu.
- Iako je, uopšte uzev, struktura mreže naselja povoljna, nedovoljno razvijene društvena i tehnička infrastruktura utiču na to da pojedine nepovoljne promjene u prostornoj distribuciji stanovništva postaju trajne. Zbog toga, već su nastali strukturni problemi u razvoju i korišćenju sela u primorskom pobrđu i planinskom zaleđu. Reaktiviranje, odnosno programiranje i selektivno intenziviranje ovih sela, jeste od prioritetnog značaja, budući da ona imaju ogromnu vrijednost sa stanovišta razvoja alternativnih oblika turizma i regionalno/lokalno posebne poljoprivrede.

**Ključni problemi u oblasti zaštite životne sredine i očuvanja i unapređenja biološke raznovrsnosti i pejzažne posebnosti su slijedeći:**

- U ovom području postoji stalan i visok seizmički rizik, koji iziskuje preduzimanje standardnih mjera koje su predviđene za njegovo smanjivanje, a time i poskupljuje izgradnju i neke druge intervencije.
- Sistem za prevenciju i regulisanje erozije skoro da ne postoji, a postojeće mjere ne koriste se dovoljno.
- Iako područje obiluje brojnim i izdašnim izvorima vode, u pojedinim naseljima povremeno se dešava nedostatak pijaće i tehničke vode (to jest, vode za komunalne i tehnološke potrebe). U jednom dijelu, ovo je posljedica visoke zapuštenosti sistema za vodosnabdijevanje, velikog gubitka vode "na mreži" i nerazumno niskih cijena vode. Posebno, pojedina velika turistička mjesta i naselja, mahom ona gdje preteže nelegalna izgradnja, uopšte nemaju sisteme za vodosnabdijevanje.
- Uopšte uzev, nedovoljno je kanisanje i tretman otpadnih voda, dok u većem broju turističkih mjesta i naselja uopšte ne postoje sistemi za kanisanje i tretman otpadnih voda (mahom u naseljima gdje preteže nelegalna izgradnja). Takođe, opasnost (rizik i hazard) od izlivanja naftnih derivata u akvatorij nije dovoljno kontrolisana.
- Visok je ekološki rizik od zagađivanja vazduha u budvanskom području, naročito tokom ljetnje turističke sezone.
- Velike su teškoće u očuvanju mediteranskog bio-, geo- i pejzažnog diverziteta, u prvom redu zbog nekontrolisane izgradnje objekata, kao i nedozvoljene odnosno prekomjerne sječe drveta u pojedinim dijelovima budvanskog područja. Ovo iziskuje uvođenje odgovarajućeg sistema najrigoroznije kontrole, da bi se sječa držala isključivo u okvirima sanitarne i/ili ekološki dozvoljive.
- Slično, prema svim, iako pretežno nezvaničnim i neformalnim svjedočenjima, krivolov na moru, naročito najkvalitetnijih vrsta, dobija razmjere koje prijete velikim narušavanjem, pa i gubljenjem dijela biološkog diverziteta akvatorije. Ovdje je, takođe, neophodno hitno uvođenje rigorozne kontrole i preduzimanje zakonom predviđenih sankcija, s jedne strane, kao i stimulativnih mjera usmjerenih ka promjeni strukture izlova, s druge.

<sup>19</sup> U studiji Atraktivne zone i lokacije na Crnogorskom primorju od posebnog interesa za Republiku (2000/2001), koju su Institut za arhitekturu i urbanizam Srbije iz Beograda i Institut za geografiju Filozofskog fakulteta u Nikšiću, na osnovu ugovora sa Ministarstvom uređenja prostora, uradili za potrebe Vlade Republike Crne Gore, definisane su i rangirane tri grupe prioriternih zona i lokacija: zone i lokacije sa većim turističkim razvojnim potencijalima (1); zone i lokacije sa izrazitim pejzažnim i antropogenim vrijednostima (2); i zone i lokacije sa znatnim prisustvom urbanog i ruralnog kulturno-istorijskog nasljeđa (3). U I grupi, u I kategoriji su Bečići, Buljarica i Jaz, u II Kamenovo, Lučice i Slovenska plaža, u III Smokvice (Perazića do), dok u IV kategoriji nema designiranih lokaliteta. U II grupi, u I kategoriji je Miločer, u II Drobni pijesak i Mogren, u III Sv. Nikola, a u IV Crvena glavica. U III grupi, u I kategoriji je Sv. Stefan, u II Stari grad Budva i sela u zaleđu, u III Petrovac i Pržno, dok u IV nema posebno značajnih lokaliteta.

- Visoka je opasnost i rizik od šumskih požara, što nalaže održavanje odnosno uvođenje službe zaštite koja bi bila znatno efikasnija od postojeće, a naročito na najugroženijim područjima u široj okolini Budve.

## 6. OPŠTEUPRAVLJAČKI, PLANSKI, INSTITUCIONALNI, ORGANIZACIONI I INFORMATIČKI PROBLEMI

Postojeći opšteupravljački, planski, institucionalni, organizacioni i informatički aranžmani nisu u svemu adekvatni. Sistem i praksa planiranja su neadekvatni, kao što su i zemljišna politika i stambena politika, naročito u svjetlu uticaja glavnih procesa postsocijalističke/postkomunističke tranzicije, tj., privatizacije, deregulacije/liberalizacije, izgradnje tržišne privrede itd. Dijelovi budvanskog područja su među onima gdje ima najviše bespravne, neplanske i druge neregulirane izgradnje, dotle da su ugroženi mnogi prirodni resursi i izgledi za budući privredni i drugi razvoj. Od podrške koje su neophodne za pripremanje, donošenje i ostvarivanje kvalitetnih planskih odluka, naročito nedostaju institucionalna/organizaciona, statistička/informatička i istraživačka. Nedostaju čitave klase osnovnih podataka i indikatora, naročito za noviji i najnoviji period, koji su neophodni u planiranju prostornog, urbanističkog i drugog razvoja. Praćenje prostornih i drugih promjena nije sistematsko, zaokruženo i trajno, tako da donosioci odluka veoma često ne raspolažu svim neophodnim informacijama. Među planskim elementima odnosno polugama, naročito nedostaje instrumentarijum/mehanizam za ostvarivanje ("implementaciju") odluka, što se, dakako, ne može nadomjestiti instrumentima "divljeg" tržišta. Dio neophodnih mehanizama biće obezbijeđen novim Zakonom o planiranju i uređenju prostora, a biće detaljnije razrađen pratećim propisima. Da bi novi mehanizam bio uspješan, međutim, neophodno je mnogo brže izgrađivanje čvrstog pravnog poretka ("pravne države"), jer samo u njemu je moguće pogodno kombinovati i pogodno uravnotežavati planske, tržišne i druge mjere i instrumente. **Po djelovima sistema, stanje je slijedeće:**

- **Postojeći sistem pripremanja, donošenja i ostvarivanja planskih i drugih odluka** nije adekvatan sa stanovišta implementacije principa, kriterijuma i programa koncepcije "Crna Gora ekološka država", a još manje je adekvatan sa stanovišta primjene i ostvarivanja paradigme održivog razvoja. Posebno, nedovoljna je koordinacija aktivnosti raznih aktera u pripremanju, donošenju i ostvarivanju plansko-razvojnih i srodnih odluka. O tome najbolje svjedoče upravo brojne nepovoljne karakteristike sredine, prostora i razvoja. Stoga je prioritetno da se, na osnovu novije prakse u Evropskoj uniji, počnu uvoditi proceduralni obrasci koji bi zadovoljili naznačene zahtjeve. Kako, dakle, postojeći institucionalni i organizacioni aranžmani u planiranju i zaštiti životne sredine nisu u svemu adekvatni, jer ne omogućuju ostvarivanje deklariranih opštih ciljeva razvoja i zaštite, treba istražiti alternativne mogućnosti i doći do boljih rješenja.
- Iako je proces prikupljanja i digitalizacije raznih klasa podataka poboljšana i znatno poodmakao, **raspoloživa informatička i druga saznanja građa (informaciona osnova)** u mnogom pogledu ne zadovoljava potrebe sistematskog i trajnog upravljanja razvojem, uređenjem prostora i zaštitom sredine. Posebno, nema stalnog i sistematskog praćenja i evaluacije ostvarivanja odredbi iz ranijih planova. Postojeći parcijalni i fragmentisani informacioni "sistemi" mahom su međusobno nestrukturirani i nepovezani. Oni su formirani za razne svrhe, i to međusobno nekoordinisano, iz slijedećih osnovnih grupa: 1) Najveći dio odnosi se na razne prikaze i procjene stanja. 2) Postoje pojedini sistemi podataka za monitoring specifičnih aktivnosti. 3) Manje je podataka o socioekonomskim aspektima korišćenja prostorno-ekoloških resursa. 4) Takođe je malo informatičke podrške namijenjene donošenju odluka u užem smislu, u raznim oblastima. 5) Najnerazvijeniji su sistemi indikatora za potrebe *ex ante*, *ex post* i *ex continuo* planske evaluacije u pripremanju, donošenju i sprovođenju odluka o održivom razvoju i zaštiti životne sredine. 6) Nedovoljna je i nedovoljno kvalitetna saznanja građa o tzv. prostorno-ekološkim kapacitetima i pragovima. Sumarno, postojeća saznanja građa često ne omogućava izradu rigoroznih ocjena i donošenje kvalitetnih odluka.
- U pogledu **broja i kvaliteta prostornih, urbanističkih i planova zaštite životne sredine**, stanje takođe nije povoljno, što se ogleda u slijedećem: 1) Nedovoljan je broj detaljnih/regulacionih planova. 2) Nizak je kvalitet pojedinih urbanističkih planova,



naročito u pogledu propozicija koje se odnose na njihovo sprovođenje. 3) Promjene planova su nedovoljno ažurne, promptne i akuratne. 4) Ekonomska moć većeg broja pridošlica nije velika, zbog čega nastoje da dođu do stambenog i drugog smještaja "prečim" putem. 5) Rad dijelova lokalnih urbanističkih vlasti i glavnih urbanista često nije adekvatan. 6) Sporadično se manifestuje i korumpiranost urbanističkih, inspeksijskih i drugih lokalnih vlasti. 7) Rad urbanističkih, građevinskih i komunalnih urbanističkih službi je nerijetko neefikasan, spor, nesavjestan i neodgovoran. 8) Neodgovoran je i rad javnih preduzeća, u slučajevima davanja saglasnosti za priključivanje neplanski podignutih objekata na mrežu tehničke infrastrukture. 9) Nedovoljno je oštra kaznena politika, čemu na ruku ide i spor sudski postupak u uklanjanju neplanski podignutih objekata i naplati šteta. 10) Kao posljedica nepostojanja jasne zemljišne politike na republičkom (državnom) nivou, koncepcija zemljišne politike na lokalnom nivou nije zasnovana na čvrstim principima, nesigurna je i promjenljiva.

Dosad primjenjivani **model restrukturiranja i privatizacije**, pored dobrih strana, imao je i veći broj loših, budući da je doveo do dalje socijalne polarizacije među stanovnicima, a nije izazvao dodatni rast privrede i prosperitet većeg dijela stanovništva.

**Sumarno, budvansko područje suočeno je s većim brojem razvojnih i prostorno-ekoloških problema, za čije rješavanje se ne raspoložuje odgovarajućim regulatornim mehanizmom/instrumentarijumom, a ako pojedini instrumenti i postoje, oni se nedovoljno koriste, ili se ne koriste uopšte.** Ovo se naročito odnosi na veći broj tzv. "crnih tačaka", gdje su mogući razni konflikti i gdje treba hitno preduzeti veći broj odgovarajućih prostorno-planskih, urbanističkih i ekoloških ("envajronmentalnih") mjera. Uz to, zapostavljeno je integralno plansko usmjeravanje razvoja duž Primorja, naročito u dijelu urbanih konurbacija/aglomeracija u formiranju (Herceg Novi – Tivat, Budva – Petrovac i dalje na potezu Sutomore – Bar – Ulcinj).

## **7. POLITIKA UPRAVLJANJA I FINANSIRANJA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

### **Opšte karakteristike**

Oblast upravljanja građevinskim zemljištem regulisana je većim brojem republičkih zakona, kao i opštinskim odlukama, koje se donose na osnovu Ustava i tih zakona. Odgovarajućom opštinskom odlukom o građevinskom zemljištu, u skladu sa zakonskim rješenjima, reguliše se određivanje građevinskog zemljišta, uređivanje, korišćenje i zaštita građevinskog zemljišta, postupak, uslovi i način ostvarivanja prava na gradskom građevinskom zemljištu i mjerila za određivanje visina naknade za uređivanje i naknade za korišćenje građevinskog zemljišta, a uređuje se i zakup građevinskog zemljišta.<sup>20</sup>

Kao gradsko građevinsko zemljište određuje se: 1) zemljište koje čini veću gušće izgrađenu i urbanistički uređenu cjelinu u sastavu grada, odnosno naselja gradskog karaktera (tj., urbanistički već izgrađeno zemljište); 2) zemljište u granicama GUP-a grada, odnosno naselja gradskog karaktera, koje je predviđeno za proširenje grada/naselja; i 3) zemljište u drugim područjima predviđenim za stambenu i drugu kompleksnu izgradnju (prigradska naselja, rekreaciono-turistički centri i sl.). Drugim riječima, gradsko građevinsko zemljište određuje opština (ili Republika) prostornim odnosno urbanističkim planom (koji sadrži detaljnu razradu), kao funkcionalnu i urbanističku celinu. Aktom o određivanju gradskog građevinskog zemljišta ne mijenja se oblik svojine na zemljištu (gradskom/građevinskom). Građevinsko zemljište van granica gradskog građevinskog zemljišta određuje se prostornim, odnosno urbanističkim planom.

Prenos prava na gradskom građevinskom zemljištu u državnoj svojini vrši jedinica lokalne samouprave (u skladu sa Aktom Vlade kojim se uređuje prenos), radi privođenja tog zemljišta namjeni određenoj urbanističkim planom, a na osnovu javnog nadmetanja ili prikupljanja ponuda, osim u posebnim slučajevima (izgradnje objekata za potrebe državnih organa i organizacija, opštinskih organizacija i organizacija/javnih službi u državnoj svojini i kod sporazumnog prenosa zemljišta ranijem vlasniku na ime naknade za ekspropisano ili izuzeto zemljište). Gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini prenosi se kao neizgrađeno i

<sup>20</sup> Tokom rada na osnovnoj ekspertizi, nije se raspolagalo ovakvom odlukom za područje opštine Budva.

uređeno, ako zakonom nije drugačije određeno, tj., ako lice na koje se zemljište prenosi preuzme obavezu da o svom trošku izvrši radove na uređenju. Prenos prava na gradskom građevinskom zemljištu u državnoj svojini daje se licu koje ponudi plaćanje najvišeg iznosa i vrši se uz naknadu po tržišnim cijenama. Odluku o pokretanju postupka prenosa prava na gradskom građevinskom zemljištu javnim nadmetanjem, odnosno prikupljanjem ponuda donosi Skupština opštine Budva. Ugovor o prenosu prava na gradskom građevinskom zemljištu u državnoj svojini zaključuju Opština i lice kojem se prenosi zemljište, u roku od 30 dana od donošenja odluke o prenosu zemljišta. Ugovorom se utvrđuju obim, struktura i rokovi izvođenja radova na izgradnji objekata i instalacija do priključka na urbanističku parcelu.

Prema zakonskim rješenjima, osnovni načini pribavljanja građevinskog zemljišta su kupovina na slobodnom tržištu, prenos prava na gradskom građevinskom zemljištu, zakup građevinskog zemljišta na određeno vrijeme, izuzimanje/eksproprijacija i nasljeđivanje. U praksi, **kupovina zemljišta na slobodnom tržištu** je osnovni način pribavljanja zemljišta. Cijene građevinskog zemljišta na slobodnom tržištu na području GUP-a Budva su različite i zavise od lokacije: za lokalitete ispod Jadranske magistrale ka moru cijena se kreće oko 200 evra/m<sup>2</sup>, u Budvi ona iznosi prosječno 300-500 evra/m<sup>2</sup>, u naseljima koja su bliža Magistrali oko 100 evra/m<sup>2</sup>, u selima u zaleđu oko 50 evra/m<sup>2</sup>, a najviše u Svetom Stefanu, i preko 1000 evra/m<sup>2</sup>.

Zakonom se predviđa da opština može dati u **zakup neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini i izgrađeno građevinsko zemljište u državnoj svojini koje je u opštoj upotrebi**, pod uslovom da je to predviđeno programom privremenog korišćenja gradskog građevinskog zemljišta, koji donosi opština. Postupak, uslove i način davanja ovog zemljišta na privremeno korišćenje, takođe, uređuje opština. Zemljište se obično daje u zakup na određeno vrijeme, od 1-5 godina, tj., na osnovu definisanih lokacija za izgradnju i postavljanje privremenih objekata, namjene, vrste i tipa privremenih objekata na određenim lokacijama, površine objekata i javnih površina na koje se postavljaju objekti, početnih iznosa zakupnine, iznosa naknade za privremeno korišćenje građevinskog zemljišta, itd.

Odlukom o građevinskom zemljištu takođe bi trebalo utvrditi najniži iznos zakupnine za građevinsko zemljište. Riječ je o godišnjem iznosu, u praksi obično u visini od oko 10% tržišne vrijednosti tog zemljišta po 1 m<sup>2</sup>. Zakupnina i naknada za privremeno korišćenje građevinskog zemljišta plaća se jednokratno prilikom zaključivanja ugovora. Davanje građevinskog zemljišta u zakup vrši se na osnovu otvorenog nadmetanja, u skladu sa Zakonom o javnim nabavkama. Ugovor o zakupu građevinskog zemljišta sa najpovoljnijim ponuđačem zaključuje u ime opštine nadležni organ lokalne uprave.

## 7.1. UREĐIVANJE I FINANSIRANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

U skladu sa zakonskim odredbama, upravljanje građevinskog zemljišta uređuje se kroz: 1) Program uređenja građevinskog zemljišta (srednjoročni i godišnji), koji donosi skupština opštine; 2) Program privremenog korišćenja građevinskog zemljišta (godišnji); i 3) Program investicionih aktivnosti opštine. U praksi, u većini opština, opštinski program uređenja građevinskog zemljišta čini dio opštinskog programa investicionih aktivnosti.

U skladu sa zakonskim i drugim propisima, program uređenja građevinskog zemljišta se donosi za uređivanje građevinskog zemljišta na području jedinice lokalne samouprave. On se zasniva na prostornom planu opštine i urbanističkim planovima. Srednjoročni program sadrži: 1) Postojeće stanje uređenosti građevinskog zemljišta (obuhvat i nivo izgrađenosti i opremljenosti građevinskog zemljišta infrastrukturom, nivo pripremljenosti zemljišta za uređivanje u pogledu vlasništva, planske i projektne dokumentacije i sl.); 2) Planovima predviđeno uređivanje građevinskog zemljišta; 3) Operativni plan uređenja građevinskog zemljišta; 4) Plan obezbjeđenja sredstava za uređivanje građevinskog zemljišta (obim sredstava, izvore sredstava, način i uslove obezbjeđenja sredstava, dinamiku priliva sredstava i dr.); 5) Dinamiku prve faze realizacije (sa prioritetima); i 6) Način, organizaciju i mjere za uređivanje građevinskog zemljišta.

Uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata pripremu građevinskog zemljišta za izgradnju i rekonstrukciju objekata, kao i izgradnju i rekonstrukciju objekata i uređaja komunalne infrastrukture. **Priprema gradskog građevinskog zemljišta za izgradnju i rekonstrukciju objekata** obuhvata: 1) Izradu dokumentacije i preduzimanje mjera zaštite spomenika kulture i zaštite objekata prirode koji bi mogli biti ugroženi radovima na pripremi zemljišta; 2) Sanacione

radove na zemljištu; i 3) Rušenje postojećih objekata i uređaja, uklanjanje materijala i premještanje postojećih podzemnih i nadzemnih instalacija, sanacione radove na zemljištu i izradu dokumentacije za preduzimanje mjera zaštite spomenika kulture, prirode i životne sredine koji bi mogli da budu ugroženi radovima na pripremi zemljišta. **Komunalno opremanje** obuhvata izgradnju i rekonstrukciju objekata i uređaja komunalne infrastrukture, izgradnju puteva i ulica (i drugih elemenata saobraćajne infrastrukture) u naselju, javnu rasvjetu, zelene površine u naselju, parkove, pješačke staze, travnjake, dječja igrališta, javne gradske objekte i groblja, deponije i objekte za preradu otpadnih materijala, komunalne objekte i instalacije do priključka na urbanističku parcelu i dr.

Prema *Nacrtu programa investicionih aktivnosti opštine Budva za 2007. godinu*, predviđaju se radovi u iznosu 33,39 miliona evra, od čega se na *Program uređenja građevinskog zemljišta* odnosi 19,287 miliona evra. Veći dio *Programa uređenja građevinskog zemljišta* odnosi se na realizaciju projekata iz programa za 2006. godinu koji nisu realizovani, uz nekoliko novih aktivnosti.

## 7.2. NAKNADA ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Uređivanje građevinskog zemljišta vrši se u skladu sa godišnjim programima uređivanja građevinskog zemljišta. *Odlukom o utvrđivanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta*<sup>21</sup> definisan je način i visina naknade za uređivanje građevinskog zemljišta. Visina naknade za uređivanje građevinskog zemljišta utvrđuje se u zavisnosti od stepena uređenosti građevinskog zemljišta, programa uređivanja građevinskog zemljišta, kao i namjene korišćenja zemljišta (stambeni objekti, poslovni objekti). Pod stambenim objektima podrazumijevaju se individualni objekti za stanovanje, individualni stambeni objekti u nizu, stanovi u stambeno-poslovnim objektima, kolektivni stambeni objekti. Pod poslovnim objektima podrazumijevaju se: poslovni prostori u poslovnim i stambeno-poslovnim objektima, turistički objekti (hoteli, moteli, pansioni itd.), objekti društvenog standarda (škole, fakulteti, dječje ustanove, zdravstvene stanice, bolnice, objekti kulture, sportski objekti itd.), vjerski objekti sa pratećim sadržajima i komunalni objekti. Obveznici plaćanja naknade su vlasnici i korisnici građevinskog zemljišta, nosioci svojine, odnosno investitori koji grade, dograđuju, rekonstruišu, adaptiraju objekte, ili čiji se objekti uklapaju u regulacioni plan. Naknada se obračunava po m<sup>2</sup> razvijene građevinske površine prostora čija je izgradnja predviđena planskom dokumentacijom, primjenom JUS-a U.C.2.100 tačka 3.2.

Naknada se utvrđuje tako što se iznos prosječnih troškova uređivanja građevinskog zemljišta koriguje korektivnim faktorom zone i korektivnim faktorom namjene. U 2002. godini, prosječni troškovi uređivanja građevinskog zemljišta iznosili su 71,58 evra/m<sup>2</sup> razvijene građevinske površine objekta.

Po osnovu položaja, tj., pogodnosti koje se stiču njegovim korišćenjem, a na osnovu bitnih elemenata koji su zajednički za određena područja, građevinsko zemljište je grupisano u tri zone. Za svaku zonu se iskazuju odgovarajući korektivni koeficijenti kojima se koriguju prosječni troškovi uređivanja (Tabela I-20).

Tabela I-20: Zone i korektivni koeficijenti zona

Zona	Korektivni faktor	Opis/zahvat zone <sup>22</sup>
I	1,20	Naselja ispod magistrale: Stari Grad, Gospoština, Pod magistralom, Rafailovići, Kamenovo, Pržno, Miločer, Sv. Stefan-Šumet i ekskluzivna zona, Petrovac (dio) i turističko naselje Lučice u granicama urbanističkog projekta
II	1,00	Dubovica, Babin Do, Bijeli Do, Rozino, Podkošljun (dio), Bečići (dio), Petrovac (dio), Lučice (dio) i dio Buljarice obuhvaćen GUP-om
III	0,80	Deo Jaza, Podkošljun (dio) i Bečići (dio)

Odlukom o utvrđivanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta utvrđeni su i različiti korektivni faktori izmjene troškova uređivanja zemljišta, u skladu sa koeficijentima namjene zemljišta, prema namjeni stanovanja (1,50), poslovanja (1,50) i za objekte društvenog standarda (1,50). Za potonje namjene, ne plaća se utvrđeni iznos naknade za uređivanje

<sup>21</sup> Odluka o utvrđivanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, "Službeni list opštine Budva", broj 8/18, oktobar 2002.

<sup>22</sup> Za detaljan opis zona, vidjeti u Odluci o utvrđivanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta (član I.8).

građevinskog zemljišta, već se taj iznos smatra udjelom opštine Budva u vrijednosti izgrađenog objekta.

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta plaća se prije dobijanja građevinske dozvole, jednokratno (uz popust od 20%), ili u mjesečnim ratama (gradacije u pogledu dužine otplate 24-60 mjesečnih rata, površine objekata do 500 m<sup>2</sup> i veće od 500 m<sup>2</sup>, uz plaćanje prve rate od 20% i tromjesečno plaćanje). Za plaćanje u ratama predviđa se mjesečna kamatna stopa od 1%, uz obezbjeđenje odgovarajućeg instrumenta obezbjeđenja plaćanja (prema važećim zakonskim propisima).

U strukturi budžeta opštine Budva u 2006. godini, sredstva naknade za uređivanje zemljišta čine 7,71 miliona evra, odnosno 32,8% ukupnih sredstava.

### 7.3. FINANSIRANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Finansiranje uređenja građevinskog zemljišta obezbjeđuje se iz različitih izvora, među kojima su najvažniji: 1) Naknade za uređivanje građevinskog zemljišta; 2) Naknade za korišćenje građevinskog zemljišta; 3) Naknade za privremeno korišćenje građevinskog zemljišta, prema programu privremenog korišćenja građevinskog zemljišta; 4) Sredstva po osnovu zakupa gradskog građevinskog zemljišta; i 5) Drugi izvori, u skladu sa odgovarajućim zakonima (lokalne komunalne takse, porezi, dotacije, samodoprinos, kreditna sredstva, sredstva Egalizacionog fonda Republike Crne Gore i ostali izvori).

U finansiranju građevinskog zemljišta koriste se i sredstva od zakupa gradskog građevinskog zemljišta u državnoj svojini, a u finansiranju uređenja građevinskog zemljišta koristi se i dio lokalnih komunalnih taksa. Uopšte uzev, prema zakonskim rješenjima i na njima zasnovanoj praksi, riječ je o taksama za: korišćenje prostora na javnim površinama; držanje sredstava za igre na sreću i zabavne igre; priređivanje muzičkog programa; korišćenje reklamnih panoa; korišćenje prostora za parkiranje drumskih motornih i priključnih vozila na uređenim i obilježenim mjestima; držanje i korišćenje plovni postrojenja i plovni naprava na vodi; držanje i korišćenje čamaca i splavova na vodi; korišćenje obale u poslovne svrhe; držanje drumskih motornih i priključnih vozila (osim poljoprivrednih vozila i mašina); držanje kućnih životinja; i dr. Visina, rokovi i način plaćanja komunalne takse utvrđuje se taksonom tarifom (koja obično čini sastavni dio odgovarajuće opštinske odluke). Komunalne takse predstavljaju prihod budžeta opštine, a mogu da se koriste za komunalnu potrošnju i uređenje zemljišta.

Prema *Zakonu o finansiranju lokalne samoprave*<sup>23</sup>, za finansiranje poslova opštine (između ostalog, i za uređenje građevinskog zemljišta) predviđeni su sopstveni prihodi, zajednički porezi i naknade i dotacije iz budžeta Republike Crne Gore. U sopstvene izvore spadaju opštinski porezi, porez na nasljeđe i poklon, porez na igre na sreću, boravišna taksa, lokalne administrativne takse, lokalne komunalne takse, naknade za korišćenje građevinskog zemljišta, naknade za uređenje građevinskog zemljišta, naknada za zaštitu i unapređenje životne sredine i drugi prihodi. Među opštinskim porezima najznačajniji su: prizrez porezu na dohodak fizičkih lica (po stopi od 13%); porez na nepokretnosti (po stopi od 0,08 do 0,8% od tržišne vrijednosti); porez na neizgrađeno građevinsko zemljište (u visini od 0,03 do 0,3 evra/m<sup>2</sup> neizgrađenog zemljišta godišnje); i porez na firmu ili naziv (do 300 evra godišnje). Dio prihoda opštine potiče iz zajedničkih prihoda i naknada koje uvodi Republika, kao što su: prihodi od poreza na dohodak fizičkih lica (10% prihoda od poreza na dohodak fizičkih lica ostvarenog na njenoj teritoriji); prihodi od poreza na promet nepokretnosti (opštini pripada 50% prihoda po ovom osnovu ostvarenih na njenoj teritoriji); i prihodi od koncesionih naknada (opštini pripada 30% od naknada za korišćenje prirodnih dobara koje dodjeljuje Republika, a koja se nalaze na njenoj teritoriji). Prema pomenutom zakonu, ujednačavanje finansiranja opština vrši se preko Egalizacionog fonda. Sredstva ovog fonda formiraju se u visini 10% sredstava poreza na dohodak fizičkih lica. Pravo na korišćenje sredstava Egalizacionog fonda ima svaka opština koja ima potprosječne nivoe poreza na dohodak fizičkih lica, poreza na dodatnu vrijednost i poreza na dobit pravnih lica, po stanovniku u odnosu na republički prosjek. Sredstva fonda se koriste u vidu egalizacionih i stimulativnih dotacija u odnosu 90%:10%. Bliže kriterijume za korišćenje egalizacione dotacije određuje Komisija za finansiranje lokalne samouprave (koja se formira na republičkom nivou). U okviru *Plana prihoda budžeta opštine Budva u 2007. godini*,

<sup>23</sup> Zakon o finansiranju lokalne samouprave, "Službeni list RCG", br. 42/2003, 16. jul.

predviđa se transfer sredstava Egalizacionog fonda u iznosu od 0,5 miliona evra (što čini oko 1,1% ukupnog opštinskog budžeta).

Za finansiranje investicionih projekata koji su od posebnog interesa za opštinu ili više opština, opština ima pravo na korišćenje uslovnih dotacija iz republičkog budžeta. Za realizaciju ovog prava potrebno je da opština donese višegodišnji investicioni plan, za period od 5 godina. Planom se utvrđuju kapitalni zahtjevi, kapitalne nabavke (sredstva i oprema), prioriteta uticaja na životnu sredinu, uticaj na budžet, izvori finansiranja i obrazloženje za svaki projekat u Planu. Opštini se može odobriti 10-50% iznosa sredstava predviđenih za realizaciju investicionog projekta, u zavisnosti od nivoa prihoda opštine po stanovniku. Vlada Republike Crne Gore odlučuje o dodjeli uslovnih dotacija opštinama, na prijedlog ministra finansija.

#### 7.4. KORIŠĆENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

##### ***Naknada za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta***

Jedan od osnovnih resursa na području GUP-a Budva jeste građevinsko zemljište. Ono predstavlja ne samo fizičku osnovu za širenje naseljskih sadržaja, već i osnovu budućeg ukupnog razvoja, razvoja tržišta nekretnina, privlačenja novih ulaganja i dr.

Osnov za korišćenje građevinskog zemljišta može da bude: svojina na zemljištu (privatna ili druga), svojina na objektu, pravo upotrebe objekta izgrađenog na datom zemljištu i davanje građevinskog zemljišta u zakup. Naknadu za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta plaća vlasnik objekta, a izuzetno nosilac prava korišćenja na objektu ili dijelu objekta, ili zakupac objekta, kada je on dat na neodređeno vrijeme. Građevinsko zemljište koristi se kao izgrađeno ili neizgrađeno. Građevinsko zemljište bi trebalo da se koristi u skladu sa namjenom koja je utvrđena urbanističkim planom i propisima o sprovođenju planova. Opštinskom odlukom o korišćenju gradskog građevinskog zemljišta trebalo bi bliže urediti određivanje mjerila, visine naknade za korišćenje građevinskog zemljišta i način i rokove plaćanja. Kako se ovakvom odlukom nije raspolagalo tokom rada na planu, u ovom času nije moguće dati potpunu analizu i ocjenu ovog instrumenta zemljišne politike u opštini Budva. Na osnovu *Odluke o visini naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta* iz 1993. godine (!), zaključuje se da je u određivanju visine ove naknade korišćena podjela na tri zone (I-III), koje su slične današnjim zonama (prema čl. 8. *Odluke o visini naknade za uređivanje građevinskog zemljišta*). Polazeći od značaja gradske rente kao osnovnog instrumenta urbane politike u budućem razvoju budvanskog područja, neophodno je hitno izvršiti sveobuhvatnu analizu o kojoj je riječ i na osnovu nje ponovo definisati nove instrumente.

U skladu sa zakonskim odredbama, **naknada za korišćenje građevinskog zemljišta plaća se za:** 1) izgrađeno gradsko građevinsko zemljište; 2) neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište; i 3) građevinsko zemljište van granica gradskog građevinskog zemljišta koje je sredstvima lokalne samouprave opremljeno osnovnim objektima komunalne infrastrukture (električna mreža, vodovod, pristupni put itd.).

Korišćenje izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta plaća se po 1 m<sup>2</sup> izgrađenog prostora, ili po 1 m<sup>2</sup> urbanističke parcele (kada je površina izgrađenog poslovnog ili proizvodnog prostora manja od površine urbanističke parcele). Za neizgrađene parcele gradskog građevinskog zemljišta plaća se naknada kao za izgrađeno zemljište koje je privedeno planiranoj namjeni, ako je proteklo 5 godina od dana kada je dato na korišćenje radi izgradnje. Naknadu za korišćenje plaća nosilac prava korišćenja na objektu ili dijelu objekta, kada je objekat dat u zakup na neodređeno vrijeme (zakupac objekta). Visina naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se u zavisnosti od obima i stepena uređenosti zemljišta, položaja u naselju, opremljenosti zemljišta objektima društvenog standarda, saobraćajne povezanosti zemljišta sa lokalnim, odnosno gradskim centrom i drugim sadržajima u naselju i drugih pogodnosti koje zemljište ima za korisnike.

Naknada za korišćenje građevinskog zemljišta predstavlja javni prihod opštine i jedan od izvora za formiranje budžeta. Na osnovu podataka o realizovanom obimu i strukturi budžeta opštine Budva u 2006. godini i podataka o ukupnom stambenom fondu na području GUP-a Budva (tj., 853000 m<sup>2</sup> u 2005. godini), uočava se malo učešće ovog instrumenta zemljišne politike u formiranju budžeta (740753 evra, odnosno 3,15% ukupnih budžetskih sredstava), kao i izuzetno nizak nivo naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta od svega 6 centi/m<sup>2</sup> stambene površine godišnje za građane (tj., ukupno 52690 evra za sve stambene

površine u vlasništvu građana!). Daleko najveći prinos ostvaruje se od naknade za privremeno korišćenje gradskog građevinskog zemljišta, tj., 596078 evra.

### ***Naknada za privremeno korišćenje gradskog građevinskog zemljišta***

Naknada za privremeno korišćenje građevinskog zemljišta plaća se za: izgrađeno gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini; neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini; zemljište u privatnoj svojini na kojem je postavljen privremeni objekat; i građevinsko zemljište van granica gradskog građevinskog zemljišta u naseljenim mestima u državnoj svojini na kojem je izgrađen privremeni objekat u skladu sa programom privremenog korišćenja građevinskog zemljišta.

Naknada za privremeno korišćenje građevinskog zemljišta plaća se po 1 m<sup>2</sup> izgrađenog prostora, ili po 1 m<sup>2</sup> javne površine ili zemljišta na kojem je postavljen privremeni objekat. Obveznik ove naknade je vlasnik privremenog objekta. Visinu ove naknade utvrđuje nadležni organ lokalne uprave. Obično se plaća unaprijed i jednokratno, prilikom izdavanja dozvole za postavljanje objekta. Na osnovu nepotpunih uvida, prema kojima je u 2006. godini ovaj izvor budžetskog prihoda činio čak 80% ukupne naknade za korišćenje građevinskog zemljišta, tj., gradske rente na budvanskom području, o primjeni ovog instrumenta može se utvrditi slijedeće: 1) zbog postojećih mehanizama zemljišne politike, vrijednost stambenih i drugih nekretnina je gotovo potpuno izvan normalnog tržišnog djelovanja gradske zemljišne rente (uprkos atraktivnom i ekskluzivnom potencijalu resursa budvanske/crnogorske regije); i 2) pored visokog udjela naknade za privremeno korišćenje gradskog građevinskog zemljišta u sredstvima ukupne zemljišne gradske rente, njena visina nije u korelaciji sa tržišnom cijenom atraktivnog zemljišta koje se daje na privremeno korišćenje. Uobičajena iskustva se zasnivaju na godišnjem nivou ove naknade od oko 10% tržišne vrijednosti/m<sup>2</sup> zemljišta. Ako se uzme prosječna vrijednost 1 m<sup>2</sup> zemljišta u Budvi ispod magistrale od 300-500 evra, to implicira da bi naknada za privremeno korišćenje gradskog građevinskog zemljišta trebalo da bude od 30 do 50 evra po jednom m<sup>2</sup> godišnje!

### ***Efekti postojeće zemljišne politike na korišćenje zemljišta na prostoru GUP-a***

Imajući u vidu faktore na koje je već ukazano u nekoliko navrata (nedostatak podataka, nepostojanje odgovarajućih opštinskih odluka – ili propust da se one obrađivačima blagovremeno stave na uvid, itd.), u nastavku je data preliminarna i djelimična ocjena primjene ovog instrumenta. U vlasničkoj strukturi zemljišta najveći udio imaju državna i privatna svojina, iako još postoje zemljište i građevinski objekti koji nemaju definisan vlasnički status, uglavnom kao posljedica manje ili više nekontrolisanog procesa privatizacije i bespravne izgradnje ili pitanja restitucije. Uticaj zemljišne politike može se procijeniti najprije preko broja bespravnih objekata. Hitno je neophodan potpun statistički uvid, radi utvrđivanja svih relevantnih elemenata (broja, strukture, bilansa zauzetog prostora, opremljenosti tehničkom i drugom infrastrukturom itd.).

Sumarno, postojeći mehanizam gradske zemljišne rente omogućava svojevrsnu kapitalizaciju građevinskog zemljišta od strane svih vlasnika/korisnika nekretnina i lokacija, kao i ogromne potencijalne izgubljene budžetske efekte lokalne samouprave po tom osnovu. Ovaj proces je karakterističan za sva područja Crne Gore, kao tranzicione prostore koji nisu reformisali sistem politike građevinskog zemljišta i nekretnina u skladu sa tržišnim postulatima, institucijama i instrumentarijumom.

## II CILJEVI I MJERE PROSTORNOG RAZVOJA

### 1. DVA SCENARIJA MOGUĆNOG RAZVOJA BUDVANSKOG PODRUČJA

#### Minimalistički scenario (B)

Ovdje je najprije naveden “minimalistički scenario” (B), i to kao jedna hipotetička opcija, budući da on ocrta veoma neperspektivne izgleda daljeg razvoja budvanskog područja. On služi kao svojevrsno “upozorenje” o lošim razvojnim izgledima, i kao “rezervna varijanta”, ako se blagovremeno ne preduzmu odgovarajuće mjere. Scenario B zasniva se na slijedećim **pretpostavkama**:

- Da će razvojna perspektiva budvanskog područja biti vezana prevashodno za postojeću turističku klijentelu, odnosno da se struktura turističke ponude neće mijenjati.
- Da sadašnji nizak nivo korišćenja biološkog, geografskog i pejzažnog diversiteta budvanskog područja neće biti povećan.
- Da će biti nastavljena tendencija neracionalnog korišćenja prostora i ugrožavanja životne sredine.
- Da postojeći prostorni obrazac razmještaja stanovništva i aktivnosti, tj., pretjerano intenzivno korišćenje užeg priobalnog dijela u odnosu na druge djelove budvanske opštine, neće biti bitno promijenjen.
- Da će konkurenti u širem regionalnom području zadržati, ili čak i poboljšati, svoje postojeće pozicije u odnosu na budvansko područje, čime bi se trajno izgubile inače znatno narušene komparativne prednosti i konkurentna sposobnost budvanskog područja na međunarodnom turističkom tržištu.
- Da će se nastaviti sa praksom ugrožavanja javnih dobara, odnosno privatnog prisvajanja javnih dobara bez adekvatne nadoknade.

#### Optimistički scenario (A)

Ovaj scenario, koji se uzima kao glavni, polazi od slijedećih **pretpostavki**:

- Da će planske vlasti Crne Gore i lokalne planske vlasti razvojnu perspektivu budvanskog područja vezati za radikalnu promjenu strukture turističke ponude, i da će u tome biti napravljen radikalni otklon od postojećih supstandardnih i inferiornih vidova turizma.
- Da će porasti značaj alternativnih (“održivih” i sl.) vidova turizma u turističkoj ponudi budvanskog područja.
- Da će se nastojati na promjenama prostornog obrasca razmještaja stanovništva i aktivnosti, odnosno na porastu značaja seoskog područja u odnosu na obalni.
- Da će biološki, geografski i pejzažni diversitet biti korišćen u većoj mjeri, a uz to u skladu sa principima i kriterijumima održivog razvoja, odnosno u skladu sa ustavnim opredjeljenjem/sloganom “Crna Gora ekološka država”.
- Da će biti uvedena rigorozna kontrola korišćenja prostora, i da će u tome zaštita javnih dobara imati prednosti u odnosu na privatno korišćenje odnosno prisvajanje.

## 2. RAZVOJ POJEDINAČNIH SEKTORA I OBLASTI

### 2.1. STANOVNIŠTVO I MREŽA NASELJA

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

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

resursa, itd. moguće je izvršiti kvalitetnije prestrukturiranje mreže naselja i centara u okviru opštine Budva.

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

U razvoju **gradskih i drugih naselja**, prioritet imaju:

- Unutrašnji razvoj gradova, koji treba da dobije prednost u odnosu na njihovo širenje na nova područja. Prostorna ekspanzija gradova treba da bude restriktivna i kontrolisano usmjeravana da bi se izbjegle negativne posljedice suburbanizacije, u koje spadaju: bespravna gradnja, neadekvatno korišćenje i opremanje zemljišta, narušavanje ekološke ravnoteže, itd.;
- Opšta i svestrana obnova naselja, što se naročito odnosi na degradirana naseljska područja u kojima treba otvoriti mogućnosti za privredni razvoj, rješavanje socijalnih problema, kvalitetnije življenje, itd.;
- Obnova kulturnog i graditeljskog nasljeđa u naseljima, uz uvažavanje tradicije i specifičnih ambijentalnih karakteristika; i
- Planski usmjeravana i kontrolisana izgradnja izvan naseljenih područja, kojoj je glavna svrha podizanje kvaliteta uslova za stanovanje i povećanje mogućnosti za zapošljavanje.
- Planski usmjeravana i kontrolisana izgradnja u selima i zaseocima, sa ciljem da se poboljšaju uslovi za boravak i obavljanje djelatnosti, pri čemu treba uvažiti razvojne motive, ali i istovremeno sačuvati tradicionalnu strukturu ovih naselja. Kako je riječ o naseljima i prostoru koji su od najvećeg značaja za očuvanje i povećanje atraktivnosti Crnogorskog primorja, kako u skoroj budućnosti tako i na duži rok, prije svega putem selektivnog razvoja alternativnih i komplementarnih oblika najkvalitetnijeg i uz to veoma isplativog turizma, to iziskuje hitno preduzimanje odgovarajućih mjera, a u prvom redu izradu planskih programa i projekata razvoja, uređenja i ekološke zaštite tih naselja (prostora); i
- Posebno usmjeravana i kontrolisana izgradnja u turističkim naseljima i područjima za izletnički turizam.

## 2.2. JAVNE DJELATNOSTI I DRUŠTVENI CENTRI

U skladu sa prioritetima zemalja Evropske unije i milenijumskim razvojnim ciljevima prilagođenim uslovima Crne Gore i područja Budve, u domenu rada javnih službi potrebno je ostvariti veći broj **opštih ciljeva**:

- Razvoj naučnoistraživačkog rada;
- Unapređenje obrazovnog sistema;
- Poboljšanje preventivne zdravstvene zaštite stanovništva;
- Unapređenje socijalne zaštite;
- Podsticanje razvoja kulturnih aktivnosti; i
- Podsticanje razvoja fizičke kulture.

Posmatrano po **pojedinačnim javnim službama** na području GUP-a, ciljevi su:

- Povećanje broja i unapređenje kvaliteta objekata namijenjenih predškolskim ustanovama kako u javnom tako i u privatnom sektoru, zbog očekivanog populacionog rasta, migracija ka gradskim naseljima i perspektivno većeg zapošljavanja žena/majki;
- Izgradnja novih škola radi potpunog obuhvata i pristupa djece osnovnoškolskog uzrasta nastavi ujednačenog kvaliteta na cijelom području. Obezbjedivanje kvalitetnog srednjoškolskog obrazovanja uz usmjeravanje kadrova prema ličnom afinitetu i potrebama privrede i povećanje obuhvata srednjoškolske populacije sa sadašnjih 85% na 98%;
- Unapređenje primarne zdravstvene zaštite i osavremenjivanje opreme zdravstvenih ustanova, kao i dopuna zdravstvenog sistema privatnom ljekarskom praksom kako bi se ostvarila efikasnija zdravstvena zaštita stalnog i povremenog stanovništva;
- Prilagođavanje sistema i prakse socijalne zaštite standardima predviđenim evropskim zakonodavstvom, demografskim promjenama, promjenama u životnom standardu, itd. Osnivanje službi za zbrinjavanje i zaštitu starih lica, socijalno ugroženih, izbjeglica i



raseljenih, djece i odraslih sa posebnim potrebama, djece lišene roditeljskog staranja i dr.;

- Uz produžetak trajanja turističke sezone, treba dopuniti ponude kulturnih programa, pri čemu će se najveći dio kulturnih potreba zadovoljavati u kulturnim centrima opštinskog i gradskog ranga; i
- Veći obuhvat stalnog stanovništva svih uzrasta a posebno mladih raznim aktivnostima u oblasti fizičke kulture, kao i razvoj sporta i rekreacije u funkciji turizma uz obezbjeđivanje slijedećih vrsta prostora: sportsko-rekreativne i parkovske površine sa sportskim igralištima, tereni raznih vrsta i zatvoreni objekti.

### 2.3. TURIZAM I SPORT

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

#### **Opšti ciljevi**

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

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

#### **Posebni ciljevi i zadaci**

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

- Zaštitu i unapređenje osnovnih prirodnih resursa turizma - prvenstveno morskog dobra i obale od svih vidova degradacije (neplanskom izgradnjom i izgradnjom preko kapaciteta prostora, degradacijom predionog lika panorame obale i zaleđa, ispuštanjem otpadnih

voda i opasnih materija u more, neodržavanjem i komunalnom neopremljenošću plaža, sječom maslina i šume i dr.);

- Unapređenje postojećih vidova odmorišno-rekreativnog, sportsko-rekreativnog, nautičkog, manifestacionog, tranzitnog, poslovnog-kongresnog turizma i organizovanje vidova, spomeničkog, ekološkog, etnološkog, izletničkog, lovnog i ribolovnog turizma i dr., sa značajnim povećanjem turističke sezone;
- Sanaciju, adaptaciju, rekonstrukciju i modernizaciju postojećih objekata turističkog smještaja i ugostiteljskih objekata, radi postizanja viših i visokih kategorija po svjetskim standardima, dopuna postojeće turističke ponude i povećanje stepena iskorišćenosti i efikasnosti privređivanja;
- Izgradnju novih kapaciteta viših i visokih kategorija na područjima sa najvećim potencijalom za razvoj turizma na ekskluzivnim turističkim zonama u Budvi i Bečićima, uz poštovanje standarda po kom je po jednom stacionarnom korisniku potrebno obezbijediti od 70 do 100 m<sup>2</sup> zelenih površina;
- Rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih marina u zonama razvoja ekskluzivnog turizma prije svega u Budvi i uz turističke komplekse (Sv. Nikola i dr.) sa dovoljnim brojem više funkcionalnih vezova na vodi i parking mesta (maksimalno 20% od broja vezova) kao i drugim pratećim objektima (zimovnicima, servisima i dr.) u namjenski predviđenim zonama;
- Razvoj, uređenje i integrisanje turističke ponude u prostoru budvanske rivijere i ruralnog zaleđa, kao neposrednom funkcionalnom okruženju: plaže, nautika, sadržaji sportsko-rekreativnih klubova, akvaparkovi, izletnički itinereri, turističko-rekreativni koridori (šetne staze, biciklističke staze, žičare i dr.), lov i ribolov i dr.;
- Rekonstrukciju, izgradnju i dovođenje u optimalno funkcionalno stanje saobraćajne, vodne (vodosnabdijevanje, kanalisanje i prečišćavanje otpadnih voda), energetske, telekomunikacione i druge infrastrukture u funkciji turizma kojom se obezbjeđuje racionalnija organizacija prostora za turizam, integralan razvoj i uređenje područja;
- Koncipiranje organizacije turističkog prostora budvanske rivijere prema prirodnim i stvorenim uslovima i resursima i podjela turističkog prostora na cjelovite, originalne i integrisane komplekse jedinstvene turističke ponude, sa visokokvalitetnim, originalnim i raznovrsnim turističkim proizvodima;
- Namjensko rezervisanje prostora novih potencijala turističke ponude odgovarajućom planskom regulativom;
- Ograničenje izgradnje vikendica u zoni primorja, komercijalizovanje postojeće vikend izgradnje i njeno funkcionalno integrisanje, zajedno sa ruralnim zaleđem, u ponudu turističkih cjelina budvanske rivijere;
- Aktiviranje razvoja komplementarnih aktivnosti posredstvom turizma, posebno u proizvodnji eko-hrane, autentičnih etno-proizvoda i dr., uz očuvanje, prezentaciju i aktiviranje vrijednosti prirodne i kulturne baštine;
- Postizanje višeg kvaliteta postojećih i novih komercijalnih aktivnosti i sadržaja turističke ponude;
- Privatizacija i transformacija društvenih turističko-ugostiteljskih preduzeća (sa hotelima, pansionima, restoranima i dr.), kao i objekata odmarališta, uz razvoj privatnog preduzetništva u malim i srednjim turističko-ugostiteljskim preduzećima; i
- Obezbeđivanje visokog standarda usluge servisa i javnih službi (posebno trgovine, zanatskih servisa, zdravstva, kulture, administracije i dr.) u skladu sa potrebama lokalnog stanovništva i turista.

