



АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ  
УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ  
ИСТРАЖИВАЧКО ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР

**PREDLOG DETALJNOG  
URBANISTIČKOG PLANA  
BUDVA-CENTAR**





SEPTEMBAR 2008

## PREDLOG DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA BUDVA-CENTAR

### АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ

Булевар Краља Александра 73, 11000 Београд  
Телефони: +381 (0)11 33.70.196 32.25.254 Телефакс: +381 (0)11 33.70.193  
Матични број: 07032480 шифра делатности: 80322 ПИБ: 100252129  
Текући рачуни: а) 840-1436660-52 б) 840-1436666-34  
[www.arh.bg.ac.yu](http://www.arh.bg.ac.yu) [ipc@arh.bg.ac.yu](mailto:ipc@arh.bg.ac.yu)



АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ  
УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ  
ИСТРАЖИВАЧКО ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР

### DEKAN:

Prof. dr Vladimir Mako

### RUKOVODILAC:

Prof. dr Miodrag Ralević

SEPTEMBAR 2008

**NARUČIOCI:**

Skupština Opštine Budva  
Predsednik Opštine: Rajko Kuljača  
Potpredsednik opštine: Lazar Rađenović  
Direktor Agencije za  
planiranje prostora: Aleksandar Tičić

**PODIZVOĐJAČ:**

**Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu**  
Dekan: prof. dr Vladimir Mako

**Rukovodilac:** prof. dr Miodrag Ralević

**Stručni tim:**

prof. dr Eva Vaništa Lazarević,  
doc. mr Jelena Živković,  
doc. mr Ksenija Lalović,  
doc. mr Aleksandra Đukić,  
doc. dr Aleksandra Stupar,  
doc. Zoran Đukanović,  
Danijela Mišković,  
mr Uroš Radosavljević,  
Evica Rajić,  
Dejana Šavija,  
Mirjana Ristić,  
Sanja Simeunčević,  
Tamara Mitić,  
Tanja Klišmanić,  
Olivera Grk,  
Anđelija Pavlović,  
Vuk Lukić,  
Katarina Joksimović,  
Ivana Obradović,  
Vesna Mitreski,  
Marija Kočović,  
Nanad Mihajlović,  
Ana Stevanović,  
Jasna Marićević,  
Jelena Buđevac,  
Miša Jović,  
Aleksandar Ranković,  
Jelena Šuljagić,  
Katarina Adamović,  
Milica Vukašinović,

Selena Savić,  
Milica Pralica,  
Vera Olujić,  
Marko Popović,  
Bojana Petrović,  
Dragan Tešinić,  
Svetolik Lukić,  
Jasna Grubić,  
Radica Naeić  
Miloš Nedić





SKUPŠTINA OPŠTINE  
BUDVA

## DETALJNI URBANISTIČKI PLAN **BUDVA CENTRA**



# **PREDLOG PLANA**

TEKSTUALNI DEO

ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU



Budva. SEPTEMBAR 2008.





SKUPŠTINA OPŠTINE  
BUDVA

# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA CENTRA



## PREDLOG PLANA

GRAFIČKI DEO

ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU



Budva. SEPTEMBAR 2008.



## SADRŽAJ

### 0. UVODNE NAPOMENE

#### 1.0. PRISTUP I POSTUPAK IZRADE DUP-a

1.1.	POLAZIŠTA I CILJEVI IZRADE DUP-a	1
1.2.	METODOLOGIJA IZRADE DUP-a – koncept	2
1.3.	POSTUPAK IZRADE DUP-a	3

#### 2.0. POLAZNE OSNOVE RAZVOJA

2.1.	OD GLOBALNOG ... DO LOKALNOG	10
2.2.	URBOEKONOMIJA	13
2.3.	PRISTUP REKONSTRUKCIJI I REMODELACIJI CENTRA BUDVE PREMA MEĐUNARODNIM ISKUSTVIMA	14
2.4.	POLAZNE OSNOVE RAZVOJA SAOBRAĆAJA	15
2.5.	POLAZNE OSNOVE UREĐIVANJA PROSTORA ZA REKREACIJU I TURIZAM	16
2.6.	POLAZNE OSNOVE RAZVOJA CENTRALNIH I KOMERCIJALNIH AKTIVNOSTI	17
2.7.	IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE BUDVA	18
2.8.	IZVOD IZ GUP-a PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA ZA SEKTOR: BUDVA – BEČIĆI	21

#### 3.0. STANJE U PROSTORU – OCENA POLAZNIH USLOVA ZA RAZVOJ

3.1.	NAMENA PROSTORA – POSTOJEĆE STANJE	28
3.2.	KARAKTERISTIČNE ZONE NA NIVOU CELINE	28
3.2.1	OBALSKI POJAS	28
3.2.2	HOTELSKI KOMPLEKSI	28
3.2.3	CENTRALNA ZONA	28
3.2.4	SAOBRAĆAJNA MREŽA	29
3.2.5	STAMBENE CELINE	31
3.2.6	ZELENILO I UREĐENOST PROSTOR	32
3.3.	STANJE PO PROSTORNIM PODCELINAMA	35
3.4.	POSTOJEĆE STANJE – KAPACITETI I POKAZATELJI	41

#### 4.0. URBANISTIČKO PLANSKO REŠENJE CENTRA BUDVE

4.1.	KONCEPTUALNA OSNOVA RAZVOJA	44
4.1.1.	POLAZNI PRINCIPI RAZVOJA	44
4.1.2.	UNAPREŽĐENJE PRIOBALJA	44
4.1.3.	SLOVENSKA PLAŽA	44
4.1.4.	SPORTSKO REKREATIVNA ZONA	45
4.1.5.	UREĐENJE POPREČNIH PRISTUPA OBALI	45

#### 4.2. PLANSKO STANJE

4.2.1.	DISTRIBUCIJA PLANIRANIH NAMENA I SADRŽAJA U OKVIRU CELINE	46
4.2.2.	PLANSKA DISTRIBUCIJA PO BLOKOVIMA SA STRUKTUROM BLOKOVA PO OSNOVNOJ NAMENI	47
4.2.3.	REGULACIONO - NIVELACIONO REŠENJE SA PARCELACIJOM I POKAZATELJIMA PO BLOKOVIMA	95
4.2.4.	REŠENJE PEJSAŽNOG HORTIKULTURNOG UREĐENJA	122

#### 4.3. OSTVARENI KAPACITETI I GUSTINE

4.3.1.	BILANSI KAPACITETA PO BLOKOVIMA I URBANISTIČKIM PARCELAMA	129
4.3.2.	BILANSI OSTVARENIH KAPACITETA I GUSTINA PO NAMENAMA	136
4.3.3.	BILANSI OSTVARENIH KAPACITETA I NETO GUSTINA PO ZONAMA	136
4.3.4.	BILANSI KAPACITETA I BRUTO GUSTINA	137

#### 4.4. KOMPARATIVNI PRIKAZ ODNOSA POSTOJEĆEG I PLANIRANOG STANJA

138

#### 4.5. INFRASTRUKTURNO REŠENJE

139

4.5.1.	MREŽA I OBJEKTI SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	139
4.5.2.	VODOVOD	141
4.5.3.	KANALIZACIJA	141
4.5.4.	ELEKTROENERGETSKA MREŽA I POSTROJENJA	142
4.5.5.	TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA	143

#### 5.0. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

5.1.	USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMENA	145
5.2.	OPŠTI URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI	146
5.3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA – STANOVANJE SREDNJE GUSTINE (SS)	148
5.4.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA -STANOVANJE VEĆE GUSTINE (SV)	149
5.5.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE (SMN)	150
5.5.1	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE U ZONI SREDNJE GUSTINE – SPECIFIČNI USLOVI	151
5.5.2	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MEŠOVITE NAMENE U ZONI VISOKE GUSTINE – SPECIFIČNI USLOVI	152
5.6.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA POSLOVNIH I KOMERCIJALNIH DJELATNOSTI	152
5.7.	USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA	153
5.8.	USLOVI ZA KONZERVATORSKU RESTAURACIJU OBJEKATA U STATUSU ZAŠTIĆENIH NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE	154
5.9.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU VIŠESPRATNE GARAŽE	154



5.10. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOMUNALNIH SERVISA I INFRASTRUKTURNE POVRŠINE	154
5.11. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA I PRIHVATLJIV NIVO SEIZMIČKOG RIZIKA	154
5.12. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE	155
5.13. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA	156
5.14. USLOVI ZA ODNOŠENJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA	156
6.0. SMERNICE OBLIKOVANJA I UREĐENJA PROSTORA	
6.1 SMERNICE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	158
6.1.1 SMERNICE ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE I GRADITELJSKOG NASLEĐA	159
6.2 SMERNICE PEJZAŽNOG OBLIKOVANJA	160
6.2.1 OPŠTE SMERNICE UREĐIVANJA I OBLIKOVANJA OTVORENIH I REKREATIVNIH PROSTORA	160
6.2.2 INTEGRISANI SPORTSKO-REKREATIVNI I ZELENİ PROSTORI	161
6.2.3 POVEZUJUĆI SPORTSKO-REKREATIVNI I ZELENİ PROSTORI	161
6.2.4 PROSTORNI USLOVI ZA LETNJE SPORTSKE I REKREATIVNE SADRŽAJE	161
6.3 SMERNICE ZA RAZVOJ CENTRALNIH I KOMERCIJALNIH AKTIVNOST	162
6.3.1 NAČINI ORGANIZACIJE KOMERCIJALNIH CENTARA I AKTIVNOSTI	162
6.3.2 PROSTORNI USLOVI ZA CENTRALNE I KOMERCIJALNE AKTIVNOSTI	163
6.4 SMERNICE URBANISTIČKOG OBLIKOVANJA	164
6.4.1. SMERNICE ZA FORMIRANJE PROGRAMA SADRŽAJA I FUNKCIJA	164
6.4.2 SMERNICE ZA FORMIRANJE URBANISTIČKIH PARCELA	165
6.4.3 PRAVILA REGULACIJE URBANISTIČKIH SKLOPOVA	166
6.4.4 PRAVILA NIVELACIJE URBANISTIČKIH SKLOPOVA	167
6.5 SMERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA	167
6.5.1. OSNOVNA POLAZIŠTA	167
6.5.2. ELEMENTI OBLIKOVANJA I MATERIJALIZACIJA	168
6.6 SMERNICE ZA RAZVOJ SAOBRAĆAJA	168
6.6.1 OSNOVNI SAOBRAĆAJNI PRIORITETI ZA REŠAVANJE U FUNKCIJI PRINCIPA ODRŽIVOG RAZVOJA	168
6.6.2 UNAPREĐENJE STANDARDA U SAOBRAĆAJNOM DOMENU	168
6.6.3 MOGUĆNOST UVOĐENJA ALTERNATIVNOG JAVNOG GRADSKOG PREVOZA	169



## 0. UVODNE NAPOMENE

Skupština Opštine Budva je na osnovu Odluke o izradi Detaljnog Urbanističkog Plana Centra Budve (broj.D1-455/1 od 09. 02. 2006) pristupila izradi i ovog planskog dokumenta. Nakon obavljenog tendera (april-maj 2006.godine), izrada ovog dokumenta poverena je Arhitektonskom fakultetu iz Beograda kao obrađivaču i AG Infoplanu kao nosiocu izrade plana. Detaljni urbanistički Plan Centra Budve je urađen na osnovu programskog zadatka za izradu DUP-a „BUDVA – CENTAR“ ( br. 001-539/1 od 15. 02. 2006. godine) u svemu prema „Zakonu o planiranju i uređenju prostora“ ( Sl. list RCG, br. 28/5 od 05.05. 2005.) i članovima 23, 26 i 57 i poglavlju zakona 2.Izrada i donošenje planskog dokumenta.

Analičko-dokumentaciona osnova sa Atlasom razvojnih resursa i potencijala prezentovana je javnosti, krajem oktobra 2006.godine. Modelska osnova razvoja sa ponuđene 4 modelske opcije razvoja centra Budve (model primorskog grada, model kompakt grada, model vrtnog grada i model kula), prezentovana je decembra meseca 2006 godine članovima recenzije komisije i članovima upravnih struktura Opštine.

Prva radna verzija nacrtu DUP-a Centra Budve, predata je na uvid februara 2007.godine. U periodu od februara do decembra 2007. godine se radilo na praćenju, koordinaciji i usklađivanju DUP-a Centra Budve sa izradom Prostornog plana Opštine Budva i Generalnog plana Priobalnog pojasa Opštine Budva za sektor Budva-Bečići. Po usvajanju PPO i GUP-a, Nacrt DUP-a centra Budve predat je decembra 2008. godine, a plan je bio na javnom uvidu od 25. januara do 5. februara 2008.godine. Nakon dostave stručne ocene i ugrađenih predloga i mišljenja prihvaćenih od strane recenzije komisije, formiran je Predlog Detaljnog Urbanističkog Plana Centra Budve.

Predlog plana se sastoji iz 5 osnovna podglavlja:

1. Pristup i postupak izrade DUP-a
2. Postojeće stanje i polazne osnove razvoja centra Budve
3. Urbanističko rešenje centra Budve
4. Urbanističko tehnički uslovi
5. Smernice oblikovanja-uređenja prostora

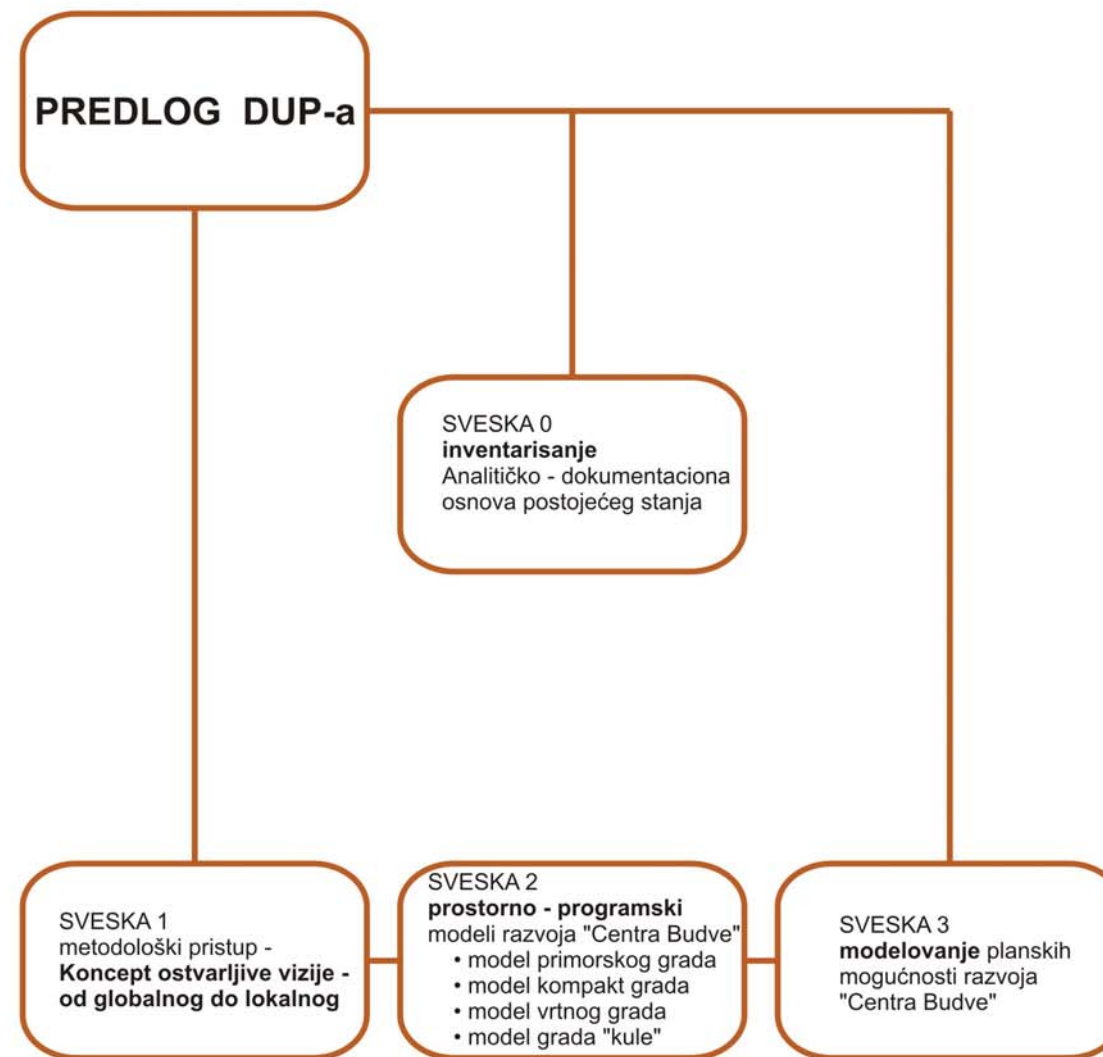
U okviru grafičkih priloga date su sledeće karte u razmeri 1:1000:

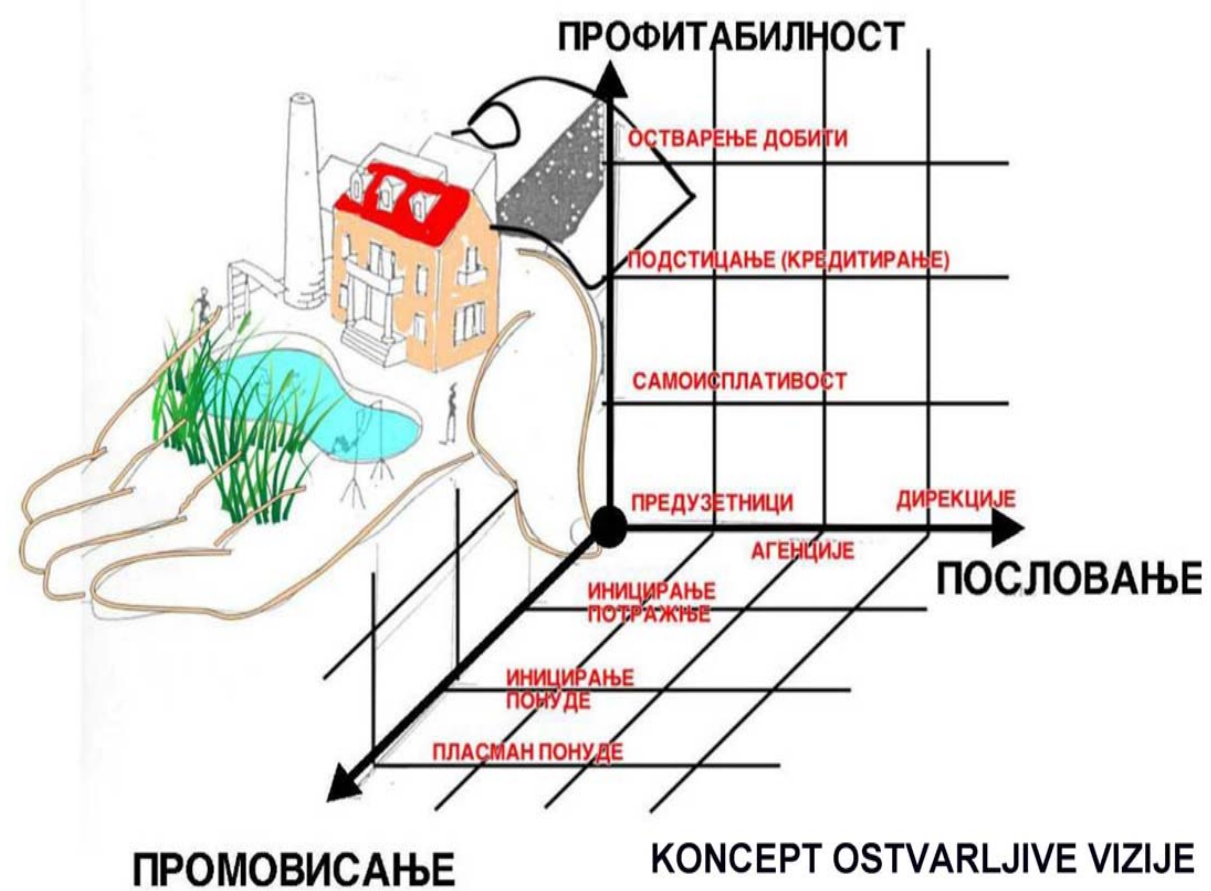
- Postojeće stanje sa granicom plana
- Izvodi iz PP Opštine i GUP-a Priobalnog pojasa opštine Budva za sektor Budva - Bečići
- Detaljna namena površina
- Organizacija saobraćaja sa zonama za smeštaj vozila
- Nacrt parcelacije sa analitičko-geodetskim elementima
- Regulaciono i Nivelaciono rešenje
- Urbanistički pokazatelji i ostvareni kapaciteti
- Plan saobraćaja – Generalno nivelaciono rešenje sa analitičko-geodetskim elementima
- Rešenja infrastrukture: vodovodna i kanalizaciona mreža i postrojenja, elektro-energetska mreža i postrojenja, telekomunikaciona mreža i postrojenja.

Prateću dokumentaciju DUP-a čine četiri sveske koje su predate naručiocu:

- Sveska 0 – „Inventarisanje“ - analitičko - dokumentaciona osnova postojećeg stanja
- Sveska 1 – Metodološki pristup - „Koncept ostvarljive vizije – od globalnog do lokalnog“
- Sveska 2 – „Prostorno-programski modeli razvoja“
- Sveska 3 – „Modelovanje planskih rešenja po konceptu „ostvarljive vizije“

## STRUKTURA PREDLOGA DUP-a





## 1.0. PRISTUP I POSTUPAK IZRADE DUP-a

- |  |   |
|--|---|
| 1.1. POLAZIŠTA I CILJEVI IZRADE DUP-a    | 1 |
| 1.2. METODOLOGIJA IZRADE DUP-a – koncept | 2 |
| 1.3. POSTUPAK IZRADE DUP-a               | 3 |



## POLAZIŠTA I CILJEVI IZRADE DUP-a

### Polazišta koja proizilaze iz urbanih povelja

#### Agenda 21 1992.

Na konferenciji u Riju, u Agendi 21, donešen je koncept održivog razvoja na globalnom nivou. Koncept održivog razvoja traga za građanskim pravima i blagostanjem za sve. On sadrži tri dimenzije: ekonomsku (što optimalnije korišćenje svih resursa), ekološku (utvrđivanje gornje granice upotrebe svih neobnovljivih resursa) i socijalnu (relativno ujednačena raspodela svih resursa).

U održivom razvoju i planiranju naselja, ostavljeni su sledeći strateški zadaci:

1. ograničenje širenja naselja;
2. multifunkcionalna struktura naselja;
3. fleksibilnost korišćenja prostora u naseljima;
4. ekološka revitalizacija životnog prostora;
5. očuvanje kulturnog i istorijskog nasleđa;
6. oblikovanje naselja i
7. obezbeđivanje zadovoljavajućih uslova u naseljima

#### Poglavlje Agende 21– Napori Ujedinjenih Nacija za bolju životnu sredinu u 21. veku

U poglavlju Agende 21 koje se odnosi na zaštitu životne sredine podvučeni su sledeći strateški zadaci:

1. minimiziranje otpada;
2. maksimizacija, po životnu sredinu, bezbedne ponovne upotrebe i reciklaže otpadaka;
3. unapređenje, po životnu sredinu bezbednog tretmana i odlaganja otpada;
4. proširnje službi za tretman otpada.

#### Nova Atinska povelja 1998.

Kod planiranja jednog grada treba voditi računa o okviru, lokalizaciji, društvenom kontekstu i glavnim resursima sektora.

Drugi faktori o kojima treba voditi računa su: reljef, klima, postojeće i predhodne strukture, zelenilo, kulturne i istorijske karakteristike, kao i administrativne granice.

Strateški ciljevi:

1. polifunkcionalnost zona;
2. srednjoročno i dugoročno planiranje, sa praćenjem trendova razvoja;
3. utvrđivanje ciklusa razvoja gradova - kao osnov za dugoročno planiranje;
4. pravičnija raspodela gradskih resursa, prema principima jednakosti i vodeći računa o lokalnim potrebama i pružanju pomoći;
5. prostorno uređenje grada ne treba obavljati na štetu mreže slobodnih prostora ili prirodnih koridora prema okruženju izvan gradova;
6. planiranje grada za sve – integrisati u kulturni, privredni i društveni život grada sve grupe ljudi;

7. obezbeđivanje participacije građana na lokalnom nivou, da bi se favorizovalo njihovo učešće u građanskom životu;
8. obezbeđivanje razgranate mreže društvenih i kulturnih objekata u blizini, kao i prostore na kojima se ljudi mogu izraziti ili upoznavati da bi se favorizovali ljudski kontakti i komunikacija;
9. šuvanje tradicionalnih elemenata i identitet gradske životne sredine;
10. favorizovanje mogućnosti najboljeg iskorištavanja tehnologije informacij;
11. ohrabrivati: zaštitu neobnovljivih resursa, štednju energije i najčistijih mogućih tehnologija, smanjenje otpada i njegovu reciklažu, fleksibilnost procesa odlučivanja da bi se dala veća podrška lokalnim zajednicama i razmatranje tla kao punopravnog resursa i regeneraciju gradskih neobrađenih predela;
12. treba upoznati tržišne snage da bi ih usmerili ka privatnom sektoru u cilju razvoja grada;
13. treba promovisati i pomoći uspostavljanje programa «Zdravih gradova», po normama Svetske zdravstvene organizacije. Ova akcija može biti vođena u isto vreme direktno, poboljšanjem kvaliteta smeštaja i čovekove okoline i indirektno, favorizujući smanjenje stepena zagađenosti i zaštitom retkih resursa.

#### Povelja o narodnom graditeljskom nasleđu, Meksiko, ICOMOS, 1999

##### Principi:

Čuvanje graditeljskog nasleđa se mora vršiti sa multidisciplinarnom stručnošću i uz prepoznavanje neizbežnosti promena i razvoja, kao i uz poštovanje uspostavljenog kulturnog identiteta zajednice.

Savremeni rad na narodnim građevinama, grupacijama građevina i naseljima treba da poštuje njihove kulturne vrednosti i njihov tradicionalni karakter.

Najbolje je ako se narodno graditeljstvo čuva održavanjem i zaštitom grupacija građevina i naselja reprezentativnih po karakteru za svaki pojrdini region.

Narodno graditeljstvo predstavlja sastavni deo kulturnog pejzaža i taj odnos mora se uzeti u obzir prilikom razvijanja strategija čuvanja.

Narodno graditeljstvo ne obuhvata samo fizički oblik i materijal građevina, konstrukcija i prostora, već i načine na koji se oni koriste i shvataju, kao i tradicije i nematerijalne asocijacije koje se vezuju za njih.

##### Protokol u Kjotu, Japan

Protokol u Kjotu je dogovor između zemalja širom sveta o smanjenju emisija onih gasova koji doprinose efektu "staklene bašte", pod okriljem Konvencije Ujedinjenih Nacija o Klimatskim promenama. Zemlje potpisnice ovog protokola su se obavezale da će smanjiti emisiju ugljen-dioksida i pet drugih gasova koji doprinose efektu "staklene bašte".

Ovaj protokol trenutno je potpisalo više od 160 zemalja širom sveta (koje emituju više od 55% štetnih gasova).

Principi kojih se treba pridržavati da bi se smanjila produkcija štetnih gasova:

1. reciklaža svih mogućih predmeta – ne samo otpada;
2. upotreba one ambalaže za proizvode koja iziskuje manje energije;
3. upotreba javnog gradskog prevoza – prvenstveno brodova, vozova, autobusa;
4. upotreba automobila koji zadovoljavaju standarde u pogledu emisije gasova;
5. insistiranje na pešačenju u naseljima i upotrebi biciklističkog saobraćaja;





6. zaštita zelenila i pošumljavanje tj. sadnja novog zelenila u naseljima i insistiranje na zaštitnom zelenilu duž puteva i gde god je to moguće;

7. korišćenje alternativnih vidova energije.

#### **Ciljevi planske dokumentacije za Budvu koji proizilaze iz predhodno navedenih povelja**

- **ograničenje širenja** naselja – insistiranje na „kompakt naselju“ - potrebno je da bi se zaustavila trajna potrošnja zemljišta, kao i poremećaji u okolnoj prirodi i predelu. Ovim se, pored zaštite obnovljivih resursa, doprinosi očuvanju apsorpcionih sposobnosti ekosistema i očuvanju zdravog biosistema;
- insistiranje na **multifunkcionalnoj struktura** naselja - mora postojati tipično mešovita funkcija naselja (svaka zona ili celina mora da ima zastupljene različite funkcije: stanovanje, rad, usluge, javne službe i sl.). Multifunkcionalna struktura naselja nosi u sebi sposobnost prilagođavanja na promene i omogućava razvoj u etapama;
- **fleksibilnost korišćenja** prostora u naseljima (predlažu se pored osnovne namene, dodatne i dopunske), podrazumeva stalno otvoren i povratni proces promena namena objekata i površina;
- **ekološka revitalizacija** životnog prostora:
  - uvažavanje prirodnih karakteristika prilikom gradnje objekta,
  - integrisanje stanovanja sa drugim funkcijama,
  - negovanje tradicionalne urbanističke forme (ulice, bloka, dvorišta, trga i parka) kao i primena elemenata tradicionalne arhitekture prilikom projektovanja objekata,
  - negovanje naseljskih struktura i ambijenata,
  - stvaranje razgranate strukture otvorenih prostora,
  - održavanje kontrasta između naselja i predela (Bečići),
  - davanje apsolutnog prioriteta masovnom javnom prevozu i nemotorizovanom saobraćaju,
  - rešavanje mirujućeg saobraćaja,
  - efikasno tretiranje tečnih i čvrstih otpadaka.
- treba se brižno ophoditi prema **kulturnom i graditeljskom nasleđu**, jer ono pored važnih ekoloških funkcija, ima i ulogu istorijskog pamćenja zajednice – treba obezbediti kvalitetne veze novoizgrađenih ambijenata sa zaštićenim delom grada;
- polaznu tačku za **oblikovanje naselja** predstavljaju fiziološki, bezbednosni i psihološki zahtevi ljudi. Psihološki zahtevi proizilaze iz potreba korisnika za različitim doživljavanjima grada. Grad mora da pruža mogućnost kontakata i susreta, ali i izdvajanja i ličnog integriteta;
- obezbeđivanje zadovoljavajućih uslova života podrazumeva **socijalno ujednačavanje**, odnosno obezbeđivanje zadovoljavajućih uslova stanovanja, rada, odmora, javnih službi, komunalne opremljenosti, snabdevanja i usluga za sve stanovnike grada, odnosno u svim njegovim delovima;

Osnovni **zadaci** na kojima se zasniva predloženo rešenje su:

- dopuna postojećih i izgradnja novih urbanih vrednosti:
  - očuvanje i unapređenje ambijentalnih celina – spajanje starih i novih urbanih vrednosti;
  - očuvanje identiteta naselja, negovanjem karakteristika primorskog grada;
  - očuvanje postojeće regulacije na mestima gde to bitno ne narušava planiranu urbanu matricu, uz očuvanje postojeće parcelacije i definisanje uslova za novu parcelaciju na neizgrađenim delovima naselja;
  - obezbeđivanje prostora za novu izgradnju;
  - rekonstrukcija pojedinih blokova i remodelacija pojedinih objekata;
  - izgradnja novih hotelskih kapaciteta.
- omogućavanje etapne realizacije pojedinih zona i kompleksa;

- planiranje novog centra formiranje nekoliko sekundarnih i tercijalnih centara;
- formiranje novih poslovnih zona, uz razvoj tercijalnog sektora;
- izgradnja i uređenje sportskih, rekreativnih i slobodnih neuređenih zelenih površina;
- omogućiti prostornu distribuciju javnih službi u funkciji ravnopravnog ostvarivanja potreba lokalnog i gravitirajućeg stanovništva;
- razvoj saobraćajnog sistema kroz uspostavljanje harmoničnog odnosa korišćenja zemljišta i prevoznih zahteva i kapaciteta, čime se na dostupan i održiva način povećava nivo usluge i bezbednosti saobraćaja:
  - rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih saobraćajnica, uobličavanjem urbane matrice i utvrđivanjem optimalnog režima saobraćaja;
  - istraživanje i redukcija potreba za prevozom zahvaljujući razumnoj lokaciji aktivnosti, prema prirodi i razvoju mešovitih zona, kao i prostornog uređenja efikasnih struktura integracije između različitih načina prevoza;
  - uvođenje biciklističkih staza;
  - planiranje mreže pešakih staza;
  - obezbeđivanje potrebnih parking mesta i garaža za postojeće i planirane sadržaje;
  - rešavanje i unapređivanje sistema javnog gradskog i prigradskog prevoza;
  - iskoristiti prednosti koje postoje u pogledu razvoja intermodalnog transporta (morski/drumski);
- rekonstrukcija postojeće i izgradnja nove komunalne infrastrukture;
- izgradnja sistema za prečišćavanje vode.

## **1.2. METODOLOGIJA IZRADE DUP-a – KONCEPT „OSTVARLJIVE VIZIJE“**

Koncept **otvorenog regulacionog plana** proizašao je iz **metodologije ostvarljive vizije**<sup>\*</sup>, čiji je cilj da se formira **plansko rešenje**, koje će istovremeno biti **ostvarljivo i vizionarsko**, a to znači da svojim postavkama proizađe iz stvarnih resursa i potencijala koje prostor (u širem kontekstu sagledavanja) poseduje, a da usmerenošću ka budućnosti i odnosom otvorenosti i determinisanosti svojih planskih parametara, omogući ostvarenje visokokvalitetnog kontinualnog razvoja, kako u prostoru, tako i kroz vreme. Ovo u konkretnom slučaju znači da planski parametri razvoja, stepen svoje otvorenosti i determinisanosti treba da stave u funkciju planske vizije, a da proizađu iz stvarnih prostorno-fizičkih i funkcionalnih uslova.

Model **ostvarljive vizije** – koncept „otvorenog plana“, zasniva se na principima planiranja **održivog razvoja**, mehanizama formiranja **tržišne, ponude** planskog razvoja, participativnog (demokratskog) učešća svih zainteresovanih aktera (državnih, lokalnih, investitora, građana i drugih) i mogućnostima kompjuterskog modelovanja urbanog razvoja, kroz formiranje više opcionih modela, što će omogućiti **pravovremeno** sagledavanje efekata predloženih modelskih opcija.

**OTVORENOST PLANA** se zasniva na „stepenovanoj“ otvorenosti planskih parametara i to:

**I nivo** Najmanje otvorenosti (ili potpune determinisanosti) su tehnički sistemi - trase i profili saobraćajnih i infrastrukturnih koridora koji apsolutno neophodno treba da budu **determinisani**, i u prostoru **jasno definisani**, a eventualno, kroz vreme, fazno planirani.

<sup>\*</sup> Pogledati širi prikaz metodologije konceta „ostvarljive vizije“



**II nivo** Delimična otvorenost se odnosi na formiranje „planskog okvira“ mogućnosti gradnje na principima definisanja uslova „od minimalnih...do maksimalnih“ planskih parametara, kao što su:

- **Linije građenja** kojima se definiše prostorni okvir na javnom i unutrašnjem prostoru, u okviru koga je moguće graditi.
- 
- **Maksimalno moguće zone zauzeća** prostora na svim prostornim nivoima
- **Do maksimalno moguće spratnosti** (a u funkciji održavanja ekološkog balansa) pri čemu je moguće graditi i manje spratnosti

**III nivo** Najveća otvorenost odnosi se na namensko-sadržajni nivo, kao otvorena mogućnost smeštanja u navedeni planski okvir različitih sadržaja, kroz različite kombinacije, što će se kroz plan opsega mogućih namena strukturirati, a kroz smjernice definisati način kombinovanja sadržaja.

Ovako postavljen odnos „otvorenost i determinisanost planskih parametara“, omogućava UPRAVLJANJE promenama u prostoru kroz vreme od strane upravljačkih struktura (državnih, lokalnih), stručnih aktera (opštinskih službi, komunalnih i državnih institucija), uz učešće zainteresovanih aktera (građana, investitora, stručnjaka...).

Krajnji cilj je **kreiranje i ostvarenje najkvalitetnijeg, najatraktivnijeg i najefektnijeg** rešenja.

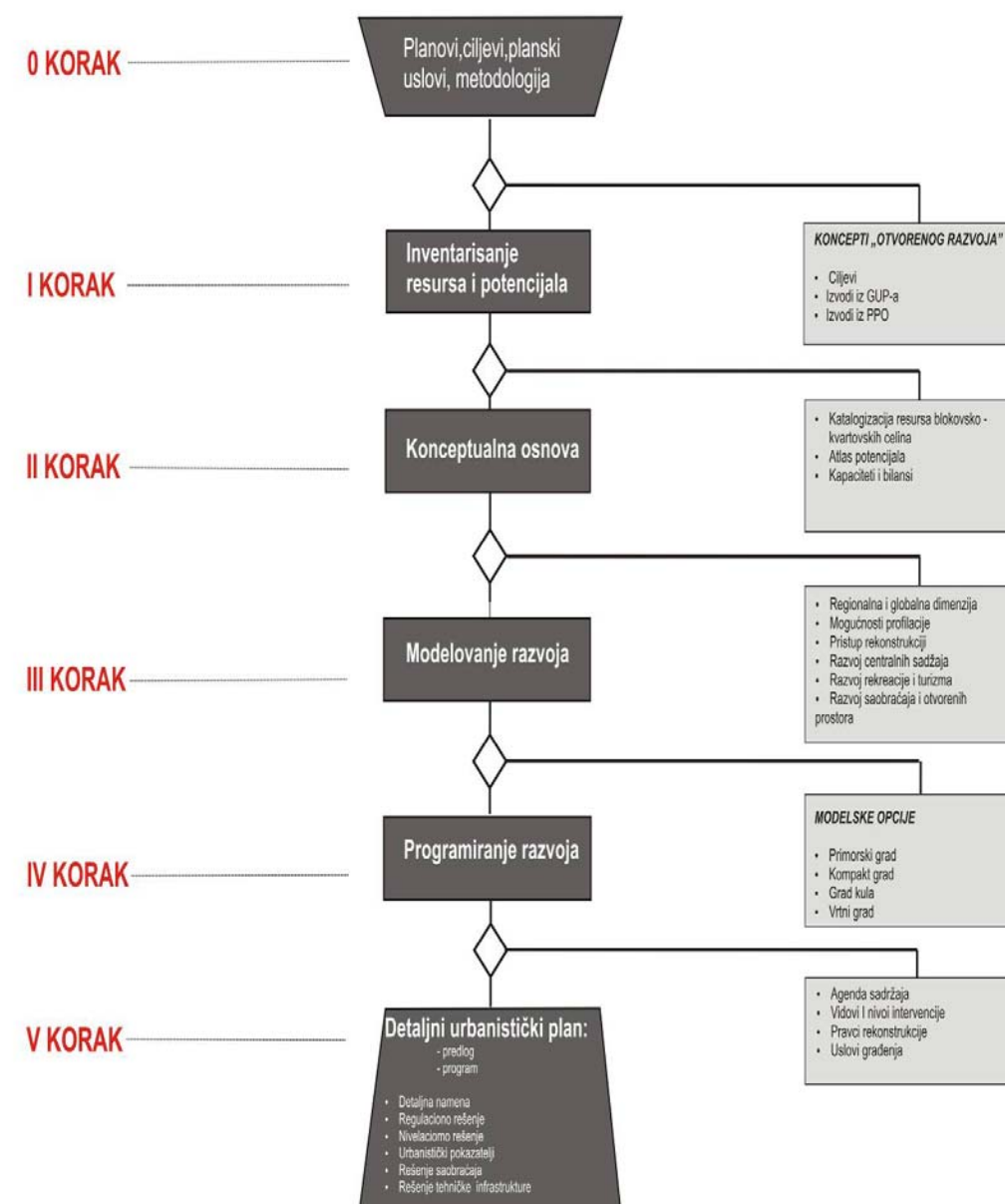
Sve to zahteva primenu **PLANSKE PROCEDURE** kao skup svih koraka kroz koje treba proći i definisanje mesta i uloge svih zainteresovanih (i odgovornih) aktera.

### 1.3. POSTUPAK IZRADE DUP-a

Kao što je napred rečeno, postupak izrade DUP-a je izvršen po proceduri **koncepta ostvarljive vizije\***, koja se sastoji iz više metodskih koraka. Svaki od faznih koraka predstavlja metodsku celinu, kojom se jedan od nivoa problema rešava. U tom kontekstu, tokom izrade DUP-a prošlo se kroz sledeće korake:

**I korak** Inventarisanje je imalo za cilj formiranje „analitičko-dokumentacione osnove“, pri čemu je izvršeno detaljno evidentiranje svih resursa i potencijala u prostoru. To je izvršeno kroz formiranje kataloških listova za svaku blokovsku celinu u prostoru, u okviru kojih su vrlo precizno izvršene programske analize: funkcionalne, prostorno-fizičke, regulacione i uređajne. Za svaki blok su izračunati urbanistički pokazatelji postojećih uslova i to: indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i bruto građevinska površina. (sl.1)  
Na nivou celina izvršeno je kartiranje svih podataka (sl.2).  
Veoma je važno da se ova faza inventarisanja stanja u prostoru, prezentovala pred građanima Budve i Bečića.

## POSTUPAK IZRADE DETALJNOG URBANISTIKOG PLANA



\* Detaljni prikaz "Koncepta ostvarljive vizije" može se pogledati u okviru sveske I

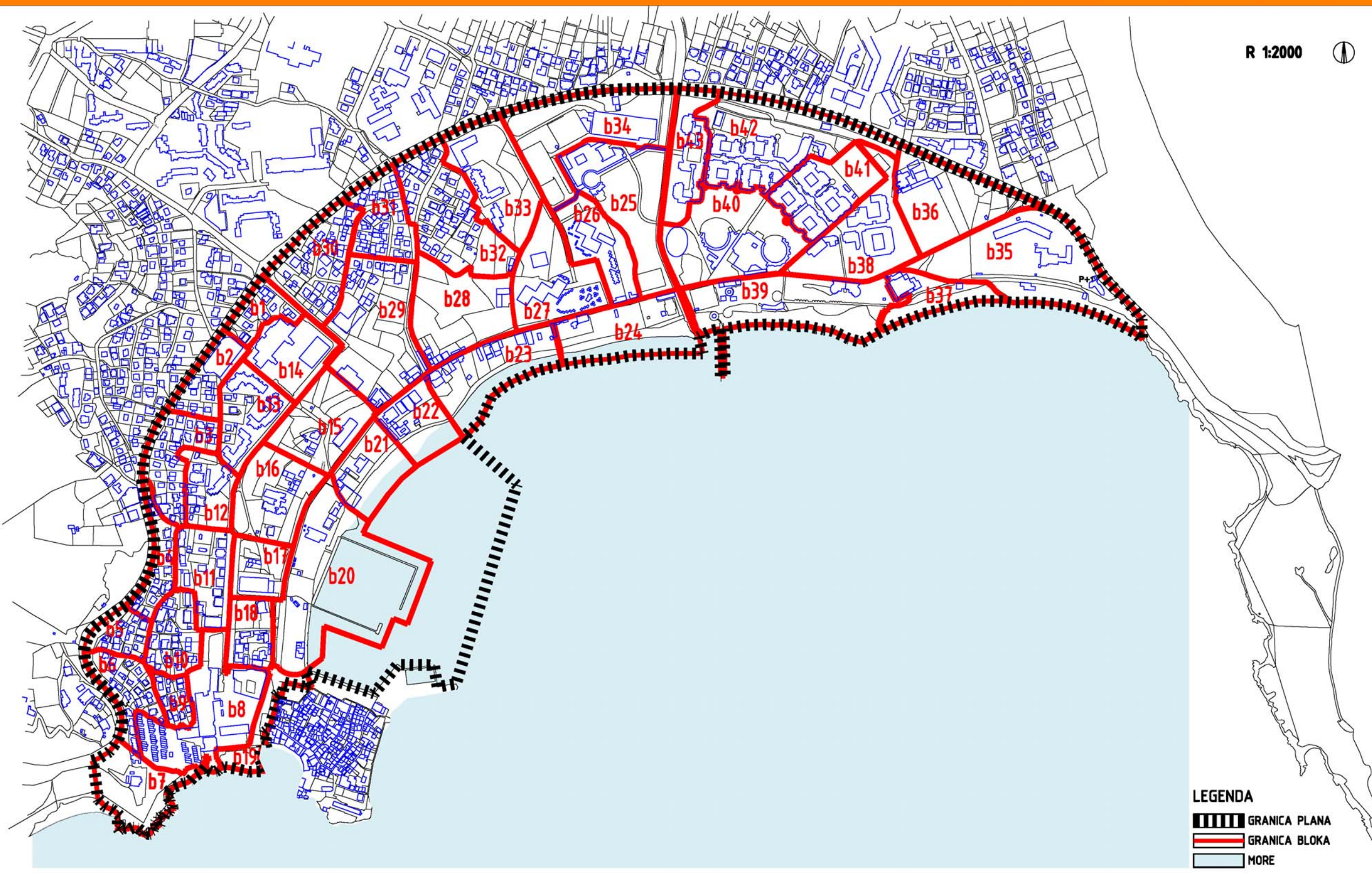




# POSTOJEĆE STANJE – KODIFIKACIJA BLOKOVA



R 1:2000



**LEGENDA**

	GRANICA PLANA
	GRANICA BLOKA
	MORE

BUDVA  
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

sl. 1. Karta- kodifikacijablokova

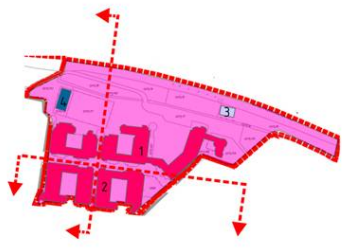




**PROGRAMSKE ANALIZE**

**FIZIČKA STRUKTURA**

spratnost i bonitet objekata



1



2



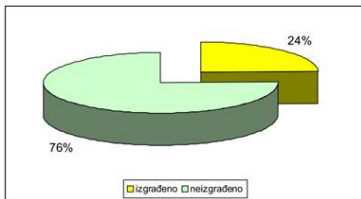
3



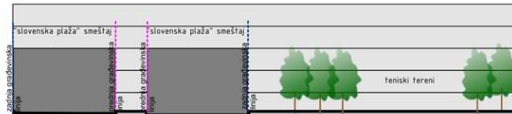
4

- BONITET**
- dobar
  - zadovoljavajući
  - loš
  - objekat u izgradnji
  - privremeni objekat
- LEGENDA**
- izgrađeno
  - neizgrađeno

ODNOS IZGRAĐENOG I NEIZGRAĐENOG PROSTORA



**PODUŽNI PRESEK**



**POPREČNI PRESEK**



**KARAKTERISTIKE FIZIČKE STRUKTURE**

izgrađeni prostor – fizička struktura

1-2 smeštaj hotelskog kompleksa "slovenska plaža", povezani su pasarelama u mediteranskom stilu. kaskadno se penju do visine P+1+Pk. svaki objekat ima atrijum u kome je zelenilo i klupe za sedenje, prednji frontovi ovih objekata formiraju šetalište sa uslužno-postovnim delatnostima koje se nalaze u prizemlju. osnova je "p" oblika ali je fasada veoma razučena. unutrašnje fasade imaju kolonade stubova sa lučnim gredama. krov je kos, običen crepom. konstrukcija je masivna, fasade su obojene belom bojom sa plavim kapcima.

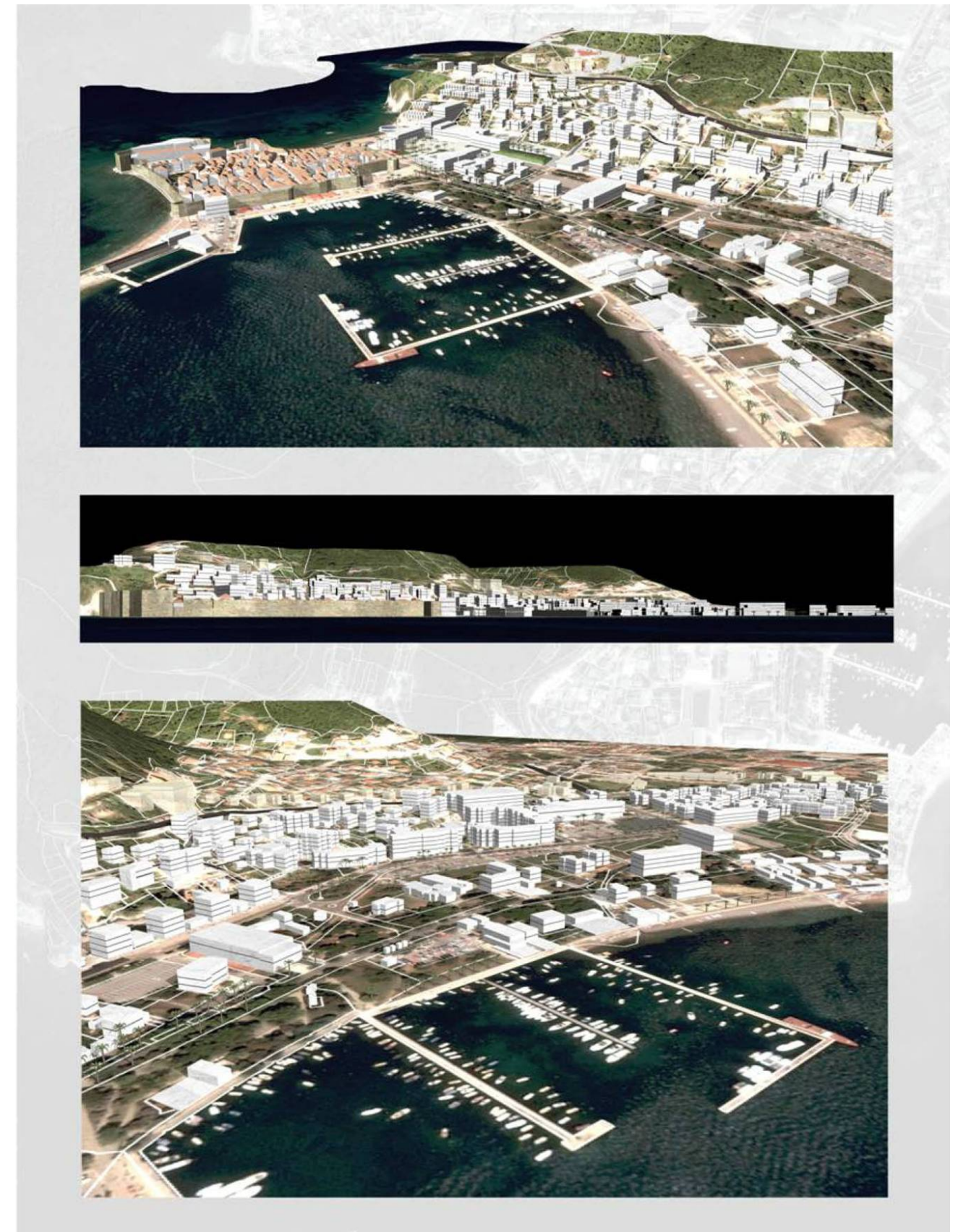
3 privremeni prizemni objekat, skeletne konstrukcije, skelet od drveta, zidovi – paneli, kombinacija bele i braon boje pravougaona osnova, krov na dve vode.

4 kafe teniskih terena masivne konstrukcije, fasade su omalterisane plavo-belom bojom, ima kolonadu stubova povezanih lukovima. osnova opravougaona, krov ravan.

**KAPACITETI**

Površina bloka	33806 m <sup>2</sup>	Spratnost	P, P-1+Pk
<b>POKAZATELJI</b>			
Stepen zauzetosti	24.94%	Stepen izgrađenosti	0.79
Gustina stanovanja	-	BRGP	24.756 m <sup>2</sup>

sl. 2. Primer katalošog lista za blok 36



sl.3 3d modeli – postojeće stanje





sl.3 3d modeli – primorskog grada

**II korak** Istraživanje pozicije i značaja Budve i Bečića „od globalnog do lokalnog“ sa ciljem utvrđivanja nivoa i vrste planskih promena koje treba uneti u budući razvoj centra Budve i Bečića, čime će se izvršiti profilacija razvoja na **regionalnom i globalnom nivou**.

U tom smislu urađeno je istraživanje:

- Analiza regionalne i globalne dimenzije pozicije Budve i Bečića
- Profilacija Budve i Bečića kao turističkog i ekskluzivnog brenda na globalnom nivou
- Mogućnosti umrežavanja Budve i Bečića na lokalnom (opštinskom), regionalnom (primorskom, državnom u jugoistočnoevropskom) i globalnom (evropskom i svetskom nivou).

Prikaz rezultata dat je u okviru posebne Sveske I, pod naslovom „Metodološko-pristupna osnova razvoja Budve-centra i Bečića“ – „od globalnog do lokalnog“.

**III korak** Modelovanje razvoja Budve i Bečića kao osnovni korak na putu dolaska do „ostvarljive vizije“, razvoja Budve odvijalo se kroz formiranje 4 modelske opcije i to:

- **Model „PRIMORSKOG GRADA“** sa ciljem da se utvrde mogućnosti zadržavanja (pa čak i vraćanja) što veće autentičnosti starih gradova, koji su nastajali uz morske obale, direktno se na njih naslanjale i razvijale linearno uz more (sl.3).

PRIMORSKI GRAD – DETALJNA NAMENA POVRŠINA



- **Model „KOMPAKT GRADA“**, ima za cilj sagledavanje buduće (najverovatnije) I faze razvoja Budve i Bečića, koja će nastati na principima maksimalne moguće popunjenosti budućom izgradnjom, uz zadržavanje određene prosečne visine objekata (sl.4).

KOMPAKT GRAD – KOMPAKT GRAD – 3D MODEL



sl.4 3d modeli – kompakt grada



- **Model „GRADA KULA“**, ima za cilj unošenje iskustava drugih savremenih svetskih turističkih gradova (Vankuver, Long Bič, ...) kod kojih izgradnja ide u visinu u obliku „kula“, čime dolazi do oslobađanja i povećanja otvorenih prostora, a pogotovo prostora uz morsku obalu (sl.5)

#### GRAD KULA – 3D MODEL



sl.5 3d modeli – grada kula

#### VRTNI GRAD – 3D MODEL



Sl6. 3d modeli – vrtnog grada

Rezultati ove faze rada prikazani su u okviru posebne Sveske II – **Modelske osnove razvoja Centra Budve.**





**IV korak** Modelovanje URBANISTIČKOG REŠENJA PO KONCEPTU „OSTVARLJIVE VIZIJE“ je korak kroz koji su konkretizovani rezultati prethodnih faza rada i sublimirane mogućnosti, vidovi i pravci razvoja, kako za centar Budve, tako i za područje Bečića.

Rad u okviru ovog koraka odvijao se kroz dve faze:

A. Utvrđivanje programsko-razvojnih mogućnosti kako celine, tako i pojedinih prepoznatljivih podcelina, i blokova (evidentiranih u I koraku – inventarisanje), kao osnovnih inicijalnih jedinica razvoja (primer kataložnog lista potencijala sl 7.).

B. Modelsko-razvojno rešenje kvartova je konkretizovanje do nivoa planskog rešenja, po konceptu „otvorenog regulacionog plana“ i to kroz dve methodske (pod)faze:

- razvoj na nivou **kvarta** (odnosno bloka) modelske ponude, koju nude 4 modelske opcije („primorski, vrtni, kompaktni i grad kula“) za predmetno područje iz koga je moguće izabrati najpovoljnije uslove regulacije, nivelacije i određenih sadržaja,
- formiranje „otvorenog regulacionog rešenja“ u vidu planskog okvira razvoja „od minimalno neophodnih uslova do maksimalno dozvoljenih uslova“ buduće intervencije u prostoru.

## RAZVOJNE MOGUĆNOSTI \_\_\_ BUDVA

## PLANSKE MOGUĆNOSTI \_\_\_ BUDVA

**KATALOŽNI LIST** PROGRAMSKA ANALIZA  
strana 1 od 10  
ZONA: 337-1

**RAZVOJNE MOGUĆNOSTI**

**POSTOJEĆE STANJE**

**MINIMALAN NIVO PROMENA**

FUNKCIONALNE PROMENE	REGULACIONE PROMENE	PROMENE FIZIČKE STRUKTURE
... (text describing functional changes)	... (text describing regulatory changes)	... (text describing physical structure changes)
... (text describing functional changes)	... (text describing regulatory changes)	... (text describing physical structure changes)
... (text describing functional changes)	... (text describing regulatory changes)	... (text describing physical structure changes)
... (text describing functional changes)	... (text describing regulatory changes)	... (text describing physical structure changes)
... (text describing functional changes)	... (text describing regulatory changes)	... (text describing physical structure changes)
... (text describing functional changes)	... (text describing regulatory changes)	... (text describing physical structure changes)
... (text describing functional changes)	... (text describing regulatory changes)	... (text describing physical structure changes)

**KATALOŽNI LIST** PROGRAMSKA ANALIZA  
strana 2 od 10  
ZONA: 337-2

**OPŠTI PODACI**

**MODELSKE OPCIJE**

- grad kula
- primorski grad
- vrtni grad
- kompaktni grad

**MODELSKA PREISPITIVANJA**

presek 1-1

presek 2-2

**3D MODELI**

S17. primer – kataložni list potencijala

S17. primer – kataložni list potencijala

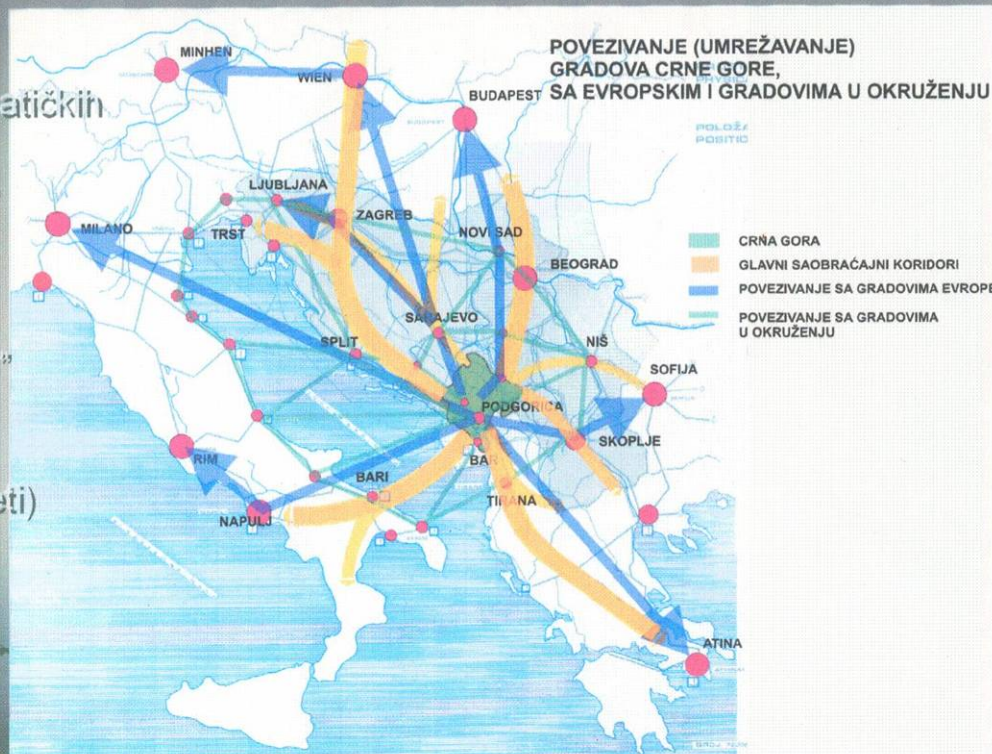
Detaljni postupak i rezultati ovog IV koraka, dati su u okviru Sveske III pod naslovom – **Programsko-planske mogućnosti modelovanja Centra Budve.**



## Umrežavanje Budve i Bečića sa gradovima u neposrednom i širem okruženju

### Umrežavanje sa gradovima Evrope i Balkana

- ✓ nivo saobraćaja
- ✓ Nivo savremenih informatičkih tehnologija
- ✓ nivo poslovne saradnje
- ✓ nivo kulturne saradnje
- ✓ ekskluzivni zabavni Sadržaji
- ✓ mreža starih "istorijskih" Gradova
- ✓ sportsko-rekreativni Sadržaji (takmičenja, susreti)



## 2.0. POLAZNE OSNOVE RAZVOJA

2.1.	OD GLOBALNOG ... DO LOKALNOG	10
2.2.	URBOEKONOMIJA	13
2.3.	PRISTUP REKONSTRUKCIJI I REMODELACIJI CENTRA BUDVE PREMA MEĐUNARODNIM ISKUSTVIMA	14
2.4.	POLAZNE OSNOVE RAZVOJA SAOBRAĆAJA	15
2.5.	POLAZNE OSNOVE UREĐIVANJA PROSTORA ZA REKREACIJU I TURIZAM	16
2.6.	POLAZNE OSNOVE RAZVOJA CENTRALNIH I KOMERCIJALNIH AKTIVNOSTI	17
2.7.	IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE BUDVA	18
2.8.	IZVOD IZ GUP-a PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA ZA SEKTOR: BUDVA – BEČIĆI	21





## 2.1. OD GLOBALNOG ... DO LOKALNOG

Sledeći logiku nove urbane atraktivnosti, Detaljni urbanistički plan Budva centar formuliše pravila, strategije i rešenja koja predstavljaju osnovu budućem razvoju, zasnovani na:

- poziciji u kontekstu globalne/regionalne ekonomije,
- integraciji u sisteme gradova u svom okruženju,
- povezivanju sa ruralnim prostorima i prirodnim okruženjem,
- formiranju gradova-regiona.