### **Opšti i posebni ciljevi i opredjeljenja razvoja rekreacije i sporta**

**Opšti i posebni ciljevi i opredjeljenja** obuhvataju:

- Državnu i privatnu inicijativu u stimulanju razvoja rekreacije i sporta, posebno u oblasti zdravstvene i sportske rekreacije, sporta i edukacije mladih kao i sa ciljem obogaćivanja turističke ponude;
- Unapređenje uslova za rekreaciju stanovništva u gradskim naseljima i njihovom okruženju, otvaranjem i kompletiranjem izletišta, izgradnjom sadržaja za sportove na vodi, turističkim i komunalnim opremanjem sela i dr.;

- Stvaranje uslova za selekciju mladih u sportskim aktivnostima, od rekreativnih i školskih do vrhunskih, koje mogu da afirmišu lokalnu sredinu, region i državu, čineći glavne uzore za dalje sportsko-rekreativne aktivnosti mladih;
- Oblikovanje sadržaja i strukture rekreacije i sporta geografskom području, etno-mentalitetu, izgrađenoj i prirodnoj sredini, stvaranjem originalnih aktivnosti i sadržaja koji odgovaraju lokalnom stanovništvu i mogu predstavljati posebno privlačne motive za turističku klijentelu;
- Uključivanje rekreacije i sporta lokalne sredine u turističku ponudu radi racionalizacije ponude i integracije lokalnog stanovništva sa turistima;
- Unapređenje i obogaćivanje aktivnosti i sadržaja rekreacije, fizičke kulture i sporta za potrebe stanovništva i turista, zavisno od specifičnih lokalnih uslova, po standardima za gradske turističke centre sa okolinom;
- Kompletiranje gradskih rekreativnih i sportskih sadržaja za istovremeno zadovoljenje potreba gradskih stanovnika i turističkih posjetilaca u pogledu opšte i sportske rekreacije; formiranje specijalizovanih sportskih sadržaja, sa posebnim naglaskom na sadržajima i objektima za cjelogodišnje korišćenje; i
- Valorizovanje prirodnih potencijala za organizovanje rekreativnih i sportskih sadržaja, prvenstveno uz morsku obalu (za većinu sportskih, sportsko-rekreativnih i rekreativnih sadržaja), kao i neposrednom okruženju (uglavnom za rekreativne sadržaje), uz adekvatno povezivanje sa ostalim zelenim površinama kao i povezivanje rivijere sa ruralnim i planinskim zaleđem (izletničkim stazama za pješake, bicikliste i jahače, turističko-rekreativnom infrastrukturom, npr. žičarama, i dr.);
- Formiranje većih rekreativnih i sportsko-rekreativnih sadržaja u urbanim i turističkim centrima i manjih sadržaja u ruralnom zaleđu i stambenim zonama (tereni malih sportova za omladinu i odrasle, dječja igrališta); i
- Kompletiranje svih škola neophodnim zatvorenim i otvorenim terenima za male sportove, namijenjenim redovnoj fizičkoj kulturi učenika i studenata, posebnim sportskim aktivnostima dijela učenika i uključivanju u sportsko-rekreativnu ponudu grada (iznajmljivanje spoljnim korisnicima, pod uslovom da su zadovoljene sve redovne i vanredne potrebe škola).

### **Strateški koncept**

**Strateška opredjeljenja razvoja turizma** na području GUP-a su:

- Razvoj turizma visokog kvaliteta uz povećanje kapaciteta osnovnih turističkih ležaja i razvoj cjelogodišnje turističko-rekreativne ponude u prostoru, u skladu sa međunarodnim standardima i trendovima u evropskom turizmu i hotelijerstvu;
- Podizanje standarda i kvaliteta osnovnih smještajnih kapaciteta;
- Kvalitativna rekonstrukcija komplementarnih kapaciteta (odmarališta domaćinstva i vikendica) čime će se izvršiti restrukturiranje smještajnih kapaciteta i povećati kategorija osnovnog smještaja, sa slijedećim smjernicama za: 1) domaćinstava - ka realizaciji manjih hotela, porodičnih pansiona i luksuznih vila koje treba uklopiti u pejzaž i zelenilo kao i podizanje kvaliteta u već izgrađenim strukturama; 2) odmarališta - ka komercijalnom hotelijerstvu; 3) vikendice - ka ograničavanju izgradnje u zoni primorja, sem i u okviru struktura ruralnih naselja u u zaleđu priobalja; 4) ruralno zaleđe - ka revitalizaciji u nove turističke strukture odnosno autohtona turistička sela na temelju paštrovičkih, brajičkih, mainskih autentičnih kuća;
- Turističke strukture u neposrednom priobalnom pojasu treba locirati na većoj udaljenosti od mora i obezbijediti im dobru komunikaciju sa postojećim urbanim centrima; i
- Razvoj cjelogodišnje turističko-rekreativne ponude u prostoru budvanske rivijere i ruralnog zaleđa, kao neposrednom funkcionalnom okruženju (plaže, nautika, sadržaji sportsko-rekreativnih klubova, akvaparkovi, izletnički itinereri, turističko-rekreativni koridori -šetne staze, biciklističke staze, žičare i dr., lov i ribolov i dr.).

U okviru sektora Budva-Bečići predviđen je slijedeći program turističkih aktivnosti i sadržaja:

- Vidovi turizma: odmorišni/kupališni turizam, sportsko-rekreativni turizam na vodi i kopnu, izletnički turizam, tranzitni turizam na postojećim i planiranim drumskim tranzitnim pravicima, manifestacioni turizam, kongresni i poslovni turizam;

- Turistički smještaj - ukupno 18000 ležaja (ili oko 37,5% od planiranih smještajnih kapaciteta na području opštine Budva);
- Dnevni izletnici i tranziteri - ukupno do 6000.

Predviđen je slijedeći osnovni program turističkih aktivnosti i kapaciteta sektora Budva-Bečići:

- Vidovi turizma: odmorišni/kupališni turizam; sportsko-rekreativni turizam na vodi i kopnu; izletnički turizam (do nepristupačnih plaža, prirodnih vrijednosti i spomenika rivijere); tranzitni turizam na postojećim i planiranim drumskim tranzitnim pravcima; manifestacioni turizam u Budvi; kongresni i poslovni turizam u Budvi i Bečićima.
- Turistički smještaj - ukupno 18000 ležaja (osnovni smještaj 14000 i privatni smještaj 4000), od toga: a) Budva ukupno 10850 ležaja (osnovni smještaj 7750 i privatni smještaj 3100), i to: 1) Budva (ispod Jadranske magistrale) 5200 (osnovni smještaj 4800 i privatni smještaj 400); 2) Budva (iznad Jadranske magistrale) 5650 (osnovni smještaj 2950 i privatni smještaj 2700); b) Bečići ukupno 7150 ležaja (osnovni smještaj 6250 i privatni smještaj 900) i to: 1) Bečići (ispod Jadranske magistrale) 4700 (osnovni smještaj 4300 i privatni smještaj 400); 2) Bečići (iznad Jadranske magistrale) 2450 (osnovni smještaj 1950 i privatni smještaj 500).

Struktura ležaja: osnovni smještaj 75% i privatni smještaj 25%.

U odnosu na postojeće stanje, pored rekonstrukcije turističkog fonda, predviđa se povećanje broja ležajeva sa 16600 na 18000 odnosno za oko 1400 ležajeva. U strukturi smještajnih kapaciteta predviđa se povećanje osnovnih kapaciteta za oko 2500 ležajeva, od čega bi oko 1400 predstavljalo novu izgradnju (na najekskluzivijim lokacijama) a oko 1100 smanjenje/transformaciju (sanaciju, adaptaciju, rekonstrukciju i modernizaciju) postojećih objekata privatnog smještaja radi dobijanja osnovnih kapaciteta visokih kategorija (Tabela II-1).

Tabela II-1: Usporedni prikaz postojećih i planiranih kapaciteta na sektoru Budva-Bečići

Vrsta kapaciteta	Godina			Razlika 2006-2011	Razlika 2006-2011
	2006	2011	2021		
Osnovni kapaciteti (hoteli)	11500	12300	14000	800	2500
Privatni smještaj	5100	5000	4000	-100	-1100
<b>Ukupno</b>	<b>16600</b>	<b>17300</b>	<b>18000</b>	<b>700</b>	<b>1400</b>

Plan razmještaja turističkih kapaciteta po zonama prikazan je u Tabeli II-2.

Tabela II-2: Rekapitulacija turističkih kapaciteta

Sektor	zona	Kapaciteti		UKUPNO
		osnovni smještaj	privatni smještaj	
Budva	ispod Jadranske magistrale	4800	400	5200
	iznad Jadranske magistrale	2950	2700	5650
	Ukupno	7750	3100	10850
Bečići	ispod Jadranske magistrale	4300	400	4700
	iznad Jadranske magistrale	1950	500	2450
	Ukupno	6250	900	7150
<b>UKUPNO</b>		<b>14000</b>	<b>4000</b>	<b>18000</b>

Za planski tretman prioritarnih lokacija na sektoru Budva-Bečići daju se slijedeće smjernice:

- Sektor Budva: (a) kvalitativna rekonstrukcija hotelskih, komunalnih i stambenih struktura, koju bi činili: 1) renoviranje hotelsko-apartmanskog naselja "Slovenska plaža" u Budvi u skladu sa novom kategorizacijom i klasifikacijom smještajnih objekata, uz očuvanje funkcionalne strukture; 2) promjena programskog i funkcionalnog koncepta Slovenske plaže, u smislu rasterećenja neposrednog plažnog pojasa i njegovog skladnog inkorporiranja u najbliže zaleđe; 3) bolje programsko definisanje Centra Budve,

potez od Sajma do Pošte (posebnim urbanističko arhitektonskim konkursom), sa osnovnom namjenom: centralnih sadržaja, turizma, ugostiteljstva, poslovno-kongresnih sadržaja i dr.; (b) izgradnja novih sadržaja, i to: 1) sportsko-rekreativnih kompleksa sa turističkim sadržajima i wellness centrima; 2) ekskluzivnog turističkog kompleksa u zoni između Slovenske plaže i Jadranske magistrale; i 3) turističko-apartmanskog kompleksa u zoni Zavale. Za ove dvije posljednje lokacije (2 i 3), predlaže se kapacitet od 1500 ležajeva, a konačan broj će se utvrditi kroz detaljnu razradu; (c) urbanistička i građevinska sanacija (adaptacija, rekonstrukcija i modernizacija) postojećih objekata privatnog smještaja radi dobijanja osnovnih kapaciteta visokih kategorija; rekonstrukcijom postojećih kapaciteta privatnog smještaja povećao bi se broj osnovnih ležajeva za oko 650 (sve u zoni iznad Jadranske magistrale);

- Sektor Bečići: (a) programska i tehničko-tehnološka rekonstrukcija hotelskog naselja "Bečićka plaža", kao najmarkantnije aglomeracije turističkog tipa na području Bečića; (b) poslovno-pravna i programsko-tehnološka transformacija postojećih nekomercijalnih odmaralištima ka komercijalnim hotelima visoke kategorije; (c) izgradnja novih sadržaja, i to: 1) u neposrednom zaleđu Bečićke plaže, jednog hotelsko-apartmanskog naselja visoke kategorije i određenog broja manjih hotela, pansiona, apartmana na višim kotama ukupnog kapaciteta oko 1000 ležaja; 2) sportsko-rekreativnih kompleksa sa turističkim sadržajima i wellness centrima; (d) urbanistička i građevinska sanacija (adaptacija, rekonstrukcija i modernizacija) postojećih objekata privatnog smještaja radi dobijanja osnovnih kapaciteta visokih kategorija; rekonstrukcijom postojećih kapaciteta privatnog smještaja povećao bi se broj osnovnih ležajeva za oko 450 (većim dijelom u zoni iznad Jadranske magistrale);
- Ostrvo Sv. Nikola - uređenje ostrva koje predstavlja važan segment i miks turističke ponude Budve kao kvalitetnog i prestižnog ljetovališta sa očuvanim elementima prirodne sredine. Za osnovne oblike turističko-rekreativne ponude ostrva Sv. Nikola predviđeni su: uređeno kupalište, manja marina sa višefunkcionalnim vezovima, rekreativni park, ljetnje škole pripreme i servisiranja lokalne tradicionalne hrane, otvorene škole sportova na vodi, specifično noćno zabavište (bez buke i elektronskih pojačala) i druge ekološki prikladne vanpansionske aktivnosti. Mogućnost izgradnje bilo kakvog smještaja (i turističkog i neturističkog) treba ograničiti. Put do ostrva Sv. Nikola treba da ostane isključivo vodeni.

## 2.4. KULTURNA BAŠTINA

### 2.4.1. Ciljevi zaštite

Opšti ciljevi zaštite i unapređenja nepokretnih kulturnih dobara budvanskog područja kroz proces prostornog planiranja obuhvataju:

- Očuvanje i razvoj svijesti kod lokalnih organa uprave i lokalne zajednice, o vrijednostima, raznolikosti i bogatstvu kulturnog nasljeđa kao i njegovom značaju i potencijalu za razvoj;
- Obezbeđenje od procesa nekontrolisane i intenzivne gradnje koja ugrožava kulturno i prirodno nasljeđe koje predstavlja jedan od glavnih potencijala razvoja ne samo ovog područja već i cijele Republike;
- Sprečavanje daljeg ugrožavanja prirodnog i kulturnog pejzaža savremenom neplanskom izgradnjom koja je značajno ugrozila ili nepovratno devastirala brojne dragocjene prostore.

Posebni ciljevi zaštite kulturne baštine su:

- Uvažavanje vrijednosti kulturnog nasljeđa i prepoznavanje njegovog značaja za život, razvoj i prosperitet lokalne zajednice i identifikacija najznačajnijih mogućnosti njegove revitalizacije;
- Ukazivanje na savremene međunarodne tokove, principe, metodologije i tretman kulturnog nasljeđa i mogućnost njihove primjene u ovom okruženju;
- Unapređenje karaktera budvanskog područja kroz prezentaciju i korišćenje jedinstva prirodnog okruženja i nepokretnog kulturnog nasljeđa.

Aktivnosti koje predstavljaju prijetnju i ograničenja, te se ne dozvoljavaju kad je u pitanju zaštićena kulturna baština su:

- Izgradnja privrednih i infrastrukturnih objekata, koji svojim izgledom, gabaritom, oblikom, vibracijama, isparenjima, otpadom, ili na drugi način mogu da umanje značaj, vrijednost, ili autentičnost, ili da privremeno ili trajno ugroze fizički opstanak, konstruktivnu stabilnost, ili na bilo koji drugi način degradiraju zaštićeni objekat, kompleks ili cjelinu i njegovu zaštićenu okolinu;
- Izgradnja velikih saobraćajnih sistema koji posredno ili neposredno ugrožavaju objekte, aglomeracije, odnosno područja kulturnog nasljeđa;
- Izgradnja stambenih, poslovnih i drugih objekata, koji mogu da svojim izgledom, gabaritom, oblikom, ili na drugi način umanje vrijednosti, značaj ili autentičnost zaštićenog objekta ili njegove okoline;
- Određivanje namjena koje narušavaju karakter i umanjuju neku od primarnih vrijednosti nepokretnog kulturnog dobra (plaže, kafei ili diskoteke pored manastira ili crkava, saobraćajnice u zaštićenim rezidencijalnim zonama i sl.).

## 2.5. SAOBRAĆAJ

### **Strateška opredjeljenja**

Prostornim planom opštine Budva su iz Prostornog plana RCG i drugih dokumenata preuzeti prioriteti i sistemi globalnih saobraćajnih veza ovog područja sa bližim i daljim okruženjem. Oni su slijedeći (po značaju):

- Izgradnja obilaznice na relaciji Jaz- Kamenovo u dužini od oko 12,2 km. Ovdje je moguće u prvoj etapi izgraditi dio od Topliša do Cetinjskog puta kod Markovića u dužini od oko 3,6 km, čime bi se Budva rasteretila od većeg dijela tranzita. Podrazumijeva se da se istovremeno uradi i priključak za Budvu u dužini od 1100 m;
- Tehničko poboljšanje svih saobraćajnica koje prostor Budve i Bečića povezuju sa okolnim prostorom. To se posebno odnosi na magistralne puteve M.2 (Jadranska magistrala) i M.2.3. (Budva - Cetinje), kao i na "Kotorski put" preko Topliša;
- U kategoriju spoljnih veza spadaju i lokalni putevi prema Podostrogu, Ivanovićima i Podbapcu, koje takođe treba tehnički poboljšati;
- Nastaviti sa izgradnjom internih saobraćajnica u Budvi i Bečićima na cijelom području zahvata GUP- a, sa tempom koji će pratiti (a po mogućnosti i prethoditi) osvajanje novih prostora stambenom, turističkom i drugom izgradnjom.

Kada je riječ o vremenskim prioritetima izgradnje saobraćajnica u Budvi i Bečićima (izuzimajući pri tome obilaznicu) u prvom redu treba izgraditi saobraćajnice koje su već planirane prethodnim planovima, kao što su već navedeni interni prsten u Budvi i interna veza u Bečićima iznad magistrale.

Shodno oredjeljenjima da je u dijelu Budve iznad magistrale potrebna rekonstrukcija izgrađenog stambenog fonda čime bi se otvorile mogućnosti za izgradnju nedostajućih saobraćajnica i drugih saobraćajnih površina, iste ove saobraćajnice predstavljaju prvi vremenski i funkcionalni prioritet.

Pored već planiranih saobraćajnica iz prethodnih planova, a djelimično vezano za izgradnju obilaznice i položaja priključaka za Budvu, javila se potreba da se u središnjem dijelu grada planira nova saobraćajnica preko korita bujičnog potoka Grđevice, čime bi se znatno poboljšao saobraćajni sistem u Budvi.

Jedan od najvećih problema saobraćaja u Budvi je nedostatak površina za stacioniranje vozila bilo parkinga ili garaža. Pored drastično različitih potreba u vreme turističke sezone i zimskog perioda, korjeni ovog problema su u upornom izbjegavanju graditelja objekata da saobraćajne potrebe za korisnike objekta zadovoljavaju na sopstvenoj parceli. Nedostatak javnih parkinga i garaža je samo dalji porast početnog nedostatka.

Specifičan problem Budve i Bečića, a i drugih turističkih naselja, je u tome što bi zadovoljenje najvećih (ljetnjih) potreba značilo da bi veći dio objekata (parkinga i garaža) preko zime bio prazan, što s jedne strane nije racionalno, a sa druge ne bi doprinosilo vizuelnoj slici grada, vrlo važnoj za turistička mjesta. Jedino moguće rješenje je da se najveći dio razlike u broju vozila između ljetnjih i zimskih potreba smješta u podzemne objekte, bilo u stambenim zgradama, u podrumima javnih objekata i hotela, ili u podzemnim javnim garažama. Jedan dio

javnih garaža u podzemlju bi, u zimskom periodu, mogao služiti za smještaj čamaca, kojih će na ovom području biti sve više. Ovakva solucija bi svakako doprinijela racionalnosti cijelog sistema.

Podzemne garaže po pravilu treba locirati na ulazima naselja, sa obavezom da se organizuje adekvatan lokalni prevoz po gradu i okolini kao što su linijski taksi ili mini autobusi, i sl.

Podrazumijeva se da se prateći sadržaji vezani za funkcionisanje saobraćaja grade istovremeno sa saobraćajnicama i parkinzima. To su autobuske stanice, autobuska stajališta, mreža benzinskih pumpi i servisi za održavanje vozila.

Pored prioriteta vezanih za drumski saobraćaj, preostaju i drugi vidovi saobraćaja, od kojih je svakako najznačajniji pomorski saobraćaj.

Budvanska luka sa marinom je prvi prioritet. Predviđa se kompletiranje luke i marine (sa oko 400 vezova) svim pratećim sadržajima koji su potrebni nautičkom turizmu (snabdijevanje i ugostiteljsko-turistički sadržaji).

Potrebe za pristanima na području GUP-a su na ostrvu Sv. Nikola i u Bečićima. Moguć je manji pristan i na Zavali sa Budvanske i Bečićke strane.

Avio i željeznički saobraćaj ne postoje na teritoriji opštine Budva pa prema tome nisu ni predmet ovih razmatranja.

## 2.6. KONCEPCIJA I RJEŠENJA VODOPRIVREDNE INFRASTRUKTURE

### *Vodovodni sistem*

#### *Kriterijumi za usmjeravanje daljeg razvoja*

- Vodovod na području opštine Budva razvija se kao jedinstvena hidraulička cjelina, kako bi se ostvarilo racionalno iskorišćenje postojećih izvorišta i spoj sa Regionalnim sistemom, kada bude došlo do njegove realizacije.
- Vodovod će i dalje funkcionisati u različitim režimima: - u periodu manjih opterećenja, kada se angažuju samo lokalna izvorišta (Reževića rijeka, Buljarica, Loznica, i dr.), - u ljetnjem periodu velikih opterećenja, kada se zahvata i preko CS "Podgor" i CS "Utrg" prepumpava oko (180÷200) L/s vode iz izvorišta Podgor, u okviru podsistema "Podgor - Pržno".
- U prvoj fazi planira se izgradnja postrojenja za desalinizaciju morske vode koja će obezbjeđivati tehničku vodu, kao privremeno rješenje, do završetka regionalnog vodovoda.
- U kasnijim fazama, kada bude realizovan Regionalni vodovod Crnogorskog primorja, zadržavaju se sva postojeća izvorišta i režimi rada vodovoda, dok se iz Regionalnog sistema preuzimaju samo nedostajuće količine vode, koje se u sistem uvode preko distributivnih rezervoara.
- Planska obezbjeđenost sistema treba da bude 97%, koliko se zahtijeva za vodovode visoko urbanizovanih gradova. U periodu redukcije mora se obezbijediti bar 70% od traženih količina vode (koeficijent dopustive redukcije  $\omega = 0,7$ ).
- Radi hidrauličke pouzdanosti treba striktno razgraničiti visinske zone: I: 0÷50(60) mnm, II: 50(60)÷100 mnm, III: 100÷150 mnm, a po potrebi i IV: 150÷200 mnm. Prva visinska zona funkcionise kao jedinstven hidrauličko-upravljački sistem, u kome se sistemom rezervoara održavaju hidraulički stabilna stanja, bez potrebe da se intervencijama u sistemu zatvaračima upravljajući preusmjeravaju tokovi vode u mreži, prema trenutnom stanju konzuma.
- Više zone se mogu formirati kao posebni funkcionalni podsistemi, koji se, po pravilu, naslanjaju na I zonu, visoka izvorišta i Regionalni sistem. U slučaju da se u više zone uvodi voda iz I zone, princip je prepumpavanja iz rezervoara niže zone u rezervoar više zone, a nove crpne stanice se nalaze uz rezervoare, uz prostor zatvaračnica.
- Funkcionalnim visinskim zoniranjem i realizacijom rezervoara i za najviše zone, treba praktično isključiti potrebu korišćenja hidroforskih stanica, osim za pojedine manje grupe visoko lociranih potrošača.
- Dispozicijom visinskih zona ostvariti da pritisci na priključcima potrošača i u kritičnim hidrauličkim stanjima ne izlaze iz opsega [1,5 ÷ 7] bara.

- Kriterijum za izbor potrebne zapremine razervoara u sistemu i njegovim prostornim i visinskim podsistemima: (250÷300) l/korisnik, računajući sa brojem korisnika u periodu najvećeg broja turista.
- Mrežom mjernih stanica u ključnim granama sistema, pritisaka u najvažnijim čvorovima mreže i nivoima u rezervoarima, sa daljinskim prenosa podataka u upravljački centar, sistem treba učiniti potpuno osmotrivim i upravljivim. Mjerni sistem treba da obezbijedi pouzdano praćenje: a) protoka koji se iz svih izvorišta upućuje u vodovodni sistem; b) količine vode koja se zahvata iz Regionalnog sistema na svim priključcima, c) protoka u ključnim granama sistema, kako bi se pratili bilansi i gubici u sistemu.
- Cijena vode je najefikasniji i najpouzdaniji regulator potrošnje. Cijena vode mora da obuhvati sve troškove proste reprodukcije (stalne i eksploatacione troškove i troškove zaštite izvorišta), kao i dio troškova proširene reprodukcije (troškovi istraživanja i planiranja daljeg razvoja sistema).

### **Normativi potrošnje vode**

Vodoprivrednom osnovom Crne Gore okvirno su definisane norme potrošnje za vodovodne sisteme, u funkciji vremena. Te norme se tretiraju kao bruto veličine, koje prevashodno služe za sagledavanje kapaciteta izvorišta, i njihovu zaštitu. Za ovu plansku analizu su referentne sledeće planirane norme potrošnje, izražene u l/korisnik na dan:

Gradski vodovodi	Domaćinstva	Privreda	Ostali koris.	Gubici	Ukupno
2011. god.	200	90	60	110	460
2021. god.	230	100	80	110	520

Za seoske vodovode, bruto potrošnja, zajedno sa gubicima u mreži i vodom za potrebe stoke je određena u slijedećem iznosu: 2011. godine: 320 l/korisn. na dan; 2021. godine: 360 l/korisn. na dan.

Za turističke objekte, potrošnja je definisana u zavisnosti od vrste / ranga objekta:

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

VOCG je definisala i norme koje se mogu koristiti, kao prosječne norme potrošnje, svedene na turistički dan:

- 2011. godine: 570 l /turista na dan
- 2021. godine: 600 l /turista na dan.

Navedene norme su definisane kao prosječne vrijednosti. Koeficijent dnevne neravnomjernosti se može usvojiti oko vrijednosti  $K_1 = 1,3$ , dok se za dimenzionisanje mreže vodovodnog sistema i pratećih objekata (rezervoari, pumpne i buster stanice, itd.) preliminarno može usvojiti časovna neravnomjernost  $K_2 = 1,8$ , koja je uobičajena u uslovima izrazito neravnomjerne potrošnje u vodovodima turističkih regija. Sve specifične potrošnje su manje od onih sa kojima se računalo u projektu Regionalnog vodovoda, gdje se računalo čak sa 1.000 l/turista na dan u hotelima A kategorije, što je sada neprihvatljivo visoka norma, sa kojom se više ne računa ni u najrazvijenijim zemljama.

Pri analizi bruto potrošnje, koja služi za rezervaciju i zaštitu izvorišta, računato je sa nešto višim specifičnim potrošnjama u naseljima. Pri planiranju treba imati u vidu tendenciju u svijetu, koja je ugrađena i u kriterijume svjetskih finansijskih institucija, kada odobravaju kredite za razvoj, da se mora smanjiti specifična potrošnja vode u svim sektorima potrošnje. To se ostvaruje politikom realnih cijena vode, mjerenjem utroška vode, smanjivanjem gubitaka u mreži i mjerama planske racionalizacije potrošnje. Racionalizacija potrošnje je najdjelotvorniji način očuvanja i zaštite vode kao resursa, i zaštite kvaliteta voda putem smanjenja količine otpadnih voda. U skladu sa tim, za ovu plansku analizu su usvojene slijedeće okvirne norme potrošnje. Norme su okvirne stoga što ne prejudiciraju tehnička rješenja vodovodnih sistema, već sagledavaju potrebne količine vode koje su dovoljne da obezbijede nesmetan održiv razvoj regija ovakvih struktura i da definišu osnovne konfiguracije sistema.

- prosječna bruto potrošnja u naseljima: 350 l /stanovnik na dan
- prosječna potrošnja vode po turistu:
  - u hotelima 500 l /turista na dan



- u domaćoj radinosti i odmaralištima 400 l /turista na dan
- u kampovima 200 l /turista na dan.

Na osnovu prognoze projekcije stalnog i sezonskog stanovništva u naseljima, kao i broja turista u onim vidovima smještaja koji su relevantni za prognozu potrošnje vode (hoteli, odmarališta, domaća radinost, kampovi) dobijena je okvirna potrošnja vode za piće na području GUP-a, prikazana u tabeli II-3.

Tabela II-3: Prognoza potrošnje vode u 2011. godini

Zona/naselja	$Q_{sr. dan}$ (l/s)	$Q_{max. dan}$ (l/s)	$Q_{max. čas.}$ (l/s)
Budva - Bečići - područje GUP-a	196,2	255,0	459,3

Za sagledavanje potrebnih kapaciteta i mogućnosti izvorišta (kapaciteti u punoj sezoni), bitna je potrošnja u prvoj koloni, koja se svodi na srednju dnevnu potrošnju  $Q_{sr. dan} = 196,2$  l/s, koja će se 2011. godine trošiti u razmatranom konzumnom području, odnosno, na maksimalnu prosječnu dnevnu potrošnju  $Q_{max. dan} = 255$  l/s, raspoređenu po pojedinim podsistemima kao što je to prikazano u tab. 2.1. Mogući časovni maksimumi u uzsosnu od  $Q_{max. čas.} = 459,3$  l/s prikazuju se samo radi okvirnog sagledavanja potrebnih kapaciteta vodovodne mreže i drugih njenih pratećih sadržaja, koji treba da budu dimenzionisani u skladu sa tim ekstremnim časovnim potrošnjama vode tokom najopterećenijeg dana u najopterećenijem dijelu godine (rezervoari, pumpne i buster stanice).

### Rješenje sistema snabdijevanja vodom

Rješenje Vodovodnog sistema Budve, ono kojim se konačno otklanjaju sve sadašnje teškoće i sva ograničenja u snabdijevanju vodom naselja i proizvodnih kapaciteta koji troše vodu kvaliteta vode za piće, zasniva se na slijedećim mjerama:

- Pобољшanje performansi postojećeg vodovodnog sistema;
- Izgradnja postrojenja za desalinizaciju morske vode;
- Povezivanje Budvanskog vodovodnog sistema sa Regionalnim sistemom "Crnogorsko primorje", koje kao izvorište koristi Skadarsko jezero, iz koga se voda nakon prečišćavanja u PPV (postrojenje za prečišćavanje vode) magistralnim cjevovodima dovodi do konzumnog područja Crnogorskog primorja.

Jedna od mjera koja poboljšava performanse sistema je izgradnja novih rezervoara, pri čemu su hidraulički najdjelotvorniji sa gledišta stabilnosti i pouzdanosti funkcija sistema slijedeći: R "Topliš novi" zapremine  $3.000 \text{ m}^3$ , rekonstrukcija i povećanje kapaciteta R "Djevištenje" iznad Bečića; R "Podličak-novi" ( $1.000 \text{ m}^3$ ), iznad Pržnog, koji je vrlo bitan za hidrauličku stabilnost i pouzdanost čitavog sistema; R "Reževići-novi" (oko  $1.000 \text{ m}^3$ ); R "Petrovac-novi" ( $1.600 \text{ m}^3$ ); R "Buljarice" ( $3.000 - 4.000 \text{ m}^3$ ), vrlo bitan rezervoar, sa ulogom "balansnog rezervoara" na kraju sistema.

Prioritet ima i rekonstrukcija magistralnih djelova mreže, sa otklanjenjem sadašnjih uskih grla u sistemu. Jedna od tih dionica koja ima prioritet je cjevovod od PK "Režević" prema Sv. Stefanu i dalje, čiji je kapacitet ograničen na samo oko 55 l/s zbog nedovoljnog prečnika (ACC Ø 250 mm). Pri rekonstrukciji djelova osnovne prenosne mreže, rekonstrukciju obaviti prema projektu regionalnog sistema, imajući u vidu činjenicu da se najvećim dijelom na razmatranom području paralelno pružaju dva prenosna sistema - regionalni i Budvanskog vodovoda. Takva konfiguracija će učiniti vodovodni sistem na području Plana veoma pouzdanim.

I nakon povezivanja sa Regionalnim sistemom, sva dosadašnja izvorišta se moraju štiti od zagađivanja i destrukcije, jer i dalje ostaju u funkciji. To je dio baznog principa za razvoj svih regionalnih sistema, po kome se regionalnim sistemima dovode u konzumno područje samo nedostajuće količine vode, dok se i dalje koriste sva izvorišta koja se mogu pouzdano štiti, i čija eksploatacija ne izaziva neke ekološke posledice. U skladu sa tom činjenicom, i podsistem "Podgor - Pržno" se uredno održava i koristi kao vršna i havarijska rezerva Budvanskog vodovodnog sistema, za eventualno angažovanje u kritičnim periodima vršne potrošnje i u uslovima kvarova na regionalnom sistemu. Postojanje tog podsistema je veoma bitno sa gledišta mehaničke i hidrauličke stabilnosti budućeg Budvanskog vodovodnog sistema.

Za uspješno funkcionisanje Budvanskog vodovodnog sistema neophodna je primjena i slijedećih mjera:

- Uspostavljanje neposredne zone zaštite oko izvorišta (podrazumijeva fizičko obezbjeđenje samog izvorišta, sa sprečavanjem pristupa neovlašćenim licima), kao i uspostavljanje uže zone zaštite u kojoj je zabranjena izgradnja drugih objekata koji bi mogli da dovedu do

destrukcije izvorišta. Prostor u užoj zoni zaštite najpogodnije je da bude održavan u vidu zelenih površina.

- Za širu zonu zaštite izvorišta propisuju se posebni režimi transporta zagađujućih supstanci, i razrađuju se planovi za saniranje incidentnih zagađenja ukoliko do njih dođe u zoni izvorišta (havarija cisterni sa opasnim tečnim i čvrstim teretima, izlivanje nafte, itd.).
- Duž trase pružanja magistralnih cjevovoda sadašnjeg i budućeg regionalnog sistema uspostavlja se zaštitni pojas, širine po 2,5 m sa obje strane, u kome je zabranjena izgradnja stalnih objekata koji bi mogli da onemoguće, operativno uspore ili otežaju pristup teške mehanizacije (bagera, kamiona, težih transportera) u slučaju otklanjanja havarija, investicionog i tekućeg održavanja cjevovoda. To podrazumijeva i striktni zahtjev da se bilo kakvom gradnjom, po obodu te zone, ne smije uzgroziti statička i geotehnička stabilnost cjevovoda i svih pratećih uređaja, kao i pouzdanost funkcionisanja mjerno-informacionog sistema, koji prati magistralne cjevovodne sisteme.
- Radi povećanja mehaničke i hidrauličke pouzdanosti vodovodnog sistema, realizovati operativni upravljačko-informacioni sistem, uvođenjem mjernog - monitoring sistema, koji će omogućavati praćenje dinamike potrošnje u svim važnijim granama mreže, kao i brzu dijagnostiku poremećaja i kvarova u radu sistema.
- Za priključenje malih lokalnih vodovoda na regionalni sistem, moraju se ispuniti i slijedeći uslovi: (a) gubici u mreži vodovoda koji se priključuje moraju se svesti na manje od 20%, (b) mora se ostvariti potpuna hidraulička osmotrivost lokalnog vodovoda, sa vodomjerima koji registruju potrošnju u svakom domaćinstvu i sa monitoring sistemom koji omogućava mjerenja protoka u svim ključnim tačkama u mreži i granama sistema, sa registrovanjem vodnih bilansa registrovane i neregistrovane potrošnje, čime se ostvaruje bazna strateška odrednica da se uvijek tačno zna ko koliko vode troši i koliki su gubici u pojedinim granama sistema, (c) prodajna cijena vode mora biti realna proizvodna cijena vode, što znači da mora da pokrije sve troškove proste reprodukcije sistema, sve troškove zaštite izvorišta, kao i dio troškova proširene reprodukcije (oko 30%), koji omogućava istražne, projektne i pripremne aktivnosti na daljem razvoju sistema.

Dalji porast potreba za vodom može da bude zadovoljen samo izgradnjom Regionalnog vodovoda koji će trajno riješiti problem vodosnabdijevanja svih opština na Crnogorskom primorju. Plasman vode iz Regionalnog vodovoda, za naselja Budve, Bečića, Miločera, Petrovca i Buljarice predviđen je iz pet odvojaka tj. distributivnih rezervoara. Novi predviđeni rezervoari su: R "Podličak": 2500 m<sup>3</sup>, R "Podkošljun": 2000 m<sup>3</sup>, R "Petrovac": 2500 m<sup>3</sup>, R "Jaz": 2000 m<sup>3</sup>, R "Buljarica": 2000 m<sup>3</sup>.

### **Kanalizaciona infrastruktura i sanitacija naselja**

#### **Odvođenje otpadnih voda**

Za realizaciju kanalizacionih sistema na dosta razuđenom području opštine Budva posebno su bitne slijedeće strateške odrednice, koje su ugrađene i u rješenja Vodoprivredne osnove Crne Gore:

- Kanalisiranje naselja se realizuje u vidu separacionih kanalizacionih sistema, posebno za otpadne, a posebno za atmosferske vode.
- Kanalizacije za otpadne vode se rješavaju kao grupni sistemi, za pojedine grupe obližnjih naselja, sa postepenim povezivanjem u sve veće cjeline. Objedinjavanje kanalizacija u veće sisteme uslovljena je ekonomskim razlozima i mogućnostima realizacije postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.
- Uspješna sanitacija naselja se ostvaruje poštovanjem principa obaveznosti korisnika da se priključi na kanalizacioni sistem, kada se isti izgradi u njegovoj blizini.
- Obavezno je priključenje svih komunalnih preduzeća na kanalizacione sisteme za upotrebljenu vodu naselja. U slučaju da u otpadnim vodama lokalnih preduzeća postoje opasne materije, koje se kao takve ne smiju upuštati u kanalizaciju, obavezna je realizacija predtretmana otpadnih voda na pragu preduzeća, do nivoa kvaliteta da smiju da budu upuštene u kanalizaciju naselja.
- U visoko lociranim i raštrkanim naseljima, gdje nije ekonomski opravdano povezivanje sa udaljenim kolektorskim sistemima, kanalizacije se rješavaju kao manje zaokružene hidrauličke cjeline, sa PPOV u vidu "Biodiskova", "Putex-a" i drugih malogabaritnih uređaja

za prečišćavanje otpadnih voda, koji se smještaju u zgradama, koje mogu biti arhitektonski tako riješene da se vizuelno veoma dobro uklope u okruženje.

- U sadašnjoj, prvoj fazi, otpadne vode se mogu upuštati u more nakon mehaničkog prečišćavanja, podvodnim kolektorima koji su planirani u skladu sa kretanjem morskih struja. U kasnijim fazama, veće grupne kanalizacione sisteme treba zaokružiti realizacijom postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, sa primarnim i sekundarnim prečišćavanjem.
- Izgraditi postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda u Bečićima-Boreti.

Na području opštine Budva razvija se šest grupnih kanalizacionih sistema za otpadne vode, koji se u konačnoj fazi razvoja finalizuju sa odgovarajućim postrojenjima za prečišćavanje otpadnih voda, gdje područje GUP-a opslužuje Grupni kanalizacioni sistem "Budva - Bečići".

Grupni kanalizacioni sistem "Budva - Bečići" ima dvije grane, sa dva magistralna kolektorska sistema: dio koji sakuplja otpadne vode Budve, koje se magistralnim kolektorom duž morske obale vodi prema Zavali, i dio koji sakuplja otpadne vode naselja i turističkog kompleksa od Rafailovića i Bečića i vodi ih do sabirnog šahta kod Zavale. Takva konfiguracija sistema se zadržava i dalje, uz obnovu mreže i pumpnih stanica (Stari Grad, Budva 1 i 2, Bečići 1 i 2). Radi povećanja pouzdanosti i obuhvata sistema moguće je proširenje postojećih i realizacija novih pumpnih stanica, koje zbog svoje podzemne dispozicije ne postavljaju posebne prostorne zahtjeve. Sakupljena otpadna voda iz oba podsistema iz sabirnog šahta se kolektorom postavljenim duž rta Zavala upućuju prema sadašnjem podmorskom ispustu. Na kraju rta Zavala je predviđena lokacija za realizaciju PPOV. Radi korišćenja dijela prostora rta i za plažu, PPOV se može realizovati dijelom kao ukopano, podzemno postrojanje (dio mehaničkog tretmana), sa sekundarnim prečišćavanjem koje se može realizovati u vidu zatvorene konstrukcije, kako bi se eliminisali nepovoljni uticaji na okruženje. Prečišćena otpadna voda se postojećim podmorskim ispustom dužine 2550 m upušta u more. Sve pumpne stanice moraju da imaju rezervne agregate u paralelnoj vezi, kako bi se spriječilo izlivanje kanalizacionog sadržaja u okruženje i more u slučaju kvarova. Postrojenje za prečišćavanje je opšteg tipa, sa kompletnim mehaničkim (primarnim) i biološkim (sekundarnim) prečišćavanjem.

Realizacija kanalizacionog kolektora najčešće se vodi duž postojećih saobraćajnica, a hidraulička funkcionalnost i ekonomičnost sistema se ostvaruje odgovarajućim crpnim stanicama.

U drugoj fazi razvoja sistema, kada se sistemi odvodnje otpadnih voda zaokružuju realizacijom PPOV, iste treba dimenzionisati na maksimalno hidrauličko i efluentno opterećenje, računajući sa najvećom koncentracijom tzv. ekvivalentnih stanovnika (ES). Turisti u hotelima se računaju oko 1,2-1,3 ES, dok se za sve ostale može računati sa po 1 ES. Emisija zagađenja se može okvirno računati, po jednom ES na dan: 55 g suspendovanih materija, 60 g BPK, 12 g ukupnog azota, 3 g ukupnog fosfora. PPOV treba obavezno da imaju primarno, mehaničko i sekundarno, biološko prečišćavanje. Nisu neophodni moduli za dodatno uklanjanje azota i fosfora. Izdavanje upotrebnih dozvola za rad postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV) treba obavezno usloviti obavezom kontinuiranog mjerenja količine i kvaliteta vode na izlazu iz PPOV, kao ključne mjere efektivnosti takvih postrojenja i valjanosti njihove eksploatacije. Ove usvojene količine predstavljaju osnov za proračun dobijenih količina otpadnih voda i dimenzionisanje objekata kanalizacije.

U kanalizacionim sistemima, odvođenje upotrebnih voda obavlja se gravitaciono, a u nekim sistemima pomoću crpnih stanica. U kanalizacionim sistemima predviđeni su uređaji za djelimično mehaničko prečišćavanje kanalskog sadržaja putem komunitorske stanice i dozažnog bazena.

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

### **Odvođenje površinskih i kišnih voda i uređenje vodotoka**

Na području opštine Budva, odvođenje atmosferskih i površinskih voda ostvaruje se na dva načina:

- Uređenjem malih vodotoka, koji se slivaju sa padina pobrđa, najčešće pravolinijski prema moru, i koji svojim bujičnim karakterom mogu da ugrožavaju naselja i saobraćajnice koje presijecaju. Regulisani tokovi, pored prihvatanja i odvođenja površinskih voda koje dolaze sa pobrđa, prihvataju i površinske vode sa urbanih površina. Zahvaljujući topografskim uslovima, odvođenje površinskih voda vrši se slobodnim terenima i uz pomoć rigola na ulicama. Dosta gusta mreža vodotoka omogućava racionalno priključivanje na njih kolektora za atmosferske vode. To je ekonomski dobro rješenje, ali zahtijeva veoma striktnu sanitarnu disciplinu, da se kolektori za kišne vode ne zloupotrebjavaju (uvođenjem otpadnih voda, što je vrlo čest slučaj);
- Odvođenjem kišnih voda u naseljima i sa saobraćajnica i javnih površina posebnim kolektorima za atmosferske vode, kao vid obezbjeđenja nesmetane funkcije tih sistema. Za potrebe racionalnog korišćenja zemljišta u naseljima, odvođenje površinskih voda vrši se zatvorenim kolektorima, koji se izlivaju u more.

Sa ciljem skladnog uklapanja u urbane sisteme koje presijecaju, bezbjedno ukrštanje sa saobraćajnicama i drugim linijskim sistemima, a neki i radi adekvatne zaštite plaža preko kojih se ulivaju u more - poseban prioritet ima uređenje slijedećih vodotoka: rijeke Jaška, Grđevica, Bečićka rijeka, potoci Mogren, Topliš, Podkošljun, Vještica, Kukački potok, Rafailovići, I i II, Kamenovo, Dubravica, Maestral, Praskvica, Sveti Stefan, Golubin, Podgrab, Debeli rt, Tričin zalaz, Smokov vijenac I i II, Izvor, Reževića rijeka, Smokovica, Perezića plaža, Galački potok, Luka, Nerin, Plaža III i IV, Lučice, Slatava i Porubica. Posebnu važnost ima uređenje rijeke Grđevice, koja se uliva u more u zoni Slovenske plaže, jer se u nju divlje upuštaju i otpadne vode, koje neposredno ugrožavaju tu plažu. I potok Topliš se zloupotrebjava kao odvodnik otpadnih voda, što posebno ugrožava obalnu zonu u nastrožem centru grada. Njenim uređenjem moraju se isključiti svi priključci mješovite kanalizacije.

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

- Imajući u vidu velike podužne padove malih vodotoka, regulaciju treba obaviti uz korišćenje kaskada pri prolasku kroz urbane zone ili prije i nakon presijecanja saobraćajnice.
- Računsku veliku vodu na koju se dimenzioniše otvoreni vodotok odabirati u skladu sa stepenom urbanizacije područja i/ili značajem saobraćajnice koju presijeca. Major korito vodotoka koji presijecaju urbane zone u razmatranom području po pravilu dimenzionisati na  $Q_{vv,4\%}$  (tzv. dvadesetpetogodišnja velika voda). Mostove na magistralnom putu dimenzionisati tako da nesmetano propuštaju mjerodavnu veliku vodu  $Q_{1\%}$ , uz zazor koji omogućava nesmetanu funkciju saobraćaja i pri takvim protocima.
- Kod uređenja vodotoka koji protiču kroz urbane zone treba imati u vidu i estetske, a ne samo funkcionalne zahtjeve, tako da se regulacija obavlja po principima tzv. urbane regulacije. To podrazumijeva korišćenje prirodnih materijala, prije svega kamena za realizaciju obaloutvrda. Major korito za veliku vodu treba iskoristiti da se duž njega realizuju rekreacioni i parkovski sadržaji.
- Pri prolasku manjih vodotoka kroz naselja, dopušta se njihovo pretvaranje u zatvorene kolektore, radi racionalnijeg korišćenja površina, pod uslovom da je propusna sposobnost kolektora prilagođena značajnosti objekata koji bi bili ugroženi u uslovima izlivanja. Okvirno, trebalo bi obezbijediti kapacitet zatvorenih korita za propuštanje  $Q_{vv,4\%}$ .
- Dimenzionisanje kišne kanalizacije izvršiti prema analizi vjerovatnoće intenziteta kiše i primjeriti značaju područja koje se njome štiti i veličini potencijalnih šteta od plavljenja djelova naselja i saobraćajnica. Kapaciteti ne bi trebalo da budu manji od onih koji su potrebni za prihvatanje tzv. dvogodišnje kiše, niti veći od tzv. desetogodišnje kiše. Okvirno, u urbanim zonama može se usvojiti intenzitet tzv. četvorogodišnje kiše ( $q_{25\%}$ ), dok se u zonama saobraćajnica može ići na povratni period intenziteta dvogodišnje kiše ( $q_{50\%}$ ).
- Radi što efikasnije zaštite mora, neophodno je odgovarajućim veznim objektima u sistemu omogućiti da se vode iz kišne kanalizacije, one koje se javljaju na početku kiša, koje spiraju gradske površine i saobraćajnice, uliju u kanalizaciju za otpadne vode i

odvedu prema PPOV, odnosno, u prvoj fazi, da se zajedno sa otpadnim vodama upuste podvodnim kolektorima u more.

- Dopušta se uvođenje izliva kišnih kolektora u more, ali se ispusti moraju tako locirati da ne ugrožavaju plaže i druge vrijednosti morskog dobra. Nije dozvoljeno ispuštanje kišnih kolektora u zoni plaža i drugih rekreativnih površina u zoni morskog dobra.
- Slivove vodotoka koji svojim bujičnim nailascima ugrožavaju naselja treba antieroziono urediti, kombinacijom tehničkih mjera (bujične pregrade u koritima, pragovi) i bioloških mjera zaštite.

### **Uređenje obalnog pojasa i plaža**

Sve primjetnije pomanjkanje dovoljnog prostora na plažama, posebno u neposrednoj blizini grada, zahtijeva namjenske kompleksne mjere uređenja obale za te potrebe. Mogući pravac proširenja kapaciteta plaža u neposrednoj blizini grada Budve je:

- Uređivanjem sada nepristupačnih strmih djelova obala, koje se umješnim građevinskim intervencijama mogu urediti kao kupališta. Prioritet imaju najprije takvi djelovi obala u neposrednoj blizini grada. Jedan pravac širenja kupališnog prostora je od plaže Mogren preko uvale i rta Mogren prema Žutoj Gredi i dalje na sjever. To širenje se može ostvarivati postupno, realizacijom uklesanih promenadnih staza iznad nivoa djelovanja talasa, po potrebi i sa kratkim tunelima kako bi se savladao neki rt. Duž čitave te stjenovite obale mogu se realizovati platoi od kamena i betona, skladno uklopljeni u prirodni ambijent, pogodni za boravak kupaca na obali. Takve staze i plaže u podnožju strmih klifova su veoma atraktivne i predstavljale bi izvanredno obogaćenje ponude promjene ambijenta, za turiste koji takav ambijent pretpostavljaju šljunkovitim plažama na kojima se gubi individualnost u velikom broju nagomilanih ležaljki i suncobrana. Postepenim probijanjem te staze i takvim uređenjem obale mogla bi se tokom vremena stvoriti izuzetno atraktivna pješačka komunikacija koja bi Budvu spajala sa Jazom. Drugi pravac takvog "osvajanja" sada neiskorišćene visoke obale je na rtu Zavala, između Slovenske i Bečićke plaže, koji je sada potpuno neiskorišćen. Na isti način kao u prethodnom slučaju može se duž obale urediti promenadna staza oko cijelog rta i realizovati niz platformi i mola za kupanje. Pošto se postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda koje se predviđa na samom vrhu rta, većim dijelom može realizovati kao podzemno i ukopano postrojenje, može se projektno riješiti da ne bude u koliziji sa prostorom za rekreaciju na vodi.

Nerazdvojni dio uređenja obalnog pojasa su i slijedeće aktivnosti:

- Uređenje svih vodotoka koji utiču u more po principima urbane i prirodne regulacije, na način da regulacioni objekti oplemene prostor, isključivo uz korišćenje prirodnih materijala.
- Realizacija pješačke promenadne staze duž obale na području GUP-a. Duž te staze, čiji će djelovi biti već pomenuti prolazi u podnožju klifova, realizovali bi se turistički sadržaji, manji restorani skladno uklopljeni u okruženje, vidikovci, mjesta za odmor. U novije vrijeme, takvi turističko-rekreacioni objekti su izuzetno popularni i komplementarni su sa stacionarnim turizmom za najzahtjevnije turiste. Pješačka staza bi tokom vremena trebalo da se realizuje duž obale na prostoru cijele Opštine, što bi bila jedinstvena turistička ponuda u Evropi.

### **Mjere za primjenu**

- Uspostaviti neposredne zone zaštite oko svih izvorišta (fizičko obezbjeđenje), kao i uže zone zaštite u kojima je zabranjena izgradnja drugih objekata koji bi mogli da dovedu do zagađenja i destrukcije izvorišta. Prostor u užoj zoni zaštite najpogodnije je da bude održavan u vidu zelenih površina. Za izvorišta "Rijeka Reževića" i "Buljarica", koja imaju najveći značaj za južni dio Vodovoda Budve i nakon povezivanja sa Regionalnim sistemom, uspostaviti i širu zonu zaštite na području relevantnog hidrološkog i hidrogeološkog uticaja na izvorište. To podrazumijeva sprečavanje izgradnje onih sadržaja koji bi svojim tečnim i čvrstim otpadnim materijama doveli do ugrožavanja izvorišta. U tim zonama je zabranjeno ispuštanje otpadnih voda iz bilo kakvih objekata, ne smiju se locirati deponije otpada niti privremene deponije bilo kakvog materijala, nije dozvoljena eksploatacija građevinskih materijala, niti izvođenje bilo kakvih iskopa i crpljenja kojima se može uticati na režime i kvalitet površinskih i podzemnih voda.

- Za širu zonu zaštite izvorišta obavezno razraditi plan saniranja u slučaju incidentnih zagađenja (havarije cisterni sa opasnim teretima, izlivanje nafte, itd.).
- Duž trase pružanja magistralnih cjevovoda sadašnjeg i budućeg vodovodnog sistema uspostavlja se zaštitni pojas širine po 2,5 m od ivica rova, u kome je zabranjena izgradnja stalnih objekata koji bi mogli da operativno uspore ili otežaju pristup teške mehanizacije u slučaju otklanjanja kvarova, investicionog i tekućeg održavanja cjevovoda. To podrazumijeva i striktan zahtjev da se bilo kakvom gradnjom po obodu zone pružanja linijskih sistema vodne infrastrukture ne smije ugroziti statička i geotehnička stabilnost cjevovoda i svih pratećih uređaja, kao i pouzdanost funkcionisanja mjerno-informacionog sistema koji prati magistralne cjevovodne sisteme.
- Radi povećanja mehaničke i hidrauličke pouzdanosti vodovodnog sistema realizovati operativni mjerno-upravljački-informacioni sistem koji omogućava praćenje potrošnje vode u svim važnijim granama mreže i stanja pritisaka u ključnim čvorovima, kao preduslov za brzu dijagnostiku poremećaja i kvarova u radu sistema.
- Radi zaštite kvaliteta priobalnog mora potrebno je da se odgovarajućim veznim objektima u separacionom kanizacionom sistemu voda iz kišne kanalizacije, ona koja se javlja na početku kiša, koja ispira gradske površine i saobraćajnice, uliju u kanalizaciju za otpadne vode i odvedu prema PPOV, odnosno, do njihove izgradnje, da se zajedno sa otpadnim vodama upuste podvodnim kolektorima u more.
- Dopušta se uvođenje izlaza kolektora kišne kanalizacije u more, ali ispusti se moraju tako locirati da ne ugrožavaju plaže i druge vrijednosti morskog dobra. Nije dozvoljeno ispuštanje kišnih kolektora u zoni plaža.
- U major koritima vodotoka i plavnim zonama oko njih nije dozvoljena gradnja novih stambenih, privrednih i drugih objekata, širenje već postojećih, niti vođenje infrastrukturnih sistema ispod kote do koje doseže velika voda vjerovatnoće 0,5%. Na prelasku vodotoka linijskim objektima (saobraćajnice, cjevovodi, objekti za prenos energije, itd.) isti se moraju tako dispoziciono riješiti da budu potpuno zaštićeni od povodnja vjerovatnoće 0,5% (tzv. dvjestagodišnja velika voda).
- Eksploatacija građevinskog materijala (šljunka, pijeska) iz korita vodotoka dozvoljena je samo uz odgovarajuću projektnu dokumentaciju, kojom se projekat eksploatacije usaglašava sa projektima regulacije rijeka i uređenja njihovog priobalja.
- Zabranjuju se bilo kakve neplanske intervencije na plažama (odnošenje pijeska i šljunka, ili donošenje i deponovanje deponovanje nekih drugih materijala).

## 2.7. ELEKTROENERGETIKA

### 2.7.1. Strateška opredjeljenja razvoja za područje GUP-a

#### **Elektroenergetske mreže i objekti**

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

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

#### **Mreža 110 kV**

Mreža 110 kV na području opštine Budva riješena je u okviru mreže 110 kV Crne Gore i do daljnjeg se neće mijenjati.

Svi vodovi 110kV su izgrađeni sa presjekom Al-Če 3 x 150 m<sup>2</sup> tako da će njihove prenosne mogućnosti biti dovoljne u toku posmatranog planskog perioda.

S obzirom na povećanje vršne snage koja je već evidentna na konzumu Budve instalisane kapacitete u TS 110/35 kV "Markovići" treba u narednom periodu povećati zamjenom transformatora 20 MVA sa transformatorom 40 MVA.

#### **Mreža 35 kV**

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

Nove TS koje treba izgraditi:

- TS 35/10kV "Rozino" snage 2x8 MVA;
- TS 35/10kV "Bečići" snage 2x8 MVA.

Novoplaniranu trafostanicu TS "Rozina" 35/10kV povezati na 35 kV vod "Markovići-Dubovica". Sa sekundarne strane trafostanicu povezati 10 kV vodovima sa postojećom 10kV mrežom u priobalnom pojasu. Istu koncepciju sprovesti i kod ostalih novoplaniranih TS 35/10 kV.

Za osiguranje dvostranog napajanja grada Budve predvidjeti polaganje 35 kV kablovskog voda od TS 110/35 kV Markovići do TS 35/10 kV Lazi u dužini od 1,5 km.

Da bi se obezbijedilo sigurno napajanje potrošača koji će se u narednom periodu pojaviti na konzumu TS "Miločer" 35/10 kV potrebno je izgraditi još jedan vod 35 kV na potezu Budva – Miločer tj. 35 kV DV iz TS 110/35 kV Markovići – TS 35/10 kV Miločer.

Predvidjeti izgradnju 35 kV kablovskih vodova: TS 110/35 kV Markovići-TS 35/10 kV Bečići i TS 35/10 kV Lazi - TS 35/10 kV Bečići.

Predvidjeti polaganje 35 kV kabla od TS 110/35 kV Markovići do TS 35/10 kV Jaz u dužini od 3 km i 35 kV kabla u dužini od 1,5 km od TS 35/10 kV Dubovica do TS 35/10 kV Jaz.

Mreža 35 kV mora biti tako formirana da se u svakoj etapi razvoja ima mogućnost dvostranog napajanja svake TS 35/10 kV. Takođe padovi napona na cijelom razmatranom području, uz uvažavanje mogućnosti regulacije u TS 110/35kV i 10/0,4 kV, treba da budu u dozvoljenim granicama: kod potrošača + 5% u normalnom pogonu i - 10% u slučaju ispada nekog elementa distributivne mreže.

Sa razvojem mreže 35 kV planirati i takav razvoj mreže 10 kV da u slučaju ispada transformatora u TS 35/10 kV se može izvršiti ispomoć u napajanju mrežom 10 kV.

Svi novi vodovi 35 kV gradiće se na čelično rešetkastim stubovima sa presjekom Al-Če 3 x 95 mm<sup>2</sup>. Postojeći vodovi 35 kV obezbjeđuju pri sadašnjoj konfiguraciji mreže 35 kV mogućnosti ispomoći sa susjednim TS 110/35 kV u Tivtu, Baru i Virpazaru. Ova mogućnost će se imati i u narednim etapama razvoja mreže 35 kV.

### **Mreža 10 kV**

U narednom periodu na posmatranom području treba planirati trafostanice 10/0,4 kV kapaciteta 2x630 kVA. Mrežu 10 kV treba planirati kablovima XHE 49A 1x240 mm<sup>2</sup>.

Mrežu 10 kV rješavati prema koncepciji takozvanih "otvorenih prstenova" koja daje jednostavnu i preglednu mrežu sa visokim stepenom sigurnosti. Ova mreža se sastoji od dva voda koji povezuju određen broj transformatorskih stanica po principu "ulaz - izlaz". Prsten je otvoren na nekoj od transformatorskih stanica koja se odabere tako da su obje grane približno podjednako opterećene.

Ovim rješenjem se dobija mogućnost da u slučaju najtežeg kvara a to je ispad transformatorske stanice, drugi dio mreže preuzima napajanje cijelog prstena pošto se zatvori veza koja je u normalnom pogonu prstena bila otvorena.

### **Mreža 0,4 kV**

Niskonaponsku kablovsku mrežu planirati kablovima tipa PP41 4x150 mm<sup>2</sup> Cu a razvodne ormare poliesterske. U gradskom području mrežu 0,4 kV rješavati kao kablovsku radijalnu mrežu.

### **2.7.2. Prognoza potrošnje**

Na osnovu urbanističkih planova razvoja posmatranog područja i karakterističnih potreba pojedinih potrošača za električnom energijom analitičkim putem su utvrđene prognoze budućih potreba električne energije. Prognoza potrošnje električne energije izvršena je prema kategoriji potrošača. Prema prirodi konzuma tretirane su tri vrste potrošača: domaćinstva, turističko-smještajni objekti i ostala potrošnja (ugostiteljstvo, trgovina, administracija, školstvo, zanatstvo, javna rasvjeta itd.).

Prognoza potrošnje električne energije i vršna snaga data je po kategoriji potrošača na osnovu slijedećih parametara:

#### domaćinstva

- vršna snaga po domaćinstvu od 2-2,5 kW zavisno od vrste naselja

#### turistički smještajni objekti

- vršna snaga po ležaju 1200 W,
- godišnja potrošnja energije po ležaju 1500-3000 kWh

**ostala potrošnja**

vršna snaga od 40 do 120 W/m<sup>2</sup> korisne površine u zavisnosti od namjene objekata, i to:

- objekti ugostiteljstva 100-150 W/m<sup>2</sup>
- poslovanje 80-120 W/m<sup>2</sup>
- škole i dječje ustanove 60-80 W/m<sup>2</sup>
- ostala namjena 30-120 W/m<sup>2</sup>

Na osnovu datih kriterijuma i urbanističkih pokazatelja koji su dati kroz plansku dokumentaciju u slijedećoj tabeli je prikazana prognoza potrošnje električne energije i vršna snaga za potrošače po pojedinim područjima za prognozirani period.

Područje	Energija MWh		Snaga kW	
	2011. god.	2021. god.	2011. god.	2021. god.
Budva	97666	128500	39040	51084
Bečići	34178	40377	13921	16824
Ukupno opština Budva	131844	168877	52961	67908

Uz pretpostavljeni faktor jednovremenosti 0,8 stvarno vršno opterećenje / prividna snaga na nivou plana je:

- za 2011. godinu  $52.961 \times 0,8 = 42368 \text{ kW} / 44590 \text{ kVA}$ ,
- za 2022. godinu  $67.908 \times 0,8 = 54326 \text{ kW} / 57185 \text{ kVA}$ .

Dobijena opterećenja su mjerodavna za dimenzionisanje potrebnih kapaciteta na nivou planskog dokumenta.

**2.7.3. Planske mjere razvoja područja GUP-a**

Glavni izvor napajanja električnom energijom na području Budve je TS 110/35 kV "Markovići". Ona se napaja dalekovodima 110 kV iz više pravaca te se može smatrati dovoljno pouzdanom. U slučaju kvara na transformatorima ima se mogućnost rezervnog napajanja iz susjednih TS 110/35 kV Tivtu i Baru preko mreže 35 kV.

Instalisana snaga TS 110/35 kV "Markovići" kao i mogućnost njenog povećanja na 2x40 MVA dovoljni su za cio posmatrani period.

Pored već izgrađenih TS 35/10 kV "Lazi" i "Dubovica", potrebno je izgraditi i nove TS 35/10 kV, i to:

- TS 35/10 kV "Rozino" snage 2x8 MVA,
- TS 35/10 kV "Bečići" snage 2x8 MVA.

Uz trafostanice izgraditi pripadajuću mrežu 35 kV, i to:

- 35 kV kablovski vod od novoplanirane TS "Rozino" sa uklapanjem u postojeću 35 kV mrežu,
- 35 kV kablovski vod od novoplanirane TS35/10kV "Bečići" do postojeće TS 35/10 kV "Miločer",
- 35 kV dalekovod TS 110/35 kV "Markovići" do postojeće TS 35/10 kV "Miločer" sa ciljem povećanja prenosne moći,
- 35 kV kablovski vod TS 110/35 kV "Markovići" do TS 35/10 kV "Lazi" za osiguranje dvostranog napajanja grada Budve,
- 35 kV kablovski vod TS 110/35 kV "Markovići" do TS 35/10 kV "Jaz",
- 35 kV kablovski vod TS 35/10 kV "Dubovica" do TS 35/10 kV "Jaz".

Mrežu 10 kV u gradskom području graditi kablovima XHE 49A 1x240 mm<sup>2</sup>.

U okviru srednjoročnog plana investicionih aktivnosti predvidjeti izgradnju slijedećih 10 kV kablovskih vodova na području GUP-a:

- 10 kV kablovski vod TS 35/10 kV Dubovica – MBTS 10/0,4 kV Vodeni Grad Topliš,
- 10 kV kablovski vod TS 35/10 kV Dubovica – MBTS 10/0,4 kV PKTC,
- 10 kV kablovski vod TS 35/10 kV Dubovica – MBTS 10/0,4 kV Avala,
- 10 kV kablovski vod MBTS 10/0,4kV Dubovica IV – MBTS 10/0,4 kV Dubovica Lux,
- 2x10 kV kablovski vod BTS 10/0,4kV H.Park – MBTS 10/0,4 kV Zavala ViK,
- 2x10 kV kablovski vod BTS 10/0,4kV Bečići – MBTS 10/0,4 kV Zavala ViK.



Zavisno od dinamike gradnje novih objekata na posmatranom području kao i rekonstrukcije postojećih objekata kod kojih najčešće dolazi do novih zahtjeva u povećanju angažovane snage u narednom periodu treba računati na izgradnju novih TS 10/0,4 kV tipske snage 630 kVA. Treba računati sa izgradnjom od 5 do 7 novih trafostanica godišnje. Orijentacioni pregled TS 10/0,4 kV koje bi trebalo izgraditi u narednom periodu prema izvještaju ED Budva je: Rozino I, II, IV, Gospoština II, Avala; PKTC, Potkošljun II i III, Vrh Lazi II, Topliš, Seoce, Prijedor I i II, Jaz II, Boreti II, ST.zg.Bečići II, Kamenovo II, Pržno II, Podličak, Kuljače, Čelobrdo, Pobori Gornji, Lapčići II, Brajići II, Šumet III, Vila Topliš, Rađenovići, Đenaši, Krš Medina III, Stupovi III, Lučice, Buljarica II.

U perspektivnom periodu izgradnje novih i proširenja postojećih objekata potrebno je uzeti u razmatranje proširenje postojećeg postrojenja 10 kV u trafostanici TS 35/10 kV "Dubovica".

Buduće TS 35/10 kV planirati kao daljinski upravljive. Isti koncept razvijati kad je u pitanju i 10 kV mreža.

Treba napomenuti da se kod korisnika inicira intenzivnija primjena solarne energije i toplotnih pumpi posebno u turističkim naseljima kao većim konzumentima električne energije.

Preporučuje se da za nove potrošače, kod kojih će se javiti reaktivna energija, zahtijeva kompenzacija, tako da faktor snage ne smije da bude manji od 0,95 do 0,96.

Pri planiranju javne rasvjete, posebnu pažnju treba posvetiti izboru stubova, zbog agresivne sredine (so) na cijelom području. Uključivanje javne rasvjete se vrši iz napojnih RS 10/0,4 kV kombinacijom uklopnog časovnika, fotorelea, sa mogućnošću ručnog i automatskog uključivanja. Javnu rasvjetu podijeliti na cjelonoćno i polunoćno osvjetljenje, u odnosu 1:2, a razmisliti o daljinskom upravljanju rasvjetom sa jednog punkta za cio grad Budvu.

## 2.8. TELEKOMUNIKACIJE

### **Strateški koncept razvoja telekomunikacione mreže**

Strateški koncept razvoja telekomunikacione infrastrukture ima za cilj da omogući pristup savremenim telekomunikacionim uslugama, kako stanovništvu područja, tako i svim turistima i ostalim povremenim posjetiocima. Takođe, uzete su u obzir i potrebe lokalne samouprave na ovom području, naime, da se uspostavi odnosno organizuje telekomunikaciona infrastruktura koju zahtijeva savremeno informatičko društvo.

Osnovna karakteristika razvoja telekomunikacija u ovom planskom periodu će biti dalja digitalizacija i integrisanje mreže. Sadašnja izgrađenost mreže sa digitalnim komutacijama i prenosnim sistemima poprima karakteristike integrisane digitalne mreže (IDN). Nastavak procesa digitalizacije stvorice uslove integrisanja telekomunikacija i informatike u telematiku i razvoja digitalne mreže sa integrisanim službama (ISDN). Dakle, očekuje se postavljanje novih širokopojasnih digitalnih komutacija sa digitalnim pretplatničkim vodovima čime će integrisana digitalna mreža prerasti u univerzalnu digitalnu mrežu sa integrisanim službama (ISDN) koja će, uz primjenu kablovske tehnike prenosa sa optičkim vlaknima, omogućiti sasvim nove usluge (videofonija, kablovska televizija, stereofonski radio kanali, muzička biblioteka, telemetrija, telesignalizacija, telekomande, konverzija glas tekst, sporoanalizirajuća televizija, pisanje na daljinu medicinske dijagnostike i sl.).

Da bi se takva mreža mogla ponuditi u narednom periodu, neophodno je preduzeti slijedeće mjere pri planiranju i izgradnji telekomunikacione infrastrukture:

- Digitalne komutacione elemente približiti što više korisnicima;
- U pristupnim mrežama sve više primjenjivati optičke kablove;
- Skratiti pristupne bakarne mreže na najviše 1,5 km, kako bi mogle da prihvate širokopojasne usluge; i
- Svakom komutacionom elementu obezbijediti radni i rezervni put sa automatskim prebacivanjem, s obzirom na to da će se sve više prenositi podaci preko istih.

S obzirom na to da Agencija za telekomunikacije ima zakonsku obavezu da razvija konkurenciju na tržištu telekomunikacija, tj. da uvodi nove operatore na telekomunikaciono tržište kako bi se stvorili uslovi da građani budvanskog područja i turisti koriste najnaprednije i ekonomski pristupačne servise, potrebno je:

- Planirati i graditi kablovska kanalizaciju i telekomunikacione objekte kapaciteta koji može zadovoljiti zahtjeve više telekomunikacionih operatera;

- Planirati i graditi kablovsku kanalizaciju i telekomunikacione objekte koji će omogućiti uvođenje novih tehnologija;
- Planirati i graditi kablovsku kanalizaciju do krajnjih korisnika koja će omogućiti izgradnju pristupnih telekomunikacionih mreža u potpunosti izgrađenih od optičkih kablova (FTTx), a koje će moći pružiti servise visokog kvaliteta i podržati napredne IP aplikacije;
- Razvijati kablovske distributivne sisteme (postojeća CATV) da pored prenosa video signala mogu pružati i servise prenosa govora i prenosa podataka;
- Da bi se izbjeglo dodatno i nepotrebno narušavanje prirodnog okruženja, telekomunikacioni operatori se usmjeravaju na zajedničko korišćenje (dijeljenje) postojeće infrastrukture (antenski stubovi, telekomunikacioni objekti, kablovska kanalizacija, i sl.);
- Međusobno povezivanje opštinskih ustanova optičkim vlaknima, kao i njihovo povezivanje sa većim ugostiteljskim i drugim privrednim objektima, kao i javnim telekomunikacionim mrežama.

Definišu se slijedeći pojedinačni ciljevi i zadaci (Tabela II-4):

#### **U oblasti fiksne telefonije**

- Izgradnja optičkih kablova u pristupnoj mreži, sa ciljem da se svim korisnicima koji to žele omogući širokopoljasni pristup;
- Rekonstrukcija komutacionih elemenata, sa povećanjem broja ISDN priključaka (u prvoj fazi) i uvođenjem širokopoljasne komutacije (u drugoj fazi);
- Izgradnja optičkog kabla uz trasu izmještenog jadranskog puta, po kojem bi se vlakna za potrebe tranzitnog i međunarodnog saobraćaja izmjestila iz naselja. Ovim se takođe postiže mogućnost korišćenja vlakana u sadašnjim magistralnim kablovima za lokalne potrebe i u pristupnoj mreži. S druge strane, vlakna u novom kابلu koristila bi se za obezbjeđenje rezervnog puta za lokalnu komutaciju (opštinski prsten); i
- Rekonstrukcija postojećeg TV kablovskog distribucionog sistema u Budvi i izgradnja savremenog u Bečićima.

Tabela II-4: Plan izgradnje javne telekomunikacione mreže u periodu do 2011. i 2021. godine

R. Br.	Lokacija	Postojeće stanje			2011.					2021.			
		Broj pretpl.	Komutacija	Mreža	Broj pretpl.	ZA IZGRADNJU				Broj pretpl.	ZA IZGRADNJU		
						Komutacija	Mreža	Opt. kabl	Sistem		Mreža	Sistem	
1.	BUDVA	4561	4992	10950	4900	-	-			5200	2600*		
2.	Rozino	948	1152	1200	1600	528	600	-	STM1	2000	1000*	200	STM4
3.	V. Vinogradi	1792	2432	4900	2400	-	-			3800	1900*	-	STM4
4.	Topliš				1100	1152	2000	2km	STM1	1800	900*	-	STM4
	Lazi									1150	1152	1200	STM1
6.	Petrovac	1291	1792	2900	1750	-	-	-	STM1	2000	1000*	-	STM4
7.	Bečići	674	1024	3550	1150	176	-	-		1800	900*	-	STM4
8.	Pržno/Sv. Stefan	844	1024	2620	1000	-	-		STM1	1500	950*	-	STM4
9.	Lastva Grbaljska	430	896	2150	650	-	-	-		800	-	-	STM4
10.	Prijevor	89	128	360	600	592	500		STM1	1100	600*	400	STM4
11.	Lapčiči	30	128	160	90	-	-	-	-	120	-	-	-
12.	Drobniči				120	128	300	1km	34Mb	250	128	-	STM4
13.	Reževići				120	128	300		34Mb	500	400	300	STM4
14.	Buljarice I				1180	1200	2000	2km	STM1	1600	800*	-	STM4
16.	Ruralna telefonija	114			200					300			
	SVEGA	10773	13568	28790	16740	3904	5700	5km		24720	13130	3100	
					Izgradnja optičkog kabla pored novog puta (rezerva ) 27 km								

\* Rekonstrukcija komutacije promjena vrste priključaka (dat ekvivalentan broj).

#### **U oblasti mobilne telefonije**

Relativno dobra pokrivenost teritorije baznim stanicama i solidna izgrađenost mreže linkovskih veza značajan su potencijal za dalji razvoj mobilne telefonije na ovom području. Očekivano uvođenje novih tehnologija i usluga u mobilnoj telefoniji zahtijeva znatno gušće raspoređene bazne stanice nego do sada, kao i određene promjene na postojećim baznim

stanicama. U vezi s tim, neophodna je izgradnja većeg broja baznih stanica, kao i izgradnja novih radio-linkovskih čvorišta. Takođe je vrlo vjerovatna potreba da se do nekih linkovskih čvorišta dovedu optički kablovi.

Sa radom će, pored postojećih telekomunikacionih operatera, početi i kablovski distributeri koji su dobili dozvole za rad od Agencije za radio difuziju, kao pružaoci servisa mobilne telefonije treće generacije (3G) i pružaoci javnih telekomunikacionih servisa putem fiksnog bežičnog pristupa (WiMAX).

### ***Izgradnja tzv. "opštinskog teleinformacionog sistema"***

Posebnu pažnju posvetiti izgradnji posebnog tzv. "opštinskog teleinformacionog sistema", koji treba da bude okosnica i ključna podrška razvoja budućeg informatičkog društva i elektronske uprave. Ovaj teleinformacioni sistem treba da poveže sjedište opštine sa svim lokacijama od bitnog interesa za opštinsku upravu kao što su: komunalna preduzeća, Agencija za planiranje i izgradnju, MUP, Katastar, Telekom operatori, turistički operatori, zdravstvo, saobraćajna čvorišta, opštinski radioteleviziski centar i drugo. Za funkcionisanje ovog sistema potrebna je dobra i savremena telekomunikaciona infrastruktura, a najbolje bi bilo da se sva sjedišta povežu optičkim kablovima.

Kako većina nabrojanih ima sjedište u užem gradskom jezgru Budve, to je moguće iste ekonomično povezati sopstvenim optičkim kablovima (u vlasništvu budvanske opštine). Ovim planom predviđeno je povezivanje optičkim kablovima slijedećih objekata sa sjedištem opštine Budva: Agencija za urbanizam i planiranje, Katastar, Komunalno preduzeće, Elektrodistribucija, Vodovod, Policija, Komunalna policija, Vatrogasna služba, Zdravstvo, Telekom Budva, Turistička agencija, Preduzeće morsko dobro, Parking servis, Autobuska stanica, Lučka kapetanija, Sportski centar, Radio Budva i TV Budva.

S obzirom na to da je čak 13 od ukupno 18 korisnika locirano u neposrednoj blizini sjedišta opštine, izgradnja mreže optičkih kablova ne bi bila skupa. Sve ostale nabrojane lokacije su u užem gradskom jezgru, pa za te lokacije optičke kablove za ovu namjenu treba planirati prilikom izgradnje ili rekonstrukcije bilo koje gradske infrastrukture, kao što su: rekonstrukcija ulica, izgradnja vodovodne, gasovodne, toplovodne ili elektroinstalacije, tako što bi se uz te instalacije položila posebna PE cijev za opštinski optički kabl.

Eventualnu potrebu za povezivanje gradskog jezgra sa nekim udaljenim lokacijama na teritoriji opštine, kao što su turistički centri (Petrovac, Sv. Stefan i sl.), treba rješavati u zavisnosti od količine podataka i učestalosti njihove razmjene. Samo ako postoji potreba za izuzetno velikom i češćom količinom podataka, onda za svaku lokaciju koja je udaljena više od 5 km treba planirati izgradnju sopstvenog radio-linka.

Izgradnjom opštinskog telekomunikacionog sistema, na naprijed prikazani način, i njegovim centralizovanim povezivanjem na Internet preko veze sa velikim propusnim opsegom, ostvariće se ekonomičan i pouzdan opštinski informacioni sistem za sve namjene. Drugim riječima, opštinski centar će, preko njega biti povezan na sve lokacije van gradskog jezgra i na republičke organe.

## **2.9. ZAŠTITA I KORIŠĆENJE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA, RAZVOJ POLJOPRIVREDE I REVITALIZACIJA RURALNOG ZALEĐA**

### ***Ciljevi***

Osnovni dugoročni cilj jeste očuvanje i unapređenje lokalnih resursa za proizvodnju kvalitetnih poljoprivredno-prehrambenih proizvoda, naporedo s kontinuelnim poboljšavanjem materijalnih i socijalnih uslova življenja na selu, s jedne strane, i njegovanjem i promovisanjem prirodne heterogenosti, kulturno-istorijskog identiteta i drugih prirodnih i stvorenih vrijednosti ruralnog prostora, s druge. Ostvarenje tog cilja postićiće se:

- Uspostavljanjem djelotvorne zaštite zemljišta od neplanskog zauzimanja u građevinske svrhe i od drugih vidova degradacije njegovih fizičkih i bioloških svojstava;
- Usklađivanjem načina korišćenja poljoprivrednog zemljišta s prirodnim pogodnostima i ograničenjima, u sklopu politike integralnog upravljanja prirodnim resursima, koja će biti usmjerena na poboljšanje stanja životne sredine, rehabilitaciju tla, vode, vazduha i prirodnih predjela i konzervaciju flore i faune i njihovih staništa;
- Unapređenjem proizvodnje, ponude i plasmana maslina, smokava, agruma i odgovarajućih sorti raznovrsnog kontinentalnog voća, ranih sorti stonog grožđa, svježeg

povrća, ljekovitog bilja, kao i stočnih proizvoda prepoznatljivog imena porijekla, čiji je poseban kvalitet posljedica lokalno specifičnih uslova geografske sredine;

- Investiranjem u razvoj potrebne saobraćajne, hidrotehničke, energetske i tržišne infrastrukture, radi obezbjeđivanja uslova za diversifikaciju ekonomskih aktivnosti u ruralnom zaleđu priobalnog pojasa, prvenstveno u funkciji demografske obnove brdsko-planinskih i drugih razvojno perspektivnih sela; i
- Uspostavljanjem partnerstva lokalnih aktera iz javnog i civilnog sektora pri utvrđivanju i sprovođenju lokalne strategije/planova integralnog ruralnog razvoja, kojima se identifikuju potrebne mjere podrške u pogledu investicija na gazdinstvima, preuzimanja gazdinstava od strane mladih poljoprivrednika, stručne obuke, opstanka poljoprivredne proizvodnje na područjima suočenim sa ekološkim ograničenjima, modernizacije prerade i plasmana poljoprivrednih proizvoda, razvoja nepoljoprivrednih aktivnosti i unapređenja uslova življenja na selu i dr.

### **Planska rješenja**

#### **Zaštita i korišćenje poljoprivrednog zemljišta**

U skladu s konceptom **održivog poljoprivrednog i ruralnog razvoja**, koji podrazumijeva razvoj koji ne ugrožava životnu sredinu, tehnički je primjenljiv, ekonomski isplativ i društveno prihvatljiv, Planom se utvrđuju obaveze lokalne samouprave da odgovarajućim dokumentima obezbijedi uslove za sprovođenje slijedećih mjera **zaštite i korišćenja poljoprivrednog zemljišta**:

- Identifikovanje, zaštita i uspostavljanje posebnih režima korišćenja lokaliteta koji imaju obilježja izuzetnih prirodnih vrijednosti i rijetkosti;
- Izrada tehničke dokumentacije za kompleksno uređenje zemljišta na nivou naselja s atarom, odnosno po specifičnim prostornim cjelinama nižeg reda, kojom će se detaljno ispitati geološki i hidrografski uslovi, stepen ugroženosti od erozije, kao i pedološke, fizičke, hemijske i biološke osobine zemljišnog pokrivača, a zatim odrediti neophodne meliorativne mjere, namjene i režimi korišćenja zemljišta na pojedinim lokalitetima, obaveze i pravila rekonstrukcije proizvodnih terasa, uređenja prilaznih puteva, održavanja poljskih staza i sl.;
- Zaštita poljoprivrednog zemljišta od neracionalnog zauzimanja u građevinske, rekreativne i druge nepoljoprivredne svrhe obezbijediće se, takođe, izradom odgovarajuće projektne dokumentacije kojom se svestrano ispituju ekološke, pejzažne, ekonomske i društvene posljedice alternativnih promjena u namjenama korišćenja zemljišta na nivou lokalne zajednice, pri čemu apsolutnu prednost imaju rješenja koja štite/povećavaju biokapacitet prostora, što uključuje i vođenje računa o sprečavanju zatvaranja pedološkog sloja zemljišta nepropustljivim materijalima, tj. o očuvanju njegovih ekosistemskih funkcija;
- Očuvanje, obnavljanje, uređenje i proširenje maslinjaka, uz poseban tretman sa stanovišta pejzažnih vrijednosti prostora, podržavaće se sufinansiranjem odgovarajućih investicionih projekata, direktnim plaćanjima po stablu, odnosno jedinici površine maslinjaka, dugoročnim garancijama otkupa maslina po ekonomski prihvatljivim cijenama ili/i drugim mjerama, čije je donošenje u nadležnosti lokalne samouprave;
- Podrška unapređenju voćarsko-vinogradarske proizvodnje biće selektivno usmjeravana, u skladu s prostorno heterogenim prirodnim uslovima i prostorno-pejzažnim odlikama pojedinih lokaliteta, ne samo za osnivanje komercijalnih zasada odgovarajućih vrsta, već i za sadnju i njegovanje pojedinačnih stabala smokava, agruma i drugih vrsta voća, odnosno čokota vinove loze po dvorištima i okućnicama;
- Utvrđivanje generalne obaveze i odgovarajućih podsticajno-restriktivnih mjera po pitanju čuvanja i brižljive obrade oranica i bašti, pri čemu skromno zastupljene planinske oranice zaslužuju ne manju pažnju od proizvodnih terasa i drugih površina pogodnih za proizvodnju ratarskih i povrtarskih kultura u naseljima bližeg priobalnog pojasa; gotovo da nema zaseoka u kome ne postoje parcele dubljih zemljišta, pogodnih za gajenje autohtonih sorti raznovrsnog sezonskog povrća, krompira, odgovarajućih sorti jarih žita i krmnog bilja; racionalno korišćenje ovih zemljišta uslovljeno je primjenom adekvatnih mjera antierozione obrade, uvođenjem pravilnog plodoreda i bogatim prihranjivanjem biljaka;

- Biće stimulisani ekološki-prostorno povoljni oblici tradicionalnog baštovanstva u područjima izvora u nekim selima planskog područja, kao poseban oblik mediteranske povrtarske proizvodnje;
- Posebnu podršku treba obezbijediti očuvanju i povećanju proizvodnog potencijala pašnjaka i drugih kapaciteta za razvoj stočarstva u brdsko-planinskim predjelima Opštine, uključujući uvođenje savremenih higijensko-sanitarnih standarda kvaliteta u uslove stajskog smještaja i u objekte za preradu mlijeka i mesa;
- Promovisanje modela organske proizvodnje, naporedo s preduzimanjem aktivnosti za dobijanje oznake proizvoda zaštićenog geografskog imena porijekla, naročito u proizvodnji maslina, agruma, smokava, autohtonih sorti povrća i tradicionalnih stočnih prerađevina, kao i u sakupljanju i primarnoj preradi samoniklog ljekovitog bilja i drugih farmakoloških sirovina;
- Radi sprečavanja nepovoljnih uticaja poljoprivredne proizvodnje na stanje životne sredine potrebno je uspostaviti strogu kontrolu primjene i skladištenja mineralnih đubriva, sredstava za zaštitu bilja, stajnjaka i osoke, kao i ekološki bezbjednog odstranjivanja/uništavanja ambalaže od agrohemijskih i drugih otpadnih materijala iz domaćinstava s poljoprivrednim gazdinstvom, odnosno preduzeća koja se bave proizvodnjom i preradom poljoprivredno-prehrambenih proizvoda;
- Očuvanje i njegovanje estetskih obilježja ruralnih predjela u okviru poljoprivrednih i šumskih površina, obezbijediće se donošenjem seta pravila i odgovarajuće institucionalizovane kontrole po pitanjima: potkresivanja i krčenja vrzina/živica i uklanjanja korova duž međa i seoskih, šumskih i drugih puteva i održavanja tih puteva; sakupljanja i eliminisanja otpadaka poljoprivrednih proizvoda; čuvanja pojedinačnih ili grupa stabala na poljoprivrednim površinama; zabrane odlaganja/bacanja smeća i svih vrsta otpada (metalnog, staklenog, građevinskog i dr.) van mjesta određenih za te namjene i sl.; i
- Poboljšanje informatičke osnove o poljoprivrednom zemljištu i drugim elementima ruralnog prostora, u prvom redu ažuriranjem katastra po namjenama korišćenja zemljišta i vlasnicima svake parcele; uvođenje pravnog reda u vlasničke odnose predstavlja osnovni preduslov za racionalno usklađivanje ekonomskih, ekoloških i društvenih aspekata korišćenja zemljišta i drugih razvojnih potencijala prostora.

### **Razvoj poljoprivredne proizvodnje**

Budući razvoj budvanske poljoprivrede zasnivaće se na iskorišćavanju lokalnih pogodnosti za povećanje proizvodnje i tržišne konkurentnosti kvalitetnih poljoprivredno-prehrambenih proizvoda, poredizimanjem diferenciranih mjera podrške, u skladu s prirodnim, funkcionalnim i socioekonomskim karakteristikama specifičnih prostornih cjelina.

**I. Priobalna zona**, koja je jako zaposjednuta stambenom izgradnjom, turističko-rekreativnim i drugim nepoljoprivrednim sadržajima, ali u kojoj katastar registruje dominantan dio ukupnih površina obradivih zemljišta Opštine, može se sa stanovišta uslova za poljoprivrednu proizvodnju podijeliti na tri područja:

- **Ravničarsko područje** obuhvata veće komplekse njiva, voćnjaka, livada, pašnjaka, bara i trstika dislocirane na Budvanskom polju, Jazu i budvanskom dijelu Mrčevog polja. Mada po konfiguraciji terena pogodna za obradu, zemljišta na ovim lokacijama imaju pretežnim dijelom značajna hidrološka i hemijska ograničenja za ekonomično korišćenje u poljoprivrednoj proizvodnji. Sa prostorno-funkcionalnog stanovišta, potrebna je izrada pojedinačnih projekata kojima će se detaljno ispitati osobine zemljišta i drugi uslovi prirodne sredine na navedenim lokacijama, koje do sada nisu racionalno korišćene u poljoprivredne svrhe, a zatim realno ocijeniti ekološki rizici preduzimanja odgovarajućih mjera hidrotehničkih, hemijskih i bioloških melioracija, i na toj osnovi odrediti optimalne namjene korišćenja, uzimajući pri tome u obzir ne samo kratkoročne socioekonomske i estetske efekte, već i potrebe budućih generacija za očuvanjem ekosistemskih funkcija površinskog sloja zemljišne kore, čija degradacija ima direktan uticaj na kvalitet vode i vazduha, biološku raznovrsnost i klimatske promjene. Prioritetno je svođenje na minimum pokrivanja zemljišta zgradama i drugim nepropustljivim materijama, primjenom takvih građevinskih tehnika i materijala koje dozvoljavaju zadržavanje što većih površina u funkciji proizvodnje biomase i očuvanja biodiverziteta, kao i skladištenja, prečišćavanje

i transformacije hranljivih materija i vode, što sve skupa doprinosi stvaranju prijatne fizičke i kulturne sredine za čovjeka i njegove aktivnosti. U tim okvirima se naročita pažnja mora pokloniti uspostavljanju ravnoteže između osnivanja terena za sport i rekreaciju, razvoja turizma i promjena u poljoprivrednoj proizvodnji.

- **Priobalni naseljsko-rekreativni pojas**, u kome su poljoprivredni sadržaji svedeni na pojedinačna stabla voćaka i čokota vinove loze i po neku leju povrća po dvorištima i okućnicama. Ovu marginalnu poljoprivrednu proizvodnju treba podržavati, ne toliko zbog određenog doprinosa zadovoljavanju prehrambenih potreba lokalnog stanovništva, koliko sa stanovišta zaštite prepoznatljivih pejzažnih odlika priobalnih naselja, očuvanja i povećanja biološke raznovrsnosti u okviru izgrađenog naseljskog tkiva i drugih pozitivnih uticaja na životnu sredinu. Prioritetno je da se na nivou pojedinih naselja donesu pravila po pitanju estetskog uređenja dvorišta i okućnica, uz obavezu zaštite starih stabala maslina, smokava i drugih vrijednih primjeraka poljoprivrednih kultura.
- **Zona pobrđa** ima mjestimično izvan naseljske mreže ambijente u koje ulaze poljoprivredne površine, većim dijelom s besprimjerno zapuštenim zasadima maslina, smokava, vinove loze i drugih mediteranskih kultura. Prioritetno je da se na lokalnom nivou utvrde obaveze vlasnika pojedinih parcela u pogledu njihovog uređenja i privođenja pređašnjoj, odnosno planiranoj namjeni, što uključuje i potrebu donošenja i dosljednog sankcionisanja odgovarajućih podsticajnih, odnosno kaznenih mjera. Sa proizvodno-ekonomskog aspekta, prednost ima obnova većih površina maslinjaka oko naselja Prijevor.

**II. Bliže zaleđe** se većim dijelom prostire pobrđem iznad magistrale, do brdsko-planinskog platoa. Izdvojeno prema morfološkim odlikama terena, čini prelaznu zonu koja zahvata središnje djelove atara priobalnih naselja i niže djelove atara planinskih sela. Po prirodnim pogodnostima predisponirano je za tržišnu proizvodnju maslina i smokava na proizvodnim terasama, uz mjestimično iskorišćavanje povoljnih hidroloških uslova na skromno zastupljenim oranicama i baštama za organsku proizvodnju autohtovnih sorti raznih vrsta zelenog povrća, uz istovremeno uzgajanje manjih stada goveda i ovaca, s osloncem na korišćenje krmne baze lokalnih livada i pašnjaka. Demografski ispražnjeno, ovo područje se odlikuje krajnjom zapuštenošću pretežnog dijela poljoprivrednih površina i drugih agrarnih fondova, kao i visokim stepenom degradacije stambenih zgrada, većinom napuštenih poslije zemljotresa. Potrebna je cjelovita obnova ruralnog prostora, s osloncem na pozitivne interakcije između zahtjeva za diversifikacijom ekonomskih aktivnosti na selu, koje su u konkretnim uslovima komplementarne potencijalima priobalnog pojasa za razvoj turizma, i zahtjeva za povećanjem konkurentnosti lokalne poljoprivredne proizvodnje i očuvanjem tradicionalnih vrijednosti prirodnih predjela i uslova životne sredine. U tim okvirima određuju se slijedeći planski prioriteti u oblasti poljoprivredne proizvodnje:

- Očuvanje, rekonstrukcija i brižljiva obrada proizvodnih terasa, stvaranih vjekovnim naporima minulih generacija, primjenom tehničko-tehnoloških rješenja koja su prikladna konfiguraciji terena, lokalnom ambijentu i graditeljskom nasljeđu;
- Obezbeđivanje povoljnih uslova kreditiranja i drugih mjera podrške za podizanje savremenih plantažnih zasada maslina, smokava, nara, autohtonih sorti vinove loze i drugih tržišno atraktivnih voćarsko-vinogradarskih kultura, odnosno za obnovu degradiranih višegodišnjih zasada, uz istovremeno vođenje računa o pejzažnim i ekološkim funkcijama pojedinačnih voćnih stabala po dvorištima, okućnicama, međama i oko seoskih puteva i poljskih staza;
- Osavremenjavanje tehnike i tehnologije poljoprivredne proizvodnje, posebno proizvodnje, skladištenja i pripremanja stočne hrane i higijenskih uslova stajskog smještaja stoke;
- Podsticanje izbora intenzivnije proizvodne orijentacije na sitnim zemljišnim parcelama, radi povećanja efikasnosti poljoprivredne proizvodnje, uspostavljanjem optimalnijih odnosa između zemljišta, ljudskog rada i korišćene mehaničke opreme i drugih savremenih inputa;
- Promovisanje sistema organske proizvodnje svježeg povrća, sezonskog voća, ljekovitog i aromatičnog bilja i sl., za potrebe lokalnog turističkog i šireg tržišta;

- Uspostavljanje efikasnog sistema savjetodavne poljoprivredne službe i unapređenje rada veterinarske službe;
- Podrška izdvajanju grupe domaćinstava trajno opredijeljenih za bavljenje poljoprivrednom proizvodnjom, u vidu osnovnog ili dopunskog zanimanja;
- Podrška formiranju proizvođačkih asocijacija i drugih oblika poslovnog i strukovnog povezivanja lokalnih poljoprivrednih proizvođača, međusobno i sa sferom prometa i prerade poljoprivrednih proizvoda; i
- Obezbjedivanje bazičnih usluga za održivi razvoj poljoprivrede i drugih ekonomskih aktivnosti na selu, određivanjem povoljnih uslova za osnivanje odgovarajućih servisa.

### **Integralni razvoj ruralnog zaleđa**

Revitalizacija ruralnog zaleđa Budvanske rivijere obezbijediće se multisektorskim pristupom, uz cjelovito posmatranje endogenih potencijala i ograničenja na nivou naselja s atarom, u funkcionalnoj međuzavisnosti s najbližim gradskim i turističkim centrima, susjednim naseljima i drugim relevantnim faktorima okruženja. U ovom segmentu primat dobija podrška povećanju privlačnosti za naseljavanje predjela koji su jače zahvaćeni procesom demografskog pražnjenja, posebno za mlade ljude i penzionere, obezbjediteljnim i unapređivanjem slijedećih prostornih uslova za integralni ruralni razvoj:

- Unapređenje pristupačnosti seoskih naselja, razvojem i poboljšanjem kvaliteta lokalnih puteva, posebno na relacijama prema priobalnim gradsko-turističkim centrima;
- Postizanje odgovarajućeg nivoa opremljenosti ruralnog prostora hidrotehničkom, telekomunikacijskom i komunalnom infrastrukturom;
- Obezbjedivanje adekvatnog nivoa javnih usluga seoskom stanovništvu, unapređenjem međusobne saradnje i funkcionalnog povezivanja priobalnog pojasa s njegovim ruralnim zaleđem, organizovanjem komplementarne mreže odgovarajućih ustanova području i primjenom drugih modaliteta povećanja prostorne dostupnosti u ostvarivanju zdravstvenih, prosvjetno-obrazovnih, kulturnih i drugih socijalnih prava, u skladu s položajem i veličinom pojedinih sela;
- Obezbjedivanje bazičnih usluga za održivi razvoj poljoprivrede i drugih ekonomskih aktivnosti na selu, određivanjem povoljnih uslova za osnivanje odgovarajućih servisa;
- Unapređenje ponude i plasmana lokalnih poljoprivrednih, šumskih i zanatskih proizvoda, kroz formiranje proizvođačkih asocijacija i podršku njihovom poslovnom povezivanju s lokalnim turističkim i drugim većim poslovnim sistemima;
- Promocija preduzetništva i podrška osnivanju i razvoju mikro i malih preduzeća za preradu lokalnih poljoprivrednih i šumskih proizvoda, zanatskih radionica za izradu turističkih suvenira, raznovrsnih servisa i prodavnica, agencija seoskog turizma, i sl.;
- Funkcionalno, sanitarno i estetsko uređenje seoskih dvorišta i okućnica, razradom odgovarajućih urbanističkih pravila/uzora za poljoprivredna, mješovita i nepoljoprivredna domaćinstva, podsticanjem takmičarskog duha, propagandno-edukativnim i drugim mjerama;
- Obnova i razvoj seoske arhitekture, radi očuvanja kulturno-istorijskog nasljeđa i lokalno specifičnog identiteta ruralnog ambijenta, naporedo s unapređivanjem higijenskih i drugih uslova stanovanja na selu, u skladu sa savremenim civilizacijskim standardima;
- Razvijanje raznovrsnih vidova permanentnog obrazovanja, sticanja novih kvalifikacija i stručnog osposobljavanja, posebno za korišćenje novih tehnologija u oblasti telekomunikacija i informatike; i
- Mobilisanje lokalnog stanovništva i ostalih aktera ruralne ekonomije za kreiranje lokalne razvojne strategije.

**Akteri.** Problemi u vezi sa integralnim upravljanjem prirodnim resursima, zaštitom poljoprivrednog zemljišta, razvojem i unapređenjem poljoprivredne proizvodnje i obnovom sela mogu se uspješno riješiti samo u sklopu **Strategije integralnog ruralnog razvoja**, uz aktivno učešće lokalnih zajednica u definisanju specifičnih potreba različitih naselja, odnosno grupa naselja određenih resursnih, proizvodnih, demografskih i infrastrukturnih karakteristika. Izrada i sprovođenje ove Strategije trebalo bi da se zasniva na decentralizovanom pristupu, kojim se obezbjeđuju adekvatne mjere podrške ekonomskom i socijalnom razvoju, zaštiti i upravljanju prirodnim resursima i očuvanju lokalne tradicije i kulture.

**Prioritetne aktivnosti.** U vezi sa otpočetim prilagođavanjem agrarne politike države pravilima koja važe u EU, neophodno je da se razvoj ruralnog zaleđa Budvanske rivijere usmjerava prema slijedećim principima:

- U skladu sa koncepcijom evropskog modela poljoprivrede, koji je definisan Agendom 2000, poljoprivreda pored proizvodnje hrane ima važnu ulogu u oblasti zaštite životne sredine i pejzaža, očuvanja plodnosti zemljišta, bogatstava staništa i biodiverziteta, kao i tradicije i kulturne baštine;
- Glavni izazovi za agrarni sektor jesu preorijentacija na kvalitet proizvodnje i adaptabilnost promjenljivim i stalno rastućim zahtjevima tržišta; riječ je o poboljšanju konkurentnosti poljoprivredne proizvodnje i prehrambene industrije;
- Osnovni uslov za funkcionisanje poljoprivrednih gazdinstava na Zajedničkom tržištu predstavlja prilagođavanje uslova proizvodnje standardima kvaliteta i zdravstvene bezbjednosti hrane;
- Osnovne mogućnosti za povećanje dohodaka poljoprivrednog stanovništva leže u boljem korišćenju faktora proizvodnje, kao i u diversifikaciji proizvodnje i prihvatanju pratećih aktivnosti, naporedo sa smanjivanjem troškova proizvodnje i modernizovanjem tehnologije;
- U odnosu na razvoj ruralnih područja, pojam održivog razvoja je povezan sa koncepcijom multifunkcionalnosti, koja podrazumijeva formiranje uslova za diversifikovanje ekonomskih aktivnosti, uz poštovanje uslova prirodne sredine, razvoj društvenih i kulturnih funkcija sela i vođenje računa o obezbjeđenju seoskom stanovništvu dobrih uslova življenja;
- Aktivnosti koje povećavaju konkurentnost ruralnih područja, kao mjesta stanovanja i vođenja ekonomskih djelatnosti, uslovljavaju njihov održivi razvoj; i
- Povećanje životnog standarda na selu može se definisati kao neposredni cilj, ali i kao nužan uslov za jačanje ekonomskih i društvenih funkcija ruralnih područja.