Imajući u vidu postojeće stanje posmatranog područja, može se reći da se kao potencijali Budve (sa Bečićima) izdvajaju:

- mogućnost formiranja transgraničnih priobalnih koridora;
- urbani lik starog dela grada - postojanje nasleđenog identiteta;
- visoko zastupljena tradicionalna turistička ponuda,

### Načini profilacije Budve kao centra na međunarodnom nivou

Razvoj i unapređenje područja Budve i Bečića moraju se zasnivati, pre svega, na težištima savremene atraktivnosti kao što su:

- kvalitet životne sredine;
- urbani kvalitet;
- kulturna aktivnost;
- urbani turizam;
- istraživanja;
- nove tehnologije.

Stoga se, kao osnovni ciljevi Detaljnog plana, izdvajaju:

- podizanje konkurentnosti;
- ravnomeran razvoj regionalnih veza;
- potenciranje prirodnih vrednosti i specifičnosti;
- afirmisanje kulturnih potencijala kao tačaka regionalne prepoznatljivosti;
- razvijanje mreža tehničko-tehnološke i saobraćajne infrastrukture;
- formiranje efikasnijih mreža zasnovanih na upotrebi novih tehnologija, mehanizmima tržišta i poštovanju evropskih ekoloških preporuka/ograničenja;
- simultano stvaranje mreža između urbanog i ruralnog područja.

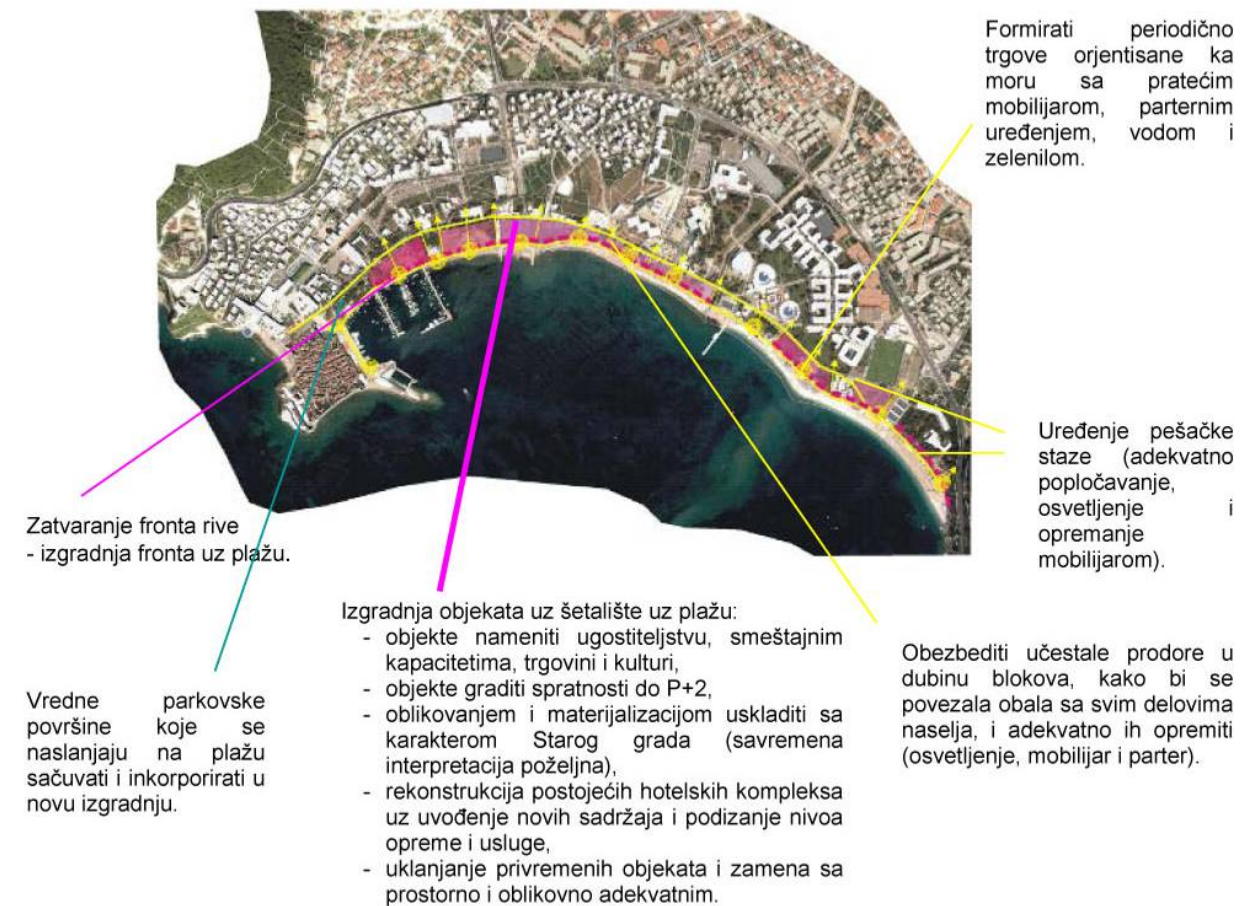
Detaljni plan mora pružiti moderan okvir za budući razvoj Budve, zasnovan na pravilima nove atraktivnosti, otvorenosti, dinamičnosti i visoke konkurentnosti.

### Kreiranje i profilacija brenda Budve

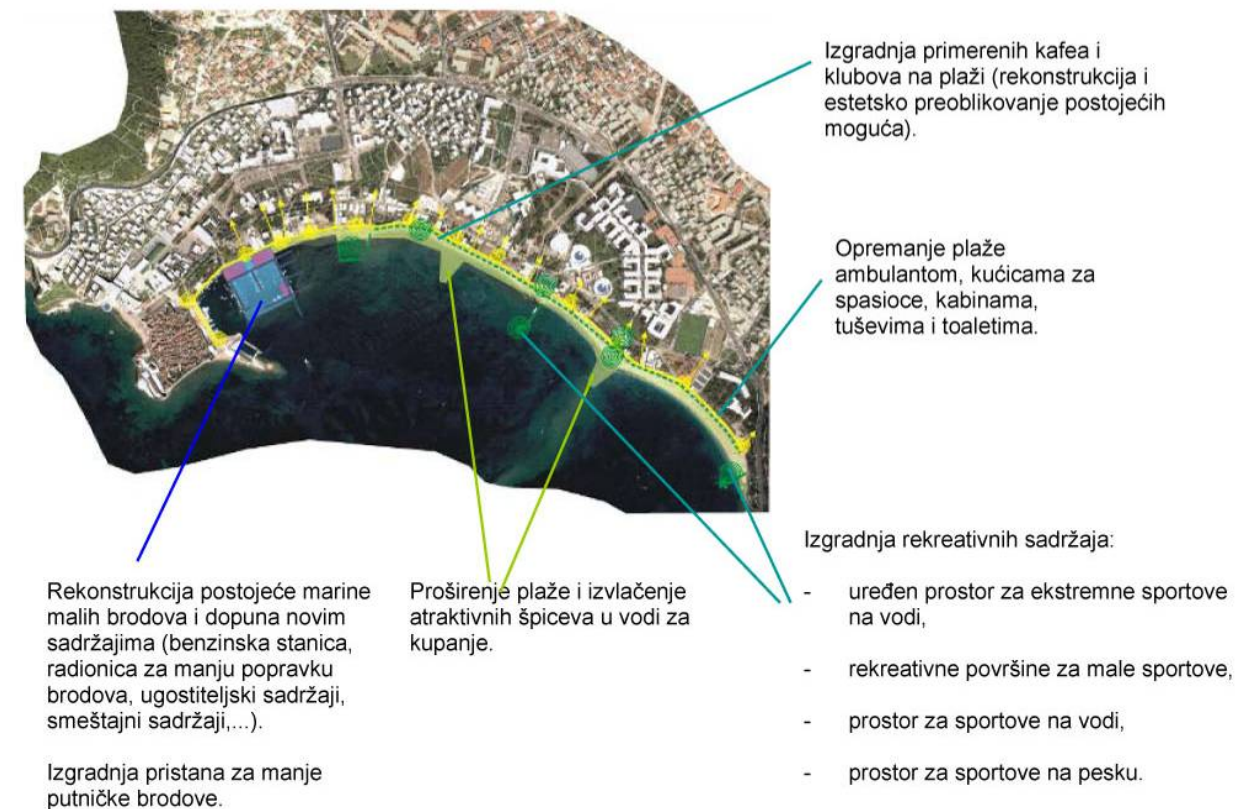
Osnovni ciljevi koji treba da se postignu kreiranjem brand-a Budve su:

- izdvajanje Budve na globalnoj sceni iz mnogobrojne ponude sličnih letovališta na Jadranu, u Evropi i Aziji,
- kreiranje prepoznatljive i jedinstvene slike Budve,
- kreiranje brand-a Budve kao atraktivnog i dinamičnog letovališta sa ponudom velikog broja sadržaja i dešavanja,
- privlačenje što većeg broja turista,
- povezivanje istorijskog i savremenog aspekta Budve u jedinstvenu prepoznatljivu celinu.

### Predlog potrebnih intervencija u obalnom područja Budve u procesu profilisanja brand-a.



### Predlog potrebnih intervencija na plaži Budve u procesu profilisanja brand-a.







### Predlog potrebnih intervencija u prostoru Budve između magistrale i Slovenske ulice u procesu profilisanja brand-a.

**Adekvatno iskorišćenje potencijala blokova u unutrašnjosti Budve:**

- prenamena blokova koji se oslanjaju na glavne saobraćajnice i magistralu iz namene porodičnog stanovanja u namenu hotelskog smeštaja u više malih hotela sa zajedničkim internim dvorištem ili velikog hotelskog kompleksa,
- izgrađene blokove rekonstruisati kako bi se obezbedio prostor za parkiranje i zelene površine za boravak gostiju.

**Periodično uvođenje atraktivnih sadržaja kao žižnih tačaka koje će usmeravati kretanje i privlačiti posetioce, kako bi ceo prostor Budve žive (kultura, trgovina, zanatstvo, zabava...).**

**Uklanjanje neadekvatnih privremenih objekata uz Slovensku ulicu i zamena sa prostorno i oblikovno adekvatnim (zadržavanje iste namene moguće).**

**Smeštajni kapaciteti:**

- izgradnja novih visoko uređenih hotelskih kompleksa (zatvorena forma bloka preporučena),
- Izgradnja nekoliko manjih hostela za privlačenje posebne kategorije posetilaca,
- Izgradnja spa i wellnes centara.

**Izgradnja kontinualnih pešačkih staza koje povezuju blokove.**

Ritmično uvođenje trgova u unutrašnjosti blokova kako bi se ceo prostor Budve oživeo i učinio atraktivnijim.

**Izgradnja rekreativnih sadržaja:**

- uređen prostor za ekstremne sportove (otvoreni i zatvoreni),
- prostor za male sportove (otvoreni i zatvoreni),
- otvoreni i zatvoreni bazeni.

### Predlog moguće izgradnje novih atraktivnih tačaka u Budvi za potrebe profilacije kao globalnog turističkog i atraktivnog brand-a.

**Korišćenje prirodnih vidikovaca za izgradnju ugostiteljski i kulturnih sadržaja i smeštajnih kapaciteta.**

**Izgradnja adekvatnih pešačkih prilaza do vidikovaca (blagih nagiba sa rampama ili elevatora koji će ih povezivati sa donjim delom Budve).**

**Izgradnja visoko uređenih hotelskih kompleksa.**

**Izgradnja spa i wellnes centara.**

**Izgradnja novih atraktivnih sadržaja:**

- letnje scene/amfiteatra u centralnom delu Budve,
- zatvorenog pozorišta / bioskopa,
- spa i wellnes centara,
- uređenih prostora za ekstremne sportove (otvorenih i zatvorenih).

**Izgradnja:**

- savremenog kongresnog centra (kako bi se proširila turistička sezona na celu godinu),
- rekonstrukcija sajamskog prostora (sajmovi nautike, ribolova....).

**Izgradnja:**

- letnje scene/amfiteatra u centralnom delu Budve,
- zatvorenog pozorišta / bioskopa
- izložbene galerije
- prostora namenjenog prodaji umetničkih i zantskih predmeta.

### Predlog mogućih intervencija za izgradnju novih simbola Budve u blizini obale za potrebe profilacije kao globalnog turističkog i atraktivnog brand-a.

**Izgradnja ugoditeljskog objekta (klub/restoran) na/u vodi-svojevrsna atrakcija Budve i dopuna atraktivnoj ponudi zabave i noćnog života Budve, kao jednog od njenih glavnih obeležja.**

**Izgradnja "nove" tvrđave na istočnom delu Budve:**

- pandan Starom gradu,
- savremeni materijali i arhitektonska obrada,
- namena (jedna od ili spoj više):
  - distrikt kulture (letnje scene, pozorišta, bioskopi, muzeji, galerije...),
  - mesto održavanja alternativnog i modernog "Grada teatra-alt", izložbi savremene umetnosti, bijenala, filmskog festivala...
  - ugostiteljski objekti,
  - ekskluzivni hotelski kompleks,
  - muzej moreplovstva,
  - akvarijum,
  - aqua-park
  - centar ekstremnih sportova.

**Izgradnja atraktivnog centra sportova na vodi i ekstremnih sportova u moru (tribine, igrališta na plutajućim platformama u vodi i u zatvorenim sistemima pod vodom).**

**Izgradnja sisema trgova na vodi.**

### Predlog mogućih intervencija za izgradnju novih simbola Budve za potrebe profilacije kao globalnog turističkog i atraktivnog brand-a.

**Izgradnja novih marina za putničke brodove (više mogućih lokacija)-neophodan element za privlačenje turista i razvoj nautičkog turizma.**

**Izgradnja pristana za velike putničke brodove (više lokacija)-nezaobilazni element za zadržavanje turista na krstarenjima u Budvi.**

**Izgradnja specijalnog turističkog kompleksa izrazite ekskluzivnosti-kompleks vila za iznajmljivanje na platformama u moru.**

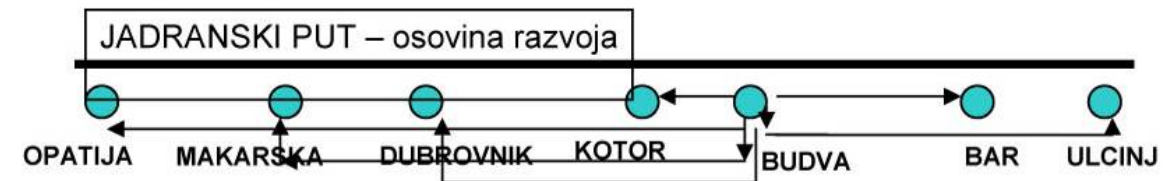
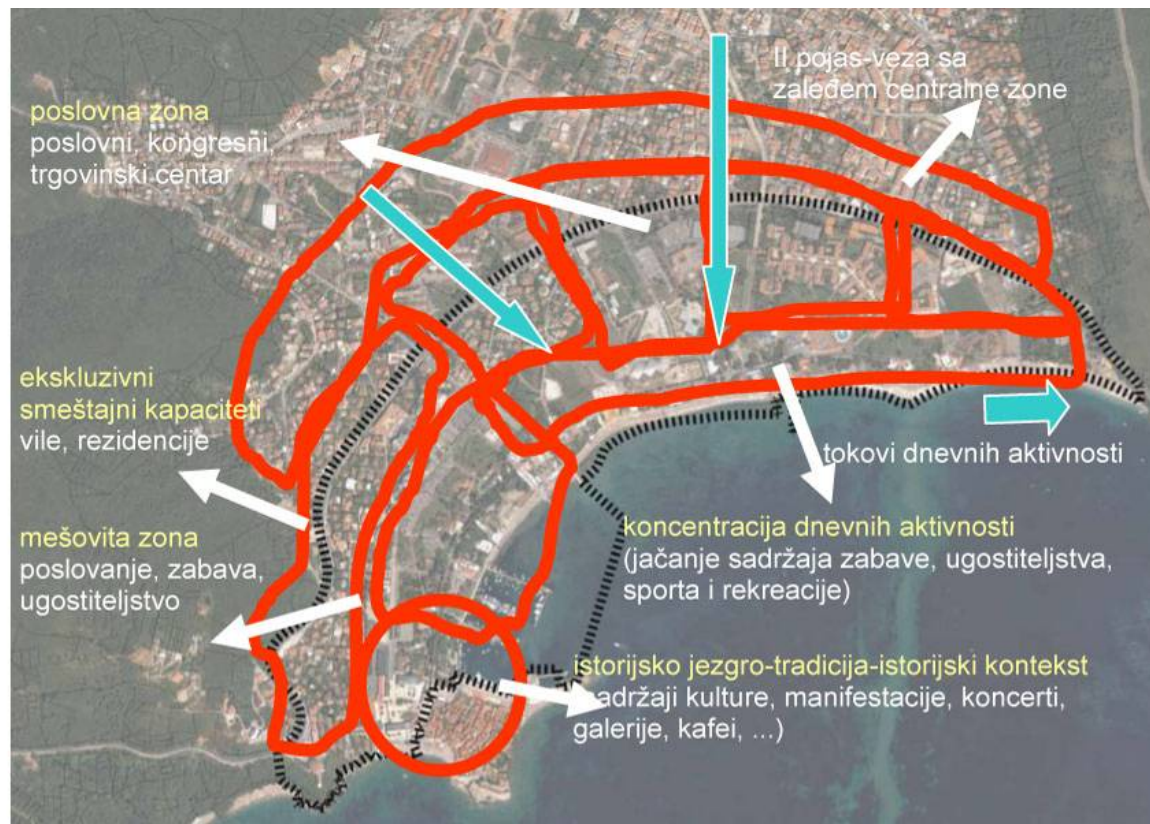
**Izgradnja pešačkog mosta koji bi povezivao Stari grad i ostrvo Sv. Nikola: aktiviranje i puno iskorišćenje potencijala ovog ostrva, kreiranje prepoznatljivog motiva Budve-elementa brand-a.**





## PLANSKO-PROGRAMSKI OKVIR UMREŽAVANJA BUDVE U ODNOSU NA ŠIRE OKRUŽENJE

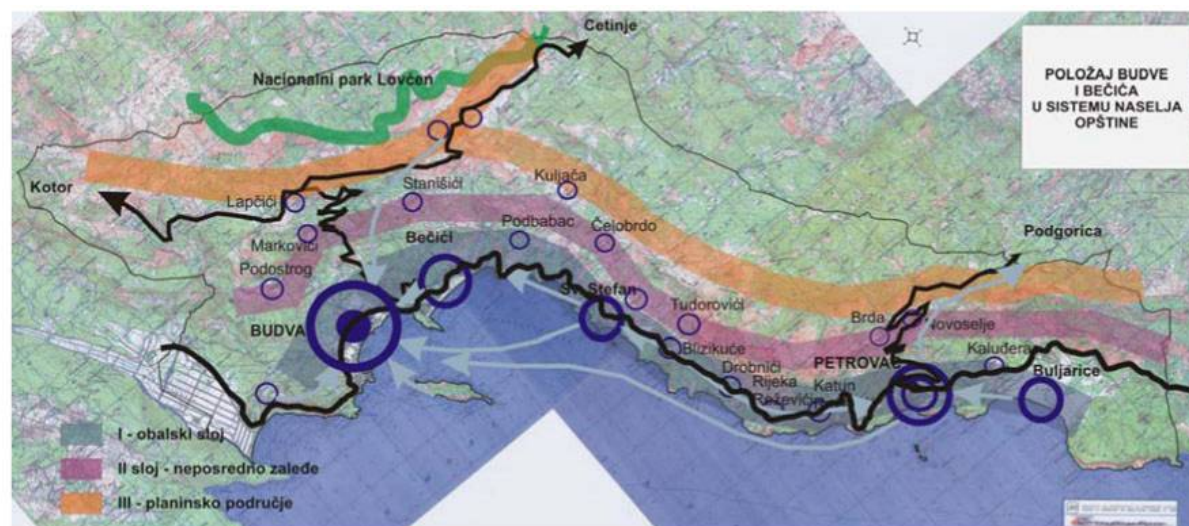
## Povezivanje sa turističkim centrima u Primorju



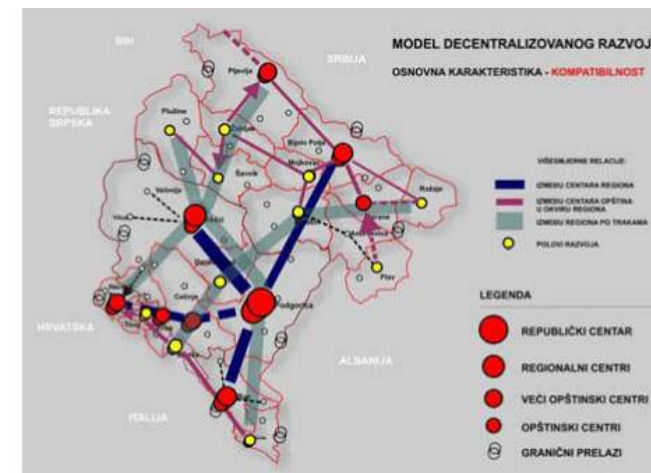
- ✓ saobraćajno povezivanje
- ✓ pomorski i nautički turizam
- ✓ jednodnevni/vikend izleti
- ✓ poslovna saradnja
- ✓ kulturna saradnja (zajedničke putujuće manifestacije)
- ✓ mreža istorijskih gradova



Prioritet razvoja – Budva - ekskluzivni turistički centar višeg ranga



Komplementaran razvoj urbanih (turističkih) centara i naselja u zaleđu



- Formiranje osovina – traka razvoja – povezivanje sa centrima triju regija **kompatibilan razvoj**

- Formiranje pojaseva razvoja sa centrima u okviru sve tri regije **komplementaran razvoj**



Povezivanje Budve sa centrima na nivou Republike





## 2.2. URBOEKONOMSKA OSNOVA RAZVOJA

Razvoj turizma ima najviši prioritet među privrednim granama Crne Gore, posebno na crnogorskom primorju. Zahvaljujući brojnim pozitivnim razvojnim trendovima, turistička delatnost se svrstava među najdinamičnije i najpropulzivnije privredne grane, sa višestrukim efektima koji turizmu daju pokretačku funkciju u širokom spektru delatnosti, tako se turizam uključuje u prioritete razvoja brojnih zemalja.

Prema podacima Svetske turističke organizacije (WTO) turizam se smatra fenomenom 21. veka sa megatrendovima razvoja i napretka:

- od 1975. do 2000. godine svetska stopa rasta turizma bila je 7%, tj. za 35% veća od stope rasta DP,
- u DP sveta turizam ostvaruje 11%, zapošljava 9% radnika, i stvara 8% svetskog izvoza,
- u 2003.g u svetu je bilo 697 miliona turista, sa prometom od 467 milijardi US dolara.
- u Evropi je 2003.g. bilo 403 miliona turista ili 58% od sveta,
- u tome prednjače Južna Evropa i Sredozemlje,
- WTO do 2020. godine predviđa u Evropi 717 miliona turista, Aziji i Pacifiku 397 miliona i SAD oko 282 miliona, te je Evropa i dalje najatraktivnija turistička destinacija,
- očekuje se razvoj i porast novih oblika turizma:
  - \* održivi turizam, segmentacija tržišta, nove tehnologije, dijagonalna integracija,
  - \* povezivanje mora i planina,
  - \* male grupe, specijalizovana interesovanja,
  - \* tematski turizam sa posebnim specijalnostima - etno zabave,
  - \* avanturistički turizam sa brojnim uzbuđenjima, opasnostima i dr.

Utvrđivanje osnovnih ciljeva razvoja turizma je centralno pitanje u okviru strategijskog planiranja turizma na makro nivou. Njihova važnost je posebno naglašena potrebom za usklađivanjem odnosa između svih delatnosti koje učestvuju u zadovoljavanju potreba turista. Heterogenost ovih delatnosti čini neophodnim postojanje institucionalizovanog okvira koji definišu država i njeni organi.

Osnovni, odnosno prioritetni ciljevi razvoja turizma, u okviru strategijskog planiranja, mogu biti veoma brojni, raznovrsni i česti konfliktni. Prema istraživanju u okviru zemalja OECD, većina država smatra osnovnim strategijskim ciljevima razvoja turizma:

- podsticanje ekonomskog razvoja,
- povećanje deviznog priliva,
- povećanje zaposlenosti.

Uz ove, osnovne ciljeve, navode se i sledeći ciljevi:

- stvaranje povoljnog imidža zemlje,
- zaštita prirode,
- zaštita kulturno-istorijskog nasleđa,
- poboljšanje kvaliteta života,
- podsticanje privrednog razvoja.

Definisani strategijski ciljevi razvoja turizma podložni su promeni. Pravac i obim ovih promena zavisiće, pre svega, od društveno-ekonomskog razvoja zemlje, odnosa koji država ima prema turizmu, promena u okruženju i stepena razvoja turističke privrede.

Posebna oblast planiranja, koja je dugo bila zanemarevana u vezi sa razvojem turizma, odnosi se na urbanističko i prostorno planiranje. Ova vrsta planiranja, koja se posebno koristi u zemljama sa tzv. indikativnim planiranjem, zasniva se, sa jedne strane, na odgovarajućem uređenju prostora uz zaštitu životne sredine, i sa druge strane, na projekcijama obima i strukture turističke tražnje. U suštini teži se integralnom posmatranju turizma, u skladu sa mogućnostima i karakteristikama prostora. Krajnji cilj bi trebalo da bude skladan i uravnotežen, odnosno održiv razvoj turizma u odnosu na sve aktere u tom procesu i celokupno okruženje.

Turizam postaje način života turističke regije.

Turističku delatnost Budvanske rivijere treba razviti komplementarno sa pratećim delatnostima na postojećim i potencijalnim lokalitetima i to afirmisanjem položaja i atraktivnosti Budve, ekološkog potencijala zasnovanog na konceptu održivog razvoja i u skladu sa međunarodnim standardima kvaliteta. Osnovni predušlov za planski razvoj turizma i namensko korišćenje prostora je izrada, donošenje i sprovođenje PP opštine, GP, formiranje katastra nepokretnosti, katastar infrastrukture, razviti GIS i elektronsku komunikaciju, definisati vlasničke odnose zemljišta i objekata, uraditi i usvojiti lokalni plan zaštite životne sredine (LEAP) i lokalni akcioni plan zaštite zdravlja (LEHAP).

Sa aspekta prostornog i urbanističkog planiranja na području opštine Budve prioritet je:

- procena turističkih efekata postojećih turističkih programa,
- utvrditi detaljan plan razvoja, ciljeve i smernice, ukazati na šanse i dati podsticaje, osigurati i odrediti prioritete,
- sistematizacija kulturnih, sportskih, zabavnih i rekreativnih potreba, radi definisanja zajedničkih zona aktivnosti,
- određivanje zona turističke izgradnje i turističke rekreacije, sa smernicama za definisanje lokacija turističkog sadržaja (smeštajni kapaciteti turista, sport i rekreacija, ugostiteljski objekti, javne službe),
- sprovesti međunarodne standarde za turističku privredu i infrastrukturu,
- težiti stvaranju hotelskih kapaciteta sa kategorizacijom od 3 do 5 zvezdica, kako bi se stvorila kvalitetna mešovita ponuda na višem nivou.
- definisanje lokacija za informativne punktove, naročito na putnim pravcima,
- aktivirati turističke veze Budve sa susednim opštinama, kao i na širem, nacionalnom i evropskom nivou, radi definisanja zajedničke turističke razvojne strategije,
- uspostaviti intersektorske odnose različitih resora na nivou lokalne, regionalne i državne uprave - kultura, turizam, obrazovanje, transport, sport, saobraćaj, ekonomija,
- multidisciplinarno sprovesti edukaciju kadrova i stanovništva u skladu sa principima održivog razvoja.

Osnovni prioriteti treba orjentisati po sledećim principima:

\* **Trajnost razvoja** - Ekonomsku orijentaciju Budvanske rivijere uslovljava tržište. Ona nije prednost u odnosu na konkurenciju, ona se ne podrazumeva, to treba stvoriti. Konkurenciju treba bazirati na atraktivnim osobinostima ili specijalnim dodatnim prednostima za korisnike.

\* **Izdvajanje od konkurentskih destinacija** kvalitetom, karakteristikama tipičnim za zemlju (regionalni stilovi gradnje, građevinski materijali, tipične boje, vizuelno uklapanje predela, gastronomija, muzika, tradicija, legende, ličnosti, istorijski događaji, folklor, tradicionalno zanatstvo itd.) kao jedinstven ukupan proizvod.

\* **Definisanje ponude:** Turistički kompleks Budvanske rivijere treba da ima vlastiti koncept sa jednom osnovnom ponudom, koju treba odrediti prema ciljnim grupama, a kojoj će planeri dati individualne crte.

\* **Oblikovanje predela** kao najjednostavnijeg, finansijskih najpovoljnijeg, pri tome dugoročnog načina da turistički kompleksi postanu atraktivniji.

\* **Individualizacija ponude** - Uniformisanost postojećih hotela se ne može ukloniti, ali se može smanjiti.

\* **Pomaganje privatne inicijative** - Bez obzira na svu profesionalnost glavnih nosioca usluga, privatna inicijativa ima veliku prednost. U centru profesionalnosti, finansijske moći i tržišne efikasnosti, privatna inicijativa unosi privatnu notu, fleksibilnost, raznolikost kao i direktan kontakt. Ali predušlov za privatnu inicijativu je da mogu da žive od turizma. Zato su neophodni propisi, najčešće poreske olakšice za vreme otvaranja preduzeća, povoljni krediti za finansiranje investicija i dovoljno duga sezona.

\* **Ponudu treba bazirati** - Sa aspekta cene povoljan proizvod za domaće tržište i Istočnu Evropu, koji se bazira na postojećim kapacitetima, koje treba sukcesivno poboljšavati i poskupljivati.

Turizam visoke kategorije koji je namenjen turistima Zapadne i Severne Evrope, koji će postepeno potiskivati jeftinu ponudu i na kraju jedini predstavljati turističku ponudu Crne Gore. Da bi ovaj proizvod opstao, on mora da se orijentiše na zahtevne motive putovanja turista Zapadne i Severne Evrope, mora da prati tendencije tržišta, koliko to dozvoljavaju prirodni potencijali Crne Gore.



## 2.3. PRISTUP REKONSTRUKCIJI I REMODELACIJI CENTRA BUDVE I BEČIĆA

### UVOD

**Urbana obnova i regeneracija** je preporuka principa održivog razvoja, a kroz to i smernica za pametno korišćenje zemljišta na nivou Evrope. Gusti megalopolisi i sve manje slobodnog zemljišta su posebna karakteristika Evrope, a istovremeno jaka industrijalizacija ima za posledicu veliku populaciju i zagađenje. Principijelno, radi se na uštedi svakog pedlja zemlje.

**Crna Gora** je proteklih deset godina pretrpela velike promene. Shodno tome bavila se temom preživljavanja u tranzicionim uslovima i nije još u prilici da u punoj meri tretira i ostvaruje koncept održivog razvoja.

Većina evropskih gradova podvrgavaju se procesu regeneracije (i urbane reciklaze) uz pomoć vešto **isplanirane strategije** i većeg javnog investiranja. Nova generacija gradova stasa sve brže u Evropi. To su gradovi koji su posmatrani kao **jedinstvena celina** od strane planera i političara, gde se **zakonodavstvo** formira tako da se bukvalno forsira rehabilitacija grada pomoću velikih **poreskih olakšica** za investitore. Takođe, ulaze se u infrastrukturu, od autoputeva, javnog transporta do javnih zgrada i prostora, stanovanja i uređenja okoline.

Naime, trgovački karakter forsiran od masovne kulture u Britaniji i SAD prilično je različit od evropskog modela. Većina evropskih gradova podvrgavaju se procesu regeneracije uz pomoć vešto isplanirane strategije i većeg javnog investiranja. Nova generacija gradova stasava sve brže u Evropi.

Većina javnog ulaganja u urbanu obnovu u Evropi dolazi iz lokalnih ili republičkih fondova. Evropska Unija potpomaže u iznosu od otprilike jedne trećine budžeta. Evropski regionalni fond za razvoj (ERDF) predstavlja glavnog investitora, a osnovan je u stvari da bi smanjio regionalne razlike unutar Unije, a Evropski socijalni fond (ESF) ima za zadatak isključivo promociju urbane obnove u kontekstu novih zaposlenja za stanovništvo. Siromašniji delovi Unije kao što su istočna Nemačka, Španija, Portugal, Irska i Grčka, a od prošle godine i novopridošle istočno evropske zemlje, imaju posebne beneficije i pomoć naprednih evropskih zemalja.

Holandski primeri se danas kopiraju u svim zemljama Evrope, iz različitih razloga. Prvo, uigran princip uvođenja lokalnog stanovništva u planiranje, čini se na prvi pogled lak uzor. Međutim, holandsko stanovništvo ima vekovne specifičnosti u smislu širine, sagledavanja opštih dobara i benefita, prihvatanje različitosti i veoma visoke građanske svesti. Takođe, socijalni karakter, humanost i prihvatanje različitih shvatanja nije lako iznedriti u drugim sredinama. Ova je sredina stotinama je godina spoj različitih religija i pogleda, uvažavanja i kooperativnosti.

Arhitektura Berlagea i Van de Veldea, dizajn Ritvelda, veličanje modernosti i savremenosti, avangarda... sve to je Holandija. Socijalne kuće koje su izraz najnovijih arhitektonskih stremljenja (Borneo dokovi, Amsterdam) pokazuju na najbolji način sve gore navedeno.

Takođe, ekonomska moć, bogatstvo koje se vekovima taloži i proizilazi iz pomorskog karaktera, trgovine i lučkog života, kao i kolonijalne prošlosti je sasvim sigurno temelj današnje slike prosperiteta Holandije.

### Socijalni aspekt urbane obnove

Pre svega, unutar principa održivog razvoja smisao obnove i regeneracije je prevashodno **socijalnog karaktera**, a unapređenje fizičke stukture je tek sekundarna manifestacija.

Urbana regeneracija je proglašena **političkim prioritetom** u Evropi, što predstavlja prvi korak kojim se pokreće deo proces. Proglašenjem URD-a (Urban renewal districts) napravljen je veliki korak ka zaštiti socijalnih prava ugroženih. Ove prioritete četvrti nisu, kao nekad, one sa najviše zaštićenog kulturnog i

arhitektonskog nasleđa, već naprotiv, one sa najgorom socijalnom situacijom. Često je i do 75 % aktivnog stanovništva URD nezaposleno, a većina stanovništva su etničke manjine. Socijalni program je napravljen na način da se sprovodi pre, tokom i posle procesa urbane obnove. Tzv. Gradski Akt obnove omogućuje gradskim vlastima sopstvene izvore finansiranja (fondove) u tu svrhu i određenu nezavisnost raspolaganja sredstvima. To daje dovoljnu slobodu odlučivanja i pokretanja određenih akcija i olakšava proces. Proces regeneracije odnosi se na novo stanovanje i rekonstrukciju- reciklažu, postojećih zgrada.

Lokalni projektni biro i grupe u kojima se sprovodi projekat aktivno uključuju mišljenje stanovništva i kreiraju nova radna mesta u lokalnom biznisu, znači imaju više zadataka. Ovi planovi podležu nadzoru lokalnih vlasti jednom godišnje.

Empirijski je dokazano da je neophodno uoči pokretanja procesa urbane regeneracije i revitalizacije proveriti uspeh više studija slučaja (case studies).

Mnogi slučajevi dobro zamišljenih studija rezultiralo je neuspehom, pa je dobro da se osvrnemo na njih. Koji su to uslovi koje treba da ispunimo a da bi se približili srećnom ishodu?

### KLJUČEVI USPEHA

Jaka ruka i značajna strategija – **ambiciozna gradska Vlada** (Gradonačelnik) zajedno sa stručnjacima, profesionalcima iz oblasti planiranja, urbanizma i arhitekture i razvoja:

- jasna **vizija budućnosti** grada ili regije
- strateško **pozicioniranje** projekta
- veoma **jaka motivacija** da se prebrode problemi koji u svakom slučaju nastaju tokom kompleksnog projekta kao što je regeneracija
- dobro utvrđeno znanje o različitim **alatkama** ili instrumentima potrebnim za implementaciju ili sprovođenje
- sposobnost da se između ponuđenih alatki **izabere pravi metod** za specifičan slučaj
- diplomatsko i **fleksibilno rukovođenje** od strane Gradske Vlade a između interesa lokalnih, zainteresovanih grupa i investitora, developera. («prejaka ruka» opet ima za posledicu probleme i svađe).

Dobro isplaniran **plan** sa jasnim ciljevima uvek urodi plodom.

Postojeće karakteristike mesta, lokaliteta koji se revitalizuju, kao i njegove **specifičnosti** razlikuju ga od drugih primera, pa se uzori trebaju upotrebljavati vrlo pažljivo. Što obrazovanija i naprednija lokalna zajednica – veća je šansa za uspeh. Neophodno je vreme da bi se edukovalo stanovništvo i podiglo na civilizacijski nivo neophodan za uspešno sprovođenje neminovnih promena. Lakše je dakle, sa edukovanim stanovništvom, međutim, to uglavnom nije slučaj na devastiranim lokacijama.

Ključna je i dobra **veza između gradske i republičke Vlade** i njihovih Agencija. Nesporazumi (kao kod nas) i loše međudnosi veoma usporavaju uspeh operacije.

### POLITIKA, SMERNICE

**1. Vizionarsko vodstvo** nad procesom urbane regeneracije je od najveće važnosti.

Takođe potrebno je uraditi dobru osnovu na lokalnom nivou, edukovati ljudstvo. Uvežbavanje i uvođenje izabranih političara i članova Gradske skupštine u stručnu terminologiju i osnovno znanje je neophodno. Potrebno je svim izabranim političarima od kojih zavise vazne odluke prikazati jasnu sliku uspeha akcije regeneracije, tražene uslove, ponuđene metode, alatke - način sprovođenja, faktore neuspeha.

Takođe, preporučuju se marketing i promocija. Priprema stanovništva za velike odluke i promene je izuzetno bitna i zahteva vreme i stručnost.





## 2. Državni upliv

Bez obzira na jačanje lokalne samouprave i moći velikih gradova, upliv države ostaje u domenu značajne finansijske podrške. Bez te podrške ovaj kompleksan posao je teško izvesti. Ovo se posebno odnosi na infrastrukturu i podizanje javnih zgrada od posebnog značaja, koje postaju pokretač urbane regeneracije. Od države se očekuje posebna reevaluacija programa regeneracije sa posebnim osvrtom na one smernice koje će proizvesti najviše novih radnih mesta, podići nivo ekonomskog razvoja (gentrifikacija).

## 3. Human investment program

Sigurno je da samo fizičko unapređenje centara gradova neće doneti željeni uspeh. Ulaganje u ljudstvo, u stanovništvo i u njihov program prestrukturiranja je od najveće važnosti za zapuštene delove. Ista situacija koja je sada kod nas, sa recesijom i gubitkom posla, ima jedan jedini izlaz a to je edukacija i preusmeravanje radno sposobnog stanovništva na nove poslove. Ova strategija mora da se stalno unapređuje, jer se situacija konstantno menja a specifičnosti pojedinih gradova zahtevaju poseban tretman. Pomoć države prema gradovima organizovana je u zavisnosti od prioriteta koje određuje posebno izabrano telo. Ona ne može biti potpuno usaglašena i jednaka, jer su gradovi specifični i svaki zasebno potražuje drugačiji vid pomoći.

## 4. Podrška lokalnom planiranju

Uspešna razvojna strategija regeneracije razvila se iz dobro osmišljenih planova i uspešne ekonomske strategije. Opština koja ulaze u urbanističko planiranje sigurno će imati veći uspeh u regeneraciji nego ostali gde to nije slučaj. Državna pomoć lokalnoj vlasti pri ulaganju u urbanističke planove je od velike važnosti u cilju uspešnog planiranja regeneracije. Studije slučaja pokazuju dobre i manje uspešne primere rehabilitacije gradova, iz njih treba izvući one najuspešnije i implementirati ih u proces.

## ŠTA NAS OČEKUJE – PRINCIPI URBANE OBNOVE

U **program regeneracije** treba uključiti:

1. iskustva svih ostalih (case studies) koja odgovaraju
2. istraživanja i iskustva svetskih gradova u obnovi, kako zadržati vitalnost?
3. pokazatelj koliko efekti urbane rekonstrukcije imaju upliv na državni deficit
4. kontinuirane analize regionalnog urbanog rasta i posledice koje on ima na revitalizaciju
5. analize o pripadajućim predgrađima i njihov uticaj na situaciju u jezgru
6. komparacije između sledećih faktora: urbanih formi, vitaliteta gradskog jezgra, regionalnog ekonomskog vitaliteta i nacionalne kompetitivnosti
7. proučavanje državnih i regionalnih instrumenata i njihov upliv
8. istraživanje na temu tipova urbanih formi i uspešnosti istih u odnosu na urbanu regeneraciju
9. dobru organizaciju konstantnog nadgledanja uspešnosti projekta revitalizacije
10. ulogu urbanog dizajna u postupku
11. istraživanje o zakonodavstvu i taksama koje bi mogle loše da utiču na projekta
12. istraživanje o efektima urbane revitalizacije u odnosu na ciljne grupe.

Revitalizacija gradova je ekstremno komplikovan i izazovan problem, smatra se da u nacionalnoj istoriji nema teže problematike od opstanka gradova i čuvanja istih za budućnost.

**Smernice urbane regeneracije** su sledeće:

- forsirati renoviranje zgrada gde god je to moguće, koristiti postojeći građevinski fond, gde nije, pokrenuti rušenje i graditi novo;
- rente renoviranog moraju da se kreću unutar mogućnosti postojećeg stanovništva da bi se onemogućila getoizacija;
- šoping, mali biznis i prateće sadržaje projektovati u što većoj meri, gde god je to moguće u cilju oživljavanja četvrti, a time se otvaraju i nova radna mesta;
- forsirati uključivanje stanovništva čak i u proces projektovanja, Vlada bi trebalo da plaća tzv. Koordinatora koji podstiče lokalno susedstvo da se uključi u proces regeneracije, iz tog razloga preporuka je da se u gradnju krene unutar jedne godine, da ne bi lokalni entuzijazam splasao.

- razvijati priobalje – uvođenjem novih atrakcija, tropskih bazena, reciklirati i privesti novoj funkciji stare brodove, predvideti nove barove i šetališta, restorane u morskome stilu
- slobodno vreme i kultura – predvideti novi Umetnički centar kao katalizator i pokretač kulturnog razvoja
- predvideti nove konferencijske prostore – reciklažom postojećih napuštenih objekata ili izgradnjom istih u okviru hotelskih kapaciteta;
- stanovanje u priobalju – ekskluzivno stanovanje za rentiranje

Tri su osnovne **metode renovacije** (rekonstrukcije):

1. **refurbishment** (osnovna prepravka, unapređenje) – koristi se na objektima koji neće biti totalno rekonstruisani u toku narednih 3 – 7 godina, prevashodno se odnosi na mokri čvor, krečenje fasada;
2. **supplementary renovation** (delimična rekonstrukcija) – odnosi se na novu opremu kuhinje, grejanje, oblaganje zidova u cilju bolje termalne zaštite, novu opremu kupatila;
3. **major renovation** (totalna rekonstrukcija). Kada se utvrdi da će ovakva rekonstrukcija koštati do 80 % od nove gradnje, preporuka je da se pokrene. Od tri stana rade se 2 veća i komfornija, ulaže se u kompletno nove instalacije, grejanje i hlađenje, zidovi se termalno oblažu i projektuju protiv buke, potkrovlja se preuređuju u stambeni prostor, spavaonice i sl. S obzirom da se dolazi do manjeg broja stambenih jedinica nije uvek moguće izbeći getoizaciju odnosno transfer starih stanovnika na nove lokacije, pa se preporučuje projektovanje novih zgrada u blizoj okolini.

Ukoliko je cena rekonstrukcije prevelika (kao novogradnja), predlaže se rušenje ili ukoliko objekat nije fizički ugrožen, domolcija u periodu od 10 godina. Tada se objekat samo osnovno popravljiva. Stanovništvo se, dok traje rekonstrukcija, privremeno smešta u susedne objekte ili u pokretne, privremene objekte.

Regeneracija podrazumeva, uz unapređenje stanovanja, istovremeno **unapređenje i kompatibilnih sadržaja** kao što su škole, vrtići, prostori za igru dece, parkovi. Ovde se misli i na kreaciju novih radnih mesta u vidu lokalnog biznisa, zanatskih radnji dok se industrija preusmerava na nove lokacije.

**Usporavanje saobraćaja** u rezidencijalnim zonama vrši se uvođenjem jednosmernih ulica, kružnih tokova, integrisanih ulica itd. Preporučuje se **javni transport i biciklistički prevoz**.

## 2.4. POLAZNE OSNOVE RAZVOJA SAOBRAĆAJA

Glavnu gradsku transversalu čini postojeći magistralni put (Jadranska magistrala) a ostali deo matrice čine pristupne saobraćajnice bez jasne kategorizacije, dok je osnovna karakteristika urbane matrice nedovršenost i funkcionalnost, s`toga proistču sledeći problemi koje je neophodno razrešiti sa ciljem utvrđivanja smernica razvoja saobraćaja.

**Problemi** saobraćajnog funkcionisanja otvorenih javnih prostora na teritoriji Budve i Bečića se mogu svrstati u sledeće grupe:

### ➤ funkcionalni problemi

- neadekvatno i neracionalno korišćenje otvorenih prostora
- nedefinisanost i nedovršenost urbane matrice
- neprotočnost glavnih poteza, zakrčenost matrice, nemogućnost pristupa do parcele
- zakrčenost magistralnog puta u letnjem periodu
- slaba protočnost pristupnih ulica
- velike razlike u korišćenju otvorenog prostora u sezoni i van nje
- nedovoljno parking mesta
- nedovoljno razvijena mreža pešačkog kretanja
- izostanak mreže biciklističkih satza



#### ➤ ekološki problemi

- zagađenje vazduha
- zagađenje bukom
- zagađenje voda
- podsticanje globalnog zagrevanja

#### ➤ bezbednosni problemi

- smanjenje bezbednosti – neregulisano kretanje različitih učesnika u saobraćaju

#### ➤ estetski problemi

- narušavanje estetskih kvaliteta ulica
- vizuelni-estetski nedostaci – profili, regulacije, materijalizacija, opremljenost, održavanje, signalizacija

#### Osnovna ograničenja u dosadašnjem razvoju:

- Nedovoljno konforna mreža ulica
- Tranzitni saobraćaj znatno opterećuje gradsku mrežu.
- Problem parkiranja je izražen, posebno u centralnoj gradskoj zoni i nedovoljno definisan na celom području grada.
- Pešački i biciklistički saobraćaj je bez navika kod stanovništva, a naročito izvan centralne gradske zone.

#### Prednosti postojeće urbane matrice:

- razgranata mreža otvorenih prostora
- nepravilna organska matrica, doprinosi bogatstvu kompozicije i atraktivnosti
- neiskorišćenost otvorenih prostora za socijalna okupljanja, atrakcije i manifestacije

#### Ponuđena rešenja treba da ispunjavaju sledeće kriterijume:

1. čitljivost
2. atraktivnost
3. dostupnost
4. protočnost
5. bezbednost

## 2.5. POLAZNE OSNOVE UREĐIVANJA PROSTORA ZA REKREACIJU I TURIZAM

### Pristup razvoju rekreacije i turizma u Budvi

Polazno opredeljenje razvoja prostora za rekreaciju i turizam zasniva se na konceptu održivog ekološkog, društvenog i ekonomskog razvoja opštine Budva što podrazumeva:

- integralno planiranje turizma, rekreacije i sporta
- ekonomično upravljanje prostornim i ljudskim resursima
- podizanje kvaliteta življenja stanovnika aktiviranja i korišćenje prirodnih i stvorenih potencijala

usklađeno sa zaštitom, afirmacijom i unapređenjem prirodnih i stvorenih vrednosti u prostoru.

### Planski i zakonski okvir uređivanja otvorenih i rekreativnih prostora

1. Nacionalna strategija održivog razvoja Crne Gore
2. Master plan razvoja turizma do 2020.godine
3. Prostorni plan područja posebne namjene za morsko dobro
4. Nacionalni program zaštite životne sredine
5. Zakon o morskome dobru

Prema Master planu razvoja turizma:

- Računa se na produženu letnju sezonu od 7 meseci april-oktobar, na zimsku sezonu se ne može značajno računati zbog padavina
- Definiše zonu Budve (potez od Tivta do Sutomora) koristeći njene komparativne prednosti na sledeći način: šljunkovite plaže, mlada publika, živahan raspust
- *ambijent: animiran, sa prihvatljivom cijenom, popularan*
- *veliki i mali hoteli, privatne sobe i kamping, fast-food restorani, pivske bašte, eiscafeji, diskoteke, sportovi u trendu, ronjenje, skijanje na vodi, sportska nadmetanja i priredbe, open air koncerti i ulične proslave, tematski park, javne ali čiste plaže*

#### Problemi razvoja grada Budve:

- disproporcija stalno naseljenog stanovništva (10 000) i broja ležajeva (postoji 130000 ležajeva a Prostorni Plan CG je predviđao 42 000)
- narušena ekološka situacija u gradu
  - počinje da ograničava razvoj turizma
  - ugrožava kvalitet života lokalnog stanovništva

#### Opšti problemi koji degradiraju turistički imidž grada:

- problemi u oblasti infrastrukture: vodosnabdevanje, kanalizaciona mreža, odlaganje organskog i neorganskog otpada.
- nedostatak tercijarnih sadržaja
- problemi u funkcionisanju saobraćajne mreže i nedostatak parking mesta
- prevelika stihijska i nedovoljno regulisana izgrađenost prostora

#### Posebni problemi koji umanjuju turističku atraktivnost grada:

- poddimenzionisane plaže (Budva) u odnosu na broj posetilaca (130 000 ležajeva , 40 -50 000 kapacitet plaža)
- lociranje pratećih sadržaja na samoj plaži, a ne u kontakt zoni ili pri osnovnim smeštajnim kapacitetima
- nedostatak kvalitetnih zelenih površina
- diferentovan vizuelni kvalitet grada, odsustvo čitljivosti prostora, prepoznatljivih i atraktivnih ambijentalnih celina i jasnog identiteta grada
- nedostatak turističko-rekreativnih sadržaja koji bi bili aktivni-atraktivni van letnje sezone
- struktura smeštajnih kapaciteta (značajno povećanje vikend stanova-stanova za tržište)
- konflikt pešačkog i kolskog saobraćaja
- neadekvatni i neatraktivni pristupi obali - poprečne veze
- privremeni objekti -zadovoljavaju potrebe ali degradiraju vizuelne kvalitete
- neuređenost i zapuštenost velikih javnih površina - stiče se pogrešan utisak da su nepotrebne te da ih je potrebno izgraditi kako bi se prostor kultivisao. Upravo ovaj prostor treba urediti u cilju dekompresije plaže i mesta zagušenja

#### Aktivnosti na unapređenju razvoja turizma i rekreacije

- Planirati nove turističko rekreativne sadržaje a ne nove smeštajne kapacitete
- lociranje pratećih sadržaja u kontakt zoni ili pri osnovnim smeštajnim kapacitetima
- Uvećati količinu kvalitetnih zelenih površina
- unaprediti vizuelni kvalitet grada – doprineti čitljivosti i atraktivnosti prostora formiranjem prepoznatljivih i atraktivnih ambijentalnih celina i jasnog identiteta grada
- Planirati nove turističko-rekreativne sadržaje koji bi bili aktivni-atraktivni van letnje sezone
- Uvećati kvalitet puta do obale. Urediti strateški važne poprečne veze kao kvalitetne otvorene javne prostore
- Obezbediti kontinuitet i raznovrsnost rekreativnog korišćenja duž obale
- Predvideti fiksne strukture za komercijalne sadržaje koje istovremeno doprinose formiranju panorame grada
- Urediti i ozeleniti velike javne površine kao gradske parkove i odmorišta ili turističke atrakcije





### Ciljevi razvoja rekreacije

1. Obezbeđenje adekvatne kvalitativne i kvantitativne zastupljenosti rekreativnih sadržaja i prostora
2. Obezbeđenje bogate ponude različitih rekreativnih sadržaja i prostora
3. Obezbeđenje adekvatne dostupnosti rekreativnih sadržaja i prostora svim stanovnicima
4. Obezbeđenje kontinuiteta u funkcionalno prostornom povezivanju rekreativnih prostora
5. zaštita i afirmacije prostora posebnih ekoloških, kulturno-istorijskih i estetskih vrednosti

### Lociranje rekreativnih prostora

Lociranje rekreativnih prostora u gradu usloviti kvalitetom:

- odvijanja sadržaja urbane rekreacije
- iskorišćenosti turističkog i rekreativnog potencijala gradskih prostora
- ostvarivanja funkcionalno-prostornih međuodnosa gradskih sadržaja i
- unapređivanja kvaliteta životne sredine

Korišćenje svojstva urbanih predela grada kao polazne osnove u stvaranju, razvoju i vrednovanju funkcionalno–prostornih mreža rekreativnih prostora.

## 2.6. POLAZNE OSNOVE RAZVOJA CENTRALNIH I KOMERCIJALNIH AKTIVNOSTI

### Principi grupisanja centralnih aktivnosti: preovlađujuće, dopunsko, prateće

Osnovne smernice savremenih tretmana neke urbane sredina jesu da se na svakom prostornom nivou može organizovati polifunkcionalno korišćenje prostora, kojim se obezbeđuje fleksibilnost i transformabilnost strukture. U tom smislu ne planira se prostor jedne namene, već prostori preovlađujuće namene što podrazumeva 70 do 100% zastupljenosti određene namene. Odnosno, neka aktivnost može biti dopunska nekoj drugoj, u odnosu 60%:40%, ali sa pratećom aktivnosti koja se može pojaviti u manjem procentu kao treća na račun dopunske.

U slučaju centralnih funkcija, ovo slojevito kombinovanje aktivnosti, još se usložnjava obzirom da se u strukturi centralnih aktivnosti nalazi veliki broj veoma različitih namena prostora. Kako tržišne zakonitosti ne dozvoljavaju preciziranje lociranja i programskog definisanja centralnih aktivnosti u okviru planiranih centara, to se zapravo način preklapanja aktivnosti u nekom prostoru reguliše urbanističkim postavkama i smernicama uređenja i građenja odnosnog područja.

**Centralne funkcije javljaju se kao preovlađujuće** u okviru planiranih centara višeg reda: glavni gradski centar – uža i šira zona. U ovim zonama, očekuje se stepen zastupljenosti centralnih aktivnosti od 50% do 100%, kao dopunska aktivnost mogu se javiti poslovni apartmani i saobraćaj, a kao prateće aktivnosti mogu se javiti: sportsko-rekreativne aktivnosti na otvorenom, komunalne namene.

**Centralne funkcije javljaju se kao dopunske** u okviru planiranih centara višeg i srednjeg nivoa: gradski specijalizovani i naseljski opšti centri koji su po pravilu planirani da se razvijaju uz gradske i naseljske saobraćajnice višeg reda. U tom smilu, centralne aktivnosti predstavljaju dopunsku namenu turističko-sportsko-rekreativnim, poslovnim funkcijama i stanovanju. Prosečan odnos između pomenutih funkcija i dopunskih centralnih aktivnosti je veoma teško utvrditi, ali u odnosu na realnu procenu tempa razvoja u odnosu na postojeće stanje razvijenosti, može se reći da može da dostigne i 50:50%.

**Centralne funkcije javljaju se kao prateće** u okviru planiranih centara nižeg reda i zonama disperzije: lokalni centri i zone u kojima se centralne aktivnosti disperzno javljaju, predstavljaju zapravo prateći sadržaj neke dominantne namene. Najčešće su to turističko sportsko rekreativne aktivnosti. U ovim slučajevima centralne funkcije kao prateće mogu biti zastupljene sa 10-20%.