**U operativnom pogledu,** prioritetne su slijedeće aktivnosti:

- Formiranje posebnog opštinskog odbora/tijela, koje bi bilo nadležno za sprovođenje zajednički utvrđenih programa, planova i akcija za razvoj ruralnog zaleđa, s jedne strane, i sposobno za primjenu principa supsidijarnosti u upravljanju teritorijom, s druge;
- Animiranje i privlačenje potencijalnih domaćih i stranih investitora za ulaganja u poljoprivredne projekte, umješnom promocijom agroekoloških dobara Opštine;
- Definisane odgovarajućih pravila i mjera podrške razvoju ruralnog zaleđa, od strane lokalne samouprave, što podrazumijeva i definisanje izvora finansiranja tih mjera; i
- Obezbeđivanje stručne, savjetodavne, informatičke i operativne podrške utvrđivanju programa razvoja lokalnih zajednica, prema principu odozdo-nagore.

## 2.10. UREĐENJE PREDJELA

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

**Posebni ciljevi** obuhvataju:

- Zaštitu i unapređenje svih identifikovanih prirodnih i kulturno istorijskih potencijala predjela;
- Umanjenje negativnih uticaja urbanog razvoja na predio, kroz što šire zadržavanje i očuvanje postojeće strukture, kao i kroz fizičko, ekološko i drugo obezbjeđivanje intenzivne i trajne povezanosti među staništima i zaštitu tih veza;
- Očuvanje i unapređenje svih zelenih površina, u skladu sa principima ekološkog planiranja predjela; i
- Preduzimanje neophodnih mjera za otklanjanje potencijalnih oštećenja i negativnih uticaja na predio (u vizuelnom, biološkom i drugom pogledu).



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

- U slučajevima kada bi predviđeni razvoj mogao znatno ugroziti pejzaž odnosno ukupni diverzitet pojedinih djelova budvanskog područja, od razvoja u tim djelovima treba odustati i preusmjeriti ga u druge djelove (lokalitete); potpunog izbjegavanja do preusmjeravanja planiranih aktivnosti i turističke izgradnje na druge lokalitete;
- U slučajevima kada nije moguće izbjeći negativne uticaje, neophodno je predvidjeti mjere za praćenje uticaja i njihovo umanjeње;
- Imperativ je da se svuda gdje je to neophodno postavljaju zaštitni pojasevi, radi zaštite pojedinih lokaliteta kao što su izvorišta voda, značajne lokacije biodiverziteta, spomeničko i drugo kulturno nasljeđe, posebne ambijentalne cjeline i druga prirodna i kulturna dobra; i
- Posebno u slučaju turističkih aktivnosti odnosno izgradnje: a) prije izgradnje neophodno je izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala; b) svaki objekt, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje; i c) prilikom ovakvih intervencija, treba koristiti autohtone vrste kao što su hrast crnika (*Quercus ilex*), čempres (*Cupressus sempervirens*), crni bor (*Pinus pinea*), hrast medunac (*Quercus pubescens*) itd.

## 2.11. ZAŠTITA PRIRODE

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

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

## 2.12. KOMUNALNI OBJEKTI: PREPORUKE I SMJERNICE

### **Zelene pijace**

U okviru programa "brendiranja" turizma budvanskog područja, u pojedinim selima treba izgraditi/formirati manje zelene pijace, tako da mogu biti korišćene kao svojevrsni "etno-eko prostori" gdje bi se, pored stalne odnosno vikend prodaje, periodično mogle održavati i specifične manifestacije ("dani maslina", "dani grbaljskih i njeguških sireva" i sl.).

### **Groblja i grobljanske usluge**

Nakon prestanka korišćenja postojećih grobalja, u skladu sa raspoloživim kapacitetom, treba izvršiti njihovu konzervaciju.

Zadržavaju se postojeća groblja uz sakralne objekte. Ova groblja traže dodatno uređivanje.

Na području GUP-a treba formirati jedno novo groblje: a) za sjeverni (gornji) dio opštine, proširenjem postojećeg groblja u Budvanskom polju.

Kod formiranja novih grobalja, treba se držati svih higijenskih i sanitarnih propisa, a u pogledu bližeg određivanja lokacije, treba sprovesti standardnu lokacionu evaluaciju koja se primjenjuje na objekte/komplekse ove vrste. Uz to, neophodno je obezbijediti da najmanje 20%

ukupne površine bude zauzeto zelenilom, i formirati dodatni zaštitni zeleni pojas/zonu, šire od 250 do 300 m. Pri tom, primjenjuje se standard od 0,4 ha na 1000 stanovnika, uz odgovarajuće smanjenje ovog parametra (polazeći od pretpostavke da se grobno mjesto može obnavljati, u prosjeku 4 puta u 100 godina).

### 2.13. ZAŠTITA I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE

U skladu s osnovnim nacionalnim opredjeljenjima u ovoj oblasti, strateški cilj jeste usklađivanje zaštite životne sredine i održivog razvoja, koji obuhvata veći broj **pojedinačnih opštih ciljeva**, među kojima su najvažniji:

- Zaštita biološkog, geografskog i pejzažnog diverziteta budvanskog područja, a posebno komponenti specijskog biodiverziteta koje imaju konzervacijsku vrijednost;
- Očuvanje izvornih ekološko prostornih vrijednosti;
- Sprečavanje daljeg zagađenja ekosistema mora od otpadnih voda iz slivnog područja, posebno obezbjeđivanje odvijanja prirodnih procesa koji omogućavaju postojanost ekosistema na utvrđenom nivou izvornosti;
- Bolja zaštita već utvrđenih strogo zaštićenih područja, prije svega plaža;
- Zaštita vrsta koje se ekonomski mogu iskorišćavati, uspostavljanjem zabrana i ograničenja, kontrolisanjem vrsta u ulovu i dozvoljenih dnevnih/godišnjih količina ulova (na bazi čega treba da se određuje visina naknade);
- Omogućavanje prezentacije ekoloških vrijednosti budvanskog područja posjetiocima; i
- Definisane ekološko-prostorne ograničenja (u pogledu broja turista-posjetilaca, turističkih kapaciteta itd.).

Na osnovu prethodno navedenih opštih kriterijuma i ciljeva, definišu se **posebni ciljevi u oblasti zaštite životne sredine**:

- Zaštita vazduha od zagađivanja, izmještanjem Jadranske magistrale iz centra Budve;
- Zaštita voda od zagađivanja, sistemom kanalizacionih otpadnih voda, rekonstrukcijom i sanacijom postojećeg sistema odvođenja voda, i uvođenjem sistema za prečišćavanje otpadnih voda;
- Bolje rješavanje problema erozije, kroz sistematsko pošumljavanje ugroženih područja;
- Intenzivnije korišćenje alternativnih izvora energije;
- Uspostavljanje sistema deponovanja i prerade smeća, kao i sanacija postojećih neadekvatnih deponija;
- Uspostavljanje programa stalnih istraživanja uticaja zagađenja vazduha na zdravlje ljudi, vegetaciju, fizičko i funkcionalno stanje istorijskih spomenika i drugih objekata; i
- Formiranja katastra zagađivača.

Pripremanje, donošenje i ostvarivanje odluka u oblasti razvoja i zaštite životne sredine treba da se zasniva na slijedećim **kriterijumima i smjernicama**:

- Prioritet ima prevencija zagađivanja, tj., izbjegavanje negativnih uticaja na životnu sredinu, izmještanjem, razmatranjem alternativnih rješenja, ili obaveznom primjenom odgovarajućih tehničkih i tehnoloških rješenja (filtera itd.);
- Identifikacija svih potencijalnih, stalnih i privremenih izvora zagađivanja, određivanje stepena uticaja i formulisanje mjera za umanjene ili otklanjanje uticaja;
- Primjena zelenila u funkciji zaštite i unapređenja životne sredine; i
- Radi ostvarivanja svega prethodno navedenog, prilagođavanje propisa i donošenje odgovarajućih dokumenata, na svim upravljačko-planskim nivoima, koji su potrebni za efikasniju zaštitu životne sredine.

### 2.14. UPRAVLJANJE OTPADOM

#### **Projekcija buduće produkcije otpada**

Projekcija je urađena na osnovu nacionalnih strateških ciljeva Crne Gore u ovoj oblasti, među kojima je najvažniji onaj koji se odnosi na promovisanje zaštite i smanjenja proizvodnje otpada i, samim tim, na smanjenje zagađenosti na mjestu nastanka otpada. Pored toga, naglašava se značaj upravljanja i smanjenja uticaja otpada koji se ne može izbjeći (od njegove proizvodnje do konačnog odlaganja) i obezbjeđivanja sanacije svakog zagađenja životne sredine (po osnovu precizno definisanih odgovornosti u ekološki opravdanom upravljanju

otpadom i kontroli ekoloških rizika i hazarda). Takođe, u izradi prethodnih procjena, kao i prilikom izrade projekcija, uzeti su u obzir i svi ključni faktori i parametri koji se tiču uticaja privrednih i demografskih kretanja (naročito u vezi sa turizmom), tehničke i tehnološke izvodljivosti, ekonomskog fizibiliteta i prostorne i vremenske (sezonske) raspodjele stanovništva i aktivnosti.

Na osnovu svega navedenog, procijenjeno je da bi u Crnoj Gori, u narednih 5 godina ukupna proizvodnja komunalnog otpada bila povećavana prosječno godišnje za oko 8% u odnosu na postojeću produkciju. Primijenjeno na teritoriju opštine Budva, to znači da bi na kraju tog perioda, umjesto postojećih 20000 tona, bilo stvarano oko 31400 tona čvrstog komunalnog otpada godišnje.

U slijedećem petogodišnjem periodu, pak, očekuje se porast količine komunalnog otpada za dodatnih 32%, što za teritoriju Budve znači porast stvorene količine otpada na oko 45000 tona, koncem desetogodišnjeg perioda. Dio tog otpada će biti korišćen prilikom formiranja novih deponija, tokom dugoročnog perioda do 2025. godine, i količina tako upotrijebljenog čvrstog komunalnog otpada će vremenom rasti. (Ova propozicija se odnosi na cijelu Crnu Goru, pa tako i na ovaj dio Primorja.)

U periodu narednih 20 godina, procijenjene količine čvrstog otpada koji će biti odlagan na uređenim deponijama iznose ukupno 361000 tona, od čega 140000 tona za područje Budve, 133000 tona za područje Kotora i 88000 tona za područje Tivta.<sup>24</sup>

Na dugi rok, računa se da bi ukupna količina frakcija koje se mogu reciklirati (tj., papira, kartona, organskih komponenti, plastike, metala, stakla i dr.) dostigla oko 75% ukupne mase, ali nije osnovano očekivati da se to može postići već u navedenom, prvom petogodišnjem periodu.

Očekivani porast materijala koji se može reciklirati jeste 23,5% za period od narednih 10 godina.

### **Smjernice za postupanje s otpadom**

Među 11 mreža deponija koje su predviđene *Nacrtom prostornog plana Republike Crne Gore* (decembar 2006. godine), za opštinsko, odnosno regionalno područje Budve predviđene su slijedeće deponije:

- Međuopštinska deponija za opštine Kotor, Tivat i Budva.
- Opštinska pretovarna i transfer stanica za sakupljanje čvrstog komunalnog otpada.
- Opštinska deponija građevinskog otpada, štuta i materijala iz otkopa.
- Opštinska deponija mulja iz fekalnih otpadnih voda.

Lokacije za navedene deponije još uvijek nisu određene, čime se ovaj problem dodatno komplikuje, jer je predviđeno da postojeća međuopštinska deponija "Lovanja" bude zatvorena do kraja 2007. godine. Odgovarajućim nacionalnim dokumentima i studijama Crne Gore bilo je predviđeno da lokacije o kojima je riječ budu određene prije izrade prostornih planova opština (PPO). Budući da to još uvijek nije urađeno, u prvom periodu realizacije PPO-a i GUP-a Budva prioritet ima:

- Izrada studija za određivanje mikrolokacija za navedene četiri vrste deponija, sa svim neophodnim parametrima (vrsta otpada, količine, lokacije, površine, režimi korišćenja prostora, finansijski aspekti itd.).
- Izrada programa sanacije postojećih odlagališta odnosno deponija.
- Izrada studije o upravljanju otpadom na teritoriji opštine Budva i susjednim opštinama.

Preostali ciljevi upravljanja komunalnim otpadom biće ostvareni u narednom periodu, a prioritet imaju:

- Uspostavljanje zaokruženog sistema informacija u ovoj oblasti, za sve relevantne parametre (količina i struktura otpada, sezonske varijacije, struktura troškova itd.);
- Kompletiranje studijske dokumentacije, radi definisanja detaljnog programa upravljanja otpadom, odnosno radi implementacije nacionalnih strateških ciljeva i nacionalnih zakonskih i drugih propisa;
- Definisanja sistema primarne selekcije, prikupljanja i transporta otpada;
- Definisanje strukture naknade za primarno selektovan otpad;

---

<sup>24</sup> U odnosu na Master plan, Prostorni plan za područje Morskog dobra daje znatno niže predviđanje za period do 2020. godine, tj., 12169 tona godišnje na području opštine Budva (što odgovara masi od 74 tone dnevno).

- Sanacija postojećih nesanitarnih deponija i prelazak na kontrolisano odlaganje smeća na sanitarnim deponijama;
- Osnivanje i održavanje mreže sabirnih centara za otpad koji može da se reciklira, tj., preduzimanje početnih aktivnosti sistematičnog recikliranja i sticanje neophodnog iskustva; Formiranje mreže tzv. reciklažnih dvorišta, kako bi se olakšalo prikupljanje materijala koji se može reciklirati i proširila mreža sabirnih centara za otpad koji se može reciklirati. (Na teritoriji opštine Budva predviđeno je formiranje jednog reciklažnog dvorišta.);
- Definisane mreže postrojenja za kompostiranje zelenog otpada, kao dijela sistema recikliranja, i, s tim povezano, uvođenje tehnološke linije za dobijanje bio-gasa;<sup>25</sup>
- Definisati lokaciju i formirati novu deponiju za građevinski otpad, i, u vezi s tim, osnovati mrežu postrojenja za recikliranje građevinskog otpada i šuta;
- Preduzimanje neophodnih istraživanja (*ad hoc* ekspertiza), na osnovu čijih istraživanja će biti definisan najbolji model upravljanja čvrstim i drugim komunalnim otpadom; i
- Postupan prelazak na savremene načine tretiranja čvrstog otpada, koji se oslanjaju na slijedeće postupke: a) fizičko-mehaničke metode (u postrojenjima za sortiranje i korišćenje otpadaka kao reciklabilnih sirovina), b) biotermičke (tj., biološke procese razlaganja organskih materija iz otpada); c) termičke (insineracija i dr.); i d) odlaganja inertnog ostatka na deponije.

## 2.15. CILJEVI I POLITIKA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

**Osnovni cilj politike građevinskog zemljišta** jeste njegovo racionalno korišćenje i uspostavljanje efikasnog sistema upravljanja građevinskim zemljištem u budućoj urbanoj politici na području GUP-a. Polazeći od preliminarne procjene da postojeći sistem i praksa u politici građevinskog zemljišta ne omogućavaju da se gradsko građevinsko zemljište koristi dovoljno racionalno i efikasno, i da su neispitani efekti postojeće zemljišne politike na konkurentnost Grada Budva i šireg područja, neophodne su promjene. **Osnovni pravci promjena** treba da obuhvate:

- Poboljšanje postojećih rješenja, kroz izmjene i dopune postojećih rješenja, kao prelazna forma promjena; i
- Uvođenje promjena i novina, u prvom redu kroz uvođenje tržišnog sistema korišćenja i upravljanja građevinskim zemljištem, uz korišćenje mjera i instrumenata urbanističkog planiranja kao osnovnog korektiva, tj., stvaranje dugoročne osnove za vođenje politike građevinskog zemljišta u budućoj urbanoj politici budvanske rivijere.

### **Smjernice za sprovođenje GUP-a u oblasti zemljišne politike i investiranja**

Smjernice za sprovođenje GUP-a u oblasti zemljišne politike čine "podršku" planiranju i aktiviranju zemljišnih resursa za dalji razvoj budvanskog područja i opšteg su karaktera u uređivanju odnosa u ovoj oblasti u republičkom i lokalnom kontekstu.

Postojeći pravni propisi ne omogućavaju obuhvatno reformisanje odnosa u oblasti upravljanja građevinskim zemljištem. Potrebna je cjelovita transformacija sistema upravljanja građevinskim zemljištem, postepeno i fazno, kroz stvaranje institucionalnih i drugih uslova. Kao prvo, potrebno je **konstituisanje stvarnog tržišta građevinskog zemljišta**, što obuhvata:

- Koncipiranje odgovarajućih regulatornih mehanizama i institucija;
- Formiranje novog načina finansiranja zemljišta (uvođenjem tržišta hartija od vrijednosti, hipotekarnih kredita, obveznica, koncesija i dr.); i
- Definisane preciznih ugovornih odnosa vlasnika i zakupca građevinskog zemljišta, u skladu sa urbanističkim planom.

---

<sup>25</sup> Prostornim planom za područje Morskog dobra predviđeno je da se tretman čvrstog komunalnog otpada obavlja kroz proces anaerobne digestije u specifičnim postrojenjima, gde bi jedno bilo formirano za 4 opštine ovog dijela Primorja, tj. Herceg Novi, Kotor, Budvu i Tivat. Realizacija projekta će se odvijati kroz faze: prva obuhvata opšte smanjenje proizvodnje čvrstog otpada; druga, separaciju otpada na mjestu sakupljanja; treća, tretman organske komponente otpada u odgovarajućim postrojenjima, nakon čega se isto može koristiti kao kompost ili bio-gas; u podmakloj fazi, količina deponovanog otpada svedena je na dozvoljeni ("racionalni") minimum, pri čemu se samo inertni ostatak odlaze na deponije; i, na koncu, preduzima se sanacija svih postojećih deponija i kompleksna rekultivacija tla.

Prema postojećoj regulativi, **osnovni načini pribavljanja građevinskog zemljišta su kupovina na slobodnom tržištu, izuzimanje/eksproprijacija i nasljeđivanje.**

**Eksproprijacija/izuzimanje** je lišavanje prava svojine na nepokretnostima radi javnog interesa, uz naknadu prema tržišnim vrednostima. Izuzimanje građevinskog zemljišta se koristi uglavnom za izgradnju objekata ili infrastrukture kapitalnog značaja. Javni interes za eksproprijaciju nepokretnosti utvrđuje se zakonom. Eksproprijacija se može vršiti za potrebe države, opštine, državnih fondova i javnih preduzeća. Postupak eksproprijacije nepokretnosti za koju je utvrđen javni interes sprovodi republički organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove, na područnoj jedinici u opštini gdje se nalazi nepokretnost i dr.

**Glavne smjernice** obuhvataju slijedeće:

- Pored postojećih rješenja, trebalo bi koristiti i nova, od kojih su najznačajniji: hipotekarni krediti; obveznice na nekretnine; donatorstvo; i udruživanje u trustove za investicije u nekretnine.
- U pogledu politike opremanja zemljišta, potrebno je da se u finansiranje uključe, pored investitora/preduzimača (developera), i zemljišni promoteri, koji mogu da budu fizička lica ili preduzeća (javna, privatna i dr.). U komunalno opremanje zemljišta trebalo bi da budu uključena budžetska i privatna sredstva, i to na različite načine. Odluke o ulaganjima trebalo bi da donose investitori, uz obaveznu kontrolu od strane lokalnih vlasti i superviziju od strane republičkih vlasti, kao i polazeći od strateških planskih odredbi. Planski parametri i uslovi predstavljaju osnovu za djelovanje tržišnih mehanizama, opremanje, kupovinu ili zakup zemljišta od potencijalnih investitora.
- U narednom periodu računa se na šire korišćenje mehanizama gradske rente, kao jednog od ključnih regulatora odnosa na tržištu građevinskog zemljišta. Potrebno je posebno ispitivanje i elaboriranje ovog instrumenta, posebno sa stanovišta perspektivne mogućnosti da on postane jedinstveni (objedinjeni) instrument građevinskog zemljišta u budućoj urbanoj politici (na dugi rok, to je izgledna mogućnost, koja će se razmatrati na republičkom nivou u kontekstu donošenja novog zakona o građevinskom zemljištu, restituciji i dr.).
- Polazeći od činjenice da je područje Crne Gore jedinstveni otvoreni ekonomski prostor, pretpostavlja se da bi u narednom periodu moglo da dođe do značajnog pritiska stranog kapitala na otvaranje lokalne ekonomije i na gradsko građevinsko zemljište, posebno u okviru atraktivnih lokaliteta u priobalnom pojasu, kakvo je područje Budve. Urbanističko planiranje građevinskog zemljišta trebalo bi da omogući teritorijalno usmjeravanje tržišnih pritisaka na prostor, u skladu sa društveno prihvaćenim ciljevima. Sprovođenje GUP-a predstavlja vid redistributivne intervencije države u realizaciji strategije razvoja. Radi sprovođenja GUP-a, za podsticanja, privlačenja i olakšavanja ekonomskih aktivnosti i kanalisanja stranih direktnih i domaćih ulaganja u razvoj, primjereno je korišćenje različitih instrumenata državne ili intervencije lokalnih vlasti u korišćenju prostora uz različite oblike partnerstva javnog i privatnog sektora.
- Polazeći od ključnih strateških opredjeljenja Crne Gore za "ekološku državu" i održivi razvoj, instrumente politike u oblasti korišćenja građevinskog zemljišta trebalo bi u svemu uskladiti sa opštim principima, kriterijumima i međunarodnim i nacionalnom dokumentima koji se u njoj primjenjuju (SEA/EIA, eko-menadžment, "eko-eko" restrukturiranje, ISO standardi 14000, principi energetske održivosti i energetske efikanosti itd.).
- Područje GUP-a Budve pripada mediteranskoj regiji, gdje je od velikog značaja da je odnedavno nastupio preokret u pogledu reaktiviranja potencijala i uloge Mediterana. Dugo se mislilo da je premještanje socio-ekonomskog razvoja sve dalje na Zapad i Istok, izvan Mediterana, trajnog karaktera, sve do donošenja odluke Svjetske trgovinske organizacije o proglašenju Mediterana za zonu slobodne trgovine i ekonomskih aktivnosti. Ponovnom povratku ekonomske uloge Mediterana doprinijeli su "novi" lokacioni i razvojni faktori (urbana i regionalna infrastruktura - naučne i razvojne institucije, visokoobrazovani kadar, tržišta, aglomerativne i lokacione ekonomije urbanih centara, urbani servisi, kvalitet življenja, socijalna i regionalna infrastruktura, atraktivan fizički prostor naselja i okoline), povoljna zakonodavna i poslovna klima, ali i opčinjenost mediteranskim prostorom, privlačnost pejzaža, viševjekovna kultura, duhovnost,

multietnička tradicija starih gradova i sl. Ovaj prostor ima bogatiju istoriju, vrijedniju tradiciju i ekskluzivne prirodne i stvorene resurse, kao komparativne razvojne prednosti.

- Korišćenje "teritorijalnog kapitala" budvanskog područja, kao posebnog mediteranskog regiona, moglo bi da predstavlja glavni motiv za većinu stranih ulaganja. U pogledu korišćenja sredstava iz stranih ulaganja za aktiviranje i razvoj područja Budve, trebalo bi imati u vidu osnovne oblike direktnih stranih investicija tj.: a) Osnivanje ili izgradnja novih kapaciteta/ preduzeća/objekata (tzv. "green field" operacija); i b) Kupovina postojećih objekata/kapaciteta, spajanjem ("merger", "fusion") ili kupovinom/akvizicijom ("acquisition"). U zemljama u tranziciji najveći dio stranih ulaganja odvija se kroz spajanje i kupovinu postojećih kapaciteta. Sa stanovišta razvoja malih i srednjih preduzeća, zajednička ulaganja imaju niz prednosti imajući u vidu da je to jeftiniji i fleksibilniji oblik stranih direktnih ulaganja, posebno ako postoje različite barijere za inostrani kapital. Posebno atraktivne oblasti za strana direktna ulaganja su infrastrukturni sektor, proizvodnja i sektor usluga. Ulaganja u ove sektore najčešće se vrše privlačenjem stranih direktnih investicija i putem modela BOT (Build - Operate - Transfer), kao i njegovih modaliteta BLT (Build - Lease - Transfer), BOO (Build - Own - Operate), ROT (Rehabilitate - Operate - Transfer) i BTO (Build - Transfer - Operate). Oblast stranih ulaganja u Crnoj Gori reguliše više republičkih zakona, na primjer, o stranim ulaganjima, o oporezovanju dobiti preduzeća, o koncesijama, o republičkim porezima i carinama, o javnim preduzećima, o morskome dobru, o privatizaciji, o osnivanju preduzeća sa specifičnim poslovnim aktivnostima ("off - shore business operations") i dr. Posljednjim navedenim zakonom su definisani uslovi poslovanja "off - shore" preduzeća u Crnoj Gori, koji su veoma povoljni i podsticajni.
- Pored navedenih, postoji mogućnost za korišćenje koncesija. Strani investitor može da dobije koncesiju do 30 godina za izgradnju, odnosno za korišćenje određenog objekta, postrojenja ili pogona. Predviđeno je i korišćenje prirodnih bogatstava ili dobara u opštoj upotrebi, pod uslovom da se ne ugrožava životna sredina (ugovor o koncesiji u tački 8. uključuje opštu bezbjednost i zaštitu životne sredine), uz prethodno sprovođenje postupka javnog nadmetanja.

## III PLANSKA RJEŠENJA

### 1. PODJELA OPŠTINSKOG PROSTORA

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

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

Ukupna površina opštine Budva iznosi oko 124,0 km<sup>2</sup>, a navedeni pojasevi-zone obuhvataju slijedeće površine:

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

#### 1.1. PODJELA PROSTORA PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA

Ovaj prostor je bio predmet obrade generalnih urbanističkih planova iz 1969 (Južni Jadran) i GUP-a iz 1986. godine.

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

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

#### 1.2. DOSADAŠNJI PLANSKI OBUHVATI

Prostornim planom opštine iz 1986. godine obuhvaćen je cio opštinski prostor, što je sasvim normalno. Ovaj plan je rađen tokom završavanja GUP-a priobalnog pojasa, pa se u svojim rješenjima u velikoj mjeri oslanja na taj plan. GUP-om priobalnog pojasa obuhvaćen je prostor uz obalu, sa najvećim brojem postojećih naselja (od 24 od 33) i skoro svim stanovništvom i aktivnostima. Obuhvaćena teritorija je 4301,65 ha što čini oko 35% opštinskog prostora.

Izmjene i dopune dijela GUP-a iz 1996. obuhvatile su prostor Budve i Bečića, dakle, Sjevernu makrocjelinu bez Jaza, površine od oko 800 ha.

Izmjene i dopune dijela GUP-a iz 2000/05. godine obuhvatile su Središnju i Južnu makrocjelinu, na površini od 2584,0 ha. U okviru ovih izmjena rađena je i Studija o selima, koja je, pored sela zahvaćenih prethodnim GUP-om, obuhvatila i naselja Kuljače, Novoselje i Brda.

Seoska naselja koja nisu obuhvaćena dosadašnjim generalnim planovima ili studijama rađenim za GUP-ove su: 1) Pobori (Gornji i Donji); 2) Brajići, sa zaseocima Stojanovići, Martinovići i Uglješići; 3) Markovići; 4) Lapčići; 5) Stanišići; i 6) Iliino Brdo.

Područje Jaza (plaža i naselje Prijevori) obuhvaćeno je prvim GUP-om priobalnog pojasa iz 1986. godine. Izmjenama i dopunama iz 1996. godine, Jaz nije obuhvaćen, kao ni izmjenama koje su u toku. Smatralo se, naime, da će za prostor Jaza biti urađen poseban detaljni plan, kao i i projekti prema kojima će se konačno graditi. Ovi razlozi su prihvatljivi, ali samo za plažu Jaz gdje se planira buduće turističko naselje, dok nisu prihvatljivi za postojeće naselje Prijevori, gdje se odvija prilično intenzivna izgradnja. Stoga se ovim planom predviđa izrada GUP-a, koja će obuhvatiti Jaz i Prijevor (cijela KO Prijevor, proširena do granice GUP-a Budva Bečići), kao osnovu dalje detaljne razrade.

### 1.3. POVRŠINA PODRUČJA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA

Generalni urbanistički plan, sektor: Budva-Bečići se radi za površinu od cca 1380,00 ha. Planom su obuhvaćene cjelokupne površine K.O. Budve i K.O. Bečići, kao i djelovi K.O. Maine i K.O. Kuljače 2.

Tabela III-1: Površine za GUP, sektor: Budva-Bečići

Broj	K.O.	Ukupna površina, ha	Površina u GUP-u, ha	Učešće u GUP-u, %	Učešće građevinskog područja, %
1.	Budva	442,22	442,22	100,00	32,03
2.	Bečići	173,65	173,65	100,00	12,57
3.	Maine		693,70		50,23
4.	Kuljače 2		71,39		5,17
UKUPNO			1380,96		100,00

Tabela III-2: Površina građevinskog područja

Broj	GUP	Površina, ha	Učešće u GUP-u, %	Učešće u ukupnoj površini GUP-a, %
	Područje GUP, ukupno	1380,96	100,00	
1.	Građevinsko područje, ukupno	459,80	33,30	100,00
1.1	GP Budva	278,72		60,62
1.2	GP Bečići	181,08		39,38
2.	Neizgrađeno područje	921,16	66,70	



## 1.4. PODJELA URBANIZOVANOG PROSTORA NA PLANSKE CJELINE

Generalnim urbanističkim planom (iz 1996. godine), sektor: Budva - Bečići obuhvaćeni prostor je podijeljen na dvije urbanističke celine: Budvu sa 14 podcjelina i Bečiće sa 4 podcjeline.

Tabela III-3: Podjela urbanizovanog prostora na planske cjeline

<b>URBANA CJELINA BUDVA</b>		<b>306.96</b>
1.	STARI GRAD ( sa Lukom )	5.41
2.	BUDVA CENTAR	11.90
3.	GOSPOŠTINA	15.45
4.	PODMAGISTRALOM	8.46
5.	BABIN DO	18.22
6.	ŠKOLSKO ADM. CENTAR	15.20
7.	DUBOVICA	25.31
8.	BIJELI DO	7.57
9.	SPORTSKI CENTAR	11.29
10.	ROZINO	29.69
11.	VELJI VINOGRADI	28.11
12.	LAZI	47.69
13.	PODKOŠLJUN	29.54
14.	SLOVENSKA PLAŽA	24.88
<b>URBANA CJELINA BEČIĆI</b>		<b>181.08</b>
15.	TURISTIČKI KOMPLEKS	32.91
16.	BORETI I IVANOVIĆI	63.20
17.	TURISTIČKI KOMPLEKS KUKAČKI I BEČIĆKI POTOK	38.34
18.	BEČIĆI I RAFAILOVIĆI	46.63
<b>UKUPNO GRAĐEVINSKO PODRUČJE</b>		<b>488.04</b>

## 2. OSNOVNI ELEMENTI PROSTORNOG RAZVOJA

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

### 2.1. STANOVNIŠTVO I DRUGI KORISNICI PROSTORA

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

#### **Stanovništvo na području Budve i Bečića (teritorija obuhvaćena izmjenama GUP-a)**

Prema popisu iz 2003. godine, na teritoriji GUP-a (izmjene i dopune) živjelo je 12934 stanovnika, što je za skoro 2500 više nego što je to predviđao Prostorni plan Opštine iz 1986. godine. Ovolike razlike su posljedica neravnomjernog razvoja opštine, pogotovo nepostojanja bilo kakvog razvoja južnog dijela opštine.

Na teritoriji izmjena i dopuna GUP-a Budve i Bečića nalazi se 8 naselja: 1) Budva sa Podostrogom i Prijedorom kao gravitirajućim naseljima, sa 11731 stanovnikom (preko 90% ukupnog broja stanovnika); i 2) Bečići sa Boretima, Vitim Dolom, Čučukama i Podbapcem kao gravitirajućim naseljima, sa 1203 stanovnika (oko 10% ukupnog broja stanovnika).

Uža teritorija izmjena i dopuna GUP-a (uslovno: gradski dio) čine naselja Budva (sa 10918 stanovnika 2003. godine) i Bečići sa Boretima i Vitim Dolom (sa 1.199 stanovnika 2003. godine). To je ukupno 12117 stanovnika. U ostalim naseljima (Podostrog, Prijedor, Čučuci i Podbabac) živi svega 817 stanovnika, od kojih skoro svi (813) u Prijedoru i Podostrogu, svega 4 u selu Podbabac, dok su Čučuke bez stanovnika.

Ukoliko revitalizacija seoskih naselja u narednom periodu ne bude dala očekivane rezultate, porast stanovništva u široj zoni Bečića biće vrlo mali. Prema projekcijama, u zoni Bečića se očekuje da 2011. godine živi 1415 stalnih stanovnika, a u zoni Budve 14200 stanovnika. Za 2021. godinu prognozirano je 17200 stanovnika u Budvi i 1678 u Bečićima, što znači, ukupno na teritoriji GUP-a: 1) u 2011. godini 15615 stanovnika; i 2) 18878 stanovnika u 2021. godini.

U skladu s planskim opredjeljenjima koja su data ovdje, treba obezbijediti veći prostor za smještaj stalnog stanovništva, u odnosu na onaj koji je impliciran u prognozama, pogotovo za Bečiće i sva gravitirajuća naselja.

### **Drugi korisnici prostora**

Korisnici prostora su, dakle, sve osobe koje se u jednom trenutku mogu naći na teritoriji opštine Budva i koje, pored stalnih stanovnika, čine turisti u hotelima i turističkim naseljima, kao i oni koji su smješteni u "domaćoj radinosti". Ovdje su uzeti u obzir i privremeni stanovnici, koji su smješteni u stanovima za odmor i rekreaciju, kao i sezonska radna snaga. Nažalost, ne postoje zvanično verifikovani podaci o mogućim korisnicima prostora, već samo procjene, koje se prije svega oslanjaju na postojeće stambene površine svih vrsta, pa se na osnovu normativa koji obezbjeđuju određeni, odnosno prihvatljiv standard, dolazi do mogućeg broja ostalih korisnika prostora. Ovome se dodaju stalno stanovništvo i turisti u hotelima i turističkim naseljima, što sve zajedno čini korisnike prostora koji se u jednom trenutku mogu naći na ovom području.

Ovaj pokazatelj je bitan, jer se prema njemu dimenzionišu svi infrastrukturni sistemi.

Po popisu iz 2003. godine, a prema navedenom pristupu i metodi, na teritoriji opštine Budva je bilo oko 60000 korisnika prostora.

### **Područje GUP-a**

Prema procjeni, na osnovu popisa stanovništva i stanova iz 2003. godine, mogući broj korisnika prostora u Budvi i Bečićima iznosio je samo u stanovima oko 39800, što, zajedno sa turističkim ležajevima, čini blizu 50000 korisnika prostora. Pri tom, treba napomenuti da se ne može sa sigurnošću procijeniti na koliko turističkih ležajeva se može računati na području Budve i Bečića, jer su u toku rekonstrukcije nekih hotela ("Avala" u Budvi i "Splendid" u Bečićima), kao i transformacija nekih odmarališta (u Bečićima) u hotele viših kategorija.

Projekcija mogućeg broja korisnika prostora na području GUP-a (Budva i Bečići) data je u Tabeli III-4.

Tabela III-4: Projekcija broja korisnika prostora na području izmjena GUP-a (Budva-Bečići)

	2003.	2011.	2021.
1. Stalno stanovništvo	12934	15615	18878
2. Višak stamb. prost. (norm =18 m <sup>2</sup> /st.)	(5002)	(5330)	(6150)
3. Nenaseljeni stanovi (za izdavanje)	5328	5670	6550
4. Stanovi za odmor i rekreaciju	14202	15100	17450
5. Stanovi za obavljanje djelatnosti	2341	2820	4050
6. Turistički ležajevi	11000	13500	18400
Ukupno (bez tačke 2)	45805	52705	65328
Zbir: 1 + 6 =	23934	29115	37278
Zbir: 3 + 4 + 5 =	21871	23590	28050
Ukupno (1+2+3+4+5+6)	50807	58035	71478

Ne postoje podaci o sezonskoj radnoj snazi (uglavnom ugostiteljstvo i građevinarstvo), ali se može pretpostaviti da je to za najmanje 5% više, što bi značilo: 2003. – 53350; 2011. – 56000, i 75050 korisnika prostora u 2021. godini.

Treba napomenuti da se prilikom formiranja ovih projekcija svjesno računalo da, osim stalnog stanovništva i broja turističkih ležajeva, sve ostale pozicije rastu upola sporije, bilo da se destimuliše dalja izgradnja ovih oblika objekata, ili da se očekuje i stimuliše povećanje standarda postojećih objekata njihovom rekonstrukcijom.

Tabela III-5: Struktura turističkih ležajeva Sjevernu makrocjelinu (Područje izmjena GUP-a i Jaz) je slijedeća:

Osnovni kapaciteti (hoteli i turistička naselja)	12200
Komplementarni kapaciteti	
Apartmani	1300
Domaćinstva	4500
Turistički kapaciteti u brdsko-planinskom zaleđu	400
Ukupno:	18400

## 2.2. POTENCIJALI PROSTORA I ZONE RAZVOJA

Pri utvrđivanju razvojnih potencijala nekog prostora, uobičajeno je da se počinje sa prirodnim resursima, a potom i sa antropogenim faktorima kao što su na primjer naselja i infrastruktura, pa sve do dostignutog stepena razvoja privrede i društvenih djelatnosti. Naravno, sve se sagledava u kontekstu osnovnih funkcija u prostoru i strategije razvoja.

Osnovni prirodni potencijali za razvoj uopće su tereni pogodni za izgradnju, i u slučaju Budve tome se moraju dodati površine raspoloživih plaža zbog potreba osnovne djelatnosti ovog područja, tj. turizma.

Raspoloživi tereni za izgradnju su:

	Budva (ha)	Bečići (ha)	Svega (ha)
I kategorija (nagib 0-10%)	222,50	48,85	271,35
II kategorija (nagib 10-20%)	57,35	45,90	103,25
III kategorija (nagib 20-40%)	117,05	164,90	281,95
ukupno (ha):	396,90	259,65	656,55

Ukupna površina plaža na području ovog GUP-a (Budva-Bečići) je oko 135000 m<sup>2</sup>.

Uvođenje novih pojmova u raspravu ove teme samo povećava složenost u smislu definicija mogućih potencijala i njihove međuzavisnosti.

Zbog toga je poželjno da se ograničimo na samo nekoliko elemenata navodeći ih faktografski sa naznakom njihovih osnovnih karakteristika i značaja u kontekstu razvoja.

### Ostali potencijali razvoja

Grupa antropogenih faktora na planiranom prostoru i u okruženju ne samo da doprinosi atraktivnosti ove turističke destinacije, već predstavlja znatan do sada nedovoljno iskorišćen potencijal razvoja. To su prije svega naselja na teritoriji opštine, od kojih mnoga predstavljaju prave bisere i prevazilaze granice opštine po ovom značaju. To su prije svega grad hotel Sveti Stefan, Stari Budvaski grad i tvrđava u Petrovcu. Po značaju su dosta blizu nekoliko manastira na prostoru Opštine (Maine, Praskvica, Reževići, Gradišta, Duljevo, Stanjevići).

Bogatu kulturnu baštinu dopunjuju brojna sela, prije svega u neposrednom zaleđu obale, odmah iznad magistrale.

Zvuči kao paradoks, ali zahvaljujući tome što su ova sela napuštena poslije zemljotresa, i u njima uglavnom nije bilo nove izgradnje, velika je šansa, da se nakon njihove obnove, izvuče na svjetlo dana tradicionalna izgradnja objekata i naselja u najboljem mogućem izdanju.

Dobra saobraćajna povezanost sa okruženjem i bogatstvo spomenicima kulture i prirode u tom okruženju, dodatno doprinosi svim ostalim potencijalima ovog prostora (Cetinje, Kotor, Stari Bar, Skadarsko Jezero i dr.).

### Zone razvoja

Područje Budve je već punih četrdesetak godina predmet prostornog planiranja u modernom smislu te riječi.

Prostorni plan opštine i generalni urbanistički planovi hijerarhijski podređeni Prostornom planu Republike, po pravilu svoj fokus usmjeravaju na probleme na koje ukazuje plan višeg reda. Nerijetko, ako to lokalnoj zajednici ne odgovara, prioriteta iz PP Republike se relativizuju i sklanjaju u stranu.

Pravi prioriteti se mogu vidjeti tek kad se sagleda intenzitet izrade planova nižeg reda - detaljnih urbanističkih planova, za pojedina područja opštine, ili gradskih naselja.

Na prostoru priobalnog pojasa opštine Budva, najviše i najčešće se rade detaljni urbanistički planovi za Budvu, Bečiće, Sveti Stefan i Petrovac. Ponekad i za Pržno. Za ostala naselja izuzetno rijetko ili skoro nikako.

Može se reći da ova usmjerenost na nekoliko tačaka u opštini govori o prioritetima razvoja. To je samo djelimična istina, a prava istina je da su to vrlo često i sanacioni planovi koji treba da iznađu način da se mnogi sadržaji i objekti legalizuju.

Karakterističan je izostanak bilo kakvih planskih aktivnosti za neke vrlo značajne lokacije na prostoru opštine Budva kao što su Jaz, Buljarica, mnoga naselja u središnjem dijelu opštine, a posebno sva sela u zaleđu, bilo ona zarušena bilo da su još "živa" sela kao što su Brajići i Pobori. Na svim ovim punktovima do sada nije bilo neplanske izgradnje, pa ni potrebe za "sanacionim" planovima. To ne znači da ne postoji opasnost od takve vrste izgradnje u neposrednoj budućnosti, pa je to i veliki razlog da se društvo pripremi da bi se to spriječilo. Prije svega izradom odgovarajućih planova.

Na nivou generalnih urbanističkih planova obrađen je priobalni pojas opštine Budva, bilo cjelovitim planovima kao što je to PP Opštine ili GUP iz 1986. godine; bilo parcijalnim izmjenama i dopunama GUP-a iz 1986. godine.

Te izmjene i dopune su rađene 1995. godine za Sjevernu makrocjelinu (Budva - Bečići, bez Jaza), i od 1999. do 2005. za potez: Kamenovo - Buljarica, odnosno za Središnju i Južnu makrocjelinu.

U toku je izrada izmjena i dopuna GUP-a za Budvu i Bečiće (ponovo, drugi put poslije 1996. godine) kao i izrada PP opštine.

Za sve ostale prostore (sem priobalnog pojasa) ne postoje nikakvi detaljniji planovi sem prostornog plana opštine, koji ipak daje samo vrlo načelna usmjerenja za razvoj ili režim zaštite prostora.

Priobalni pojas, koji je obrađen GUP-om iz 1986. godine ima površinu od oko 4300 ha, i čini tek 35% opštinskog prostora, ali u njemu živi preko 95% svih stanovnika i tu se odvijaju skoro sve privredne i druge aktivnosti u opštini.

Brdsko planinsko zaleđe neposredno iza bližeg ruralnog zaleđa koje se naslanja na magistralu, i ide sve do najviših vrhova iza planinskog odsjeka, predstavlja skoro polovinu opštinskog prostora (46%). Tu se nalazi i nekoliko sela kao što su: Kuljače, Lapčići, Stanišići, Brajići i Pobori. Površina ovog pojasa je 5270 ha.

Na krajnjem sjeveroistočnom dijelu opštine nalazi se teritorija Nacionalnog parka "Lovćen" u površini od oko 630 ha, što čini oko 5% opštinske teritorije.

U središnjem dijelu opštine na granici prema Cetinjskoj i Barskoj opštini, nalazi se prostor površine od oko 2000 ha, koji je bio skoro "zaboravljen" u svim dosadašnjim razvojnim planovima. Prostor je dužine oko 13 km i širine do 2 km, i na nadmorskoj je visini od oko 650 do 750 m. Blago je nagnut prema Skadarskom jezeru. Ova visoravan svojevremeno je intenzivno korišćena za stočarstvo i neke oblike poljoprivrede, primjerene za brdsko-planinske predjele. Tradicionalni naziv za ovu teritoriju je "Planina", a vlasnički je podijeljena između sela lociranih u zoni bližeg Zaleđa, iznad magistrale.

Kroz ovaj prostor prolazi stari put od Brajića, pa ide pored visova prema planinskom odsjeku, prolazi preko Petrovačke gore sve do Ilinog Brda, planinskog sela iznad Buljarice.

### **Očekivani razvoj prema zonama**

Priobalni pojas je već u dva navrata obrađivan kroz generalne urbanističke planove. Dominantna namjena ovog prostora je turistička, s tim da se izgradnja turističkih sadržaja usmjerava skoro isključivo u pojas između obale magistrale. U sklopu tog pojasa su i svi drugi sadržaji koji su potrebni turistima. U svim naseljima gdje je to moguće stambena izgradnja usmjerava se na prostor iznad magistrale.

U sklopu priobalnog pojasa je i područje iznad magistrale koje sadrži veliki broj skoro potpuno napuštenih sela.

Dogovoreno je pravilo da se bliža razrada svih propozicija PP Opština i GUP-a vrši kroz planove nižeg reda: DUP-ove, Studije o lokaciji ili urbanističke projekte.

Pored očekivanog turističkog razvoja raznih oblika smještaja turista, kao i rekreativnih sadržaja, pogotovo u središnjem dijelu opštine očekuje se da će se kroz planska i projektantska

rješenja za sela bližeg zaleđa dobiti dobra osnova za razvoj alternativnih formi turizma, kao i rješenja koja će obnoviti ova naselja, sa velikim poštovanjem tradicionalne ruralne arhitekture.

Središnji pojas - brdsko planinsko ruralno zaleđe, sa nekoliko sela i predviđenom trasom obilaznice (alternativno brze saobraćajnice) biće bez značajnijih funkcija. Ovde posebnu pažnju treba posvetiti njegovanju zelenila gdje god za to postoje uslovi.

Sportu i rekreaciji u budućem razvoju treba posvetiti mnogo veću pažnju. Prostori povoljni za ove aktivnosti su na Brdu Spas iznad Budve i u zaleđu plaže Jaz, djelimično na Smokovom vijencu, potom na Buljaričkom polju i na "Planini".

### 3. RAZVOJNE METODE U REALIZACIJI PLANOVA

Područja zahvata razvojnih (prostornih) planova čija izrada je u toku vrlo su različita po svojim primarnim karakteristikama; od netaknutih prirodnih prostora pa do već devastiranih.

Razlika je dakle u stepenu ljudske intervencije sa čitavim spektrom mogućih stanja. S druge strane su i vrlo različite planereske namjere u pogledu lociranja raznih funkcija na planom zahvaćenim prostorima. Da bi se ostvario međusobni sklad planerskih namjera i postojećeg prostora, drugim riječima, da bi se ostvario održivi razvoj moraju se iznaći i adekvatne metode koje će se aplicirati na najbolji način za svaki slučaj ponaosob.

Da bi se ostvarili željeni ciljevi, moguće metode su:

- Razvoj po inerciji, na prostorima gdje se plan već realizuje, pa sve poslove treba dovršiti na već započeti način, ako se procijeni da dosadašnji razvoj daje očekivane rezultate;
- Osvajanje novih prostora je uglavnom vezano za specifične programe, koji upotpunjuju, kompletiraju dosadašnji (u ovom slučaju turistički) razvoj;
- Osvajanje novih funkcija, odnosno implantiranje novih djelatnosti koje su komplementarne osnovnim postojećim djelatnostima;
- Aktiviranje postojećih, neiskorišćenih potencijala, kao što je to kulturna baština;
- Rekonstrukcija, kao metoda popravljivanja postojećeg, s ciljem da se dobiju kvalitetnija rješenja i viši standard ponude; i
- Funkcionalna nadoknada - kompenzacija onih elemenata funkcionalne i prostorne strukture neophodnih da bi se ostvarila optimalna funkcija.

Na području GUP-a postoje prostori kojima se mogu ilustrovati neke od navedenih metoda.

#### ***Razvoj po inerciji (u kontinuitetu)***

Ova metoda se odnosi na najveći dio prostora za koji postoje verifikovana planska rješenja, a gdje u međuvremenu nisu uočeni konflikti u prostoru koji su ili posljedica odstupanja od planova, ili su u pitanju momenti koji nisu mogli da se uoče u prethodnom planskom postupku. Ova metoda će se primjenjivati i u slučaju Prostornog plana opštine za veći dio prostora koji je obuhvaćen Generalnim planom priobalnog pojasa opštine Budva. Naime, Prostorni plan opštine će prihvatiti rješenja koja su razrađena planom nižeg reda - GUP-om; sa preporukom da se za pojedine funkcionalne cjeline vrši razrada preko planova nižeg reda (DUP, UP) uz odgovarajuću analizu kojom će se kritički razmotriti prethodna planska rješenja. Teritorijalno se ovaj model razrade odnosi na priobalni pojas od Kamenova do Buljarice, i na područje Jaza, i većim dijelom na prostor Bečića i Petrovca.

#### ***Osvajanje novih (turističkih) funkcija***

Nisu u pitanju potpuno nove funkcije koje nisu vezane za turizam, već predstavljaju njegovu dopunu i obogaćivanje, na području opštine Budva.

U dosadašnjem turističkom razvoju dominirao je tzv. "kupališni" turizam, gdje se skoro cio boravak vezivao za hotel i plažu.

Prvo proširenje ponude je bilo prema sportu i rekreaciji, zatim prema nautičkom turizmu. Za sva ova "proširenja" bila je potrebna izgradnja određenih sadržaja. U nekim slučajevima to neće biti potrebno, kao što je primjer sa obnovom tradicionalnih sela koja će predstavljati primjere "etno sela" gdje će turisti boraviti, ali će ih i posjećivati.

Isto tako dobar primjer proširenja turističke ponude, predstavlja i program zdravstvenog turizma predviđen za selo Mažiče, gdje će se pored liječenja uz oporavak, ljudi i zdravstveno rekreirati bez većih medicinskih intervencija.

U ovu kategoriju spadaju i kulturno - istorijski spomenici (manastiri na ovom području, koje takođe treba prilagoditi turističkoj eksploataciji).

### **Aktiviranje neiskorišćenih potencijala**

Budvansko područje je specifično po tome što u zoni zaleđa, bližeg obali i onog daljeg u brdima ima preko 25 sela koja su skoro sva napuštena, a veći dio i srušen u zemljotresu iz 1979. godine. Moralna je obaveza društva (republika, opština) da se ova sela obnove sa što većom autentičnošću i podvrgnu turističkoj eksploataciji.

Zbog brojnosti ovih naselja njihovom obnovom bi se dobili i značajni turistički kapaciteti, a djelatnost turizma bila bi obogaćena jednom ponudom iz oblasti tradicionalne kulture življenja na ovom području. Naime građevinskom revitalizacijom ovih sela stvorili bi se uslovi za djelimično obnavljanje poljoprivredne proizvodnje zasnovane na ekološkim principima.

### **Urbana rekonstrukcija**

Sasvim je normalno da se svaki objekat vremenom održava, popravlja i na kraju rekonstruiše po isteku tzv. moralnog vijeka trajanja, kada već dođe u stanje tehničke i funkcionalne degradacije. Ovakve procese i postupke treba podržavati i usmjeravati kod svih objekata pojedinačno.

Ovdje se, prije svega pod pojmom „urbana rekonstrukcija“ misli na zone koje su izgrađene bez kontrole i sa nižim standardom komfora, funkcionisanja i ugrađenih tehničkih sistema nego što je to potrebno za naselja gdje se ove zone nalaze. Standard ovih naselja je posebno ugrožen nedostatkom saobraćajnica, parkirališta i zelenih površina.

Na području Budve to su, prije svega, neka stambena naselja u Budvanskom polju, i to:

- Dio naselja "Rozino" ograđenog magistralom sa južne strane i koritom Grđevice sa istočne strane;
- Dio naselja "Velji Vinogradi" istočno od korita Grđevice;
- Dio naselja "Lazi" sjeveroistočno od obilaznice; i
- Pojedini djelovi naselja "Dubovica" gdje treba omogućiti povećanje spratnosti dogradnjom jedne etaže.

I na širem području Budvanskog polja kao i u Bečićima ima veći broj pojedinačnih primjera objekata koji nisu kvalitetni, a sa druge strane ometaju regulaciju ulica i objekata tako da bi njihova rekonstrukcija bila vrlo poželjna.

### **Funkcionalna nadoknada - kompenzacija**

Ova metoda treba da se primijeni na prostorima gdje je došlo do drastičnog nesklada između potreba za nekom funkcijom, i mogućnosti da se te potrebe zadovolje uobičajnom urbansitičkom intervencijom tj. privođenjem namjeni odgovarajućeg prostora, za potrebe čije zadovoljenje je akutno.

U slučaju Budve već postoje takvi primjeri, ili će do istih vrlo brzo doći, daljim razvojem i izgradnjom. Ovi primjeri su, za sada, vezani za slijedeće dvije funkcije:

- Stacioniranje vozila u centralnoj zoni Budve;
- Nedostatak prirodnih plaža koji je već aktuelan u zoni Budve.

Za stacioniranje vozila u centralnoj zoni Budve, moraće se ići na najskuplja rješenja tj. na izgradnju ukopanih garaža jer nema slobodnih lokacija da se grade na terenu. Za Budvu je situacija dodatno otežana jer je na ravnim dijelovima odmah ispod površine prisutna podzemna voda.

Nedostatak plaža djelimično se može kompenzovati izgradnjom bazena (otvorenih i zatvorenih) uz hotele ili turistička naselja. Za nove sadržaje to će biti uslov, a za postojeće kapacitete velika teškoća.

Moguća rješenja su izgradnja odgovarajućih fiksnih i mobilnih platformi, koje bi se na području Budve mogle pojaviti na slijedeće tri lokacije:

- Pravac od obale kod Slovenske plaže, prema ostrvu Sveti Nikola po postojećem sprudu gdje je dubina mora manja;
- Pravac od lukobrana kod Starog grada prema ostrvu Sv. Nikola. Na toj lokaciji postoje tzv. "seke" tj. potonula ostrvca i mjestimično je mala dubina;
- Na prostoru ispod stjenovitog odsjeka koji se prostire od Mogrena do Jaza.

## 4. NASELJSKE FUNKCIJE

### 4.1. TURIZAM

Stavljajući u prvi plan kvalitet turističke usluge, i polazeći od standarda koji važe za tzv. "dobru turističku praksu", predviđa se da bi do kraja planskog perioda ukupan broj turista opštine Budva, u svim vidovima smještaja, dostigao oko 53000 (Tabela III-6).

Navedene **makro cjeline** obuhvataju, dakle:

- Sjevernu (Jaz, Budva i Bečići, sa bližim priobalnim zaleđem);
- Središnju (potez Kamenovo – Sv. Stefan – Reževići, sa bližim priobalnim zaleđem, Crvena glavica, Blizikuće, Bijeli rt);
- Južnu (Petrovac, Lučice i Buljarica, sa bližim priobalnim zaleđem); i
- Brdsko-planinsko zaleđe.

U nastavku su date dvije alternative budućeg razvoja i razmještaja turističkih kapaciteta.

Tabela III-6: Pregled ukupnog broja smještajnih kapaciteta na području opštine Budva (**Alternativa 1**)

Vrsta kapaciteta	Makrocjeline						Ukupno (u %)	
	sjeverna		središnja		južna			
Osnovni kapaciteti (hoteli i turist. naselja)	19020	52,83	6080	16,88	10900	30,27	36000	67,9
Komplementarni	-		-		2200		2200	4,15
Apartmani	1300		400		1300		3000	5,66
Domaćinstva	4500		1900		4500		11800	22,26
Turistički kompleksi i objekti u brdsko-planinskom zaleđu (povrh osnovnih makrocjelina)	500		200		200		900	
<b>Ukupno</b>	<b>25320</b>		<b>8580</b>		<b>19100</b>		<b>53000</b>	<b>100%</b>

\*Kampovi nisu obuhvaćeni ovim predviđanjem, jer se procjenjuje da će postojeći vremenom biti ukinuti, a da novi neće biti formirani tokom planskog perioda.

Tabela III-7: Pregled ukupnog broja smještajnih kapaciteta na području opštine Budva (**Alternativa 2**)

Vrsta kapaciteta	Makrocjeline						Ukupno (u %)	
	sjeverna		središnja		južna			
Osnovni kapaciteti (hoteli i tur. nas)	12200	41,78	6100	20,89	10900	37,32	29200	63,2
Komplementarni	-		-		2200		2200	4,7
Apartmani	1300		400		1300		3000	6,4
Domaćinstva	4500		1900		4500		10900	23,3
Turističke strukture u brdsko-planinskom zaleđu (iznad osnovnih makrocjelina)	400		700		200		1.300	2,7
<b>Ukupno</b>	<b>18400</b>		<b>9100</b>		<b>19100</b>		<b>46600</b>	<b>100%</b>

U odnosu na postojeće stanje, uz naporednu rekonstrukciju i restrukturiranje sadašnjih turističkih kapaciteta i opšteg povišavanja kategorija, nova izgradnja obuhvatila bi većinom osnovne kapacitete u objektima visokih kategorija, ukupno oko 20000 ležaja.

Osnovne smještajne kapacitete treba grupisati u okviru turističkih centara, unutar pojedinačnih makrocjelina, pri čemu bi okosnicu prostornog rasporeda i organizovanja činile turističke aglomeracije pojedinačnog kapaciteta za 600-1000 stacionarnih korisnika. Objekti na susjednim lokacijama, kao i oni u zaleđu, treba da budu manji hoteli, pansioni, apartmani i turističke rezidencije, odnosno manji i zaokruženi kompleksi u okviru seoskih naselja.

U pogledu **kategorije objekata**, većinu treba da čini oni sa 4 zvjezdice, u okviru slijedeće strukture:

- Oko 6500 ležaja (18%) sa 5 zvjezdica;
- Oko 14400 ležaja (40%) sa 4 zvjezdice;
- Oko 11100 (31%) sa 3 zvjezdice; i
- Oko 4000 (11%) sa 2 zvjezdice (pri čemu bi se njihov broj smanjivao, sa povišavanjem kategorije).

**Plan razmještaja turističkih kapaciteta po makrocjelinama** prikazan je u Tabeli III-8.

Tabela III-8: Usporedni prikaz postojećih i planiranih kapaciteta po makrocjelinama

makrocjelina	2006. godina	2011. godina	2021. godina	Razlika 2006-2011.	Razlika 2006-2021.
sjeverna	17300	17500	18400	200	1100
središnja	5500	6500	9100	1000	3600
južna	7500	11500	19100	4000	11600
<b>Ukupno</b>	<b>30300</b>	<b>35500</b>	<b>46600</b>	<b>5200</b>	<b>16300</b>

Koncept razmještaja turističkih kapaciteta po zonama i prioritetnim lokacijama prikazan je u Tabeli III-9.

Tabela III-9: Razmještaj turističkih kapaciteta po zonama i prioritetnim lokacijama

Lokaliteti	2011. godina	2021. godina
<b>Sjeverna zona: Jaz-Budva-Bečići</b>		
Jaz	2700	3500
Budva	7000	7000
Bečići	7500	7500
Zaleđe	300	400
<b>Svega</b>	<b>17500</b>	<b>18400</b>
<b>Središnja zona: Kamenovo-Perezića Do</b>		
Pržno-Kamenovo-Divanovići	2000	2600
Miločer-Sv. Stefan-C. Glavica	2700	3430
Blizikuće-Bijeli Rt	450	770
Drobnici-Rijeka Reževići-Krstac	350	800
Katun Reževići-Perezića Do	1000	1500
<b>Svega</b>	<b>6500</b>	<b>9100</b>
<b>Južna Zona: Petrovac-Buljarice</b>		
Petrovac-Lučice	4500	5400
Buljarica	6800	13300
Zaleđe	200	400
<b>Svega</b>	<b>11500</b>	<b>19100</b>
<b>Ukupno</b>	<b>35500</b>	<b>46600</b>

Za ostvarivanje navedenih projekcija na području sjeverne zone, daju se slijedeće **smjernice**:

- Na Jazu treba izgraditi ekskluzivni turistički centar površine od oko 200 ha, koji obuhvata: 1) 2 do 4 veće turističke aglomeracije, ukupnog kapaciteta oko 4000 ležaja; 2) više apartmana i turističkih rezidencija po obodima lokacije; 3) sportsko-rekreativni centar, sa raznovrsnom ponudom (golf tereni, teniski tereni i dr.); i 4) zabavni centar i centar animacije i kulture;
- Treba izvršiti kvalitativnu rekonstrukciju hotelskih, komunalnih i stambenih struktura Grada Budve, što obuhvata: 1) renoviranje hotelsko-apartmanskog naselja "Slovenska plaža", u skladu sa novom kategorizacijom i klasifikacijom smještajnih objekata, uz očuvanje njegove osnovne morfologije, kao i uz promjenu programskog i funkcionalnog koncepta (npr., rasterećenje neposrednog pojasa plaže, njegovo skladno inkorporiranje u najbliže zaleđe itd.); 2) kompletna rekonstrukcija i povećanje kapaciteta hotela „Avala“ u Budvi uz mogućnost spratne nadogradnje; i 3) bolje programsko definisanje centra Budve (na osnovu posebnog urbanističko-arhitektonskog konkursa), na potezu od Sajma do zgrade PTT, sa osnovnom namjenom koja obuhvata centralne sadržaje, odgovarajuće objekte turizma i ugostiteljstva, poslovno-kongresne sadržaja i dr.;
- Treba izvršiti urbanističku i građevinsku sanaciju Budvanskog polja (na osnovu posebnog sanacionog programa), kojom treba stvoriti uslove za restrukturisanje kapaciteta u domaćinstvima i vikendicama i njihovu konverziju u savremene turističke objekte osnovnog smještaja;



- Na ostrvu Sv. Nikola, osnovnu ponudu treba da čine uređeno kupalište, rekreativni park, ljetnja škole pripreme i servisiranja lokalne tradicionalne hrane, otvorena škole sportova na vodi, specifično noćno zabavište (bez buke i elektronskih pojačala) i druge ekološki prikladne vanpansionskih aktivnosti. Izgradnju turističkih i drugih smještajnih kapaciteta treba strogo ograničiti na neophodni minimum. Ne predviđa se izgradnja kopnene (čvrste) saobraćajne veze do ostrva;
- Treba preduzeti programsku i tehničko-tehnološku rekonstrukciju Bečića, a najprije hotelskog naselja "Bečićka plaža", kao najmarkantnijeg turističkog kompleksa na području Bečića, što obuhvata: 1) izgradnju 2-3 turistička naselja visoke kategorije; 2) poslovno-pravnu i programsko-tehnološku transformaciju postojećih nekomercijalnih odmarališta (tj., hotela "Beograd", hotela "Naftagas", hotela "Šumadija" i dr.), ka komercijalnim hotelima visoke kategorije; 3) uređenje neposrednog zaleđa Bečićke plaže izgradnjom; 4) izgradnju 2-3 turistička hotelsko-apartmanska naselja visoke kategorije; i izgradnju određenog broja manjih hotela, pansiona, apartmana i sl., na višim kotama.

### **Urbanistički standardi i normativi za izgradnju turističkih kapaciteta**

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

Za razliku od dosadašnje urbanističke prakse koja je diferencirala turističke kapaciteta prema formi izgradnje na: hotele, turistička naselja, motele, vile, kampove, odmarališta i dr.; a prema kategorijama to su bili ekskluzivni kapaciteti (A kategorija), objekti sa višim kategorijama (B) i objekti koji su zadovoljavali minimalne standarde (C kategorije), ovim Pravilnikom obuhvaćena je cjelokupna nomenklatura turističkih kapaciteta sa prostornim standardima koji se odnose na lokaciju (okolni spoljni prostor), kao i na unutrašnje sadržaje (javne, zajedničke prostore i sobe).

Sa aspekta ovog Plana posebno su značajni uslovi koje treba da zadovolje lokacije za turističke kapacitete, te se posredno odnose na urbanističke standarde. U članu 4. Pravilnika navedeni su objekti za pružanje usluga smještaja, i oni predstavljaju cjelokupnu strukturu kapaciteta koji se mogu javiti na ovom prostoru. To su:

- hoteli,
- apartmanski hoteli,
- turistička naselja,
- moteli,
- pansioni,
- vile,
- privatni smještaj (kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje),
- organizovani kampovi,
- planinski i lovački domovi i omladinski hoteli, i
- odmarališta.

Pravilnikom se posebno obrađuju pojedinačno svi navedeni sadržaji. U daljem tekstu navedeni su samo oni elementi koji su bitni za lociranje kapaciteta i veličinu lokacije, a za sve ostale detalje budući obrađivači planova nižeg reda, urbanističkih projekata, kao i arhitektonskih projekata treba da konsultuju pomenuti Pravilnik.

Specifičnosti koje se posebno ističu su:

- sve vrste hotela kao i moteli, pansioni i kampovi mogu imati minimalno 7 (sedam) smještajnih jedinica, a nešto veći (preko 25) mogu imati i dependanse,
- svi hoteli, sem garni hotela moraju imati i restoran,
- hoteli sa 5 (pet) zvjezdica koji koriste oznaku "Grand hotel" moraju imati najmanje 100 soba,
- turističko naselje ima najmanje 50 smještajnih jedinica i sve prateće sadržaje koji omogućuju samostalno funkcionisanje,

- slobodan, zeleni prostor koji se koristi za rekreaciju, sport i druženje po kategorijama hotela iznosi:
  - hoteli sa 5 (pet) zvjezdica – najmanje 100 m<sup>2</sup> po jednom krevetu,
  - hoteli sa 4 (četiri) zvjezdice- najmanje 80 m<sup>2</sup> po jednom krevetu,
  - hoteli sa 3 (tri) zvjezdice- najmanje 60 m<sup>2</sup> po jednom krevetu.

Za ostale kategorije hotela zahtijeva se komfor u unutrašnjim prostorima i širok izbor aktivnosti.

Specijalizovani hoteli, kao što su hoteli za odmor, poslovni ili kongresni hoteli zahtijevaju značajne unutrašnje sadržaje i opremu koja omogućava specijalizovane aktivnosti.

Unikatni hoteli, koji se obično nalaze u obnovljenim istorijskim zdanjima, pored specifičnosti koje se nameću samim svojim porijeklom i postojanjem mogu zadovoljiti standarde propisane za hotel sa 3 (tri) zvjezdice. Za sada se na teritoriji opštine Budva sagledavaju dvije takve lokacije: tvrđava na Mogrenu i tvrđava na Brajićima.

Moguća nomenklatura specijalizovanih hotela je slijedeća:

- zdravstveni hoteli,
- porodični hoteli,
- istorijski hoteli,
- golf hotel,
- tenis hotel,
- casino hotel, i
- ekološki hotel.

Sam naziv govori o njihovim sadržajima, s tim što se podrazumijeva da se njihova osnovna funkcija (sem casino hotela) ne odvija obavezno u jednom objektu (hotelu) već da forma izgradnje više odgovara turističkim naseljima.

#### 4.2. OSTALE PRIVREDNE DJELATNOSTI

U svim razvojnim planovima se insistira da se Budvi omogući razvoj privrednih djelatnosti manjeg obima koje svojom aktivnošću ne proizvode veliki otpad; pogotovo zagađujući; niti su bučni i da njihove emanacije uopšte ne zagađuju tlo; vazduh i vodotokove. Isto tako nije poželjan ni veliki transport.

Drugim riječima, to bi bili manji pogoni ekološki prihvatljivih karakteristika iz oblasti "čiste" industrije, usluga i proizvodnog zanatstva.

Lokacije za ove pogone su najpovoljnije uz komunikacije, na periferiji naselja.

#### 4.3. STANOVANJE

Da bismo u prostornim i (posebno) urbanističkim planovima zadovoljili stambene potrebe, relevantni su slijedeći podaci:

- projekcija broja stalnih stanovnika i drugih korisnika prostora koji svoj boravak na ovoj teritoriji vezuju za stambene kapacitete,
- usvojeni normativi i urbanistički standardi koji se primjenjuju u ovom slučaju da bi se dostigao željeni standard stanovanja.

##### **Projekcije broja stalnog stanovništva i drugih korisnika prostora**

Prema projekcijama stalnog stanovništva i broja korisnika prostora koji svoje potrebe zadovoljavaju u stanovima, njihov zbir će biti slijedeći:

	Budva		Bečići		Ukupno	
	2011.	2021.	2011.	2021.	2011.	2021.
1. Stalno stanovništvo	14200	17200	1415	1678	15615	18878
2. Stanovi za izdavanje	4535	5075	1135	1475	5670	6550
3. Stanovi za odmor i rekreac.	13140	14830	1960	2620	15100	17450
4. Stanovi za obavl. djelatnosti	1700	2230	1120	1820	2820	4050
Svega	33575	39335	5630	7593	39205	46928

Ovako izložene projekcije vezane za određene vremenske horizonte i podijeljene na dva prostora: Budvu i Bečiče moraju pretrpjeti određene manje izmjene.

Vremenski horizont za koji se radi plan ne treba da bude ni 2011. kao ni 2021. godina već negdje između. Zbog toga se opredjeljujemo za godinu 2015.

Drugi problem za usklađivanje je odnos u kapacitetima između Budve i Bečića. Kod stalnog stanovništva je taj odnos trenutno 10:1 u korist Budve, a kod korisnika prostora je odnos 5:1 do 6:1. Pri tome sve se to dešava na prostoru koji je slične veličine. Doduše Budva će uvijek imati prednost jer je opštinski centar i raspolaže sa mnogo više ravnog terena u Budvanskom polju. Zbog toga treba računati da se taj međusobni odnos u osnovnim kapacitetima dovede u odnos Budva : Bečići = 4:1.

Zbog svega toga, opredjeljujemo se da u Budvi 2015. bude smješteno 35.000 korisnika prostora sa nomenklaturom datom u gornjoj tabeli, za istu godinu u Bečićima se planira smještaj za 8.000 korisnika prostora.

### **Urbanistički standardi i normativi stambenih objekata**

Ovdje će biti primijenjeni kombinovani urbanistički normativi, tako da će se tražiti srednje rješenje između mogućih minimuma i maksimuma jer su objekti koji će korisnici prostora koristiti vrlo različiti. Razlike nisu samo u osnovnoj tipologiji, gde se stambene zgrade dijele na: porodične (niske); dvojne (niske); u nizu (opet niske); zatim na kolektivne (slobodnostojeće); kolektivne u blokovima, itd.

Između svih ovih oblika stambenih objekata kriju se i druge karakteristike, kao što su:

- objekti srednjih gustina stanovanja, i
- objekti viših gustina stanovanja.

Svemu ovome treba dodati i druge elemente složenosti koji objektivno postoje, kao što su objekti u centralnim zonama naselja gdje se često u prizemlju javljaju javni sadržaji.

Za primjenu bilo kojih urbanističkih normativa za stanovanje vrlo je značajna i **prosječna veličina domaćinstva** za koje se planira stambena izgradnja. Prema popisu iz 2003. godine prosječno domaćinstvo u Budvi je izosilo 3,08 članova. Pri tome je značajan i podatak da u strukturi stanova, prema njihovom broju, dominiraju manji (jednosobni i dvosobni čine oko 54%) stanovi što nije povoljno. Zbog toga kao i zbog činjenice da svi stanovi imaju pokoju sobu za turiste, treba računati da **prosječno domaćinstvo** ima 3,5 člana. Na ovaj način će se dobiti više većih stanova, čime bi se popravila sadašnja nepovoljna struktura. Izvedeno iz ovog parametra prosječna veličina stana bi iznosila: po strukturi trosobni, a po veličini oko 80 m<sup>2</sup> površine.

Na konačna opredjeljenja za određene urbanističke standarde imaju uticaj i normativi za stanove gdje je stambena površina po jednom korisniku vrlo različita, tj. mnogo je veća kada su stanovi sa manjim brojem stambenih prostorija (mali stanovi) nego kod onih višesobnih.

Prethodni elementi su mnogo bitniji za planove nižeg reda kao što su DUP-ovi i urbanistički projekti, pa se preporučuje da opština donese svoje normative za stambenu izgradnju kako bi se izbjegla supstandardna građa stambenog fonda, kakvih je primjera bilo u nedavnoj prošlosti.

### **Potrebne urbanističke površine i tipologija izgradnje**

Na osnovu dosadašnje urbanističke prakse sa prostora bivše Jugoslavije koja su važila do njenog raspada, kao i iskustva sa ranijim planovima rađenih za Budvu opredijelili bi se za slijedeće opšte urbanističke standarde izražene preko gustine stanovanja i to, različite za Budvu i Bečiće kao što slijedi.

Tabela III-10: Tipološka zastupljenost stanovanja

Tip stanovanja	Budva	Proc. učešća	Bečići	Proc. učešća
1. Individualna-niska stamb. izgradnja	od 100 – 140 st/ha	10%	100 - 120 st/ha	45%
2. Prelazni tipovi-srednja gustina	od 160 -220 st/ha	40%	160 – 200 st/ha	40%
3. Kolekt. st. izgr.-veće gustine	od 240 st/ha-400 st/ha	40%	od 220 do 360 st/ha	15%

Veće gustine u Budvi su zbog ravnijeg terena kao i veće štednje prostora.



- naseljsko zelenilo i sportsko rekreativne površine 30 – 40 m<sup>2</sup>

dobijamo u zbiru površinu od oko 105 -120 m<sup>2</sup> po jednom stanovniku. Time je „gradska gustina“ oko 80 - 90 st. po hektaru, što je samo izvedeni pokazatelj bez specifičnosti koje se javljaju kod svakog grada. Ovdje su u navedenom primjeru malo prisutni tzv. proizvodni servisi gdje je uslovno i industrija, čega inače nema u Budvi. Ali, u izloženoj strukturi nije naveden ni turizam kojeg u Budvi ima više nego u drugim mjestima. Kada bi se sve to uključilo u bilans gradskih površina, pokazatelj tzv. gradske gustine bi se smanjio na čak 50 st./ha.

Navedeni bilansi i gustine odnose se uglavnom na stalno stanovništvo. Situacija se u velikoj mjeri mijenja za stambene zone sa dodatnim turističkim kapacitetima koji su integrisani u stanovanje. Tada se dobijaju sasvim drugačiji bilansi i (veće) gustine.

Treba još napomenuti da svaki od elemenata gradskih namjena ima svoju mikrostrukturu, na primjer: stanovanje ili društveni centri sadrže pored izgrađenih površina, i zelenilo i saobraćajne površine raznih vidova.

Ne upuštajući se više u detaljisanje pojedinih namjena prostora i njihove strukture, važno je još napomenuti da se urbanistički normativi i standardi mogu iskazivati i propisivati na slijedećim nivoima prostora:

- Nivo naselja - grada;
- Nivo gradske prostorne cjeline (mjesne zajednice, na primjer);
- Nivo stambenog (funkcionalnog bloka); i
- Nivo građevinske parcele.

U nekim zemljama je praksa da se na svim ovim nivoima vrši podjela na sfere korišćenja, i to na:

- Privatnu sferu korišćenja;
- Zajedničko korišćenje; i
- Javno korišćenje površina.

Prostorna stratifikacija ovih površina je takva da je na nižim nivoima (stambena parcela) uglavnom privatna sfera korišćenja, a javna na višim nivoima kao što je grad na primjer.

Za nas su najinteresantnije zajedničke površine na nivou stambenog bloka, jer je to vjerovatno jedinica budućih planova rekonstrukcije i sanacije supstandardnih zona grada.

Sasvim je legitimno razmišljati da će se u budućnosti javiti težnja da se formiraju relativno čista stambena naselja bar na nivou stambenog bloka, bez većeg prisustva objekata za turiste. Ovakav vid dosta izolovanog i ekskluzivnog stanovanja vrlo je prisutan u razvijenim zemljama. To su tzv. kondominijumi gdje njihovi stanovnici, u okviru svog bloka, zadovoljavaju osnovne stambene potrebe, koje nisu vezane samo za stan i zgradu, već i za bogate zajedničke površine za rekreaciju i zabavu.

### ***Preporuke za primjenu planerskih parametara za stambenu i mješovitu izgradnju kroz planove nižeg reda: Detaljne urbanističke planove, Urbanističke projekte i Lokalne studije lokacije***

Osnovni parametri se odnose na:

- Zauzetost parcele objektom i izražavaju se procentom koji se odnosi na dio parcele koji je pokriven objektom. (Plot ratio). Mogući iznosi su od 0,1 (10%) do max 0,7 (70%).
- Indeks izgrađenosti predstavlja odnos ukupno izgrađenih bruto građevinskih površina objekta i površine parcele. (BRGP:P(parcele)).

Kreće se od 0,1 (za prizemne zgrade sa 10% Plot-ratio), i ide sve do preko 10,0 i više (za visoke objekte). (Na primjer, 50% zauzetost parcele, sa 20 etaža objekta. Tada je indeks izgrađenosti 10,0).

U slučaju Budve, svakako je najveći mogući (očekivani) indeks izgrađenosti oko 4,0 do 5,0. I to samo u izuzetnim slučajevima.

Operišući samo sa ova dva parametra, kroz izradu planova nižeg reda moguće je simulirati i ostale, pomoćne (dodatne), parametre za svaku parcelu, kao što su: slobodne površine na parceli koje sadrže:

- zajedničke zelene površine,
- pješačke staze i površine, kao i
- saobraćajne površine za stacioniranje vozila.

Ove posljednje (površine za vozila) ne moraju obavezno da budu na tlu, tj. na slobodnom dijelu parcele, već se kod većih objekata moraju javiti u podzemnim etažama.

Pri utvrđivanju dodatnih parametara, redoslijed je slijedeći:

- Prvo se moraju izdvojiti zelene površine (3-5 m<sup>2</sup> po 1 stanovniku minimalno; optimalno 8,0 m<sup>2</sup> po 1 stanovniku);
- Zatim se izdvajaju površine za pješake (1-2 m<sup>2</sup> po 1 stanovniku);
- Eventualno preostale površine se mogu namijeniti za stacioniranje vozila (1 vozilo na 1 stan i oko 25,0 m<sup>2</sup> površine za jedno vozilo). Ukoliko ovih površina nema dovoljno na tlu, one se moraju naći u podzemnim etažama objekata na parceli. Treba znati da se već kod objekata visine P+2 javlja potreba za garažama.

Prema iznijetim načelima, osnovni urbanistički parametri koji će se primjenjivati kroz izradu planske i projektne dokumentacije (DUP-ovi, UP-ovi i sl.) bili bi slijedeći:

BR.	NAMJENA PROSTORA U PLANU	INDEKS ZAUZETOSTI PARCELE (PLOT RATIO) Ip	INDEKS IZGRAĐENOSTI (Ig)=BRGP/ Ip	TIP NASELJA (NAPOMENE)
1.	KUĆE ZA ODMOR	do 0,2	0,3 – 0,4	ŠIRA SEOSKA ZONA I SL.
2.	SEOSKE ZGRADE U GRUPACIJI	do 0,3	0,6 – 0,9	SELA U ZALEĐU
3.	AMBIJENTALNA IZGRADNJA - STANOVANJE (VILE) - TURIZAM	do 0,2 do 0,25	do 0,4 do 0,75	ZONE AMBIJENTALNE IZGRADNJE
4.	STANOVANJE MALIH GUSTINA SM	do 0,4	1,0 - 1,2	GRADSKA NASELJA
5.	STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA SS	do 0,5	1,6 – 1,8	GRADSKA NASELJA
6.	STANOVANJE VEĆIH GUSTINA SV	do 0,6	3,0 – 3,5	GRADSKA NASELJA
7.	MJEŠOVITE ZONE: - STANOVANJE - KOMERCIJALNI SADRŽAJI SMN	do 0,6	4,0 – 4,5	GRADSKA NASELJA
8.	MJEŠOVITE ZONE TURISTIČKO-REZIDENCIJALNE	TUR. do 0,4 REZ (ST) do 0,5	1,2 – 1,4 1,6 – 1,8	GRADSKA NASELJA I URBANIZOVANE ZONE
9.	CENTRALNE GRADSKO ZONE: POSLOVANJE I HOTELI	do 0,6	4,0 – 4,5	GRADSKA NASELJA (Za hotele konsultovati Pravilnik)
10.	ZONE REKONSTRUKCIJE I OBNOVE	do 0,6	3,0 – 3,5	GRADSKA NASELJA

Važne napomene:

- Navedeni parametri obuhvataju tipične slučajeve namjene prostora u gradskim i seoskim naseljima kao i izgradnju u novoformiranim ambijentalnim cjelinama. Parametri se odnose na pojedinačne urbanističke parcele i ne obuhvataju kolske saobraćajnice i zajedničko blokovsko zelenilo. U svim slučajevima treba poštovati i ostale uslove koji važe za postavljanje objekata na parceli, kao što su: odnos prema susjedu, insolacija stambenih objekata i prostorija, zaklanjanje pogleda i sl.
- Za ostale, netipične slučajeve, potrebna je određena analiza od strane obrađivača planske dokumentacije (DUP, UP i sl.) koja će se oslanjati na Projektni zadatak i na gore navedene pokazatelje.
- Za specifične objekte i komplekse posebnih namjena, kao što su: škole, dječje i zdravstvene ustanove, zatim hoteli i turistička naselja, treba koristiti i odgovarajuće propise kojima se reguliše izgradnja navedenih sadržaja.

### **Prosječna porodica i prosječna veličina stana kao planerska kategorija**

Kao pomoćno sredstvo pri utvrđivanju mogućih stambenih kapaciteta na određenom prostoru (blok ili stambena parcela) mogu poslužiti, kao sintezne planerske kategorije, **veličina prosječnog stana i veličina prosječne porodice**.

Na osnovu dosadašnjeg iskustva i brojnih istraživanja na ovu temu, opredjeljujemo se za slijedeće veličine (ovo se odnosi na kolektivnu stambenu izgradnju srednjih i visokih gustina):

- Prosječna porodica – 3,5 člana  
Bez obzira što prema popisu iz 2003. veličina prosječne porodice iznosi 3,09 za opštinu Budva, zbog rasprostranjenog korišćenja stanova za turističku djelatnost, opredjeljujemo se za veću prosječnu porodicu, pored ostalog i zbog povećanja standarda stanovanja.
- Prosječan stan  
Ovdje se parametri iskazuju u bruto površini, koja pored neto stambenih površina sadrži i zajedničke prostorije, komunikacije i tehničke prostorije. Tako dobijeni neto korisni prostori zgrade moraju se uvećati za oko 10% što čini unutrašnje konstruktivne elemente i omotač zgrade, da bismo došli do bruto stambenih površina.  
Zavisno od željenog standarda, koji se obično iskazuje u tri kategorije (niži, srednji i viši), prosječna bruto površina stana, za prosječnu porodicu od 3,5 člana, iznosila bi:
  - za niži standard stanovanja – 81,0 m<sup>2</sup> BRGP
  - za srednji standard stanovanja – 95,0 m<sup>2</sup> BRGP
  - za viši standard stanovanja – 110,0 m<sup>2</sup> BRGP.

## **4.4. JAVNI SADRŽAJI - DRUŠTVENI CENTRI NA PODRUČJU GUP-a**

### **Struktura**

Još je Generalnim urbanističkim planom iz 1969. godine ("Južni Jadran") ovoj grupi funkcija posvećena velika pažnja. U okviru 10 djelatnosti, nazvanim zajedno **servisi** bilo je predviđeno da radi 160 zaposlenih na 1000 stalnih stanovnika, ili 16% od čega je 7% za dnevne potrebe, a 9% za ostale (povremene i rijetke) potrebe.

Prihvatajući u načelu metod planiranja uslužnih djelatnosti iz GUP-a od 1969. godine, kao i veći dio normativa, Generalni urbanistički plan priobalnog pojasa opštine Budva iz 1986. godine je utvrdio slijedeću nomenklaturu sadržaja uslužnih i pratećih djelatnosti:

- Trgovina i uslužno zanatstvo;
- Školstvo;
- Dječje ustanove;
- Socijalna zaštita;
- Zdravstvo;
- Kultura i zabava;
- Ugostiteljstvo;
- Administracija i uprava;
- Sport i rekreacija;
- Saobraćaj;
- Ostali objekti.

Za neke djelatnosti nije sasvim jasno kojem sektoru pripadaju, kao što su administracija i ugostiteljstvo, koje se javljaju i kao zasebne funkcije sa svim atributima javnih gradskih sadržaja (parcela, objekat) ali i u okviru drugih funkcija.

Zbog toga primijenjene normative, koji se u manjoj mjeri razlikuju od onih iz 1986. godine treba prihvatiti kao okvir koji u većoj mjeri odgovara ukupnom prostoru koji se planira, a za mikrolokacije treba se u većoj mjeri oslanjati na programe investitora.

### **Normativi i projekcije**

Detaljan pregled i obrazloženje primijenjenih normativa za programiranje javnih sadržaja ("servisa") dati su u okviru ekspertize "Društveni centri", rađene u sklopu prethodnog GUP-a iz 1986. godine.

Opredjeljenja su vršena na bazi sinteznog ocjenjivanja brojnih prostornih karakteristika područja, sadašnjih i pretpostavljenih trendova budućeg društveno-ekonomskog razvoja itd. Slijedi prikaz normativnih pokazatelja za sve vrste sadržaja i pomoću njih obračunatih kapaciteta.

Treba napomenuti da iskaz BGP znači: bruto građevinska površina, a "Pkomp" znači: površina kompleksa iskazana u hektarima. Ove površine se odnose na ukupan prostor Budve i Bečića za koje se vrše izmjene i dopune GUP-a, a u nastavku se daje njihova distribucija, odnosno podjela na Budvu i Bečiće.

Obračun pokazatelja se vrši za vremenski horizont 2015. godine kada, prema usvojenoj projekciji, Budva treba da ima 15.200 stalnih stanovnika, a Bečići 1.800 stanovnika; a na prostoru za koje se vrše izmjene i dopune treba da živi ukupno 17.300 stanovnika. (Napomena: ovi brojevi su dobijeni interpolacijom).

### A. Trgovina i uslužno zanatstvo

Usvojeni su slijedeći normativi, Tabela III-12:

Struktura	BGP	Pkomp.
- trgovina - prodajni prostor	1,2 m <sup>2</sup> /st *	2,8 m <sup>2</sup> /st.
- trgovina - skladišta	0,4 - " -	1,6 - " -
- uslužno zanatstvo	0,3 - " -	0,6 - " -

(\*) odnosi se na stalno stanovništvo)

Ukupne potrebe su slijedeće:

#### a) Izgrađene površine

- trgovinski prostor	21000 m <sup>2</sup>
- skladišta	7000 m <sup>2</sup>
- uslužno zanatstvo	5500 m <sup>2</sup>

-----  
UKUPNO 33500 m<sup>2</sup> BGP

Značajan razlog što se pri dimenzionisanju trgovinskih kapaciteta ide na pokazatelj površine po stalnom stanovniku je velika razlika u potrebama između zimskog i ljetnjeg perioda, pa se preporučuje da se ljetnji kapacitet trgovine poveća produženim radnim vremenom, i angažovanjem sezonske radne snage, gdje je to moguće. Inače su i primijenjeni normativi nešto veći nego što je to uobičajeno, da bi se i na taj način povećali kapaciteti zbog sezonskog pritiska.

#### b) Potrebna površina kompleksa iznosi:

- trgovinski (prodajni) prostor	4,80 ha
- skladišta	2,80 ha
- uslužno zanatstvo	1,10 ha

-----  
UKUPNO 8,70 ha PK

(Napomena: zelene pijace pripadaju komunalnim objektima)

### B. Školstvo

1. Broj učenika ukupno:	- 3740
- osnovne škole 15 %	- 2550
- srednje škole 7 %	- 1190

#### 2. Potreban prostor (BGP)

##### a) objekti:

7 m <sup>2</sup> /1 uč. u osnovnim školama	- 17850 m <sup>2</sup> za rad u jednoj smjeni;
9 m <sup>2</sup> /1 uč. u srednjim školama	- 10710 m <sup>2</sup> za rad u jednoj smjeni

-----  
S v e g a: 28560 m<sup>2</sup>

##### b) kompleks: 20 - 25 m<sup>2</sup>/1 učenik ili

- osnovne škole	5,10 - 6,38 ha
- srednje škole	2,38 - 2,98 ha

-----  
S v e g a: 7,48 - 9,36 ha

Pored školskih objekata potreban je i internat za oko 100 đaka. Površina 2500 m<sup>2</sup> BGP, a površina kompleksa 0,25 ha.



**C. Dječje ustanove**

## 1. Broj polaznika:

- uzrast do 3 god. (jasle) - 4% stanovnika. Obuhvaćeno 40% djece:
  - 270 polaznika na prostoru Budve i Bečića
- uzrast od 3 - 7 godina (obdanište) - 6 % stanovnika. Obuhvaćeno 45% djece:
  - 460 polaznika

## 2. Potreban prostor (BGP)

- a) objekti: 8 m<sup>2</sup>/1 polaznik - 5840 m<sup>2</sup>
- b) kompleks: 25 m<sup>2</sup>/1 polaznik - 1,83 ha

**D. Socijalna zaštita**

Pošto se zaštita djece uglavnom sprovodi kroz dječje ustanove, neće biti potrebno da se grade bilo kakvi objekti.

**Dom za odrasle**

Za odrasle, odnosno starije od 65 godina kojih je oko 11-13% od ukupnog broja stanovništva biće potrebna izgradnja stacionara (doma) za oko 7% starijih od 65 godina, što iznosi oko 140 štićenika:

- 1. Broj štićenika - 140
- 2. Potrebna površina:
  - a) izgrađena BGP - 20 m<sup>2</sup>/1 štić. - 2800 m<sup>2</sup>
  - b) kompleks: 40 m<sup>2</sup>/1 štić. - 0,56 ha

Izgradnja doma, kao i rješavanje stambenih potreba starih osoba zavisi od stambene politike. Stanove za stare osobe treba graditi u prizemljima kolektivnih zgrada.

**Centar za socijalni rad**

Potrebno je obezbijediti kancelarijski prostor za ovaj centar, sa oko 4 - 5 zaposlenih, kao i prostor za dnevni boravak socijalno ugroženih lica. Ukupno potreban prostor 300 - 500 m<sup>2</sup>, s tim da se prostori za dnevni boravak mogu raspodijeliti po mjesnim zajednicama.

**E. Zdravstvo**

Potrebni zdravstveni objekti su:

- dom zdravlja,
- ambulante - zdravstvene stanice,
- apoteke, i
- veterinarska stanica.

Za broj stanovnika koji se planira u opštini Budva nije racionalno da se gradi bolnica, tako da će se ove potrebe zadovoljavati u okolnim gradskim naseljima.

Normativi su slijedeći:

- 1. Domovi zdravlja (stanica hitne pomoći) - Budva
  - 0,1 m<sup>2</sup> po jednom korisniku (stanovništvo + turisti) 8500 m<sup>2</sup> za cijelu opštinu.

Ovu funkciju treba rješavati centralizovano, i to:

- 1/2 u opštinskom centru - oko 4000 m<sup>2</sup>.
- površina kompleksa - 0,8 ha
- 1/2 u okviru turističkih kapaciteta

## 2. Ambulante - zdravstvene stanice - Bečići

- 10 pregleda na 1000 korisnika (stanovništvo + domaća radinost)
- 4m<sup>2</sup> po jednom pregledu
- potrebne površine - 200m<sup>2</sup> BGP

## 3. Apoteke

Normativno - 1 apoteka na 10000 stanovnika

- 10m<sup>2</sup> na 1000 korisnika
- ukupno potrebna površina - 320m<sup>2</sup> BGP
  - Budva - 3 x 80m<sup>2</sup>
  - Bečići - 1 x 80m<sup>2</sup>

Napomena: Zdravstvena zaštita djece biće organizovana u okviru doma zdravlja i zdravstvenih stanica. U okviru školskih objekata i predškolskih ustanova treba predvidjeti prostore za pregled i izolaciju bolesne djece.

## F. Kultura i zabava

Nomenklatura objekata u ovoj djelatnosti je vrlo složena, pogotovo što se zbog turizma povećava broj i vrsta objekata za zabavu.

Svi ovi objekti se mogu podijeliti na:

a) standardne i b) nestandardne objekte, gdje su prvi (a) bili uobičajeni objekti za potrebe kulture i zabave stalnog stanovništva a nestandardni objekti (b) se javljaju iz većeg broja razloga:

- prisustvo većeg broja turista u ljetnjem periodu (zatvoreni objekti),
- povoljni klimatski uslovi za izgradnju otvorenih scena (ljetnje pozornice), i
- prisustvo velikog broja predmeta kulturno-istorijske prošlosti (muzej) itd.

Vrste objekata za kulturu i zabavu koji se mogu javiti su slijedeći:

- bioskopi,
- univerzalna dvorana, pozorište, dom kulture, omladinski dom,
- biblioteka sa čitaonicama,
- klubovi za kulturni život odraslih i djece,
- izložbene galerije,
- dvorane za ples - disko klubovi,
- ljetnje pozornice,
- noćni klubovi,
- muzej,
- zabavni park.

Zbog specifičnog položaja Budve potrebno je planirati i multimedijalni izložbeno-promotivni i kongresni centar, umjesto današnjeg sajma.

Normativi i projekcije za ove sadržaje su slijedeći:

### 1. Bioskopi

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| - 30 sjedišta na 1000 stanovnika          | - 510 sjedišta        |
| - 5 sjedišta na 1000 stanovnika/sezonskih | - 100 sjedišta        |
| Svega:                                    | - 510 sjedišta        |
| - 2-3m <sup>2</sup> / sjedištu (2,5)      | - 1250 m <sup>2</sup> |
| - površina kompleksa                      | - 0,30 ha             |
| Budva - 360 mjesta                        | 800 m <sup>2</sup>    |
| Bečići - 150 mjesta                       | 450 m <sup>2</sup>    |

### 2. Univerzalna dvorana - multimedijalni, izložbeni i kongresni centar:

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| - 10 sjedišta na 1000 stanovnika                        | - 170                 |
| - 5 sjedišta na 1000 turista                            | - 105 ... 300 sjed.   |
| - površina objekata 7 m <sup>2</sup> po 1 sjed. 300 x 7 | - 2100 m <sup>2</sup> |
| - površina kompleksa                                    | - 0,40 ha             |
- lokacija u Budvi (može i u okviru hotela)

### 3. Biblioteka sa čitaonicama

- |                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| - 10 korisnika na 1000 stanovnika i |                                |
| 5 korisnika na 1000 turista         | - 210 kor.                     |
| - 2 m <sup>2</sup> po 1 korisniku   | - 420 m <sup>2</sup> , od toga |
| Budva                               | 300 m <sup>2</sup>             |
| Bečići                              | 120 m <sup>2</sup>             |
| - površina kompleksa                | - 0,10 ha                      |

### 4. Klubovi za kulturni život odraslih i djece<sup>(\*)</sup>

Ovi klubovi se lociraju u centrima mjesnih zajednica.

- |                                       |                                 |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| - 40 korisnika na 1000 stanovnika     | - 680                           |
| - 1m <sup>2</sup> po jednom korisniku | - 680 m <sup>2</sup> , od toga: |
| Budva                                 | 500 m <sup>2</sup>              |
| Bečići                                | 180 m <sup>2</sup>              |
| - površina kompleksa                  | - 0,12 ha                       |

### 5. Izložbene galerije<sup>(\*)</sup>

- |   |       |
|---|-------|
| - 10 korisnika na 1000 stanovnika ili turista | - 450 |
|---|-------|

- 1m<sup>2</sup> po 1 korisniku
  - Budva 450 m<sup>2</sup>, od toga:
  - 300 m<sup>2</sup>
  - Bečići 150 m<sup>2</sup>
- veličina kompleksa - 0,10 ha
- 6. Dvorane za ples - disko klubovi
- 25 korisnika na 1000 stanovnika ili turista - 750
- 1 m<sup>2</sup> po 1 korisniku - 750 m<sup>2</sup>, od toga:
  - Budva 500 m<sup>2</sup>
  - Bečići 250 m<sup>2</sup>
- površina kompleksa - 0,25 ha
- 7. Ljetnje pozornice
- 50 korisnika na 1000 stanovnika - 850
- 10 korisnika na 1000 turista - 170...1020
- površina objekta 2 m<sup>2</sup> / 1 posjetilac - 2000 m<sup>2</sup>, od toga:
  - Budva 1500 m<sup>2</sup>
  - Bečići 500 m<sup>2</sup>
- površina kompleksa - 0,80 ha
- 8. Noćni klubovi (van hotelskih kapaciteta)
- 4 sjedišta na 1000 stanovnika - 70
- 10 sjedišta na 1000 turista - 170...240 sjed.
- 3,5 m<sup>2</sup> po sjedištu - 840 m<sup>2</sup>, od toga:
  - Budva 600 m<sup>2</sup>
  - Bečići 240 m<sup>2</sup>
- površina kompleksa - 0,25 ha
- 9. Muzej
- U okviru Starog grada treba iznaći adaptirati objekte za sadržaje muzeja.
- površina objekta - 800 m<sup>2</sup>
- 10. Zabavni park
- Potreba za ovakvim sadržajem je vidljiva zbog velikog broja turista. Lokaciju treba tražiti izvan prostora Budve i Bečića.
- površina objekta - 3000 m<sup>2</sup>
- površina kompleksa - 1,50 ha
- 11. Ostali objekti (muzičko obrazovanje i sl.)
- površina - 200 m<sup>2</sup>

**Rekapitulacija:**

Tabela III-13

Namjena	BGP (m <sup>2</sup> )	PK (ha)	
1. bioskopi	1250	0,40	
2. univ.dvorane-multimed.cent.	2100	1,10	
3. biblioteka i čitaonica	420	0,10	
4. klubovi	680	0,11	
5. galerije	450	0,10	
6. dvorane za ples	750	0,25	
7. ljetnje pozornice	1500	0,80	
8. noćni klubovi	840	0,25	
9. muzej	800	0,10	
10. zabavni park	(3000)	(1,20)	-(van terit.)
11. ostali objekti	200	0,05	
Svega:	8790	2,50	

**G. Ugostiteljstvo**

(van turističkih naselja i objekata)

Normativi i projekcije:

- 25 m<sup>2</sup> / po jednom zaposlenom (680) - 17000 m<sup>2</sup>

Ova površina predstavlja izgrađeni prostor, od čega je 70% (11900 m<sup>2</sup>) u zatvorenom prostoru, a 30% (5100 m<sup>2</sup>) predstavlja otvoreni prostor - terase.

- površina kompleksa - 3,60 ha

- broj stolica - 7900

Tabela III-14

Struktura objekata:	%	BGP m <sup>2</sup>
1. poslastičarnice i mliječni restorani	5	850
2. kafei i bifei	10	1700
3. kafane, krčme, picerije i sl.	40	6000
4. ekspres restorani	5	850
5. restorani	40	6800

### H. Administracija i uprava

U ovoj djelatnosti treba da radi 840 zaposlenih. Sa normativom od 15 m<sup>2</sup> po zaposlenom (uključujući i sale za sastanke) potreban prostor iznosi 12600 m<sup>2</sup>. U ovu površinu nisu uračunate administrativne zgrade privrednih organizacija, koje se nalaze izvan kompleksa radnih organizacija.