## 2.7. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE BUDVA

### Razvoj Budve u odnosu na regionalno okruženje

Među centrima raznih rangova, **Budvi je određen treći rang, tj., centra regionalnog značaja** (naime, za naselja sa preko 40.000 stanovnika), sa sledećim tipičnim funkcijama za "pripadajuće" regionalno područje (pored funkcija koje treba da ima centar opštinskog značaja/ranga):

- Ekološki-prostorno prihvatljive proizvodne aktivnosti;
- Obrazovne usluge višeg ranga;
- Kulturni centri;
- Zdravstvene usluge odgovarajućeg ranga;
- Usluge socijalnog staranja;
- Posebni turistički i sportski programi i projekti; i
- Razvijeni oblici trgovinskih i sličnih usluga.

Razvoj naselja Budva u budućnosti treba temeljiti na snažnijem razvoju turizma. Razvoj treba zasnivati prvenstveno na korišćenju prirodnih i stvorenih pogodnosti uz racionalno korišćenje prirodnih uslova, očuvanje ekološke stabilnosti i prirodnih vrijednosti.

Budva se nalazi na **razvojnem koridoru (osovini)** Ulcinj – Bar – Budva – Boka Kotorska (Herceg Novi), u okviru **razvojne zone** Budvansko-petrovačko primorje.

U razvoju gradskih i drugih naselja, prioritet imaju:

- Unutrašnji razvoj gradova, koji treba da dobije prednost u odnosu na njihovo širenje na nova područja;
- Obnova kulturnog i graditeljskog nasleđa u naseljima, uz uvažavanje tradicije i specifičnih ambijentalnih karakteristika.

### Saobraćaj

U saobraćaju, prioritet ima realizacija Jadransko – jonskog autoputa, odnosno tzv. "brze saobraćajnice". Dalji razvoj Luke Budva treba da bude u skladu s strogim ekološko-prostornim kriterijumima. Planira se izgradnja obilaznice oko Budve od Jaza do kraja Bečića.

Postojeću Jadransku magistralu tehnički obnoviti celom trasom, i povećati saobraćajni profil gde je god to moguće, i poboljšati saobraćajne karakteristike i to:

- izgradnjom treće i četvrte trake kroz Budvu (u toku);
- Magistralne pravce opremiti pratećim sadržajima: benzinskim pumpama sa neophodnim servisima i ugostiteljskim sadržajima.

Internu saobraćajnu mrežu u naseljima planirati racionalno, ali se nikada ne sme zaboraviti potreba zadovoljenja velikog saobraćajnog opterećenja u toku turističke sezone.

### Turizam

U turizmu, prioritetno je produžiti trajanje sezone, izgraditi nove i kvalitetne smeštajne kapacitete i time znatno proširiti asortiman ponude i doprineti rastu komplementarnih delatnosti. U kontekstu razvoja

komplementarnih sadržaja turizmu, ostvarivati veći kvalitet usluga sa znatno bogatijom ponudom raznih kulturnih, rekreativnih, izletničkih i drugih sadržaja.

*Strateška opredeljenja razvoja turizma na području opštine Budva su:*

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

- Razvoj Budve kao "prvorazrednog turističkog centra na međunarodnom nivou", uz umeren porast smeštajnih kapaciteta i brži razvoj komplementarnih aktivnosti kulture, zabave i trgovine. U tome, prioritet ima revitalizacija spomeničkog fonda;
- Prioritet ima razvoj visokog kvaliteta (hoteli, vile rezidencije sa 4 i 5 zvezdice, kongresni i biznisni centri i dr.) i ekskluzivni turizam sa raznovrsnom ponudom u neizgrađenim zonama.

*Opšti ciljevi razvoja turizma:*

- 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 vrednosti;
- Predviđa se izgradnja novih kapaciteta u okviru postojećih turističkih zona koju treba usmeriti u većem delu na izgradnju kvalitetnih dopuna postojeće turističke ponude;
- Za postojeću gradsku plažu/kupalište u Budvi (među drugima) predviđa se "proširenje zaleđa kroz veće uključivanje zelenih i slobodnih površina sa pratećim sadržajima i vodenim zabavnim parkovima"

*Posebni ciljevi i zadaci razvoja turizma:*

- Sanaciju, adaptaciju, rekonstrukciju i modernizaciju postojećih objekata turističkog smeštaja i ugostiteljskih objekata, radi postizanja viših i visokih kategorija po svetskim standardima, dopuna postojeće turističke ponude i povećanje stepena iskorišćenosti i efikasnosti privređivanja;
- Podizanje standarda i kvaliteta osnovnih smeštajnih kapaciteta;
- Izgradnju novih kapaciteta viših i visokih kategorija na područjima sa najvećim potencijalom za razvoj turizma na ekskluzivnim turističkim zonama u Budvi;
- Postizanje višeg kvaliteta postojećih i novih komercijalnih aktivnosti i sadržaja turističke ponude;
- 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.

### Društvene delatnosti

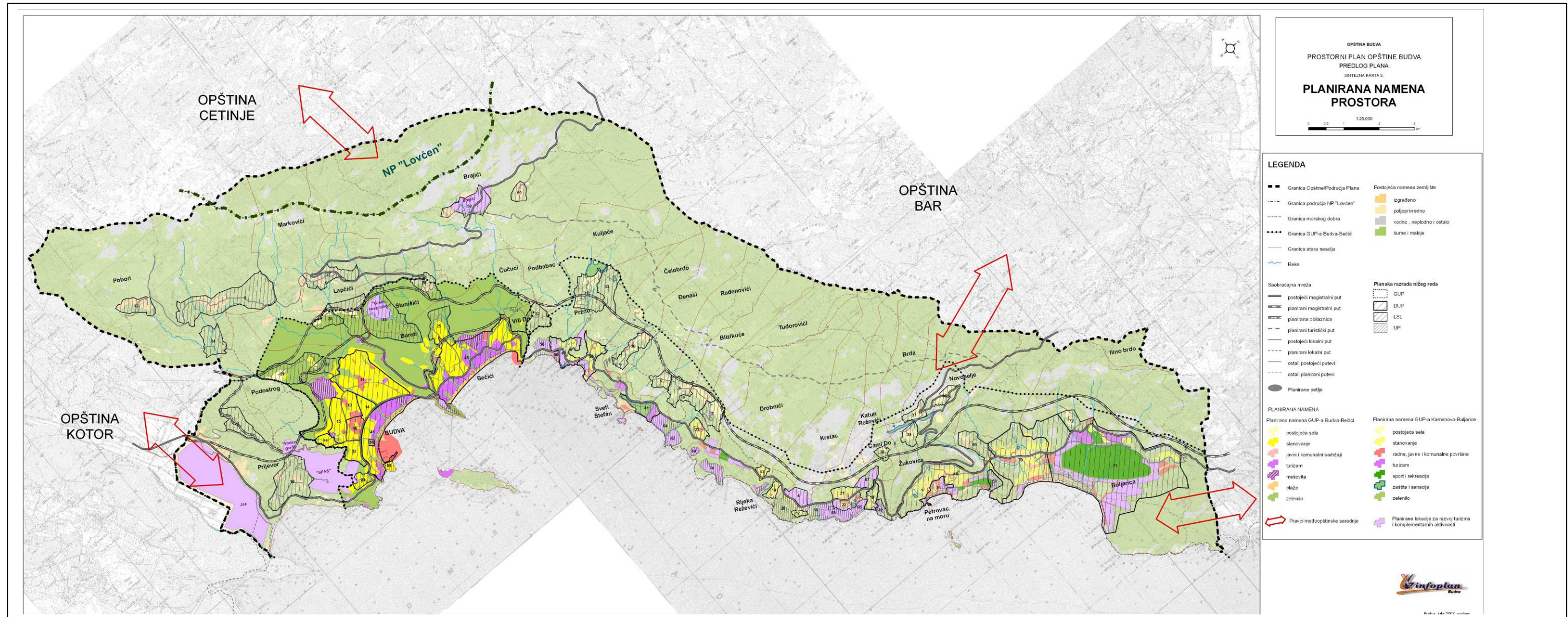
U oblasti društvenih delatnosti, pored osnovne mreže, predviđeno je sledeće:

- Jedan od regionalnih centara kulture ("posebne funkcije kulturnih aktivnosti") treba da bude u Budvi (među ukupno 6 na Primorju);
- Uz produžetak trajanja turističke sezone, treba dopuniti ponude kulturnih programa;
- U zdravstvu, Budva ima rang centra s opštinskim funkcijama, kao i u oblasti socijalne i dečje zaštite;
- Povećanje broja i unapređenje kvaliteta objekata namenjenih predškolskim ustanovama kako u javnom tako i u privatnom sektoru;
- Veći obuhvat stalnog stanovništva svih uzrasta raznim aktivnostima u oblasti fizičke kulture, kao i razvoj sporta i rekreacije u funkciji turizma.

### Sport i rekreacija

- Uključivanju rekreacije i sporta lokalne sredine u turističku ponudu radi racionalizacije ponude i integracije lokalnog stanovništva sa turistima;
- Kompletiranje gradskih rekreativnih i sportskih sadržaja za istovremeno zadovoljenje potreba gradskih stanovnika i turističkih posetilaca u pogledu opšte i sportske rekreacije; formiranje specijalizovanih sportskih sadržaja, sa posebnim naglaskom na sadržajima i objektima za celogodišnje korišćenje;
- Formiranje većih rekreativnih i sportsko-rekreativnih sadržaja u urbanim i turističkim.





sl. 1 - planirana namena površina – izvod iz Prostornog plana Opštine Bud

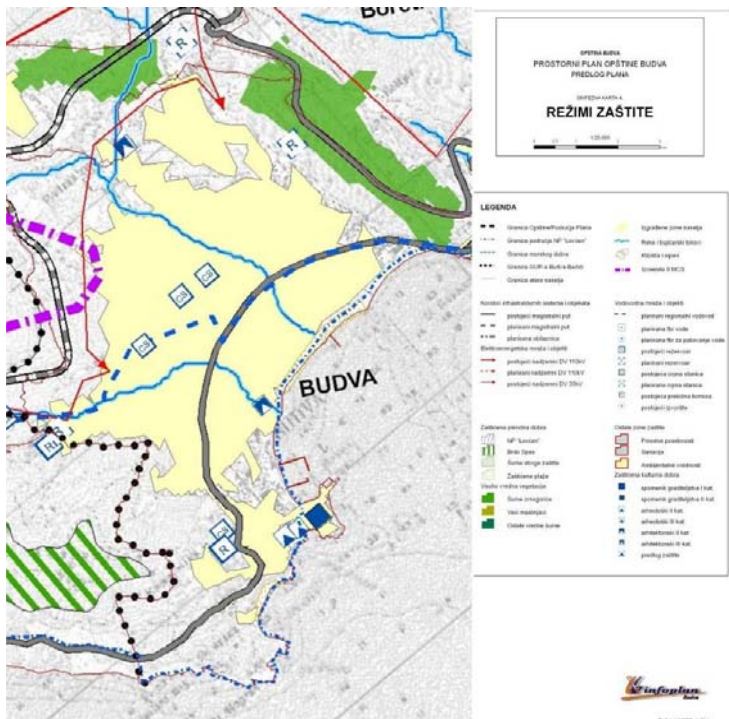




### Kulturna baština

Značaj kontinuiteta i duga tradicija urbane kulture mediteranskog podneblja treba da bude očuvana na ovom području i „prenesena“ kroz buduće planove, u cilju očuvanja identiteta lokaliteta i sticanja konkurentskih aduta na spoljnom tržištu.

- Uvažavati vrednosti kulturnog nasleđa i prepoznavati njegov značaja za život, razvoj i prosperitet lokalne zajednice i identifikacija najznačajnijih mogućnosti njegove revitalizacije;
- Unapređenje karaktera budvanskog područja kroz prezentaciju i korišćenje jedinstva prirodnog okruženja i nepokretnog kulturnog nasleđa.
- Poseban značaj ima Stari grad Budva, za koji je pitanje održavanja autentične, ili izbora odgovarajuće nove namene, jedno od ključnih u postupku zaštite i revitalizacije;
- Zaštita arheoloških lokaliteta koji su zastupljeni na budvanskom području kroz formiranje podataka o svim poznatim i potencijalnim arheološkim lokalitetima i predviđanje mera njihove tehničke zaštite.



sl. 2 - režimi zaštite – izvod iz Prostornog plana Opštine Budva

### Tehnička infrastruktura

#### Vodoprivredna infrastruktura

U pogledu snabdevanja vodom stanovništva, i dalje se računa na realizaciju tzv. regionalnog primorskog vodovoda (iz basena Skadarskog jezera), uz naporedo smanjivanje gubitaka, racionalizaciju potrošnje i korišćenje lokalnih izvorišta podzemnih i površinskih voda.

Do izgradnje Regionalnog vodovodnog sistema, u prvoj fazi planira se izgradnja postrojenja za desalinizaciju morske vode koja će obezbeđivati tehničku vodu, kao privremeno rešenje, 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 obezbeđenost sistema treba da bude 97%, koliko se zahteva za vodovode visoko urbanizovanih gradova. U periodu redukcije mora se obezbediti bar 70% od traženih količina vode (koeficijent dopustive redukcije  $\omega = 0,7$ ).

I nakon povezivanja sa Regionalnim sistemom, sva dosadašnja izvorišta se moraju štititi od zagađivanja i destrukcije, jer i dalje ostaju u funkciji.

Duž trase pružanja magistralnih cevovoda sadašnjeg i budućeg regionalnog sistema uspostavlja se zaštitni pojas, širine po 2,5 m sa obe strane, u kome je zabranjena izgradnja stalnih objekata koji bi mogli da onemoguće, operativno uspore ili otežaju pristup teške mehanizacije (bagera, kamiona, težih transporter) u slučaju otklanjanja havarija, investicionog i tekućeg održavanja cevovoda.

Kanalisanje naselja se realizuje u vidu separacionih kanalizacionih sistema, posebno za otpadne, a posebno za atmosferske vode.

#### Elektroenergetika

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

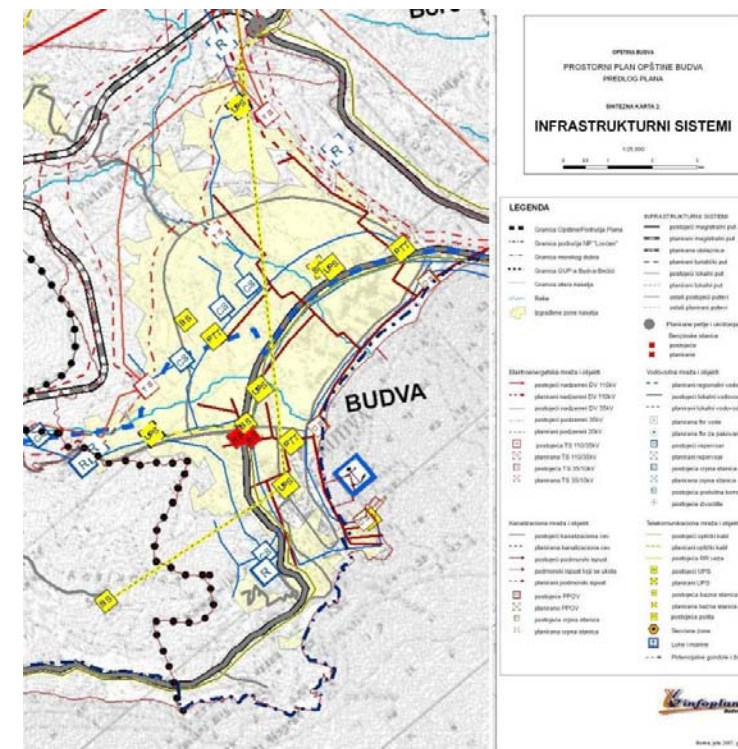
Mreža 110 kV na području opštine Budva rešena je u okviru mreže 110 kV Crne Gore i do daljnjeg se neće menjati.

Zavisno od dinamike gradnje novih objekata na posmatranom području kao i rekonstrukcije postojećih objekata kod kojih najčešće dolazi do novih zahteva u povećanju angažovane snage u narednom periodu treba računati na izgradnju novih TS 10/0.4 kV tipske snage 630kVA. Treba računati sa izgradnjom 5 do 7 novih trafostanica godišnje.

#### Telekomunikaciona infrastruktura

Osnovna karakteristika razvoja telekomunikacija u ovom planskom periodu će biti dalja digitalizacija i integrisanje mreže. Da bi se takva mreža mogla ponuditi u narednom periodu, neophodno je preduzeti sledeće mere pri planiranju i izgradnji telekomunikacione infrastrukture:

- Digitalne komutacione elemente približiti što više korisnicima;
- U pristupnim mrežama sve više primenjivati optičke kablove;
- Skratiti pristupne bakarne mreže na najviše 1,5 km, kako bi mogle da prihvate širokopojasne usluge;
- Svakom komutacionom elementu obezbediti radni i rezervni put sa automatskim prebacivanjem, obzirom da će se sve više prenositi podaci preko istih.



sl. 3 - infrastrukturni sistemi – izvod iz Prostornog plana Opštine Budva





## 2.8. IZVOD IZ GUP-a PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA ZA SEKTOR: BUDVA-BEČIĆI

### 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 sprovesti 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.
- 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

### 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

#### 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;

### 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.

### 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

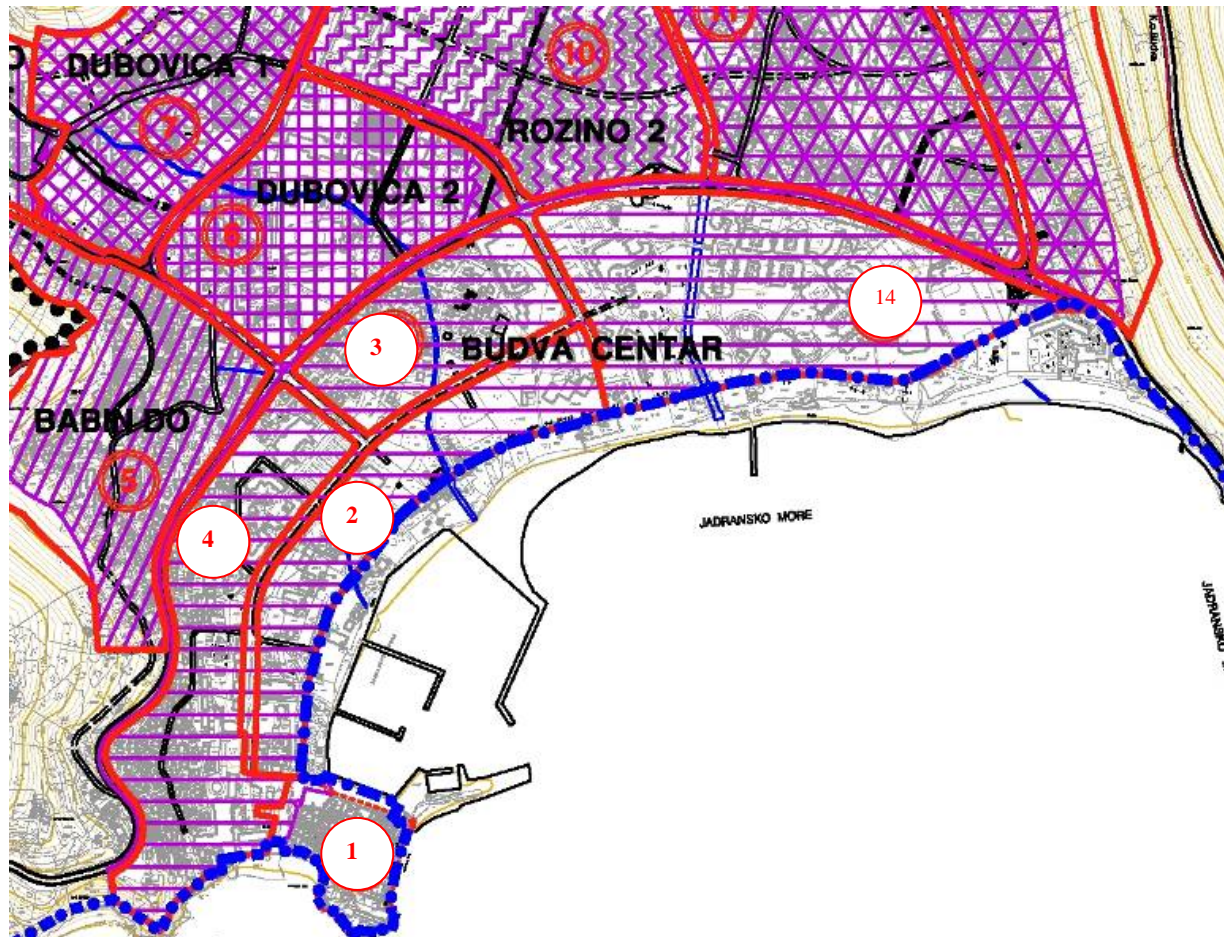
- Vrednovati "zeleni potencijal" grada, izraditi program zahvata u prostoru, odrediti poteze zelenila i veće zelene površine (parkovske, zaštitne i sl.);
- Gradske zone (cjeline) diferencirati zelenim pojasom, rubove grada (posebno djelovi uz more) sanirati i hortikulturno urediti;
- Pješačke komunikacije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



## Podela na planske celine

Prema GUP-u Budva-Bečići, prostor obuhvaćen DUP-om Budva-centar podeljen je na 5 planskih celina i to:

1. Stari Grad
2. Budva-Centar
3. Gospoština
4. Podmagistrala
14. Slovenska plaža



sl. 4 - karta planskih celina

## Namena prostora

Po GUP-u, na prostoru obuhvaćenom izradom DUP-a Budva-centar, predviđeni su sledeći sadržaji:

U okviru celine 2 – Budva-centar:

- površine za turističko naselje i hotele;
- površine za poslovne delatnosti (trgovina i uslužno zanatstvo, ugostiteljstvo, hotelijerstvo, itd.)
- površine za kulturu i sport;
- parkovi (naseljsko zelenilo);
- komunalne površine (groblje);
- površine za turističko naselje i hotele.

U okviru celine 3 – Gospoština:

- površine za stanovanje srednje gustine,
- površine za stanovanje veće gustine,
- površine za mešovito stanovanje (stanovanje sa komercijalnim sadržajima, poslovno-stambene zone),
- parkovi (naseljsko zelenilo).

U okviru celine 4 – Podmagistrala:

- površine za stanovanje srednje gustine,
- površine za stanovanje veće gustine,
- površine za mešovito stanovanje (stanovanje sa komercijalnim sadržajima, poslovno-stambene zone),
- parkovi (naseljsko zelenilo),
- komunalne površine (groblje),
- površine za turističko naselje i hotele.

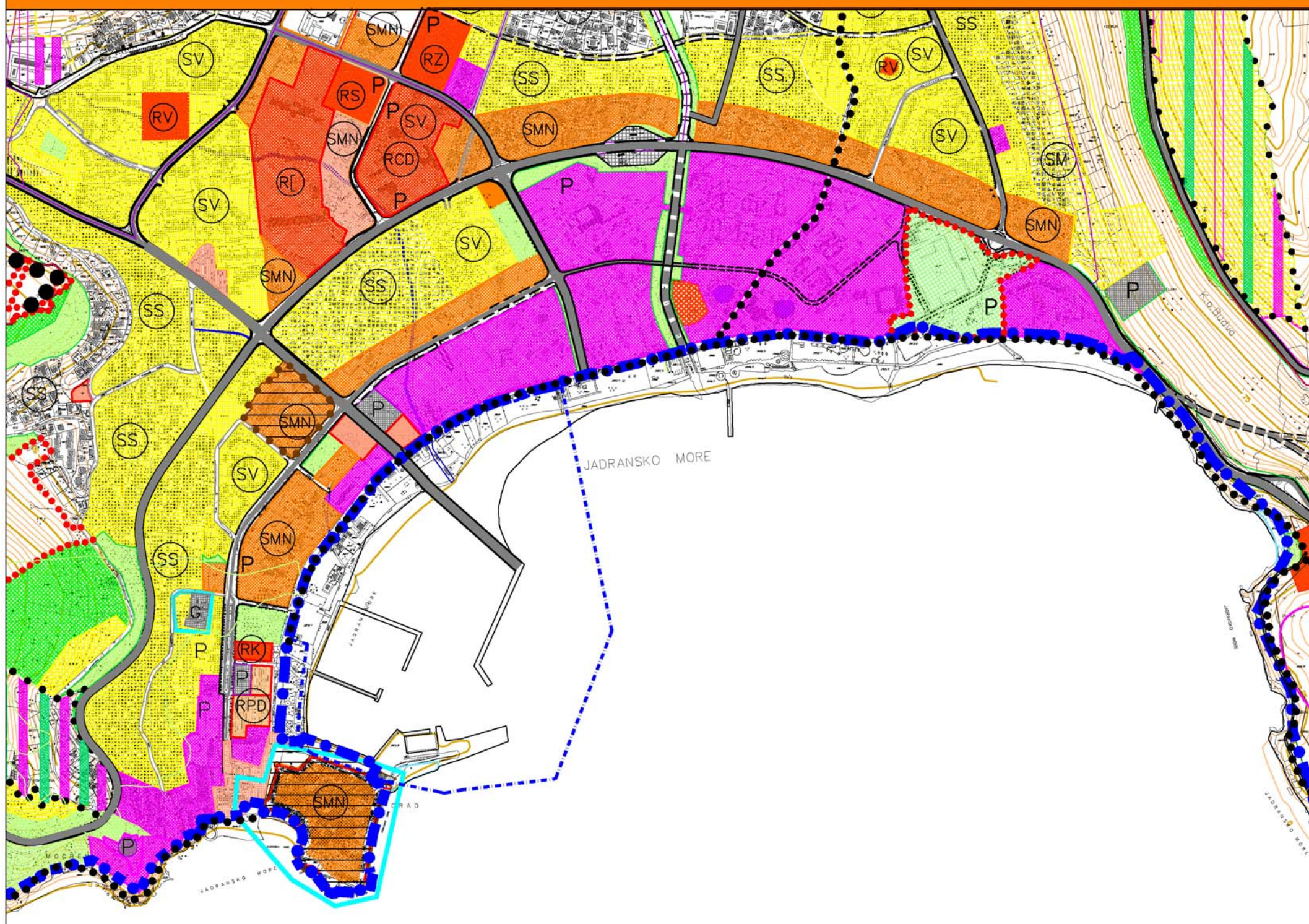
U okviru celine 14 – Slovenska plaža:

- površine za turističko naselje i hotele,
- parkovi (naseljsko zelenilo),
- komunalne površine i objekti (benzinska stanica),
- površine za kulturu i sport,
- površine za sport i rekreaciju (sportski centri, golf tereni, wellness centri, itd.) sa turističkim i stambeno-poslovnim sadržajima.





# IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA



GENERALNI URBANISTIČKI PLAN  
PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA  
SEKTOR: BUDVA – BEŃI  
PREDLOG PLANA  
Budva, septembar 2007. godine

- LEGENDA**
- Granica generalnog Plana
  - Granica lokalne opštine
  - Granica PPPN za Morsko dobru
  - Granica detaljnog urbanističkog Plana
  - Granica lokalne studije o lokacijama
  - Granica urbanističkog Projekta
- STAMBENE, TURISTIČKI I POSLOVNI /NAZIVNI/ SAOBRAĆAJ**
- SMN Površina za stanovanje manje gustoće
  - SS Površina za stanovanje srednje gustoće
  - SV Površina za stanovanje veće gustoće
  - SM Površina za mješovita stanovanja (stanovanje sa komercijalnim sadržajima, poslovno-stambene zgrade) lokalne studije o lokacijama (stanovanje manje gustoće, turizam i komplementarni sadržaji)
  - P Površina za turističko naselje i hotela
- POVRŠINE ZA RAD (RK)**
- CC Površina za centralne djelatnosti (administracija i uprava, socijalna zaštita, kulturna itd.)
  - TR Površina za poslovne djelatnosti (trgovina i uslužne djelatnosti, ugostiteljske, hotelijarske itd.)
  - RA Površina za industriju, obradive, kulturu i sport (fabrike, sportske, djelatne ustanove, zdravstvo, sport i ostalo)
- KOMUNALNI OBLASTI I USLUGE**
- P javni parkovi i garaže
  - G Otvorni objekti i građevine u okviru urbanog teritorijalnog prostora
  - KS komunalni servisi
  - PS profesionalni servisi
  - US uslužni servisi
- POVRŠINE ZA REKREACIJU I ODPOKOJ**
- RA Površina za sport i rekreaciju (sportski centri, golf tereni, otvoreni parkovi, wellness centri, klubovi turističkim i stambeno-poslovnim sadržajima)
  - GR Gradsko (jume i parkovi (naseljsko zelenilo))
  - Zaštitno (jume (zaštitno zelenilo))
  - Zelenilo van naselja
  - Rika i baštine lokalne
- SAOBRAJNA INFRASTRUKTURA**
- Planirana trasa brze obilaznice (u skladu sa koridorom datim u PPOG)
  - Magistralni putevi
  - Planirane gradske obilaznice
  - Planirane interne obilaznice
  - Planirane interne obilaznice
  - Sabirna i stambeno-saobraćajnice (saobraćajnice I i II reda)
  - Planirani tuneli
  - Saobraćajna skretanja (deshelmsano II u nivou)
  - Pjeko-ke staze (jelejtice)
- ZONE POD ZAŠTITOM**
- ZONA LUKA – MARIJA

SINTEZNA KARTA 2  
PLANIRANA NAMJENA

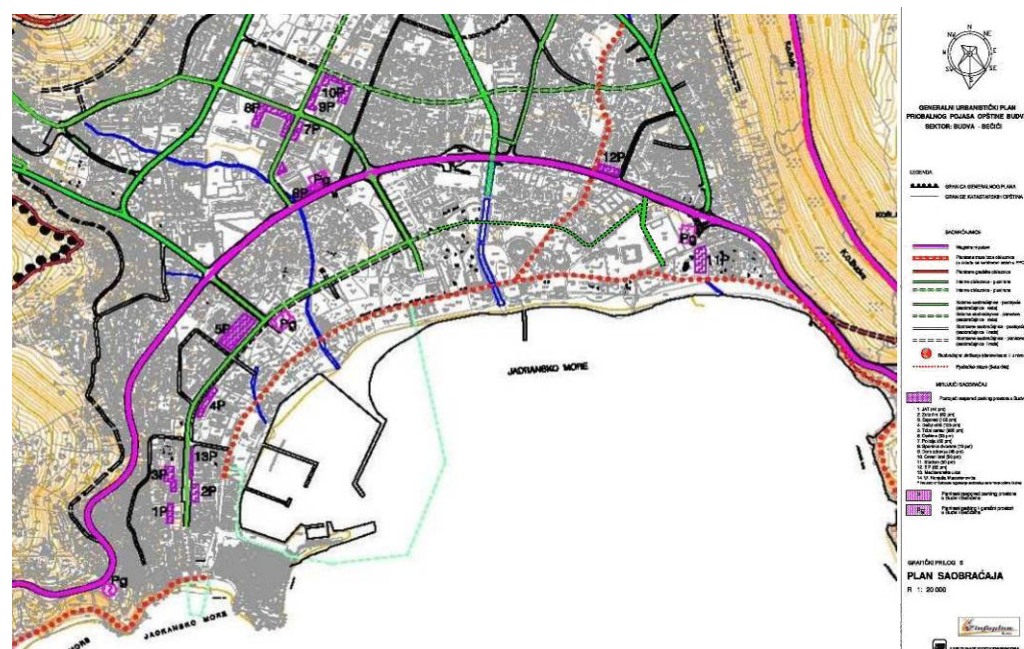
BUDVA – centar  
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

sl. 5 - planirana namena – Generalni urbanistički plan priobalnog pojasa Opštine Budva( uokvirugrafičkih priloga,dat je izvod iz GUP-a urazmeri 1: 1000



## Saobraćaj

Osnovni kriterijumi koji opredeljuju saobraćajni koncept bili su uklapanje saobraćajnog rešenja u sistem postojećih i planiranih saobraćajnica u okruženju, unapređenje internog saobraćajnog sistema u racionalnu i funkcionalnu mrežu, koja će adekvatno odgovoriti potrebama korisnika prostora, tokom cele godine.



sl. 6 - plan saobraćaja – Generalni urbanistički plan priobalnog pojasa Opštine Budva

Na širem prostoru obuhvaćenom GUP-om, planirana je obilaznica sa priključenjem za Budvu kod Podostroga. Ova priključna saobraćajnica se uklapa u novoprojektovanu saobraćajnicu, koja preko korita potoka Grđevica, središtem Budvanskog polja, ide do Jadranske magistrale, čime se omogućuje da se eventualnim planovima rekonstrukcije turističkog naselja „Slovenska plaža“ ispita potreba njenog produžetka u ovaj turistički kompleks.

Magistralnu saobraćajnicu kroz Budvu treba proširiti na 3-4 trake, a treću traku graditi svuda gde je to potrebno i moguće.

U Budvi, u delu ispod magistrale, planira se izgradnja saobraćajnica iz prethodnog plana, čime bi se kompletirala gradska mreža i njeno optimalno funkcionisanje.

Sve saobraćajnice koje upravno seku Jadransku magistralu treba dovesti do šetališta uz obalu, što je neophodno zbog snabdevanja objekata na obali, a i zbog eventualno kritičnih situacija.

Pored ovih saobraćajnica, vezano za potrebe rekonstrukcije građevinskog fonda, planira se izgradnja novih saobraćajnih pravaca, koji su paralelni magistrali.

### Stacionarni saobraćaj

Izgradnja ili dogradnja parkinga moguća je na sledećim lokacijama:

- Mogućnost povećanja spratnosti na parkingu na Slovenskoj plaži sa 400 pm;
- Neposredno uz Poštu – prema Sajmu, planirati spratnu kolektivnu garažu sa oko 400 pm;
- Moguće podužno parkiranje duž nove saobraćajnice duž Grđevica za oko 300 pm;

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).

Za sve ostale saobraćajne objekte (autobuske stanice, marine, pristani i sl.) potrebno je obezbediti određeni broj parkirališta i eventualno taksi stanice.

Broj se utvrđuje urbanističko-tehničkim uslovima za izgradnju i rekonstrukciju (za postojeće objekte).

### Pomorski saobraćaj

Od objekata za pomorski saobraćaj planirana je marina u Budvi.

## Tehnička infrastruktura

### Vodoprivredna infrastruktura

#### Vodovodni sistem

Vodovod na području opštine Budva se razvija kao jedinstvena hidraulička celina, kako bi se ostvarilo racionalno iskorišćenje postojećih izvorišta i spoj sa Regionalnim sistemom, kada bude došlo do njegove realizacije.

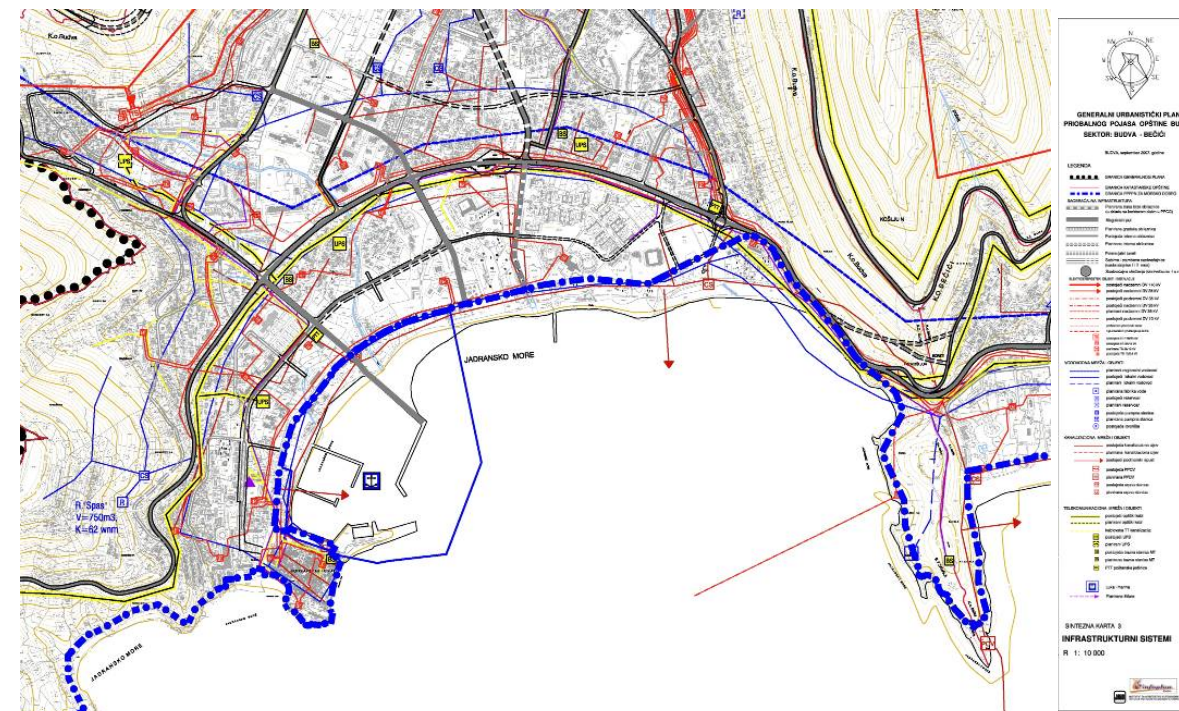
U prvoj fazi planira se izgradnja postrojenja za desalinizaciju morske vode koja će obezbediti tehničku vodu, do završetka regionalnog vodovoda.

Kada bude realizovan Regionalni vodovod, iz njega se preuzimaju samo nedostajuće količine vode, koje se u sistem dovode preko distributivnih rezervoara.

Prva visinska zona funkcioniše kao jedinstven hidrauličko-upravljački sistem, u kome se sistemom rezervoara održavaju hidraulički stabilna stanja, bez potrebe da se intervencijama u sistemu zatvaračima upravljački preusmeravaju tokovi vode u mreži, prema trenutnom stanju konzuma.

Kriterijum za izbor potrebne zapremine rezervoara u sistemu i njegovim prostornim i visinskim podsistemima je 250-300 l/korisniku, u periodu najvećeg broja turista.

Mreža mernih stanica treba da obezbedi pouzdano praćenje: a) protoka koji se iz svih izvorišta upućuje u vodovodni sistem; b) količine vode kojase zahvata iz Regionalnog sistema na svim priključcima; c) protoka u ključnim granama sistema.



sl. 7 - karta infrastrukturnih sistema – Generalni urbanistički plan priobalnog pojasa Opštine Budva

### Kanalizaciona infrastruktura

- Kanalizisanje naselja se realizuje u vidu separacionih kanalizacionih sistema, posebno za otpadne, posebno za atmosferske vode.





- Kanalizacije za otpadne vode se rešavaju kao grupni sistemi, za pojedine grupe obližnjih naselja, sa postepenim povezivanjem u sve veće celine.
- Obavezno je priključenje svih komunalnih preduzeća na kanalizacione sisteme za upotrebljenu vodu naselja.
- U prvoj fazi, otpadne vode se mogu upuštati u more nakon mehaničkog prečišćavanja, podvodnim kolektorima koji su planirani u skladu sa kretanjem morskih struja.
- Izgraditi postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda u Bečićima - Boreti

Grupni kanalizacioni sistem „Budva-Bečići“ ima dve grane, sa dva magistralna kolektorska sistema: deo koji sakuplja otpadne vode Budve, koje se magistralnim kolektorom vode duž morske obale prema Zavali, i deo koji sakuplja otpadne vode naseqa i turističkog kompleksa od Rafailovića i Bečića i vodi ih do sabirnog šahta kod Zavale.

Predviđena je obnova 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 zahteve.

Na kraju rta Zavala predviđena je lokacija za realizaciju PPOV. Postrojenje za prečišćavanje je opšteg tipa, sa kompletnih mehaničkim i biološkim prečišćavanjem.

Realizacija kanalizacionog kolektora najčešće se vodi duž postojećih saobraćajnica, a hidraulička funkcionalnost i ekonomičnost sistema se ostvaruje odgovarajućim crpnim stanicama.

### Telekomunikacije

Za razvoj konkurencije na tržištu telekomunikacija, tj. uvođenje novih operatera 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 kablovsku kanalizaciju i telekomunikacione objekte kapaciteta koji može zadovoljiti zahtjeve više telekomunikacionih operatera i omogućiti uvođenje novih tehnologija.

### 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, redosljed 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.

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 (I <sub>g</sub> )=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 namene prostora u gradskim i seoskim naseljima kao i izgradnju u novoformiranim ambijentalnim celinama. Parametri se odnose na pojedinačne urbanističke parcele i obuhvataju kolske saobraćajnice i zajedničko blokovsko zelenilo.
- Za ostale, netipične slučajeve, potrebna je određena analiza od strane obrađivača planske dokumentacije (DUP, UP i sl.) koja će se oslanjati na planirani program sadržaja i na gore navedene pokazatelje.
- Za specifične objekte i komplekse posebnih namena, kao što su: škole, dečje i zdravstvene ustanove, treba koristiti i odgovarajuće propise kojima se reguliše izgradnja navedenih sadržaja.
- Za turističke sadržaje, hotelske komplekse i turistička naselja, treba koristiti odgovarajuće standarde kojima se reguliše izgradnja navedenih sadržaja.



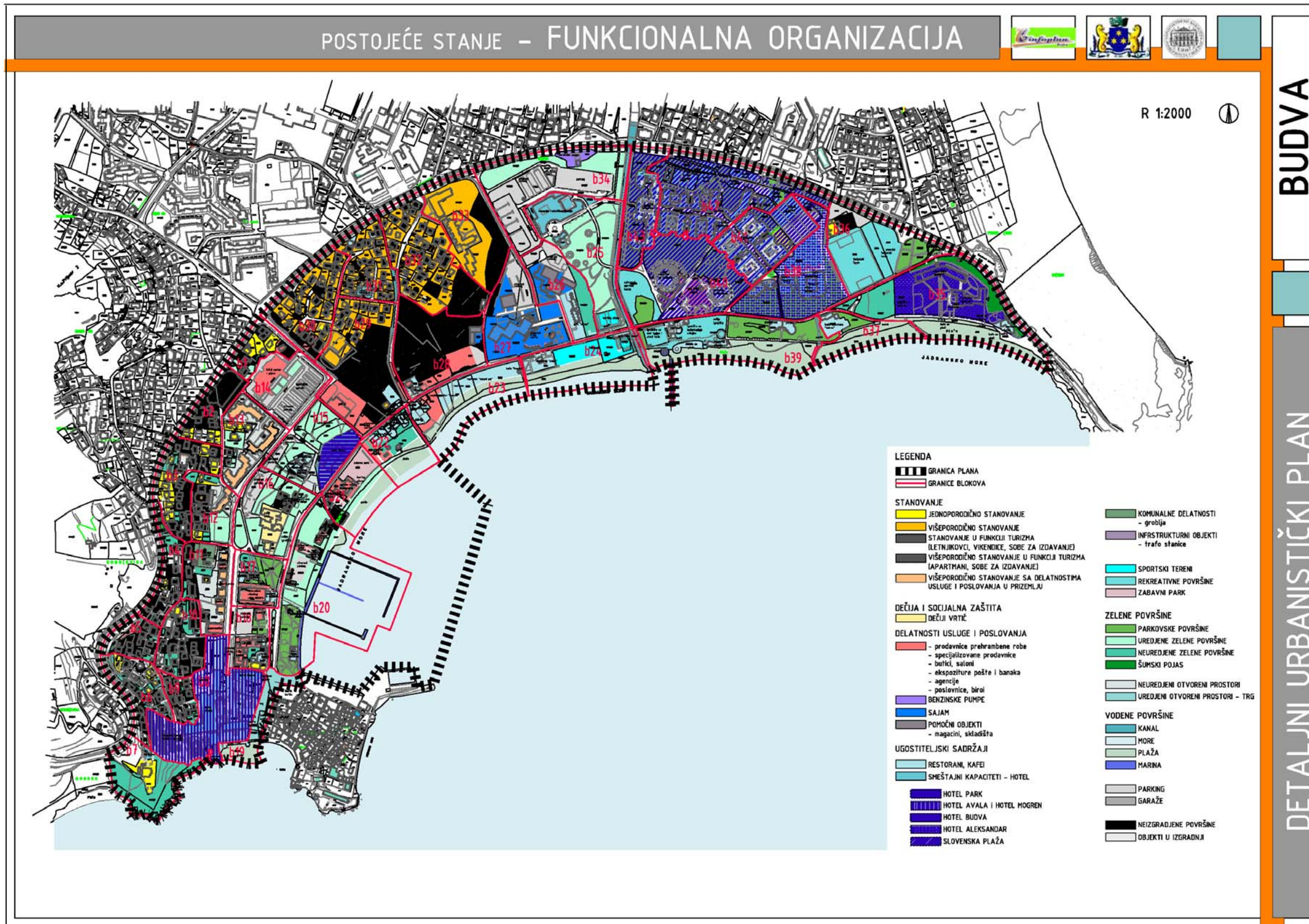
### **3.0. STANJE U PROSTORU – OCENA POLAZNIH USLOVA ZA RAZVOJ**

<b>3.1.</b>	<b>NAMENA PROSTORA – POSTOJEĆE STANJE</b>	<b>28</b>
<b>3.2.</b>	<b>KARAKTERISTIČNE ZONE NA NIVOU CELINE</b>	<b>28</b>
<b>3.2.1</b>	<b>OBALSKI POJAS</b>	<b>28</b>
<b>3.2.2</b>	<b>HOTELSKI KOMPLEKSI</b>	<b>28</b>
<b>3.2.3</b>	<b>CENTRALNA ZONA</b>	<b>28</b>
<b>3.2.4</b>	<b>SAOBRAĆAJNA MREŽA</b>	<b>29</b>
<b>3.2.5</b>	<b>STAMBENE CELINE</b>	<b>31</b>
<b>3.2.6</b>	<b>ZELENILO I UREĐENOST PROSTORA</b>	<b>32</b>
<b>3.3</b>	<b>STANJE PO PROSTORNIM PODCELINAMA</b>	<b>35</b>
<b>3.4.</b>	<b>POSTOJEĆE STANJE – KAPACITETI I POKAZATELJI</b>	<b>41</b>





### 3.0 STANJE U PROSTORU – OCENA POLAZNIH USLOVA RAZVOJA



Karta namene prostora – postojeće stanje





### 3.1 Namena prostora - postojeće stanje

Osnovnu distribuciju sadržaja i aktivnosti na nivou celine čine:

- hotelski sadržaji (smeštajni kapaciteti) skoncentrisani su u krajnjem istočnom i južnom delu područja)
- ugostiteljski sadržaji - u okviru hotelskih kompleksa, u zoni priobalja uz šetalište i u zoni najveće koncentracije centralnih sadržaja neposredno uz „Stari grad“
- sportsko-rekreativni sadržaji su najviše skoncentrisani u okviru hotelskih kompleksa u istočnom delu područja (fudbalski i teniski tereni, tereni za male sportove, dečja igrališta, ...)
- trgovački sadržaji - linearno raspoređeni uz šetalište od sajma do Starog grada i u disperzno lociranim tržnim centrima
- kulturno-zabavni sadržaji - u specijalizovanim objektima i na otvorenim prostorima - dominantno na potezu šetališta
- poslovno-komercijalni sadržaji (banke, pošte, agencije, predstavništva, ...) - najveća koncentracija u neposrednoj okolini Starog grada, na potezu Trga republike
- komunalni sadržaji - groblje i pijaca u okviru pretežnih zona stanovanja

Posmatrano na nivou celokupnog područja DUP-a, mogu se uočiti karakterične zone (prostorno-funkcionalne podceline), posmatrano sa stanovišta distribucije sadržaja i aktivnosti u prostoru.

U tom smislu, kada je **pretežna distribucija namene** u pitanju, izdvajaju se:

1. prostorno i funkcionalno kompaktna zona hotelskih kompleksa u istočnom delu područja (hoteli „Slovenska plaža“, „Aleksandar“, „Park“) sa pratećim sadržajima (uslužnim, ugostiteljskim, sportsko-rekreativnim)
2. zona uz magistralu u zapadnom delu područja pretežno je namenjena stalnom ili stanovanju u funkciji turizma
3. zona sa pretežno centralnim funkcijama
4. zona hotelskih kompleksa i objekata uz „Stari grad“
5. poslovna zona u centralnom delu područja - „Sajam“
6. zona obale - zona uslužnih i sportsko-rekreativnih sadržaja,

## 3. 2 Karakteristični potezi/zona na nivou celine

### 3.2.1 Obalski pojas

Kontinualna zona između šetališta i mora, uključujući i marinu. Počev od Starog grada gde je najveća koncentracija poslovnih i uslužnih aktivnosti vezanih prevashodno za funkcionisanje marine, duž obalskog pojasa, kontinualno, raste koncentracija uslužnih sadržaja - prevashodno ugostiteljski objekti (restorani, bašte, kafei), trgovački sadržaji. Koncentracija ovih sadržaja je u središnjem obalnom pojasu, dok se prema rubnom istočnom delu područja koncentracija aktivnosti usmerava u najvećoj meri, na rekreativno korišćenje obalskog pojasa i izvesnu koncentraciju ugostiteljskih sadržaja (zona direktno vezana za hotelske komplekse Slovenska plaža, Aleksandar i Park).

Osnovna karakteristika podceline koju čini obalski pojas je dominantna spratnost objekata P, sa izuzetkom svega nekoliko objekata spratnosti P+1 i P+2+Pk.

Zauzetost prostora obale je relativno niska, sa velikim učešćem otvorenih prostora – zelenih, rekreativnih. Analizirajući stepen zauzetosti prostora duž obalskog pojasa, primetno je da je ona najveća u njenom središnjem delu gde je i najveća koncentracija trgovačkih i uslužnih sadržaja dok se idući prema njenim krajnjim istočnim i južnim delovima, zauzetost prostora postepeno smanjuje (zona marine u južnom i zona hotelskih kompleksa u istočnom delu).

Indeks izgrađenosti prostora obale postepeno raste prema središnjem delu gde dostiže svoju maksimalnu vrednost, a zatim se smanjuje prema istočnom rubnom delu područja.

### 3.2.2 Hotelski kompleksi

Posebne podceline predstavljaju zone hotelskih kompleksa na južnom i istočnom delu područja Plana.

Južni hotelski kompleks (Avala, Mogren), prostorno i sadržajno korespondira sa prostorom centralnog gradskog trga i Starim gradom, kao i plažama u zoni Starog grada. Istočni hotelski kompleks predstavlja veću, kompaktnu i funkcionalno zaokruženu celinu, u kojoj su, osim smeštajnih kapaciteta, zastupljene veće površine namenjene odvijanju sportsko-rekreativnih aktivnosti, prateće funkcije trgovine i ugostiteljstva, kao i veće zone uređenih parkovskih površina.

### 3.2.3 Centralna zona - okolina Starog grada

U skladu sa karakterom ovog prostora, u okviru ove podceline nalazi se najveća koncentracija uslužnih i poslovnih sadržaja i aktivnosti, u skladu sa značajem i stepenom atraktivnosti prostora koji je uslovljen, pre svega, neposrednom blizinom Starog grada i marinom. Široka skala sadržaja: trgovački, ugostiteljski, poslovni (agencije, predstavništva, ...), zabavni, itd.

Čitav prostor ima relativno ujednačenu spratnost, sagledavajući siluetu posmatranog područja, sa dominantnom umerenom spratnošću od P+2+Pk hotela Avala i P+3 hotela Mogren. Blok u zaleđu hotela Mogren ima nižu spratnost, pretežno P+1.

Zauzetost prostora neposredne okoline Starog grada, s obzirom na prisustvo većih površina otvorenih prostora-trga, je optimalna i za pomenutu podcelinu iznosi oko 25%.

Indeks izgrađenosti prostora podceline je relativno nizak kada se ima u vidu atraktivnost i stepen centraliteta prostora.





### 3.2.4 Saobraćajna mreža

#### Ulični tokovi

Ulični tokovi, u skladu sa pozicijom i značajem u sistemu ulične matrice područja, imaju različit sadržajni karakter. U tom smislu izdvajaju se:

- stambene ulice i pristupi u stambenom tkivu u zapadnoj zoni i središnjoj zoni područja - relativno mala zastupljenost pratećih sadržaja (odnosi se, pre svega, na neophodno servisiranje stambene zone - trgovina, usluge)
- potez Mediteranske ulice i Trga republike inicira značajniju koncentraciju poslovnih i uslužnih aktivnosti (banke, pošta, trgovina, ugostiteljstvo, ...), uz prisustvo segmenata otvorenih uređenih prostora i prostora za mirujući saobraćaj,
- šetalište - Slovenska obala - najveća koncentracija ugostiteljskih i trgovački aktivnosti, uz značajno učešće uređenih otvorenih i rekreativnih prostora.

#### Magistrala

Osnovna namena prostora i distribucija sadržaja uz magistralnu saobraćajnicu odnosi se: na stambene funkcije (pretežno jednorodnično ili stanovanje u funkciji turizma) - u zapadnoj zoni prema središtu područja i hotelske komplekse u istočnoj zoni. Oba segmenta ovog poteza karakteriše značajnije odsustvo funkcija pratećih osnovnoj funkciji, ako se izuzme da u zoni hotelskih kompleksa, sa glavnom saobraćajnom arterijom, prostor korespondira preko uređenih parkovskih i rekreativnih površina. Magistralni putni pravac Jadranski put, Kotor-Bar predstavlja okosnicu vangradske putne i gradske ulične mreže Budve.

Trasa postojećeg magistralnog putnog pravca ima longitudinalan pravac pružanja zapad-istok i prolazi kroz sam centar Budve. Preko ovog magistralnog puta ostvaruje se veza sa a ostalim gradovima u Republici Crnoj Gori

Mreža puteva i gradske ulične mreže, koja egzistira na prostoru Budve, uslovlila je osnovne tokove putnika i robe u tranzitnom i lokalnom saobraćaju.

Problemi saobraćajnog funkcionisanja otvorenih javnih prostora na teritoriji Budve su: neadekvatno i neracionalno korišćenje otvorenih prostora, nedefinisanost i nedovršenost urbane matrice, neprotočnost glavnih poteza, zakrčenost matrice, nemogućnost pristupa do parcele, zakrčenost magistralnog puta u letnjem periodu, slaba protočnost pristupnih ulica, velike razlike u korišćenju otvorenog prostora u sezoni i van nje, nedovoljno parking mesta, nedovoljno razvijena mreža pešačkog kretanja smanjenje bezbednosti – neregulisano kretanje različitih učesnika u saobraćaju i drugo.

Za uličnu mrežu Budve karakteristično je da ne postoji hijerarhija u funkcionalnom povezivanju.

Postojeća ulična mreža, se može oceniti kao loša, neuređena, nedosledna i vrlo haotična. Prilično je nejasan motiv za egzistenciju – presečenih, nedovršenih - ulica za koje se stiče utisak da su nastale stihijski, sa željom da nekog zbune i stvore probleme u saobraćaju.

Izdvijene površine za pešačka kretanja postoje samo na pojedinim saobraćajnicama. Trotoari su realizovani u okviru saobraćajnog profila glavnih saobraćajnica.

Kolovozni zastor pojedinih ulica zahteva rehabilitaciju.

Horizontalna, vertikalna i svetlosna signalizacija takođe zahtevaju obnavljanje.