Struktura i potrebne površine za ove djelatnosti su slijedeće:

Tabela III-15

Namjena	BGP m <sup>2</sup>	PK ha
1. opštinska uprava i org.	3800	0,76
2. mjesne zajednice	200	0,20
3. str.sluzbe opšt.	1200	0,20
4. komunalne org.	1800	0,42
5. pošte	800	0,34
6. banke	1200	0,25
7. agencije	800	0,16
8. ostalo	300	
	10100	2,60
10. radne organizacije	6600	1,00
UKUPNO	17700 m <sup>2</sup>	3,60

Napomena: većina ovih djelatnosti je smještena u opštinskom centru. Jedino se može računati da će od navedenih sadržaja u Bečićima biti lociran slijedeći dio:

1. mjesna zajednica	50 m <sup>2</sup>
2. pošta	100 m <sup>2</sup>
3. banka	100 m <sup>2</sup>
4. ostalo	50 m <sup>2</sup>
-----	
Svega:	300 m <sup>2</sup>

### I. Sport i rekreacija

Za ovu funkciju, značajnu za stalno stanovništvo, kao i za turizam treba obezbijediti slijedeće vrste prostora:

1. Sportsko-rekreativne i parkovske površine sa sportskim igralištima;
2. Sportska igrališta-tereni raznih vrsta (unutar površina pod 1),
3. Zatvoreni objekti

Normativi su slijedeći:

1. Sportsko - rekreativne i parkovske površine
  - 4m<sup>2</sup> po 1 stanovniku ili turisti - 16,40 ha
2. Sportski tereni - igrališta

Tabela III-16

Vrsta	1 normativ	broj (n)	Površina	
			1 x	n x
a) tenis	1/2000	20	800	1,8 ha
b) odbojka	1/2000 turista	7	800	0,56 ha
c) mali fudbal	1/4000 turista	3	1500	0,45 ha
d) mini golf	1/4000 turista	3	400	0,12 ha
e) boćanje	1/4000	3	400	0,12 ha
f) kuglanje	- u okviru turist. obj.			
g) ostali objekti	- po potrebi			
			Svega	3,05 ha

Sportski tereni se dimenzionišu prema turistima kojih je mnogo više nego stalnog stanovništva. To znači da će ovi kapaciteti zadovoljiti i potrebe stalnog stanovništva, s tim da najviše 1/3 ovih terena treba graditi u stambenim naseljima, a 2/3 u turističkim zonama.

**3. Zatvoreni objekti**

Mogući objekti su: gimnastičke sale, univerzalna sala za male sportove i zatvoreni bazeni.

**a) gimnastičke sale (teretane, tream kabineti i sl.)**

- 30 m<sup>2</sup> na 1000 stanovnika - 510
- 70 m<sup>2</sup> na 1000 turista - 1200 m<sup>2</sup>

**b) univerzalna hala**

- za 1500 gledalaca - 3000 m<sup>2</sup>

**c) zatvoren bazen (olimpijski)**

- sa gledalištem (500) - 2400 m<sup>2</sup>

Usvaja se slijedeći program zatvorenih objekata:

**a) gimnastičke sale**

- 2 x 480 m<sup>2</sup> uz osnovne škole, u Budvi i 1 x 480 m<sup>2</sup> u Bečićima (što je sadržano u programima škola) - ukupno: 1440 m<sup>2</sup>
- 1 x 480 m<sup>2</sup> u okviru univerzalne hale sportova
- oko 1000 m<sup>2</sup> u sklopu hotelskih kapaciteta.

Zbog toga ove površine ne ulaze u bilans.

**b) univerzalna sportska hala za male sportove**

- 1500 gledalaca - 3000 m<sup>2</sup>

Lokacija u kompleksu srednje škole u Budvi. Objekat je izgrađen.

**c) zatvoreni (olimpijski) bazen**

- 500 gledalaca - 2400 m<sup>2</sup>

Preporučuje se izgradnja u sklopu turističkih naselja Slovenska plaža i Bečići. Ova površina ne ulazi u bilans.

**J. Saobraćajni objekti**

Dijele se na sadržaje vezane za drumski i vodni saobraćaj. Ovim sadržajima nisu obuhvaćeni objekti - agencije vezane za avio saobraćaj i rent a car vozila. Takođe nisu obuhvaćene površine za motorni i mirujući saobraćaj, jer je to obrađeno u okviru saobraćajne infrastrukture.

Međutim, obuhvaćeni su moteli, jer spadaju u specifične turističke objekte vezane za motorizovane turiste i saobraćaj kao funkciju, nezavisnu od turizma.

**1. Drumski saobraćaj****1.1. Autobuske stanice - (postoji u Budvi, koja zadovoljava potrebe)**

- površina - 600 m<sup>2</sup> BGP; 0,6 ha PK

**1.2. Autobuske postaje - stajališta**

- U urbanim naseljima na svakih 300-500 m, a van naselja po potrebi. Grade se samo nadstrešnice za zaštitu od kiše.

**1.3. Benzinske pumpe**

- površina 50 m<sup>2</sup> BGP; 0,45 ha PK
- potrebno 3 kom. – 100 m<sup>2</sup> BGP; 1,2 ha PK
- Lokacije u Budvi 3 x

**1.4. Autobaza**

Za održavanje i popravke autobuskog parka:

- a) autotransportnog preduzeća 600 m<sup>2</sup> BGP; 0,30 ha PK
- b) turističke organizacije 600 m<sup>2</sup> BGP; 0,30 ha PK

Lokacija van Budve i Bečića.

**1.5. Moteli**

Za pravac Budva - Cetinje

- 80-100 ležaja; 1500-2000 m<sup>2</sup> BGP; 0,60 ha PK

**1.6. Svega objekti vezani za drumski saobraćaj (koji ulaze u bilans)**

- površina BGP 2700 m<sup>2</sup>
- površina kompleksa (PK) 3,0 ha

**2. Vodni (morski) saobraćaj****2.1. Pristanište sa lučkom kapetanijom za linijsku plovidbu**

- 1 pristanište (Budva)
- površina objekta 250 m<sup>2</sup> BGP

- površina kompleksa 0,10 ha
- 2.2. Pristani-mjesta za pristajanje lokalnih brodova
  - potrebno za sve turističke punktove i naseljena mjesta (gdje je to moguće) po jedno pristanište za manje brodove i čamce. Ove pristani su bez objekata.
  - ukupno 1 mjesto; u Bečićima
  - površina doka 600 m<sup>2</sup> (0,12 ha)
- 2.3. Marine za čamce i manje brodove
  - broj čamaca 400
  - površina marina (vodena) 65 m<sup>2</sup> po jednom plovilu 3,9 ha
  - površina dokova 15 m<sup>2</sup> po plovilu 0,9 ha
  - objekti za manje popravke čamaca sa benzinskim pumpama 200 m<sup>2</sup> BGP; 0,06 ha PK  
Predviđa se jedna marina u Budvi.
- 2.4. Svega objekti za morski saobraćaj:
  - izgrađene površine 450 m<sup>2</sup> BGP
  - dokovi 1,52 ha
  - marine (voda) 3,9 ha

### K. Ostali objekti usluga i oprema

Ovi objekti usluga i oprema odnose se, prije svega, na uređenje plaža i stvaranja uslova za održavanje higijene na mjestima gdje turisti provode veći dio dana. Tako su plaže javno dobro, pa se objekti i oprema na njima mogu tretirati kao komunalni objekti, ipak se zbog svoje specifičnosti tretiraju kao dio usluga koje služe turistima. Javno preduzeće "Morsko dobro" propisuje standarde i ustupa plaže na korišćenje putem licitacije.

Tabela III-17: Distribucija javnih sadržaja

	Budva		Bečići		Ukupno	
	PK (ha)	BGP (m <sup>2</sup> )	PK (ha)	BGP (m <sup>2</sup> )	PK (ha)	BGP (m <sup>2</sup> )
Prodajni prostor	4,20	18500	0,60	2500	4,80	21000
Skladišta	1,40	3500	1,40	3500	2,80	7000
Uslužno zanatstvo	0,90	4500	0,20	1000	1,10	5500
A. TRGOV. I USL. ZANAT.	6,50	26500	2,20	7000	8,70	33500
B. ŠKOLSTVO	8,30	29600	0,95	2200	9,25	31050
C. DJEČJE USTANOVE	-	5000	0,36	840	1,83	5840
D. SOCIJALNA ZAŠTITA	-	2800	-	-	0,56	2800
E. ZDRAVSTVO	0,70	3720	0,10	280	0,80	4000
F. KULTURA I ZABAVA	2,0	7590	0,50	1200	2,50	8790
G. UGOSTITELJSTVO	-	13000	0,45	3200	3,15	16200
Uprava iz MZ	0,93	3800	0,05	200	0,98	4000
Struč.slуж. i kom. organi	0,62	3000	-	-	0,62	3000
Pošte	0,31	700	0,03	100	0,34	800
Pošte	0,22	900	0,03	-	0,25	1200
Banke	1,0	6000	0,25	600	1,20	6600
Radne org. i agencije	3,8	14500	0,31	1100	2,77	15600
H. ADMINIS. I UPRAVA						
Spor.rekr.povr.	(11,48)	-	(4,92)	-	16,40	-
Igrališta	2,82	-	1,05	-	3,05	-
Objekti	1,62	6360	-	480	1,62	6840
I. SPORT I REKREAC.	16,84	6360	5,97	480	21,07	6840
Drumski saobraćaj	3,00	2700	-	-	3,00	2700
Vodni saobraćaj	0,60	650	0,12	-	0,72	650
J. SAOBRAĆ. POVRŠ.	3,60	3350	0,12	-	3,72	3350
Oprema plaža	-	1200	-	1200	-	2400
K. OSTALO	-	1200	-	1200	-	2400
UKUPNO	44,30	113620	10,86	10500	55,16	124140

## 4.5. SAOBRAĆAJ

Rješenje saobraćaja na prostoru koji je obuhvaćen GUP-om Budva - Bečići je urađeno na osnovu utvrđenih potreba i prioriteta i prema uputstvima iz planova višeg reda, kao što su PP Crne Gore i PP opštine Budva.

Osnovni kriterijumi su bili uklapanje saobraćajnog rješenja u sistem saobraćajnica (postojećih i planiranih) u okruženju, unapređenje internog saobraćajnog sistema u racionalnu i funkcionalnu mrežu koja će adekvatno odgovoriti potrebama korisnika ovog prostora, tokom cijele godine.

Dodatni kriterijum je bio uklapanje saobraćajnica (pogotovo novih) u pejzaž prije svega zbog karakteristika terena (često vrlo strmog) jer su te saobraćajnice (prije svega obilaznica) vrlo izložene vizurama iz samih naselja kao i sa mora.

Koridor obilaznice je na bliskom odstojanju sadašnjoj periferiji gradskih naselja Budve i Bečića - do 200 m - sa idejom da u naseljima ostaje dovoljno slobodnih površina za izgradnju do predviđenog planskog horizonta (2015. do 2020. godina).

Preliminarna trasa obilaznice zbog navedenih kriterijuma, na kritičnim mjestima ulazi u tunele (najduži oko 500 m) ili premošćuje doline potoka. Dužina trase kroz teritoriju GUP-a je nešto preko 10,0 km, od čega je po postojećem putu Budva - Bečići, zbog već objašnjenih razloga, oko 3,2 km. Širina saobraćajnice je oko 7,0 m (dvije kolovozne trake) sa usponima od najviše 7% i 4% kroz tunele.

Istovremeno sa obilaznicom planiran je priključak za Budvu kod Podostroga. Dužina priključnice je oko 1100 m. Ova priključna saobraćajnica se uklapa u novoprojektovanu saobraćajnicu, koja preko korita potoka Grđevica, središtem Budvanskog polja, ide do Jadranske magistrale. Eventualnim planovima rekonstrukcije turističkog naselja "Slovenska plaža" ispitaće se potreba njenog produžetka u ovaj turistički kompleks.

Profil nove saobraćajnice (u družini od oko 1300 m) ima dvije kolovozne trake sa obostranim podužnim parkiranjem ili ukupno oko 12,0 m, bez trotoara, koji se podrazumijevaju.

Izgradnju obilaznice i nove saobraćajnice preko Grđevica treba iskoristiti da se u njihov trup (ili pored) položi odgovarajuća infrastruktura (vodovod, elektroinstalacije i optički kabl, najmanje, kao i kanalizacija gradskom dijelu).

Već je u "Strateškim opredeljenjima..." navedeno da magistralne saobraćajnice kroz Budvu i Bečiče treba proširiti na 3-4 trake, a treću traku graditi svuda gdje je to potrebno i moguće.

U samoj Budvi, u dijelu ispod magistrale, planira se izgradnja saobraćajnica iz prethodnog plana čime bi se kompletirala gradska mreža i njeno optimalno funkcionisanje.

Sve saobraćajnice koje upravno sijeku Jadransku magistralu treba dovesti do šetališta uz obalu, što je neophodno zbog snabdijevanja objekata na obali, a i zbog eventualno kritičnih situacija.

Ispitati potencijalnu tunelsku vezu na Zavali umesto raskrsnice Jadranske magistrale i Cetinjskog puta. Ukoliko se pokažu inženjerske mogućnosti, prostor koridora dela Jadranske magistrale turistički valorizovati.

U samim Bečićima, preliminarna trasa obilaznice je urađena na osnovu istih kriterijuma kao i na području Budve. Ukrsnica sa postojećom mrežom je na putu za Ivanoviće, kojeg inače treba tehnički poboljšati.

Od novih saobraćajnica, u Bečićima treba pomenuti internu veznu saobraćajnicu iznad magistrale, čija je trasa preuzeta iz prethodnih planova.

Pored novih saobraćajnica, u Budvi i Bečićima (a naročito u Budvi) vezano za potrebe rekonstrukcije građevinskog fonda, planira se izgradnja novih saobraćajnih pravaca, koji su paralelni magistrali. Cilj ove rekonstrukcije je bolja povezanost pojedinih djelova grada, a istovremeno i želja da se poboljšaju (stvore) uslovi za izgradnju parkinga i garaže, veoma potrebnih ovom dijelu grada.

Prema projekcijama razvoja - povećanja broja korisnika prostora (stalno, povremeno stanovništvo i turisti) za teritoriju GUP-a (Budva- Bečići), 2011. godine će biti 39205, a 2021. godine 46928 svih korisnika prostora.

To znači da će poteba za parkiranjem biti slijedeća:

Tabela III-17: Projektovana potreba za parkiranjem na području GUP- a

Potreba za parkiranjem	Budva		Bečići	
	2011.	2021.	2011.	2021.
Stalno st. (1:4)	3550	4300	350	420
Dom. rad. (1:8)	570	630	140	180
Vikend st. (1:6)	2190	2470	330	440
Apartm. (1:4)	425	560	280	705
<b>Svega</b>	<b>6735</b>	<b>7960</b>	<b>1100</b>	<b>1745</b>
+ 10% za ostale potrebe	675	780	110	175
<b>Ukupno</b>	<b>7410</b>	<b>8030</b>	<b>1210</b>	<b>1920</b>

Prema pomenutoj studiji i prvom sagledavanju proširenja nekih parkinga, moguće je obezbijediti bez većih problema samo u Budvi još 1200 parking mjesta.

Osim toga, moguće je izgraditi ili dograditi parkinge na slijedećim lokacijama:

- Vidikovac - moguća podzemna garaža sa 850 pm;
- Podzemna garaža na ulazu u Budvu sa gornje strane idući od Bečića, sa 500 pm;
- Mogućnost povećanja spratnosti na parking u Slovenskoj plaži za 400 pm;
- Neposredno uz Poštu - prema Sajmu, planirati spratnu kolektivnu garažu sa oko 400 pm;
- Moguće podužno parkiranje duž nove saobraćajnice duž Grđevice za oko 300 pm;
- Na području DUP-a Podkošljun, čija izrada je u toku, predvidjeti dvije veće koncentracije sa po 200 pm kao i planiranje parkinga ili garaža u podzemlju za svaki novi objekat;
- U sklopu novog administrativnog i poslovnog Centra Budve (na prostoru sadašnje opštine) predvidjeti podzemne garaže sa oko 300 pm;
- Takođe, na području DUP-a "Rozino" predvidjeti proširenje postojećih parking prostora;
- Za turističko naselje "Bečići" rekonstrukcijom povećati kapacitete garaža i parkinga;
- Takođe, u Bečićima iznad magistrale kroz DUP predvidjeti potreban broj parkinga i garaža.

Pored navedenih mogućih lokacija za nove parkinge i garaže kroz sve buduće planove izgradnje (počev od detaljnih, urbanističkih projekata i investicionih elaborata) insistirati na zadovoljenju potreba za stacioniranjem vozila na parcelama objekata (parkinzi ili garaže) sa slijedećim brojem mjesta za vozila:

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 vozilo za stan do 100 m <sup>2</sup> , 2 vozila za veći stan
APARTMANI	4 vozila za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 vozilo za na 6 ležajeva
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 vozilo na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 vozilo na 100 m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 vozilo na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 vozilo na 80 m <sup>2</sup> bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

Za sve ostale saobraćajne objekte (autobuske stanice, marine, pristani i sl.) potrebno je obezbijediti određeni broj parkirališta i eventualno taksi stanice.

Isto važi i za određene komunalne (pijace, groblja) i sakralne (crkve) objekte.

Broj se utvrđuje urbanističko tehničkim uslovima za izgradnju i rekonstrukciju (za postojeće objekte).

I na kraju, na planu su prikazana mjesta objekata za pomorski saobraćaj (marina u Budvi i pristani na Sv. Nikoli, Zavali i Rafailovićima).



#### 4.6. BILANSI POVRŠINA

Sa ciljem dugoročne koncepcije uređenja i organizacije prostora, racionalnog korišćenja građevinskog zemljišta, zaštite i unapređenja životne sredine kao i obezbjeđivanja prostora za sve potrebne naseljske funkcije - sadržaje, granicom plana obuhvaćeno je područje Budve, Bečića, kao i djelovi Maina i Kuljače ukupne površine od 1380,96 ha.

Površina obuhvaćena planom dijeli se na građevinsko zemljište i ostalo zemljište. Građevinsko zemljište definisano je namjenom površina u urbanizovanom području, a njegova površina određena je na osnovu prognoze demografskog i privrednog razvoja kao i iskazanih potreba u prostornom razvoju naseljskih funkcija.

Ostalo zemljište unutar površine obuhvaćene Planom čine: poljoprivredno zemljište, šumsko zemljište i vodno zemljište.

Tabela III-18: Bilans planiranih površina Generalnog urbanističkog plana, sektor: Budva-Bečići

NAMJENA	POVRŠINA, ha		Ukupno GP	Učešće, %
	KO BUDVA	KO BEČIĆI		
STAMBENI, TURISTIČKI I POSLOVNI (MJEŠOVITI) SADRŽAJI				
Stanovanje niže gustine	11,28	48,60	59,88	4,34
Stanovanje srednje gustine	117,47	22,82	140,29	10,16
Stanovanje viših gustina	35,80	2,73	38,53	2,80
Stanovanje sa komercijalnim sadržajima	22,42	3,55	25,97	1,89
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA	34,80	49,80	82,55	5,98
DRUŠTVENI CENTRI	19,95	3,00	22,95	1,66
KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE	7,30	2,65	9,95	0,72
SPORT I REKREACIJA SA TURISTIČKIM SADRŽAJIMA I WELLNESS CENTRI <sup>26</sup>	43,83	19,63	63,46	4,61
NASELJSKO ZELENILO	47,16	39,70	89,15	6,31
ZELENILO VAN NASELJA	86,04	210,57	296,37	21,55
ZAŠTITNO ZELENILO (Zelenilo magistrale)	203,65	145,85	349,5	25,31
STUDIJE LOKACIJA	66,57	83,13	149,7	10,84
SAOBRAĆAJNE I OSTALE POVRŠINE (vodene, plaže itd.)			52,66	3,82
<b>UKUPNA POVRŠINA GP</b>	<b>1380,96</b>			
ZONE POD ZAŠTITOM	9,95	9,80	19,75	1,43
ZONE LUKA	29,05	4,16	33,21	2,40

#### OBRAZLOŽENJE NAMJENA POVRŠINA

U definisanju namjena prostora zahvaćenog Generalnim urbanističkim planom Budva-Bečići kao i Prostornim planom opštine Budva u najvećoj mjeri smo se oslanjali na Nacrt podzakonskog akta čiji puni naziv glasi "Pravilnik o formi planskih dokumenata, kategorijama namjena površina, elementima urbanističke regulacije i grafičkim simbolima" (u daljem tekstu "Pravilnik").

U manjoj mjeri smo se oslanjali na dosadašnju praksu i lokalne specifičnosti.

<sup>26</sup> U Bilans površina je ušao deo Golf teren od 16,92 ha kao i površine dva Sportsko rekreativna centra (8,46 ha) u Budvi i područje Wellness centra u Mažićima (19,63 ha).

U Bilans nisu ušli deo Golf terena koji je van granice GUP-a (68,25 ha) i Akva park (7,26 ha) koji je, takođe, van granice GUP-a.

Dosadašnja praksa ima svoje korijene i u prvom cjelovitom planu za ovo područje koji je rađen 1967-1969. u sklopu Regionalnog plana "Južni Jadran". Specifičnost tog plana je da je GUP-om obuhvaćen cio priobalni pojas opštine koji je od interesa za intenzivniji razvoj turizma. U sklopu obuhvata su, pored naselja na obali, i neka sela u zaleđu, sa velikim slobodnim - neizgrađenim prostorima. Ovi prostori su i poljoprivredna zemljišta raznih namjena, kao i zelenilo različitih kvaliteta, počev od skoro parkovski uređenih površina, pa sve do nekvalitetne makije. Tu su i plaže kao i stjenovite obale i kamenjari po cijelom prostoru.

Sve ovo je imalo uticaja i na grafički iskaz u pratećim kartama, u planovima koji su u međuvremenu (od 1969. do 2007. godine) rađeni.

Osnovna (lokalna) specifičnost ovog područja je u tome što je turizam, kao glavna funkcija, sveprisutan i što je skoro cio prostor njime prožet.

Iako i "Pravilnik" dopušta izvjesno miješanje funkcija, tako da ne postoje zone koje su "čiste" - odnosno da su sa jednom namjenom, u slučaju Budve i Bečića, kao i cijele opštine, sveprisutno je miješanje skoro svih funkcija sa turizmom, gdje je god to moguće. To svakako isključuje miješanje ove funkcije sa privrednim-industrijskim objektima, kojih inače i nema na ovom području.

Važno je napomenuti da je situacija na Budvanskom području u pogledu ostvarenih gustina stanovanja drugačija u odnosu na preporuke iz „Pravilnika“ baš zbog ovog miješanja funkcija (stanovanje i turizam). Naime, ostvarene gustine su veće. Drugi razlog za prihvatanje mogućih većih gustina je što je „Pravilnik“, rađen uz pomoć zemalja sa sjevera Evrope, gdje su uslovi insolacije nepovoljniji nego što je slučaj sa Mediteranskim zemljama. Shodno tome, u zemljama Sjeverne Evrope su potrebne veće površine za stanovanje, što konačno rezultira manjim gustinama stanovanja.

Zbog toga se u daljem prikazu uporedo daju gustine po preporuci „Pravilnika“ i gustine koje su prihvaćene u ovom GUP-u.

Postoje samo specifične servisne zone u Jazu i Buljarici, mada i ove zone posredno služe turizmu-skladišta i magacini, smještaj i servisiranje vozila i sl.

Može se reći da je turizam svuda prisutan, a, kao paradoks, samo ovoj funkciji je dopušteno da se kao jedina javlja kao "čista" djelatnost na pojedinim područjima, ukoliko se ne računaju određeni prateći sadržaji koji su ovde vrlo komplementarni (zelene rekreativne površine, objekti za zabavu i sl.).

Već je rečeno da se za skoro sve površine koje navodi "Pravilnik" i koje su prisutne u grafici naših planova mogu prihvatiti definicije iz istog kao što su:

- **Površine za stanovanje**

(1) Površine za stanovanje su prvenstveno namijenjene za stanovanje. Dijele se na površine manje, srednje i veće gustine stanovanja:

- niska gustina je do 80 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja (u GUP-u: od 100 do 140 st./ha),

- srednja gustina je do 150 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja (u GUP-u: od 160 do 220 st./ha),

- visoka gustina je do 250 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja (u GUP-u: od 240 do 400 st./ha).

(2) Dopušteni su stambeni objekti.

(3) U površinama za stanovanje mogu se dopustiti, i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj,

- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravlje i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

- **Površine za mješovite namjene**

(1) Površine mješovite namjene predviđene su za stanovanje i druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovladavajuća.

(2) Dopušteni su:

- stambeni objekti,

- prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanja, a koje služe za opsluživanje područja,

- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti,
  - poslovni i kancelarijski objekti,
  - objekti za smještaj.
  - (3) Izuzetno mogu se dopustiti:
    - ostali privredni objekti,
    - benzinske pumpe.
  - **Površine za seoska naselja**
    - (1) Seoska naselja namijenjena su stanovanju i seoskoj privredi sa odgovarajućim baštama za uzgajanje voća i povrća i pomoćnim poljoprivrenim objektima.
    - (2) Dopušteni su:
      - stambeni objekti,
      - odgovarajuće bašte za uzgajanje voća i povrća i pomoćni poljoprivredni objekti,
      - prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koji ne predstavljaju smetnju za područje, a koji služe za opsluživanje područja,
      - privredni objekti, poljoprivrednih i šumarskih preduzeća,
      - preduzeća za obradu i preradu i prikupljanje poljoprivrednih i šumarskih proizvoda,
      - objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti.
    - (3) Izuzetno mogu se dopustiti:
      - objekti za smještaj,
      - poslovni i kancelarijski objekti,
      - ostali privredni objekti,
      - benzinske pumpe.
  - **Površine za centralne djelatnosti**
    - (1) Površine za centralne djelatnosti služe pretežno smještanju komercijalnih firmi kao i centralnim institucijama privrede, uprave i kulture.
    - (2) Dopušteni su:
      - poslovni i kancelarijski objekti,
      - prodavnice, zanatske radnje, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj,
      - drugi privredni objekti, koji ne predstavljaju bitnu smetnju,
      - objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti.
    - (3) Izuzetno mogu se dopustiti:
      - stambeni objekti i stanovi,
      - trgovački centri,
      - benzinske pumpe.
  - **Površine za poslovne djelatnosti**
    - (1) Površine za poslovne djelatnosti služe pretežno smještanju većih trgovačkih centara i privrednih preduzeća, koja ne predstavljaju značajnu smetnju za okolinu.
    - (2) Dopušteni su:
      - trgovački centri, privredni objekti, skladišta, otvorena stovarišta i javna preduzeća,
      - poslovni i kancelarijski objekti,
      - objekti za upravu,
      - benzinske pumpe,
      - sportski objekti.
    - (3) Izuzetno se mogu dopustiti:
      - vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti,
      - ugostiteljski objekti.
  - **Površine za školstvo, zdravstvo i kulturu**
    - (1) Površine za školstvo, zdravstvo i kulturu namijenjene su prvenstveno obrazovanju, zdravstvu i kulturi.
    - (2) Dopušteni su:
      - dječji vrtići, osnovne škole, srednje škole, univerziteti i visoke škole,
      - bolnice, sanatoriji, poliklinike i drugi zdravstveni objekti,
      - kulturne institucije, bioskopi,
-

- objekti i institucije za opsluživanje područja i za sportske i rekreativne svrhe koje odgovaraju karakteristikama područja.
- **Površine za industriju**
  - (1) Površine za industriju služe isključivo smještanju privrednih preduzeća i to pretežno onih, koja nisu dozvoljena u drugim područjima.
  - (2) Dopušteni su:
    - privredni objekti, skladišta, otvorena stovarišta i javna preduzeća,
    - benzinske pumpe.
  - (3) Izuzetno mogu se dopustiti:
    - zdravstveni objekti, dječji vrtići i rekreativne površine za potrebe privrednih objekata.
- **Površine za turizam**
  - (1) Površine za turizam služe smještanju objekata za odmor i rekreaciju. Mogu se dijeliti na površine za turistička naselja, površine za hotele i renta vile, površine za kampove, površine za vikend naselja i površine za marine.
  - (2) Dopušteni su:
    - turistička naselja,
    - hoteli, renta vile,
    - kampovi,
    - vikend naselje i kuće za godišnji odmor,
    - marine sa pratećim sadržajima,
    - objekti i institucije za opsluživanje područja i za sportske i rekreativne svrhe koje odgovaraju karakteristikama područja.
- **Površina za urbano zelenilo**
  - (1) Površine za urbano zelenilo dijele se na gradske i šume, parkove i površine za rekreaciju.
  - (2) U gradskim šumama i parkovima izuzetno se mogu dopustiti ugostiteljski objekti za hranu i piće. U površinama za sport i rekreaciju dozvoljeni su objekti za sport, rekreaciju, ugostiteljski objekti za piće i hranu i prateći objekti za opsluživanje područja.
- **Površine saobraćajne infrastrukture**
  - (1) Površine saobraćajne infrastrukture namijenjene su infrastrukturi kolskog, željezničkog, vazdušnog i vodnog saobraćaja.
  - (2) Dopušteni su svi objekti namijenjeni kolskom, željezničkom, vazdušnom i vodnom saobraćaju.
  - (3) Izuzetno mogu se dopustiti i slijedeći objekti u funkciji saobraćaja:
    - benzinske pumpe,
    - ugostiteljski objekti za smještaj i ugostiteljski objekti za piće i hranu,
    - i ostali prateći sadržaji koji nadopunjuju pojedinu vrstu infrastrukture.
- **Površine ostale infrastrukture**
  - (1) Površine ostale infrastrukture služe izgradnji komunalne, telekomunikacijske, energetske i ostale infrastrukture i komunalnih i infrastrukturnih servisa osim saobraćajne infrastrukture.
  - (2) Dopušteni su svi objekti komunalne, telekomunikacijske, energetske i ostale infrastrukture i komunalnih i infrastrukturnih servisa  
...itd...

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

Jedino moguće odstupanje, ako bismo rigorozno tumačili ovaj „Pravilnik“ u našem planu su dva kompleksa u sjeverozapadnom dijelu zahvata GUP-a uz samu granicu koji su prvenstveno po namjeni za sport i rekreaciju sa mogućim turističko - rezidencijalnim sadržajima. Ovi sadržaji su većim dijelom prateći uz osnovnu namjenu ovog prostora. Interno razgraničenje ovih funkcija nije bilo moguće zbog nepostojanja odgovarajućih programa, što će se obaviti kasnije kroz izradu planskih akata nižeg reda.

Može se takođe primijetiti izvjesna nepreciznost „Pravilnika“ u dva slijedeća slučaja:

- Nigdje se ne navodi da se uz osnovne funkcije (stanovanje, turizam i sl.) obezbjeđuju površine za interno zelenilo kao i površine za stacioniranje vozila; i
- Ne navodi se kao potrebna gradska površina određena kategorija komunalnih površina

kao što su gradska groblja, zelene pijace i sl.

Ovim, navedenim primjedbama, dopunjava se tumačenje vezano za obrazloženje namjena prostora.

Tabela III-19: Saobraćajne površine i profili saobraćajnica (U ZONI GUP, sektor: Budva-Bečići)

VRSTA SAOBRAĆAJNICE *	BUDVA			BEČIĆI		
	Dužina, m	Širina, m	Površina, m <sup>2</sup>	Dužina, m	Širina, m	Površina, m <sup>2</sup>
1. MAGISTRALNI PUTEVI - postojeći i planirani						
a. Jadranska magistrala	2232 m	19 m	42408 m <sup>2</sup>	2948 m	13,5 m	39798 m <sup>2</sup>
b. Put Budva-Cetinje i dio Jadranske magistrale	1878 m	10,5 m	19719 m <sup>2</sup>	5.982 m	10,5 m	62811 m <sup>2</sup>
2. PLANIRANE OBILAZNICE						
a. Niska obilaznica	3394 m	10,5 m	35637 m <sup>2</sup>	2.620 m	10,5 m	27510 m <sup>2</sup>
b. Visoka brza obilaznica	3012 m	17,0 m	51204 m <sup>2</sup>	3.658 m	17,0 m	62186 m <sup>2</sup>
3. INTERNE OBILAZNICE						
a. Postojeće	3302 m	10,5 m	34671 m <sup>2</sup>	770 m	10,5 m	8085 m <sup>2</sup>
b. Planirane (u Budvi "Grđevica")	2186 m	10,5 m	22953 m <sup>2</sup>	1706 m	10,5 m	17913 m <sup>2</sup>
4. SABIRNE ULICE						
a. Postojeće	5600 m	10 m	56000 m <sup>2</sup>	1622 m	10 m	16220 m <sup>2</sup>
b. Planirane	3356 m	10 m	33560 m <sup>2</sup>	1950 m	10 m	19500 m <sup>2</sup>
5. STAMBENE ULICE						
a. Postojeće	6706 m	9 m	60354 m <sup>2</sup>	3173 m	9 m	28557 m <sup>2</sup>
b. Planirane	4764 m	9 m	42876 m <sup>2</sup>	1234 m	9 m	11106 m <sup>2</sup>
6. PJEŠAČKE STAZE	1252 m	4 m	5008 m <sup>2</sup>	1100 m	4 m	4400 m <sup>2</sup>
7. ŠETALIŠTE UZ OBALU	2220 m	6 m	12762 m <sup>2</sup>	2446 m	6 m	14676 m <sup>2</sup>
UKUPNO	39902 m		417152 m <sup>2</sup>	29209 m		312762 m <sup>2</sup>

Na području Generalnog urbanističkog plana, sektor: Budva - Bečići pod saobraćajnim površinama je 683934 m<sup>2</sup> ili 5,11% ukupne površine.

\* PROFILI SAOBRAĆAJNICA

VRSTA SAOBRAĆAJNICE	PROFILI SAOBRAĆAJNICE KROZ BUDVU	PROFILI SAOBRAĆAJNICE KROZ BEČIĆE
1. MAGISTRALNI PUTEVI - postojeći i planirani		
a. Jadranska magistrala	1,5+7,0+2,0+7,0+1,5 = 19 m (trotoar + 4 kolovozne i razdjelne trake)	1,5+10,5+1,5 = 13,5 m (trotoari + 3 kolovozne trake)
b. Put Budva-Cetinje i dio Jadranske magistrale	1,5+7,0+2,0 = 10,5 m (bankine, kanali i dvije kolovozne trake)	1,5+7,0+2,0 = 10,5 m (bankine, kanali i dvije kolovozne trake)
2. PLANIRANE OBILAZNICE		
a. Niska obilaznica	1,5 + 7,0 + 2,0 = 10,5 m (bankine, dvije kolovozne trake i kanal)	1,5 + 7,0 + 2,0 = 10,5 m (bankine, dvije kolovozne trake i kanal)
b. Visoka brza obilaznica	1,0 + 7,5 + 7,5 + 1,0 = 17,0 m (bankine + 4 kolovozne trake)	1,0 + 7,5 + 7,5 + 1,0 = 17,0 m (bankine + 4 kolovozne trake)
3. INTERNE OBILAZNICE		
a. Postojeće	1,5 + 7,0 + 2,0 = 10,5 m (trotoar + dvije kolovozne trake)	
b. Planirane		1,5 + 7,0 + 2,0 = 10,5 m (trotoar + dvije kolovozne trake)

#### 4.7. SMJERNICE I MJERE PLANSKE ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE

Metode valorizacije, obnove i zaštite nepokretnih kulturnih dobara su u direktnoj zavisnosti od dve njihove karakteristike – značaja kulturnog dobra, koji se definiše analizom njegovih vrijednosti (istorijske, kulturne, estetske, arhitektonske, umjetničke, itd.) i autentičnosti kulturnog dobra (odražava se u očuvanosti značajnijih faza njegove gradnje i korišćenja kroz čitavu istoriju njegovog trajanja).

Zbog velike vrednosti spomenika I i II kategorije ne samo za budvansko područje, već i za nacionalnu kulturu i istoriju, kao i zbog potencijala koji imaju za razvoj turizma i nenadoknadive štete koje bi nastale njihovim oštećenjem ili uništenjem, ovi spomenici treba da imaju poseban tretman u prostornom planiranju. Spomenici III kategorije i nekategorisano nasleđe tretiraju se načelno u prostornom planu, a detaljnije u okviru planova nižeg reda.

Značaj kontinuiteta i duga tradicija urbane kulture mediteranskog podneblja treba da bude očuvana na ovom području i „prenesena“ kroz buduće planove, sa ciljem očuvanja identiteta lokaliteta i sticanja konkurentskih aduta na spoljnom tržištu. S tim u vezi, posebno se naglašava značaj Starog grada Budva (jedinog spomenika I kategorije na ovom području), za koji je pitanje održavanja autentične, ili izbora odgovarajuće nove namjene, jedno od ključnih u postupku zaštite i revitalizacije. Dakle, zaštita ove gradske cjeline podrazumijeva slijedeće mjere:

- Jasno definisanje zaštićene ambijentalne cjeline i njene zaštitne, kontakt-zone;
- Definisanje sadržaja i funkcija u skladu sa autentičnim aktivnostima, ili onih kompatibilnih sa autentičnim, koje će na odgovarajući način sačuvati, prezentovati i popularisati identitet i duh mjesta.

Takođe, u okviru režima zaštite prostora opštine, posebnu pažnju treba posvetiti manastirskim kompleksima i drugim sakralnim objektima, u smislu zaštite njihovog osobenog izgleda koji je u punom sazvučju sa okolnim pejzažom. Pošto su manastirske lokacije veoma promišljeno izabrane, postoji permanentna opasnost da budu uzurpirane, upravo zbog elemenata pogodnosti njihove pozicije u prostoru. Svi manastirski kompleksi imaju svoj definisani sklop koji se sastoji iz crkve, konaka i ekonomskih objekata. Obično su ovi elementi objedinjeni zaštitnim zidom.

Sve ovo ukazuje na kontinuirano življenje na ovim lokalitetima, čije se osnivanje uglavnom vezuje za srednji vijek. Međutim, istraživanja nakon zemljotresa utvrđuju da se ispod sadašnjih objekata nalaze još stariji, slično kao što je Stari grad Budva “poklopio” svoju antičku prethodnicu.

Upravo zbog navedenog nameće se potreba stroge zaštite, ne samo samih manastira, nego i određenog okolnog područja. Ono što bi uslovno nazvali kontakt-zonom - neposrednu okolinu van manastirskih zidina, smatramo da treba tretirati kao samo tkivo manastira, jer oni čine nerazlučivu organsku cjelinu. Već je rečeno da upravo toj zoni prijeti najveća opasnost, pa je nužno da se ukaže na potrebu čuvanja naznačenih prostora od bilo kakve graditeljske intervencije, osim nužnih radova na sanaciji i rekonstrukciji objekata.

Zaštita arheoloških lokaliteta koji su zastupljeni na budvanskom području podrazumijeva slijedeće mjere:

- Formiranje baze podataka o svim poznatim i potencijalnim arheološkim lokalitetima i predviđanje mjera njihove tehničke zaštite;
- Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira zaštitna arheološka iskopavanja na lokalitetima gdje se pretpostavlja da bi se moglo naići na arheološke nalaze;
- Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira izmjenu projekta ukoliko se u toku započetih radova naiđe na arheološke nalaze.

Postojeće fortifikacije na ovom području treba štititi primjenom slijedećih mera:

- Gradske fortifikacije uklopiti u funkcije savremene revitalizacije starih gradskih jezgara;
- Poboljšati saobraćajnu dostupnost izdvojenih fortifikacionih punktova vangradskih fortifikacija;
- Formirati bazu podataka fortifikacija po tipovima i predvidjeti mjere njihove tehničke zaštite;

- Ponuditi vrste adekvatnih funkcija koje odgovaraju uslovima lokacije, arhitektonske dispozicije i potreba očuvanja autentičnosti ovih specifičnih kulturnih dobara.

Kod zaštite seoske arhitekture i ambijenta budvanskog područja, treba obratiti pažnju na:

- Aktivnu obnovu autentičnih seoskih aglomeracija i njihovih aktivnosti uz stvaranje uslova za povratak stanovnika;
- Očuvanje autentičnih primjera arhitekture, odnosno grupacije autentične arhitekture u originalnom ambijentu;
- Zaštitu seoske kulturne baštine putem etno parkova kojoj treba pristupiti samo u ekstremnim situacijama, kada usljed neposredne velike ugroženosti, primjena drugih metoda nije moguća.

Područja sa prirodnim posebnostima koja su direktno naslonjena na tradicionalna sela predstavljaju sastavne elemente njihovog identiteta. Na ovim područjima nije predviđena nikakva izgradnja. Potrebno da se ta područja zaštite od moguće nelegalne gradnje i da se njeguju kao zasebni predioni elementi-biotopi.

Značajnu ulogu u zaštiti spomenika kulture morala bi imati i lokalna samouprava (opština Budva), jer se zaštićeni spomenici kulture nalaze na teritoriji koja je u nadležnosti njenih organa. Dosadašnja praksa ukazuje na to da se, generalno, organi lokalne samouprave u pitanjima vezanim za zaštitu spomeničkog nasljeđa, uglavnom oslanjaju na republičke institucije (Zavod za zaštitu spomenika kulture Crne Gore). Inače, Zakonom o lokalnoj samoupravi iz 2003. godine, predviđeno je da „opština uređuje i obezbjeđuje uslove za zaštitu spomenika i spomen obilježja lokalnog značaja“. Zakonom o zaštiti spomenika kulture iz 1991. godine, u pogledu zaštite kulturnog nasljeđa, opština ima obavezu „da spomenike brižljivo čuva, održava i koristi, da ih štiti od štetnog uticaja prirodnih sila i čovjekovog djelovanja, da ih učini pristupačnim javnosti, i da snosi troškove redovnog održavanja spomenika kulture.“ Isto tako, pri donošenju urbanističkih planova, radi zaštite i očuvanja urbanističkog ili istorijskog karaktera ili ambijentalnih vrijednosti starih gradova i naselja, opština je dužna da pribavi mišljenje Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Treba napomenuti da je za potrebe izrade planske dokumentacije u budućnosti uputno sačiniti odgovarajuću Baznu studiju o kulturnoj baštini opštine Budva.

### **Predlog objekata koje treba staviti pod režim zaštite**

Predlog objekata koje treba staviti pod režim zaštite Zavoda za zaštitu spomenika kulture Crne Gore je slijedeći:

- Kompleks crkava sv. Nikole i sv. Dimitrija sa konakom. Uz njih u Vojnićima je jedinstvena kompozicija dvije male crkve sa dodatnom bočnom građevinom za koje se pretpostavlja da su u XV vijeku bile u sastavu manastira. U jednoj od crkava i danas su očuvane freske.
- Glavni niz kuća u Kaženegramu, jedan od najsajnijih primjera velike skupne građevine, sastavljene od kuća u nizu, visine konobe sa dve etaže. Po predanju, u srednjoj zgradi niza je rođen Arsenije III Čarnojević, zamonašen u manastiru Duljevu. Ovaj kompleks može da bude namijenjen bilo stanovanju bilo turizmu, ili kombinaciji jednog i drugog.
- Kompleks mučnog mlina na lokalitetu Pokriveniku u južnom podnožju Zelenikovca u selu Kuljače.
- Kompleks crkve sv. Bogorodice u Rustovu.
- Spomenik na Čelobrdu je tradicionalno mjesto narodnog okupljanja o praznicima. Spomenik je podignut na jednom od najznačajnijih vidikovaca u čitavom regionu. Od manastira Praskvica ka ovom vidikovcu vodi staza građena u 18. vijeku.
- Kompleks crkve sv. Dimitrija u Vrbi.
- Kompleks crkve sv. Petke u Tudorovićima.
- Grupacija seoskih kuća oko kuće Anđusa, na kojoj je spomen ploča, u Tudorovićima, što predstavlja jedan od najsajnijih primjera Paštrovske arhitekture. Grupacija je složeni skup zgrada koje su vrlo dobro očuvane, sa dobrom orijentacijom i značajnim vizurama. Ovaj kompleks može da bude namijenjen bilo stanovanju bilo turizmu, bilo kombinaciji jednog i drugog.
- Poljski put koji ide između poljoprivrednih terasastih površina od središta Tudorovića ka crkvi na raskršću sa putem za Blizikuće. Osim ovog poljskog puta treba zaštititi lijevo i

desno od njega po jedan do dva reda parcela sa suvomeđama. Ovde je riječ o zaštiti dijela poljoprivrednog pejzaža kao spomenika kulture.

- Kompleks crkve sv. Tome sa grobljem u Žukovici. Sa ovoga mjesta se pruža izvrstan pogled na Čami do i dalje na pučinu.
- Srzentića kula (ili kako se još naziva Kastio Janjevac, ili Kaštel, ili Kastio Srzentića) na Brdima predstavlja daleko najdramatičniji objekat čitavog pobrđa. Kula je podignuta na samoj litici, sa odličnim vizurama na Buljaricu. Vjeruje se da je riječ o starom gradu Janjojevcu iz Dušanovog vremena. Kompleks može da bude namijenjen specifičnim sadržajima iz kulture i turizma, ili njihovoj kombinaciji (veza sa Grad teatrom, umetnička kolonija, ekskluzivan turistički smještaj, specifičan ugostiteljski lokal i sl.).
- Kompleks crkve sv. Srđa sa grobljem na Brdima.
- Kompleks crkve sv. Krst sa grobljem u Novoselju.

Pored ovoga, Zavod za zaštitu treba kroz posebnu analizu da ispita uključivanje u režim zaštite primjerke pojedinačne stambene arhitekture, zatim građevine vezane za poljoprivredu kao što su trnjica, poneki tor, neko gumno, zatim pojedine građevine za vodu kao što su bistijerne, česme, valovi, kao i suvomeđama dobro ozidane terasaste bašte ispod sela. Od objekata koji su po pravilu van naselja, znači u području atara, treba preispitati da se stave pod zaštitu uređeni izvori, kaptaze, bunari, zatim izraziti primjerci terasasto suvomeđama ozidanih oraničnih površina, kao i dijelove puteva koji povezuju različite tačke u predjelu. Pored ovoga, treba preispitati i odgovarajuće vidove zaštite danas sasvim napuštenih lokaliteta kao što su *gomile*, recimo između Novoselja i Brda, ili razrušene crkve, kao što je to recimo sv. Đorđe iznad Kaženegra, zatim napuštena sela, kao što je to slučaj sa Berišinim selom.

Područja sa prirodnim posebnostima koje treba staviti pod režim zaštite su slijedeća:

- Kameno brdo Zelenikovac iznad sela Kuljača i delom Kaženegra, zajedno sa potocima u podnožju-severnim potokom koji deli Zelenikovac od glavine sela Kaženegra i južnim Božovim potokom.
- Područje Jovanovića točak sa izvorom istočno ispod Tudorovića.
- Krečnjački greben zvani Mrka stijena na čijoj gornjoj flišnoj zoni leže selo Brda, Srzentića Kula, tradicionalne bašte oko sela i crkva sv. Srđ sa grobljem. Ova litica se pruža paralelno sa morem dužinom od oko 1,2 km.

#### 4.8. MJERE KONTROLE I SMANJENJA SEIZMIČKOG RIZIKA<sup>27</sup>

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

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

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

<sup>27</sup> Prema odredbama Prostornog plana Republike Crne Gore do 2000. godine, s. 59-60, Podgorica, 1997.



- U onim **područjima gdje bi mogućan zemljotres izazvao znatnija oštećenja objekata i kapaciteta**, kao i druge gubitke većeg obima (od pratećih požara, poplava, izlivanja otrovnih supstanci i zagađivanja vazduha, vode i zemljišta), objekte i kapacitete nužno je locirati na najbezbednijim mjestima, obavezno na osnovu odgovarajućih karata mikroseizmičke mikrorejonezicije i karata podobnosti tla.
- U planiranju, programiranju i projektovanju **tehničke infrastrukture** (tj., puteva, vodovoda, energetske infrastrukture itd.), neophodno je predvidjeti i realizovati dvostruke ili kružne veze, kako bi se u slučaju zemljotresa i drugih katastrofa omogućilo odgovarajuće održavanje glavnih saobraćajnih odnosno snabdjevačkih pravaca, a naročito onih koji povezuju glavne lokacije u prostornoj (naseljskoj) strukturi. Komunikacijske veze preko prirodnih i stvorenih barijera (rijeka, puteva itd.) ne smiju biti ograničene samo na jedan prelaz, već ih treba, najmanje, udvostručiti. U tome, cjelokupan sistem treba planirati, projektovati i realizovati tako da se izbjegne stvaranje uskih grla, ili da se njihov broj svede na podnošljiv i upravljiv minimum. Važnije gradske saobraćajnice treba da budu najmanje pet metara šire od zbira visina zgrada sa obje strane saobraćajnice. Treba nastojati da u stambenim blokovima bude što manji broj slijepih ulica.
- Posebno, **regulacionim planovima** nužno je obezbijediti slijedeće: 1) Dovoljno otvorenih prostora između zgrada i oko njih, za izolaciju (u slučaju požara) i evakuacijske svrhe, kao i za zaštitu zgrade od rušenja susjednih građevina. 2) Izgrađenost parcele ne smije da premaši 50%, a može se prekoračiti samo u slučajevima kada je zelena (otvorena) površina u neposrednom dodiru sa parcelom datog objekta. 3) Širina prolaza između zgrada treba da bude tolika da omogući nesmetanu evakuaciju, bez nereda. 4) Rastojanje između susjednih zgrada za stanovanje treba da bude najmanje 1,5 visine više zgrade (duž uzdužnih fasadnih zidova), odnosno najmanje jedna visina više zgrade (duž krajnjih bočnih zidova).
- U pogledu **javnih, poslovnih i stambenih zgrada**, imaju se primjenjivati slijedeća pravila: 1) Sve javne, poslovne i stambene zgrade treba da imaju direktne izlaze koji vode ka otvorenim površinama. 2) U slučaju katastrofe i drugih vanrednih situacija, otvorene površine koriste se kao izolacioni pojas odnosno barijera za zaustavljanje lanca katastrofalnih događaja, pristupne saobraćajnice, evakuacione zone za stanovništvo i područja za najnužniji smještaj (npr., kao prostor za lociranje privremenih objekata). 3) Kao pravilo, otvorene površine treba da zauzimaju one zone koje su najmanje podobne za izgradnju, ali se, pri tom, moraju nalaziti u neposrednom kontaktu sa urbanim zonama čijoj zaštiti služe u gornjem smislu.
- Kod **projektovanja i izgradnje novih i/ili rekonstrukcije postojećih objekata**, neophodno je primenjivati slijedeće: 1) Nužno je strogo i dosljedno se pridržavati svih odgovarajućih pravilnika kojima se reguliše projektovanje i izgradnja u skladu sa seizmičkim zahtjevima (o tehničkim normativima za objekte visokogradnje, o rekonstrukciji i revitalizaciji objekata oštećenih zemljotresom itd.). 2) Neophodna je redovna i dosljedna kontrola primjene propisa o izgradnji i rekonstrukciji. 3) Na osnovu prethodne rigorozne ocjene osjetljivosti postojećih objekata na seizmički rizik i hazard, u prvom redu treba ojačati objekte sa visokom osjetljivošću (npr., škole, bolnice, dečje ustanove i dr.). 4) Treba ojačati i druge objekte, a naročito one koji su vrijedni sa stanovišta zahtjeva kulturne baštine i koji ne zadovoljavaju zahtijevane seizmičke standarde izgradnje u datoj (određenoj) zoni.
- Kod **projektovanja i izgradnje novih objekata**, neophodno je koristiti konstruktivne sisteme koji su manje povrjedljivi, kao i primjenu materijala koji omogućavaju lake konstrukcije (čelik, lamelirano drvo itd.), sve na osnovu prethodno izvedenih studija povrjedljivosti.
- U pogledu **organizacione i institucionalne pripremljenosti i podrške** za postizanje odgovarajuće pripremljenosti za slučaj katastrofa, koje omogućavaju što brže uspostavljanje normalnih uslova nakon katastrofe, prioritet ima obezbjeđivanje slijedećeg: 1) Uspostavljanje administrativne pomoći (sa odgovarajućim upravljačkim i komandnim postupcima). 2) Pomoć državnih organa (uključivši i organe vojske i odbrane). 3) Koordinacija stvaranja i korišćenja pomoći koju daju dobrovoljne organizacije. 4) Angažovanje odgovarajućih tehničkih i drugih profesionalnih službi

(seizmologa, građevinskih inženjera, planera, arhitekata, tehničara itd.), te i dobrovoljnog osoblja, kao i obezbjeđenje uslova za održavanje stručnosti kadra. 5) Obezbjedivanje društvene pomoći zdravstvenim službama i službama socijalnog staranja. 6) Obezbjedivanje opreme i drugih sredstava kojima se ublažuju posljedice katastrofe, uključujući i nužni smještaj, opremu, alat i građevinski materijal. 7) Preduzimanje i održavanje širokih i trajnih aktivnosti javnog informisanja i obrazovanja o svim važnim aspektima zemljotresa.