# POSTOJEĆE STANJE – ORGANIZACIJA SAOBRAĆAJA

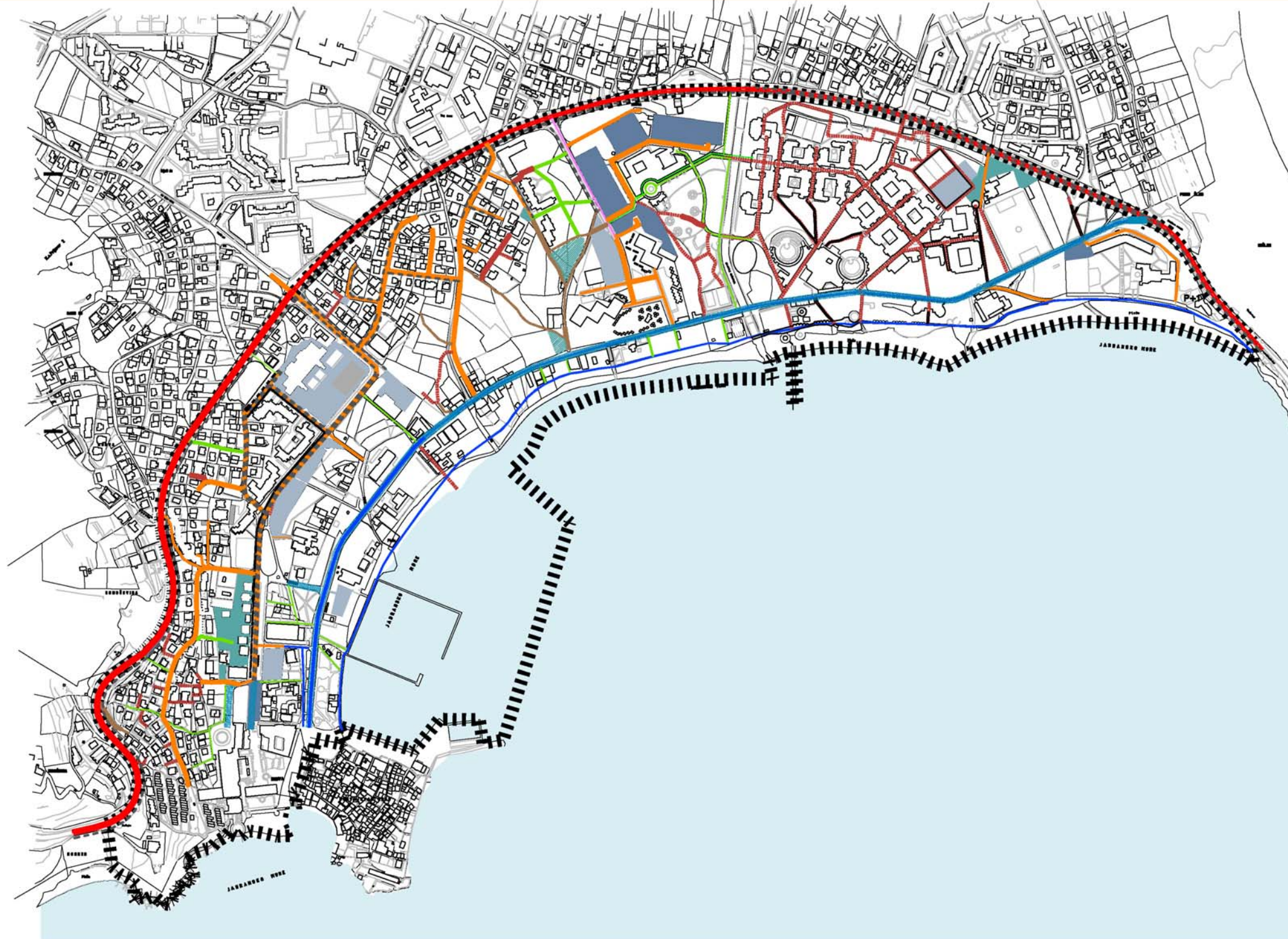


R 1:2000



BUDVA

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN



- LEGENDA**
- GRANIKA PLANA
  - GRANICE BLOKOVA
  - KOLSKI SAOBRAĆAJ**
  - MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
  - GRADSKA SAOBRAĆAJNICA
  - SABIRNA SAOBRAĆAJNICA
  - PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA
  - SAOBRAĆAJNA POVRŠINA SA RESTRIKCIJOM KOLSKOG SAOBRAĆAJA
  - PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA - ZEMLJANI PUT
  - PEŠAČKI SAOBRAĆAJ**
  - PEŠAČKA ULICA - ŠETALIŠTE
  - PEŠAČKA STAZA - UREDJENA
  - PEŠAČKA STAZA - NATKRIVENA
  - PEŠAČKA STAZA - TROTUAR
  - PEŠAČKA STAZA - PRISTUP
  - PEŠAČKA STAZA - NOVE
  - MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ**
  - PARKING PROSTORI - POVRŠINSKI**
  - PLANSKI - U OKVIRU KOMPLEKSA
  - OSTALI PLANSKI
  - NEPLANSKI
  - GARAŽE
  - PARKING PROSTORI - LINIJSKI**
  - PLANSKI
  - NEPLANSKI
  - MORE

Karta organizacije saobraćaja – postojeće stanje





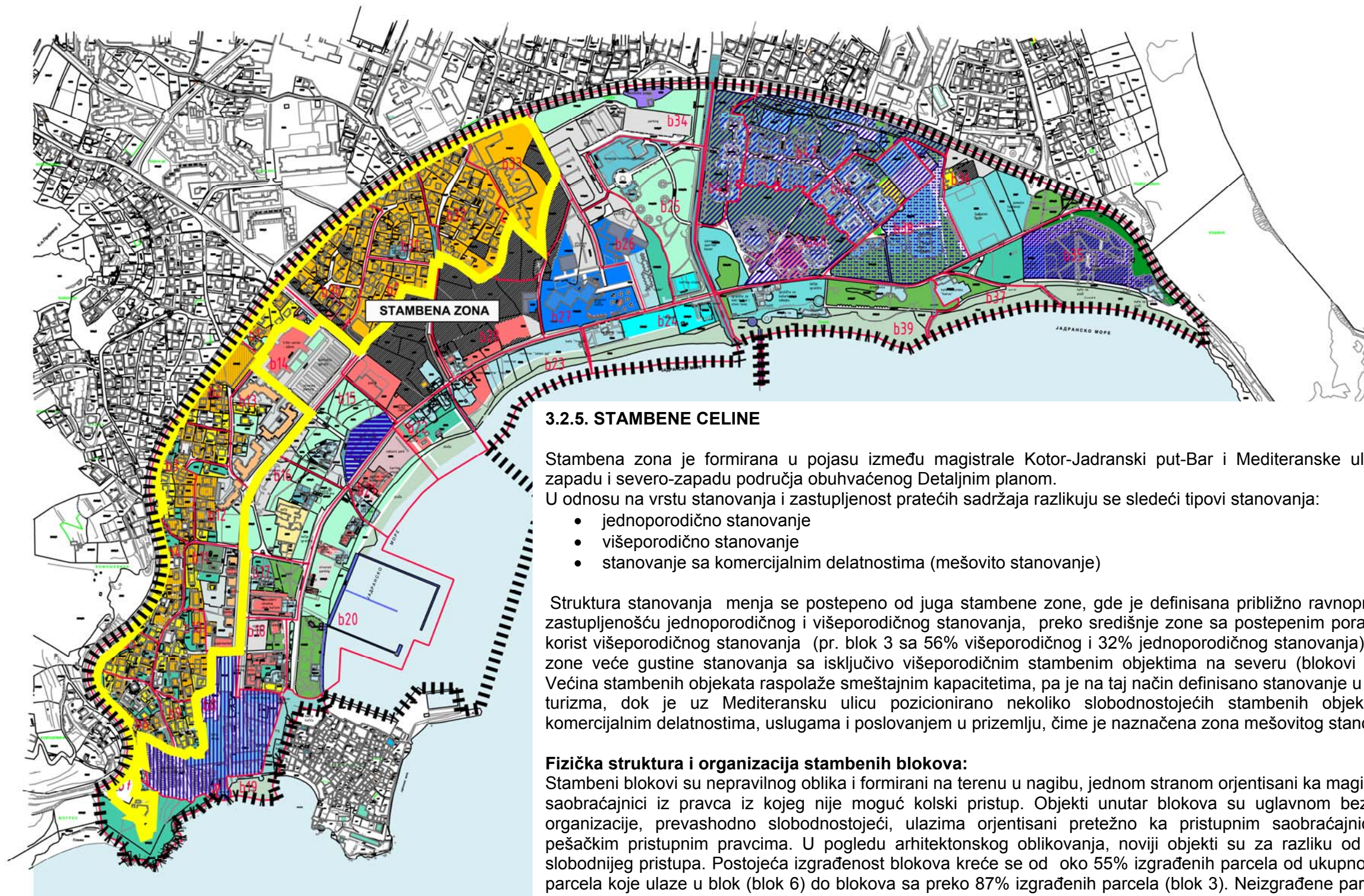
### 3.2.5 STAMBENE CELINE

## POSTOJEĆE STANJE – STAMBENE CELINE



BUDVA

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN



### 3.2.5. STAMBENE CELINE

Stambena zona je formirana u pojasu između magistrale Kotor-Jadranski put-Bar i Mediteranske ulice, na zapadu i severo-zapadu područja obuhvaćenog Detaljnim planom.

U odnosu na vrstu stanovanja i zastupljenost pratećih sadržaja razlikuju se sledeći tipovi stanovanja:

- jednorodnično stanovanje
- višeporodično stanovanje
- stanovanje sa komercijalnim delatnostima (mešovito stanovanje)

Struktura stanovanja menja se postepeno od juga stambene zone, gde je definisana približno ravnopravnom zastupljenošću jednorodničnog i višeporodičnog stanovanja, preko središnje zone sa postepenim porastom u korist višeporodičnog stanovanja (pr. blok 3 sa 56% višeporodičnog i 32% jednorodničnog stanovanja), pa do zone veće gustine stanovanja sa isključivo višeporodičnim stambenim objektima na severu (blokovi 29-33). Većina stambenih objekata raspolaže smeštajnim kapacitetima, pa je na taj način definisano stanovanje u funkciji turizma, dok je uz Mediteransku ulicu pozicionirano nekoliko slobodnostojećih stambenih objekata sa komercijalnim delatnostima, uslugama i poslovanjem u prizemlju, čime je naznačena zona mešovitog stanovanja. TRG

#### Fizička struktura i organizacija stambenih blokova:

Stambeni blokovi su nepravilnog oblika i formirani na terenu u nagibu, jednom stranom orjentisani ka magistralnoj saobraćajnici iz pravca iz kojeg nije moguć kolski pristup. Objekti unutar blokova su uglavnom bez jasne organizacije, prevashodno slobodnostojeći, ulazima orjentisani pretežno ka pristupnim saobraćajnicama i pešačkim pristupnim pravcima. U pogledu arhitektonskog oblikovanja, noviji objekti su za razliku od starijih slobodnijeg pristupa. Postojeća izgrađenost blokova kreće se od oko 55% izgrađenih parcela od ukupnog broja parcela koje ulaze u blok (blok 6) do blokova sa preko 87% izgrađenih parcela (blok 3). Neizgrađene parcele su ozelenjene, ali neuređene. Javni otvoreni prostori unutar blokova ne postoje izuzev parka formiranog u bloku 12. Otvoreni prostori formirani su kao preostale slobodne površine unutar individualnih parcela, ozelenjeni su i uređeni.





### 3.2.6 ZELENILU I UREĐENOST PROSTORA

Osnovu ekološki održivog razvoja urbane sredine predstavlja formiranje sistema zelenih površina koji se razvija u okviru ukupnog sistema otvorenih prostora na teritoriji grada koji se dodatno razvija kao deo regionalnog sistema otvorenih prostora. Uređivanje otvorenih prostora ostvaruje se u pravcu maksimiziranja njegove ekološke, estetske, funkcionalne i socio-kulturne vrednosti a značajna pretpostavka ostvarivanja ovih kvaliteta jeste i formiranje celovitog sistema zelenila u gradu.

Sistem zelenila čine sve zelene površine grada različitih namena i različitog vlasništva: gradski parkovi, drvoređi, gradske bašte, zelene površine višeporodičnog i individualnog stanovanja (privatne zelene površine), kao i svi ostali uređeni i neuređeni zeleni prostori na teritoriji grada. Sistem je pre svega definisan sa stanovišta zemljišnog pokrivanja - zelenila a ne sa stanovišta aktivnosti koje se na tim zemljištima odvijaju. Definisan je u kontekstu brojnih benefita (ekoloških, estetskih, ekonomskih...) koji se ostvaruju integracijom građanih i prirodnih struktura u gradskom tkivu.

#### Opis stanja zelenila

Ocena stanja vršena je u odnosu na kvantitativnu i kvalitativnu zastupljenost zelenila na nivou teritorije područja celini i u odnosu na pojedine delove sa jedne odnosno u odnosu na pojedine kategorije zelenila sa druge strane.

#### Opšta ocena kvaliteta strukture zelenila

Postojeći sistem zelenila u Budvi karakteriše sledeće:

- Postojeći sistem karakteriše usitnjenost, fragmetacija, nepovezanost i neravnomeran raspored zelenih površina unutar urbanog tkiva. Postoje delovi grada sa većom zastupljenošću zelenih površina i oni sa izuzetno malom.
- Povezujuće zelenilo (drvoređi) pozicionirano je uz veće kolske saobraćajne pravce i pešačku tonu šetališta ali ne obezbeđuju povezivanje samostalnih gradskih zelenih površina među sobom niti sa vangradskim prirodnim pejzažom.
- Veće zelene površine (parkovi) su strateški dobro pozicionirane u onodsu na postojeću urbanu matricu (fizičku i funkcionalnu) i pristupačnost korisnicima (stalnim i povremenim – stanovnicima i turistima) ali su nedovoljno povezane i iskorišćene i nedovoljnih kapaciteta u odnosu na grad.
- Uredjene zelene površine u sklopu turističkih kompleksa – na području Slovenske Plaze i rekreativnih zona nalaze se veće zatravnjene površine sa manjim grupacijama drveća i linearnog zelenila. To su prostori od velikog značaja ne samo za Budva-centar već i za ceo grad
- Prodori zelenila u grad su samo delimično ostvareni (na poziciji saobraćajnih tokova). Izgradnja trajnih i privremenih objekata ugrožava mogućnosti povezivanja unutargradskog sa vangradskim sistemom zelenila i time ugrožava mogućnost formiranja celovitog i kontinualnog sistema zelenila.

### SRUKTURA I NIVOI PROSTORNE ORGANIZACIJE ZELENILA

#### 1) Struktura zelenila

Postojeću strukturu zelenih površina, na osnovu vrsta, položaja i načina povezivanja sa gradskim funkcijama, čine:

#### a) gradske zelene površine

- parkovi
- trgovi i skverovi
- drvoređi i zelene površine uz saobraćajnice
- zelenilo groblja

#### b) gradsko zelenilo integrisano u različite namene

- zelene površine uz objekte kolektivnog i individualnog stanovanja
- zelenilo rekreativnih i sportsko rekreativnih centara
- zelene površine integrisane u ostale namene:
  - zelene površine uz objekte kulture i religije
  - zelene površine uz hotelske komplekse i objekte
  - zelene površine uz ugostiteljske sadržaje i objekte
  - zelene površine uz dečije ustanove

Prema stepenu uredjenosti, postojeće zelene površine mogu se klasifikovati na:

- parkovske površine
- uredjene zelene površine - privatna dvorišta
  - bašte
  - rekreativne zelene površine
- neuređene zelene površine
- linearno zelenilo - drvoređi palmi
  - drvoređi čempresa
  - drvoređi listopada
- grupacije drveća
- šumski pojas

#### 2) Nivoi prostorne organizacije / rang/ gravitaciono područje:

Nivoi prostorne organizacije istovremeno određuju i gravitaciono područje pojedinih kategorija javnih zelenih i rekreativnih površina. Postojeći zeleni rekreativni prostori su kategorizovani kao prostori od značaja za:

- grad (gravitaciona pešačka dostupnost oko 1000m i dobra saobraćajna dosnopnost)
- naselje (gravitaciona pešačka dostupnost oko 500m )
- lokalni (gravitaciona pešačka dostupnost oko 250m)

#### Ograničenja za razvoj

Kao ograničenja za uspostavljanje kontinualnog sistema zelenila sagledavaju se sledeći faktori:

- **konkurencija namena:** dok makimizaciju zastupljenosti zelenila na određenom prostoru donosi njegova potencijalna rekreativna namena kao i ostvarivanje vazdušnog i prostornog komfora na lokalnom nivou, izgradnja prostora umanjuje mogućnost realizacije zelenila. Medjutim, adekvatnim prostornim konceptom (obezbedjivanje zastupljenosti i kontinuiteta zelenila na strateški važnim mestima) i tretmanom površina (ozelenjavanje tla, zidova , krovova, terasa) može se značajno doprineti uvećanju zelenog fonda u gradovima;





- **izgradjenost prostora:** iako predstavlja ograničenje u smislu realizacije određenih oblika zelenila (drvoredi) građene strukture mogu biti korišćene za uvećanje ukupnih zelenih površina ozelenjavanjem vidova i formiranjem krovnih bašta;
- **infrastrukturni vodovi:** pozicija infrastrukturnih vodova može predstavljati ograničenje za razvoj određenih vidova zelenila (drvoredi). Na ovim mestima treba usloviti realizaciju alternativnih vidova ozelenjavanja uličnih koridora.

#### Ocena pojedinih kategorija zelenila

##### A) Gradske zelene površine

##### Parkovi

Parkovi, trgovi i skverovi su locirani na području teritorije bliže starom gradu i predstavljaju značajnu vrednost grada zahvaljujući svojoj dobroj poziciji i reprezentativnim vizurama .

- **park u bloku 6** - predstavlja izraziti ali nedovoljno iskorišćeni i afirmisani prirodni potencijal grada. Na potezu priobalja, uz samo šetalište, ovaj park bi trebalo da bude deo najznačajnijeg i najkvalitetnijeg poteza zelenih površina u gradu
- **Park u bloku 14** – nalazi se na potezu uz glavnu saobraćajnicu urbanog tkiva posmatranog područja Budva-centra. S obzirom na postojanje arheološkog nalazišta na prostoru samog parka, njegova afirmacija u kulturno-turističkom smislu je nedovoljna, kao i celokupna aktivnost parka. S obzirom na velike potencijale prostora, upotrebna vrednost je trenutno mala kao i fond zelenila. Postoje manje grupacije drveća ali je prateća struktura za odmor i rekreaciju (staze, mobilijar...) nezadovoljavajuća.

##### Drvoredi i zelene površine uz saobraćajnice

Drvoredi su zastupljeni duž većih saobraćajnica pristupa centru unutargradskog tkiva i duž šetališta nekontinuirano, sa manjim i većim prekidima. Raznovrsni su po vrstama, starosti, vitalnosti i izgledu. Uglavnom je zastupljeno listopadno drveće na širem području, kao i palme i čempresi i dodatno zelenilo adekvatno klimatskim i topografskim uslovima. Relativno dobro su održavani ali je potrebno preuzimati odgovarajuće mere nege, zaštite i obnove bolesnih stabala. Duž magistralnog puta koji tangira čitavo posmatrano područje nalaze se linearne zatravnjene površine.

##### Privatno zelenilo

U stambenim blokovima individualnog i zajedničkog-višeporodičnog stanovanja zastupljene su veće ili manje zelene površine različitog nivoa uredjenosti. Adekvatnom afirmacijom stanovništva moguće je podići estetski kvalitet ukupne slike grada.

##### Zelenilo groblja

Na lokaciji groblja nalazi se uredjena zelena površina uz crkveno dobro , adekvatno održavana.

br. bloka	P bloka	privatno zelenilo		javno komunalno zelenilo		ukupna površina zelenila	
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
1	47356.72	1983.00	4.19	10217.00	21.57	12200.00	25.76
2	3153.10	0.00	0.00	1205.00	38.22	1205.00	38.22
3	15223.59	9673.00	63.54	0.00	0.00	9673.00	63.54
4	7352.87	1016.70	13.83	936.00	12.73	1952.70	26.56
5	23547.42	6566.00	27.88	3949.00	16.77	10515.00	44.65
6	7675.47	0.00	0.00	3627.78	47.26	3627.78	47.26
10	21622.80	0.00	0.00	10294.00	47.61	10294.00	47.61
11	23062.05	9387.63	40.71	3521.00	15.27	12908.63	55.97
12	12142.78	2649.00	21.82	3007.00	24.76	5656.00	46.58
13	28017.69	0.00	0.00	6983.00	24.92	6983.00	24.92
14	9845.34	0.00	0.00	5781.21	58.72	5781.21	58.72
15	5202.31	0.00	0.00	2831.66	54.43	2831.66	54.43
16	9175.06	0.00	0.00	872.00	9.50	872.00	9.50
17	11309.17	6409.00	56.67	0.00	0.00	6409.00	56.67
18	3606.27	1827.44	50.67	0.00	0.00	1827.44	50.67
19	4782.75	2755.89	57.62	0.00	0.00	2755.89	57.62
20	23731.08	14699.28	61.94	0.00	0.00	14699.28	61.94
21	18698.97	10897.53	58.28	1678.00	8.97	12575.53	67.25
22	16864.88	0.00	0.00	13814.55	81.91	13814.55	81.91
23	21291.16	717.00	3.37	3743.00	17.58	4460.00	20.95
24	15631.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
26	26309.48	0.00	0.00	8756.74	33.28	8756.74	33.28
27	20772.65	0.00	0.00	7525.11	36.23	7525.11	36.23
28	9151.66	0.00	0.00	7267.13	79.41	7267.13	79.41
29	11599.44	0.00	0.00	4497.35	38.77	4497.35	38.77
30	24426.41	0.00	0.00	11617.21	47.56	11617.21	47.56
31	15204.39	0.00	0.00	6096.71	40.10	6096.71	40.10
32	13869.20	0.00	0.00	4133.83	29.81	4133.83	29.81
33	9022.84	0.00	0.00	2028.74	22.48	2028.74	22.48
34	6737.32	0.00	0.00	1663.78	24.69	1663.78	24.69
35	4703.31	0.00	0.00	3830.06	81.43	3830.06	81.43
37	13579.38	0.00	0.00	5300.19	39.03	5300.19	39.03
38	17980.96	0.00	0.00	3599.05	20.02	3599.05	20.02
39	16754.18	0.00	0.00	5963.00	35.59	5963.00	35.59
40	2781.82	0.00	0.00	2572.71	92.48	2572.71	92.48

Tabela zastupljenosti zelenila po blokovima

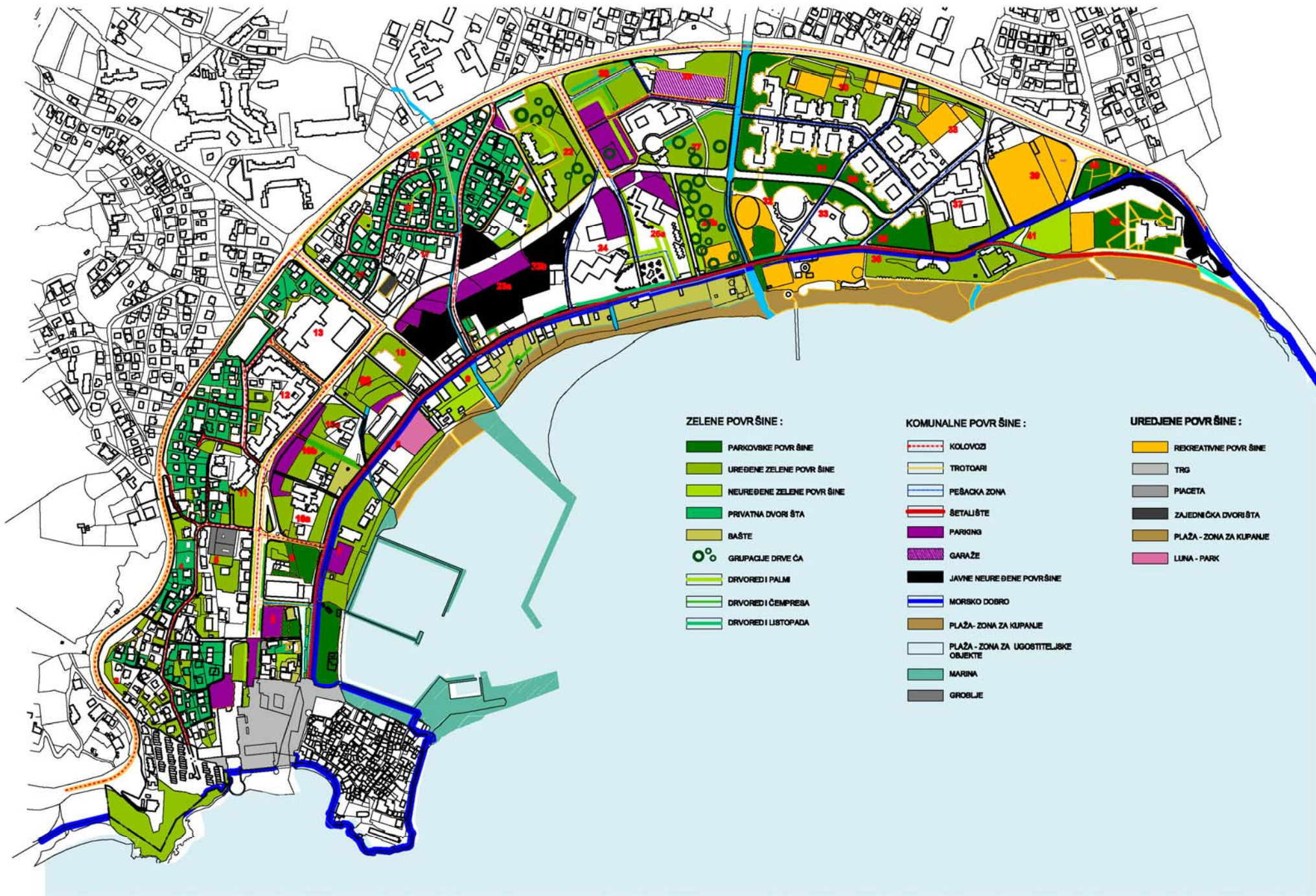




# POSTOJEĆE STANJE – ZELENE POVRŠINE I OTVORENI PROSTORI



## BUDVA



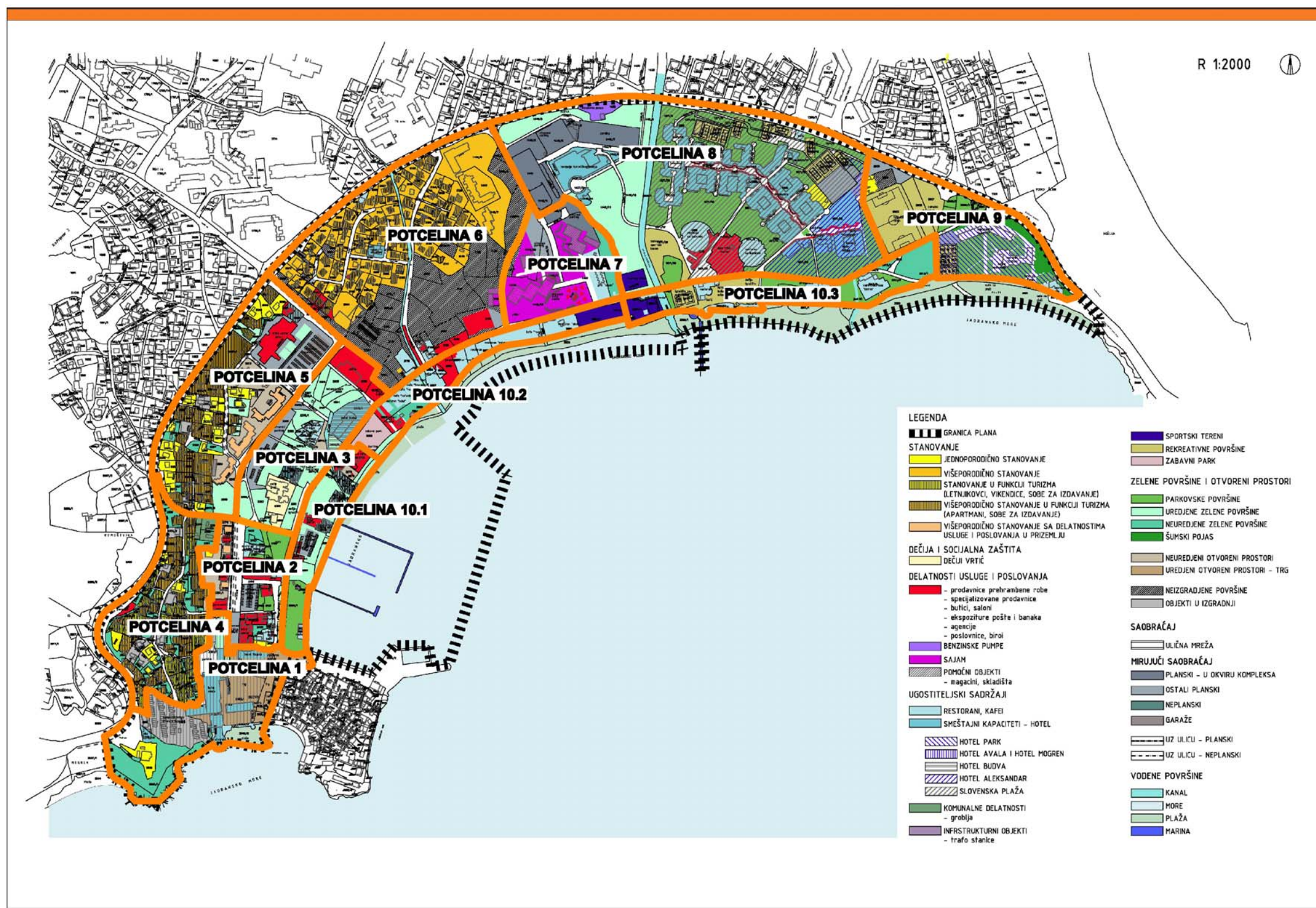
## DETALJNI URBANISTIČKI PLAN





### 3.3 Stanje po prostornim podcelinama

U okviru područja DUP-a „Budva centar“, pored napred opisanih većih poteza/zona, izdvojeno je i 10 karakterističnih manjih podcelina koje u prostornom i funkcionalnom smislu predstavljaju prepoznatljive (kompaktne) zone, kako u pogledu zajedničkih prostorno-funkcionalnih karakteristika, kao i u pogledu aktivnosti koje se u okviru njih odvijaju.



Detaljna namena – postojeće stanje





Podcelina 1 obuhvata područje na krajnjem južnom delu planskog obuhvata. Čine ga kompleks hotela Avala, hotel Mogren, otvoreni prostor trga sa pratećim ugostiteljskim sadržajima, zajedno sa zaštićenom zonom „Starog grada“. Karakter celine prepoznaje se u visokom stepenu centraliteta – stepena koncentracije sadržaja i aktivnosti u priobalnom delu.

Iako je ova podcelina prepoznata kao kompaktna zona, njen sastav, organizaciono i sadržajno, čine: kompleks hotela Avala, bungalovi hotela „Avala“ u izgradnji, otvoreni bazen, kafići uz plažu, hotel Mogren, restoran Merkur, otvoreni prostor trga koji predstavlja povezujuću celinu različitih sadržaja u okviru zone koji oviču kompleks hotela Avala, hotel Mogren i zona Starog grada, na krajnjem južnom delu područja, njegovoj morfološki najistaknutijoj tački nalazi se manja zona stanovanja sa apartmanima za izdavanje oko koje se nalazi neuređen zeleni prostor, u zaleđu hotelskog kompleksa Avala nalazi se parking prostor namenjen korisnicima hotela, uvodni prostor na trg čine uređena zelena površina koja se nadovezuje na hotelski kompleks Avala i javni parking prostor između trga i završetka Mediteranske ulice.

Podcelina je, u pogledu regulacionih karakteristika formirana tako što se dispozicijom postojećih objekata, sa jedne strane, podržavaju i naglašavaju postojeći karakteristični odnosi – veza sa Starim gradom preko prostora trga, a sa druge strane ističu i poštuju karakteristični morfološki elementi i uspostavlja odnos prema akcentnim tačkama prostora. Izuzev u delu prostora uz Stari grad gde je, dispozicijom objekta prema plaži, uspostavljen odnos fizičke strukture prema obali. Krajnji južni deo podceline je uglavnom neizgrađen i neuređen.

Položaj građevinskih linija postojećih delova hotela Avala i Mogren, omogućava formiranje čvrstih gabarita koji oviču prostor trga. Dispozicija objekata bungalova linijom izgradnje prati morfologiju terena u pravilnom ritmu, omogućavajući stepenasto kaskadiranje prostora i formiranje pristupnih puteva i prolaza u okviru pojedinih delova kompleksa.

U okviru podceline, dominira viša spratnost P+2+Pk do P+4-P+6 (hoteli „Avala“ i „Mogren“); izdvajaju se nižom spratnošću bungalovi hotela „Avala“. Minimalna spratnost P+1 - maksimalna P+6.

## Podcelina 2

Ovaj prostor predstavlja kompaktnu funkcionalnu zonu koju čini blok koji oviču Trg Republike, ulice Mila Milunovića i Slovenska obala, kao i deo susednog bloka - front uz prostor Trga Republike. Posmatranu podcelinu karakteriše visok stepen koncentracije trgovačko-uslužnih sadržaja i aktivnosti.

U okviru bloka koji čine Mediteranska ulica i Slovenska obala čine: poslovno-trgovačko-uslužni centar u vidu grupacije pojedinačnih objekata, čija je unutrašnjost oplemenjena uređenim prostorom zelenila, restorani, kafei, banka, zgrada bioskopa „Zeta filma“, sada u funkciji zabavnih sadržaja-diskoteka; u središnjem delu bloka nalazi se uređeni parking prostor, linearni potez zelenila u zoni uz Slovensku obalu.

Sa druge strane Mediteranske ulice, u okviru posmatrane podceline dominiraju sledeći sadržaji: poslovni objekat banke, trgovačko-ugostiteljski sadržaji: supermarket, poslastičarnica, modni centar lociranih na prostoru između niza slobodnostojećih objekata višeporodičnog stanovanja; objekti višeporodičnog stanovanja sa poslovno-trgovačko-ugostiteljskim sadržajima u prizemlju; u zaleđu pomenutih objekata, prema kompaktnoj zoni individualne stambene gradnje u okviru susedne podceline nalazi se neuređen „divlji“ parking prostor i groblje

Podcelinu formiraju blok gušće izgrađene sitnije strukture koji se naslanja na prostor hotela Mogren sa relativno uspostavljenim odnosom prema okolnoj regulaciji ulica i šetališta, dok je ostali prostor, izuzev pojedinačnih objekata, u velikoj meri neizgrađen, u vidu relativno uređenih zelenih površina.

U okviru najizgrađenijeg dela podceline - poslovno-tržnog centra, parcele su usitnjene, a neke i bez direktnog pristupa. U okviru neizgrađenih delova podceline, prisutne su parcele veće površine, ali i veći broj manjih, različite veličine i oblika.

Objekti su blago povučeni u odnosu na regulacionu liniju ulica, a neki od njih se nalaze na samoj regulaciji. Kontinuitet ivične izgradnje uspostavljen je samo na delu bloka prema Trgu republike, dok je većina ostalih objekata postavljena pod različitim uglom u odnosu na regulaciju.

Građevinske linije ka unutrašnjem prostoru u okviru poslovno-trgovačkog bloka postavljene su na različitim udaljenjima tako da je prostor unutrašnjeg dvorišta u velikoj meri „iscepan“.

Dominira viša spratnost P+2+Pk do P+4-P+6 (hoteli „Avala“ i „Mogren“); izdvajaju se nižom spratnošću bungalovi hotela „Avala“. Spratnost objekata na celokupnom prostoru podceline – min. P+1 – maks. P+6).

## Podcelina 3

Prostor funkcionalne podceline definisan je ulicama Mila Milunovića, Mediteranske i dela Slovenske obale, uključujući prostor pošte i tržnog centra uz Slovensku obalu.

Osnovna namena koja definiše karakter ovog prostora je: hotel Budva sa pripadajućim uređenim zelenim površinama, pošta, zatvoreni tržni centar, ugostiteljski sadržaji u središtu poceline sa baštama duž Slovenske obale, objekat dečjeg vrtića (nije u funkciji) sa prostorom dečjeg igrališta uz Slovensku obalu, segmenti uređenog zelenila u okviru podceline, otvoreni parking prostori duž ulice Mediteranske.

Prostor posmatrane podceline je u velikoj meri neizgrađen, sa dominantnim prisustvom otvorenih i ozelenjenih prostora – parkova. Započeta izgradnja prema Slovenskoj obali prati regulaciju koju formira otvoreni zeleni prsto

Parcele su različite veličine i oblika, mahom nepravilne. Primetno je prisustvo većeg broja parcela veličine do 300m<sup>2</sup>.

U izgrađenom delu područja, karakterističan je niz objekata postavljenih na regulacionu liniju, prema Slovenskoj obali. Deo podceline prema Mediteranskoj ulici je uglavnom neizgrađen.

Na prostoru podceline prevlađuju objekti niže spratnosti od P do P+1+Pk, a izdvajaju se hotel Budva - P+3 i zgrada pošte P+2.

## Podcelina 4

Posmatrano područje obuhvata zona kompaktnog individualnog stambenog naselja „Gospoština“ i čini prepoznatljivu sadržajno-morfološko-vizuelnu celinu. Prostor obuhvata stambeno naselje sa obe strane Puta Gospoština, kao i deo naselja duž Jadranske magistrale.

Osnovnu namenu prostora čine: individualni stambeni objekti, stanovanje u funkciji turizma (letnjikovci, vikendice, sobe za izdavanje), objekti višeporodičnog stanovanja u funkciji turizma (apartmani, sobe za izdavanje), segmenti neuređenog zelenila u okviru bloka, nedostatak pratećih funkcija stanovanju.

Podcelinu, u regulacionom smislu, karakteriše neplanski formirana stambena zona na pokrenutom terenu, velike gustine, bez jasno uspostavljenih regulacionih i nivelacionih parametara izgradnje, pravilne blokovske strukture i komfornih pristupa parcelama. Veliki broj parcela u zoni nema direktan pristup parcelama.

Pokrenuta morfologija terena, stihijska gradnja i velika gustina izgrađenosti uslovlila je usitnjenu parcelaciju. Oblik većine parcela je pravilan (kvadratni, pravougaoni). Najveći broj parcela je prosečne veličine od 300-500m<sup>2</sup>, iako je veliki broj onih čija se veličina kreće u rasponu od 100-300m<sup>2</sup>. Ova konstatacija ima izuzetak kada su parcele višeporodičnih objekata duž Mediteranske ulice u pitanju, gde je veličina parcela u skladu sa tipom izgradnje i omogućuje optimalnu zauzetost i izgrađenost prostora.

Stambeni objekti duž magistrale povučeni su (sa različitim udaljenjima) od regulacione linije koja iznosi u proseku 3-5m, mada ima i onih koji su povučeni od regulacije svega 1m ili se nalaze na samoj regulacionoj liniji, što, naročito u unutrašnjosti zone, stvara probleme kod formiranja komotnih pristupa parcelama. Višeporodični stambeni objekti na potezu Trga republike nalaze se na regulaciji formirajući niz slobodnostojećih objekata na malom rastojanju. Položaj građevinskih linija u zoni višeporodične izgradnje duž Mediteranske ulice formira sistem poluotvorenih blokova sa objektima blago povučenim od regulacione linije i prodorima prema unutrašnjosti bloka. Objekat nestambene namene (pijaca-tržni centar) položajem objekta na parceli omogućio je formiranje zone namenjene mirujućem saobraćaju i pristupnog platoa.

Građevinske linije ka unutrašnjem prostoru i granicama susednih parcela postavljene su na različitim (često nedozvoljeno malim, do ugrožavanja suseda) rastojanjima.

Objekti su neujednačene spratnosti, od P do P+2+Pk (izuzetno P+4).

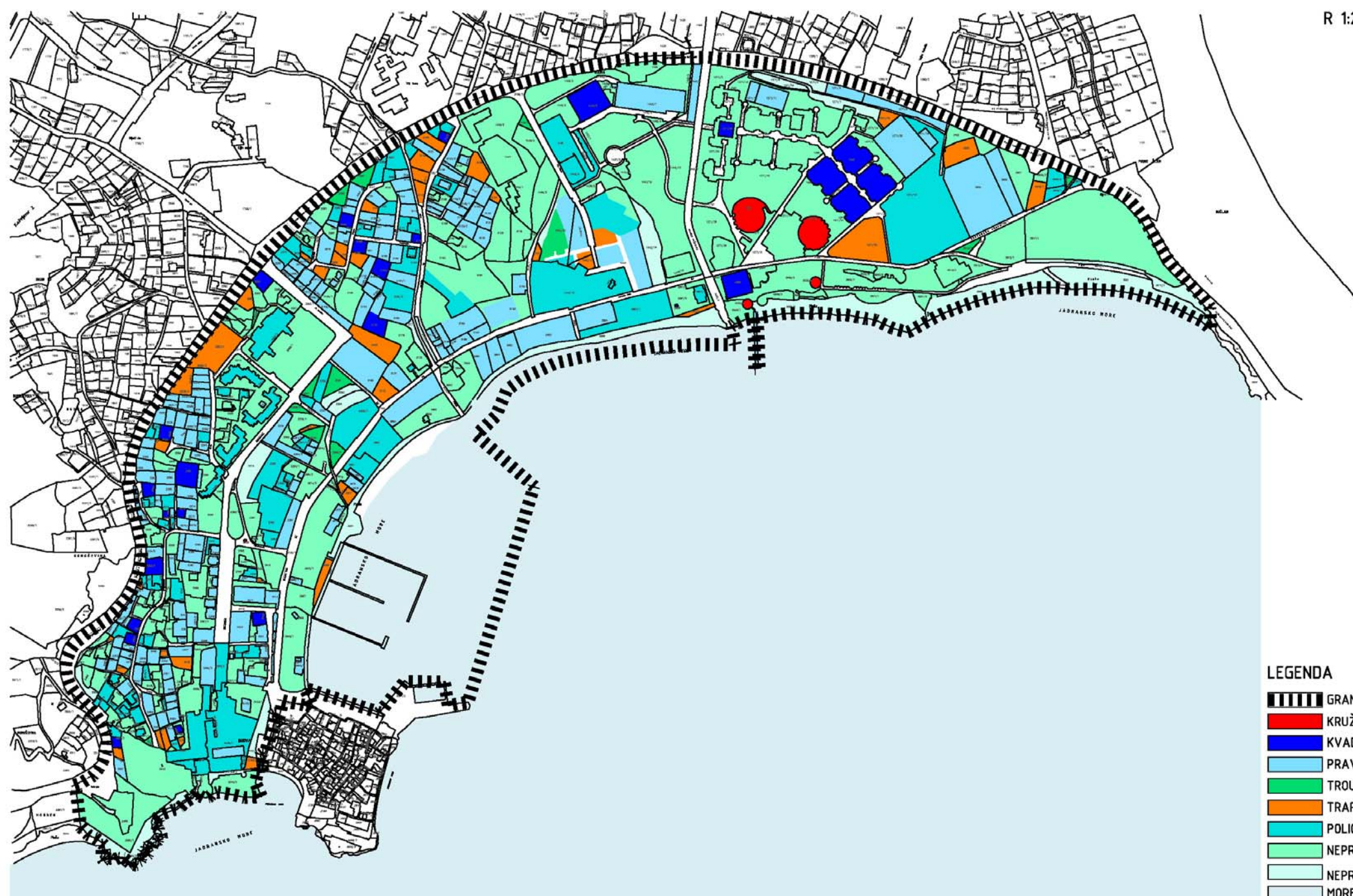




## POSTOJEĆE STANJE – TIPOLOGIJA PARCELA PO OBLIKU



R 1:2000



### LEGENDA

- GRANICA PLANA
- KRUŽNI
- KVADRATAN
- PRAVOUGAON
- TROUGAON
- TRAPEZOIDAN
- POLIGONALAN
- NEPRAVILAN
- NEPRAVILAN IZDUŽEN
- MORE

BUDVA

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

Karta tipologije parcela – postojeće stanje





## Podcelina 5

Prostor podceline oivičen je delovima ulica: Jadranska magistrala, Mediteranska i Gospoštine.

Namenu prostora u okviru posmatrane podceline karakteriše:

- na delu uz Jadransku magistralu: individualno stanovanje, stanovanje u funkciji turizma (letnjikovci, vikendice, sobe za izdavanje)
- uz ulicu Mediteransku i prema unutrašnjosti bloka: višeporodično stanovanje sa delatnostima usluge i poslovanja u prizemlju; neuređeni otvoreni prostori u zoni višeporodičnog stanovanja; tržni centar i pijaca; veliki otvoreni parking prostor duž Mediteranske ulice; otvoreni uređen i ozelenjen prostor pjacete na uglu ulica Mediteranske i Gospoštine

Regulacione karakteristike prostora slične su onima opisanim u okviru podceline 4.

Objekti veoma neujednačene spratnosti od P, P+1, P+2, P+3, P+4 - P+6.

## Podcelina 6

Posmatrana prostorno-funkcionalna celina zauzima centralnu (središnju) poziciju u okviru prostora DUP-a „Budva centar“. Oivičena je Jadranskom magistralom, delom Mediteranske ulice do zaleđa pošte i tržnog centra, delom Slovenske obale, pristupnim putem oko sajamskog kompleksa i delom ulice Trg slobode. Područje dijagonalno preseca Solunska ulica koja spaja Jadransku magistralu i Slovensku obalu. Prostor karakteriše visoka gustina izgrađenosti i stepen koncentracije stambene strukture u pojasu uz magistralu prema središtu zone, dok je deo zone od središta prema Slovenskoj obali uglavnom neizgrađen, izuzev, u manjoj meri, poteza uz Slovensku obalu.

Pretežni karakter prostora definisan je kao zona višeporodične stambene izgradnje i stanovanja u funkciji turizma - apartmani, sobe za izdavanje. U središtu stambene zone nalazi se hotel „Akvarius“. Potez uz Slovensku obalu čine sadržaji trgovačko-ugostiteljskog karaktera. Manja koncentracija komercijalnih sadržaja nalazi se i na potezu uz Mediteransku ulicu.

Neplanski formirana stambena zona u središtu područja, velike gustine u delu od središta prema magistrali, bez jasno uspostavljenih regulacionih i nivelacionih parametara izgradnje, bez pravilne blokovske strukture i komfornih pristupa parcelama. Veliki broj parcela u zoni nema direktan pristup parcelama. U okviru posmatranog kvarta izdvaja se zona višeporodične stambene izgradnje sa većim neizgrađenim površinama prema Trgu slobode, kao i izgradnjom započet potez usitnjenije strukture prema Slovenskoj obali.

Stihijska gradnja i velika gustina izgrađenosti uslovlila je nesistemska parcelaciju, često veoma usitnjenu. Na većim parcelama ne retko se nalaze po dva ili tri objekta. Unutrašnjost kvarta koji čini neizgrađen prostor odlikuju parcele veće veličine i, uglavnom, nepravilnog oblika.

Objekti prema magistrali su povučeni od regulacione linije u nepravilnom ritmu i pod različitim uglom. Neki od objekata izrađeni su na regulaciji. Prosečno udaljenje građevinske od regulacione linije iznosi oko 6 (min - 0, maks. - 12m). Višeporodični stambeni objekti povučeni su od regulacije Trga slobode prema unutrašnjosti bloka od 50-70m omogućavajući formiranje otvorenih prostora ili povećanje zone izgradnje.

Položaj građevinskih linija objekata u unutrašnjosti zone uglavnom prati liniju regulacije, na udaljenosti od prosečno 4m, uz već pomenute varijacije (objekat na regulaciji, ...)

U okviru započetog poteza uz ulicu 22 novembar, objekti su postavljeni paralelno sa regulacijom ulice, na udaljenosti od 10m. Građevinske linije ka unutrašnjem prostoru i granicama susednih parcela postavljene su na različitim (često nedozvoljeno malim, do ugrožavanja suseda) rastojanjima.

Objekti su izrazito neujednačene spratnosti. Dominantna spratnost objekata - P+1 do P+1+Pk. (minimalna P, maksimalna P+3 (P+4 - P+6))

## Podcelina 7

Prostor obuhvata sajamski kompleks. Objekti u okviru kompleksa nisu u osnovnoj funkciji, već se povremeno koriste (u letnjem periodu) kao prodajni prostori. U delu zone uz Slovensku obalu nalazi se otvoreni tržni centar. U okviru posmatrane podceline nalaze se i prostori namenjeni ugostiteljskim

sadržajima, otvoreni parking prostori (pristup iz ulice Trg slobode), kao i neuređeni otvoreni prostori. Stepen intenziteta korišćenja prostora je relativno nizak.

S obzirom na specifičnu funkciju, podcelinu formiraju slobodnostojeći objekti većih gabarita, sa velikim učešćem otvorenih prostora.

Parcele u okviru podceline su različitog oblika i veličine (preovlađuju u proseku parcele od oko 3000m<sup>2</sup>, ima većih - do 6600m<sup>2</sup>, ali i manjih - oko 1000m<sup>2</sup>), u dobrom delu prostora neizgrađene.

Građevinske linije objekata prema pristupnim ulicama su postavljene pod uglom od 45°, na većim rastojanjima od regulacionih linija - prema Sl.obali oko 30m, prema Trgu slobode na 17m.

Objekti su ujednačene spratnosti - P, ali sa izuzetno neujednačenim spratnim visinama i gabaritima.

## Podcelina 8

Prostor posmatrane podceline obuhvata kompaktnu zonu hotelsko-turističkog kompleksa/naselja, oivičen ulicama - Jadranska magistrala, Trg slobode i Slovenska obala. U okviru podceline izdvajaju se dva prostorno-funkcionalna entiteta čiju razdelnicu čini regulisano korito reke Grđevica.

U zapadnom delu nalazi se recepcija hotelskog kompleksa, pristupne površine, parking prostori i uređene zelene površine. Na delu prostora koji zahvata Slovenska obala nalazi se sportsko-rekreativna površina.

U istočnom delu prostora, posmatrano od pomenute razdelnice, nalazi se hotelski kompleks Slovenska plaža. Pored osnovne namene, u sklopu kompleksa nalaze se zona sporta i rekreacije - teniski tereni u delu zone uz Jadransku magistralu, uređene parkovske površine u okviru čitavog kompleksa. U zoni središnje „naseljske“ ulice nalaze se sadržaji trgovine i ugostiteljstva. U delu kompleksa uz Slovensku obalu smešteni su otvoreni i zatvoreni bazeni sa ugostiteljskim sadržajima, a uz promenadu koja izlazi na Slovensku obalu skoncentrisani su trgovačko-ugostiteljski sadržaji.

U jugoistočnom delu posmatrane zone, uz Slovensku obalu, smešten je kompleks hotela „Aleksandar“, sa uređenim zelenim prostorima i izvesnom koncentracijom trgovačko-ugostiteljskih sadržaja.

Planski oformljen kvart, sa jasno definisanim pozicijama objekata, pristupa, prilaza.

Parcele u okviru kompleksa, veličinom i oblikom podržavaju osnovnu namenu prostora u okviru zone.

Građevinske linije se nalaze na regulaciji pristupnih (internih) površina i pešačkih ulica unutar kompleksa, dok su u odnosu na veće saobraćajne tokove (magistralu, Sl. obalu i Trg slobode) udaljeni od regulacione linije u meri da omogućavaju formiranje zona stacionarnog saobraćaja ili rekreativnih i zelenih površina.

Spratnost objekata ujednačena (minimalna P, maksimalna P+2), u skladu sa funkcijama i fizičkim strukturama kako pojedinačnih objekata tako i celine.

## Podcelina 9

Krajnju istočnu zonu zahvata DUP-a čini kompleks hotela „Park“ i sporski tereni u delu zone koji se naslanja na kompleks hotela „Aleksandar“.

U okviru hotelskog kompleksa, pored smeštajnih kapaciteta, nalaze se ugostiteljski sadržaji - restoran „Epsturs“ sa baštom, restoran „Cvjetna“ uz samu plažu. Takođe, u okviru kompleksa nalaze se sportski tereni za košarku i odbojku. Otvoreni uređeni parkovski prostori. Šumski pojas oivičuje granicu kompleksa prema Jadranskoj magistrali.

Neposredno na napred opisanu zonu nastavlja se sportski kompleks uz Slovensku obalu i Jadransku magistralu koji čine fudbalski teren sa pomoćnim objektima i parking prostorom.

Prostor podseine definišu regulacije ulica Jadranski put, Slovenska obala i plaža.

Hotelski kompleks čine dve velike parcele (5000-15000m<sup>2</sup>), trougaonog oblika. U zoni rekreativnog kompleksa parcele su, izuzev parcele fudbalskog igrališta, manje, različite veličine i oblika.

Položaj glavnog objekta hotela Park gabaritom prati regulacije Sl.obale i magistrale na udaljenosti od 15-25m. Objekat restorana u unutrašnjosti zone okrenut je prema plaži.

Omogućeno je formiranje više segmentiranih mikroambijenata unutrašnjeg prostora.

Spratnost objekata ujednačena (minimalna P, maskimalna P+2), u skladu sa funkcijama i fizičkim strukturama kako pojedinačnih objekata tako i celine.



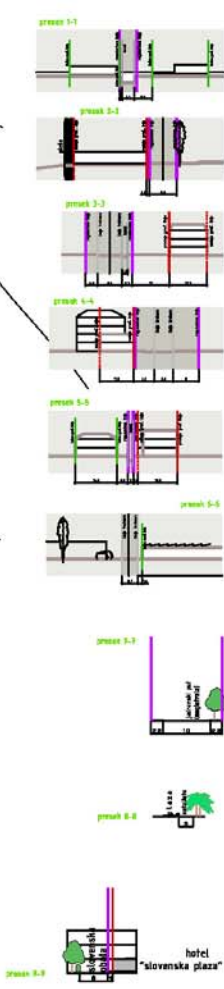
# POSTOJEĆE STANJE – REGULACIONE I GRAĐEVINSKE LINIJE



**BUDVA**

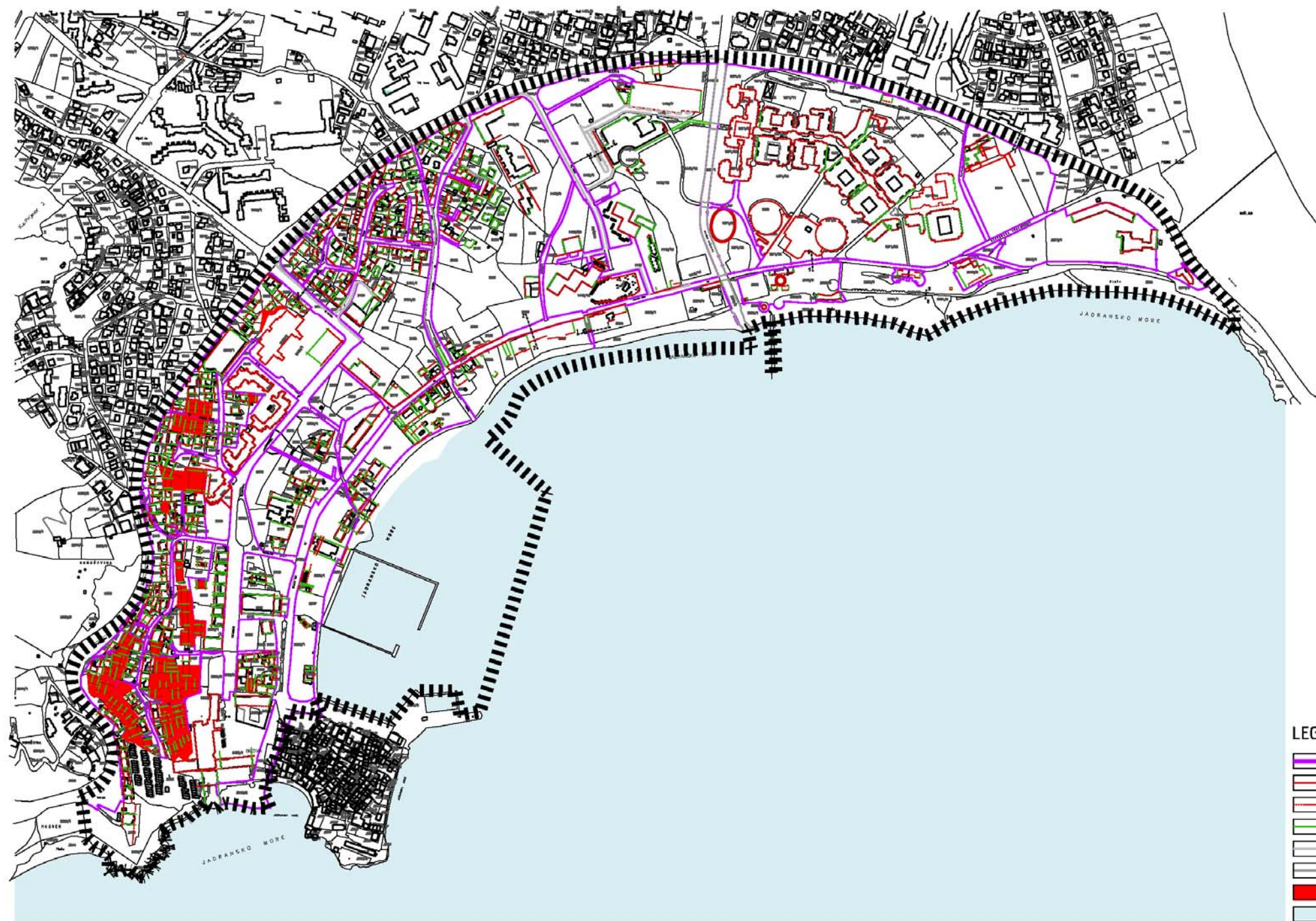
**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN**

R 1:2000



**LEGENDA**

- REGULACIONA LINIJA
- PREDNJA GRAĐEVINSKA LINIJA
- ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA
- BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- LINIJA TROTOARA
- KANAL
- PARCELE BEZ DIREKTOG PRISTUPA
- MORE



Karta regulacije – postojeće stanje





## Podcelina 10

Posebnu celinu predstavlja zaleđe plaže sa šetalištem. U okviru ovog poteza izdvajaju se tri prostorno-funkcionalna dela prepoznatljivog karaktera:

**10.1** Prostor koji se nadovezuje na „Stari grad“ u zoni marine (luke). Karakteriše ga funkcionalna povezanost sa marinom i šetalište. Prostor je niskog stepena izgrađenosti, a zastupljeni sadržaji su u najvećoj meri funkcionalno povezani sa funkcijom luke - parking prostor, benzinska pumpa, manji broj ugostiteljskih objekata - restorana.

U okviru ove podceline, na samom ulazu u Stari grad, nalazi se, kao povezujući element prostora, uređena parkovska površina. Čitav prostor u celini karakteriše visok nivo uređenja otvorenih prostora.

**10.2** Središnji deo pojasa obale u zaleđu plaže karakteriše umereni stepen izgrađenosti. Objekti i otvoreni prostori pretežno su namenjeni ugostiteljsko-trgovačkim sadržajima. U okviru ove podceline nalaze se i zabavno-rekreativni tereni (tobogani, ...). Prostor odlikuje visok stepen koncentracije aktivnosti u turističkoj sezoni.

**10.3** Prostor koji povezuje plažu i hotelski kompleks, sa sadržajima komplementarnim osnovnoj turističkoj funkciji - smeštajnim hotelskim kapacitetima.

U skladu sa tim, preovlađujući sadržaji su: sportski tereni - igrališta za mali fudbal, igralište za košarku i odbojku, dečje igralište; ugostiteljski sadržaji: restorani, kafei; ozelenjen/uređen parkovski prostor

Obalsku zonu formiraju regulacija pešačke zone Slovenska obala i linije morske obale.

Parcele su različitih veličina, sa (uglavnom) omogućenim pristupima. Veće parcele predstavljaju uglavnom otvorene uređene zelene ili rekreativne prostore.

U zoni obalskog pojasa uz marinu, objekti su povučeni od regulacije šetališta na deo parcele i prednjim građevinskim linijama okrenuti prema moru, što je u delom karakteristično i za istočni deo obale, dok su u središnjem delu objekti uglavnom na ili tik uz regulacionu liniju šetališta, sa baštama i otvorenim prostorima prema plaži.

Karakteristika kvarta je dominantna spratnost objekata P. Maksimalna spratnost je P+2+Pk.





### 3.4. POSTOJEĆE STANJE – KAPACITETI I POKAZATELJI

Br. Bloka	Površina bloka (ha)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Površina pod objektima (m2)	Slobodna (neizgrađena) površina (m2)	Spratnost	BRGP (m2)
1	0.58	0.19	0.44	1102	4698	p, p+2	2577.04
2	0.81	0.48	2.05	3888	4212	p - p+4	16632.1
3	1.24	0.28	0.67	3472	8928	p - p+4	8359.09
4	1.67	0.27	0.83	4509	12191	p - p+5	5559.61
5	0.49	0.29	0.87	1421	3479	p - p+4	4237.73
6	0.9	0.25	0.57	2250	6750	p - p+4+pk	5112.8
7	1.38	0.03	0.09	414	13386	p+1+pk-p+2+pk	1273.98
8	2.55	0.34	0.89	8670	16830	p - p+4	22676.36
9	0.44	0.27	0.56	1188	3212	p - p+1+pk	2490.15
10	1.08	0.25	0.6	2700	8100	p - p+4	6469.91
11	1.23	0.23	0.58	2829	9471	p - p+3	7181.17
12	0.95	0.25	0.81	2375	7125	p - p+4+pk	7689.1
13	1.31	0.33	1.49	4323	8777	p+1 - p+4	19508.61
14	1.25	0.35	0.59	4375	8125	p - p+1+pk	7387.68
15	1.69	0.08	0.27	1352	15548	p+1 - p+3	4554.48
16	1.66	0.11	0.18	1826	14774	p - p+1+pk	3042.01
17	0.73	0.29	0.72	2117	5183	p - p+2	5264.8
18	0.70	0.22	0.42	1540	5460	p - p+2	2950.14
19	0.79	0	0	0	7900	0	0
20	1.77	0.04	0.06	708	16992	p - p+1+pk	1000.68
21	1.05	0.1	0.17	1050	9450	p - p+2+pk	1830.81
22	0.95	0.28	0.28	2660	6840	p	2660
23	1.52	0.16	0.16	2432	12768	p	2432
24	1.59	0.05	0.08	795	15105	p - p+1+pk	1112.17
25	2.87	0.17	0.3	4879	23821	p - p+1+pk	7333.78
26	1.5	0.17	0.17	2550	12450	p	2550
27	2.23	0.17	0.17	3791	18509	p	3791
28	2.49	0.12	0.12	2988	21912	p	2988
29	3.38	0.14	0.38	4732	29068	p - p+3	13157.32
30	1.81	0.25	0.61	4525	13575	p - p+3	18083.97
31	1.42	0.34	0.82	4828	9372	p - p+3	9151.87
32	2.82	0.18	0.18	5076	23124	p	5076
33	2.32	0.14	0.58	3248	19952	p - p+6	11760.8
34	3.23	0.18	0.18	5814	26486	p	5814
35	3.63	0.08	0.17	2904	33396	p - p+2	6034
36	2.05	0.12	0.12	2460	18040	p - p+1	2376
37	1.11	0.07	0.07	777	10323	p	777
38	2.47	0.24	0.48	5928	18772	p+1 - p+1+pk	11838
39	3.24	0.04	0.04	1296	31104	p	1296
40	3.26	0.19	0.38	6194	26406	p - p+2	12434
41	1.89	0.35	1.04	6615	12285	p+1+pk	19557
42	3.31	0.25	0.79	8275	24825	p - p+1+pk	24756
43	1.47	0.29	0.86	4263	10437	p+1+pk	4235

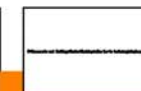
Ukupni kapaciteti i pokazatelji na području centra:

Postojeće stanje	Ukupna površina (ha)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Površina pod objektima (m2)	Slobodna (neizgrađena) površina (m2)	Spratnost	BRGP (m2)
∑	74.83	0.19	0.61	139139	609161	-	305012.16

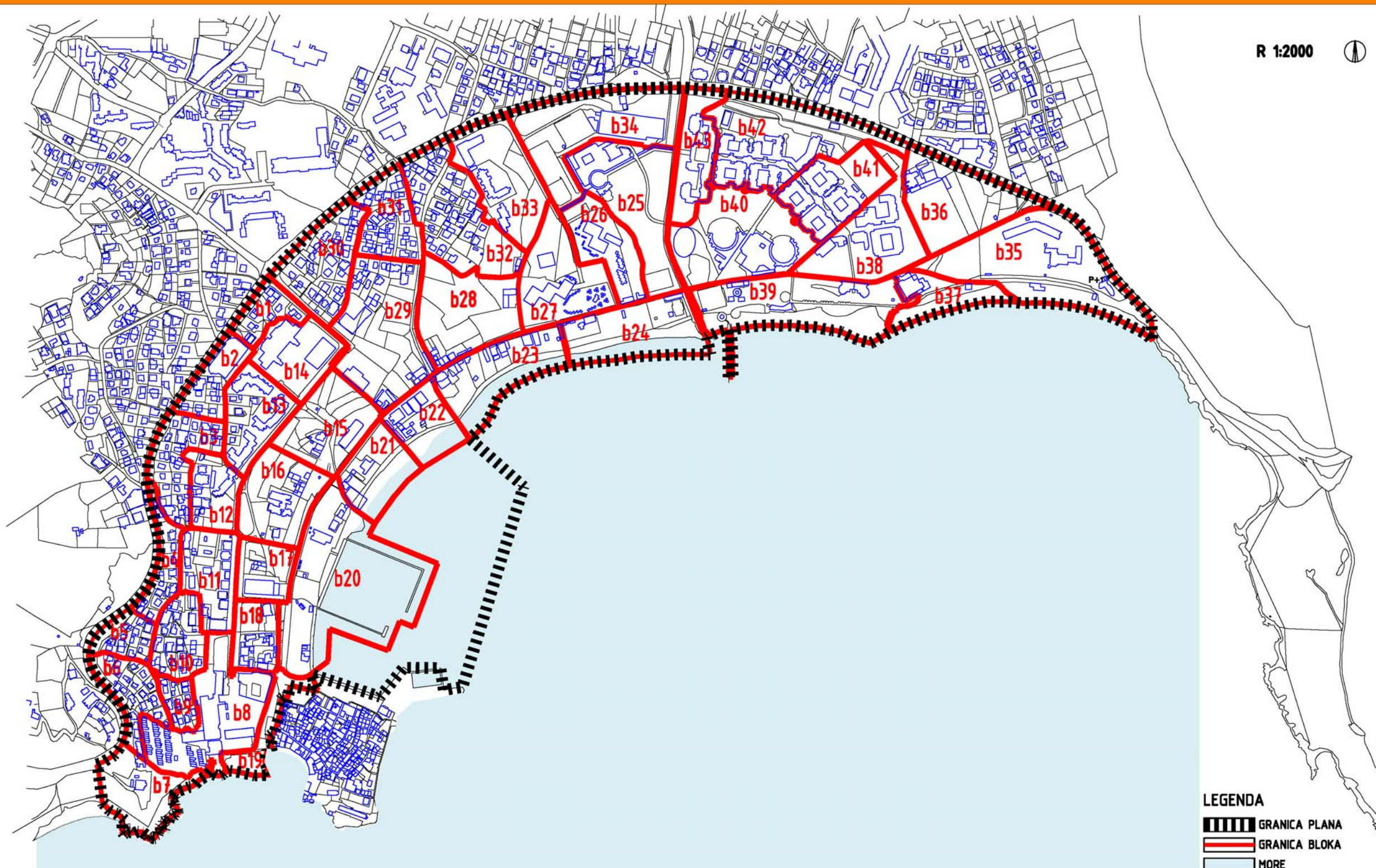




# POSTOJEĆE STANJE – KODIFIKACIJA BLOKOVA



R 1:2000



### LEGENDA

-  GRANICA PLANA
-  GRANICA BLOKA
-  MORE

BUDVA

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

Karta- kodifikacijablokova





## **4.0. URBANISTIČKO PLANSKO REŠENJE CENTRA BUDVE**

<b>4.1. KONCEPTUALNA OSNOVA RAZVOJA</b>	<b>44</b>
4.1.1. POLAZNI PRINCIPI RAZVOJA	44
4.1.2. UNAPREŽDENJE PRIOBALJA	44
4.1.3. SLOVENSKA PLAŽA	44
4.1.4. SPORTSKO REKREATIVNA ZONA	45
4.1.5. UREĐENJE POPREČNIH PRISTUPA OBALI	45
<b>4.2. PLANSKO STANJE</b>	<b>46</b>
4.2.1. DISTRIBUCIJA PLANIRANIH NAMENA I SADRŽAJA U OKVIRU CELINE	46
4.2.2. PLANSKA DISTRIBUCIJA PO BLOKOVIMA SA STRUKTUROM BLOKOVA PO OSNOVNOJ NAMENI	47
4.2.3. REGULACIONO - NIVELACIONO REŠENJE SA PARCELACIJOM I POKAZATELJIMA PO BLOKOVIMA	95
4.2.4. REŠENJE PEJSAŽNOG HORTIKULTURNOG UREĐENJA	122
<b>4.3. OSTVARENI KAPACITETI I GUSTINE</b>	<b>128</b>
4.3.1. BILANSI KAPACITETA PO BLOKOVIMA I URBANISTIČKIM PARCELAMA	129
4.3.2. BILANSI OSTVARENIH KAPACITETA I GUSTINA PO NAMENAMA	136
4.3.3. BILANSI OSTVARENIH KAPACITETA I NETO GUSTINA PO ZONAMA	136
4.3.4. BILANSI KAPACITETA I BRUTO GUSTINA	137
<b>4.4. KOMPARATIVNI PRIKAZ ODNOSA POSTOJEĆEG I     PLANIRANOG STANJA</b>	<b>138</b>
<b>4.5. INFRASTRUKTURNO REŠENJE</b>	<b>139</b>
4.5.1. MREŽA I OBJEKTI SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	139
4.5.2. VODOVOD	141
4.5.3. KANALIZACIJA	141
4.5.4. ELEKTROENERGETSKA MREŽA I POSTROJENJA	142
4.5.5. TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA	143





## 4.0. URBANISTIČKO PLANSKO REŠENJE CENTRA BUDVE

Područje centra Budve karakteriše dugotrajna „zapuštenost“, prepuštenost u dugom vremenskom periodu ulozi korisničkog centralnog prostora za celokupno područje Budve, u kome nisu jačali novi sadržaji, već su opstajali započeti i na lokalnom nivou zasnovani sadržaji i kapaciteti.

Obalu karakteriše svedenost na minimum teritorije namenjene plaži, uz prisustvo ugostiteljskih sadržaja privremenog karaktera, uz samo šetalište. Uređenje obale je zasnovana na sezonskom održavanju njene „upotrebljivosti u funkciji kupača“, bez velikih dodatnih oblika povećanja uslova i standarda.

Središnji deo centra čine međusobno neusklađene funkcije, počev od stambenih struktura, preko uslužnih kapaciteta, pa do turističko-zabavnih i hotelsko-smeštajnih kapaciteta.

Sve zajedno analizirano, može se reći da se radi o prostoru sa puno neaktiviranih potencijala, neiskorišćenih kapaciteta i neadekvatno organizovanih sadržaja.

### 4.1. KONCEPTUALNA OSNOVA RAZVOJA

#### 4.1.1 Polazni principi razvoja

Osnovno polazište sastoji se u tome da je neophodno istaći, aktivirati i povećati **ekskluzivnost** prostora na svim nivoima i tako započeti ponovnu **profilaciju centra Budve** (a time i Budve u celini) kao **turističkog centra na regionalnom, međunarodnom i globalnom nivou**.

To zahteva povlačenje ključnih „poteza“ koji će u neposrednom prostoru, stvoriti uslove za maksimalno aktiviranje svih potencijala i unošenje ekskluzivnih sadržaja, kao i građenje (nove-stare) slike „bisera Jadrana“, povećati atraktivnost Budve na regionalnom i globalnom nivou.

U tom kontekstu, neophodno je području obale vratiti primarni značaj, tako što će se područje plaže (ponovo) proširiti do glavnog šetališta i iz njega izmestiti svi privremeni objekti u zonu moguće gradnje uz, takođe, glavno šetalište. Veći deo (po dubini) obale treba tretirati kao peskoviti deo plaže, za ozelenjenim zaleđem (zona obeležena u grafičkom prilogu – regulaciono rešenje) u okviru koje treba organizovati rekreativne aktivnosti.

Takođe je neophodno saobraćajnu matricu centra saobraćajno zaokružiti, kroz formiranje (koliko je to moguće) ukrštene pravilne ulične mreže, što će zahtevati longitudinalno povezivanje svih tokova i poprečno prodiranje pojedinih pravaca po dubini prostora, čime će se povećati protočnost kretanja.

Problem stacioniranja vozila obavezno rešiti tako što će se smeštaj i garažiranje vozila vršiti unutar svakog kompleksa, a u okviru podzemnih ili nadzemnih garaža.

U prostoru centra, sve sadržaje treba usmeriti ka turističkoj funkciji i jačanju njegove ekskluzivnosti.

To zahteva da postojeći oblici stanovanja polako prerastaju od kuća za stanovanje ili kuća za odmor, u rezidencijalne oblike stanovanja u funkciji turizma (stanovanje sa uslugama, kućama za izdavanje, itd.), da bi vremenom dobili karakter turističko-smeštajnih kapaciteta kao što su: pansioni (porodičnog tipa), manji hoteli ili pansioni hoteli.

U tom cilju, planom je omogućena njihova remodelacija u fizičkom, oblikovnom i sadržajnom smislu.

Postojeće turističke strukture (ugostiteljske, zabavne i hotelsko-smeštajne) treba ojačati, sadržajima i standardom unaprediti, povećati kapacitete i izvršiti njihovo redizajniranje.

Najvažnije je **uvođenje novih ekskluzivnih turističkih sadržaja**, čime će se **ojačati atraktivnost** prostora, **povećati smeštajni kapaciteti** i **produžiti sezona** korišćenja prostora.

U tom smislu, na mestima gde je to moguće (iz funkcionalnih, pozicionih, vizuelnih razloga), treba ići sa sadržajima u visinu, čime se povećava površina partera, a vozila smeštaju u podzemnim (i eventualno suterenskim) etažama. Uvođenjem stepenovanih objekata ekskluzivne, atraktivne arhitekture, stvaraju se uslovi za oblikovanje prepoznatljivih repera, preko kojih će se Budva uvrstiti u red svetskih turističkih metropola, kao što su Dubai, Majami, Sidnej, itd.

Za očekivanje je da će otvoreni prostori dobiti još više na ekskluzivnosti, da će se povećati njihovi kapaciteti, a standard uređenja (materijalizacije, ozelenjavanje, uvođenje „vodenog“ mobilijara) višestruko uvećati.

U cilju produženja turističke sezone, potrebno je uvesti sadržaje tipa: kongresnog turizma, seminarsko-edukativnih aktivnosti, sportsko-rekreativnih sadržaja (sportskih sala, hala, foruma, pripremnih sadržaja), kao i zabavno-kulturnih manifestacija (festivala, karnevala, susreta, ...).

U cilju poslovnog umrežavanja na regionalnom i globalnom nivou, neophodno je uvođenje uslova za smeštaj poslovnih sadržaja počev od predstavništva, pa do prisustva poslovnih međunarodnih kompanija (bankarskih, tehnoloških). To, takođe, traži jačanje trgovačkih funkcija (sajamskih i tržnih centara različitih vrsta i veličine) i uslužnih aktivnosti.

Povećanje kapaciteta i sadržaja iz kulturno-zabavnog diskursa, predstavlja preduslov razvoja počev od stalnog pozorišta, preko centra umetnosti, pa do formiranja kulturnog distrikta na regionalnom i međunarodnom nivou.

#### 4.1.2 Unapređenje priobalja

Strateška unapređenja i artikulacija fizičke strukture priobalne zone i panorame Budve zasnivaju se na dve osnovne grupe aktivnosti

1. Obezbeđivanje raznovrsnosti sadržaja i ambijenata duž obale
2. Uređivanje poprečnih pristupa obali

U skladu sa tim se definišu i smernice za oblikovanje otvorenih i rekreativnih prostora na obuhvaćenom području.

#### 4.1.3 Slovenska plaža

U ovoj zoni je već ostvarena adekvatna funkcionalna zoniranost prostora koju kao takvu treba zadržati a smernice opremanja i održavanja su iste kao za Centralnu plažu.

\* Pogledati detaljnu razradu teme „Od globalnog do lokalnog“ u Svesci I





#### 4.1.4 Sportsko rekreativna zona

Postojeću sportsko rekreativnu zonu potrebno je bolje povezati sa ostalim gradskim celinama i okruženjem, adekvatnim uređivanjem pristupnih pešačkih pravaca, uređivanjem biciklističkih staza, opremanjem parkinga i povezivanjem sa obalom. Potrebno je izgraditi pomoćne i prateće objekte tako da:

neto površina - direktno obezbeđuje odvijanje rekreativnih sadržaja i aktivnosti

bruto površina - neto P + P svih pomoćnih + P svih pratećih prostora

neto P = 40-60% bruto P

Kod sportsko rekreativnih aktivnosti:

- neto: P vežbališta i P gledališta
- prateći prostori: sauna, solarijum, prostorije za terapije, učionice, multimedijalni prostor, magacin, radionice, garaža, kotlarnica, ugostiteljski prostor, prenočište, stanovi za osoblje, prostori za uslužne delatnosti, privrednu delatnost, prodajni prostor
- pomoćni prostori: svlačionice, kupatilo, umivaonici, klozet, spravarnica, kabinet osoblja, ambulanta.

Potrebno je obezbediti adekvatnu opremljenost i uređenost prostora koja podrazumeva:

minimalan procenat ozelenjenosti od 40%, obezbeđenje električne energije, vode, prostora za odmor, sanitarnih objekata, parkinga i parkinga za bicikle, nadstrešnica, infotable

Na lokacijama predviđenim za nove rekreativne i sportsko rekreativne centre i terene ne dozvoljava se privremena izgradnja objekata druge namene koja nije u funkciji rekreacije i sporta. Do privođenja konačnoj nameni na lokacijama za sport i rekreaciju mogu se privremeno uređivati samo objekti i tereni za rekreaciju i sport

#### 4.1.5 Uređivanje poprečnih pristupa obali

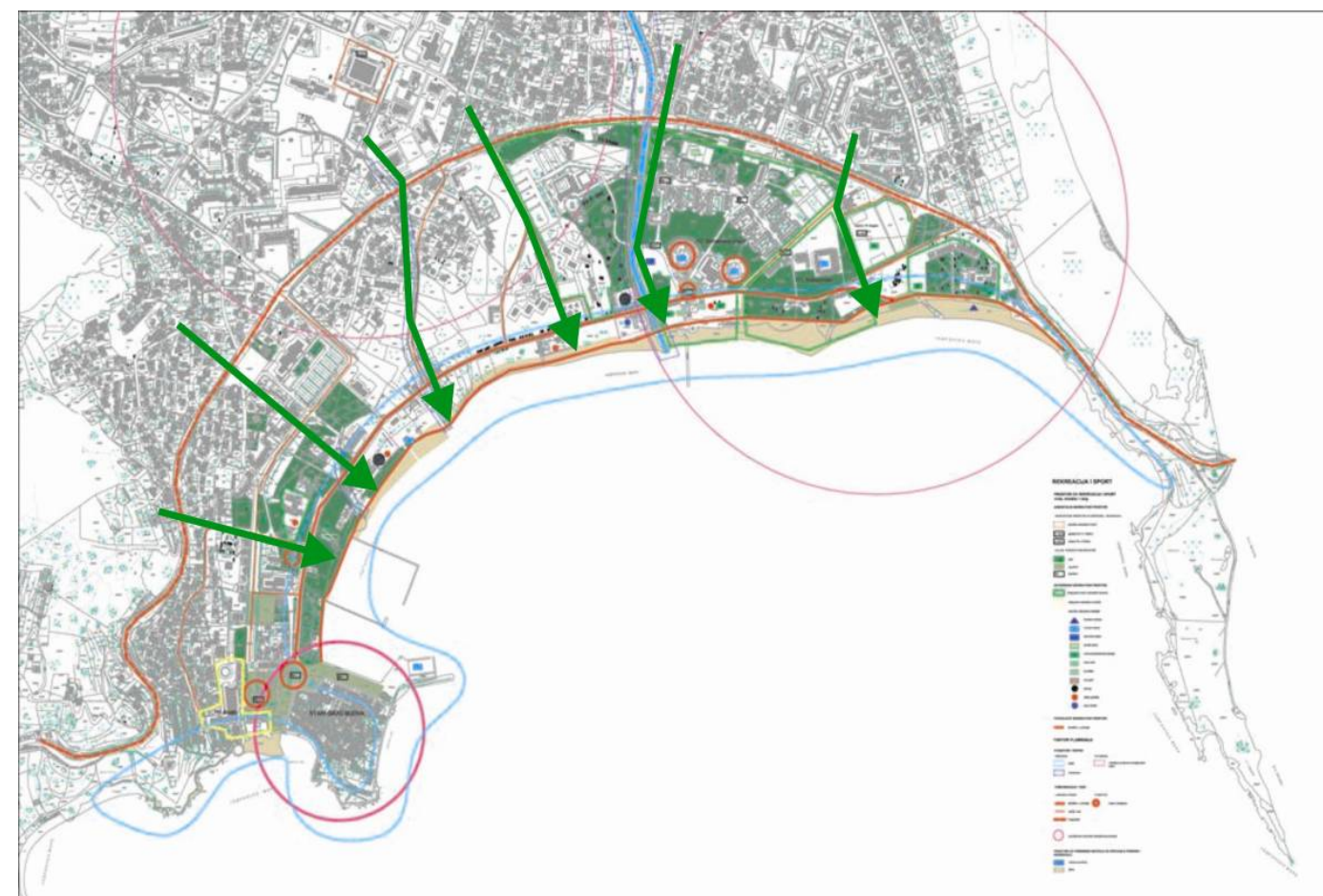
Posebno značajno je uređivanje i atraktivno oblikovanje poprečnih pristupa obali. Na definisanim poprečnim pravcima potrebno je obezbediti viši nivo opremanja prostora: popločavanje, atraktivno osvetljenje, klupe i omorišta, objekte Public Art.a

Na mestima ukrštanja sa Ulicom Slovenska obala prostor oblikovati sa naglašenim proširenjem (skver) i većom spratnošću objekata kako bi se definisao ritam vedute grada.

Poprečne pristupe oblikovati kao prostore specifičnog karaktera koji odražavaju funkcionalnu i fizičku strukturu zaleđa.

Koristiti vodotok-potok kao osnovu razvoja *zelenog koridora*(*videti opšte smernice*) sa raznovrsnim rekreativnim sadržajima, šetalištem, odmorištima, prostorima za igru dece.

Iscrpna analiza postojećih resursa i potencijala prostor, kao i detaljno sagledavanje stanja na terenu kada su u pitanju svi funkcionalni sadržaji i građevinski fond, tretirani su kao neophodni u procesu sagledavanja, razumevanja i konačnog reagovanja u ovom složenom urbanom prostoru. Proces inventarisanja sproveden je do nivoa parcela, odnosno pojedinačnih objekata, a dobijeni podaci sistematizovani i kataloški obrađeni u cilju kreiranja iscrpne baze podatka (Sveska „0“ – faza inventarisanja) koja je predstavljala neophodnu polaznu osnovu za formiranje planskog rešenja







## 4.2 PLANSKO STANJE

Planirana organizacija namena, sadržaja i aktivnosti na području DUP-a „Budva centar“ proizilazi iz poštovanja tradicionalnih obrazaca funkcionisanja gradskog tkiva, podizanja značaja Budve kao ekskluzivnog turističkog centra u regionalnim, republičkim i evropskim okvirima, uvažavanja započetih pozitivnih razvojnih trendova na širem gradskom području, očuvanja i zaštite sa jedne, i adekvatnog aktiviranja područja obale sa druge strane, uz rekonstrukciju i revitalizaciju postojećih izgrađenih struktura.

Planiranim saobraćajnim konceptom podržana je jasna diferencijacija funkcionalnih zona u okviru planskog područja i omogućeno njihovo nesmetano funkcionisanje i adekvatno aktiviranje. Za prostor posmatrane podceline predviđena je izrada Urbanističkog projekta.

### 4.2.1 Distribucija planirane namene i sadržaja u okviru celine

Posmatrano na nivou celokupnog područja DUP-a, planom se predviđa sledeća distribucija pretežne namene posmatrano kroz karakteristične zone i to:

1. Prostorno i funkcionalno kompaktna zona turističkih naselja i hotelskih kompleksa u istočnom delu područja prema središtu područja Plana, sa pratećim sadržajima (uslužnim, ugostiteljskim, sportsko-rekreativnim),
2. Zona uz magistralu u zapadnom delu područja prema njegovom središtu - pretežno je namenjena stanovanju u funkciji turizma (višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima) i komercijalnim delatnostima,
3. Središnja zona uz šetalište sa najvećom koncentracijom centralnih funkcija – javni sadržaji, poslovno-uslužne delatnosti, komercijalne delatnosti, ugostiteljski i smeštajni kapaciteti, itd.,
4. Zona hotelskih kompleksa i objekata uz „Stari grad“,
5. Turističko-kongresni i hotelski kompleks u središnjem centralnom delu područja.

### Osnovna distribucija funkcija na nivou celine:

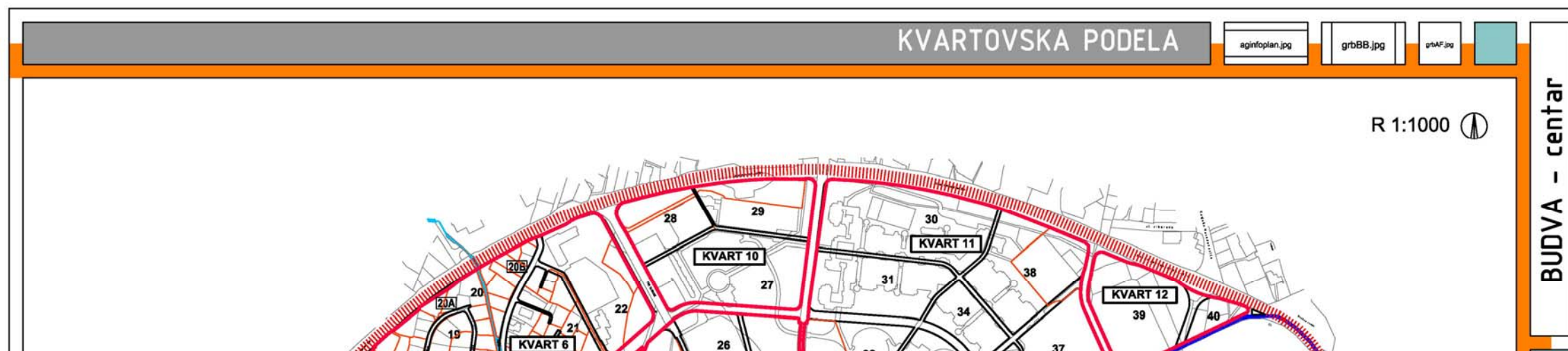
- hotelski kompleksi – najveća koncentracija u istočnom i krajnjem južnom delu područja),
- turističko-ugostiteljski sadržaji (komercijalni sadržaji sa stanovanjem, turistički i smeštajni kapaciteti, ugostiteljski i smeštajni kapaciteti) – u središnjoj zoni – potezu, u okviru hotelskih kompleksa i u zoni najveće koncentracije centralnih sadržaja neposredno uz „Stari grad“,
- sportsko-rekreativni sadržaji – u okviru hotelskih kompleksa,
- komercijalni sadržaji – u okviru središnje zone – poteza, u okviru hotelskih kompleksa i u disperzno lociranim trgovačko-poslovnim centrima,
- zabavno-rekreativni sadržaji - u specijalizovanim objektima i na otvorenim prostorima - dominantno na potezu uz šetalište,
- poslovno-komercijalni sadržaji (banke, pošte, agencije, predstavništva, ...) – disperzan raspored zona u okviru planskog područja – najveća koncentracija u neposrednoj okolini Starog grada, manja zona u okviru stambenog tkiva i u obodnom središnjem delu područja (uz magistralu)
- komunalni sadržaji - groblje i pijaca u okviru pretežnih zona stanovanja.





#### 4.2.2. Planska distribucija sadržaja po blokovima

Karta – kvartovska podela sa podelom na blokove





### 4.2.3 Reglaciono i nivelaciono rešenje – sa parcelacijom i pokazateljima po blokovima

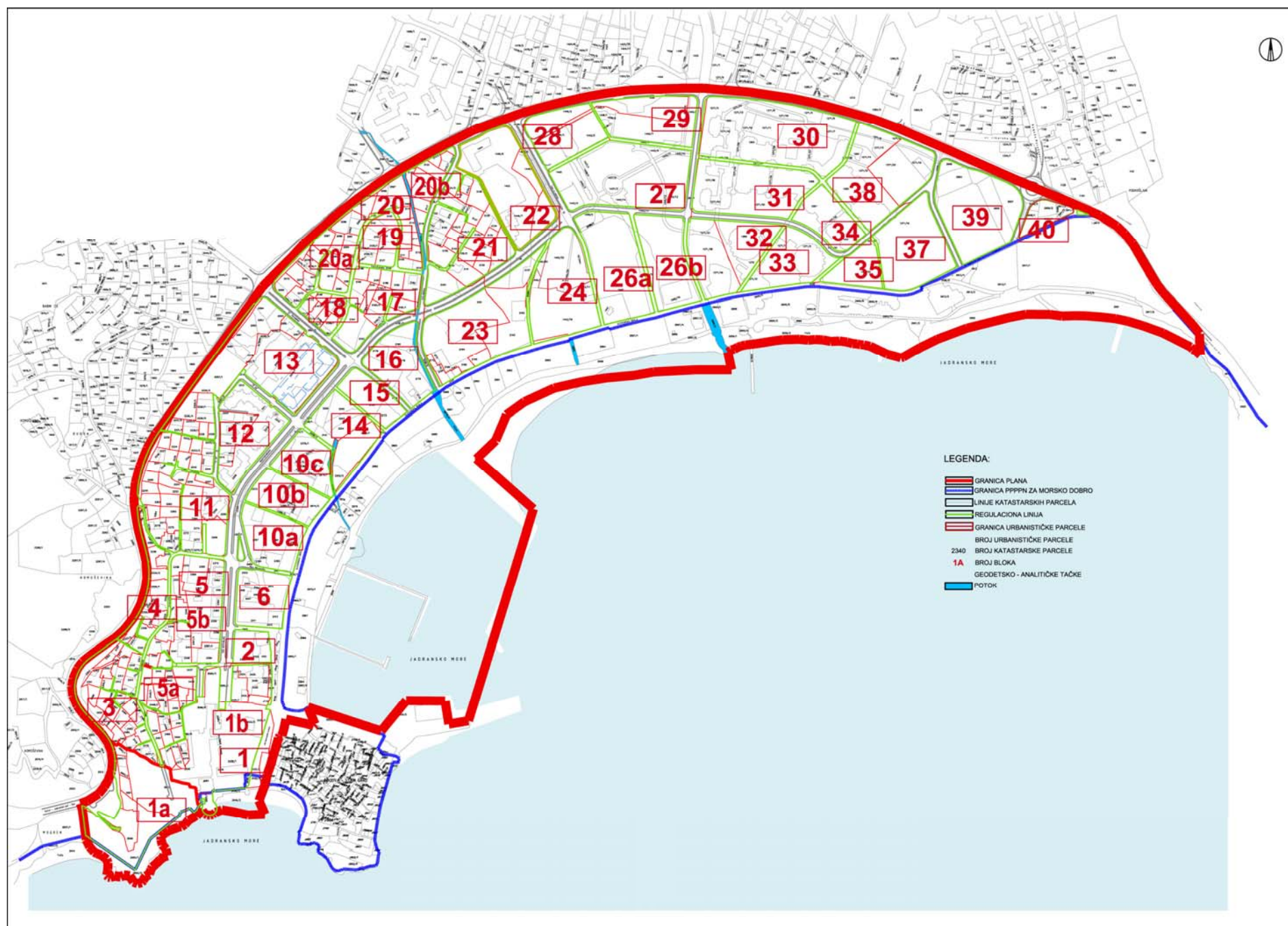
U skladu sa osnovnim opredeljenjima za formiranje planskog koncepta po kome se Budva afirmiše kao ekskluzivni turistički centar, prepoznatljiv na globalnom nivou, neophodno je podići nivo njegove atraktivnosti i prepoznatljivosti (brenda), što u savremenim uslovima istovremeno znači da gradski prostor treba da bude moderan, zabavan, provokativan, protočan. Da bi jedan gradski prostor dobio ove attribute, neophodno ga je, osim uvođenja adekvatnih namena i sadržaja koji afirmišu ekskluzivitet prostora, podržati izgradnjom adekvatnih (atraktivnih) fizičkih struktura, kao i oblikovanjem otvorenih prostora.

Karta – kodifikacija blokova i parcelacija

Propisani reglacioni i nivelacioni parametri podržavaju i afirmišu specifičnost svake pojedinačne planirane namene kroz fizički aspekt planiranja i oblikovanja prostora.

Planiranim reglacionim i nivelacionim rešenjem težilo se uspostavljanju jasnih reglacionih parametara koji omogućavaju dobro funkcionisanje unutar gradskog tkiva, dobru protočnost prostora, formiranje prepoznatljivih mikroambijenata, uvodnih partija-kapija u delove područja, sa jedne strane, dok je sa druge, planiranim nivelacionim parametrima omogućeno, kako uklapanje u postojeće fizičke obrasce građenja, tako i formiranje novih akcentnih motiva i repera.

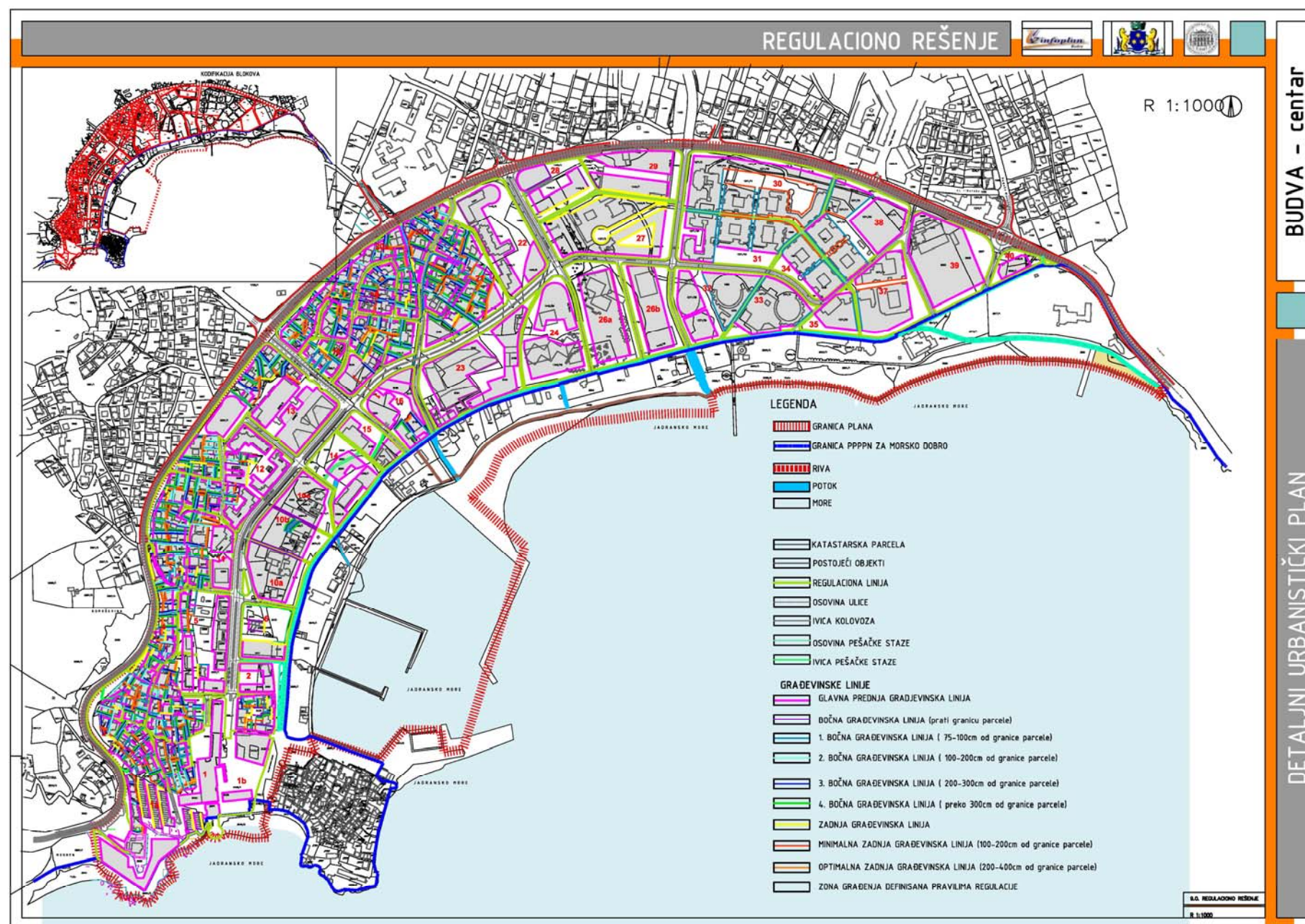
Novi gradski atrakteri - oblikovanjem i arhitektonskim jezikom afirmišu se kao nove simbole Budve, čime je omogućeno oslobađanje partera, koji, u skladu sa afirmisanjem ekskluzivnosti prostora, zahteva visok nivo uređenja i oblikovanja otvorenih prostora.







Karta – regulaciono rešenje



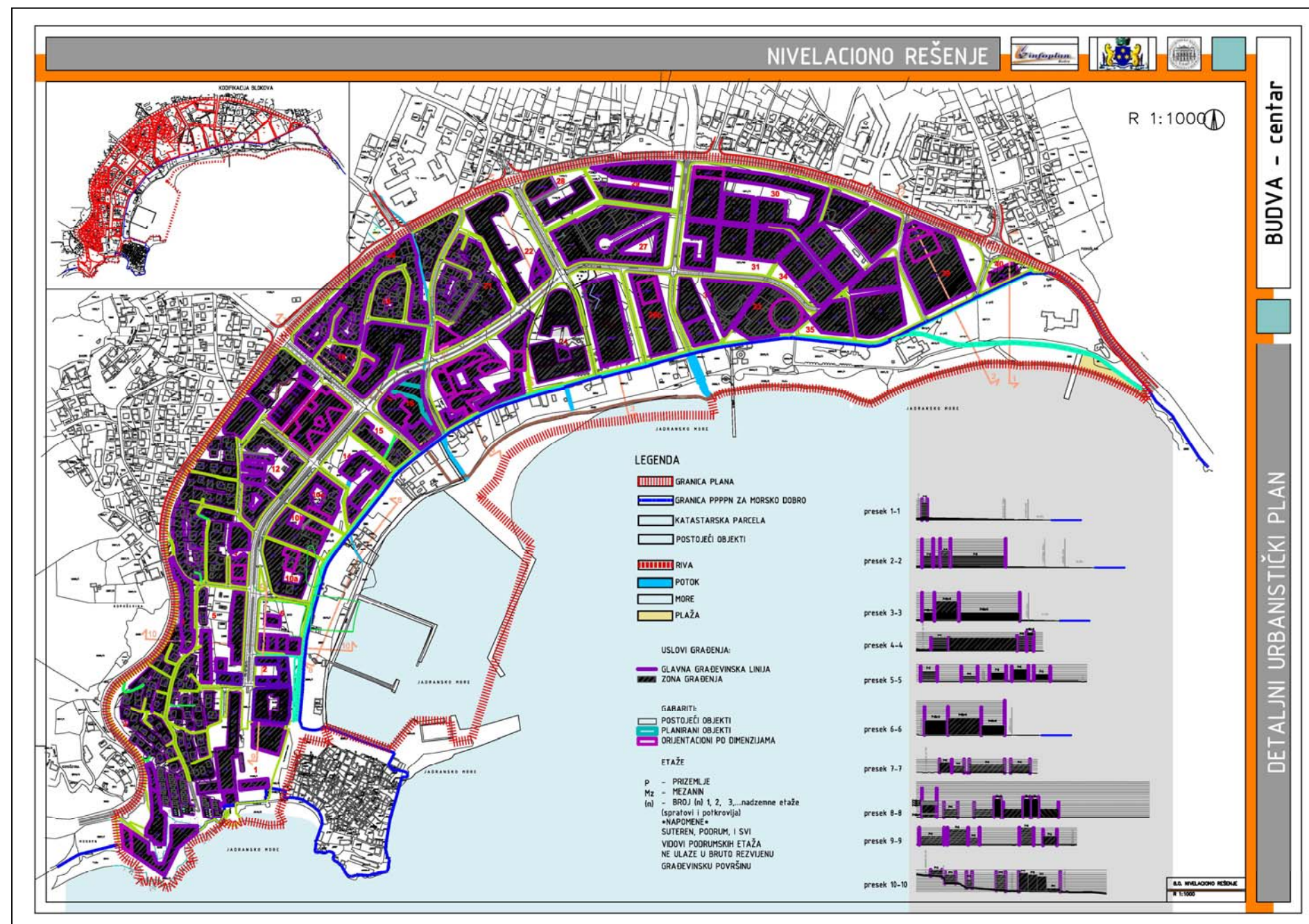
### Regulacioni uslovi definisani su:

1. spoljnom građevinskom linijom na nivou urbanističkog bloka, koja je obavezujuća i preko koje se ne može graditi.
2. unutrašnja regulacija definisana je sa više linija građenja koje definišu uslove građenja u okviru parcela;
  - Građevinska bočna regulacija prema susedu:
    - objekti mogu da se grade do ivice parcele, ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
    - mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija
    - mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
    - udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta
    - Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja:
      - odstojanje do 200cm pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
      - odstojanje do 400cm pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima
  - Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele i bloka definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele.
3. Regulacija objekta oblika „kule“ je, u odnosu na zone građenja, definisana kroz poziciju i „okvirnu veličinu“, što znači:
  - da je položaj kule planski definisan i da ga je moguće prilagođavati konkretnim programskim zadacima;
  - da je planski definisana zona kule po svojoj veličini data kao preporuka i da se ona može prilagođavati konkretnim programima;
  - da je forma – oblik kule stvar budućeg oblikovanja, a sve u skladu sa zahtevima funkcije koja se u njoj bude smeštala.
4. Otvorene uređene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločanje, ozelenjene površine,...) a koje su nastale u okviru bloka ili parcele:
  - direktno na zemlji, u vidu dvorišta
  - iznad podrumskih prostorija (ispod kojih su smeštene garaže), koje dobijaju adekvatnu namenu uz adekvatno uređenje i ozelenjavanje
  - iznad suterenskog prostora kao „gornje dvorište“, koje se takođe uređuje i ozelenjava
  - iznad prizemne etaže ako je veće površine, namenjene za zajedničke aktivnosti i ako je bogato uređena i ozelenjena
  - i eventualno iznad krovnih ravnih površina ako je dostupna većini stanovnika, sa dopunski zabavno-rekreativnim sadržajima.U otvorene uređene površine računavaju se obavezno prethodna tri slučaja (nad zemljom, iznad podruma i iznad suterena) dok se ostala dva slučaja mogu računati ako se za to dobije saglasnost od relevantnih institucija o zaštiti životne sredine na državnom i opštinskom nivou.





### Karta – nivelaciono rešenje



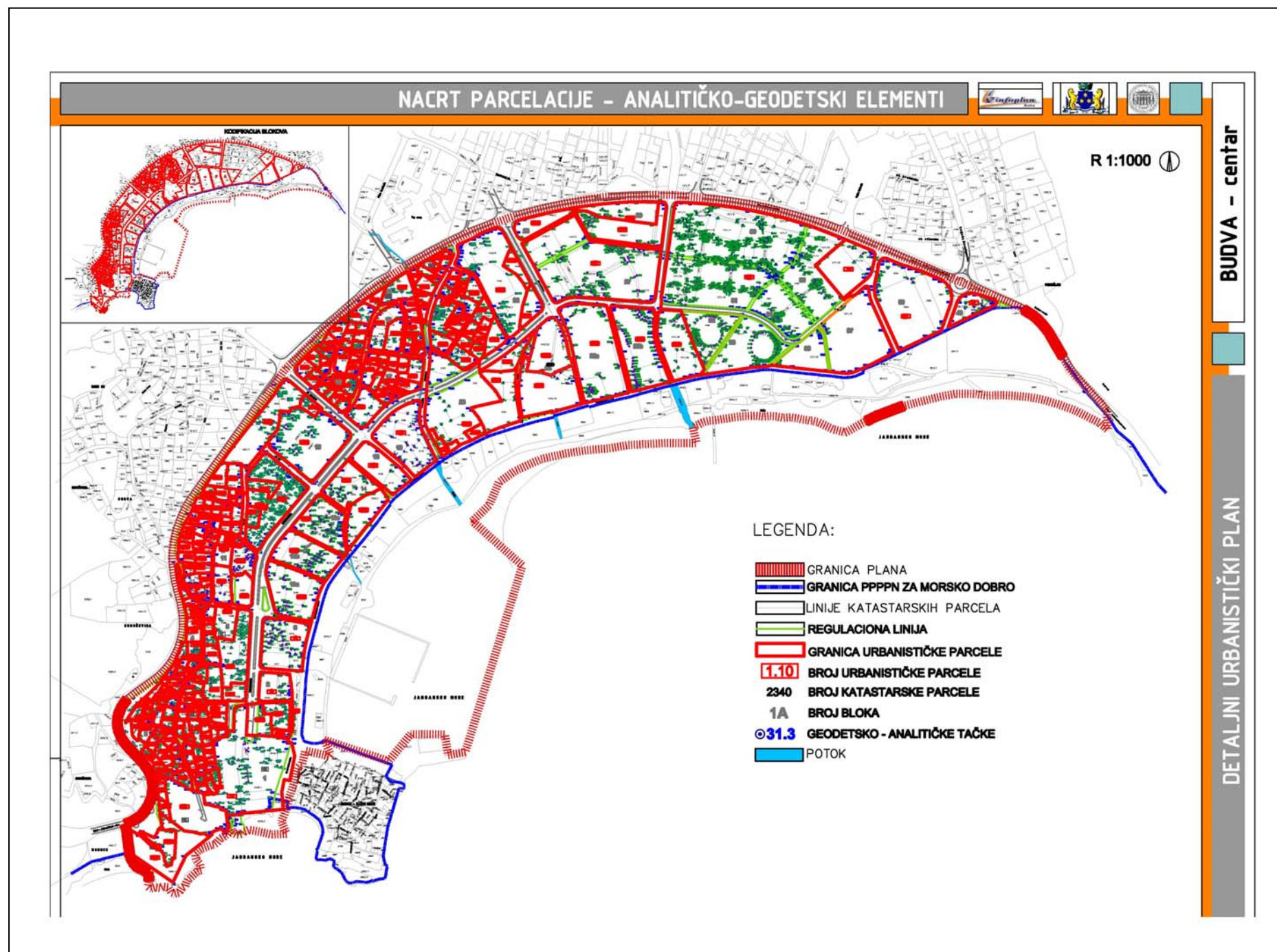
### Nivelacioni uslovi su definisani kroz sledeće parametre:

1. Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.
2. Planski definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suterren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu.
3. Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.
4. Obaveznost svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke (ili katastarske) parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razreši na različite načine:
  - podrumski garaža (u više nivoa)
  - suterenska garaža
  - parkiranje na pločama iznad suterena i li podruma
  - izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni uslovi i programski zahtevi

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)



Karta – nacrt parcelacije



**Uslovi za parcelaciju:**

1. Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, koja može da nastane od postojeće katastarske parcele, kao i da bude novoformirana urbanistička parcela sa više katastarskih parcela (ili delova katastarskih parcela, što je u ovom planu redak slučaj) odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana definiše u okviru grafičkih priloga; Regulaciono rešenje i Nivelaciono rešenje.
2. Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m.
3. Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj može graditi u skladu sa pravilima parcelacije i gradnje.
4. Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu „nacrt parcelacije“.
5. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina planiranih objekata i drugo dati su tabelarno za svaku urbanu parcelu, po urbanim blokovima.
6. Cijeli prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom.
7. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne itaže iznosi 1.0 (100%).
8. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.
9. Urbanističko-tehnički uslovi se formiraju na nivou i u okviru urbanističke parcele kao celine. Projektovanje i izgradnja objekata mogu se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele.





## Kvart 1- BLOK 1A I 1B

Kvart se, u regulacionom smislu formira tako što se, dispozicijom kako postojećih tako i novoplaniranih objekata, sa jedne strane, podržavaju i naglašavaju postojeći karakteristični odnosi – veza sa Starim gradom preko prostora trga, a sa druge strane ističu i poštuju karakteristični morfološki elementi i uspostavlja odnos prema akcentnim tačkama prostora i odnos prema plaži (obali).

Zona postojećeg hotelskog kompleksa Avala i hotela Mogren, dispozicijom objekata i bočnim gabaritima, a u odnosu na prostor Starog grada, formiraju veliki otvoreni prostor – trg. Prostor kompleksa bungalova u zaleđu hotela Avala dispozicijom objekata prati pokrenutu morfologiju terena, što se odnosi i na niz objekata namenjenih stanovanju u funkciji turizma, uz regulaciju magistralnog puta.

Položaj građevinskih linija postojećih i novoplaniranih delova hotela Avala i Mogren, omogućava formiranje čvrstih (jasnih) gabarita koji ovičuju prostor trga. Planom je predviđeno uspostavljanje čvršće regulacije na delu prostora Trga republike mogućnošću izgradnje na delu današnje otvorene zelene površine. Nova izgradnja prati građevinsku liniju postojećeg objekta hotela na koji se nadovezuje. Na delu kvarta uz Jadranski put težilo se uspostavljanju građevinske linije koja prati liniju regulacije ulice.

Planom su definisane zone gradnje (videti grafički prilog).

Na prostoru posmatranog kvarta predviđen je umeren rast postojeće fizičke strukture, i u skladu sa novoplaniranim sadržajima izgradnja objekata čije nivelacione karakteristike podržavaju kako funkcionisanje planiranih sadržaja i kapaciteta, tako i prepoznatljiv identitet prostora.

## Blok 1A

Preporučena spratnost bloka 1A:

- p+1, p+2, p+4, p+6
- maksimalna spratnost - kula p+Mz+9

U okviru **bloka 1A** formiraju se sledeće urbane parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
1A	1.1	2660/1
	1.2	2658
	1.3	2663
	1.4	2661
	1.5	2662/2, 2662/3
	1.6	2662/1

Urbanistički pokazatelji za **blok 1A** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
1A	18169.42	10175.836	0.56	2.67	48571.15	9461.62

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
1.1	6693.04	4685.128	30118.68	0.60	4.50	2007.91
1.2	2104.13	1186.04	5930.20	0.56	2.82	918.09
1.3	7562.31	3524.42	7545.67	0.47	1.00	4037.89
1.4	523.96	314.37	2110.85	0.60	4.03	209.59
1.5	530.54	318.318	2127.95	0.60	4.01	212.22
1.6	308.78	147.56	737.80	0.48	2.39	161.22



**Blok 1B**

Preporučena spratnost bloka 1B:

- p, p+3, p+4, p+6, p+7, p+Mz+8
- maksimalna spratnost p+Mz+8

U okviru **bloka 1B** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
1B	1.7	3099/6, 3099/3, 3099/7, 2433/2, 2433/1, 2436/1, 2436/2, 2435, 2664, 2434, 3099/9, 3099/10, 3099/8, 3102/2, 3102/3
	1.8	2470, 2469, 2468
	1.9	2473, 2472
	1.10	2474, 2475
	1.11	2467
	1.12	2466
	1.13	2464
	1.14	2462, 2461
	1.15	2459, 2458, 2460
	1.16	2456
	1.17a	2431/1, 2431/2, 2431/3, 3099/2
	1.17b	2424, 2425, 2426/1, 2426/2, 2429, 2430
	1.17c	2426/1, 2426/2, 2427/1, 2427/2, 2427/3, 2428, 2429
	1.17d	2432

Urbanistički pokazatelji za **blok 1B** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
1B	29187.3	14340.71	0.49	2.84	82835.22	14846.59

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
1.7	19156.01	8701.07	50582.02	0.45	2.64	10454.94
1.8	506.31	303.79	1513.52	0.60	2.99	202.52
1.9	503.74	302.244	1638.68	0.60	3.25	201.50
1.10	629.83	377.89	2133.20	0.60	3.39	251.94
1.11	331.26	198.75	1050.36	0.60	3.17	132.51
1.12	413.07	268.3	1073.20	0.60	2.60	144.77
1.13	438.77	200.46	801.84	0.46	1.83	238.31
1.14	450.48	283.41	1133.64	0.60	2.52	167.07
1.15	529.55	245.17	980.68	0.46	1.85	284.38
1.16	609.14	365.48	1855.16	0.60	3.05	243.66
1.17a	2415.91	1172.4	11724.00	0.49	4.50	1243.51
1.17b	2142.05	1440.4	6067.57	0.60	2.83	701.65
1.17c	302.25	181.35	181.35	0.60	0.60	120.90
1.17d	500.67	300	2100.00	0.60	4.19	200.67

**Kvart 2 – BLOK 2 i BLOK 6**

Planskim konceptom zaokružena je, kako u funkcionalnom tako i u prostorno-fizičkom smislu, kompaktna poslovno-komercijalna zona na prostoru posmatranog kvarta. Nova izgradnja u okviru kvarta, u maksimalnoj varijanti, odnosi se na uspostavljanje čvršće regulacije prema potezu šetališta u okviru bloka 2 i prema Trgu u okviru bloka 6. Segmenti otvorenih parkovskih prostora se zadržavaju (u celini u okviru bloka 6), i prema Trgu Republike u okviru bloka 2.

Položaj građevinskih linija prema javnom prostoru dat je na način da se omogućava smenjivanje izgrađene strukture i otvorenih prostora.

**Blok 2**

Preporučena spratnost bloka 2:

- p+3, p+4, p+5, p+8
- maksimalna spratnost p+8

U okviru **bloka 2** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
2	2	2423, 2422, 2421, 2420

Urbanistički pokazatelji za **blok 2** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
2	3153.1	1836.58	0.58	3.41	10759.83	1316.52

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
2	3153.1	1836.58	10759.83	0.58	3.14	1316.52





### Blok 6

Preporučena spratnost bloka 6:

- p+1, p+4, p+7, p+8, p+9
- maksimalna spratnost p+9

U okviru **bloka 6** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
6	6	2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, deo parcele 3102/1

Urbanistički pokazatelji za **blok 6** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
6	7675.45	2647.62	0.43	2.22	17025.31	5027.83

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
6	7675.45	2647.62	17025.31	0.43	2.22	5027.83

### Kvart 3 – BLOK 10 – 10A,10B I 10C

U okviru posmatranog kvarta predviđen je visok stepen izgradnje, s obzirom na položaj i atraktivnost prostora sa jedne (uz potez Slovenske obale, neposredna blizina marine) i planirane sadržaje sa druge strane (ugostiteljsko-smeštajni kapaciteti).

Predviđen je značajan stepen izgradnje predmetnog prostora. Planirane zone gradnje formiraju kompaktne segmente izgrađenog tkiva koji uspostavljaju čvrst odnos prema okolnom javnom prostoru.

S obzirom na planiranu izgradnju u vidu kompaktnih (zatvorenih) segmenata na prostoru bloka, sa čvrstim odnosom prema regulaciji, položaj unutrašnjih građevinskih linija u okviru pojedinačnih segmenata omogućuju formiranje manjih prostora unutrašnjih dvorišta.

Planom predviđene zone gradnje podržavaju prethodno opisane prostorne odnose, sa umerenim rastom u rasponu od minimalne do maksimalne, izuzev objekata izuzetne spratnosti.

### Blok 10A

Preporučena spratnost bloka 10A:

- p+5, p+9
- maksimalna spratnost p+9

U okviru **bloka 10 A** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
10A	10.1	2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2397, deo parcela 2373, 2375, 3102/1

Urbanistički pokazatelji za **blok 10A** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
10a	8158.02	4894.81	0.60	3.98	32428.20	3263.21

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
10.1	8158.02	4894.81	32428.20	0.60	3.98	3263.21



**Blok 10B**

Preporučena spratnost bloka 10B:

- p+5, p+9
- maksimalna spratnost p+9

U okviru **bloka 10B** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
10B	10.2	deo parcela 2373, 2375, 2389/1, 2389/2, 2389/3, 2388/1, 2384/3, 2384/1, 2383/2, 2874/2

Urbanistički pokazatelji za **blok 10B** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
10b	6896.54	4137.92	0.60	4.30	29654.21	2758.62

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
10.2	6896.54	4137.92	29654.21	0.60	4.30	2758.62

**Blok 10C**

Preporučena spratnost bloka 10C:

- p+4, p+9
- maksimalna spratnost p+9

U okviru **bloka 10 C** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
10C	10.3	deo parcela 2208/2, 2378/1, 2378/2, 2381/1, 2381/3, 2381/4, 2374/1, 2384/2, 2379, deo parcele 2376, 2380, 2382

Urbanistički pokazatelji za **blok 10C** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
10c	6568.27	4290.66	0.60	3.69	24218.15	2277.61

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
10.3	6568.27	4290.66	24218.15	0.60	3.69	2277.61



#### Kvart 4 - BLOK 3, BLOK 4, BLOK 5 – 5A I 5B

Kvart čini kompaktna stambena zona namenjena stanovanju u funkciji turizma i višeporodčnom stanovanju. Planom se predviđa zaokruženje prostora kvarta u funkcionalnom i unapređenje regulacionih karakteristika u fizičkom smislu, koji omogućavaju bolje funkcionisanje prostora – pristupi, nivo i karakter izgrađene strukture, isticanje ambijentalnosti prostora, itd.

Građevinske linije prema javnom prostoru, planom su date tako da u najvećoj mogućoj meri prate: ili položaj regulacione linije ulica ili građevinske linije postojećih objekata koji su izgrađeni u pravilnom ritmu (pod uglom od 45°) u odnosu na regulaciju ulice. Takođe, planom građevinskih linija težilo se da se u najvećoj mogućoj meri isprati i naglasi karakteristična morfologija terena. Udaljenost građevinskih od regulacione linije varira u meri u kojoj se na najbolji način uspostavlja kontinuitet započetog trenda izgradnje.

Građevinske linije prema unutrašnjem prostoru date su na način da omoguće dovoljnu udaljenost od suseda kao i, gde je to moguće, formiranje zajedničkih unutrašnjih prostora bloka.

Predviđena spratnost objekata omogućava da izgrađena struktura maksimalno podrži i afirmiše morfološke odlike terena.