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

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

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

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

#### 4.9. ZAŠTITA PROSTORA U CJELINI U SLUČAJU ELEMENTARNIH NEPOGODA

Područje opštine Budva sa svojim stanovništvom, materijalnim i drugim dobrima, prirodnim i stvorenim, postojećim i za budućnost planiranim fizičkim strukturama, izloženo je opasnosti od zemljotresa, poplava, atmosferskih nepogoda (olujnih vjetrova), suša, odronjavanja i klizanja zemljišta, požara, eksplozija, saobraćajnih nezgoda, epidemija zaraznih bolesti, pojava štetočina i sl. Ovakve pojave većih razmjera (prema Zakonu o zaštiti od elementarnih nepogoda), mogu da ugroze zdravlje i živote ljudi, ili da prouzrokuju štetu većeg obima.

U savremenim uslovima, prostor kao fizički fenomen i njegova uređenost, predstavljaju posebno značajan element sa stanovišta obezbjeđenja optimalnih mjera zaštite, kao i za funkcionisanje organizovanih struktura zaštite.

Kompleksna problematika zaštite od elementarnih nepogoda i nesreća većih razmjera ukazala je na potrebu odgovarajućeg korišćenja i organizacije prostora i data je kroz planiranu namjenu površina.

Analizom prirodnih, geografskih i drugih karakteristika, stepena dostignute urbanizacije, ekonomske razvijenosti, položaja u odnosu na saobraćajnice i važne objekte, određen je stepen

ugroženosti i povrjedljivosti područja opštine Budva i povrjedljivosti u odnosu na širu teritoriju, kao i planirani oblici zaštite i način njihovog sprovođenja.

Područje opštine Budva, kao jedinstvena cjelina mora da postigne određeni stepen autonomnosti i nezavisnosti u odnosu na šire područje u pogledu elementarnih potreba stanovništva i proizvodnje. To podrazumijeva postizanje ravnomyernosti razvoja i ravnomyernosti razmještaja stanovništva i naselja, odnosno objekata neophodnih za život i rad u vanrednim uslovima. Objekti od neposrednog značaja su infrastrukturna mreža, objekti za snabdijevanje vodom i energijom i informacioni sistemi (pitanje lokalne radio stanice u Budvi).

Za postizanje veće autonomnosti područja (naročito u uslovima njegove izolacije zbog eventualnog prekida veza sa širom teritorijom) prevashodni značaj treba dati mreži saobraćajnica i mogućnosti odvijanja integralnog saobraćaja. Poseban akcenat je dat problemu paralelne saobraćajnice, s obzirom na izuzetno povrjedljivu jadransku magistralu.

Zaštita prostorno-fizičkih struktura, kao što su objekti od istorijskog i kulturnog značaja, mora se obezbijediti blagovremenom pripremom i zaštitom investiciono-tehničke i druge dokumentacije na osnovu koje bi se mogle izvesti rekonstrukcije i restauracije porušenih ili oštećenih objekata.

Pravilnim planiranjem i usmjeravanjem razvoja zelenila, uvlačenjem zelenih pojaseva povezanih koridorima sa centralnim zonama i sa zonama šumskog zelenila, što čini visokovrijednu komponentu prostora, dobijaju se saobraćajnice u vanrednim uslovima, za evakuaciju i kretanje operativnih jedinica. Pored ovoga, zeleni koridori sa niskim zelenilom značajan su element preventivne protivpožarne brane. Oni su istovremeno i zaštitne zone za sprječavanje određenih vazdušnih strujanja. Ovdje treba obratiti pažnju na pravilan raspored hidrantske mreže (protivpožarni hidranti).

Pored opštih zahtjeva vodosnabdijevanja (izgradnja, uređenje i održavanje objekata i zahvat, obrada, skladištenje, raspodjela i transport vode do potrošača) za slučaj većih nesreća koje mogu da dovedu do nestašice vode, treba predvidjeti raspored neophodnih količina vode i vozni park autocisterni, što bi obezbijedilo autonomnost područja u smislu vodosnabdijevanja, a pored toga nužno je i rješavanje problema otpadnih voda. Visok stepen povrjedljivosti ovih objekata ugrožava sredinu u kojoj čovjek živi. Neophodno je spriječiti dalje zagađenje vodnih masa i obezbijediti mogućnost dekomponovanja kanizacionog podsistema na više manjih cjelina sa posebnim izlivima kao i mogućnost dekontaminacije otpadnih voda putem odležavanja u većim rezervoarima.

#### **4.10. MJERE ZAŠTITE OD ZNAČAJA ZA ODBRANU ZEMLJE**

Strateški cilj države je izgradnja stabilnog, funkcionalnog i pouzdanog bezbjedonosnog sistema koji omogućava prevenciju, upravljanje i mirno rješavanje svih eventualnih kriza i nesporazuma, bez obzira na njihov nivo i karakter, a u skladu sa međunarodnim demokratskim standardima i pravilima.<sup>28</sup>

Primarne prijetnje bezbjednosti više nisu teritorijalnog karaktera, već su okrenute protiv demokratskih sistema i funkcionisanja države. Kako je većina rizika po svojoj prirodi transnacionalna, oni se više ne mogu tretirati nezavisno. Ukupna bezbjednost, prvenstveno, zavisi od kapaciteta najbitnijih faktora globalne i evroatlantske bezbjednosti (UN, EU, OEBS, NATO) i nacionalnih bezbjedonosnih sistema koji treba da se usklade i reaguju na savremene izazove, rizike i prijetnje.

Izazovi, prijetnje i rizici po nacionalnu bezbjednost Crne Gore mogu biti: konvencionalni (oružani) sukobi i nekonvencionalni (terorizam, organizovani kriminal i korupcija, prirodne, ekološke, tehničke i tehnološke katastrofe i dr.). Konvencionalne vojne prijetnje po nacionalnu bezbjednost znatno su smanjene zbog procesa razoružanja u regionu, uspostavljenih mehanizama demokratske kontrole oružanih snaga, jačanje regionalnog povjerenja i težnje zemalja u regionu ka evropskim i evroatlantskim integracijama.

Na unutrašnjem planu, sveobuhvatna i fleksibilna bezbjedonosna saradnja sastoji se iz dodjeljivanja specifičnih zadataka i odgovarajućih resursa različitim subjektima koji doprinose bezbjednosti na različitim nivoima, uz međusobno koordinisanu saradnju u njihovom raspoređivanju. Sveobuhvatna saradnja zahtijeva aktiviranje i saradnju različitih organa na

<sup>28</sup> Na osnovu „Strategije nacionalne bezbjednosti Crne Gore“ (jun 2006).

različitim nivoima (državnih, opštinskih i drugih). Fleksibilnom saradnjom obezbjeđuje se primjena najpovoljnijih kombinacija mjera i resursa na osnovu stvarnih potreba.

Unutrašnja bezbjednost<sup>29</sup> predstavlja podsistem nacionalne bezbjednosti namijenjen integrisanom komandovanju, zaštiti, spasavanju i pružanju pomoći, primarno, u slučaju elementarnih katastrofa i vanrednog stanja. Unutrašnja bezbjednost se sprovodi na nivou lokalne samouprave, a definiše i koordiniše na nivou države. Podrazumijevajući zaštitu i spašavanje stanovništva i njegovog životnog okruženja u slučaju katastrofa i specijalnog i vanrednog stanja, unutrašnja bezbjednost obuhvata:

- Pripremu i jačanje ključne infrastrukture za potrebe odbrane i zaštite;
- Obezbeđenje instrumenata javnog osmatranja, upozorenja i uzbunjivanja;
- Koordinaciju u raspoređivanju i korišćenju materijalnih i ljudskih resursa;
- Organizaciju saradnje i pružanje asistencije u upravljanju mobilisanim resursima;
- Pomoć u spriječavanju, ograničavanju i upravljanju posljedicama šteta;
- Organizaciju i sprovođenje brige o ljudima koji traže sklonište;
- Planiranje, organizaciju i sprovođenje zaštite istorijskih i kulturnih dobara; i
- Obavljanje drugih zadataka od javnog interesa u oblasti odbrane i zaštite.

Integrisano rukovođenje sistemom unutrašnje bezbjednosti obezbjeđuje koordinaciju i saradnju različitih organizacija i institucija koje obavljaju zajedničke i kombinovane civilne, policijske i vojne dužnosti na nivou države ili lokalne samouprave u situacijama redovnog, specijalnog i vanrednog stanja.

Utvrđeni koncept organizacije, uređenja i korišćenja prostora opštine je usaglašen sa zahtjevima i interesima odbrane. To se prije svega odnosi na:

- Razmještaj stanovništva, naselja, društvenih i privrednih djelatnosti;
- Odgovarajuće sisteme saobraćaja, vodosnabdijevanja i energetske infrastrukture, prilagođene funkcionisanju u vanrednim prilikama;
- Zaštitu i unapređenje prirodne sredine i kulturno-istorijskog nasljeđa.

Planom predviđene mjere zaštite prirodnih resursa (mineralnih sirovina, poljoprivrednog i šumskog zemljišta, kopnenih voda i morskog akvatorijuma), ujedno su i mjere od interesa za odbranu, koje neposredno treba da doprinesu njenom jačanju.

---

<sup>29</sup> Ovaj termin se odnosi na koncept homeland security, što predstavlja novi i sveobuhvatni koncept koji se posljednjih godina primjenjuje u sistemima nacionalne bezbjednosti.

---

## IV PRIMJENA I OSTVARIVANJE PPO i GUP-a

Ciljevi, planske koncepcije i planska rješenja PPO i GUP-a Budve i Bečića sprovode se:

- Primjenom zakonom utvrđenih normi, pravila i postupaka;
- Primjenom utvrđenih principa, kriterijuma, normativa i standarda;
- Neposrednom primjenom planskih rješenja i smjernica;
- Izradom odgovarajuće urbanističke dokumentacije za uže prostorne cjeline;
- Ugrađivanjem utvrđenih ciljeva i rješenja u planove razvoja Opštine i pojedinih sektora;
- Programima uređenja i korišćenja građevinskog i ostalog zemljišta;
- Programima, akcionim planovima i sl. u oblasti održivog razvoja i zaštite životne sredine;
- Drugim mjerama i aktivnostima u skladu sa Zakonom.

U ostvarivanju odredbi PPO i GUP-a neposredno se primjenjuju odgovarajući republički i opštinski propisi, prostorni i razvojni planovi koje donosi Republika kao i međunarodne konvencije koje je prihvatila Republika.

### 1. PRINCIPI ODRŽIVOG RAZVOJA I OPŠTI RAZVOJNI PRIORITETI

#### 1.1. PRINCIPI ZA RAZRJEŠAVANJE KONFLIKATA I PRIMJENU PRINCIPA ODRŽIVOG RAZVOJA U OSTVARIVANJU PPO I GUP-a BUDVE

Imajući u vidu geografsku i biološku posebnost i diverzitet budvanskog područja, tzv. **“eko-eko” obnova, tj., uporedna ekonomska obnova i ekološko-prostorna rehabilitacija, predstavlja najpogodniji pristup za očuvanje i povećanje atraktivnosti ovog prostora.** Uopšte uzev, ona označava razvojnu strategiju koja obuhvata kontrolisan i socijalno poželjan/prihvatljiv ekonomski rast, s jedne strane, i racionalnu i selektivnu prostorno-ekološku zaštitu, s druge, na način da se rast i zaštita međusobno podstiču. Intenzivni ekonomski rast koji se zasniva bilo na iscrpljivanju neobnovljivih resursa ili na uništavanju prirodnih vrijednosti nije prihvatljiv za budvansko područje (kao, uostalom, ni za Crnu Goru). Ovo se jednako odnosi na privredne sektore, javne službe i specifična područja (prostorne jedinice). U tako ocrtanom okviru, **okosnicu opštih i posebnih strategija i politika činio bi niz principa, kriterijuma i elemenata.** Principi, kriterijumi i elementi koji će biti izloženi u nastavku nisu u svim situacijama međusobno saglasni, a nerijetko su i protivrječni, **kada je u njihovoj primjeni neophodno izvršiti izbor, ili nastojati da se njihova primjena vrši balansirano. Uravnotežena i dosljedna primjena ovih principa i kriterijuma omogućila bi da se postojeći konflikti drže u 'granicama kontrole', te i da smanji na minimum pojavljivanje novih, potencijalno destruktivnih konflikata.** Riječ je o sljedećim principima, kriterijumima i elementima:

- **“Veliko čišćenje” i sanacija dosad počinjenih ekološko-prostornih šteta** predstavlja prioritet, od čijeg realizovanja bitno zavisi koliko će biti sačuvana odnosno povišena atraktivnost prostora (sredine) budvanskog područja za njegov održivi razvoj.
- Slično, **radikalan otklon od postojećih, raznih inferiornih i supstandardnih vidova turističke ponude odnosno usluga predstavlja imperativ.**
- Dosadašnje iskustvo je pokazalo da je **nužno cjelovito upravljanje i planiranje čitavog planskog prostora**, a ne samo kontrola pojedinih područja odnosno zona.
- Kadgod i gdje god je to moguće, treba odustati od pretjerano intenzivne eksploatacije prirodnih resursa, a ona treba da se sprovodi na neophodnom minimumu i racionalno, tj., uz što veći “produkt” po jedinici utrošenih resursa i uz što manje negativnih posljedica. **Korišćenje prirodnih resursa treba da zadovolji sljedeće kriterijume:** 1) **Prioritet** treba da ima korišćenje obnovljivih resursa, zatim i djelimično obnovljivih resursa, a korišćenje neobnovljivih resursa prihvatljivo je samo u slučaju kada se ne raspolaže odgovarajućim supstitutima. 2) Korišćenje resursa mora se odvijati **u skladu sa najstrožim ekološkim i prostorno-urbanističkim standardima (poželjno onima iz Evropske unije).** 3) Treba težiti **produktivni trajnijih dobara boljeg kvaliteta**, uz prihvatljive ekonomske i socijalne troškove, te i pružanju kvalitetnijih usluga (naročito u turizmu, ugostiteljstvu i saobraćaju). 4) Primjena **principa recikliranja** treba da ostvari

korišćenje onih materijala koji omogućavaju višestruku i ponovnu upotrebu, kao i biološku degradabilnost proizvoda. Uopšte uzev, proizvode i usluge koji su štetni po sredinu treba postepeno eliminisati sa turističkog tržišta. 5) Primjenom **principa energetske štedljivosti** treba nastojati na što nižem jediničnom energetskom utrošku (tj., po jedinici ostvarenog proizvoda i ostvarene usluge), kao i na intenzivnijoj primjeni alternativnih i/ili štedljivih oblika energije. 6) Za budvansko područje je od ključnog značaja primjena **pravila tzv. "re-semantizacije" ("brendiranja") roba i usluga**, pa već postojeće projekte ove vrste treba unaprijediti i proširiti na nove oblasti. Ovo naročito treba široko primjenjivati u pogledu agro-ekonomskih odlika proizvoda i u pogledu posebnosti turističke ponude. Tzv. "eko-pakovanje" ("eco-packaging") i "eko-informisanje" ("eco-informing"), jednako za proizvode i usluge, te i za pojedinačne potrošače i javnost uopšte, treba da postanu osnovni pristup u novom marketinškom nastupu budvanskog turističkog područja i uspostavljanju njegovih "ekoloških brendova".

- Za sprovođenje postojećih prostorno-ekoloških propisa (tj., osnovnih zakona i propisa i tzv. pratećih standarda i normativa), **neophodno je obezbijediti znatno bolje planske i programske podrške**, nego što su postojeći (institucionalne, organizacione, političke, informatičke, programske, istraživačke i dr.). Za uvođenje novih propisa, standarda i normativa, koji bi bili u skladu sa boljim evropskim običajima (npr., onima koji se praktikuju u Evropskoj uniji), međutim, **neophodni su novi institucionalni i organizacioni aranžmani i podrške**. U tome, **prioritet imaju sljedeće istrajne planske podrške**: 1) Institucionalno-organizaciona, 2) Istraživačka, 3) Informatička, 4) Programska/projektna.
- Imajući u vidu ekološko-prostornu posebnost prostora Primorja, kao i osjetljivost i ranjivost bio- i geodiverziteta ovog područja, **princip predostrožnosti i princip rigorozne prethodne zaštite treba da imaju primat u odnosu na sve druge principe ekološke zaštite i uređenja prostora i naselja**. Ovo se naročito tiče onih situacija gdje se još uvijek ne raspolaže dovoljnom saznavnom osnovom u pogledu budućih vjerovatnih/izglednih posljedica razvojnih aktivnosti. S druge strane, primjena ovih principa treba da bude pažljiva i smotrena, kako ne bi bile onemogućene one inovacije u razvoju koje su prihvatljive i sa ekološko-prostornog stanovišta, naime, koje nisu štetne po okolinu (prema pravilu uravnotežene primjene inovativnog i restriktivnog principa). U tome, i ovdje se računa na primjenu najrigoroznijih ekoloških standarda i prostorno-naseljskih normativa, tj., onih koji važe u Uniji. Polazeći od postojeće situacije i vjerovatnih budućih trendova, ekološko-prostorna zaštita i kontrola treba da bude upravljena u prvom redu na ona područja i lokalitete koji su (i/ili): 1) Najbolje očuvani, 2) Ekološki najosjetljiviji, 3) Najvažniji sa stanovišta komparativnih prednosti, strateškog razvoja i zaštite.
- **Princip izbjegavanja odnosno minimizovanja rizika** biće primjenjivan u svim slučajevima kada se ne raspolaže pouzdanom ocjenom vjerovatnih uticaja predviđenih odnosno mogućih razvojnih intervencija na okolinu.
- **Princip "zagađivač plaća" i princip "korisnik/potrošač plaća"** ne treba primjenjivati u onim slučajevima kada je izgledno da bi razvojne aktivnosti mogle ugroziti tzv. "konačne/ultimativne prostorno-ekološke pragove i apsorptivne kapacitete".
- Zavisno od tipa predviđenih aktivnosti i karakteristika zone odnosno lokacije gdje se predviđa razvojna aktivnost, treba nastojati na **kombinovanoj primjeni principa planske kontrole, principa tržišnog regulisanja i principa administrativnog regulisanja**. U slučaju ekološki-prostorno najosjetljivijih i/ili najočuvanijih i/ili strateških najvažnijih zona odnosno lokacija, **prednost treba da imaju princip planske kontrole i princip administrativne kontrole**.
- **U pripremanju, donošenju i sprovođenju odluka u planovima, programima i projektima razvoja i zaštite, treba se držati sljedećih principa**: 1) Treba nastojati na kombinovanoj primjeni analiza uticaja na životnu sredinu i prostor u međusobno usaglašenim postupcima koji su predviđeni politikom zaštite životne sredine, s jedne strane, i prostorno-urbanističkom politikom, s druge. Ocjenu uticaja treba primijeniti na kratki, srednji i dugi rok, prilagođeno u naglascima prema vrsti razvojne aktivnosti odnosno zone/lokaliteta. 2) U okviru tzv. **ex ante analize uticaja**, treba nastojati na što potpunijem sagledavanju socijalnih, ekonomskih i ekoloških troškova i koristi od

alternativnih (varijantnih itd.) projekata odnosno opcija. Troškove treba analizirati u odnosu na čitavo područje gdje se predviđa razvojno-planska intervencija, pojedinačne sektore i područja i glavne interesne grupe. Ovdje je od suštinske važnosti da se, povrh tradicionalnih pristupa i metoda (na primjer, kroz tzv. "ocjenu uticaja na životnu sredinu", tj., EIA/Environmental Impact Assessment), što prije na organizovan i sistematski način uvedu i noviji tipovi evaluacije (na primjer, "ocjena strateškog uticaja na sredinu", SEA/Strategic Environmental Assessment, "ocjena prostornog/teritorijalnog uticaja", TIA/Territorial Impact Assessment, "ocjena rizika", RA/Risk Assessment, i dr.). Smisao svih ovih pristupa sastoji se u tome da se na što bolji i potpunije način ocijeni tzv. "teritorijalni kapital" ukupnog budvanskog područja i njegovih dijelova. 3) **Tržišne cijene** kao parametre u evaluaciji treba koristiti samo pod pretpostavkama funkcionisanja tzv. "savršenog" tržišta. Budući da takve pretpostavke važe veoma rijetko, treba koristiti razne oblike tzv. "**cijena u sjenci**", 4) U planovima, programima i projektima, mogućnosti razvoja i zaštite treba sagledavati kroz **evaluaciju alternativnih scenarija (varijantnih opcija) održivog razvoja i zaštite**. Konceptije održivosti treba da budu konkretizovane i operacionalizovane prema mjeri dominantnih faktora. 5) Sve planove razvoja i zaštite treba raditi na način da njima budu obuhvaćeni i **ključni programi i projekti, odnosno odgovarajući "akcioni programi"**. Programi i projekti, kao i odgovarajuće planske podrške, treba da postanu okosnica za implementaciju planskih ciljeva. 6) Kada se ne raspolože relevantnim domaćim ili međunarodnim iskustvom o mogućnostima i ograničenjima primjene nekog koncepta razvoja i zaštite, mogućnosti i ograničenja o kojima je riječ treba prethodno ispitati preko tzv. "**pilot**", **odnosno "demonstracionih" programa i projekata**. U tim slučajevima, ovaj princip treba da ima primat u odnosu na druge principe. 7) Implementacija odluka treba da čini osnovni fokus istraživanja i definisanja planskih koncepcija, ciljeva i politika, umjesto razvojnih "planskih vizija" (a većinom, "planskih fantazama", zapravo),

- Faktori koji će u dužem periodu dominirati tokom perioda tzv. post-socijalističke/komunističke tranzicije, tj., politička pluralizacija, širenje privatne svojine, jačanje tržišnih institucija i mehanizama i ogromno povećanje broja legitimnih individualnih interesa i novi način formiranja javnog interesa, nalažu vođenje računa o jednom broju  **dodatnih principa i kriterijuma planske komunikacije i interakcije**, poput sljedećih: 1) Proces pripremanja, donošenja i ostvarivanja odluka koje se tiču razvoja i zaštite mora biti transparentan i demokratičan. 2) Procedure treba da omoguće učestvovanje svih zainteresovanih aktera ("otvorenost"). 3) Treba obezbijediti javnost svih relevantnih podataka i drugih informacija, naročito onih koji se koriste u evaluaciji odluka, i sistematsko obavještanje javnosti o njima, kao i svaku drugu informatičku podršku. 4) U preduzimanju evaluacije, treba nastojati na angažovanju nezavisnih i nepristrasnih eksperata, a u komunikaciji sa ne-ekspertima ("običnim ljudima") treba primjenjivati tzv. "nemanipulativno ubjeđivanje".

## 1.2. POSEBNE POLITIKE I MJERE ZA REALIZACIJU PLANA

Među raznim **politikama i mjerama za realizaciju Plana**, predviđeno je sljedeće:

- Razvoj Budve kao "prvorazrednog turističkog centra na međunarodnom nivou", uz umjeren porast smještajnih kapaciteta i brži razvoj komplementarnih aktivnosti kulture, zabave i trgovine. U tome, prioritet ima revitalizacija spomeničkog fonda;
- U okviru razvojne zone Budvansko-petrovačko primorje, prioritet ima ekskluzivni turizam sa raznovrsnom ponudom u neizgrađenim zonama (Jaz, središnji dio Opštine, Lučice i Buljarica, gdje je za posljednje dvije neophodno izvršiti isušivanje močvarnog zemljišta u dijelu aluvijalnih ravni), kao i podizanje kvaliteta objekata i usluga u postojećoj ponudi;
- Isključuje se razvoj i lociranje industrijskih aktivnosti, kao i kamenoloma i deponija otpada na obroncima planina i "drugim eksponiranim mjestima". Takođe je zabranjena, odnosno veoma ograničena, izgradnja vikendica u ovoj zoni, osim u seoskim naseljima u zaleđu priobalja, "...ali samo u skladu sa planovima revitalizacije ovog nasljeđa";
- Takođe je prioritet da se planski kontrolišu razni konflikti, naročito oni koji se tiču daljeg zauzimanja prostora (u već manifestovanom "...trendu agresivnog novog razvoja...", na primjer, u pojedinim dijelovima Starog grada Budve i Svetog Stefana);
- Rješavanje problema nedostajuće radne snage za razvoj prioritarnih funkcija;

- Rješavanje problema vodosnabdijevanja i kanaliziranja i tretmana otpadnih voda;
- Rješavanje problema drugih infrastrukturnih sistema, posebno svih vidova saobraćaja i stacionarnih vozila;
- Zaštita prirodnog i kulturnog nasljeđa;
- Kontrola seizmičkog rizika, tehničkih akcidenata i elementarnih nepogoda, primjenom raznih mjera;
- Koncipiranje i ostvarivanje institucionalne i informatičke podrške. Pored uvođenja jedinstvenog informacionog sistema o aktivnostima u prostoru, čime bi se ubrzao postupak planiranja sa jedne strane, i poboljšala kontrola njihove realizacije sa druge strane, neophodno je da se uspostavi sistem subordinacije učesnika u procesu planiranja i projektovanja, gdje se svaka sljedeća faza usaglašava sa smjericama i uslovima koji proističu iz prethodne faze, što podrazumijeva i kontrolu po završetku rada;
- U dijelu istraživačke podrške, potrebno je preduzeti novu procjenu kapaciteta plaža i prostora za izgradnju, budući da sve do sada definisane koncepcije turizma nisu zasnovane na rigorozno ocijenjenoj evaluaciji tzv. "envajronmentalne/ekološke nosivosti prostora", za razne vrste turističkih aktivnosti;
- Mora se preduzeti iscrpna planska i razvojna operacionalizacija vjerovatnih posljedica za budvansko područje koje će imati preduzimanje određenih aktivnosti u regionalnom okruženju, po osnovu raznih direktnih i indirektnih efekata;
- Treba hitno donijeti program zaštite, obnove i tzv. "brendiranja" lokalnih autohtonih poljoprivrednih proizvoda (sireva, lozovače, meda, vina itd.);
- Takođe, neophodni su programi usmjereni na podizanje opšte turističke kulture stanovništva i gostiju, prevashodno kroz programe za "održivi turizam" i bitno bolje programe obrazovanja turističkog kadra svih nivoa kvalifikacija.

## 2. USLOVI UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA

Treba napomenuti da namjene površina u planovima, a još češće u realnom životu nisu nikada čiste, i da se zbog toga u planovima često bilježe samo dominantne namjene (ako je to oko 2/3 prostora). Ukoliko se radi o dvije i tri namjene sa približno istim proporcijama, to bi se u planu označilo kao prostor sa mješovitim funkcijama kako je to inače predviđeno odgovarajućim Pravilnikom (koji se priprema kao podzakonski akt).

Primjera radi:

1. a) stanovanje ili b) turizam, znači da su ove dvije funkcije dominantne na označenom prostoru sa učešćem od oko 2/3 površine i sadržaja;
2. Mješoviti sadržaji označavaju funkcije, na primjer: javni sadržaji, komunalne površine, servisi itd. sa podjednakim učešćem navedenih funkcija;
3. Zelenilo sa skoro stoprocentnim učešćem ne može se drugačije označiti već prema pravilu iz tačke 1. To ipak ne znači da se u okviru ove funkcije ne mogu pojaviti i neki drugi sadržaji kao punktovi neznatnih površina, kao objekti ili površine druge namjene, ukoliko za to postoji potreba. Ovo pravilo važi i za sve druge funkcije, ukoliko nije u suprotnosti sa opštim ili nekim posebnim interesima.

### 2.1. UŽI PRIOBALNI POJAS — PODRUČJE ISPOD MAGISTRALNE

**(Sektor: Kamenovo-Perazića Do; površina oko 530 ha)**

Uz obalu, ne dužu od desetak kilometara, u pojasu ne širem od nekoliko stotina metara, je izuzetna koncentracija prirodnih i antropogenih atraktivnosti: tri naselja, pet većih i nekoliko manjih plaža. Među njima navodimo samo Sv. Stefan i plažu Drobni Pijesak, parkove Miločera, stenu Skočidževojka, sa primjerima autohtone vegetacije raspoređene na cijelom prostoru.

Dosadašnja izgradnja na ovom prostoru bila je koncentrisana na prostor Pržna i Sv. Stefana, koja je vremenom dobijala na intezitetu. Sporadični interes, vremenski i prostorni, postojao je još i za lokacije Perazića Dola i Rijeku Reževića.

Preporuka je da se za navedeni prostor i u narednom periodu, regulisanje izgradnje obavlja na sljedeći način:

- **Provjerom postojeće namene prostora** iz GUP-a Kamenovo-Buljarice u skladu sa smjericama Programskog zadatka za izradu planske dokumentacije (PPO i GUP i



drugi) koji je donijela Opština za navedene, kao i za druge moguće lokacije za koje se utvrdi kolektivni interes korisnika prostora;

- **Preko detaljnih urbanističkih planova** za složenije funkcionalne cjeline, kao što su npr.: naselja Pržno, Šumet ili Rijeka Reževići, kao i druge djelove teritorije, za koje se utvrdi kolektivni interes korisnika prostora;
- **Preko urbanističkih projekata** za prostore kojima predstoji neposredna i značajna investiciona aktivnost;
- **Preko lokalnih studija lokacije** van zone Morskog dobra, maslinjaka i drugih ograničenja.

Odluke o pristupanju izradi planskog akta i njegovoj vrsti donosi nadležni opštinski organ.

## 2.2. ZONA MORSKOG DOBRA

Prostornim planom posebne namjene za područje Morskog dobra definisani su opšti, posebni i dodatni ciljevi razvoja. U fokusu su svakako ciljevi koji se odnose na vezu ovog prostora sa okruženjem i funkcijama okruženja, sa namjerom da se izbjegnu mogući konflikti, a time i neželjene posljedice po ovaj prirodni resurs.

Posebno ističemo ciljeve koji mogu biti relevantni za uslove uređenja i korišćenja ovog prostora, koji se inače, po preporukama ovog istog plana, definišu preko „... prostornih, urbanističkih planova i odgovarajućih dokumenata u oblasti zaštite životne sredine...“. To su:

- Ublažavanje tzv. „antropopresije“ na prostor;
- Obezbjedenje u što većoj mjeri najšire javne dostupnosti prostora u zoni MDCG;
- U pogledu lociranja raznih aktivnosti, prostor u ovoj zoni treba namijeniti u prvom redu onim djelatnostima koje ne mogu da se odvijaju na drugim mjestima.

Interpretacijom ovih ciljeva i preporuka (gdje su prva dva pomalo oprečna) i svodeći ih na uslove uređenja i korišćenja prostora direktno uz obale, odnosno plaže, dolazi se do sljedećih stavova:

- Neposredno uz plaže, uz sve mjere higijensko-tehničke zaštite prostora i životne sredine, dozvoljava se izgradnja i korišćenje određenih privremenih objekata sa sljedećim sadržajima:
  1. ugostiteljstvo – kafei sa osvježavajućim pićima;
  2. sanitarni uređaji – WC-i, tuševi;
  3. terase za boravak kupača, i dr.
- Postojeće objekte, koji zadovoljavaju navedene uslove na Budvanskoj, Bečićkoj i drugim plažama (kao što su „Obala“, „Zeleni gaj“, „Kairos“, „Vila Manojlović“ i drugi) treba zadržati uz strogu kontrolu njihovog korišćenja od strane nadležnih organa;
- U zoni marine u Budvi (a kasnije i Buljarici) dozvoliti opremanje za to namijenjene obale, određenim servisnim sadržajima, kao što su: pumpa za gorivo, prodavnica za snabdijevanje nautičara, kao i manji smještajni kapaciteti za odmor nautičara.

## 2.3. BLIŽE RURALNO ZALEĐE – područje iznad magistrale

### (Sektor: Podbabac-Buljaričko polje; površina oko 1450 ha)

Ovaj prostor se nalazi neposredno iznad postojeće magistrale, i djelimično uz putni pravac Petrovac-Podgorica. U ovom pojasu, nadmorske visine od oko 100 do 350 m, nalazi se više od 10 Paštrovskih sela i zaselaka sličnog nastanka i sličnih tradicionalnih osnovnih gradivnih formi, ali vrlo različite dispozicije i morfologije naselja.

Za veći dio ovih naselja je u sklopu GUP-a, sektor Kamenovo-Buljarica, usvojenog 2005. rađena Studija o selima (1994. godine). Težište studije je bilo na zaštiti nasljeđa u toku obnove sela, koja se očekuje u budućnosti, i to za svako selo posebno. Obuhvaćene su uže seoske cjeline, a veze sa okolnim prostorom su preko postojećih komunikacija.

O osnovnim preporukama iz Studije za obnovu ovih sela biće riječi u posebnom dijelu teksta ovog poglavlja. Treba samo napomenuti da je problematika prostora složenija nego što je to studijom obrađeno. Pogotovu se to odnosi na prostore u okruženju pojedinih sela, kao i na prostor između njih.

U daljoj planskoj razradi cijelog ovog područja, posebnu pažnju treba usmjeriti na međusobnu saobraćajnu povezanost ovih kao i na nove funkcionalne sadržaje koji se mogu javiti na ovom prostoru.

Preporuke za regulisanje dalje izgradnje na ovom području važe kao i za područje ispod magistrale, s tim što su lokacije, koje će ovdje biti predmet obrade, u većoj vezi sa postojećim naseljima, nego što je to slučaj sa zonom ispod magistrale.

Nadležni opštinski organ treba da donese odluku o vrsti planskog dokumenta koji će se raditi: detaljni urbanistički plan, urbanistički projekat, ili lokalna studija lokacije.

## **2.4. PODRUČJE AMBIJENTALNE IZGRADNJE**

Za slobodne prostore, gdje za to postoje odgovarajući uslovi, predviđena je tzv. "ambijentalna izgradnja". Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustinom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent. Zone ambijentalne izgradnje se utvrđuju prostornim ili generalnim planovima, kao i drugim planovima nižeg reda: DUP-ovima ili lokalnim studijama za seoska naselja. To znači da su parcele veće od uobičajenih, u seoskim, a pogotovu gradskim naseljima. Objekti svojom površinom zauzimaju najviše do 1/5 (jedne petine) parcele, a visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, što podrazumijeva objekat od S+P ili P+1, koji, zajedno sa krovom, ne prelazi visinu od cca 7,50 m. Arhitektura objekata, svojim volumenima, oblicima i primijenjenim materijalima maksimalno se oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija.

### **Lokacije**

To su pojedinačni prostori koji se obavezno ne nalaze u okviru građevinskih reiona naselja, bilo postojećih, ili njihovih proširenja, ili planom novoformiranih građevinskih reiona, a gdje postoje uslovi za njihovo (minimalno) komunalno opremanje. Dodatni uslov jeste da na tim prostorima ne postoje zabrane izgradnje po nekom drugom osnovu (zaštićeni objekti i cjeline, prirodni rezervati, ekološki osjetljive zone, rezervisani infrastrukturni koridori, pojas Morskog dobra, trusna područja i dr.).

### **Namjena objekata i lokacijska ograničenja**

U okviru prostora ambijentalne izgradnje, treba omogućiti izgradnju sljedećih sadržaja:

- Stambeno-rezidencijalni objekti (tipa vila);
- Turistički objekti visoke kategorije (porodični hoteli i sl.); i
- Poslovni objekti za razne usluge i ekološki prihvatljiva ("čista") proizvodnja.

Na ovim prostorima nije dozvoljeno graditi apartmane u višespratnim objektima, već samo u objektima tipa bungalova, gdje svaki apartman ima prizemlje i funkcionalni dio parcele. Poslovne sadržaje (npr., benzinske pumpe, servise i, eventualno, motele), kao i proizvodne objekte, treba locirati uz Jadransku magistralu. Ovo ograničenje ne važi za većinu ugostiteljskih objekata, tj. restorana.

### **Formiranje parcele**

Konačni cilj utvrđivanja odgovarajuće parcele jeste da se od vlasničke parcele, preko urbanističke, dođe do tzv. "ambijentalne parcele", koja će najviše odgovarati ovom vidu izgradnje. Ova operacija podrazumijeva otkup zemljišta za izgradnju, po površini i u formi koja zadovoljava propisane parametre, kao i regulisanje svih pitanja koja se odnose na pristupni put (koji će često biti trasiran preko parcela drugih vlasnika). Formiranje parcela za ovakav vid izgradnje zahtijeva znatan rad i koordinaciju aktivnosti svih učesnika, počev od budućeg korisnika, vlasnika zemljišta, geodetske i urbanističke službe i dr. Treba očekivati da će se često morati vršiti zamjene zemljišta između više vlasnika, a isto tako i otkupljivati zemlja od više vlasnika.

### **Izrada urbanističke i projektne dokumentacije (UP)**

Ova faza započinje idejnim rješenjem, koje se, nakon konsultacije sa nadležnim urbanističkim organom, završava kao urbanistički projekt, kojim se rješavaju svi tehnički problemi budućeg objekta. Prije svega, treba da se riješe svi priključci na infrastrukturu, sa posebnim uslovima odvođenja otpadnih voda. UP je istovremeno i podloga za rješavanje imovinsko-pravnih pitanja, kao i podloga za izradu tehničke dokumentacije, odnosno za izdavanje odgovarajućih rješenja ("dozvola").

## 2.5. PRAVILA POŠTOVANJA TRADICIJE U IZGRADNJI OBJEKATA

Izgradnja u prostorima maslinjaka, karakterističnih primorskih kaskada, u osjetljivim zonama vrijednog zelenog fonda ili na značajnim, osjetljivim ili eksponiranim pozicijama brežuljaka ili vrtova treba biti uslovljena posebnim postupkom građenja i oblikovanja prostora.

Izgradnja na tim prostorima može se dozvoliti samo izuzetno i pod posebnim zahtjevanim uslovima jer će u protivnom, intervencija na takvim pozicijama ugroziti kulturu maslinjaka ili autohtonih primorskih borova, kulturu karakterističnih terasastih vrtova, koje svojim kaskadnim podzidima —“međama” karakterišu ambijent. Nekontrolisane intervencije takođe ugrožavaju eksponirane pozicije rtova—“klifova” obale, koji prodiru u more, što je takođe karakteristična i dragocjena veduta ovog prostora.

Dakle, osim masline i primorskog bora, treba zaštititi i sveobuhvatni sistem kaskada sa kamenim međama (suvomeđe) i konturu rtova, što su elementi karakterističnog primorskog profila ili ambijenta. Kod takvih intervencija sa većom gustinom objekata, koji svojom masom ugrožavaju konturu i mijenjaju ambijent, zahtijeva se maksimalno ukopavanje objekata (u većem procentu izgrađenog fonda) te zaklanjanje iza “međe”—kamenog zida, tako da gledano sa mora novoizgrađena struktura stvara utisak superponiranja planova kroz kaskadni profil (presjek). U takvoj kompoziciji kaskada ili ozelenjenih vrtova objekti se iskazuju kao pojedinačni artefakt, ili kao primorska grupacija objekata. U ovakvoj građevinskoj strukturi objekti koji izlaze iz kaskade mogu da budu i pojedinačne vertikale (od P+1 do P+3), kao Paštrovske kuće—kula na jednu vodu.

Terasaste kaskade su građevinske strukture u poprečnom presjeku, pri čemu se formira objekat tako da se obrazuju krovne bašte, gdje se nad tavanicom postavlja sloj zemlje (debljine 90-120 cm, sa propisnom hidroizolacijom) na koji se potom sadi ili polaže trava ili karakteristično primorsko rastinje. Na takav način se kod osjetljivih prostora izbjegava utisak velike izgrađenosti ili devastiranja prostora novoizgrađenom strukturom, a formira se prepoznatljiva kontura i geometrija terena karakteristična za primorski ambijent.

Mogućnost ozelenjavanja tako formiranih zelenih površina stvara prostorni utisak naizmjeničnih smjenjivanja kamenih zidova — „međa“ i zelenih frontova, te stvara vizuelni utisak promjenljivosti i superponiranja planova.

## 3. USLOVI UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA U SELIMA ZALEĐA<sup>30</sup>

### *Planirane zone ruralnih cjelina*

Imajući u vidu prostorne i funkcionalne karakteristike, kao i značaj kulturnog nasljeđa i ambijentalnih posebnosti planskog područja, identifikovano je nekoliko tipičnih zona unutar seoskih područja, i to:

- Zona tradicionalne seoske izgradnje;
- Zona potkutnjica (tradicionalnih seoskih bašti);
- Zona kulturno-istorijskog spomenika;
- Zona prirodne posebnosti; i
- Zona nove izgradnje.

Prve dvije zone, tj., izgrađeno seosko tkivo i potkutnjice koje se na njega nadovezuju, predstavljaju cjelinu u kojoj će se sprovesti režim obnove, revitalizacije i čuvanja graditeljske baštine sela u zaleđu. Druge dvije kategorije, kulturno-istorijski spomenici i predione cjeline sa prirodnim posebnostima, čine područja gdje će se sprovesti one mjere zaštite (restauracija, konzervacija, renaturalizacija, očuvanje biodiverziteta i sl.) koje odgovaraju zaštićenim područjima. Na petu kategoriju, područje nove izgradnje, biće primijenjene mjere ambijentalnog usaglašavanja nove gradnje.

### *Zona tradicionalne seoske izgradnje*

Zona tradicionalne seoske izgradnje je najvažnije područje sela. Riječ je o području sastavljenom od starih kamenih kuća položenih na ne uvijek pravilne i relativno male parcele, koje su ponekad spojene u nizove ili čine grozdove, koje u svojim dvorištima ponekad imaju i pomoćne zgrade, između čijih dvorišta se pruža relativno uska mreža internih prolaza i seoskih ulica povezanih sa putevima i stazama koje vode u atar. Staze se nekada proširuju, čineći neku vrstu seoskog trga ili javnih površina, na kojima ponegdje može biti česma ili guvno. To su

<sup>30</sup> Uslovi su zasnovani na preporukama iz odgovarajuće studije o selima iz 1994. godine.

uglavnom kompaktni ambijenti, gusto izgrađeni, sa relativno dobro očuvanom prostornom fizionomijom. Stara, tradicionalna sela treba da ostanu takva kakva danas jesu, ali uz nekoliko bitnih dopuna, koje neće narušiti njihov duh, a koje će doprinijeti da se ovaj fond koristi na savremen način i da odgovara današnjem i očekivanom shvatanju komfornog življenja. Ta **poboljšanja** su:

- U modernizaciji građevinskog fonda kroz uvođenje savremenih konstrukcija, instalacija, uređaja, opreme, termičkih izolacija i sl., zatim kroz funkcionalno osavremenjavanje kuće prvenstveno kroz uvođenje nedostajućih sanitarnih prostorija, ali i onih prostora koji su danas postali standardni kao što su trijemovi, ulazi i sl.;
- U popravljajući, očuvajući i daljem unapređivanju same spoljašnjosti kuće i pomoćnih zgrada, dvorišta, ali i otvorenih prostora samog sela, njegovih ulica i javnih površina; i
- U uklapanju onih novih zgrada koje se svojom arhitekturom ne uklapaju danas u ambijent starog sela, ili u njihovom takvom vrtinom i hortikulturnom tretmanu koji će pomoći njihovom boljem prilagođavanju.

### ***Vlasnička i urbanistička parcelacija i preparcelacija***

Jedan od važnih strukturnih elemenata graditeljskog nasljeđa sela u zaleđu jeste zatečena podjela zemljišta na parcele. Parcelacija u mnogome determiniše samu arhitekturu koja se nad njom uzdiže. Isto tako su i nekadašnje namjere graditelja da podignu ovakvu ili onakvu građevinu, da grade pojedinačno ili da se udruže i izgrade jednostavan niz, uticale na parcelaciju. Na drugoj strani, raspoloživo zemljište je determinisalo i same namjere, privodeći potrebe i aspiracije realnim okvirima nekadašnjeg života i njegove moći. Sasvim je sigurno da su i stari imovinski odnosi i konkretna vlasništva nad pojedinim zemljištima uticali na to šta se može i koliko staviti pod kuću, koliko ostaviti slobodnim, koliko parcelu formirati. Postojeća parcelacija je takođe posljedica odgovarajućeg prilagođavanja i savladavanja orografskih, pedoloških, geoloških i hidroloških faktora. Ona sadrži u sebi i odgovor na pitanje izgradnje suvomeđa, i odvođenja površinskih voda i niz drugih tehničkih odgovora. To znači da u uslovima sela koja su iznikla na karstnom terenu, parcelacija ima i tehničku dimenziju. Sve to skupa znači da je parcelacija odraz susticanja potreba i konfiguracije zemljišta i vlasničke potke. Složena iz većeg broja uzroka i ograničenja, parcelacija je jedan od elemenata nasljeđa koji treba da se čuva. Ovdje treba primijeniti sljedeće **principe i pravila**:

- Preparcelacija se vrši za one parcele za koje su se njihovi vlasnici izjasnili da žele da se njihovo zemljište preparceliše, kako bi na njemu mogli bolje da grade. Preparcelacija ne može da se vrši za zemljišta čiji se vlasnici nisu izjasnili da žele preparcelaciju;
- Preparcelacija se vrši sa ciljem da se formiraju takve vlasničke parcele koje će sa urbanističkog stanovišta nakon procesa preparcelacije biti u stanju da odgovaraju zahtjevima postavljenim u zadnjem dijelu ovog teksta (gdje se daju elementi za urbanističko tehničke uslove za obnovu, rekonstrukciju i izgradnju);
- Preparcelacija ne može da se vrši ukoliko postojeće parcele mogu da zadovolje tražene zahtjeve iz dijela studije o selima koji se odnosi na uslove obnove, rekonstrukcije i izgradnje objekata;
- Preparcelacija treba da se izvrši u granicama početno željenih parcela, pri čemu spoljne granice čitavog obuhvata ne smiju da se mijenjaju;
- Preparcelacija treba da se izvrši tako da se ne ugroze susjedne parcele. To znači da ne smiju da se ugroze interesi na privatnim parcelama, na parcelama koje su zajedničke (komunice i sl.), niti na parcelama koje su javne (putevi i sl.), a koji su dati na zadnjim stranicama ovog teksta;
- Preparcelacija se ne vrši za zemljišta koja nisu predviđena za obnovu, rekonstrukciju ili novu izgradnju unutar tradicionalnog seoskog tkiva. To znači da se preparcelacija ne vrši za područje potkutnjica (tradicionalnih bašti), područja zaštićenog spomenika kulture, niti za područja sa prirodnom posebnosti; i
- Preparcelaciju vrši organ opštine koji izdaje urbanističke uslove i rješenje o lokaciji, na osnovu posebnog plana odnosno programa. Preparcelacija treba da se izvrši kao sastavni dio procesa izdavanja ovih dokumenata, pri čemu se finalno rješenje o lokaciji (unutar koga su i uslovi) može izdati samo nakon okončanog imovinsko pravnog postupka uknjiženja vlasnika na parcele dobijene procesom preparcelacije. Drugim riječima, rješenje o lokaciji se izdaje tek kada je poznat vlasnik novoformirane i

preparcelacijom dobijene parcele. U procesu preparcelacije treba pribaviti mišljenje seoskog odbora o namjeravanoj preparcelaciji.

### **Regulaciona i građevinska linija**

U ovako određenoj parcelaciji ne postoje posebni zahtjevi za postojeće objekte koji se obnavljaju, niti za objekte koji se rekonstruišu na starim kućistima kroz izgradnju novih kuća u gabaritu starih, jer su regulaciona i građevinska linija zapravo definisane postojećim elementima. U slučaju izgradnje novih kuća unutar tradicionalnog tkiva, postoji jasan zahtjev da one svojim položajem i formom budu takve da poštuju pravila koja su data u kasnijem tekstu gdje se prikazuju elementi za urbanističko-tehničke uslove. Prilikom uređivanja dvorišta unutar starog tkiva, moguće je da se ograde postave na parcelacionu liniju koja razdvaja privatnu parcelu od javne površine, ali samo pod uslovom da ovakvo rješenje preteže nad drugima u selu.

### **Obnova stare tradicionalne kuće**

Obnova stare tradicionalne kuće, pod čim se podrazumijevaju popravke, sanacije, konstruktivna ojačanja, dogradnje, nadgradnje, različite modernizacije unutrašnjosti kuće, uvođenje sanitarnih prostorija, uvođenje savremenih instalacija, promjene namjena prostorija, ili kombinaciju ovih radova, jeste najvažnija vrsta dozvoljenih intervencija u okviru revitalizacije sela. Ova vrsta radova, ukoliko bude oslonjena na odgovarajuću finansijsku potporu kroz kredite i izvjesna oslobađanja poreskih obaveza, vjerovatno će biti najčešća. Razlog tome neće biti samo relativno veliki broj objekata koji traži ovu vrstu zahvata, već i raspoloženje žitelja da svoje nasljeđe i imovinu očuvaju. Obnova kuća treba da bude najvažnija orijentacija nadležnim organima opštine u prvim etapama realizacije.