#### Blok 3

Preporučena spratnost bloka 3:

- P+1, p+3, p+4, p+5
- maksimalna spratnost p+5

U okviru bloka 3 formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
3	3.1	2477/1, 2476, 2478, 2477/2
	3.2	2479, 2480
	3.3	2486
	3.4	2481, 2482
	3.5	2483, 2484
	3.6	2488, 2489
	3.7	2496/1, 2496/2
	3.8	2494, 2495
	3.9	2490
	3.10	2497
	3.11	2491, 2492
	3.12	2498
	3.13	2499
	3.14	2301, 2302
	3.15	2305/1
	3.16	2312, 2313, 2307
	3.17	2311, 2309, 2310, 2314
	3.18	2305/2
	3.19	2316
	3.20	2318, 2317, 2315
	3.21	2319
	3.22	2301, 2320

Urbanistički pokazatelji za blok 3 po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
3	15223.59	6486.08	0.43	2.01	30598.83	8737.51

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
3.1	853.1	366.33	1831.65	0.43	2.15	486.77
3.2	534.45	176.32	705.28	0.33	1.32	358.13
3.3	484.73	258.34	1291.70	0.53	2.66	226.39
3.4	481.07	235.90	1179.50	0.49	2.45	245.17
3.5	499.97	281.70	1126.80	0.56	2.25	218.27
3.6	483.21	253.90	1015.60	0.53	2.10	229.31
3.7	355.24	213.50	1245.44	0.60	3.50	141.74
3.8	566.41	295.93	1183.72	0.52	2.09	270.48
3.9	467.86	320.90	1283.60	0.60	2.74	146.96
3.10	526.35	313.53	1254.12	0.60	2.38	212.82
3.11	424.67	197.34	789.36	0.46	1.86	227.33
3.12	725.26	435.15	2113.56	0.60	2.91	290.11
3.13	542.46	320.00	1280.00	0.59	2.36	222.46
3.14	627.65	376.59	2259.54	0.60	3.50	251.06
3.15	344.41	185.98	743.92	0.54	2.16	158.43
3.16	802.99	451.61	2258.05	0.56	2.81	351.38
3.17	863.76	518.25	2232.06	0.60	2.58	345.51
3.18	352.3	211.38	845.52	0.60	3.20	140.92
3.19	303.92	182.35	1094.10	0.60	3.50	121.57
3.20	533.72	320.23	1921.38	0.60	3.50	213.49
3.21	401.2	229.58	1147.90	0.57	2.86	171.62
3.22	568.78	341.27	1365.08	0.60	2.40	227.51



**Blok 4**

Preporučena spratnost bloka 4:

- p+4, p+5
- maksimalna spratnost p+5

U okviru **bloka 4** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
4	4.1	2323/1, 2322
	4.2	2323/2
	4.3	2328
	4.4	2330, 2331
	4.5	2333, 2332
	4.6	2334/1
	4.7	2334/2
	4.8	2335
	4.9	2336
	4.10	2286, 2287, 2288, 2289
	4.11	2325, 2326/2, 2326/1, 2329

Urbanistički pokazatelji za **blok 4** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
4	7352.87	3892.08	0.53	2.82	20718.83	3460.79

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
4.1	541.68	325.00	1950.00	0.60	3.50	216.68
4.2	491.10	294.66	1545.00	0.60	3.15	196.44
4.3	471.80	239.05	1195.25	0.51	2.53	232.75
4.4	483.72	290.23	1741.38	0.60	3.50	193.49
4.5	658.44	395.06	2370.36	0.60	3.50	263.38
4.6	776.6	505.34	2526.70	0.60	3.25	271.26
4.7	536.73	331.93	1659.65	0.60	3.09	204.80
4.8	422.03	232.26	1161.30	0.55	2.75	189.77
4.9	674.11	404.47	2373.85	0.60	3.50	269.64
4.10	562.77	353.62	1768.10	0.60	3.14	209.15
4.11	867.44	520.46	2427.24	0.60	2.80	346.98

**Blok 5A**

Preporučena spratnost bloka 5A:

- p+3,p+4
- maksimalna spratnost p+4

U okviru **bloka 5A** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
5A	5.1	2453
	5.2	2454
	5.3	2452
	5.4	2451
	5.5	2449, 2450
	5.6	2448/1, 2448/2
	5.7	2447
	5.8	2445
	5.9	2440
	5.10	2442, 2444, 2443
	5.11	2438
	5.12	2437

Urbanistički pokazatelji za **blok 5A** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
5A	6395.53	3020.22	0.47	1.94	12384.88	3375.31

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
5.1	402.00	243.60	884.00	0.65	2.62	158.40
5.2	500.39	308.88	1235.52	0.60	2.47	191.51
5.3	426.72	254.74	1018.96	0.60	2.39	171.98
5.4	420.03	252.02	1156.72	0.60	2.75	168.01
5.5	856.27	390.55	1562.20	0.46	1.82	465.72
5.6	550.2	273.25	1093.00	0.50	1.99	276.95
5.7	465.50	196.86	787.44	0.42	1.69	268.64
5.8	508.48	220.93	883.72	0.43	1.74	287.55
5.9	515.99	229.50	918.00	0.44	1.78	286.49
5.10	396.92	238.15	1107.96	0.60	2.79	158.77
5.11	636.62	263.70	1054.80	0.41	1.66	372.92
5.12	667.67	170.64	682.56	0.26	1.02	497.03

**Blok 5B**

Preporučena spratnost bloka 5B:

- p+2, p+3, p+4, p+5, p+6, p+10

- maksimalna spratnost p+10

U okviru **bloka 5B** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
5B	5.13	2354
	5.14	2352, 2353
	5.15	2343, 2345, 2346, 2347, 2344
	5.16	2351, 2350
	5.17	2349, 2348
	5.18'	2356, deo parcele 2357/1
	5.18	2371, 2372, 2363, 2361, 2364, 2360, 2357/2, 2358, 2359, 2366, 2365, deo parcele 2357/1
	5.19	2340, 2341
	5.20	2337, 2339
	5.21	2338
	5.22	2370, 2369, 2368, 2367

Urbanistički pokazatelji za **blok 5B** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
5B	17151.89	7946.55	0.46	2.60	44417.44	9205.34

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
5.13	454.24	272.54	1281.00	0.60	2.82	181.70
5.14	493.00	295.79	1483.64	0.60	3.01	197.21
5.15	2179.63	1119.82	4479.28	0.51	2.06	1059.81
5.16	779.62	467.77	2685.83	0.60	3.45	311.85
5.17	710.52	357.54	1787.70	0.50	2.52	352.98
5.18'	1355.05	764.55	6097.73	0.56	4.50	590.50
5.18	6032.93	3619.76	21115.25	0.60	3.50	2413.17
5.19	1014.69	608.81	3500.00	0.60	3.50	405.88
5.20	885.4	250.39	1001.56	0.28	1.13	635.01
5.21	659.33	326.41	1632.05	0.50	2.48	332.92

**Kvart 5 – BLOK 11, BLOK 12, BLOK 13**

Kvart čini kompaktna stambena zona namenjena stanovanju u funkciji turizma i višeporodičnom stanovanju, sa delom zone namenjenoj funkciji delatnosti usluga, poslovanja, trgovine i zabave. Planom se predviđa zaokruženje prostora kvarta u funkcionalnom i unapređenje regulacionih karakteristika u fizičkom smislu, koji omogućavaju bolje funkcionisanje prostora – pristupi, nivo i karakter izgrađene strukture, itd. (ovo se, pre svega, odnosi na stihijski građene objekte u zoni uz magistralu).

Planom građevinskih linija omogućeno je da se u okviru postojeće stambene zone, uspostave što pravilniji regulacioni odnosi, danas narušeni stihijskom gradnjom, koji poštuju i afirmišu morfologiju terena i uspostavljaju pravilan odnos prema regulaciji ulica.

U delu zone višeporodičnog stanovanja planom se ne predviđa značajnija promena građevinskih linija postojećih objekata.

Zona novoplanirane gradnje u okviru b13 učvršćuje regulaciju Mediteranske ulice koja podržava regulacione karakteristike poteza višeporodičnih stambenih objekata.

Građevinske linije prema unutrašnjem prostoru date su na način da omoguće dovoljnu udaljenost od suseda kao i, gde je to moguće, formiranje zajedničkih unutrašnjih prostora bloka.

Na posmatranom prostoru, planom se predviđa umeren porast spratnosti stambenih objekata.





## Blok 11

Preporučena spratnost bloka 11:

- p+3, p+4, p+5, p+9
- maksimalna spratnost p+9

U okviru **bloka 11** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
11	11.1	2269
	11.2	2266, 2274, 2272, 2273, 2270/1, 2270/2
	11.3	2281, 2276, 2283/2, 2282, 2283/1
	11.4	2278, 2279, 2280
	11.5	2275, 2277
	11.6	2265
	11.7	2264
	11.8	2262
	11.9	2263
	11.10	2249
	11.11	2253
	11.12	2250
	11.13	2254
	11.14	2246, 2247
	11.15	2256, deo parcele 2245
	11.16	2257
	11.17	2255
	11.18	2261
	11.19	deo parcele 3100, 2259, 2258, 2260
	11.20	2243, 2244, 2233/4, 2233/3
	11.21	2242
	11.22	2240
	11.23	2239
	11.24	2235
	11.25	2234
	11.26	2233/1
	11.27	2233/2
	11.28	2236, 2237

Urbanistički pokazatelji za **blok 11** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
11	23062.05	13401.17	0.60	3.46	76678.59	8750.26

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
11.1	2271.98	1493.92	10150.50	0.60	4.47	778.06
11.2	2403.45	1442.06	8652.36	0.60	3.50	961.39
11.3	844.13	506.48	3038.88	0.60	3.50	337.65
11.4	767.18	463.30	2761.80	0.60	3.60	306.88
11.5	716.15	429.69	1493.60	0.60	2.96	286.46
11.6	572.05	318.86	1594.30	0.56	2.79	253.19
11.7	456.21	273.73	1499.56	0.60	3.29	182.48
11.8	673.54	404.12	2424.72	0.60	3.50	269.42
11.9	618.15	370.89	1681.76	0.60	2.72	247.26
11.10	519.04	311.42	1868.52	0.60	3.50	207.62
11.11	449.69	269.81	1618.86	0.60	3.50	179.88
11.12	463.46	278.08	1390.40	0.60	3.00	185.38
11.13	599.19	359.51	2157.06	0.60	3.50	239.68
11.14	750.09	450.05	2700.30	0.60	3.50	300.04
11.15	494.24	229.04	916.16	0.46	1.85	265.20
11.16	364.22	207.16	828.64	0.57	2.28	157.06
11.17	494.08	248.74	994.96	0.50	2.01	245.34
11.18	1276.99	766.19	4597.14	0.60	3.50	510.80
11.19	2380.01	1558.56	8330.35	0.60	3.50	821.45
11.20	1085.77	651.46	3908.76	0.60	3.50	434.31
11.21	555.33	333.20	1999.20	0.60	3.50	222.13
11.22	560.03	336.02	2016.12	0.60	3.50	224.01
11.23	490.17	294.10	2800.00	0.60	5.71	196.08
11.24	485.55	291.33	1747.98	0.60	3.50	194.22
11.25	443.62	266.17	1597.02	0.60	3.50	177.45
11.26	465.7	279.42	1676.52	0.60	3.50	186.28
11.27	469.71	281.83	1690.98	0.60	3.50	187.88
11.28	481.70	289.02	2800.00	0.60	5.81	192.68



### Blok 12

Preporučena spratnost bloka 12:

- p+5, p+6
- maksimalna spratnost p+6

U okviru **bloka 12** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
12	12.1	2215, 2216, 2217, 2218
	12.2	2213, 2211, 2210, 2212, 2209
	12.3	2220, 2219
	12.4	2221 deo parcele 2222, 2223, 2224

Urbanistički pokazatelji za **blok 12** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
12	12142.78	7385.23	0.60	3.45	41899.41	47899.41

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
12.1	923.74	627.10	3233.09	0.60	3.50	296.64
12.2	8757.50	5401.51	30651.22	0.60	3.50	3355.99
12.3	1246.37	747.822	4362.295	0.60	3.50	498.55
12.4	1209.45	608.8	3652.8	0.50	3.02	600.65

### Blok 13

Preporučena spratnost bloka 13:

- p+1, p+4, p+5, p+7, p+Mz+6, p+Mz+7, p+Mz+8, p+Mz+9, p+Mz+10
- maksimalna spratnost p+Mz+10

U okviru **bloka 13** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
13	13.1	2229
	13.2	2228
	13.3	2230/1, 2230/2
	13.4	2231/1, 2231/2
	13.5	2226/1, 2226/2, 2226/3, 2226/5
	13.6	2226/4
	13.7	2057/1, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065
	13.8	2058/1, 2058/2, 2058/3, 2058/4, 2058/5, 2057/2
	13.9	2067, 2066

Urbanistički pokazatelji za **blok 13** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
13	28017.69	15594.43	0.56	3.91	109409.85	12423.26

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
13.1	307.89	184.73	1026.00	0.60	3.33	123.16
13.2	393.70	236.22	1317.76	0.60	3.35	157.48
13.3	682.05	409.23	2600.00	0.60	3.50	272.82
13.4	500.73	300.44	1485.40	0.60	2.97	200.29
13.5	1345.2	807.12	4708.20	0.60	3.50	538.08
13.6	1148.91	401.03	2005.15	0.35	1.75	747.88
13.7	8311.02	4986.61	29088.57	0.60	3.50	3324.41
13.8	12902.35	7741.41	63221.52	0.60	4.50	5160.94
13.9	879.39	527.634	3957.26	0.60	4.50	351.76





### **Kvart 6 –BLOK 17, BLOK 18, BLOK 19, BLOK 20, BLOK 21, BLOK 22**

Planom se predviđa zaokruženje prostora kvarta u funkcionalnom i unapređenje regulacionih karakteristika u fizičkom smislu, koji omogućavaju bolje funkcionisanje prostora – pristupi, nivo i karakter izgrađene strukture, itd. (ovo se, pre svega, odnosi na stihijski građene objekte u zoni). Uvođenjem planirane središnje saobraćajnice, uspostavlja se regulacioni karakter bloka na delu ovog poteza.

Građevinske linije gradnje pdržavaju (prate) regulacione karakteristike blokova. Građevinske linije prema unutrašnjem prostoru date su na način da omoguće dovoljnu udaljenost od suseda kao i, gde je to moguće, formiranje zajedničkih unutrašnjih prostora bloka.

Građevinske linije višeporodičnih stambenih objekata – postojećih i novoplaniranih, omogućavaju formiranje kompaktnog dvorišnog dela bloka – slobodnog ozelenjenog prostora - pjacete koja korespondira u prostornom smislu otvorenom prostoru u susednom (naspramnom) bloku.

Planom su definisane zone gradnje (videti grafički prilog

#### **Blok 17**

Preporučena spratnost bloka 17:

- p, p+4, p+5, p+6, p+7
- maksimalna spratnost p+7

U okviru **bloka 17** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
17	17.2	deo parcela 2198/4, 2198/1, 2194, 2139
	17.3	deo parcela 2181/2
	17.4	2192/3, 2192/4, deo parcele 2179
	17.5	2191
	17.6	2190, 2189
	17.7	2181/1
	17.8	2192/1
	17.9	2188
	17.10	2187
	17.11	2186
	17.12	2185
	17.13	2183, 2182
	17.14	2192/2

Urbanistički pokazatelji za **blok 17** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
17	11309.17	6646.40	0.59	3.85	43488.10	4662.77

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
17.2	3001.47	1800.882	12606.17	0.60	4.20	1200.59
17.3	376.82	222.17	1110.85	0.59	2.95	154.65
17.4	557.10	334.26	2339.82	0.60	4.20	222.84
17.5	701.36	420.816	2454.76	0.60	3.50	280.54
17.6	1016.59	609.954	3558.07	0.60	3.50	406.64
17.7	784.29	470.574	3294.02	0.60	4.20	313.72
17.8	703.03	421.818	2460.605	0.60	3.50	281.21
17.9	463.54	278.124	1622.39	0.60	3.50	185.42
17.10	473.24	283.944	1687.56	0.60	3.50	189.30
17.11	528.96	317.376	1918.32	0.60	3.50	211.58
17.12	604.47	362.682	2200.40	0.60	3.50	241.79
17.13	1452.78	871.668	6537.51	0.60	4.50	581.11
17.14	470.13	282.08	2115.58	0.60	4.50	188.05

**Blok 18**

Preporučena spratnost bloka 18:

- p+4, p+5
- maksimalna spratnost p+5

U okviru **bloka 18** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
18	18.1	2198/4, 2198/1
	18.2	2198/2, 2198/3
	18.3	2197/1, 2197/4
	18.4	2197/2, 2197/3
	18.5	2196
	18.6	2195/1, 2195/2, 2195/3

Urbanistički pokazatelji za **blok 18** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
18	3606.26	1976.34	0.55	3.02	10892.98	1629.92

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
18.1	635.43	381.25	2184.35	0.60	3.44	254.18
18.2	479.39	287.63	1602.45	0.60	3.34	191.76
18.3	452.18	253.22	1276.75	0.56	2.82	198.96
18.4	601.95	306.99	1532.70	0.51	2.55	294.96
18.5	402.73	241.63	1347.25	0.60	3.35	161.10
18.6	842.71	505.62	2949.48	0.60	3.50	337.09

**Blok 19**

Preporučena spratnost bloka 19:

- p+4, p+5
- maksimalna spratnost p+5

U okviru **bloka 19** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
19	19.1	2106/1, 2106/2, 2105/2, 2105/1, 2102, 2101, 2100
	19.2	2107, 2104, 2103

Urbanistički pokazatelji za **blok 19** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
19	4782.74	2763.76	0.58	2.92	13986.56	2018.98

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
19.1	2814.98	1688.98	8076.44	0.60	2.87	1126.00
19.2	1791.31	1074.78	5910.12	0.60	3.30	716.53





## Blok 20A

Preporučena spratnost bloka 20A:

- p+3, p+4, p+5
- maksimalna spratnost p+5

U okviru **bloka 20A** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
20A	20.1	2070, 2069/1, 2069/2
	20.2	2072, 2068
	20.3	2075, 2074, 2071
	20.4	2073
	20.5	2076/3, 2076/2, 2076/1
	20.6	2077
	20.7	2087
	20.8	2079
	20.9	2080
	20.10	2081
	20.11	2082
	20.12	2084
	20.13	2086, 2085
	20.14	2090, 2091
	20.15	2089, 2092, 2093, 2094
	20.16	2095
	20.17	2096, 2099, 2098, 2097
	20.18	2115
	20.19	2114
	20.20	2113
	20.21	2111
	20.22	2112
	20.23	2109, 2110

Urbanistički pokazatelji za **blok 20A** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
20a	18297.84	10214.78	0.56	2.99	54711.938	8083.06

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
20.1	728.31	436.99	2549.085	0.60	3.50	291.32
20.2	904.50	542.70	3165.75	0.60	3.50	361.80
20.3	602.93	361.76	2110.26	0.60	3.50	241.17
20.4	654.68	389.83	2338.98	0.60	3.50	264.85
20.5	700.02	420.01	2450.07	0.60	3.50	280.01
20.6	469.09	281.45	1268.80	0.60	2.70	187.64
20.7	894.27	569.83	2279.32	0.60	2.55	324.44
20.8	1096.72	658.03	3655.25	0.60	3.33	438.69
20.9	412.97	247.78	1259.60	0.60	3.05	165.19
20.10	419.92	251.95	1469.72	0.60	3.50	167.97
20.11	593.86	356.32	2078.51	0.60	3.50	237.54
20.12	391.32	234.79	1383.00	0.60	3.50	156.53
20.13	655.63	393.38	2294.705	0.60	3.50	262.25
20.14	779.56	467.74	2634.84	0.60	3.38	311.82
20.15	1456.06	873.64	4499.04	0.60	3.09	582.42
20.16	733.85	440.31	2312.28	0.60	3.15	293.54
20.17	2326.32	1395.79	8142.12	0.60	3.50	930.53
20.18	517.21	310.33	1522.52	0.60	2.94	206.88
20.19	527.15	335.06	1340.24	0.60	2.54	192.09
20.20	612.00	352.22	2142.00	0.60	3.50	259.78
20.21	404.17	242.50	1257.12	0.60	3.11	161.67
20.22	449.5	269.70	1400.68	0.60	3.12	179.80
20.23	637.8	382.68	1830.88	0.60	2.87	255.12

### Blok 20B

Preporučena spratnost bloka 20B:

- p+4, p+5
- maksimalna spratnost p+4

U okviru **bloka 20B** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
20B	20.24	2116
	20.25	2117
	20.26	2118
	20.27	2120
	20.28	2121
	20.29	2122
	20.30	2123/2
	20.31	2123/1, 2123/3

Urbanistički pokazatelji za **blok 20B** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
20b	5433.24	2835.85	0.52	2.97	16113.18	2597.39

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
20.24	506.43	281.55	1126.20	0.56	2.22	224.88
20.25	538.31	322.99	1884.96	0.60	3.50	215.32
20.26	935.15	561.09	3273.03	0.60	3.50	374.06
20.27	422.39	253.43	1478.37	0.60	3.50	168.96
20.28	699.24	419.54	2447.34	0.60	3.50	279.70
20.29	761.69	457.01	2665.92	0.60	3.50	304.68
20.30	314.35	188.61	1100.23	0.60	3.50	125.74
20.31	586.03	351.62	2137.15	0.60	3.50	234.41

### Blok 21

Preporučena spratnost bloka 21:

- p+3, p+5, p+6, p+12
- maksimalna spratnost p+12

U okviru **bloka 21** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
21	21.2	2140, 2141
	21.3	2130
	21.4	2129/2
	21.5	2131
	21.6	2129/1
	21.7	2135
	21.8	2139, deo parcele 2138
	21.9	deo parcele 1446/6, 2128, 2134
	21.10	2126
	21.11	deo parcele 2125
	21.12	deo parcele 2125, 2124/1
	21.13	2124/2
	21.14	2149, 2148, 2147/1, 2147/2, 2127
	21.15	2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158
	21.16	2145/2
	21.17	2145/1
	21.18	2144
	21.19	2143
	21.20	2159





Urbanistički pokazatelji za **blok 21** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
21	18698.97	9698.24	0.52	3.89	72708.24	9000.73

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
21.2	1485.00	891	4887.52	0.60	3.29	594.00
21.3	698.29	418.97	2448.56	0.60	3.51	279.32
21.4	650.45	390.27	2469.08	0.60	3.80	260.18
21.5	423.67	254.20	1694.68	0.60	4.00	169.47
21.6	657.71	394.63	2385.76	0.60	3.50	263.08
21.7	553.03	331.82	2212.12	0.60	4.00	221.21
21.8	1494.42	923.31	6276.56	0.60	3.50	571.11
21.9	1020.11	649.69	3570.39	0.60	3.50	370.42
21.10	998.28	598.97	3493.98	0.60	3.50	399.31
21.11	274.02	164.41	931.85	0.60	3.40	109.61
21.12	448.44	269.06	1589.15	0.60	3.50	179.38
21.13	665.71	399.43	2329.99	0.60	3.50	266.28
21.14	1535.77	921.46	5375.20	0.60	3.50	614.31
21.15	2234.42	1317.09	7820.47	0.59	3.50	917.33
21.16	473.56	284.14	1657.46	0.60	3.50	189.42
21.17	331	198.6	1007.28	0.60	3.04	132.40
21.18	461.7	277.02	1494.64	0.60	3.24	184.68
21.19	461.39	276.83	1410.52	0.60	3.06	184.56
21.20	1228.90	737.34	4301.15	0.60	3.50	491.56

### Blok 22

Preporučena spratnost bloka 22:

- p+5, p+6, p+Mz+9
- maksimalna spratnost p+Mz+9

U okviru **bloka 20A** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
22	22.1	1444, 1446/6, 1443, 1446/7
	22.2	1446/5
	22.3	1446/9, 1446/4

Urbanistički pokazatelji za **blok 22** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
22	16864.78	7835.10	0.54	3.87	53108.21	9029.68

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
22.1	13555.34	6390.9	44736.30	0.47	3.30	7164.44
22.2	1890.34	1134.2	8371.91	0.60	4.43	756.14
22.3	1417.31	0	0.00	0.00	0.00	1417.31



## **Kvart 7 –BLOK 14, BLOK 15, BLOK 16**

U okviru kvarta predviđa se značajniji stepen nove izgradnje, uspostavljanje regulacionih karakteristika bloka kako uz novoformiranu saobraćajnicu, tako i na potezu Slovenske obale, ali i na bočnim stranama blokova u okviru kvarta.

Nova izgradnja u okviru kvarta, odnosi se na uspostavljanje čvršće regulacije prema potezu šetališta i prema novoplaniranoj središnjoj saobraćajnici u okviru bloka 16. Segment uređenog parkovskog prostora definisan u okviru bloka b14 korespondira sa poslovno-komercijalnim objektima u okviru bloka 13.

Položaj građevinskih linija u okviru izgrađenih blokova (b14,15) uglavnom prati ili neznatno odstupa od postojećih, dok se značajniji stepen izgradnje predviđa u okviru bloka b16, sa uspostavljanjem čvršćeg fronta prema okolnim javnim prostorima i za kompaktnom zonom gradnje. Takođe, položaj građevinskih linija omogućavaju formiranje otvorenih prostora kako uz ulične i pešačke tokove (b14,15), tako i u unutrašnjosti bloka (b16).

### **Blok 14**

Preporučena spratnost bloka 14:

- p+2, p+5
- maksimalna spratnost p+5

U okviru **bloka 14** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
14	14.1	2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208/1, 3101
	14.2	2201/1, 2201/2

Urbanistički pokazatelji za **blok 14** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
14	9845.34	4164.97	0.42	2.10	20651.70	5680.37

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
14.1	5106.11	1538.1	9228.60	0.30	1.81	3568.01
14.2	4183.15	2626.87	11423.10	0.60	2.73	1556.28

### **Blok 15**

Preporučena spratnost bloka 15:

- p+1, p+5
- maksimalna spratnost p+5

U okviru **bloka 15** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
15	15	2199, 2173, deo parcele 2174

Urbanistički pokazatelji za **blok 15** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
15	4276.43	2747.75	0.60	2.88	12333.84	1528.68

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
15	4276.43	2747.75	12333.84	0.60	2.88	1528.68





### Blok 16

Preporučena spratnost bloka 16:

- p+1, p+5, p+6, p+7
- maksimalna spratnost p+7

U okviru **bloka 16** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
16	16	2179, 2180, 2177, 2178, 2176, 2175, deo parcela 2200, 2174, 2181/2

Urbanistički pokazatelji za **blok 16** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
16	9175.06	6043.6	0.60	4.18	38332.85	3131.46

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
16	9175.06	6040.65	38332.85	0.60	4.18	3134.41

### Kvart 8 –BLOK 23

Novoformirani kvart je definisan potezom Slovenske obale, Solunskom i ulicom koja prostor razdvaja od prostora nekadašnjeg sajma. U okviru kvarta predviđa se značajniji stepen nove izgradnje, uspostavljanje regulacionih karakteristika bloka kako uz novoformiranu saobraćajnicu, tako i na potezu Slovenske obale i bočnim stranama blokova u okviru kvarta.

Građevinske linije prema uličnim i pešačkim koridorima formiraju se tako što prate liniju regulacije pomenutih tokova. Planom se predviđa gradnja objekata na regulacionoj liniji ili blago povučena od nje, što omogućava formiranje čvršćeg fronta prema glavnim koridorima. Planom se omogućuje formiranje kontinualnog fronta ivične gradnje.

Građevinske linije prema unutrašnjem prostoru, u zavisnosti od stepena izgradnje, formiraju veća ili manja unutrašnja dvorišta.

### Blok 23

Preporučena spratnost bloka 23:

- p, p+4, p+5, p+6, p+7, p+Mz+6, p+Mz+7, p+Mz+8, p+Mz+9
- maksimalna spratnost p+Mz+9

U okviru **bloka 23** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
23	23.1	2164, 2166, 2168, 2171, 2161, 2160
	23.2	deo parcele 2166, 2167, 2169, 2170, 2172
	23.3	2165
	23.4	2163, 2162
	23.5	2139, deo parcele 2138, 2137, 1446/5

Urbanistički pokazatelji za **blok 23** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
23	21291.16	13434.14	0.60	3.78	80404.13	7857.02

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
23.1	15352.01	9584.38	58597.00	0.60	3.82	5767.63
23.2	978.40	587.04	3282.40	0.60	3.35	391.36
23.3	642.82	385.31	2697.17	0.60	4.20	257.51
23.4	6351.85	3811.11	26373.06	0.60	4.15	2540.74
23.5	2152.13	1291.28	7501.40	0.60	3.49	860.85



### **Kvart 9 –BLOK 24, BLOK 26(26A,26B)**

Novoformirani kvart obuhvata prostor nekadašnjeg sajma, definisan novoplaniranom saobraćajnicom kroz središte područja, potezom Slovenske obale, potokom Grđevica i pristupnom ulicom koja prostor razdvaja od susednog kvarta sa zapadne strane. Regulacione i nivelacione karakteristike bloka/kvarta uspostavljene su tako da omogućavaju poprečne prodore i atraktivne vizure kroz područje iz pravca magistrale prema obali.

Težnja je da se planirani sadržaji i fizičke strukture mogle razvijaju u pravcu formiranja budućeg visokokvalitetnog (ekskluzivnog) prostora.

Građevinske linije prema javnom prostoru uglavnom prate liniju regulacije.

Položaj građevinskih linija prema unutrašnjem prostoru omogućava formiranje prodora/prolaza ili unutrašnjih dvorišta (b24), kao i poprečne veze između susednih blokova u okviru kvarta.

S obzirom na planiranu ekskluzivnost sadržaja – hotelski kompleksi sa kongresnim sadržajima, koji i u vizuelnom smislu treba da predstavlja centralni – vizuelni i sadržajni reper područja, predviđa se izgradnja objekata više spratnosti spratnosti. Planirane spratnosti daju mogućnost stepenovanja (razigravanja) prostora po visini.

#### **Blok 24**

Preporučena spratnost bloka 24:  
- p, p+4, p+Mz+3, p+Mz+4, p+Mz+9  
- maksimalna spratnost p+Mz+9

U okviru **bloka24** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
24	24.1	1442/18, deo parcele 1440, 1442/1, 1442/17
	24.2	1442/21, 1442/22, 1442/24

Urbanistički pokazatelji za **blok 24** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
24	15631.00	8886.63	0.57	4.27	66736.38	6744.37

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
24.1	8717.05	5226.97	39258.72	0.60	4.50	3490.08
24.2	6039.05	3659.66	27477.66	0.60	4.50	2379.39

#### **Blok 26A**

Preporučena spratnost bloka 26A:

- p+Mz+3, p+Mz+9
- maksimalna spratnost p+Mz+9

U okviru **bloka 26A** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
26A	26.1	deo parcele 1438/2, 1309/3, deo parcele 1440, 1441, 1442/19

Urbanistički pokazatelji za **blok 26A** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
26a	15319.88	8871.2	0.58	3.51	53956.00	6448.68

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
26.1	15319.88	8871.2	53956.00	0.58	3.51	6448.68





slobode i novoformirane pristupne saobraćajnice kroz središte područja, tako i internih komunikacija u okviru zone.

### Blok 26B

Preporučena spratnost bloka 26B:

- p+Mz+3, p+Mz+9
- maksimalna spratnost p+Mz+9

U okviru **bloka 26B** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
26B	26.2	deo parcele 1442/12, 1442/13, 1442/19, 1442/16, 1442/15, 3066/1

Urbanistički pokazatelji za **blok 26B** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
26B	10989.6	6520.08	0.59	3.62	39802.32	4469.52

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
26.2	10989.6	6520.08	39802.26	0.59	3.62	4469.52

### Kvart 10 – BLOK 27, BLOK 28, BLOK 29

Planiranim rešenjem podržava se osnovna koncepcija i prethodno planski formirane zone sa jasno definisanim pozicijama objekata, pristupa, prilaza. Čvršći regulacioni karakter kvart dobija na delovima prema magistrali (deo bloka 28), blokovima u kojima je predviđen razvoj rekreativnih i zabavnih sadržaja u okviru hotelskog kompleksa.

Građevinske linije se nalaze na regulaciji pristupnih (internih) površina i pešačkih ulica unutar kompleksa, kao i na delovima novoformiranih saobraćajnih pristupa. U odnosu na veće saobraćajne tokove (magistralu i Trg slobode) udaljeni od regulacione linije u meri da omogućavaju formiranje zona stacionarnog saobraćaja ili otvorenih uređenih (zelenih) prostora. Zona gradnje udaljena je od regulacije potoka Grđevica omogućavajući da se formira uređen potez parkovskog zelenila. U okviru predviđenih maksimalnih zona gradnje u okviru blokova 28, 28 i 27, položaj građevinskih linija prati kako liniju regulacije Trga

Položaj građevinskih linija prema unutrašnjem prostoru omogućava formiranje prodora/prolaza ili više mikroambijenata na prostoru kvarta, kao i poprečne veze između susednih blokova u okviru kvarta.

Na posmatranom prostoru kvarta koji čine hotelski kompleksi, planom je predviđena umerena i uravnotežena spratnost objekata, s obzirom na postojeći karakter prostora i tip izgrađene strukture.

Za posmatranu zonu predviđena je izrada Urbanističkog projekta kojim će se bliže definisati funkcionalni i fizički parametri zone.

### Blok 27

Preporučena spratnost bloka 27:

- p+4
- maksimalna spratnost p+4
- 

U okviru **bloka 27** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
27	27.1	deo parcela 1442/12, 1442/13; 1442/14, 1437/3, 1437/2, 1442/10, 1442/11, 1442/9, deo parcele 1442/8, 1437/1, 1438/1, 1442/3, 1442/4, 1445, 1442/3, deo parcele 1446/3

Urbanistički pokazatelji za **blok 27** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
27	20772.65	13624.65	0.60	3.28	68123.25	7148.00

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
27	27081.01	16502.22	82422.10	0.58	2.89	10578.79

**Blok 28**

Preporučena spratnost bloka 28:

- p+4, p+6
- maksimalna spratnost p+6

U okviru **bloka 28** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
28	28.1	deo parcele 1446/2

Urbanistički pokazatelji za **blok 28** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
28	9151.66	4489.4	0.49	2.81	25706.26	4662.26

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
28.1	2891.45	1629.63	11407.41	0.56	3.95	1261.82

**Blok 29**

Preporučena spratnost bloka 29:

- p+1, P+5
- maksimalna spratnost p+5

U okviru **bloka 29** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
29	29.1	deo parcele 1446/1, 1435
	29.2	deo parcele 1446/1, 1436/1, 1436/2, 1436/3, 1442/5, 1442/2, 1442/7, deo parcele 1442/8, 1442/6

Urbanistički pokazatelji za **blok 29** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
29	11599.44	6675.40	0.58	1.93	22273.31	4924.04

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
29.1	4325.47	2595.282	1557.17	0.60	0.60	1730.19
29.2	7228.29	4080.12	20716.14	0.48	2.87	3148.17





**Kvart 11 – BLOK 30, BLOK 31, BLOK 32, BLOK 33, BLOK 34, BLOK 35, BLOK 37, BLOK 38**

Planiranim rešenjem nastavlja podržava se osnovna koncepcija i prethodno planski formirane zone sa jasno definisanim pozicijama objekata, pristupa, prilaza. Čvršći regulacioni karakter kvart dobija prema potezu Jadranskog puta (b30, b38), u blokovima u kojima je predviđen razvoj rekreativnih i zabavnih sadržaja u okviru hotelskog kompleksa prema Slovenskoj obali (b32, b33) i u delu hotelskog kompleksa prema Slovenskoj obali (b35,37).

Građevinske linije se nalaze na regulaciji pristupnih (internih) površina i pešačkih ulica unutar kompleksa, kao i na delovima novoformiranih saobraćajnih pristupa ili blago povučeni od njih. U odnosu na veće saobraćajne tokove (magistralu) udaljeni od regulacione linije u meri da omogućavaju formiranje zona stacionarnog saobraćaja ili rekreativnih i otvorenih uređenih (zelenih) prostora. U okviru predviđenih maksimalnih zona gradnje u okviru blokova 32, 33, 35, 37 i 38 položaj građevinskih linija prati liniju regulacije Slovenske obale i novoformirane pristupne saobraćajnice kroz središte područja.

Položaj građevinskih linija prema unutrašnjem prostoru omogućava formiranje prodora/prolaza ili više mikroambijenata na prostoru kvarta, kao i poprečne veze između susednih blokova u okviru kvarta.

Planom su definisane minimalne i maksimalne zone gradnje koje omogućavaju širok spektar mogućnosti oblikovanja fizičke strukture i stepenovanje kapaciteta izgradnje.

Na posmatranom prostoru kvarta koji čine hotelski kompleksi, planom je predviđena umerena i uravnotežena spratnost objekata, s obzirom na postojeći karakter prostora i tip izgrađene strukture. Izuzetak predstavlja predviđena izgradnja tri objekta tipa „kula“, koji treba da postanu centralni vizuelni reperi područja.

Za posmatranu zonu predviđena je izrada Urbanističkog projekta kojim će se bliže definisati funkcionalni i fizički parametri zone.

**Blok 30**

Preporučena spratnost bloka 30:

- p+4, p+Mz+9
- maksimalna spratnost p+Mz+9

U okviru **bloka 30** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. urbanističke parcele	Br. bloka	Br. katastarske parcele
S1	30	1271/3, 1271/10, 1271/13, 1262, 1271/42, 1271/34, 1271/24, 1271/25, 1271/12, 1271/11, 1271/8, 1271/45, 1271/4, 1271/5, 3074/1, 1271/9, 1271/1, 1271/28, 1264, 1271/27, 1271/26, 1263, 1271/35

Urbanistički pokazatelji za **blok 30** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
30	24426.41	14655.85	0.60	3.46	84441.63	9770.56

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
S1-30	24426.41	14655.85	84441.63	0.60	3.46	9770.56

**Blok 31**

Preporučena spratnost bloka 31:

- p+4
- maksimalna spratnost p+4

U okviru **bloka 31** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. urbanističke parcele	Br. bloka	Br. katastarske parcele
S1	31	1271//36, 1262, 1271/43, 1271/33, 1271/34, 1271/24, 1271/40, 1271/32, 1268, 1271/37, 1271/31

Urbanistički pokazatelji za **blok 31** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
31	15204.39	9122.63	0.60	3.35	50944.50	6081.76

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
S1-31	15204.39	9122.63	50944.50	0.60	3.35	6081.76

**Blok 32**

Preporučena spratnost bloka 32:

- p+5, p+Mz+3, p+Mz+9
- maksimalna spratnost p+Mz+9

U okviru **bloka 32** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. urbanističke parcele	Br. bloka	Br. katastarske parcele
S1	32	1271/37, 1269, 1270, 1271/40

Urbanistički pokazatelji za **blok 32** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
32	13863.18	5632.82	0.60	4.34	60234.65	8230.36

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
32.1	7636.17	1896.61	34362.45	0.60	4.50	5739.56
S1-32	6227.01	3736.21	25872.2	0.60	3.44	2490.80

**Blok 33**

Preporučena spratnost bloka 33:

- p+5
- maksimalna spratnost p+Mz+9

U okviru **bloka 33** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. urbanističke parcele	Br. bloka	Br. katastarske parcele
S1	33	1271/31, 1271/1, 1271/2, 1271/41

Urbanistički pokazatelji za **blok 33** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
33	9022.84	5413.70	0.60	6.01	54226.28	3609.14

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
S1-33	9022.84	5413.70	54226.28	0.60	6.01	3609.14

**Blok 34**

Preporučena spratnost bloka 34:

- p+5
- maksimalna spratnost p+5

U okviru **bloka 34** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. urbanističke parcele	Br. bloka	Br. katastarske parcele
S1	34	1271/41, 1266, 1271/30, 1267, 1271/24

Urbanistički pokazatelji za **blok 34** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
34	6736.41	4041.85	0.60	3.82	25749.10	2694.56

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
S1-34	6736.41	4041.85	25749.10	0.60	3.82	2694.56



**Blok 35**

Preporučena spratnost bloka 35:

- p+4
- maksimalna spratnost p+4

U okviru **bloka 35** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. urbanističke parcele	Br. bloka	Br. katastarske parcele
S1	35	1271/22, 1271/23

Urbanistički pokazatelji za **blok 35** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
35	4698.13	2818.88	0.60	3.36	15767.85	1879.25

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
S1-35	4698.13	2818.88	15767.85	0.60	3.36	1879.25

**Blok 37**

Preporučena spratnost bloka 37:

- p+5
- maksimalna spratnost p+5

U okviru **bloka 37** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. urbanističke parcele	Br. bloka	Br. katastarske parcele
S1	37	1271/16, 1271/23

Urbanistički pokazatelji za **blok 37** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
37	13579.74	8147.84	0.60	3.47	47150.65	5431.90

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
S1-37	13579.74	8147.84	47150.65	0.60	3.47	5431.90

**Blok 38**

Preporučena spratnost bloka 38:

- p+5, p+7
- maksimalna spratnost p+7

U okviru **bloka 38** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. urbanističke parcele	Br. bloka	Br. katastarske parcele
S1	38	1271/24, 1265, 1271/29, 1271/21, 1271/28, 1264, 1271/14, 1271/7, 1271/15, 1271/9, 1271/6

Br. urbanističke parcele	Br. bloka	Br. katastarske parcele
S2	38	1271/20, 1271/19, 1271/16, 1271/9, 1271/6

Urbanistički pokazatelji za **blok 38** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
38	18135.60	10880.69	0.60	3.99	72433.37	7254.91

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
S1-38	10812.39	6487.43	39894.95	0.60	3.69	4324.96
38.1	7323.21	4393.26	32538.42	0.60	4.44	2929.95



## Kvart 12 – BLOK 39, BLOK 40

Planom se, predviđenom izgradnjom na prostoru kvarta/bloka, uspostavlja odnos regulacionih parametara prema glavnim uličnim i pešačkim tokovima koji ga ujedno i formiraju. U zavisnosti od razvoja predviđenih sadržaja i, posledično, stepena izgradnje, regulaciju pomenutih tokova podržavaju objekti veće spratnosti, a formiranje čvrste regulacije ivične gradnje omogućeno je u okviru maksimalne zone gradnje.

Građevinske linije uglavnom prate liniju regulacije. U slučaju izgradnje u okviru maksimalne zone gradnje, pozicija građevinskih linija planiranih objekata omogućuje formiranje kompaktnog otvorenog prostora – pjacete, zelene površine, trga, ...

Na prostoru kvarta/bloka predviđena je mogućnost izgradnje dva objekta tipa kula koji, čine glavne vizuelne repere istočnog dela područja. Izgradnja kula omogućuje oslobađanje partera za razvoj sportsko rekreativnih sadržaja na otvorenom prostoru, uređenje zelenih površina, itd.

S obzirom na planiranu multivalentnost funkcionisanja prostora bloka/kvarta, predviđena je široka skala mogućnosti rasta i razvoja fizičke strukture. Planom se kroz fizički aspekt – izgradnju objekata veće spratnosti - podiže i naglašava atraktivnost prostora koji čini glavnu gradsku kapiju, istočni ulaz u područje.

### Blok 39

Preporučena spratnost bloka 39:

- p+Mz+5, p+Mz+9
- maksimalna spratnost p+Mz+9

U okviru **bloka 39** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
39	39	2903, 2905, 2906, 2907, 2904, deo parcela 1271/16, 3069

Urbanistički pokazatelji za **blok 39** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
39	16754.18	10052.5	0.60	4.50	75393.81	6701.68

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
39.1	16754.18	10052.5	75393.81	0.60	4.50	6701.68

### Blok 40

Preporučena spratnost bloka 40:

- p+Mz+9
- maksimalna spratnost p+Mz+9

U okviru **bloka 40** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
40	40	2908/1, 2908/2, 2909/1, 2909/2, 2910, 2911/1, 2911/2, 2911/3

Urbanistički pokazatelji za **blok 40** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	BRGP /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
40	2781.82	1245.22	0.45	4.50	12518.19	1536.60

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
40.1	2781.82	1245.22	12518.19	0.45	4.50	1536.60





#### 4.2.4 REŠENJE PEJSAŽNOG HORTIKULTURNOG UREĐENJA

##### Pristup formiranju koncepta budućeg razvoja sistema zelenila

Planiranje sistema zelenila centra grada bazira se na formiranju ovog sistema u okviru ukupnog sistema otvorenih prostora na teritoriji grada. Dodatno, otvoreni prostori grada se razvijaju kao deo ukupnog regionalnog sistema otvorenih prostora koji obuhvata sve otvorene prostore različitog stepena izmenjenosti u odnosu na prirodno stanje tj. u odnosu na prirodni predeo. Poseban značaj u integralnom planiranju širih celina imaju veliki, ekološki značajni prostorni sistemi koji pripadaju i gradu i širem regionu - kao što je i *sistem otvorenih prostora*.

Pri planiranju razvoja gradskog sistema otvorenih prostora i maksimizacije njegove ekološke vrednosti povećanjem učešća vegetacije u ukupnoj strukturi otvorenih prostora u gradu (formiranje sistema zelenila) od posebnog je značaja uskladjivanje razvoja ovog sistema sa prirodnom osnovom razvoja. U tom smislu kvalitet mreža otvorenih prostora sa ekološkog aspekta podrazumeva:

- *isticanje strukture pejzaža Budve, razvoj i isticanje specifičnosti urbanih predela*
- *razvoj specifičnog sistema otvorenih prostora grada s obzirom na karakteristike podneblja (klimatski, mikroklimatski uslovi) i pojedinih predela grada (morfologija, pedološki sastav tla, ...)*
- *poštovanje ekoloških principa lociranja pojedinih kategorija otvorenih prostora:*
  - *poštovanje principa formiranja kontinualnih zelenih pojaseva,*
  - *ostvarivanje kontinuiteta ozelenjenih otvorenih prostora,*
  - *načini uređivanja i korišćenja rekreativnih prostora,...*

Medjutim, kvalitet mreže otvorenih prostora grada uslovljen je ne samo prirodnim predelom kao bazom za razvoj već i ekološkim svojstvima vangradskog otvorenog prostora. Ovaj uticaj se ostvaruje posredno i neposredno.

1) Posredni uticaj se sagledava kroz karakteristike otvorenog prostora u gradskom okruženju koje utiču na kvalitet komponenti životne sredine u gradu i time i na kvalitet urbane rekreacije.

2) Neposredni uticaj na kvalitet otvorenih prostora grada ostvaruje se kroz postojanje, kvalitet i mogućnost uspostavljanja regionalnih koridora otvorenih prostora, tj. kontinuitet i kvalitet ekosistema mora, potoka i suvozemnih koridora živog sveta. Mogućnosti formiranja ovih koridora su različite u novim ili već postojećim naseljima.

##### Ciljevi razvoja

Strategije razvoja sistema zelenila korespondiraju sa tri osnovna cilja razvoja:

1. Unapredjenje kvantitativne i kvalitativne zastupljenosti zelenila u Budvi
2. Uspostavljanje kontinualnog sistema zelenila unutar grada povezanog sa regionalnim sistemom zelenila.
3. Zaštita i afirmacija prostora posebnih prirodno-ekoloških i estetskih vrednosti

U okviru njih se formulišu i posebni ciljevi razvoja zelenila u Budvi kao i akcije za njihovu realizaciju:

##### 1. Unapredjenje kvantitativne i kvalitativne zastupljenosti zelenila

- Očuvanje i unapredjenje kvaliteta uređenosti i opremljenosti postojećih javnih zelenih površina
  - uvođenje sadržaja u postojeće javne zelene površine
  - uređenje postojećih zelenih površina
- Razvoj novih zelenih površina u skladu sa prostornim mogućnostima
  - u procesu urbane obnove formirati nove manje zelene površine i linijsko zelenilo
  - gradske neuređene površine koje nisu namenjene izgradnji urediti kao javne zelene površine ...
  - obezbedjenje zaštitnog zelenila (drvoređi) uz magistralni put i novi bulevar

##### 2. Zaštita i afirmacija prostora posebnih prirodno-ekoloških i estetskih vrednosti

- Zaštita svih unutargradskih zelenih površina u njihovim postojećim granicama
  - zaštita javnih zelenih površina
  - saniranje priobalnih područja
- Korišćenje svojstava urbanih predela Budve kao polazne osnove u stvaranju, razvoju i vrednovanju funkcionalno - prostornih mreža zelenih površina u gradu.
  - uređivanje priobalja kao zelenih koridora
  - zaštita predela posebnih odlika: arheoloških nalazišta, parkova, starog grada

##### Posebni zadaci u implementaciji:

- Podsticanje učešća lokalne zajednice u planiranju, projektovanju, realizaciji i održavanju zelenih površina.
- Podsticanje različitih oblika investiranja u projektovanje, realizaciju i održavanje zelenih površina.



## Koncept organizacije sistema zelenila

Koncepcija razvoja sistema zelenila zasniva se na :

a) analizi urbanih predela u smislu

- identifikacije postojećih uredjenih zelenih površina
- procene prirodnih resursa i prostornih potencijala područja sa stanovišta pogodnosti za odmor i rekreaciju
- procene vizuelno vrednih ambijentalnih celina

b) identifikaciji vrste i intenziteta uticaja namene prostora na funkcionisanje i sliku grada

c) identifikaciji konflikata između različitih namena prostora kao i definisanju mera za minimizaciju negativnih uticaja na zaštitu prirodnih vrednosti i komponenti prirode u gradu.

## Struktura zelenih površina

Struktura zelenih površina određena je prema njihovoj osnovnoj funkciji i položaju u gradskom tkivu.

Razlikujemo javne komunalne i privatne uredjene zelene površine

### 1) Javne komunalne površine

- javne uredjene zelene površine
- parkovi
- grupacije drveća
  
- linearno zelenilo-drvoređi : palmi  
čempresa  
listopada
- trgovi
- natkriveni trgovi
- crkveni objekti igroblja

### 2) Privatne uredjene zelene površine

- privatno uredjeno zelenilo ( bašte i dvorišta)

Konceptom se realizuju dve osnovne vrste planskih aktivnosti: zaštita i unapredjenje postojećeg zelenog fonda grada i uredjenje novih zelenih površina.

## A) Zaštita i unapredjenje postojećeg zelenog fonda

Zaštita postojećeg fonda zelenih površina grada i njihovo unapredjenje rekonstrukcijom, uklanjanjem privremenih objekata i zamenom biljnog fonda vrši se registrovanjem tih površina, formiranjem katastra zelenih površina grada i njihovom valorizacijom stanja. Postojeće zelene površine prikazane u planu su fiksne kao površina ali se mogu unapredjivati u okviru svoje tipologije ili se mogu menjati u okviru tipologije zelenih površina

Unapredjenje postojećih zelenih površina bi trebalo da predstavlja prioritet i primarnu fazu realizacije plana. Ove akcije se pre svega odnose na

- *Zaštitu prostora primarnog ekološkog/estetskog značaja*
- *Uvođenje sadržaja u postojeće javne zelene površine*
- *Uređenje zelenih površina*

### a) Zaštita prostora primarnog ekološkog/estetskog značaja

Prioritetno je zaštititi postojeće velike gradske zelene površine primarnog ekološkog i estetskog značaja za grad. Uslove uređivanja i građenja prilagoditi očuvanju, unapređenju i afirmacij njihovih ekološke vrednosti. Obezbediti povezivanje sa vangradskim pejzažem i kontinuitet otvorenih prostora grada i regiona. Takođe je potrebno posebno negovati i čuvati postojeće *gradske parkove i skverove* kao prostore ekoloških i estetskih unapređenja slike grada i gradskog pejzaža.

### b) Uređenje zelenih površina

Brojni javni i privatni zeleni prostori zahtevaju dodatno uređenje. Adekvatnim uređenjem i održavanjem značajno se unapređuju estetski kvaliteti grada i svest građana o vrednosti zelenih prostora. To se pre svega odnosi na:

- rekonstrukciju i opremanje javnih gradskih prostora (parkovi, trgovi...)
- uređenje stambenih blokova uz istovremeno podsticanje lokalnog stanovništva da se sami brinu i uređuju sopstveno okruženje, kao i uvođenje eventualnih restriktivnih mera
- uređenje prilaznih puteva području Budva-centar





## **B) Uređivanje novih zelenih površina**

Mogućnosti uvođenja novih zelenih (rekreativnih) prostora i sadržaja sagledane su kroz:

- Uvećanje zelenila u javnim prostorima
- Uvećanje zelenila u privatnim prostorima
- Mogućnost uspostavljanja kontinuiteta zelenila unutar grada
- Mogućnost uvođenja novih gradskih sadržaja koji podrazumevaju intenzivno ozelenjavanje i/ili očuvanje prirode kroz adekvatno korišćenje

### **a) Uvećanje zelenila u javnim prostorima**

Uvećanje fonda zelenila u javnim prostorima može se ostvariti na različite načine:

- Ozelenjavanjem površina, uređivanjem novih parkova i ozelenjenih javnih prostora u pojedinim područjima kojima postoji jasno izražen deficit i u kojima bi ovi prostori mogli postati kohezivni element lokalne zajednice, tj. mesto okupljanja. To je bitno i kada je reč o četvrtima pretežno individualnog stanovanja
- Nove zelene površine mogu se ostvariti i adekvatnim izborom podloge za parking površine
- Uvođenje novih drvoreda u svim ulicama u kojima je to moguće ostvariti u skladu sa dimenzijama ulice (izbor jednostrani ili dvostruki drvored) i njenom orijentacijom (drvored ne postavljati na severnoj strani u blizini objekta).
- Uvođenje alternativnih vidova ozelenjavanja u ulicama u kojima se zbog ograničenja nije moguće realizovati drvored (žardinjere, puzavice...)
- Realizacija zaštitnog i izolacionog zelenila

### **b) Uvećanje zelenila u privatnim prostorima**

- Uvećanje fonda zelenila u privatnim prostorima zavisi od podsticanja lokalnog stanovništva i institucija na uređivanje i održavanje zelenih površina u okviru sopstvenih parcela. Takođe se povećanje zelenog fonda može ostvariti aktiviranjem i ozelenjavanjem terasa i ravnih krovova.
- Planiranje novih gradskih sadržaja treba ostvariti integralno sa potrebom za ostvarenjem adekvatne zastupljenosti zelenila u njima. U tom smislu je poželjno ostvarivanje određeni standarda zastupljenosti zelenih površina u odnosu na izgrađene i popločane površine na parceli.

### **c) Mogućnost uspostavljanja kontinuiteta zelenila unutar grada**

Uspostavljanje prostornog i funkcionalnog kontinuiteta zelenih prostora predstavlja zahtev čija realizacija vodi velikom broju benefita. U uslovima urbane obnove i nemogućnosti realizacije većih otvorenih prostora u centralnim gradskim zonama uspostavljanje "zelenih koridora i povezujućeg zelenila", omogućava i bolje povezivanje sa prigradskim parkovima i vangradskim pejzažem. Navedene putanje mogu imati različite širine u zavisnosti od sadržaja sa kojim se povezuju. Njihovo lociranje, dimenzionisanje i oblikovanje treba da bude takvo da formiraju povezani sistem otvorenih prostora uz zahtev da budu funkcionalni, bezbedni, fleksibilni i da omogućavaju višestruko i višenamensko korišćenje. Razvijaju se kao deo sistema otvorenih prostora sa rekreativnom funkcijom.

Poželjno je da ovi ozelenjeni prostori budu *međusobno povezani u sistem* koji je takođe *povezan sa vangradskim prirodnim pejzažem*. Takođe izuzetno je važno da budu *strateški dobro locirani* na obodima brda i u pravcu duvanja preovlađujućih vetrova i da obezbeđuju adekvatno provetranje grada.

## **USLOVI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA**

### **Javne zelene površine**

Gradske zelene površine se uređuju i opremaju u zavisnosti od vrste, značaja, realizovanih/planiranih sadržaja, intenziteta korišćenja, planiranog stepena uređivanja i održavanja.

- **Objekti pejzažne arhitekture** - Parkovi se primarno koriste za odmor, šetnju, zabavu i igru. Uređuju se u zavisnosti od vrste, značaja i gravitacionog područja.

#### **1) Rekonstrukcija postojećih parkova**

- pri rekonstrukciji postojećih parkova potrebno je sačuvati park u postojećim granicama. Takođe, neplanska izgradnja objekata u parku nije dozvoljena.
- ***Dozvoljeni radovi*** u postojećim parkovima: sanitarna seča stabala, rekonstrukcija i podizanje novih cvetnjaka i vrtno-arhitektonskih elemenata, fontana, nova sadnja, rekonstrukcija staza i postojećih legalno podignutih objekata, rekonstrukcija i popravka sportskih objekata i dečijih igrališta, ograđivanje parka prema urbanističkoj dokumentaciji.
- ***Opremanje parka***: parkove treba opremiti standardnom infrastrukturom i sistemom za navodnjavanje

#### **2) Realizacija novih parkova**

- obezbediti adekvatne pristupe i obeležavanje parka. Sadržaje odabirati tako da se zadovolje potrebe različitih kategorija stanovnika i grupisati tako da se izbegavaju konflikti u korišćenju prostora. Težiti višenamenskom korišćenju izgrađenih otvorenih i zatvorenih prostora. U parku mogu da budu podignuti sledeći zatvoreni objekti: ugostiteljski objekti sa otvorenim baštama, prateći objekti sadržaja sporta i kulutre, objekti u funkciji održavanja parka, muzički/umetnički paviljoni i izložbeni objekti, informativni punktovi, infrastrukturni i sanitarni objekti od opšteg interesa utvrđeni na osnovu zakona. Objekti mogu da zauzmu maksimalno 5% teritorije. Sadni materijal prilagoditi uslovima staništa.

- **Trgovi, skverovi**: Trgovi i skverovi se uređuju kao prostori koji treba da omoguće okupljanje, druženje, zabavu i relaksaciju građana. Uređuju se sa tendencijom maksimiziranja estetskih i ekoloških kvaliteta otvorenih prostora kao prostori u kojima je potrebno obezbediti: adekvatnu opremljenost i izbor materijala, adekvatno održavanje i korišćenje, adekvatnu zastupljenost različitih oblika vegetacije, zaštitu čoveka od zagađenja, buke, vetra, pregrevanja, padavina, kao i adekvatne mikroklimatske uslove. Neplanska izgradnja objekata nije dozvoljena. Postavljanje privremenih objekata u funkciji pojedinih događaja (prezentacije, koncerti, predstave...) dozvoljava se isključivo opštinskom odlukom.

- **Drvoredi**: Postojeće drvorede treba zadržati uz postepenu zamenu presterelih i suvih stabala i proširiti mrežu drvoreda gde god je moguće, tj gde je profil ulice preko 12m. U ulicama definisanim planom kao i u glavnim trgovačkim ulicama sa širinom trotoara većom od 2m obavezno podizati drvorede. Vrste prilagoditi visini zgrada i lokalnim uslovima. Sadnju uskladiti sa orijentacijom ulice a rastojanja između sadnica prilagoditi vrsti drveća u drvoredu i stanišnim uslovima. Sagledati mogućnosti sadnje u jednosmernim, pešačkim ulicama i zonama. Duž novih saobraćajnica planirati drvorede, sadnice na najmanjem rastojanju od 5m, predvideti sadnju školovanih sadnica. Dozvoljeni radovi u postojećim



drvoredima su : uklanjanje suvih i bolesnih stabala , uklanjanje u slučaju opšteg interesa utvrđenog na osnovu zakona, sadnje novog drveća i nege stabala.

Zelenilo integrisano u ostale namene

- Kod planiranja i izgradnje novih *poslovnih objekata u komercijalnim zonama* potrebno je iskoristiti sve mogućnosti za formiranje novih pratećih zelenih površina, kao što je prostor ispred objekta, ulični prostor, atrijumski prostor, intenzivno i ekstenzivno ozelenjene krovove, vertikalno zelenilo i dr. Nedostatak kvantiteta nadoknaditi kvalitetom i visokim standardom održavanja zelenih površina. Krovne površine podzemnih garaža urediti kao pešačke površine sa značajnim učešćem intenzivnog i ekstenzivnog krovnog zelenila. Ako se niski delovi (suteren ili prizemlje) zgrada pokriju slojem zemlje debljim od 60 cm i trajno ozelene, takve površine se ne računaju kao zemljište pod objektom pri izračunavanju procenta izgrađenosti. U okviru plana predviđe se krovno ozelenjavanje tri gradske garaže, posebno one koja je u bloku br.28.
- Planiranim intervencijama predvideti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina. Višenamensko korišćenje planirati u zonama grada koje su deficitarne sa zelenim površinama kao i uz objekte kulture i škole.
- Procenat učešća otvorenih i zelenih površina prilagoditi raspoloživom prostoru i vrsti specijalizovanog centra. Visok procenat zelenila planirati posebno uz škole i dečije ustanove, objekte uprave i kulture, oko verskih objekata, zdravstvenih centara. Uz pomoć zelenila rešavati vizuelne konflikte sa susednim namenama kao i zaštitu od prašine i buke.
- U novim pešačkim zonama predvideti podizanje novih drvoreda, zelenih baštica, žardinjera, vertikalnog zelenila i vodene efekte. Rešenje prilagoditi širini ulice, mikroklimatskim uslovima i stalnim koridorima senke.

br. bloka	P bloka	privatno zelenilo		javno komunalno zelenilo		ukupna površina zelenila	
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
1	47356.72	0.00	0.00	18884.35	39.88	18884.35	39.88
2	3153.10	0.00	0.00	1293.92	41.04	1293.92	41.04
3	15223.59	8236.18	54.10	2464.73	16.19	10700.91	70.29
4	7352.87	3769.74	51.27	828.71	11.27	4598.45	62.54
5	23547.42	6467.56	27.47	6283.70	26.69	12751.26	54.15
6	7675.47	301.45	3.93	4849.64	63.18	5151.09	67.11
10	21622.80	0.00	0.00	12300.60	56.89	12300.60	56.89
11	23062.05	0.00	0.00	3567.12	15.47	3567.12	15.47
12	12142.78	1680.31	13.84	5002.41	41.20	6682.72	55.03
13	28017.69	2896.35	10.34	6511.50	23.24	9407.85	33.58
14	9845.34	0.00	0.00	5680.28	57.70	5680.28	57.70
15	5202.31	0.00	0.00	2654.25	51.02	2654.25	51.02
16	9175.06	0.00	0.00	3108.24	33.88	3108.24	33.88
17	11309.17	5561.30	49.18	0.00	0.00	5561.30	49.18
18	3606.27	0.00	0.00	2231.40	61.88	2231.40	61.88
19	4782.75	2917.44	61.00	89.26	1.87	3006.70	62.87
20	23731.08	14045.13	59.18	446.78	1.88	14491.91	61.07
21	18698.97	5958.75	31.87	1115.80	5.97	7074.55	37.83
22	16864.88	0.00	0.00	11739.11	69.61	11739.11	69.61
23	21291.16	0.00	0.00	7344.34	34.49	7344.34	34.49
24	15631.01	0.00	0.00	6044.45	38.67	6044.45	38.67
26	26309.48	0.00	0.00	16043.58	60.98	16043.58	60.98
27	20772.65	0.00	0.00	7142.77	34.39	7142.77	34.39
28	9151.66	0.00	0.00	5983.39	78.05	7142.77	78.05
29	11599.44	0.00	0.00	4066.63	51.58	5983.39	51.58
30	24426.41	0.00	0.00	4618.11	16.65	4066.63	16.65
31	15204.39	0.00	0.00	8602.60	30.37	4618.11	30.37
32	13869.20	0.00	0.00	8152.57	62.03	8602.60	62.03
33	9022.84	0.00	0.00	5516.04	61.13	5516.04	61.13
34	6737.32	0.00	0.00	2881.09	42.76	2881.09	42.76
35	4703.31	0.00	0.00	2832.61	60.23	2832.61	60.23
37	13579.38	0.00	0.00	9079.95	66.87	9079.95	66.87
38	17980.96	0.00	0.00	8747.36	48.65	8747.36	48.65
39	16754.18	0.00	0.00	8747.36	52.21	8747.36	52.21
40	2781.82	0.00	0.00	1536.61	55.24	1536.61	55.24





UPOREDNA TABELA POSTOJEĆEG I PLANIRANOG STANJA ZELENILA PO BLOKOVIMA

broj bloka		P bloka		privatno zelenilo		javno komunalno zelenilo		ukupna površina zelenila	
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	
1	postojeće stanje	47356.72	1983.00	4.19	10217.00	21.57	12200.00	25.76	
	planirano stanje	47356.72	0.00	0.00	18884.35	39.88	18884.35	39.88	
2	postojeće stanje	3153.10	0.00	0.00	1205.00	38.22	1205.00	38.22	
	planirano stanje	3153.10	0.00	0.00	1293.92	41.04	1293.92	41.04	
3	postojeće stanje	15223.59	9673.00	63.54	0.00	0.00	9673.00	63.54	
	planirano stanje	15223.59	8236.18	54.10	2464.73	16.19	10700.91	70.29	
4	postojeće stanje	7352.87	1016.70	13.83	936.00	12.73	1952.70	26.56	
	planirano stanje	7352.87	3769.74	51.27	828.71	11.27	4598.45	62.54	
5	postojeće stanje	23547.42	6566.00	27.88	3949.00	16.77	10515.00	44.65	
	planirano stanje	23547.42	6467.56	27.47	6283.70	26.69	12751.26	54.15	
6	postojeće stanje	7675.47	0.00	0.00	3627.78	47.26	3627.78	47.26	
	planirano stanje	7675.47	301.45	3.93	4849.64	63.18	5151.09	67.11	
10	postojeće stanje	21622.80	0.00	0.00	10294.00	47.61	10294.00	47.61	
	planirano stanje	21622.80	0.00	0.00	12300.60	56.89	12300.60	56.89	
11	postojeće stanje	23062.05	9387.63	40.71	3521.00	15.27	12908.63	55.97	
	planirano stanje	23062.05	0.00	0.00	3567.12	15.47	3567.12	15.47	
12	postojeće stanje	12142.78	2649.00	21.82	3007.00	24.76	5656.00	46.58	
	planirano stanje	12142.78	1680.31	13.84	5002.41	41.20	6682.72	55.03	
13	postojeće stanje	28017.69	0.00	0.00	6983.00	24.92	6983.00	24.92	
	planirano stanje	28017.69	2896.35	10.34	6511.50	23.24	9407.85	33.58	
14	postojeće stanje	9845.34	0.00	0.00	5781.21	58.72	5781.21	58.72	
	planirano stanje	9845.34	0.00	0.00	5680.28	57.70	5680.28	57.70	
15	postojeće stanje	5202.31	0.00	0.00	2831.66	54.43	2831.66	54.43	
	planirano stanje	5202.31	0.00	0.00	2654.25	51.02	2654.25	51.02	
16	postojeće stanje	9175.06	0.00	0.00	872.00	9.50	872.00	9.50	
	planirano stanje	9175.06	0.00	0.00	3108.24	33.88	3108.24	33.88	
17	postojeće stanje	11309.17	6409.00	56.67	0.00	0.00	6409.00	56.67	
	planirano stanje	11309.17	5561.30	49.18	0.00	0.00	5561.30	49.18	
18	postojeće stanje	3606.27	1827.44	50.67	0.00	0.00	1827.44	50.67	
	planirano stanje	3606.27	0.00	0.00	2231.40	61.88	2231.40	61.88	
19	postojeće stanje	4782.75	2755.89	57.62	0.00	0.00	2755.89	57.62	
	planirano stanje	4782.75	2917.44	61.00	89.26	1.87	3006.70	62.87	
20	postojeće stanje	23731.08	14699.28	61.94	0.00	0.00	14699.28	61.94	
	planirano stanje	23731.08	14045.13	59.18	446.78	1.88	14491.91	61.07	
21	postojeće stanje	18698.97	10897.53	58.28	1678.00	8.97	12575.53	67.25	
	planirano stanje	18698.97	5958.75	31.87	1115.80	5.97	7074.55	37.83	

broj bloka		P bloka		privatno zelenilo		javno komunalno zelenilo		ukupna površina zelenila	
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	
22	postojeće stanje	16864.88	0.00	0.00	13814.55	81.91	13814.55	81.91	
	planirano stanje	16864.88	0.00	0.00	11739.11	69.61	11739.11	69.61	
23	postojeće stanje	21291.16	717.00	3.37	3743.00	17.58	4460.00	20.95	
	planirano stanje	21291.16	0.00	0.00	7344.34	34.49	7344.34	34.49	
24	postojeće stanje	15631.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	planirano stanje	15631.01	0.00	0.00	6044.45	38.67	6044.45	38.67	
26	postojeće stanje	26309.48	0.00	0.00	8756.74	33.28	8756.74	33.28	
	planirano stanje	26309.48	0.00	0.00	16043.58	60.98	16043.58	60.98	
27	postojeće stanje	20772.65	0.00	0.00	7525.11	36.23	7525.11	36.23	
	planirano stanje	20772.65	0.00	0.00	7142.77	34.39	7142.77	34.39	
28	postojeće stanje	9151.66	0.00	0.00	7267.13	79.41	7267.13	79.41	
	planirano stanje	9151.66	0.00	0.00	5983.39	78.05	7142.77	78.05	
29	postojeće stanje	11599.44	0.00	0.00	4497.35	38.77	4497.35	38.77	
	planirano stanje	11599.44	0.00	0.00	4066.63	51.58	5983.39	51.58	
30	postojeće stanje	24426.41	0.00	0.00	11617.21	47.56	11617.21	47.56	
	planirano stanje	24426.41	0.00	0.00	4618.11	16.65	4066.63	16.65	
31	postojeće stanje	15204.39	0.00	0.00	6096.71	40.10	6096.71	40.10	
	planirano stanje	15204.39	0.00	0.00	8602.60	30.37	4618.11	30.37	
32	postojeće stanje	13869.20	0.00	0.00	4133.83	29.81	4133.83	29.81	
	planirano stanje	13869.20	0.00	0.00	8152.57	62.03	8602.60	62.03	
33	postojeće stanje	9022.84	0.00	0.00	2028.74	22.48	2028.74	22.48	
	planirano stanje	9022.84	0.00	0.00	5516.04	61.13	5516.04	61.13	
34	postojeće stanje	6737.32	0.00	0.00	1663.78	24.69	1663.78	24.69	
	planirano stanje	6737.32	0.00	0.00	2881.09	42.76	2881.09	42.76	
35	postojeće stanje	4703.31	0.00	0.00	3830.06	81.43	3830.06	81.43	
	planirano stanje	4703.31	0.00	0.00	2832.61	60.23	2832.61	60.23	
37	postojeće stanje	13579.38	0.00	0.00	5300.19	39.03	5300.19	39.03	
	planirano stanje	13579.38	0.00	0.00	9079.95	66.87	9079.95	66.87	
38	postojeće stanje	17980.96	0.00	0.00	3599.05	20.02	3599.05	20.02	
	planirano stanje	17980.96	0.00	0.00	8747.36	48.65	8747.36	48.65	
39	postojeće stanje	16754.18	0.00	0.00	5963.00	35.59	5963.00	35.59	
	planirano stanje	16754.18	0.00	0.00	8747.36	52.21	8747.36	52.21	
40	postojeće stanje	2781.82	0.00	0.00	2572.71	92.48	2572.71	92.48	
	planirano stanje	2781.82	0.00	0.00	1536.61	55.24	1536.61	55.24	





Karta planiranog pejzažnog i hortikulturnog uređenja

# REŠENJE PEJZAŽNOG I HORTIKULTURNOG UREĐENJA



R 1:1000

## LEGENDA

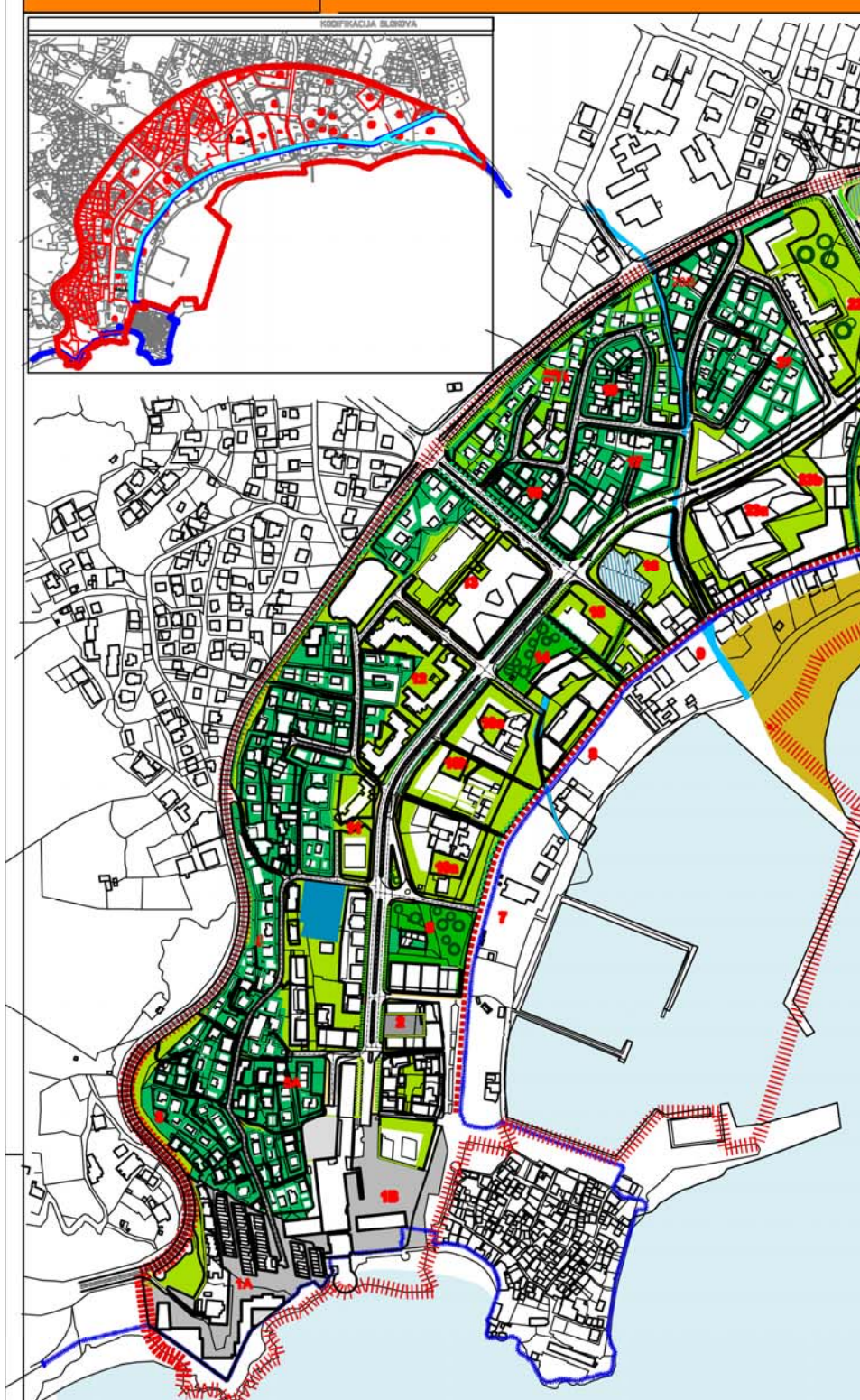
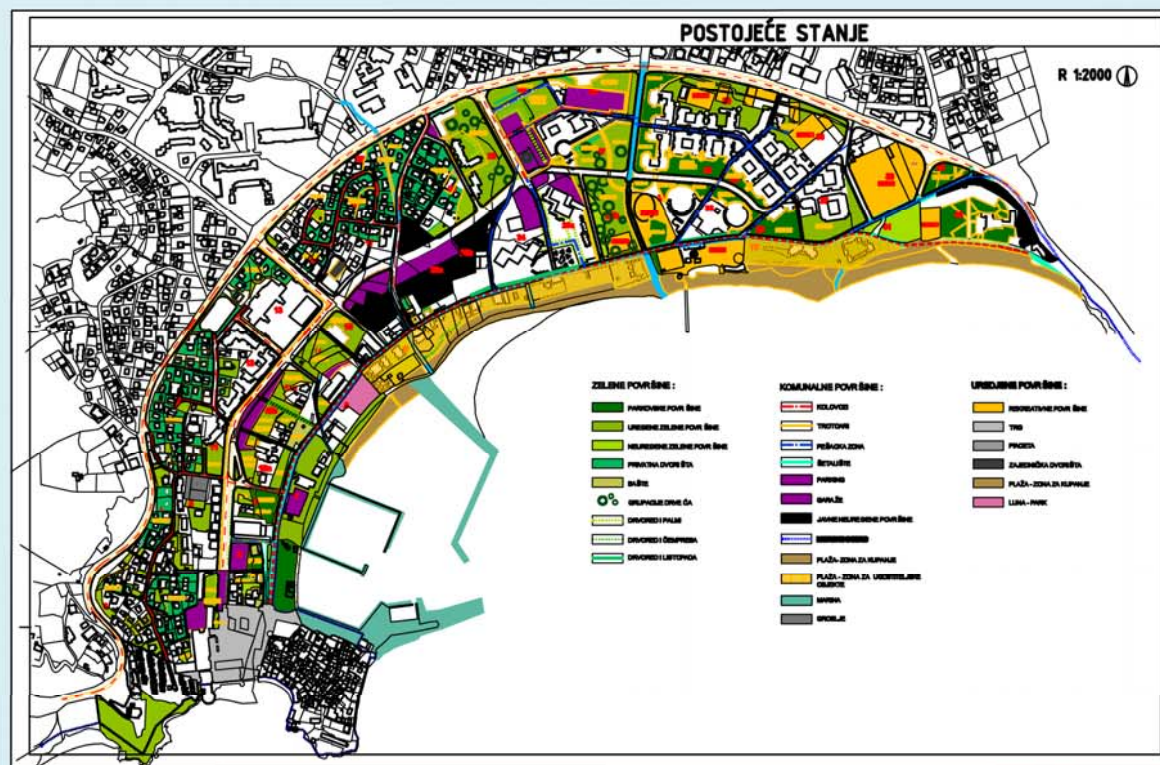
### ZELENE POVRŠINE : JAVNE KOMUNALNE POVRŠINE :

- JAVNE UREĐENE ZELENE POVRŠINE
- PARK
- GRUPACIJE DRVEĆA
- DRVORED PALM
- DRVORED ČEMPRESA
- DRVORED LISTOPADA
- TRG
- PIACETA
- NATKRIVEN TRG
- TROTOARI
- JAVNE GARAŽE
- CRKVENI OBJEKTI I GROBLJA

### PRIVATNE UREĐENE ZELENE POVRŠINE :

- PRIVATNE UREĐENE ZELENE POVRŠINE
- GRANICA PLANA
- MORSKO DOBRO
- RIVA
- POTOK
- MORE
- PLAŽA

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <b>ZELENE POVRŠINE :</b>   | <b>KOMUNALNE POVRŠINE :</b>  | <b>UREĐENE POVRŠINE :</b>  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #008000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> PAVILJONSKA POVRŠINA      | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> KULIS                         | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> REKREATIVNE POVRŠINE      |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> UREĐENE ZELENE POVRŠINE   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> TROTOAR                       | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #D3D3D3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> TRG                       |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00FF00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> NEUREĐENE ZELENE POVRŠINE | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> PEVAČKI ZID                   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #D3D3D3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> PIACETA                   |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #008000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> PAVILJONSKA POVRŠINA      | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> BIVULJE                       | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #D3D3D3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> NATKRIVEN TRG             |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #008000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> BIVULJE                   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> SVAJLE                        | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> TROTOARI                  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> GRUPACIJE DRVEĆA                 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> JAVNE UREĐENE ZELENE POVRŠINE | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> JAVNE GARAŽE              |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> DRVORED PALM                                  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> NEUREĐENE ZELENE POVRŠINE     | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> CRKVENI OBJEKTI I GROBLJA |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> DRVORED ČEMPRESA                              | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> PLAŽA - ZONA ZA UREĐENJE      | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> MORSKO DOBRO              |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> DRVORED LISTOPADA                            | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> PLAŽA - ZONA ZA REKREACIJU    | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> POTOK                     |
|  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> BIVULJE                       | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> MORE                      |
|  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> SVAJLE                        | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> PLAŽA                     |



BUDVA - centar  
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

PA. REŠENJE PEJZAŽNOG I HORTIKULTURNOG UREĐENJA  
R 1:1000





### 4.3 OSTVARENI KAPACITETI I GUSTINE

Pristup bilansiranju ostvarenih gustina, zahteva složenost ekvivalentnu složenosti procesa razvoja koji se odvija na području Budve, kao jedne od najatraktivnijih lokacija.

Već u planu višeg reda GUP-a, konstatovano je da se razvoj Budve u poslednjih dvadesetak godina tekao, bar u sferi stanovanja (a indirektno u sferi nekih vidova turizma) potpuno drugačije nego što je to preporučivano normativima iz urbanističkih planova. Funkcija turizma prožima celu teritoriju Budve i Bečića, tako da je teško govoriti o čistim stambenim zonama.

U tom smislu, takođe u okviru GUP-a se konstatuje: „ To je i razlog da se kroz preporuke za izradu planova nižeg reda ( DUP-ova i UP-a), kao i kroz preporuke za dalju izgradnju, moraju se preispitati svi urbanistički normativi, koji uobičajeno važe i primenjuju se za gradska naselja“.

U tom smislu preporučuju se sledeći normativi za gustine stanovanja na području Budve:

stanovanje niskih gustina.....100-140st/ha, za 2015. 120st/ha

stanovanje srednjih gustina .....160-220st/ha, za 2015. 180st/ha

stanovanje većih gustina .....240-400st/ha, za 2015. 320st/ha

Za veličinu prosečnog domaćinstva preporučuje se 3,08 članova prema popisu iz 2003.god. i 3,5 za plansko prosečno domaćinstvo.

Osnovno opredeljenje po GUP-u, a takođe i po DUP-u, je povećanje komfora, pa se kao obračunska jedinica za usvajanje broja stambenih jedinica usvojena je veličina od 110m<sup>2</sup> BRGP za viši standard koji u novogradnji treba da bude preovlađujući (citati iz GUP-a, str.132).

Za turističke standarde, a prema analizi normativa koji proizilaze i „pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ ( Službeni list RCG, br 23/2005), usvojen je normativ od 60m<sup>2</sup>/po jednom krevetu, svih sadržaja potrebnih za savremeni hotelsko-ugostiteljski kompleks ili objekat.

U cilju što jasnijeg preciziranja područja na koji se vrši bilansiranje gustina, prepoznate su 4 prostrane zone i to:

- zona 1, u kojoj je preovlađujuće stanovanje srednjih gustina sa manjim delom stanovanja veće gustine i mešovitog stanovanja.
- zona 2 u kojoj preovlađuje stanovanje srednjih gustina a zastupljeno je i stanovanje većih gustina kao i mešovito stanovanje.
- zona 3 je zona u kojoj su uglavnom zastupljene turistička namena i javni sadržaji dok se u jednom delu pojavljuje i mešovito stanovanje.
- zona 4 je zona pretežno turistističkih sadržaja.
- Zona 5, zona područja obale i plaža. (Vidi sliku: Karta zona-Urbanistički pokazatelji-Gustina stanovanja).

Polazeći od preporuke GUP-a, izvršeno je bilansiranje:

- gustine stanovanja na osnovu planom ostvarenih stalnih stanovnika sa veličinom prosečne porodice od 3,5 članova.
- gustine turista na osnovu planom ostvarenih povremenih korisnika –turista.

Bilansiranje je kako preporučuje GUP izvršeno na tri osnovna prostorna nivoa:

- nivo urbane parcele za broj stanovnika i turista kao i bruto korisničku površinu.
- nivo definisanih zona i namena
- nivo centra Budve koji obuhvata celo područje, sa i bez područja priobalja.

**Proračun je izvršen po sledećoj proceduri:**

1. korak – izračunate su bruto razvijene građevinske površine u okviru urbanističkih parcela
2. korak – Izračunata je korisnička površina tako što je BRGP urbanističke parcele, umanjena u više iteracija:

I iteracija:

-umanjenje za 10-20% za građevinske elemente i obavezne zajedničke komunikacije, pri čemu je usvojeno da je to:

- za stanovanje malih gustina .....10%
- za stanovanje srednjih gustina.....12%
- za stanovanje većih gustina .....15%
- za turističke sadržaje .....20%

II iteracija:

Izvršena je korekcija korisničke površine kod stambenih namena sa korekcijom uticaja kompatibilnih funkcija (programsko opredeljenje DUP-a) i to prema sledećim procentima:

stanovanje turizam

- višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima.....15%.....25%
- apartmansko stanovanje.....20%.....30%
- komercijalni sadržaji sa stanovanjem.....15%.....20%
- komercijalne delatnosti-poslovni sadržaji.....25%.....35%
- uslužne delatnosti.....10%.....15%
- kulturno-zabavni sadržaji.....10%.....20%
- upravne funkcije.....10%.....15%

3. korak:

Kod stambenih funkcija korigovana korisnička površina je deljena sa 110 (veličina preovlađujuće stambene jedinice u novogradnji, po DUP-u), a onda množena sa veličinom prosečnog domaćinstva od 3,5 članova.

Kod turistističkih funkcija, korigovana korisnička površina je deljena sa 60 m<sup>2</sup> po krevetu, čime je dobijen broj potencijalnih kreveta odnosno turista.

4. korak – izvršeno je bilansiranje ostvarenih kapaciteta i gustina stanovanja i gustina turista na nivou urbanističke parcele, zone i celine teritorije centra.



#### 4.3.1 BILANSI KAPACITETA PO URBANISTIČKIM PARCELAMA I BLOKOVIMA

##### BLOK 1

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. Turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
1A	48571.15	33028.38	550.47	55

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. Turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
1.1	30118.68	20480.70	341.35	34
1.2	5930.20	4032.54	67.21	7
1.3	7545.67	5131.06	85.52	9
1.4	2110.85	1435.38	23.92	2
1.5	2127.95	1447.01	24.12	2
1.6	737.80	501.70	8.36	1

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. Turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
1B	82835.22	46022.08	767.03	77

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
1B	82835.22	7795.38	129.92	152

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. Turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
1.7	50582.02	32372.49	539.54	54
1.17a	11724.00	7972.32	132.87	13
1.17b	6067.57	4125.95	68.77	7
1.17c	181.35	123.32	2.06	0
1.17d	2100.00	1428.00	23.80	2

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
1.8	1513.52	968.65	16.14	19
1.9	1638.68	1048.76	17.48	20
1.10	2133.20	1365.25	22.75	27
1.11	1050.36	672.23	11.20	13
1.12	1073.20	686.85	11.45	13
1.13	801.84	513.18	8.55	10
1.14	1133.64	725.53	12.09	14
1.15	980.68	627.64	10.46	12
1.16	1855.16	1187.30	19.79	23

##### BLOK 2

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
2	10759.83	/	/	134

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. Turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
2	10759.83	/	/	134

##### BLOK 3

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
3	30598.83	22775.49	724.67	285

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
3.1	1831.65	1370.07	43.59	17
3.2	705.28	527.55	16.79	7
3.3	1291.70	966.19	30.74	12
3.4	1179.50	882.27	28.07	11
3.5	1126.80	842.85	26.82	11
3.6	1015.60	759.67	24.17	9
3.7	1245.44	931.59	29.64	12
3.8	1183.72	885.42	28.17	11
3.9	1283.60	960.13	30.55	12
3.10	1254.12	938.08	29.85	12
3.11	789.36	590.44	18.79	7
3.12	2113.56	1580.94	50.30	20
3.13	1280.00	957.44	30.46	12
3.14	2259.54	1690.14	53.78	21
3.15	743.92	556.45	17.71	7
3.16	2258.05	1689.02	53.74	21
3.17	2232.06	1669.58	53.12	21
3.18	1126.16	842.37	26.80	11
3.19	1094.10	818.39	26.04	10
3.20	1921.38	1437.19	45.73	18
3.21	1147.90	858.63	27.32	11
3.22	1365.08	1021.08	32.49	13

##### BLOK 4

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
4	20718.83	15497.68	493.11	194

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
4.1	1950.00	1458.60	46.41	18
4.2	1473.30	1155.66	36.77	14
4.3	1195.25	894.05	28.45	11
4.4	1741.38	1302.55	41.44	16
4.5	2370.36	1773.03	56.41	22
4.6	2526.70	1889.97	60.14	24
4.7	1659.65	1241.42	39.50	16
4.8	1161.30	868.65	27.64	11
4.9	2426.82	1775.64	56.50	22
4.10	1768.10	1322.54	42.08	17
4.11	3122.76	1815.58	57.77	23

##### BLOK 5

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
5A	12384.88	9263.89	294.76	116

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
5.1	884.00	661.23	21.04	8
5.2	1235.52	924.17	29.41	12
5.3	1018.96	762.18	24.25	10
5.4	1156.72	865.23	27.53	11
5.5	1562.20	1168.53	37.18	15
5.6	1093.00	817.56	26.01	10
5.7	787.44	589.01	18.74	7
5.8	883.72	661.02	21.03	8
5.9	918.00	686.66	21.85	9
5.10	1107.96	828.75	26.37	10
5.11	1054.80	788.99	25.10	10
5.12	682.56	510.55	16.24	6





Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
5B	44417.44	28612.92	910.41	358

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
5.13	1281.00	958.19	30.49	12
5.14	1483.64	1109.76	35.31	14
5.15	4479.28	3350.50	106.61	42
5.16	2685.83	2009.00	63.92	25
5.17	1787.70	1337.20	42.55	17
5.18	21115.25	15794.21	502.54	197
5.18'	6097.73	/	/	0
5.19	3500.00	2084.12	66.31	26
5.20	1001.56	749.17	23.84	9
5.21	1632.05	1220.77	38.84	15

#### BLOK 6

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. Turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
6	17025.31	/	/	213

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. Turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
6	17025.31	/	/	213

#### BLOK 10a

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
10a	32428.20	23429.37	745.48	293

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
10.1	32428.20	23429.37	745.48	293

#### BLOK 10b

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
10.2	29654.21	21425.17	681.71	268

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
10b	29654.21	21425.17	681.71	268

#### BLOK 10c

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. Turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
10.3	24218.15	17497.61338	556.7422438	219

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. Turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
10c	24218.15	17497.61	556.74	219

#### BLOK 11

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
11	77498.94	56324.68	1792.15	704

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
11.1	10150.50	5948.04	189.26	74
11.2	8652.36	6471.97	205.93	81
11.3	3038.88	2273.08	72.33	28
11.4	3525.06	2636.74	83.90	33
11.5	1493.60	1117.21	35.55	14
11.6	1594.30	1192.54	37.94	15
11.7	1499.56	1121.67	35.69	14
11.8	2424.72	1813.69	57.71	23
11.9	1681.76	1257.96	40.03	16
11.10	1868.52	1397.65	44.47	17
11.11	1618.86	1210.91	38.53	15
11.12	1390.40	1040.02	33.09	13
11.13	2157.06	1613.48	51.34	20
11.14	2700.30	2019.82	64.27	25
11.15	916.16	685.29	21.80	9
11.16	828.64	619.82	19.72	8
11.17	994.96	744.23	23.68	9
11.18	4597.14	3438.66	109.41	43
11.19	8330.35	6231.10	198.26	78
11.20	3908.76	2923.75	93.03	37
11.21	1999.20	1495.40	47.58	19
11.22	2016.12	1508.06	47.98	19
11.23	3399.23	2542.62	80.90	32
11.24	1747.98	1307.49	41.60	16
11.25	1597.02	1194.57	38.01	15
11.26	1676.52	1254.04	39.90	16
11.27	1690.98	1264.85	40.25	16

#### BLOK 12

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
12	42484.54	30695.07	976.66	384

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
12.1	11833.32	8549.57	272.03	107
12.2	30651.22	22145.50	704.63	277

**BLOK 13**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
13	109409.85	70485.72	2242.72	881

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
13.1	1026.00	767.45	24.42	10
13.2	1317.76	985.69	31.36	12
13.3	2600.00	1612.06	51.29	20
13.4	1485.40	1111.08	35.35	14
13.5	4708.20	3521.73	112.06	44
13.6	2005.15	1499.85	47.72	19
13.7	29088.57	21016.49	668.71	263
13.8	63221.52	37616.8	1196.90	470
13.9	3957.26	2354.57	74.92	29

**BLOK 14**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
14	20651.70	5883.23	187.19	74

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
14.1	9228.60	5883.23	187.19	74

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
14	20651.70	7310.78	121.85	122

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
14.2	11423.10	7310.78	121.85	122

**BLOK 15**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
15	11449.48	4067.01	67.78	7

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
15	11449.48	4067.01	67.78	7

**BLOK 16**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korigovana korisna površina /m2/	Br. turista na korigovanoj korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
16	38332.85	13053.10	217.55	28

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korigovana korisna površina /m2/	Br. turista na korigovanoj korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
16	38332.85	13053.10	217.55	28

**BLOK 17**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
17	43488.10	29301.18	932.31	366

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
17.2	12606.17	8036.44	255.70	100
17.3	1110.85	708.17	22.53	9
17.4	4037.45	2573.87	81.90	32
17.5	2454.76	1836.16	58.42	23
17.6	3558.07	2661.43	84.68	33
17.7	3294.02	2136.80	67.99	27
17.8	2460.61	1624.00	51.67	20
17.9	1622.39	1213.55	38.61	15
17.10	1687.56	1262.29	40.16	16
17.11	1918.32	1434.90	45.66	18
17.12	2200.40	1645.90	52.37	21
17.13	6537.51	4167.66	132.61	52

**BLOK 18**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
18	10892.98	7870.16	250	98

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
18.1	2184.35	1578.19	50	20
18.2	1602.45	1157.78	37	14
18.3	1276.75	922.45	29	12
18.4	1532.70	1107.37	35	14
18.5	1347.25	973.38	31	12
18.6	2949.48	2130.99	67	27

**BLOK 19**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
19	13896.56	10461.93	333	131

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
19.1	8076.44	6041.17	192	76
19.2	5910.12	4420.76	141	55




**BLOK 20a**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
20a	54711.938	40620.25	1292.46	508

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
20.1	2549.085	1841.71	58.60	23
20.2	3165.75	2287.25	72.78	29
20.3	2170.55	1524.66	48.51	19
20.4	2338.98	1689.91	53.77	21
20.5	2450.07	1832.65	58.31	23
20.6	1268.80	949.06	30.20	12
20.7	2279.32	1704.93	54.25	21
20.8	3655.25	2734.13	86.99	34
20.9	1259.60	942.18	29.98	12
20.10	1469.72	1099.35	34.98	14
20.11	2078.51	1554.73	49.47	19
20.12	1383.00	1034.48	32.92	13
20.13	2294.705	1716.44	54.61	21
20.14	2634.84	1970.86	62.71	25
20.15	4499.04	3365.28	107.08	42
20.16	2312.28	1729.59	55.03	22
20.17	8142.12	6090.31	193.78	76
20.18	1522.52	1138.84	36.24	14
20.19	1340.24	1002.50	31.90	13
20.20	1408.88	1053.84	33.53	13
20.21	1257.12	940.33	29.92	12
20.22	1400.68	1047.71	33.34	13
20.23	1830.88	1369.50	43.57	17

**BLOK 20b**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
20b	16113.18	11902.12	378.70	149

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
20.24	1126.20	842.40	26.80	11
20.25	1884.96	1409.95	44.86	18
20.26	3273.03	2448.22	77.90	31
20.27	1478.37	1105.82	35.19	14
20.28	2447.34	1830.61	58.25	23
20.29	2665.92	1926.12	61.29	24
20.30	1100.23	794.91	25.29	10
20.31	2137.15	1544.09	49.13	19

**BLOK 21**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
21	72708.24	51215.86	1629.60	640

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korigovana korisna površina /m2/	Br. stanovnika na korigovanoj korisnoj površini	Minimalan br. parking mesta
21.2	4887.52	3115.79	99.14	39
21.3	2448.56	1560.96	49.67	20
21.4	2469.08	1574.04	50.08	20
21.5	1694.68	1080.36	34.38	14
21.6	2385.76	1723.71	54.85	22
21.7	2212.12	1410.23	44.87	18
21.8	6276.56	4001.31	127.31	50
21.9	3570.39	2579.60	82.08	32
21.10	3493.98	2524.40	80.32	32
21.11	931.85	673.26	21.42	8
21.12	1589.15	1148.16	36.53	14
21.13	2329.99	1683.41	53.56	21
21.14	5375.20	3883.58	123.57	49
21.15	7820.47	5849.71	186.13	73
21.16	1657.46	1197.51	38.10	15
21.17	1007.28	727.76	23.16	9
21.18	1494.64	1117.99	35.57	14
21.19	1410.52	1055.07	33.57	13
21.20	4301.15	3217.26	102.37	40

**BLOK 22**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
22	53108.21	6048.70	1137.29	113

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
22.1	44736.30	33462.75	1064.73	106
22.2	8371.91	4353.39	72.56	7
22.3	0.00	/	/	/

**BLOK 23**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
23	80404.13	41810.15	696.84	70

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
23.1	58597.00	34122.60	736.77	74
23.2	3282.40	1706.85	28.45	3
23.3	163.10	1402.53	23.38	2
23.4	22633.05	11769.19	196.15	20
23.5	7501.40	3900.73	65.01	7

**BLOK 24**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
23	80404.13	41810.15	696.84	70

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
24.1	39258.72	17213.22	286.87	29
24.2	27477.66	14288.38	238.14	24

**BLOK 26a**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
26a	53956.00	28057.12	467.62	47

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
26.1	53956.00	28057.12	467.62	47

**BLOK 26b**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
26B	39802.32	20697.21	344.95	34

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
26.2	39802.26	20697.17	344.95	34

**BLOK 27**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
27	68123.25	35424.09	590.40	59

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
27	82422.10	42859.49	714.32	71

**BLOK 28**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
28	25706.26	7435.40	123.92	12

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
28.1	11407.41	/	/	/

**BLOK 29**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
29	22273.31	10772.39	179.54	18

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
29.1	1557.17	/	/	/
29.2	20716.14	10772.39	179.54	18

**BLOK 30**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
30	84441.63	54317.08	905	91

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
S1-30	84441.63	54317.08	905	91

**BLOK 31**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
31	50944.50	32770.05	546	55

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
S1-31	50944.50	32770.05	546	55

**BLOK 32**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
32	60234.65	38746.06	645	65

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
32.1	34362.45	22103.77	368	37
S1-32	25872.2	16642.29	277	28

**BLOK 33**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
33	54226.28	34881.05	581	58

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
S1-33	54226.28	34881.05	581	58

**BLOK 34**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
34	25749.10	16563.11	276	28

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
S1-34	25749.10	16563.11	276	28

**BLOK 35**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
35	15767.85	10142.67	169	17

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
S1-35	15767.85	10142.67	169	17

**BLOK 37**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
37	47150.65	30329.66	505	51

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
S1-37	47150.65	30329.66	505	51



**BLOK 38**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
38	72433.37	47267.93	788	79

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
S1-38	39894.95	25662.43	428	43
38.1	32538.42	21605.5	360	36

**BLOK 39**

Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
39	16754.18	46932.64	782	79

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
39.1	75393.81	46932.64	782	79

**BLOK 40**

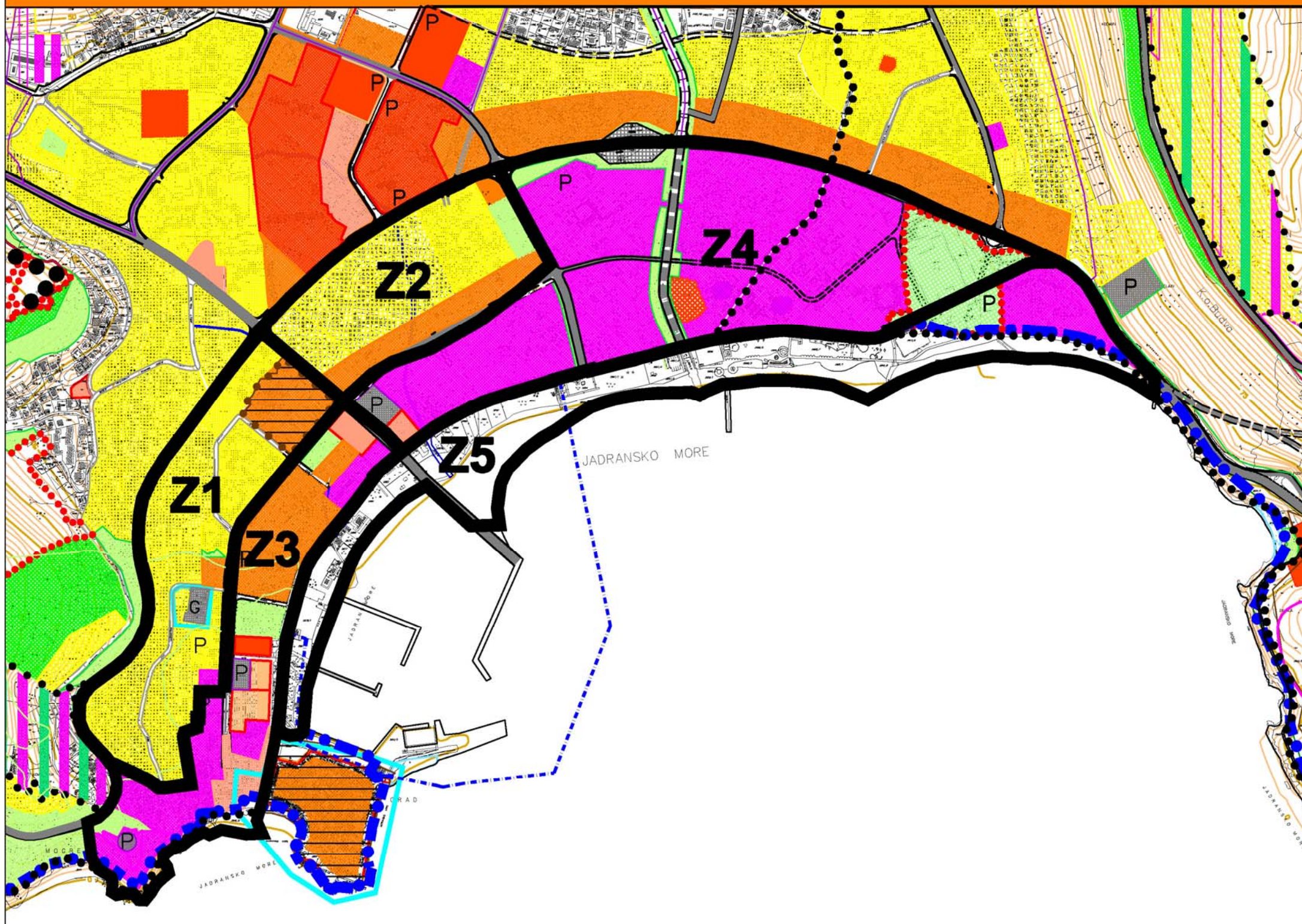
Broj bloka	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
40	2781.82	7792.57	130	13

Br. urbanističke parcele	BRGP /m2/	Korisna površina /m2/	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Minimalni br. parking mesta
40.1	12518.19	7792.57	130	13





# IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA



R 1:1000

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN  
PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA  
SEKTOR: BUDVA – BEČIČI  
PREDLOG PLANA  
Budva, septembar 2007. godine

### LEGENDA

- Granica generalnog Plana
  - Granica katastarske opštine
  - Granica PZZPPH za Morako dobro
  - Granica detaljnog urbanističkog Plana
  - Granica lokalne zajednice u lokalnoj zajednici
  - Granica urbanističkog Projekta
- STAMBENE, TURISTIČKI I POSLOVNE /SLUŽBENE/ SAOBRAĆAJNE**
- Površine za stambene manje gustoće
  - Površine za stambene srednje gustoće
  - Površine za stambene veće gustoće
  - Površine za srednje stambene (stambene sa komercijalnim sadržajima, poslovno-stambene) i poslovne stambene (stambene sa komercijalnim sadržajima)
  - Površine za turističko-rekreacione i komercijalne sadržaje
  - Površine za turističko-rekreacione i komercijalne sadržaje
- POVRŠINE ZA RAD (R)**
- Površine za centralne djelatnosti (administrativne i upravne, savjetne, naučne, kulturne, itd.)
  - Površine za poslovne djelatnosti (trgovinske i uslužne djelatnosti, ugostiteljske, bankarske, itd.)
  - Površine za industriju, obradu, izdavaštvo i sport (stabe, sportske, itd.)
  - Površine za obradu, obradu, sport i izdavaštvo
- KOMUNALNI OBLASTI (K):**
- P. javni parking i garaže
  - G. čvornik objekti i stabilizatori odvodnog sistema
  - KS. komunalni servisi
  - PS. privredni servisi
  - LS. uslužni servisi
- POVRŠINE ZA REKREACIJU I ODPOKOJ:**
- Površine za sport i rekreaciju (sportistički centri, golf tereni, otvoreni parkovi, odmor, itd.)
  - Površine za rekreaciju i odmor (sportistički centri, golf tereni, otvoreni parkovi, odmor, itd.)
  - Površine za rekreaciju i odmor (sportistički centri, golf tereni, otvoreni parkovi, odmor, itd.)
- POVRŠINE ZA ZAŠTITU OKOLIŠA:**
- Zelenilo (travnjaci i parkovi) (naseljena zelenila)
  - Zelenilo (travnjaci i parkovi) (naseljena zelenila)
  - Zelenilo (travnjaci i parkovi) (naseljena zelenila)
  - Zelenilo van naselja
  - Ribnjaci i baštine
- SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA:**
- Planirane ili u izgradnji obilaznice (u skladu sa turističkim planom u PZZPPH)
  - Magistralni putevi
  - Planirane gradske obilaznice
  - Postojeće i planirane obilaznice
  - Planirane i stambene saobraćajnice (autostrade, magistralne i druge)
  - Planirane i stambene saobraćajnice (autostrade, magistralne i druge)
  - Planirane i stambene saobraćajnice (autostrade, magistralne i druge)
- POVRŠINE ZA ZAŠTITU OKOLIŠA:**
- Sadržajne obilaznice (dizajnirane II u nivou)
  - Pješačke staze (planirane)
- ZONE POD ZAŠTITOM:**
- ZONA LIKA – MARIJA

SINTEZNA KARTA 2  
PLANIRANA NAMJENA



BUDVA – centar

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

Karta zona





#### 4.3.2. BILANSI OSTVARENIH KAPACITETA I GUSTINA PO NAMENAMA

Bilansiranje ostvarenih kapaciteta je izvršeno po sledećim namenama:

- bilansiranje turističkih funkcija
- bilansiranje stambenih funkcija
- ukupno bilansiranje za područje Budva centra

Bilansiranje je obuhvatilo:

- Neto površinu područja pod istom namenom
- Bruto razvijenu građevinsku površinu područja pod istom namenom
- Korigovanu korisničku površinu
- Broj stanovnika
- Broj turista
- Neto gustine stanovanja u okviru svake pojedine vrste stanovanja
- Neto gustine planiranih turista

Neto gustina se odnosi samo na površinu čiste namene, stambene po vrstama i čiste turističke namene. U okviru ovih površina nisu uzimane u obzir površine namenjene za druge gradske funkcije.

##### Neto gustina pod čistom turističkom funkcijom:

Namena	Površina zone (ha)	Br. Turista	Neto gustina
Turizam	35.43	9523	269

##### Neto gustine pod čistom stambenom funkcijom po vrstama stanovanja:

Namena	Površina zone (ha)	Br. Stanovnika	Neto gustina
Mešovito stanovanje	7.38	3991	530

Namena	Površina zone (ha)	Br. Stanovnika	Neto gustina
Stanovanje visokih gustina	6.88	5022	730

Namena	Površina zone (ha)	Br. Stanovnika	Neto gustina
Stanovanje srednjih gustina	11.94	6762	567

##### Neto gustina pod čistim stanovanjem u celini:

Namena	Površina zone (ha)	Br. Stanovnika	Neto gustina
Stanovanje u celini	26.2	15775	602

#### 4.3.3. BILANSI OSTVARENIH KAPACITETA I NETO GUSTINA PO ZONAMA

Br. Zone	Površina zone (ha)	BRGP (m2)	Površina pod objektima (m2)	Slobodna (neizgrađena) površina (m2)	Br. Stanovnika	Br. Turista	Ukupno korisnika	Neto gustina stanovnika	Neto gustina turista	Neto gustina korisnika
1	13.55	349693.59	60515.35	53243.19	7561	0	7561	558	0	558

Br. Zone	Površina zone (ha)	BRGP (m2)	Površina pod objektima (m2)	Slobodna (neizgrađena) površina (m2)	Br. Stanovnika	Br. Turista	Ukupno korisnika	Neto gustina stanovnika	Neto gustina turista	Neto gustina korisnika
2	9.90	265009.21	41970.47	37022.53	6359	0	6359	642	0	642

Br. Zone	Površina zone (ha)	BRGP (m2)	Površina pod objektima (m2)	Slobodna (neizgrađena) površina (m2)	Br. Stanovnika	Br. Turista	Ukupno korisnika	Neto gustina stanovnika	Neto gustina turista	Neto gustina korisnika
3	12.33	244018.82	44944.15	45449.46	2172	1245	3417	176	101	277

Br. Zone	Površina zone (ha)	BRGP (m2)	Površina pod objektima (m2)	Slobodna (neizgrađena) površina (m2)	Br. Stanovnika	Br. Turista	Ukupno korisnika	Neto gustina stanovnika	Neto gustina turista	Neto gustina korisnika
4	28.75	894194.53	140577.08	98576.07	0	8492	8492	0	295	295

Br. Zone	Površina zone (ha)	BRGP (m2)	Površina pod objektima (m2)	Slobodna (neizgrađena) površina (m2)	Br. Stanovnika	Br. Turista	Ukupno korisnika	Neto gustina stanovnika	Neto gustina turista	Neto gustina korisnika
5	16.47	0	0	0	0	0	0	0	0	0



#### 4.3.4. BILANSI KAPACITETA I BRUTO GUSTINA

Kapaciteti i bruto gustine bez obale:

Br. Zone	Površina zone (ha)	BRGP (m2)	Površina pod objektima (m2)	Slobodna (neizgrađena) površina (m2)	Br. Stanovnika	Br. Turista	Ukupno korisnika	Bruto gustina stanovnika	Bruto gustina turista	Bruto gustina korisnika
1	13.55	349693.59	60515.35	53243.19	7561	0	7561	558	0	558
2	9.90	265009.21	41970.47	37022.53	6359	0	6359	642	0	642
3	12.33	244018.82	44944.15	45449.46	2172	1245	3417	176	101	277
4	28.75	894194.53	140577.08	98576.07	0	8492	8492	0	295	295
Ukupno	64.53	1752916.15	288007.05	234291.25	16092	9737	25829	249	151	400

Kapaciteti i bruto gustine sa obalom:

Br. Zone	Površina zone (ha)	BRGP (m2)	Površina pod objektima (m2)	Slobodna (neizgrađena) površina (m2)	Br. Stanovnika	Br. Turista	Ukupno korisnika	Bruto gustina stanovnika	Bruto gustina turista	Bruto gustina korisnika
1	13.55	349693.59	60515.35	53243.19	7561	0	7561	558	0	558
2	9.90	265009.21	41970.47	37022.53	6359	0	6359	642	0	642
3	12.33	244018.82	44944.15	45449.46	2172	1245	3417	176	101	277
4	28.75	894194.53	140577.08	98576.07	0	8492	8492	0	295	295
5	16.47	0	0	164700.5	0	0	0	0	0	0
Ukupno	81	1752916.15	288007.05	398991.75	16092	9737	25829	199	120	319

OSTVARENE GUSTINE NA NIVOU CENTRA SU :

Bruto gustina stanovnika.....199  
Bruto gustina turista.....120  
Ukupna bruto gustina korisnika.....319





#### 4.4. KOMPARATIVNI PRIKAZ ODNOSA POSTOJEĆEG I PLANIRANOG STANJA ZA PODRUČJE BUDVA CENTAR

Postojeće stanje	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	Slobodna (neizgrađena) površina (m <sup>2</sup> )	BRGP (m <sup>2</sup> )	Gustina (st/ha)
Σ	0.19	0.61	139139	609161	305012	50 - 135

Planirano stanje	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	Slobodna (neizgrađena) površina (m <sup>2</sup> )	BRGP (m <sup>2</sup> )	Gustina (st/ha)
Σ	0.42	2.55	288037	399045	1752916	200 - 320

Komparativnom analizom odnosa kapaciteta i pokazatelja postojećeg i planiranog stanja za područje Budva centar dobijene su sledeće vrednosti:

- Površina pod objektima se uvećava sa 13.91ha na 28.80ha, što predstavlja povećanje od 14.89ha, odnosno za 107% od postojeće vrednosti, tj. postojeće stanje predstavlja 48% ukupnih predviđenih kapaciteta
- Shodno povećanju površine pod objektima, slobodna (neizgrađena) površina je redukovana sa 60.91ha na 39.90ha, što predstavlja umanjeno od 21.01ha, odnosno za 34.5%
- Bruto razvijena građevinska površina se povećava sa 305012m<sup>2</sup> na 1752916m<sup>2</sup>, odnosno 5.7 puta
- Indeks zauzetosti se povećava sa 0.19 na 0.42, odnosno 2.2 puta
- Indeks izgrađenosti se povećava sa 0.61 na 2.55, odnosno 4.18 puta
- U skladu sa uvećanjem navedenih pokazatelja uvećava se i broj korisnika po hektaru sa 50 – 135 korisnika/ha na 199 – 319 korisnika/ha.

## 4.5 INFRASTRUKTURNA REŠENJA

### 4.5.1 MREŽA I OBJEKTI SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

Magistralni putni pravac Jadranski put, Kotor-Bar predstavlja okosnicu vangradske putne i gradske ulične mreže Budve.

Trasa postojećeg magistralnog putnog pravca ima longitudinalan pravac pružanja zapad-istok i prolazi kroz sam centar Budve. Preko ovog magistralnog puta ostvaruje se veza sa ostalim gradovima u Republici Crnoj Gori.

#### POSTOJEĆE STANJE

Mreža puteva i gradske ulične mreže, koja egzistira na prostoru Budve, uslovlila je osnovne tokove putnika i robe u tranzitnom i lokalnom saobraćaju. Problemi saobraćajnog funkcionisanja otvorenih javnih prostora na teritoriji Budve su: neadekvatno i neracionalno korišćenje otvorenih prostora, nedefinisanost i nedovršenost urbane matrice, neprotočnost glavnih poteza, zakrčenost matrice, nemogućnost pristupa do parcele, zakrčenost magistralnog puta u letnjem periodu, slaba protočnost pristupnih ulica, velike razlike u korišćenju otvorenog prostora u sezoni i van nje, nedovoljno parking mesta, nedovoljno razvijena mreža pešačkog kretanja smanjenje bezbednosti – neregulisano kretanje različitih učesnika u saobraćaju i drugo.

Za uličnu mrežu Budve karakteristično je da ne postoji hijerarhija u funkcionalnom povezivanju.

Postojeća ulična mreža, se može oceniti kao loša, neuređena, nedosledna i vrlo haotična. Prilično je nejasan motiv za egzistenciju – presečenih, nedovršenih- ulica za koje se stiče utisak da su nastale stihijski, sa željom da nekog zbune i stvore probleme u saobraćaju.

Izdvojene površine za pešačka kretanja postoje samo na pojedinim saobraćajnicama. Trotoari su realizovani u okviru saobraćajnog profila glavnih saobraćajnica.

Kolovozni zastor pojedinih ulica zahteva rehabilitaciju. Horizontalna, vertikalna i svetlosna signalizacija takođe zahtevaju obnavljanje.

#### PLANIRANE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Koncept ovog rešenja zasniva se na rekonstrukciji postojećeg magistralnog puta. Previđa se proširenje magistralnog puta sa dve saobraćajne trake na četiri sa pešačkim ostrvom duž celog magistralnog puta i izgradnjom četiri podzeme pešačke pasarele u ukupnoj dužini od 2.88 km. Predviđa se i izgradnja gradske saobraćajnice S9-9 preko koje bi se ostvarila veza sa postojećim saobraćajnicama, koje ovim planom uz rekonstrukciju postaju takođe gradske saobraćajnice, ulicom Mediteranskom i ulicom Trg Slobode.

Postojeća dužina svih saobraćajnica u okviru ovog plana iznosi 9815.99 m1, a pešačkih staza 2897.41 m1. Dužina šetališta iznosi 2273.40 m1.

Novoplaniranim saobraćajnicama dopunjuju se saobraćajne veze u postojećoj mreži saobraćajnica, povećava saobraćajni kapacitet mreže i omogućuje pristup novoplaniranim sadržajima.

Ovim detaljnim urbanističkim planom predviđena je izgradnja 3775.55 m1 novih saobraćajnica, kao i rekonstrukcija postojećih saobraćajnica u dužini od 6040.44 m1.

Za izgradnju je predviđeno ukupno 20 novih saobraćajnica, dok je 19 postojećih saobraćajnica predviđeno za rekonstrukciju.

Glavna saobraćajna komunikacija odvija se preko postojećeg magistralnog puta, preko koga se ostvaruje veza sa novoplaniranim i postojećim saobraćajnicama.

U granicama naselja planiran je sistem saobraćajnica, pešačkih staza, rekonstrukcija postojeće saobraćajne mreže i izgradnja nove osigurače distribuciju kretanje posetilaca i stalnih stanovnika .

Uličnu mrežu Budve činiće sledeće kategorije saobraćajnica:

- gradska magistralama – Jadranski put
- gradske saobraćajnice
- sabirne saobraćajnice
- pristupne saobraćajnice
- pešačke staze

Kategorisane saobraćajnice u planskom periodu imaće sledeće dužine:

- gradska magistrala..... 2.88km
- gradske saobraćajnice..... 1.77km
- sabirne saobraćajnice ..... 2.52km
- pristupne saobraćajnice..... 2.69 km
- pešačke staze..... 2.90 km

Kategorizacija ulične mreže izvršena je funkcionalno i za svaki predloženi rang saobraćajnica predviđen je i odgovarajući tehničko-eksploatacioni standard.

Planira se i izgradnja kružne raskrsnice na samom ulazu u centralno gradsko područje .

Širine kolovoza novoplaniranih i postojećih saobraćajnica su različite – kreću se u granicama od 2.50 m do 14.00 m1. Na ovim saobraćajnicama je bitno ostvariti prohodnost merodavnog vozila (komunalno vozilo).

Efikasno odvijanje pešačkog saobraćaja planira se izgradnjom izdvojenih pešačkih površina u vidu trotoara uz saobraćajnice . Duž postojećih i novoplaniranih saobraćajnica, predviđena je izgradnja trotoara širine 1,50 m, 2.25 m, 3,00m i 4,00m sa nagibom od 2% ka kolovozu. Ovim planom predviđena je rekonstrukcija ili izgradnja 10.75 km trotoara.