Tabela IV-1: Prikaz dozvoljenih građevinskih intervencija na postojećem fondu

Postojeći graditeljski fond (kuće i parcele) u području tradicionalne seoske izgradnje	Dozvoljene projektantske i građevinske intervencije na osnovu urbanističkih uslova i rješenja o lokaciji
Stara neobnovljena tradicionalna kuća	Obnova stare tradicionalne kuće
Stara obnovljena tradicionalna kuća	Održavanje kuće, uz eventualne arhitektonske i hortikulture intervencije radi bolje ambijentalizacije
Staro tradicionalno kućište	Rekonstrukcija kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare kuće
Parcela ili dio parcele unutar područja tradicionalne seoske izgradnje na kome je prema Studiji moguća gradnja	Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru
Postojeća nova provizorna kuća	Izgradnja trajne kuće na mjestu provizorne koju treba srušiti
Postojeća nova nezavršena kuća	Završavanje započete kuće prema urbanističkim uslovima i projektu koje naknadno treba pribaviti i izraditi
Postojeća nova završena kuća	Održavanje uz eventualne hortikulture intervencije radi bolje ambijentalizacije

### **Rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare**

Veći broj kuća je do te mjere zapušten, da su od njih ostali samo temelji ili/i zidovi, sa urušenim tavanicama, srušenim krovovima, davno nestalom stolarijom, istrujelim drvenim stepeništima. Ove ruševine je racionalnije srušiti do zemlje i iznova izgraditi novu kuću u gabaritu stare, što je postupak rekonstrukcije starog kućišta. To je drugi tip izgradnje, za koji su ovdje predloženi principi i pravila.

### **Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru**

Treći tip odnosi se na izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru unutar tradicionalnog seoskog tkiva. Riječ je o novoj izgradnji na nekima od parcela unutar seoskog tkiva, između postojećih kuća, dakle, o parceli na kojoj je moguće da se novi objekat tako podigne da ne ugrožava ni susjede, ni vizure, niti cjelovitost ambijenta.

### **Završavanje poluizgrađene kuće**

U pojedinim selima, unutar tradicionalnog seoskog tkiva, između starih kamenih kuća, izgrađeni su savremeni, najčešće stambeni i porodični odmarališni objekti. Sa svega nekoliko izuzetaka, ovi objekti se ne uklapaju u tradicionalno seosko tkivo. Neki od ovih objekata nemaju završene fasade. Završavanje poluizgrađenih kuća, čega takođe ima u pojedinim selima, jeste naredni tip aktivnosti, za koji treba obezbijediti adekvatne urbanističke uslove, projektnu dokumentaciju i nastavak građevinskih radova.

### **Zamjena provizornog objekta trajnom kućom**

Zamjena provizornih objekata trajnim kućama jeste posljednja aktivnost. Ona podrazumijeva uklanjanje ili rušenje takvog objekata i izgradnju novog objekta na njihovom mjestu, pod odgovarajućim uslovima i na osnovu projekta izgradnje novog objekta u gabaritu porušenog, koji može da se poveća za jednu polovinu površine, ali samo u tradicionalnom duhu.

### **Zona nove izgradnje**

Područja nove izgradnje obuhvataju slobodnostojeće individualne objekte, koje su sagradili ili zavičajci ili oni sa strane, i koji su pretežno namijenjeni bilo za dokolicu tokom vikenda, ili za ljetnji boravak vlasnika. Kuće su izgrađene mahom na parcelama koje se nalaze uz seoske puteve, ponekad u prvom redu uz sam kolovoz. Parcelacija je nepravilna, zasniva se na nasljeđenoj poljoprivrednoj parcelaciji, i nastala je mahom neukim preparcelacijama vlasnika zemljišta. Građevinski fond nema estetske vrijednosti, niti je uklopljen u ambijent u kojem su kuće podignute. Područja nove izgradnje uglavnom liče na gradske periferije koje su nastale kroz samoniklu ili nelegalnu izgradnju. Ono što je odlika većine zona nove izgradnje jeste da one nisu velike niti pregusto zaposjednute novim kućama.

### **Koncept dalje izgradnje i uređenja**

Polazeći od njihovog sadašnjeg izgleda i potencijala mjesta na kojima su nove zone izgrađene, ovdje je predložen sljedeći koncept njihove daljeg gradnje i uređenja:

- Područja nove izgradnje su predviđena u selima. Ona su definisana na osnovu raširenosti postojeće izgradnje i prostora koji stoji na raspolaganju za racionalno zaokruživanje ovih zona. Stoga dodatna proširenja za ovu gradnju nije potrebno predviđati;
- Na osnovu odgovarajućih detaljnih urbanističkih planova, treba izvršiti parcelaciju zemljišta u područjima nove izgradnje, uz definisanje zemljišta za javne namjene, prilazne puteve, ulice i sl. Ovim planovima treba da se definiše i izgradnja infrastrukture. Pored ovoga, potrebno je da se definiše i kako će se rješavati pitanja snabdijevanja vodom, odvođenja otpadnih voda, kao i napajanja električnom energijom postojećih objekata u ovim zonama u periodu dok se prema odgovarajućim DUP-ovima ne izgrade komunalne instalacije;
- Nova parcelacija mora i može da se oslanja na prethodnu, stariju parcelaciju terena, ali mora da ima i odgovarajuću površinu i druge tehničke elemente. Parcela na kojoj se predviđa gradnja treba da bude veličine najmanje 1000 m<sup>2</sup>, što obezbjeđuje da se sve potrebe nove izgradnje zadovolje na parceli (izgradnja kuće, izgradnja cisterne za sopstvene zalihe vode, prihvat i prerada otpadne vode, parkiranje i sl.);
- Postojeće provizorne objekte, koji danas postoje u područjima nove izgradnje, treba zamijeniti trajnim kućama. Zgrade koje su nezavršene potrebno je završiti. Sve ovo treba da se izvede na osnovu urbanističko-tehničkih uslova, koji treba da se izdaju i za provizorne objekte koje treba zamijeniti i započete objekte, kao i na osnovu rješenja o lokaciji i odgovarajuće nove projektantske dokumentacije. Pristupi koji će se koristiti za arhitektonsko oblikovanje ovih objekata biće određeni u zavisnosti od njihovog stanja; i
- Na objektima koji su završeni, a nisu sasvim usklađeni sa ambijentom (gdje je to moguće), treba intervenisati arhitektonskim i hortikulturnim sredstvima, sa ciljem da se postigne bolja ambijentalna usklađenost objekata i okoline.

### **Zona potkutnjica (tradicionalnih seoskih bašti)**

Tradicionalne seoske bašte, koje se po pravilu nalaze ispod sela, predstavljaju jedinstven i pejzažno arhitektonski i kulturno-ambijentalni elemenat tradicionalnog Paštrovskog sela. Podzidane suvomeđama, ispresijecane prilaznim stazama, a ponegdje i putevima, na najvećem broju mjesta navodnjavana sistemom kanala, ove poljoprivredne površine se u mnogim selima i danas koriste.

Računa se na kombinovanu proizvodnju povrća, voća, maslina, murvi, grožđa itd. Glavni koncept jeste čuvanje i održavanje ovih posebnih poljoprivrednih površina, jer se polazi od činjenice da su one i danas dobro očuvane i da imaju dovoljno potencijala i za dalje korišćenje. Osnovne **smjernice za ostvarivanje ovog koncepta** obuhvataju sljedeće:

- Potkutnjice treba da se sačuvaju u formi u kojoj se danas sreću u svakom od sela obuhvaćenih ovim GUP-om. One predstavljaju ekološki, likovni i prostorno-funkcionalni

sadržaj tradicionalnog neimarstva, privrede i hortikulture. Njihovo glavno obilježje, parcelaciju i mrežu suvomeđa koje formiraju terase, treba čuvati bez preparcelacije ili drugih intervencija koje bi narušile izvornost obrade partera;

- Na potkutnjicama, nije dozvoljena nikakva gradnja. Postojeće zgrade koje se na njima nalaze zadržavaju se u površini i u gabaritu u kome su, bez mogućnosti povećanja;
- Proizvodnja u ovim baštama ne može da predstavlja noseću aktivnost, ali može da bude dopunski izvor prihoda, bilo da se koristi za proizvodnju hrane za domaćinstvo, ili za specifične turističke potrebe. Da bi bila efikasna, ova proizvodnja treba da se modernizuje, shodno uslovima koji postoje na ovim relativno malim površinama;
- Suvomeđe koje čine terase na kojima su potkutnjice treba u građevinskom pogledu i dalje održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija, koji je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja), treba da bude sačuvan. Suvomeđe ne treba da se zamjenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima;
- Sistemi za navodnjavanje, kanali i drenaže treba da se održavaju u takvom stanju da mogu da služe svrsi zbog koje su i građeni. Ove konstrukcije ne treba uništavati, zatrpavati, presijecati ili ojačavati betonskim koritima i sl., kako bi se očuvao hidrostatički režim, dovođenje vode do površina koje treba navodnjavati i kasnije lako upijanje;
- Površine koje se nedovoljno intenzivno koriste, ili za koje njihovi vlasnici nisu zainteresovani kao za bašte, moguće je privesti drugoj kulturi (npr., loza, agrumi, smokva, kivi, maslina, ili, pak, proizvodnja pojedinog aromatičnog bilja, začina i sl.). U modernizaciji poljoprivrede potkutnjica nije dozvoljeno koristiti ekološki neprihvatljive staklenike i plastenike; i
- Površine potkutnjica ne mogu da se koriste za izgradnju sportskih terena za male sportove, parkinge i druge otvorene površine, niti smiju da se pošumljavaju.

### **Zona sa kulturno-istorijskim spomenicima**

Postojeća područja sa spomenicima kulture su nevelike površine, što važi i za same građevine koje su na njima. Pored ovoga, potrebno je da se pod odgovarajući režim zaštite stave i drugi objekti koji imaju unikatni karakter, a koji bi mogli tokom vremena pod različitim procesima transformacije da nestanu. Pri tom, nije bitno da li ovakve građevine dolaze iz daleke i poznate istorije, kao recimo Srzentića kula na Brdima, ili su plod narodnog neimarstva koje se taložilo vijekovima, što je, recimo, slučaj sa kućama u Tudorovićima.

Zaštita se vrši u skladu s listom zaštićenih kulturno-istorijskih spomenika koja se vodi kod Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture Crne Gore, prema propisanim režimima. Stavljanjem pod režim zaštite, ovi objekti treba da budu sačuvani za budućnost i na odgovarajući način restaurirani, konzervirani i obnovljeni. Pod objektom koji treba štititi se podrazumijeva sama građevina, ili grupa građevina, kao i njena zaštitna zona definisana okolnim parcelama, koja treba da iznosi 50-150 m oko spomenika, u zavisnosti od kategorije kulturno-istorijskog spomenika.

### **Zone sa prirodnim posebnostima**

Područja sa prirodnim posebnostima koja su direktno naslonjena na tradicionalna sela predstavljaju sastavne elemente njihovog identiteta. Na ovim područjima nije predviđena nikakva izgradnja. Potrebno je da se ta područja zaštite od moguće nelegalne gradnje i da se njeguju kao zasebni predioni elementi ("biotopi"). Ona obuhvataju:

- Zone tradicionalne seoske izgradnje;
- Zone potkutnjica (tradicionalnih seoskih bašti);
- Zone kulturno-istorijskog spomenika;
- Zone prirodnih posebnosti; i
- Zone nove izgradnje.

## 4. IZRADA I DONOŠENJE URBANISTIČKIH PLANOVA, PROGRAMA I DRUGIH PLANSKIH DOKUMENATA ZA UŽE PROSTORNE CJELINE

### *Izrada planskih dokumenata*

Jedinica lokalne samouprave (Opština) donosi Program izrade planske dokumentacije za određeni vremenski period. Na isti način se donose izmjene i dopune godišnjih programa, kao i programi za pojedinačne lokacije ukoliko se za to ukaže potreba.

Pored planova čija izrada je u toku (DUP-ovi za Budvu, Bečiće i Petrovac), potrebna je izrada odnosno razrada slijedećih planskih akata:

- GUP za Jaz i Prijedor kao dijela GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva iz 1986. godine (u saradnji sa opštinom Kotor);
- DUP za Buljaricu (ili više njih) kao razrada dela GUP-a; sektor Kamenovo – Buljarica iz 2005. godine;
- Razrada dijela GUP-a priobalnog pojasa; sektor Kamenovo-Buljarica, u skladu sa preuzetim urbanističkim obavezama; kroz detaljne urbanističke planove; lokalne studije o lokaciji ili urbanističke projekte za slijedeće teritorije:
  - Divanovići – Kamenovo;
  - Pržno;
  - Sveti Stefan;
  - Blizikuće – Mirišta;
  - Smokvica – Reževići;
  - Perazića Do;
  - Reževići;
  - Buljarica – Kanjoši.
- Pokrenuti izradu i drugih planskih akata nižeg reda kojima bi se izvršila razrada planskih akata čija je izrada u toku, za dijelove prostornih cjelina:
  - Uži priobalni pojas (Kamenovo – Perazića Do);
  - Bliže ruralno zaleđe;
  - Brdsko-planinsko zaleđe – „Planina“; i
  - Drugi lokaliteti u okviru mogućih zona (detaljne) planske razrade: Pobori; Jaz; Budva-Bečići; Brajići; Pržno-Kamenovo; Sveti Stefan; Reževići; Petrovac; Buljarica.

Na sinteznim kartama i grafičkim priložima planova prikazane su generalizovane granice planske razrade za planove nižeg reda, kao i namjene površina u skladu sa kartografskom razmjerom. Za preciznije definisanje granica planova nižeg reda referentne su odgovarajuće odluke koje donosi nadležni organ opštine Budva. Prilikom definisanja obuhvata plana nižeg reda ili planirane namjene prostora, treba formirati logične prostorne cjeline prema prirodnim karakteristikama terena, infrastrukturnim koridorima, kao i težiti principu obuhvata cijelih katastarskih parcela.

### **Donešene Odluke o izradi planskih dokumenata (na teritoriji zahvata ovog GUP-a):**

- 1) Detaljni urbanistički plan “Bečići”; površina 134 ha
- 2) Detaljni urbanistički plan “Budva-Centar”; površina 88,17 ha
- 3) Detaljni urbanistički plan “Bijeli Do”; površina 7,50 ha
- 4) Detaljni urbanistički plan “Babin Do”; površina 16,10 ha
- 5) Detaljni urbanistički plan “Rozino I”; površina 13,00 ha
- 6) Detaljni urbanistički plan “Rozino II”; površina 15,60 ha
- 7) Detaljni urbanistički plan “Dubovica I”; površina 21,00 ha
- 8) Detaljni urbanistički plan “Dubovica II”; površina 17,60 ha
- 9) Lokalna Studija lokacije “Poslovno-komercijalnog-turističkog centra u Budvi; površina 1,25 ha
- 10) Lokalna Studija lokacije “Ivanovići”; površina 27,87 ha
- 11) Lokalna Studija lokacije “Stanišići”; površina 20,78 ha
- 12) Lokalna Studija lokacije “Podostrog”; površina 44,63 ha
- 13) Lokalna Studija lokacije “Markovići”; površina 13,65 ha
- 14) Lokalna Studija lokacije “Podbabac – Markićevići”; površina 21,71 ha
- 15) Lokalna Studija lokacije “Mažići”; površina 8,53 ha
- 16) Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana “Potkošljun”; površina 104 ha
- 17) Urbanistički projekat “Stari Grad”; površina 4,68 ha



**Novi planovi za koje treba donijeti Odluke o izradi:**

- 1) Lokalna studija lokacije Podmaine-Tabanovina
- 2) Lokalna studija lokacije "Komoševina"
- 3) Lokalna studija lokacije "Košljun"

**Ovim Planom predlaže se i izrada slijedećih planskih dokumenata na području GUP-a:**

- 1) Lokalna Studija lokacije "Milino brdo"
- 2) Urbanistički projekat "Zavala"

**Izrada lokalnih studija lokacije za seoska područja**

U toku 2006. godine, opština Budva donela je odluku o izradi lokalnih studija lokacije za 28 seoskih naselja i njihovih zaselaka. Obuhvaćena su skoro sva naselja bližeg i planinskog zaleđa, izuzev naselja Brajići, Blizikuće i nekoliko zaselaka iznad Buljarice. Osnovni cilj izrade ovih studija je da se stvori, s jedne strane, planska osnova za obnovu seoskih naselja srušenih u toku zemljotresa 1979. godine, kao i materijalna osnova za njihovu obnovu, sa druge strane, ukoliko se u tim naseljima predvidi odgovarajuća turistička izgradnja koja će se svojim načinom izgradnje i izgledom uklopiti u pejzaž i tradiciju ovog područja.

Dakle, prvostepeni cilj nije nova izgradnja već je pre svega obnova i tek potom izgradnja koja je sa već navedenim karakteristikama. U pogledu očekivanih namena prostora, na prvom mestu je stanovanje malih gustina i turističkih kapaciteta sa komplementarnim aktivnostima (poljoprivreda) i pratećim sadržajima.

Za sve ove studije urađen je jedinstven PROJEKTNI ZADATAK (PZ) koji predstavlja izvode iz GUP-a za sektor Kamenovo - Buljarica koji je usvojen krajem 2005. godine i Studije o selima koja čini sastavni deo istog GUP-a. PZ daje striktno preporuke o načinu obnove sela i pojedinih delova naselja, o funkcijama i sadržajima naselja, o poljoprivrednim površinama i zaštiti kulturnog i prirodnog nasleđa, i o ambijentalnoj izgradnji.

Smatra se da je pored jasnih uputstava iz Projektnog zadatka, potrebno za svaku ovu studiju uraditi određene analize u prostoru naselja koji je obuhvaćen odlukom, kao i neposrednog okruženja. Rezultat ovih analiza treba da bude bilans površina sa diferencijacijom na:

- Zone koje se isključuju iz izgradnje zbog nepovoljnih nagiba ili zbog odgovarajućih prirodnih vrednosti kao i postojećih objekata koje treba zaštititi;
- Zone koje preostaju za izgradnju sa preferencijama moguće namene.

Preostali prostor, moguć za izgradnju, pored smeštajnih (stambeno-turističkih) kapaciteta, treba nameniti saobraćaju, javnim sadržajima u naselju, i potrebnim zelenim površinama (eventualno i sportskim). Rezultat svih ovih analiza treba pretočiti u (URBANISTIČKI) PROGRAM IZGRADNJE sa kvantifikacijom svih sadržaja u naselju.

Pri rešavanju rasporeda fizičkih struktura u naselju, pored preporučenih principa ambijentalne izgradnje, treba voditi računa i o tradicionalnoj izgradnji na ovom području čija matrica je grupisanje objekata u nizove i grozdove. Drugim rečima, ne preporučuje se samo primena usamljenih objekata na velikim parcelama (ambijentalna izgradnja) već mešavina ova dva načina: tradicije i uklapanja u zelenilo.

Ove preporuke predstavljaju dodatno uputstvo s ciljem da se izbegne velika (nova) koncentracija sadržaja (stambeno-turističkih) u seoskim naseljima i da se izbegne jednolično pokrivanje velikih prostora samo jednim vidom izgradnje.

**Javni urbanističko-arhitektonski konkursi**

Izradi urbanističko-planske dokumentacije za područje Buljarice, Drobnog pijeska, Jaza, Lučice i Kamenova treba da prethodi raspisivanje javnog i anonimnog konkursa za urbanističko-arhitektonsko rešenje. Javni konkurs može se raspisati i za druge prostorne cjeline, ako Opština donese takvu odluku.

**Koordinacija aktivnosti na pripremi, donošenju i sprovođenju planskih dokumenata**

Opština Budva će obezbijediti sve uslove za vremensku usklađenost i kontinuitet u pripremi, donošenju i praćenju ostvarivanja planskih dokumenata. Nosilac ovih aktivnosti su odgovarajuće opštinske službe (agencije), nadležne za poslove planiranja. U pripremi i sprovođenju usvojenih planskih dokumenata, korisne su konsultacije i drugi oblici saradnje sa nosiocima izrade planskih dokumenata.

#### 4.1. OPŠTI I POSEBNI USLOVI ZA IZRADU DETALJNIH URBANISTIČKIH PLANOVA

##### **Opšti uslovi**

Zakonom o planiranju i uređenju prostora („Sl. list RCG“, broj 28/05) propisani su uslovi za izradu detaljnih urbanističkih planova. U čl. 26. dati su uslovi za njihovu izradu.

Citiram stav 1. čl. 26:

„Detaljnim urbanističkim planom određuju se uslovi za izgradnju, odnosno rekonstrukciju objekata i izvođenje radova u naseljima na području prostornog plana jedinice lokalne samouprave i generalnog urbanističkog plana, na način koji obezbjeđuje sprovođenje tih planova.“

(podvukli obrađivači GUP-a).

U stavu 3. istog člana (26) propisuje se sadržaj Detaljnog urbanističkog plana i pored ostalog isti treba da sadrži i „...nacrt urbanističke parcelacije...“.

Ovo tumačimo da ovaj nacrt parcelacije polazi od vlasničke parcelacije i da daje plan urbanističke parcelacije kojom će se obezbijediti zadovoljenje zajedničkih i privatnih interesa na području plana, kao i određeni urbanistički red. Time bi se obezbijedila i pravičnost u participaciji vlasnika parcela u zadovoljenju zajedničkih potreba na prostoru DUP-a.

Naime, primjećeno je da se kroz dosadašnju urbanističku praksu uglavnom poštovala vlasnička parcela na kojoj je dozvoljavana izgradnja objekata određenih namjena. Ukoliko nije postojala zemlja u društvenom (opštinskom) vlasništvu, nije ni bilo uslova da se u okviru tih stambenih blokova nađu i prostori zajedničkog korišćenja; pogotovo za saobraćajnice i parkinge, kao i za zajedničko zelenilo. Nažalost, ni vlasnici privatnih parcela nisu na svom zemljištu obezbjeđivali bilo parkinge ili garaže za potrebe sadržaja u zgradi na istoj parceli (stanovi ili turistički apartmani). Slobodnih prostora, pa i zelenila je bilo vrlo malo.

Konačna slika u nekim naseljima (Budvansko polje iznad magistrale) je vrlo nepovoljna, ne samo po izgledu već i po svim urbanističkim parametrima. Prije svega je veliki nedostatak saobraćajnih i zelenih površina.

##### **Posebni uslovi**

Neophodno je pri formiranju projektnog zadatka za izradu DUP-a dodati i slijedeće:

- Izvršiti stručnu procjenu da li će biti potrebno da se kao poseban dio, zapravo njegov finalni dio, uradi plan parcelacije i preparcelacije prostora za izgradnju;
- Pretpostavka je da će u svim urbanim zonama nezavisno od namjene biti neophodno uraditi ovaj plan, prije svega na početku se moraju razdvojiti javne i privatne površine. Javne površine služe svim građanima stambenog bloka naselja kao i gostima. To su prije svega opšte saobraćajnice i javno zelenilo, sportski tereni (ukoliko ih ima). Da bi se zadovoljile određene norme (opšte urbanističke ili propisane planom višeg reda) potrebna je preparcelacija svih površina nezavisno od vlasništva zemljišta;
- Preparcelacija mora biti dvojaka:
  - a) U prvoj fazi mora se izvršiti funkcionalna parcelacija cijelog prostora (odnosno i blokova pojedinačno ako je prostor koji se planira tako podijeljen) njegovim dijeljenjem na javne i „privatne prostore“ prema svim važećim principima funkcionalne organizacije prostora;
  - b) U drugoj fazi vrši se preparcelacija tzv. privatnog prostora namijenjenog prije svega za stambene a i druge namjene. Primijenjeni metod mora maksimalno da obezbijedi ravnopravan tretman svih vlasnika, vodeći računa da svaka parcela ima saobraćajni pristup prije svega i da opšta pozicija novoformirane urbanističke parcele bude što bliža poziciji prethodne vlasničke parcele; posebno ne smiju se pogoršati uslovi (prirodni i funkcionalni);
- Ukoliko u okviru površine koja je predmet plana ne postoji dovoljno prostora u društvenom vlasništvu čime bi se zadovoljile potrebe za javnim prostorima, potrebna površina bi se morala dobiti izuzimanjem dijela privatnih površina, proporcionalno veličini svakog posjeda;
- Preporučuje se da se u slučaju da nije moguće na javnim površinama obezbijediti površine za stacioniranje vozila na parkinzima ili javnim garažama prema propisanim standardima, da se predvidi izgradnja garaža u svim objektima na području plana;
- Sve prethodno iznijeto su pravila koja važe za područja nove stambene ili stambeno rezidencijalne izgradnje;

- Isti principi se mogu primijeniti (a i preporučuju se) za blokove čija se rekonstrukcija predviđa u Budvanskom polju, s tim što bi se za objekte koji bi se rušili moralo iznaći rješenje da svi vlasnici proporcionalno učestvuju ukoliko za to ne postoje druge pravne smetnje.

### **Detaljnije preporuke za novu stambenu izgradnju**

Osnovni pokazatelji kojima se opredjeljuje prostorni standard stanovanja su sintezni i sadrže u sebi brojne uticaje i međuzavisnosti. Standard se obično iskazuje gustom stanovanja što u prvom redu znači da manja gustina daje viši standard jer je prije svega više slobodnih prostora, odnosno zelenila. Uobičajeno je da se manja gustina ostvaruje kada su objekti individualni (pojedinačni) ali ne mora da istovremeno znači da su to objekti niske spratnosti, jer su poznati određeni tipovi niskih objekata sa kojima se mogu postići znatne gustine stanovanja.

Kada se daju preporuke za detaljne urbanističke planove, potrebno je naglasiti da li se one odnose na stambene parcele ili na stambeni (odnosno funkcionalni) blok, jer oko 20 do 25% površina u bloku je izvan stambenih parcela i uglavnom su zajedničke zelene, saobraćajne, ili su parcele za prateće sadržaje. U ranije datoj tabeli III-10, rasponi datih gustina više se odnose na intenzivnije korišćenje stanova u toku turističke sezone nego na razlike bruto (blok) i neto (parcela) gustina.

Prema tome, osnovni parametri za stambenu izgradnju koji se daju za razne tipove stanovanja su:

- Zauzetost zemljišta (plot/ratio) iskazana procentom površine koju zauzima objekat u odnosu na površine parcele. On, za stambenu izgradnju obično iznosi 25 - 40%, s tim da se manji procenti odnose na nisku stambenu izgradnju.
- Spratnost objekta, odnosno broj etaža, ukupno u zbiru (1, 2, 3, 4... itd.), s tim što se mora naglasiti njihova struktura na slijedeći način: Po + Pr + 2 + Pk. Ovaj primjer znači da objekat ima 4,5 etaže, i to podrum, prizemlje, dva sprata i potkrovlje (sa 50% površine).
- Indeks izgrađenosti se dobija kad se broj etaža pomnoži sa procentom zauzetosti zemljišta, na primjer  $4,5 \times 0,4 = 1,8$ . To znači da su bruto izgrađene površine na parceli veće za 1,8 od površine parcele. Treba imati u vidu da to nisu samo bruto stambene površine, već i komunikacione i tehničke u objektu, a često i garaže, pogotovo ako objekat ima podrum. Na osnovu bruto stambenih površina može se dobiti i pokazatelj o broju stanovnika u svakom objektu, zavisno od standarda stanovanja.
- Preostale površine na parceli su tzv. slobodne površine, čija struktura je složenija; i to
  - zelene površine,
  - (saobraćajne) pješačke površine,
  - saobraćajne kolovozne (pristupne), i
  - saobraćajne za stacioniranje vozila: parkinzi i garaže.
- Zelene površine na parceli  
One treba da iznose najmanje 10 do 15 m<sup>2</sup> po jednom korisniku na parceli.
- Pješačke površine su pokrivene ili popločane staze, kao što su pristupi kućama, trotoari oko kuće i dječja igrališta (dijelovi). Oni iznose od 2,0 (za visoke objekte) do 6,0 m<sup>2</sup> (za niske objekte) po jednom stanovniku.
- Saobraćajne, kolovozne (pristupne) površine  
Ako se nalaze na parceli, sve su izuzetno male, čak i za slučajeve da postoje veće površine za parkiranje na površini i iznose od 0 – 3,75 m<sup>2</sup> po jednom stanovniku.
- Površine za stacioniranje vozila  
Zavisno od stepena motorizacije koji se kreće od 1:3 do 1:5 (što znači jedno vozilo na 3, 4 ili 5 stanovnika), načina parkiranja/garažiranja u paran ili neparan broj redova (racionalniji je paran broj redova), površine za stacioniranje vozila iznose po jednom stanovniku od 2,5 (podužno parkiranje – st. mot 1:5) do 9,0 m<sup>2</sup> (parkiranje u 2 reda, st. mot 1:3) po jednom stanovniku.  
U slučaju Budve treba primjenjivati veće iznose ne samo zbog turista, već i zbog većeg standarda stanovnika.  
Takođe treba provjeriti sve prethodno navedene površine i zbir onih koje zauzimaju tlo parcele (građene, zelene, i saobraćajne). Ukoliko je zbir veći od parcele, to znači da su za tu parcelu potrebne garaže za tu razliku površina.

- Ostale površine u bloku (grupaciji) su ili saobraćajne (kolovozi i parkinzi), ili zelene (blokovsko zelenilo i igrališta), ili za manje prateće sadržaje. One su za oko 1/4 veće od površina na stambenim parcelama (bile one stvarne – privatne za nižu izgradnju, ili obračunske za višu – kolektivnu izgradnju).

Ove površine su manje i od 1/5 ukupne ako se opredijelimo da se saobraćajne površine za stacioniranje vozila uglavnom nalaze na parcelama.

Zavisno od veličine bloka, odnosno broja stanovnika, zelene površine u bloku (van parcela) treba da iznose 3 – 8 m<sup>2</sup> po jednom stanovniku, i preporučuje se njihovo rekreativno (pasivna) i sportsko (igrališta) organizovanje.

### **Preporuke za rekonstrukciju**

Za područja gdje se planira rekonstrukcija i sanacije postojeće stambene izgradnje, treba poći od cilja da se poboljša opšti kvalitet života u ovim naseljima, i mirenja sa činjenicom da nije moguće ostvariti željene standarde za nova naselja.

Zbog toga su najbitnije slijedeće dvije operacije:

- Poboljšanje građevinskog fonda koje se ostvaruje bilo popravkom postojećeg ili njegovim rušenjem pa potom izgradnjom novih objekata;
- Rješenje problema saobraćajnih površina, i to izgradnjom ulica čime bi poboljšali saobraćajnu protočnost, i sklanjanjem vozila (parkirališta sa ulica) bilo u garaže ispod stambenih objekata ili u objekte spratnih garaža.

Treba očekivati da će se ovim planovima dobiti i određena površina zelenih i drugih slobodnih prostora.

## **5. IZRADA STUDIJSKE, PROGRAMSKE, INVESTICIONE, TEHNIČKE I DRUGE DOKUMENTACIJE**

### ***Istraživačka i programska podrška ostvarivanju planskih koncepcija***

Među implementacionim mjerama posebno mjesto zauzima istraživačka i programska podrška. Ovdje je neophodno istaći da bez podrške koja će biti navedena u nastavku nije izgledno da bi se mogle realizovati mnoge propozicije Plana. Ovakva tvrdnja pogodno se može ilustrovati iskustvom iz realizacije izmijenjenog i dopunjenog GUP-a iz 1995. godine, čije se pojedine ciljne propozicije ne ostvaruju, upravo zbog toga što odgovarajuće planske podrške koje su bile predviđene Planom—u međuvremenu nisu preduzete. Ovdje su najvažnije slijedeće **istraživačke i programske podrške:**

- Studija integralnog socioekonomskog razvoja i ekonomsko-ekološkog prestrukturiranja privrede budvanskog područja;
- Projekt integralnog plansko-upravljačkog informacionog sistema za budvansko područje (zasnovanog na GIS-u i drugim srodnim tehnologijama);
- Koncepcija zemljišne politike, sa sastavnim programom/projektom vlasničke transformacije u oblasti građevinskog/gradskog zemljišta;
- Studija i program obnove ukupne planske službe (uključiv i opštinsku analitičko-statističku i geodetsku službu);
- Studija i program socijalnog razvoja Budve;
- Studija i program socijalnog i stambenog zbrinjavanja i produktivnog zapošljavanja izbjeglica i drugih ratom pogođenih lica;
- Ekološka studija i program zaštite bio-, geo- i pejzažnog diverziteta budvanskog područja, sa sastavnim istraživanjem ekološko-prostornih kapaciteta i pragova (uključiv i ekosisteme mora);
- Istraživanja, programi i projekti razvoja i uređenja pojedinačnih sela u zaleđu;
- Izrada programa sanacije i zaštite područja Budvanskog polja, Svetog Stefana, Šumeta i Crvene glavice;
- Evidencija (starih) maslinjaka i izrada programa zaštite maslina na području budvanske opštine (kao dio plana za čitavo Crnogorsko primorje);
- Izrada saobraćajne studije (studije opravdanosti), s obzirom na moguće alternativne pravce za izmiještanje (izgradnju) Jadranske magistrale, tzv. "Brze saobraćajnice", kao i izradu projekta obilaznice oko Budve i Bečića;
- Izrada programa racionalnog korišćenja voda i dodatnog aktiviranja lokalnih izvora;

- Istraživanje i program aktiviranja područja Buljarice u proizvodnji mediteranskih poljoprivrednih kultura;
- Izrada naseljsko-komunalnih propisa kojima se reguliše razvoj i uređenje seoskih naselja; i
- Istraživanje i programiranje obnove tzv. Carske staze/druma u višim djelovima Paštrovskih sela ("Planina"), kao potencijalno snažnog motiva za razne turističke i komplementarne aktivnosti.

### ***Izrada investicione i tehničke dokumentacije***

Velikim investicionim projektima, posebno u oblasti infrastrukturnih i komunalnih sistema, obavezno treba da prethodi izrada preinvesticionih i investicionih studija (programa) i odgovarajuća tehnička dokumentacija (generalni, idejni i glavni projekti). Poželjno je da izrada investicione i tehničke dokumentacije bude sinhronizovana sa izradom i donošenjem planskih dokumenata. Investiciona i tehnička dokumentacija, kao provjera ili podloga odgovarajućim rješenjima u planskim dokumentima, prioritetno se ima pripremati za slijedeće objekte odnosno sisteme:

- Magistralne i glavne saobraćajnice;
- Osnovne objekte i vodove vodosnabdijevanja;
- Osnovne kolektore i sisteme za prečišćavanje otpadnih voda;
- Glavne energetske vodove i objekte; i
- Komunalnu deponiju, transfer-stanice i centar za reciklažu.

Tehnička rješenja i izvodljivost investicionih projekata obavezno se provjeravaju putem odgovarajućih analiza (studija) uticaja na životnu sredinu, odnosno studija/ocjena strateškog uticaja.

## **6. USPOSTAVLJANJE MEĐUOPŠTINSKE SARADNJE**

Već u prvom periodu implementacije PPO-a Budva i GUP-a Budva-Bečići biće uspostavljeni odgovarajući institucionalni i organizacioni aranžmani (na primjer, radne grupe i sl.) sa susjednim opštinama, kako bi se izradili međusobno usklađeni razvojni koncepti i režimi korišćenja prostora u "pograničnim" područjima:

- Sa opštinom Kotor, za područje Jaza.
- Sa opštinom Cetinje, za područje NP "Lovćen".
- Sa opštinom Bar, za područja „Planine“ i na potezu Buljarica-Čanj.

Navedenim opštinama biće predloženo da se za naznačena područja ("kontaktne zone") izradi i donese odgovarajuća planska i programska dokumentacija, odnosno da se pristupi izradi i donošenju zajedničkih razvojnih programa i projekata.

## **7. FORMIRANJE JEDINSTVENOG INFORMACIONOG SISTEMA OPŠTINE BUDVA PRIMJENOM GEOGRAFSKIH INFORMACIONIH SISTEMA (GIS-a)**

### ***Koncept sistema***

Razvoj savremenih informacionih tehnologija omogućio je formiranje sistema za upravljanje prostornim podacima i njihovo integrisanje u jedinstveni informacioni sistem o prostoru, pod nazivom Geografski Informacioni Sistem (GIS). GIS je tehnologija koja kombinuje geografske podatke (lokacije prirodnih i vještačkih objekata na zemljinoj površini, njihove prostorne elemente), sa raznim tipovima informacija (opisnim elementima) o prostoru. Geografski informacioni sistem integriše vektorske podatke (poligone, tačke i linije) sa tabelarnim podacima u kojima su date detaljnije informacije o određenom objektu ili pojavi. Osnovu cijelog sistema čini jedinstvena relaciona baza podataka, u kojoj su pohranjeni svi atributi o određenoj prostornoj cjelini, kao i sva planska dokumentacije (planovi, programi i projekti koji su usvojeni ili se rade).

Izradom PPO i GUP-a, kao i drugih planova nižeg reda stvoriće se preduslovi za formiranje sveobuhvatnog GIS-a, sa ciljem jednostavnijeg praćenja i sagledavanja pojava na ovom prostoru, ažuriranjem svih elemenata analitičko-dokumentacione osnove plana sa relevantnim prostornim entitetima, tj. lokacijom pojava. Formiranje baze podataka izvršiće se na osnovu PPO i GUP-a, te analitičko-dokumentacione osnove ovih planova, koja sadrži brojne relevantne pokazatelje i informacije (niz pokazatelja, do nivoa parcele). Ključni izvor informacija

o prostoru predstavljaju analitičko-dokumentacione osnove planova, koje će se upotpuniti sa svim podacima kojima raspolažu relevantne javne službe i preduzeća na području Opštine.

Formiranje GIS-a Opštine imaće tri faze:

- Organizaciju sistema preuzeće Nosilac izrade plana, odgovoran za koordinaciju i formiranje, ažuriranje i prezentovanje prostornih podataka;
- Izvršiće se analiza podataka kojima se raspolaže i analiza dostupnih podataka iz PPO i GUP-a, kao i drugih dokumenata. Utvrdiće se stepen validnosti i ažurnosti podataka u analognoj i digitalnoj (vektorskoj) formi;
- Formiraće se jedinstvena prostorna baza podataka konverzijom digitalnih podataka u jedinstveni sistem entiteta baze podataka u prostoru. Znajući da digitalni podatak sam po sebi ne nosi dodatne informacije o objektu koji označava, prilikom konverzije podataka izvršiće se povezivanje grafičkih prikaza sa analitičko-dokumentacionom osnovom PPO i GUP-a. Integrisani digitalni podaci sa opisnim informacijama smjesticće se u centralnu bazu podataka, te će predstavljati osnovu jedinstvenog GIS-a Opštine. Na osnovu ovako postavljenog sistema periodično će se vršiti ažuriranja baze podataka, time i njeno održavanje, dopunom kako digitalnih, tako i tabelarnih podataka, tj. dopune opisnih polja o specifičnoj pojavi u prostoru ili planskim, programskim i projektnim aktivnostima na području Opštine. Kako bi pregled jedinstvene relacione baze bio što jednostavniji i kako bi se efikasnije i brže održavala ažuriranost podataka, sistem će ka krajnjem korisniku biti postavljen preko specifičnih dokumenata koji će biti stalno dostupni da se pregledaju, odštampaju ili izmijene na nivou Intraneta Opštine, ali i da se publikuju Internetom raznim interesnim grupama.

### ***Održavanje i funkcionisanje jedinstvenog informacionog sistema***

GIS sistemi u svojoj osnovi predstavljaju veoma kompleksne i složene strukture. Osnova samog koncepta omogućava pregled velikih količina informacija, a temelji se na vezi između struktura centralne baze podataka i krajnjih korisnika, na nivou lokalne mreže, ili globalne svjetske mreže, Interneta. Osnovu sistema čini relaciona baza podataka (Microsoft SQL server, Oracle) koja sadrži prostorne podatke (vektore-poligone, linije, tačke) sa svim dodatnim informacijama koje bliže označavaju prostorni podatak. Pored jedinstvene centralizovane baze, postoje razna korisnička mjesta sa softverima, koji su u mogućnosti da ostvare vezu sa bazom, te da na osnovu nje naprave specifične analize podataka, pripreme obrasce za štampu (kreiraju specifične karte), obrade i unesu određene izmjene podataka, te usluže veći broj raznovrsnih korisnika. Na osnovu ovakve koncepcije, centralna baza sa raznovrsnim korisnicima (razni profili struka i krajnjih korisnika), stiče se osnov za dalje izmjene i praćenja prioriteta realizacije planskih rješenja PPO i drugih planova, programa i projekata na nivou Opštine. Ovakav sistem čini otvorenu strukturu koja će biti u mogućnosti da se mijenja i proširuje, integrisanjem prostorno-planske, urbanističke i projektne dokumentacije većeg stepena detaljnosti. Skalabilnost sistema pružila bi mogućnost da se pored podataka o PPO unutar centralne baze podataka nađu podaci iz planova nižeg reda: Generalnih urbanističkih planova, Detaljnih urbanističkih planova, Planova posebne namjene, Lokalnih studija lokacije i dr.

### ***Dinamika, uslovi i aktivnosti na realizaciji programa***

Savremeni informacioni sistemi, podrazumijevaju (a) **osnovnu GIS platformu** i (b) **relacione baze podataka**, kojima bi se vršila implementacija sistema i centralne baze podataka o Opštini.

#### ***Osnovna GIS platforma***

Izrada PPO i GUP-a urađena je u ESRI (Environmental Systems Research Institute), ArcGIS okruženju. Upravo ova platforma sa poznatim ArcGIS alatima, može da odgovori formiranju ovako složenog i sveobuhvatnog sistema kao što je centralna baza podataka prostora, planova i projekata Opštine. Trenutno sva najpoznatija svjetska GIS rješenja počivaju na ESRI tehnologiji i omogućavaju implemetaciju GIS-a od nivoa lokalne samouprave (manji sistemi) sve do regionalnih, državnih i međudržavnih informacionih sistema.

#### ***Relaciona baza podataka***

Uz osnovnu ESRI GIS platformu, postavlja se pitanje izbora relacione baze podataka, koja u slučaju ESRI platforme može biti bilo koja od poznatijih baza na tržištu (Microsoft SQL server, Oracle, Informix i IBM DB2), pod koju bi se inicijalno pohranili svi dostupni podaci i koji bi pored odnosnih tabelarnih podataka čuvali razne rasterske formate i druge vrste informacija unutar svog jedinstvenog modela podataka.

Za funkcionisanje opisanog softvera, pored stručnjaka u timu Nosioca izrade, neophodno je formirati timove GIS specijalista i u Javnim preduzećima i SO Budva, koji bi radili na održavanju i ažuriranju sistema, te takođe analitičara tj. korisnika sistema koji bi činili ovaj sistem produktivnim. Prilikom uvođenja, formiranja GIS-a, jedna od osnovnih karika jeste specijalista Nosioca izrade koji će biti u stanju da na najbrži i najjednostavniji način riješi problem koji se pred njega postavi, ali takođe da na brz i jednostavan način pripremi podatke raznim korisnicima za koje će isti biti upotrebljivi i operativni.

### **Srednjeročni ciljevi razvoja**

Baze podataka sa integrisanim prostornim podacima predstavljaju "žive" sisteme, koji se u bilo kom vremenskom trenutku mogu prilagoditi novonastalim situacijama.

Najveći vremenski interval na jednom gantogramu, prilikom izrade razvojne dokumentacije upravo se odnosio na prikupljanje i sortiranje, kako starih tako i novih podataka. U ovom slučaju, jednom kreiran sistem, uvijek bi imao dostupne podatke u bilo kojoj vremenskoj jedinici i uvijek bi imao mogućnost pregleda istih, ali i unosa novih podataka.

Srednjeročni cilj razvoja GIS-a ogledao bi se u formiranju jedinstvenog informacionog sistema kompletne planske, urbanističke, programske i projektne dokumentacije Opštine Budva.

U ostvarivanju ovog cilja, zadatak Nosioca izrade i stručnih službi Opština ogledao bi se u unosu i formiranju osnovne baze prostornih podataka o svim zemljišnim jedinicama i usvojenim razvojnim dokumentima. Omogućavanje skalabilnosti sistema po vertikali podrazumijeva da se u određenom trenutku, pored prostornih planova, unutar GIS-a nađu i svi podaci o namjeni površina i planiranim infrastrukturnim sistemima iz planova nižeg reda i projekata, sve do nivoa parcele, na osnovnoj digitalnoj katastarskoj podlozi. Sistem bi pružio sve nivoe detaljnosti, te omogućio brže pretrage od nivoa aktuelnih planova i projekata do nivoa parcele i samog vlasnika. Na osnovu mogućnosti GIS sistema, izrada nove prostorno-planske dokumentacije bi bila mnogo jednostavnija i brža, jer bi se faza traženja i pronalaženja podataka o prostoru smanjila na zanemarljiv vremenski period.

### **Mjere za realizaciju**

Realizacija cijelog sistema direktno zavisi od broja raspoloživih ljudi unutar tima Nosioca izrade i Opštine. Nosilac izrade bi pri inicijalnom formiranju sistema morao da ima osobe koje bi direktno učestvovala u implementaciji, održavanju i pripremi GIS-a. Osposobljeni kadar bio bi osnova za formiranje i implementaciju posebnih rješenja na nivou Opštine, te formiranje baze podataka o specifičnim projektima. Takođe bi ti stručnjaci bili zaduženi za prihvatanje podataka između opštinskih službi i Nosioca izrade na jednoj strani, i republičkih javnih službi i preduzeća na drugoj strani.

Treba naglasiti da u Crnoj Gori postoje razne državne službe, organi kao i međunarodne organizacije (UNDP-UN Habitat) koji svoju GIS tehnologiju temelje na ESRI alatima, tako da će razmjena podataka između Nosioca izrade i službi kao što su Ministarstvo Odbrane, Ministarstvo unutrašnjih poslova, Republički zavod za statistiku-MONSTAT, i dr. biti na najjednostavnijem mogućem nivou, jer se radi o istom tipu podataka. Prilikom preuzimanja od strane navedenih službi podaci se učitavaju u sistem bez ikakvih konverzija i dodatnih vezivanja atributa i integrišu pod centralnu bazu podataka.

### **Očekivani efekti realizacije**

U prvoj fazi realizacije programa (6-10 mjeseci) očekivani rezultati odnose se na postavljanje sistema sa svim grafičkim entitetima sa područja Opštine, integrisani sa analitičko-dokumentacionom osnovom PPO i GUP-a. Očekuje se da će cio sistem biti postavljen na jedinstvenoj centralnoj bazi podataka sa uspostavljenim vezama između Nosioca izrade i opštinskih službi, te da će u bilo kom trenutku biti dostupan sa svim informacijama unutar njegovog modela podataka. Očekuje se da će sistem biti u mogućnosti da primi sve izmjene koje se odnose na podatke PPO, GUP-a i drugih planskih dokumenata. Može se očekivati da se sistem tokom vremena razvije u sveobuhvatni sistem sa svom važećom planskom, programskom i projektnom dokumentacijom koja se odnosi na predmetne Opštine. Sistem tokom funkcionisanja ostaje otvoren za sva proširenja i dopune, te za integrisanje podataka vezanih za prostor Opštine. Može se očekivati da će ovakav sistem po prvi put biti u stanju da prati i prognozira realizaciju planskih rješenja i investicionih projekata, te će uvijek biti u skladu sa trenutnom situacijom na terenu.

## **8. NOSIOCI ODGOVORNOSTI NA PRIMJENI I OSTVARIVANJU PPO I GUP-A**

Opština Budva, sa svojim organima i službama, osnovni je nosilac odgovornosti za primjenu i ostvarivanje planskih dokumenata. Dio odgovornosti imaju i komunalne opštinske organizacije, u okviru svoje djelatnosti (tj., službe vodovoda i kanalizacije, komunalnih djelatnosti, saobraćajnih organa i dr.). Za objekte i djelatnosti iz svoje nadležnosti na području oštine Budva, odgovorni su republički organi i organizacije.

## **9. PRVA FAZA REALIZACIJE PPO i GUP-a DO 2012. GODINE**

Prioritetne aktivnosti na sprovođenju Plana biće realizacija preuzetih urbanističkih obaveza, te završetak rekonstrukcije i izgradnje već započetih elemenata infrastrukturnih sistema.

U prvoj fazi sprovođenja plana biće realizacija planiranih turističkih kapaciteta posebno na dijelu Opštine od Kamenova do Buljarice, kao i njihovo infrastrukturno opremanje. Realizovaće se i prva dionica obilaznice oko Budve na dijelu od postojećeg puta ka Cetinju do puta preko Topliša, tzv. "Stari kotorski put". Razvoj, rekonstrukcija i dogradnja objekata, mreža i vodova infrastrukturnih sistema odvijaće se u skladu sa planovima nadležnih javnih službi i preduzeća, kao i sa nastalim potrebama opsluživanja novih korisnika. Takođe, potrebno je završiti proširenje i rekonstrukciju Jadranske magistrale, gdje god je to moguće, duž čitave trase kroz Opštinu. Na području GUP-a započće realizacija turističkih kapaciteta centralne zone Budve i priobalnog dijela u Bečićima.

Aktivnost prve faze svakako je i dalja razrada teritorije Opštine planovima nižeg reda u skladu sa Programom prostornog uređenja i donešenim Odlukama Opštine. Veliku ulogu u daljim planskim aktivnostima odigraće formiranje jedinstvenog informacionog sistema Opštine. Ovim sistemom intenziviraće se saradnja i razmjena informacija između svih subjekata na prostoru Opštine. Takođe, u ovom planskom periodu treba započeti i izradu planom propisanih navedenih studija i programa za nedovoljno definisane i obrađene elemente prostora. Za efikasno sprovođenje planskih odredbi i planske razrade potrebno je implementirati sistem monitoringa sprovođenja plana, a takođe i monitoring uticaja planskih aktivnosti na životnu sredinu kao preduslov njene efikasne zaštite.