Duž Jadranskog puta u oba smera kretanja predviđena je izgradnja po jednog autobusnog stajališta.





Putevi će se održavati blagovremenim otklanjanjem svih oštećenja na putevima i držanjem kolovoznog zastora u ispravnom stanju; obezbeđivanjem prohodnosti puteva u zimskom periodu i omogućavanjem nesmetane komunikacije ljudi unutar parka tokom cele godine; obnavljanjem horizontalne i vertikalne signalizacije na putevima; i saniranjem klizišta, otklanjanjem odrona sa puteva i dr.

Novi putevi se projektuju i izvode za period od 20 godina, dok se rekonstrukcija postojećih puteva planira za period od 5 - 20 godina u zavisnosti od konkretnih uslova.

Parking prostori treba da se izvode pre svega u okviru naseljskih grupacija i moraju biti odvojeni od kolovozne površine i sa tvrdom podlogom. Kapaciteti i lokacije pojedinih parkirališta se utvrđuju na osnovu potreba stanovništva.

Pored propisane horizontalne i vertikalne saobraćajne signalizacije, neophodno je postaviti potpuni sistem obaveštavanja i informisanja vozača o položaju parking prostora, turističkih lokaliteta, načinu prilaza njima i režimima saobraćaja u naselju.

Saobraćajnice i ostale saobraćajne površine situaciono su određene koordinatama osovinskih tačaka i temenih tačaka i predstavljaju polazne uslove za izradu tehničke dokumentacije. Ovi podaci sa situacionim elementima (poluprečnici horizontalnih krivina, prelaznice, raskrsnice, kotirane širine saobraćajnih površina) i geometrijskim poprečnim profilima dati su na odgovarajućem grafičkom prilogu, koji je sastavni deo ovog urbanističkog detaljnog plana.

Ovim predlogom plana predviđena je i izgradnja 31 pešačkih staza širine 1.50, 2.25 i 3.00m i ukupne dužine 2.90 km.

Parkiranje treba rešavati u okviru parcela. Zone za smeštaj vozila date u grafičkom prilogu, ove zone podrazumevaju prostor za smestaj vozila na površinskim parkinzima i u podzemnim garažama. Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i druge izgradnje, na jedno parking mesto po delatnostima iznose:

**KAPACITETI PARKING MESTA  
KOMERCIJALNO-USLUŽNE DELATNOSTI**

NAMENA	1 PARKING MESTO
trgovina	50m <sup>2</sup> prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
hoteli	2 apartmana
	6 soba

**JAVNE SLUŽBE**

NAMENA	1 PARKING MESTO
uprava i administracija	80m <sup>2</sup> neto etažne površine
decije ustanove i škole	125m <sup>2</sup> bruto površine
bioskopi, dvorane	20 stolica
bolnice	6 bolesnickih postelja
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni	15 gledalaca

**STANOVANJE**

NAMENA	1 PARKING MESTO
stambeni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine

Površine za parkiranje putničkih vozila su od asfalt betona ili betonskih ploča. Pri izradi tehničke dokumentacije neophodno je primeniti odredbe iz ovog pravilnika koje se odnose na parking mesta kao i na pešačke prelaze i prilaze objektima.

U toku letnje sezone u pristupnim i sabirnim saobraćajnicama gde profil saobraćajnice to omogućava, moguće je organizovati privremena (sezonska) parking mesta sa posebnim režimom naplate, ukoliko se neugrožava pešači i saobraćaj u kretanju.

Ovim predlogom plana predviđena je i izgradnja tri javne garaže. Jedna javna garaža predviđeno je da bude smeštena između Trga Republike i šetališta- Slovenske obale ukupnog kapaciteta od 152 parking mesta, sa dve podzemne etaže. Druga javna garaža predviđeno je da bude smeštena na uglu saobraćajnica S9-9 i S11-11 sa jednom podzemnom i dve nadzemne etaže ukupnog kapaciteta 125 parking mesta. Treća javna garaža, predviđena je na uglu magistralnog puta i ulice Trg Slobode, sa šest nadzemnih etaža ukupnog kapaciteta 408 parking mesta.

Osnovni elementi poprečnog profila utvrđeni su u grafičkom prilogu.

Pri izradi projektne dokumentacije poštovati: elemente projektne geometrije sa analitičko geodetskim podacima i osnovne nivelacione odnose koji su definisani kotama na mestima ukrštanja saobraćajnica.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju saobraćajnih površina dozvoljena su manja odstupanja u odnosu na ovaj detaljni urbanistički plan.

Sve saobraćajne površine rešavati sa fleksibilnom kolovoznom konstrukcijom od asfalt betona. Kolovoznu konstrukciju dimenzionisati prema saobraćajnom opterećenju i geološkim karakteristikama tla.

Površine staza za pešake duž saobraćajnica su od asfalt betona ili betonskih ploča.

Saobraćajne površine saobraćajnica su ovičene betonskim ivičnjacima tipa 18/24. Ovo nije obavezujuće za najniži rang saobraćajnica-pristupne saobraćajnice. Na delu parking površina kojima se prilazi sa kolovoza ovičenje se izvodi ivičnjacima istog tipa u oborenem položaju.

Nivelaciono, novoplanirane saobraćajnice su uklopljene na mestima ukrštanja sa već postojećim saobraćajnicama, dok su na preostalim delovima određene na osnovu topografije terena i planiranih objekata.

Saobraćajne površine odvodnjavati slobodnim padom ili preko slivnika povezanih u sistem kišne kanalizacije.



#### 4.5.2 VODOVOD

Naselje Budva ima jedinstven, organizovan sistem za snabdevanje vodom koji pored magistralnih i distributivnih cevovoda sačinjavaju grupe kraških izvorišta, crpne stanice i rezervoari. Budvanski vodovodni sistem karakteriše velika neravnomernost potrošnje tokom godine, koja nastaje usled velikih potreba za vodom u letnjem periodu, kada naselje Budvu posećuje veliki broj turista, dok je u zimskom periodu potrošnja vode lokalnog stanovništva znatno manja.

Glavni izvor za snabdevanje vodom je izvor "Reževića rijeka", dok se tokom leta kao dopuna koriste izvori: "Podgorska vrela", "Sjenokos" i izvor u Buljaricama. Od izvora "Reževića rijeka" do naselja Budve voda se dovodi cevovodom prečnika Ø250 mm.

Nakon zahvatanja, voda se upućuje u rezervoare "Spas", "Topliš", "Podličak" i "Režević" cevovodima prečnika od Ø250 mm do Ø450 mm. Rezervoar "Spas", zapremine  $V=750 \text{ m}^3$ , koji se nalazi neposredno uz granicu plana ne može u periodu velike potrošnje da se napuni vodom, zbog velikog broja potrošača na dovodnom cevovodu, dok su prekidne komore "Podličak" i "Režević" malih zapremina, pa voda iz njih odmah odlazi u distributivnu vodovodnu mrežu.

Izravnavanje potrošnje vrši se preko ovih rezervoara ukupne zapremine oko  $3830 \text{ m}^3$ , dok je za stabilan rad sistema neophodno još  $5000 \text{ m}^3$  dodatnog rezervoarskog prostora.

U centralni deo naselja Budva, voda se dovodi cevovodom prečnika Ø200 mm iz rezervoara "Spas".

Kostur vodovodne mreže na ovom području čine cevovodi Ø250 mm duž Jadranske magistrale, odnosno Ø200 mm duž ulice Slovenska plaža.

Pored ovih cevovoda na predmetnom području izgrađena je distributivna vodovodna mreža dimenzija od Ø100 mm do Ø150 mm, kao i cevovodi manjih, colovskih dimenzija.

Postojeći vodovodni sistem karakteriše dotrajalost i veliki gubitci u mreži, nedovoljna zapremina rezervoarskog prostora, datrajalost pumpnih agregata u crpnim stanicama i neadekvatna zaštita izvorišta.

Koncept vodosnabdevanja predmetnog područja ustanovljen je Generalnim urbanističkim planom priobalnog pojasa opštine Budva, sektor: Budva-Bečići.

Dugoročne potrebe i definitivno rešenje vodosnabdevanja grada Budva rešiće se izgradnjom Regionalnog vodovoda Crnogorskog primorja.

Postojeća izvorišta i komplekse rezervoara treba stalno održavati u pogonu i trajno zaštititi u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Snabdevanje vodom grada Budva vršiti iz jedinstvenog vodovodnog sistema i mreže definisane po prostoru i kapacitetu.

Pri izboru osnovne koncepcije vodovoda poštovati dva osnovna principa:

- **prvi princip** se zasniva na postojećem zoniranju vodovodne mreže i izgrađenih objekata, uređenju postojećih i dogradnji novih rezervoara;
- **drugi princip** predstavlja rekonstrukciju i izmeštanje postojeće ulične mreže koja dolazi u koliziju sa planiranim objektima i izgradnju nove vodovodne mreže uslovljene potrebama novih korisnika.

Kako je postojeći rezervoarski prostor nedovoljan, potrebno je obezbediti nove kapacitete rezervoarskog prostora za pokrivanje neravnomernosti potrošnje, za protivpožarnu potrebu i za rezervu u slučaju kvara na sistemu.

Rezervoarski prostor neophodno je povećati izgradnjom novih komora i izgradnjom novih rezervoara prema konceptu usvojenom u Generalnom urbanističkom planu priobalnog pojasa opštine Budva, sektor: Budva-Bečići.

U zavisnosti od potreba urbanih područja potrebno je izgraditi nove magistralne pravce cevovodima koji su tranzitni i distributivni, a ujedno sa njih će se snabdevati postojeći i novi cevovodi u gradu.

Planirana ulična distributivna mreža vodovoda je prečnika min. Ø150 mm.

Izvršiti rekonstrukciju vodovodne mreže za cevovode prečnika manjeg od Ø100 mm i one čija je pozicija izvan javnih površina u naselju.

Vodovodnu mrežu obrazovati kao prstenastu sa koje će se direktno priključcima snabdevati vodom objekti konkretnih namera.

Planirani cevovodi treba da prate regulacije saobraćajnica.

Cevovode postaviti ispod trotoara, van kolovoza i parking površina ili u zelenim površinama uz saobraćajnice.

Izgradnju nove i rekonstrukciju postojeće vodovodne mreže vršiti etapno prema potrebi i razvoju struktura i parcela.

Na vodovodnoj mreži predvideti sve objekte i armature za njeno normalno funkcionisanje, kao i dovoljan broj nadzemnih protivpožarnih hidranata u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Dimenzije vodovodne mreže definisati kroz izradu tehničke dokumentacije. Projekte vodovodne mreže i objekata raditi prema tehničkim propisima nadležne komunalne organizacije i na iste pribaviti saglasnost.

Izradu projektne dokumentacije, izgradnju vodovodne mreže, način i mesto priključenja objekata na spoljnu vodovodnu mrežu raditi u saradnji i prema uslovima nadležnog javnog i komunalnog preduzeća.

#### 4.5.3 KANALIZACIJA

U granicama grada Budva kanalizacija je koncipirana i razvija se po separacionom sistemu. Ovaj sistem čine crpne stanice "Stari grad", "Sajmište" i "Zeps". Otpadne vode iz pravca Budve i naselja Bečići sakupljaju se u sabirnom šahtu na Bečićkoj plaži, zatim odlaze u komunitorsku stanicu na rtu Zavala, gde se odstranjuju krupni materijali a potom u dozažni bazen za regulisanje brzine oticanja i dalje pomorskim ispustom dužine 2550 m ispuštaju u more.

Za odvođenje otpadnih voda izgrađeni su osnovni kolektori:

- kanal dimenzija Ø400 mm – Ø600 mm duž ulice Slovenska plaža;
- kanal dimenzija Ø300 mm duž ulice Mediteranska;
- kanal Ø350 mm – Ø400 mm duž ulice Zmajeva;
- kanal Ø500 mm pored potoka Grđevica.

Povoljni nagibi terena, veliki koeficijenti oticaja i retardacije koje su neznatne, kao i činjenica da prestankom padavina prestaje i površinski dotok uslovlili su koncepciju da se atmosferske vode sakupljaju otvorenim kanalima i odvode do postojećih vodotoka-Grđevica rijeka i nekoliko potoka, koji su na nekim deonicama u naselju zacevljeni. Ovi otvoreni kanali se ne održavaju, ispunjeni su nanosnim materijalom pa ih je potrebno očistiti.





Postojeći kanalizacioni sistem karakterišu, loše izvedene šahtne kanalizacione crpne stanice u koje se za vreme velikih kiša prelijeva voda sa ulica, kao i nepostojanje postrojenja za preradu otpadnih voda-PPOV.

Generalnim urbanističkim planom priobalnog pojasa opštine Budva, sektor: Budva-Bečići, ustavovljen je koncept kanalizacije i definisana lokacija postrojenja za preradu otpadnih voda.

Imajući u vidu konfiguraciju terena, planirani razvoj grada i stanje izgrađene mreže, kanalizaciju je neophodno rešavati po separacionom principu.

Kanalizacija ima prvi prioritet sa gledišta nužnosti, zaštite i potpune sanacije prostornih namena i izvorišta u naselju, osavremenjavanja i izgradnje nove razdvojene mreže i realizacija postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

Predviđene se dve osnovne pozicije radova na kanalizacionoj mreži:

- izgradnja nove gravitacione kanalizacione mreže;
- rekonstrukcija, povećanje kapaciteta i izmeštanje postojeće gradske kanalizacione mreže koja dolazi u koliziju sa postojećim namenama ili su trase van javnih površina.

Unutar plana duž svih postojećih i planiranih ulica, izgraditi kišnu i fekalnu kanalizaciju, minimalnog prečnika Ø300 mm, odnosno Ø250 mm.

Položaj planirane kanalizacione mreže je u pojasu regulacije saobraćajnica, odnosno oko osovine puta.

U ulicama čija širina regulacije ne dozvoljava postavljanje obe kanalizacije, postaviti samo fekalnu kanalizaciju.

Atmosferske vode iz pomenutih ulica, potrebno je prikupiti pre raskrsnica sa saobraćajnicama u kojima je planirano postavljanje atmosferske kanalizacije i uključiti ih u atmosferske kanale.

Sakupljene atmosferske vode odvesti do nekog od recipijenata- Grđevica rijeka i nekoliko potoka. Na mestu ispusta predvideti separatore masti i ulja.

Kvalitet otpadnih voda koji se upuštaju u gradski kanalizacioni sistem mora da odgovara Pravilniku o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent ("Službeni list RCG", br. 10/97).

Privredni objekti sa agresivnim otpadnim vodama pre ispusta u gradsku kanalizaciju moraju obaviti interni predtretman mehaničko-hemijskog prečišćavanja.

Način izgradnje kišne i fekalne kanalizacije prilagoditi hidrogeološkim i topografskim karakteristikama terena.

Dimenzije kanalizacione mreže definisati kroz izradu tehničke dokumentacije. Projekte kanalizacione mreže i objekata raditi prema tehničkim propisima nadležne komunalne organizacije i na iste pribaviti saglasnost.

Izradu projektne dokumentacije, izgradnju kanalizacione mreže, način i mesto priključenja objekata na spoljnu kanalizacionu mrežu raditi u saradnji i prema uslovima nadležnog javnog i komunalnog preduzeća.

## VODOPRIVREDA

Predmetno područje preseca nekoliko manjih vodotoka (Grđevica rijeka i nekoliko potoka), bujičnog karaktera koji se ulivaju u more u zoni najvažnijih plaža, zbog čega je njihovo uređenje jedan od preduslova urbanizacije naselja i uređenja i korišćenja prostora.

Oko vodotoka neophodno je ustanoviti zonu zaštite i u okviru nje preduzeti neki od sledećih radova:

- vodotoke treba antieroziono urediti, kombinacijom tehničkih mera i bioloških mera zaštite;
- regulaciju treba obaviti korišćenjem kaskada (veliki podužni padovi), pri prolasku kroz urbane zone ili pre i nakon presecanja saobraćajnice;
- uređenja vodotoka koji protiču kroz urbane zone obaviti po principima tzv. urbane regulacije, korišćenjem prirodnih materijala u skladu sa okolnim prostorom;
- manje vodotoke, koji prolaze kroz naselje, radi racionalnijeg korišćenja površina, moguće je pretvoriti u zatvorene kolektore, dimenzionisane tako da se ne poremeti postojeći hidrulički režim tečenja.

Da bi se precizno definisale zone zaštite vodotoka, obim i vrsta neophodnih hidrotehničkih radova, neophodno je izraditi odgovarajuću tehničku dokumentaciju kako bi se odredilo ekonomski i tehnički najpovoljnije rešenje.

## 4.5.4 ELEKTROENERGETSKA MREŽA I POSTROJENJA

Predmetno područje se napaja iz postojećih TS 35/10 kV "Budva II" i TS 35/10 kV "Lazi". Pomenute trafostanice su međusobno povezane dalekovodima naponskog nivoa 35 kV iz TS 110/35 kV "Markovići", instalisane snage 20+40 MVA. Pregled postojećih TS 35/10 kV dat je u tabeli br. 1.

TABELA br. 1

R.br.	Naziv TS	Postojeći kapacitet MVA	Planirani kapacitet MVA
1	TS 35/10 kV "Budva II"	2 x 8	2 x 12,5
2	TS 35/10 kV "Lazi"	2 x 8	2 x 12,5

### Objekti i mreža 10 kV

Na predmetnom području trafostanice TS 10/04 kV su izgrađene kao MBTS ili zidane, u objektu, instalisanih snaga 630 i 1000 kVA. Sve trafostanice su međusobno povezane odgovarajućim elektroenergetskim vodovima 10 kV, nadzemno i podzemno, odgovarajućim poprečnim preseccima. Potrebno jednovremeno opterećenje za stambene objekte kao i podaci o potrebnom specifičnom opterećenju za pojedine vrste objekata dati su u tabeli br.2:

TABELA br. 2

objekti ugostiteljstva	100-150 W/m <sup>2</sup> neto površine
objekti poslovanja	80-120 W/m <sup>2</sup> neto površine
škole i dečje ustanove	60-80 W/m <sup>2</sup> neto površine
ostale namene	30-120 W/m <sup>2</sup> neto površine

Prema urbanističkim pokazateljima za predmetno područje je potrebno izgraditi 17 (sedamnaest) TS 10(20)/04 kV kapaciteta 1000 kVA, potrebne instalisane snage.

Na predmetnom području, u svakom novom objektu koji se gradi ili na njegovoj parceli, prema planskom uređenju prostora, predvideti mogućnost izgradnje nove TS 10(20)/0,4 kV prema pravilima gradnje, osim ako je energetskim uslovima Elektro distribucije drugačije predviđeno. Planirane TS 10(20)/04 kV postaviti u sklopu novog objekta koji se gradi pod sledećim uslovima:



- prostorije za smeštaj TS 10(20)/04 kV, svojim dimenzijama i rasporedom treba da posluži za smeštaj transformatora i odgovarajuće opreme;
- transformatorska stanica mora imati dva odvojena odeljenja i to: odeljenje za smeštaj transformatora i odeljenje za smeštaj razvoda visokog i niskog napona;
- betonsko postolje u odeljenju za smeštaj transformatora mora biti konstruktivno odvojeno od konstrukcije zgrade. Između oslonca transformatora i transformatora postaviti elastičnu podlogu u cilju presecanja akustičnih mostova (prenosa vibracija);
- obezbediti zvučnu izolaciju tavanice prostorije za smeštaj transformatora i blokirati izvor zvuka duž zidova prostorije,
- predvideti toplotnu izolaciju prostorija TS ;
- svako odeljenje mora imati nesmetan direktan pristup spolja;
- kolski pristup planirati izgradnjom pristupnog puta najmanje širine 3,00 m do najbliže saobraćajnice.

Planirane TS 10(20)/04 kV postaviti na parceli novog objekta koji se gradi, kao slobodno stojeći objekat, pod sledećim uslovima:

- predvideti ih u okviru parcele novog objekta u ostalom zemljištu i obezbediti prostor dimenzija 5x6m;
- prostorije za smeštaj TS 10(20)/04 kV, svojim dimenzijama i rasporedom treba da posluži za smeštaj transformatora i odgovarajuće opreme;
- transformatorska stanica mora imati dva odvojena odeljenja i to: odeljenje za smeštaj transformatora i odeljenje za smeštaj razvoda visokog i niskog napona;
- kolski pristup planirati izgradnjom pristupnog puta najmanje širine 3,00 m do najbliže saobraćajnice.

Planirane TS 10(20)/04 kV povezati elektroenergetskim vodovima 10 kV, po principu "ulaz-izlaz", na postojeće TS 35/10 kV iz tabele br.1, a po priključenju na elektroenergetski sistem 10(20) kV na planiranu TS 35/(20)10 kV.

Za planirane TS 10(20)/04 kV potrebno je izgraditi podzemnu mrežu elektroenergetskih vodova 10(20) kV. Planirane elektroenergetske vodove 10(20) kV izvesti podzemno položenim u rov na dubini 0,8 m i širini u zavisnosti od broja elektroenergetskih vodova. Planirane elektroenergetske vodove 10(20) kV izvesti u profilima postojećih i planiranih saobraćajnica. U postojećim TS 10/0,4 kV po mogućstvu zameniti odgovarajućim transformatorima većeg kapaciteta.

U narednom periodu potrebno je izvršiti rekonstrukciju postojeće zastarele elektroenergetske 10 kV mreže. Na mestima gde se očekuju veća mehanička naprezanja tla, elektroenergetske vodove postaviti u kablovsku kanalizaciju ili zaštitne cevi kao i na prilazima ispod kolovoza saobraćajnica.

#### Niskonaponska mreža, javno osvetljenje i potrošnja električne energije

Na predmetnom području nn mreža je izgrađena podzemno i nadzemno. Za planirane potrošače predvideti napajanje isključivo kablovskim putem po principu "ulaz-izlaz". Planiranu kablovsku nn mrežu polagati u rov na dubini 0,8 m i širini u zavisnosti od broja elektroenergetskih vodova.

Od planiranih TS 10(20)/0,4 kV izgraditi odgovarajuću mrežu javnog osvetljenja.

Osvetljenjem planiranih saobraćajnih površina i parking prostora postići srednji nivo luminancije od oko 0,6-1 cd/m<sup>2</sup>, a da pri tom odnos minimalne i maksimalne luminancije ne pređe odnos 1:3.

Elektroenergetske vodove javnog osvetljenja postaviti podzemno u rovu dubine 0,8 m i širine u zavisnosti od broja elektroenergetskih vodova.

Na mestima gde se očekuju veća mehanička naprezanja tla elektroenergetske vodove postaviti u kablovsku kanalizaciju ili zaštitne cevi kao i na prilazima ispod kolovoza saobraćajnica.

#### 4.5.5 TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA

Na predmetnom području postojeće stanje telekomunikacija ne zadovoljava u potpunosti zahtevane potrebe, kako u oblasti fiksne, tako i u oblasti mobilne telefonije, kao i u korišćenju ostalih telekomunikacionih servisa.

##### FIKSNA TELEFONIJA

Na predmetnom području nalazi se Automatska telefonska centrala (u daljem tekstu ATC) "Budva" koja pripada mrežnoj grupi 086, odnosno Budva. Postojeća ATC je kapaciteta 11000 priključaka. Postojeća ATC je pomoću optičkih kablova i odgovarajućih sistema prenosa povezana sa udaljeni pretplatničkim stepenima (u daljem tekstu: UPS), koji su locirani u gradskom jezgru ili u naseljima na području opštine Budva. Izgrađenost telekomunikacione kanalizacije je zadovoljavajuća na teritoriji Budva – Bečići. Zbog planiranih kapaciteta tj. porasta broja tf potrošača postojeću ATC i postojeće UPS-ove treba proširiti. Za određivanje potrebnog broja telefonskih priključaka koristiće se princip:

jedna stambena jedinica	1,5 telefonski priključak
objekti poslovanja	1 tel / 30-50 m <sup>2</sup> neto površine

Za potrebe planiranih telekomunikacionih potrošača potrebno je izgraditi i formirati nova kablovska područja i povezati ih sa postojećim ATC-ama i UPS-ima.

Za potrebe planiranih telekomunikacionih potrošača izgraditi telekomunikacionu kanalizaciju sa odgovarajućim telekomunikacionim vodovima. Planiranu telekomunikacionu kanalizaciju - telekomunikacione vodove postaviti duž postojećih i planiranih saobraćajnih površina. Planiranu telekomunikacionu kanalizaciju - telekomunikacione vodove postaviti podzemno. Cevi za telekomunikacionu kanalizaciju polagati u rovu preko sloja peska debljine 0,1 m. Dubina rova za postavljanje telekomunikacione kanalizacije u trotoaru je 1,35 m, a u kolovozu 1,55 m.

Pokrivenost grada pristupnom mrežom je nezadovoljavajuća, a u pojedinim delovima postojeće mreže je neophodna rekonstrukcija ili potpuna zamena.

Izvršiti proširenje postojeće telekomunikacione kanalizacije sa potrebnim brojem cevi. Kapacitete telekomunikacione kanalizacije prilagoditi budućim potrebama povezivanja na mrežu objekata čija je izgradnja planirana ovim i drugim planskim dokumentom. Potrebno je izgraditi nova kablovska područja za nove pretplatnike. Do planiranih objekata i novih pretplatnika u užem delu grada izgraditi telekomunikacione kablove za planirane pretplatnike.

Planirane podzemne telekomunikacione kablove postaviti slobodno u zemlju, odnosno kroz privodnu kanalizaciju, a u rov potrebne širine (u zavisnosti od broja telekomunikacionih vodova) i dubine 0,8 m. Na prelazu ispod kolovoza saobraćajnica kao i na svim onim mestima gde se telekomunikacioni kablovi uvode u objekte, telekomunikacione kablove postaviti kroz zaštitne cevi. Postojeću telekomunikacionu kanalizaciju koja povezuje ATC "Budva" i Bečiće, duž Jadranske magistrale, proširiti potrebnim brojem cevi.

##### MOBILNA TELEFONIJA

Postoje dva operatora mobilne telefonije, koji koriste GSM sistem: PROMONTE i T-MOBILE. Oba operatera poseduju mreže baznih stanica koje ne pokrivaju adekvatno područje Grada pa je potrebno njihovo proširenje, kako bi kvalitet signala odgovarao međunarodnim standardima na teritoriji predmetnog plana je potrebno rekonstruisati postojeće bazne stanice. Rekonstrukcijom postojeće bazne stanice dobiće se kvalitetno pokrivanje signalom i obezbediti će se mogućnost korišćenja novih usluga preko GSM mreže.

##### KABLOVSKI DISTRIBUTIVNI SISTEM

Postojeći kablovski distribucionni sistem je izgrađen neplanski sa nejasnom zakonskom regulativom i služi za sada samo za prijem TV signala u jednom smeru, ka korisniku. Mreža je realizovana samonosećim koaksijalnim kablovima.

KDS sistem razvijati prema planovima i tehničkim rešenjima ovlašćenih operatera u skladu sa zakonskom regulativom koja definiše ovu oblast. Planirane vodove za potrebe KDS izgraditi u koridoru planiranih i postojećih telekomunikacionih vodova telekomunikacione kanalizacije. Planirane vodove KDS izgraditi podzemno u rovu potrebnih dimenzija.





## 5.0. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

5.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMENA	145
5.2. OPŠTI URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI	146
5.3. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA – STANOVANJE SREDNJE GUSTINE (SS)	148
5.4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA -STANOVANJE VEĆE GUSTINE (SV)	149
5.5. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE (SMN)	150
5.5.1. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE U ZONI SREDNJE GUSTINE – SPECIFIČNI USLOVI	151
5.5.2. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA MEŠOVITE NAMENE U ZONI VISOKE GUSTINE – SPECIFIČNI USLOVI	152
5.6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA POSLOVNIH I KOMERCIJALNIH DJELATNOSTI	152
5.7. USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA	153
5.8. USLOVI ZA KONZERVATORSKU RESTAURACIJU OBJEKATA U STATUSU ZAŠTIĆENIH NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE	154
5.9. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU VIŠESPRATNE GARAŽE	154
5.10. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOMUNALNIH SERVISA I INFRASTRUKTURNE POVRŠINE	154
5.11. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA I PRIHVATLJIV NIVO SEIZMIČKOG RIZIKA	154
5.12. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE	155
5.13. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA	156
5.14. USLOVI ZA ODNOŠENJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA	156



## 5.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMENA

Sve površine urbanističkih blokova, urbanističkih parcela, kao i u okviru njih svih parcela, definisane su za određene namene tako da je celokupan prostor podeljen prema funkcijama koje se u okviru njega odvijaju. Grafičkim priložima definisane su pojedinačne namene, funkcije i sadržaj, za svaki urbani blok, urbanističku parcelu ( u okviru blokova) i katastarsku parcelu u okviru urbanističke parcele.

Može se konstatovati da je u okviru urbanističkih parcela i urbanih blokova došlo do prisustva pretežnih osnovnih namena, u okviru kojih se kao njihova razrada, smeštaju funkcije sekundarnog značaja, koje sa sobom „unose“ kombinaciju različitih sadržaja.

Osnovne namene površina na prostoru ovog plana su:

### 1. Površine za stanovanje (pretežno stambena namena):

- Stanovanje srednje gustine
- Stanovanje veće gustine
- Stanovanje u zoni rekonstrukcije (celine Gospoština, podmagistralna obuhvata:
  - Stanovanje srednje gustine
  - Stanovanje veće gustine

### 2. Površine za mešovite namene

- Stanovanje sa komercijalnim sadržajem
- Poslovno-stambene zone
- Višeporodično stanovanje sa smeštajnim sadržajima
- Apartmansko stanovanje
- Privatni smeštaj (kuće, apartmani i sobe za izdavanje)

### 3. Površine za turizam (pretežno turistička namena)\*

- Hoteli (hoteli sa 5, 4 i 3 zvezdice)
- Apart-hoteli
- Specijalizovani hoteli(casino hoteli, porodični, ekološki...)
- Turistička naselja (Slovenska plaža)
- Vile
- Pansioni
- Hosteli
- Turizam u zoni obnove i rekonstrukcije(Slovenska plaža,...)

### 4. Površine za verske objekte i komplekse

- Staro groblje
- Crkveni hram

\*kategorija turističkih funkcija je izvršena na osnovu „Pravilnika o klasifikaciji minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ (Sl.list RCG, br. 23/2005)

### 5. Površine za centralne funkcije

- Centralne delatnosti (upravne funkcije, administracija, socijalna zaštita)
- Poslovne delatnosti ( uslužne, komercijalne, kongresi)
- Centri društvenog standarda ( školstvo, zdravstvo, dečje ustanove)
- Kulturno - zabavni sadržaji
- Sportsko – rekreativni sadržaji

### 6. Površine za komunalne objekte i infrastrukturu

- Servisi elektrodistribucije
- Trafostanice
- Crpne stanice
- Uslužni servisi
- Proizvodni servisi
- Vatrogasci

### 7. Površine za saobraćajnu infrastrukturu

- Kolske površine
- Pešačke površine
- Kolsko-pešačke površine
- Parkinzi
- Garaže
- Prilazi

### 8. Površine pod zelenilom

- Plaže-obale
- Uradjene slobodne površine
- Zelene javne celine – blokovsko zelenilo, zaštitno zelenilo, parkovi
- Linearno zelenilo
- Površine za sport i rekreaciju





## 5.2. OPŠTI USLOVI GRAĐENJA

### Osnovni uslovi

Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli.

Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih priloga list 6.0 „Regulaciono rešenje“ i list 5.0 „Nivelaciono rešenje“ i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrednosti kojke se nemogu prekoračiti i od njih se može ostupiti na niže vrednosti.

Iskazana BRGP podrazumeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili delimično delovi objekata (garaže, podrumi, sutereni).

Dozvoljena izgradnja objekata za stanovanje i delatnosti iz oblasti turizma, trgovine, poslovanja, ugostiteljstva, zanatstva, kulture, obrazovanja, sporta, društvenog stanovanja, kao i drugih komercijalnih delatnosti koji ne ometaju funkcionisanje. Namene, funkcije i sadržaji definisani su u okviru priloga „Detaljna namena površina“ – list 2.0

Na urbanističkim parcelama namenjenm stanovanju dozvoljena je izgradnja, bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih delatnosti, garaža i parking mesta.

Nije dozvoljena izgradnja:

- u zoni između građevinske i regulacione linije,
- na zemljištu namenjenom za javne kolske i pešačke površine, uređeno zelenilo i parkovske površine
- na prostoru gde bi mogla da se ugrozi životna sredina, naruše osnovni uslovi življenja komšije – susteda ili sigurnost susednih zgrada.

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući.

Gabariti planiranih objekata određivače se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana.

Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan.

Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.

Za stanovanje na osnovu prosečne porodice i veličine bruto površine stana odrediti broj stanova na pojedinačnim urbanističkim parcelama.

Urbanističko - tehnički uslovi se izdaju isključivo za, planom definisane urbanističke parcele.

Površine suterenskih i podrumskih etaža ne uračunavaju se u ukupnu BRGP – namenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.)

### Postavljanje objekata u odnosu na javne površine

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje“ list 6.0 i „Nivelaciono rešenje“ list 5.0.

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Bočne građevinske linije određene su u grafičkim prilogima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.

Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti

stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Rekonstrukcija postojećih objekata na parcelama vrši se u skladu sa pravilima iz plana i moguća je uz poštovanje postojećih građevinskih linija (granica građenja).

Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani deoobjekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati celu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

### Postavljanje objekata u odnosu na susedne parcele

- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore
- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost suseda.

- Građevinska bočna regulacija prema susedu:
  - objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
  - mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija
  - mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
  - udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta
- Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja:
  - odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
  - odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

### Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

- Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz prethodnih pravila.
- Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli.



Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzimaili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu (a u izuzetnim slučajevima i u okviru suterena ili viših etaža :

#### KAPACITETI PARKING MESTA KOMERCIONALNO-USLUŽNE DELATNOSTI

NAMENA	1 PARKING MESTO
trgovina	50m <sup>2</sup> prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
hoteli	2 apartmana 6 soba

#### JAVNE SLUŽBE

NAMENA	1 PARKING MESTO
uprava i administracija	80m <sup>2</sup> neto etažne površine
decije ustanove i škole	125m <sup>2</sup> bruto površine
bioskopi, dvorane	20 stolica
bolinice	6 bolesnickih postelja
sportske dvorane,stadioni,sportski tereni	15 gledalaca

#### STANOVANJE

NAMENA	1 PARKING MESTO
stambeni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika.

Postojeći objekti se zadržavaju pod uslovom da:

- se ne nalaze u regulaciji postojećih i planiranih javnih saobraćajnica i bitno ne ugrožavaju njihovu trasu;
- se ne nalaze u koridorima postojeće i planirane komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska mreža, TT i KDS mreža);
- se ne nalaze na lokacijama previđenim za javnu namjenu;
- ni jednim dijelom objekat ne prelazi granice sopstvene katastarske parcele; u suprotnom, potrebno je nadležnom organu dostaviti dokaz o vlasništvu na dijelu parcele susjeda, odnosno izvršenoj preparcelaciji (originalni izvod iz katastra na uvid);
- svojim gabaritom i lokacijom na parceli ne ugrožavaju susjede;
- do sopstvene parcele na kojoj je objekat imaju objezbijeđen trajni kolski pristup minimalne širine 3,0 m.

Za objekte koji ne ispunjavaju uslove iz stava 1., moguće je donijeti odluku o potpunoj ili uslovnoj legalizaciji za svaki pojedinačni slučaj, na osnovu posebnih propisa (odgovarajućeg zakona, posebnog propisa lokalne uprave ili rješenja Komisije za uklapanje nezakonito podignutih objekata).

Za postojeće objekte koji **nijesu prekoračili** planom definisane urbanističke parametre date na nivou bloka dozvoljena je dogradnja i nadgradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parceli, površinama (postojeća+dodata) i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara (list 7.0. "Urbanistički pokazatelji")

Za objekte kojima je dozvoljena dogradnja i nadgradnja važi sljedeće:

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.
- Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije preći planom predviđenu spratnost.
- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika

Dozvoljena je adaptacija postojećih prostora (tavana, vešernica i drugih sličnih prostora) u korisne, stambene ili poslovne površine u okviru svojih gabarita, na sljedeći način:

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.
- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23o.
- Nije dozvoljena izgradnja poslednje etaže (potkrovlja) u više nivoa.
- Moguće je formirati samo jednu galeriju u okviru poslednje etaže (potkrovlja).
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat ili susjednu parcelu.

**U zoni rekonstrukcije i obnove** moguća je izgradnja novih, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u svemu prema uslovima datim ovim planom. Parametri u okviru ove zone su nastali usklađivanjem visinske i horizontalne regulacije sa planiranim mogućnostima konačnog uobličavanja fizičkih struktura urbanističkih parcela.

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije,
- maksimalna spratnost,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Objekti u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300m<sup>2</sup>

Najmanja dozvoljena građevinska površina iznosi 80m<sup>2</sup>

Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izgrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)





### 5.3. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - STANOVANJE SREDNJE GUSTINE (SS)

Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana (višeporodična i višestambena izgradnja).

Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije, regulacione linije i indeksi,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

#### Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m<sup>2</sup>, a maksimalno 2000 m<sup>2</sup>,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 11 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m<sup>2</sup>,
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 10 m.
- nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.

#### Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
  - slobodnostojeći objekti - 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,0 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
  - jednostrano uzidani objekti - 3,0 – 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
  - obostrano uzidani objekti - 0,0 m
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim sa zlučajeve koji su ovim planom predviđeni da se gradi na ivici parcele.

U navedene etaže su ušle sve korisničke nadzemne etaže. Posljednja etaža može biti korišćena i kao potkrovnna etaža, ali bez mogućnosti njenog rešavanja u vidu višespratnog nivoa. Rešenje krova je produkt arhitektonske oblikovnosti sa ciljem uklapanja u vizuelne i tradicionalne elemente primorskog ambijenta.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 2,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP.
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava, prateće usluge i sl.).

#### Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23o.
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

#### Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potrebna broj parking mesta obezbediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

#### Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.



#### 5.4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - STANOVANJE VEĆE GUSTINE (SV)

Više slobodnostojećih objekata na jednoj parceli formira otvoreni blok. Otvoreni blokovi su karakteristični po slobodno postavljenim višespratnim objektima koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka, izgrađeni na jedinstvenoj zajedničkoj površini bez parcelacije ili sa izdvojenom parcelom svakog pojedinačnog objekta, u okviru velike zajedničke parcele sa pripadajućim javnim prostorom. Slobodni prostori su uređeni kao velike blokovske zelene površine sa prostorima za dječiju igru, sport i rekreaciju. Otvoren blok je oivičen jakim saobraćajnicama sa uvođenjem saobraćaja u unutrašnjost bloka (stambene ulice, slijepe pristupne ulice i parkinzi).

Ovaj tip izgrađenosti zahvata veće prostore, sa urbanističkim parametrima koji predstavljaju ravnotežu između izraženo velikog slobodnog prostora i velike spratnosti objekata.

Jednostrano i dvostrano uzidani objekti formiraju poluotvoreni blok. Objekti su izgrađeni po obodu bloka, a u odnosu na regulacionu liniju bloka postavljeni su na nju ili paralelno sa njom. Svakom objektu pripada dio uličnog fronta i dio zaleđa sve do parcela susjednih objekata. Po svojoj formi poluotvoreni blokovi mogu biti formirani u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.

Oblik i veličina objekta u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije, regulacione linije i indeksi,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli i grafičkom prilogu Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

##### Urbanistička parcela

- površina kompleksa više slobodnostojećih objekata je minimalno 3000 m<sup>2</sup>
- površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi minimalno 500 m<sup>2</sup>
- najmanja dozvoljena izgrađena površina jednog objekta na jednoj parceli iznosi 200 m<sup>2</sup>,
- širina urbanističke parcele za jedan objekat, u svim njenim presjecima, je minimalno 30 m,
- objekti se mogu formirati linijski, u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 20 m, ili dvostruka visinu objekta računato od vijenca do najniže tačke konačno nivelisanog i uređenog terena.
- nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz.

##### Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta:
  - slobodnostojeći objekti - 6 m
  - jednostrano uzidani objekti - 6 m prema slobodnom dijelu parcele;
  - obostrano uzidani objekti - 0,0 m
- Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 6 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim u slučajevima ako je ovim planom tako predviđeno.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:
  - na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
  - na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža

- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
  - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
  - na kosom terenu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

##### Izgradnja na parceli

##### Tretman postojeće izgradnje u blokovima:

- Značajna remodulacija prostora i objekata koja bi narušila karakter postojećih otvorenih blokova ovim DUP-om nije dozvoljena.
- Moguća je sanacija ravnog krova izgradnjom potkrovlja sa kosim krovom i maksimalnom visinom nazidka 1,50 m, uz uslov izrade jedinstvenog arhitektonskog rješavanja (projektovanja) na svim istim objektima i jednovremenog izvođenja radova na cijelom objektu. Pri tome se posebno mora voditi računa o arhitekturi objekta i ostvarenim likovnim i ambijentalnim vrijednostima.
- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika
- Obavezan uslov je objezbjeđenje 1,1 PM za svaku novoformiranu stambenu jedinicu ili turistički apartman
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)
- U slobodnim parkovskim dijelovima otvorenih blokova nije dozvoljena izgradnja novih objekata.
- Prostori planirani za javne namjene ne mogu se koristiti u druge svrhe. Ove površine, do privođenja zemljišta planiranoj namjeni mogu se privremeno koristiti isključivo kao zelene površine, dječija ili sportska igrališta, bez izgradnje čvrstih objekata.

##### Nova izgradnja:

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja u kompleksu slobodnostojećih objekata, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat. Objekti u nizu moraju biti izgrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP.
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Procenat ozelenjenih površina na parceli minimalno 20%
- Potrebna površina za dječja igrališta (za djecu 3-11 godina) je po normativu 1 m<sup>2</sup>/stan (minimalno 100-150 m<sup>2</sup>)
- Na parceli - kompleksu se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenjastambenog objekta (garaže)
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23o.
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.





## Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mesta obezbediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

### Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

## 5.5. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE (SMN)

Za objekte mješovite namjene karakteristična su dva tipa izgradnje:

- objekti mješovite namjene sa visokim objektima (SMN1)
- objekti mješovite namjene sa srednje visokim objektima (SMN2)

Zona mješovite namjene je planirana uz gradski bulevar, u blokovima. Stanovanje, turizam, komercijalni i poslovni sadržaji su ravnomjerno zastupljeni i mogu se prostorno diferencirati po spratovima u okviru jednog objekta (komercijalni sadržaji u prizemlju I prvom spratu, stanovanje na višim etažama) ili po preovlađujućoj namjeni na parceli (gde namjena na parceli može biti i monofunkcionalna).

### Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene u zoni visokih objekata (SMN1)

Objekti u zoni mješovite namjene mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti.

Oblik i veličina gabarita objekta u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije, regulacione linije i indeksi
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti I spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli I grafičkom priložima Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

### Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi minimalno 1000 m<sup>2</sup>,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina jednog objekta na jednoj parceli iznosi 300 m<sup>2</sup>,
- širina urbanističke parcele za jedan objekat, u svim njenim presjecima, je minimalno 30 m
- najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1,0 (100%),
- objekti se mogu formirati linijski, u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.

### Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.
- Između regulacione linije bulevara i građevinske linije ne može biti stalnih i pomoćnih objekata, uključujući i privremene objekte.
- Povlačenje prizemlja objekata u odnosu na građevinsku liniju mogu biti za 1,50 m poželjno je u dijelu prema gradskim bulevaru (južna orijentacija) (šema 4). Moguća je izgradnja kolonada.

- U slučaju vezanih kolonada (kroz više objekata) nivo prizemlja i plafona kolonade mora biti kontinualan kroz sve objekte, bilo da je u pitanju novi niz objekata ili nadovezivanje novog objekta na već postojeći. Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju pasaža, kolonada i njihovoj materijalizaciji. Minimalna visina pasaža iznosi 3 m, osim na mjestima gde je predviđen prolaz protivpžarnih vozila gde je visina 4,5 m.
- Udaljenost objekta od granice urbanističke parcele iznosi najmanje 2,5 m (slobodnostojeći I jednostrano uzidani prema slobodnom djelu parcele), odnosno 0,0 m (jednostrano I dvostrano uzidani dio objekta).
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
- Kota prizemlja je 0,20 -1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena.

### Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena I objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom I spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Nova izgradnja podrazumijeva i izgradnju čisto komercijalno-poslovnih objekata, bez stanova ili turističkih apartmana, i koji treba da budu građeni kao arhitektonsko-urbanističke cjeline.
- Oblikovanje objekta prema gradskom bulevaru je reprezentativno, u duhu moderne arhitekture.
- Za uređenje urbanističke parcele obavezno je idejno rješenje kao prilog zahtjeva za izdavanje rješenja o lokaciji.
- Nivo prizemlja ne može biti viši od 1,50 m u odnosu na kotu nivelete javne površine ispred zgrade. Ovo ne važi za objekte, odnosno dijelove objekta duž gradskog bulevara. Prizemlja objekata duž bulevara moraju biti na 0,20 m iznad nivelete trotoara bulevara.
- Suteran i podrum objekta se može koristiti kao magacinski prostor i garaža, ali i kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora. Potencijalni poslovni prostor u suterenu je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i nema direktne ulaze sa ulice.
- Krovovi ovih objekata su kosi nagiba 18-23o, ili ravni a krovni pokrivači adekvatni nagibu.
- Objekti ne smiju imati kolski prilaz, snabdjevanje i prilaz u podzemne garaže sa bulevara, već iz susjednih bočnih ulica minimalne širine 5,5 m.

### Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu:

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,1 PM/stanu
APARTMANI	1,1PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m <sup>2</sup> bruto površine

Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbediti istovremeno sa izgradnjom objekta.



## Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- objekat se može ograđivati samo u dijelu tehničkog pristupa i to transparentnom ogradom, visine do 2.0 m, a ograde se postavljaju na granicu parcele, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

### 5.5.1 Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene u zoni srednje gustine – specifični uslovi

#### Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m<sup>2</sup>
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 11 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m<sup>2</sup>,

#### Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je 2,5 m.
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.
  - Građevinska bočna regulacija prema susedu:
    - objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
    - mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija
    - mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
    - udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta
  - Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja:
    - odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
    - odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele i bloka definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele.

#### • Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

## Izgradnja na parceli

### Tretman postojeće izgradnje:

- Objekti se zadržavaju u zatečenom horizontalnom gabaritu i spratosti, prema grafičkom prilogu 5.0 I 6.0 regulacija i nivelacija.
- Na ovim objektima nije moguća remodelacija i dogradnja novih kapaciteta.
- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika
- Obavezan uslov je obezbjeđenje dovoljnog broja parking mjesta na sopstvenoj parceli za svaki novoformirani lokal prema tački Rješavanje mirujućeg saobraćaja.

### Nova izgradnja:

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih I podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja objekta (garaža, ostava i sl.).
- Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.

Rešavanje mirujućeg saobraćaja mora biti u skladu I prema pravilima definisanim u okviru poglavlja 4.6. Smernice za razvoj saobraćaja.





### 5.5.2 Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta mešovite namene u zoni visoke gustine – specifični uslovi

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli i grafičkom prilogu Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

#### Urbanistička parcela

- površina kompleksa više slobodnostojećih objekata je minimalno 3000 m<sup>2</sup>
- površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi minimalno 500 m<sup>2</sup>
- najmanja dozvoljena izgrađena površina jednog objekta na jednoj parceli iznosi 200 m<sup>2</sup>,
- širina urbanističke parcele za jedan objekat, u svim njenim presjecima, je minimalno 30 m,

#### Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta:
  - slobodnostojeći objekti - 6 m
  - jednostrano uzidani objekti - 6 m prema slobodnom dijelu parcele;
  - obostrano uzidani objekti - 0,0 m

#### Izgradnja na parceli

##### Tretman postojeće izgradnje u blokovima:

- Značajna remodulacija prostora i objekata koja bi narušila karakter postojećih otvorenih blokova ovim DUP-om nije dozvoljena.
- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika
- Obavezan uslov je obezbjeđenje 1,1 PM za svaku novoformiranu stambenu jedinicu ili turistički apartman
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

##### Nova izgradnja:

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

- Dozvoljena je fazna izgradnja u kompleksu slobodnostojećih objekata, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat. Objekti u nizu moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP.

##### Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potrebna broj parking mesta obezbediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

### 5.6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA POSLOVNIH I KOMERCIJALNIH DJELATNOSTI

Ovi sadržaji zauzimaju urbane prostore visokog stepena javnosti i komunikativnosti, kao što je potez duž postojeće i planiranog gradskog bulevara. U postojećim objektima duž frekventnih saobraćajnica, očekuje se transformacija prizemlja, suterena i prve etaže u poslovne i javne sadržaje.

Komercijalne zone prema razmještanju komercijalno-poslovnog prostora i mogu biti:

- linearne - kada je duž ulica i bulevara većina objekata na regulaciji komercijalno-poslovna, odnosno najmanje jedna (prizemna) etaža je komercijalno-poslovna;
- punktalne - kada su komercijalno-poslovni sadržaji dio bloka ili zone neke druge namjene, što u planu nije posebno predstavljeno, već se uklapa u pretežnu namjenu kao komplemetarna djelatnost. Objekti komercijalnih i poslovnih djelatnosti se svojim gabaritom uklapaju u planirano okolno tkivo i za njih važe pravila koja su definisana za pretežnu namjenu zone u kojoj se parcela nalazi.

Oblik i veličina gabarita objekta u grafičkim prilogima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije, regulacione linije i indeksi
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli i grafičkom prilogu - Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

#### Dodatni uslovi za izgradnju objekata komercijalno-poslovnih djelatnosti u okviru druge pretežne namjene

- Nova izgradnja na pojedinačnim parcelama podrazumijeva i izgradnju čisto komercijalno-poslovnih objekata, koji treba da budu građeni kao arhitektonsko-urbanističke cjeline.
- Spratna visina je do 3,2 m, a po potrebi i više.
- Suterena i podrum objekta se može koristiti kao magacinski prostor i garaža, ali i kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora. Potencijalni poslovni prostor u suterenu je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i nema direktne ulaze sa ulice.
- Kod prizemlja objekta koje je na izrazito osunčanoj strani, preporučuje se formiranje kolonade, arkade, nadstrešnice povlačenjem prizemlja sa građevinske linije.
- Kolski pristup za snabdjevanje (utovar i istovar robe) se rješava direktno sa ulice, isključivo uz vremensko ograničenje kada je frekvencija saobraćaja najmanja (po pravilu od 24-7 h).

#### Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potrebna broj garažnih mjesta (GM) obezbjediti u podrumskoj etaži objekta, prema normativu:

##### Namjena Potrebna broj GM

ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 GM/75 m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 GM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 GM/75 m <sup>2</sup> bruto površine

Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Neophodan garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

#### Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- objekat se može ograđivati samo u dijelu tehničkog pristupa i to transparentnom ogradom, visine do 2.0 m, a ograde se postavljaju na granicu parcele, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele

### 5.7. USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA



Kao turistička namjena planom su definisani prostori za postojeće i planirane hotele i apart-hotele kao površine za pretežno turističku namjenu različitih turističkih sadržaja. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005).

Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojećih slobodnostojeći objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova.

Oblik i veličina gabarita turističkih objekata u grafičkim prilogima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije, regulacione linije i indeksi,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli i grafičkom prilogu Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

#### Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 600 m<sup>2</sup>,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 15 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 200 m<sup>2</sup>

#### Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
  - slobodnostojeći objekti - 3,0 m
  - jednostrano uzidani objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele;
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim ako je to ovim planom predviđeno.
- Maksimalna spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.
- Kota prizemlja je:
  - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
  - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta.

#### Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu. Podrum i suteran mogu da se koriste kao koristan prostor za turizam, komercijalu i poslovanje.
- Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.
- Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene turistima za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje.
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)





## 5.8. USLOVI ZA KONZERVATORSKU RESTAURACIJU OBJEKATA U STATUSU ZAŠTIĆENIH NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Svi radovi na konzervatorskoj restauraciji objekata u statusu proglašeni i registrovani kao spomenik kulture i njihove zaštićene okoline izvode se prema uslovima i mjerama zaštite definisanim od strane Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

## 5.9. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU VIŠESPRATNE GARAŽE

Višespratna javna garaže je planirana u bloku br. 16., BRGP 12877.5 m<sup>2</sup>, sa predviđenih 686 parking mjesta, spratnosti: dve podzemne etaže, prizemlje i 6 nadzemnih etaža, odnosno - 2Po+P+6.

Višespratna javna garaže je planirana u bloku br. 28., BRGP 408 m<sup>2</sup>, sa predviđenih 686 parking mjesta, spratnosti +P+6.

Objekat

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova UTU za stabilnost terena I objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

- Spratnost objekta je data u grafičkim priložima 6.0 Regulaciono rešenje I 5.0 Nivelaciono rešenje.

Odnosi na parceli

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.

- Minimalno odstojanje objekta od granica parcele u odnosu prema svakoj ulici dato je u grafičkom prilogu Regulaciono rešenje ".

- Princip uređenja zelenila je dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom I slobodnih površina, a detaljna razrada će se uraditi urbanističkim projektom.

- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani Uslovi za izgradnju suhozida I podzida.

- Parcela se ne ograđuje.

## 5.10. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOMUNALNIH SERVISA I INFRASTRUKTURNE POVRŠINE

Komunalni servisi su u ovom planu zastupljeni u: mreži Elektrodistribucije samostojećim objektima trafostanica i prostorima za potrebe vodosnabdijevanja - crpne stanice.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti I spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli I grafičkom prilogu : Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Prostori namijenjeni komunalnim servisima organizuju se prema posebnim propisima i uslovima koji važe za svaku vrstu posebno.

## 5.11 . URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA I PRIHVATLJIV NIVO SEIZMIČKOG RIZIKA

Obezbeđenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:

- da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta,

- da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenje, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih života, prilagođavanjem izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata nivou očekivanog seizmičkog hazarda kroz punu primjenu svih urbanističkih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti objekata. Urbanističkim rješenjem definisani su indeks zauzetosti parcele, odnosno prostora, planirana spratnost objekata i udaljenosti od susjednih objekata i javnih površina, čime se obezbjeđuju rastojanja u slučaju razaranja objekata i prostor za intervencije pri raščišćavanju ruševina.

Jedan broj planiranih objekata radi obezbjeđenja potrebnog broja mjesta za parkiranje vozila imaće garaže u jednom ili više nivoa pod zemljom, što je uglavnom povoljno sa aspekta smanjenja seizmičkog hazarda.

Da bi se obezbijedili stabilnost objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno:

1. izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i izraditi elaborat o rezultatima geoloških istraživanja shodno članovima 6. do 12. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) i članu 12. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00), kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla:

- 1.2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,

- 1.3. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom,

2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno Članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i Članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije,

3. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost,

4. vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla I objekta u toku građenja i upotrebe ("Službeni list RCG", br. 54/01),

5. aseizmičko projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta,

6. ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom dijelu prostora nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja sredinu pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim materijalom,

7. temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada, .. **97**

DUP Podkošljun u Budvi – **NACRT PLANA**

8. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,

9. objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta I padine,

10. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,



11. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,
  12. sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,
  13. sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjednih gravitacionih voda,
  14. bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeke i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),
  15. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,
  16. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,
  17. vodovodnu i kanalizacionu mreža projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijevanja,
  18. vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),
  19. fekalne i druge otpadne vode evakuirati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,
  20. kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove izazove eventualna nagla slijevanja objekta.
- Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.

## 5.12. USLOVI ZA ARHITEKONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektura svojom slojevitošću odraz je prirodno-morfološkog ambijenta u kome nastaje, a još i više odslikava kulturološki kod prepleta tradicionalnosti i savremenosti vremena u kome nastaje.

Arhitektonsko oblikovanje u zalivskom ambijentu široke morske panorame, sa pokrenutom morfologijom u zaleđu zahteva ekvivalentno tome slojeviti pristup sa ciljem podizanja atraktivnosti složenih formi sa konačnim dometom „izgradnje“ nove slike visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Budve, kako na lokalnom nivou, još i više na globalnom, svetskom nivou.

Prethodno postavljeni zadatak arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku svetu i okruženju o tradicionalnom duhu crnogorske kulture koja crpi svoju snagu iz prirodnog, istovremeno surovog i bogatog, podneblja ali usmerena ka povezivanju sa demokratski orjentisanim svetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika.

U tom cilju u procesu arhitektonskog oblikovanja prostora treba proći kroz slojevit pristup i to:

Formiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou

Usklađivanje delova u celinu

Komponovanje arhitektonskih objekata i celine

**1.0. Formiranje siluete grada** je preduslov za formiranje prepoznatljive slike grada Budve i naselja Bečići (pojedinačno i celovito) po kojoj će ući u „memoriju“ globalnog sveta.

Neophodno je pri pozicioniranju svakog objekta pojedinačno voditi računa da svojom veličinom, svojom formom bude istovremeno reper u prostoru i objekat koji dodatno ističe mikro ambijent kom pripada.

U odnosu na područje Budve i Bečića, postoje uslovno rečeno tri područja po dužini o kojima treba voditi računa

- Prva zona je zona uz morsko područje gde treba da prevladaju horizontalne strukture sa akcentovanjem samo pojedinih repera

- Druga zona je zona oko magistrale koja svojom ulogom teži da ima što više jačih linearnih poteza i vertikalnih repera
- Treća zona je zona iznad magistrale (većinom se odnosi na Bečiće) zahteva potpuno prilagođavanje morfologiji terena i upućuje na formiranje „zatalasanih“ i pokrenutih arhitektonskih struktura

Kada se ambijent gleda po svojoj osi linearno – podužnog pravca u silueti i slici grada potrebno je istaći formama i veličinama tri pozicije

- Bočne- ivične delove kao vid obeležavanja zaokružene celine
- Centralni deo kao najistaknutiji (po visini) ambijent u slici grada

**2.0. Usklađivanje „delova i celine“** je preduslov ostvarivanja složene arhitektonike na svim nivoima oblikovanja urbanog prostora. To zahteva prevashodno uspostavljanje sklada kako između izgrađenih struktura i otvorenih prostora, još i više zahteva uspostavljanje skladnosti između ambijenta otvorenih i uličnih prostora.

**Ulični ambijenti** traže poštovanje horizontalne regulacije (što je planom i predviđeno) uz mogućnosti vertikalnog stepenovanja, različitih visina objekata, ali tako što će se isticati pozicije uz raskrsnice, ugaone pozicije objekata, ..... itd, cilj je formiranje jedinstvenog uličnog fronta, bez obzira da li se radi o skupu istovetnih kuća ili skupu različitih kuća.

**Otvoreni prostori** svojom arhitekturom, ili arhitekturom uz njega, mora da omogući sagledivost prostora i objekata u njemu, da otvara vizure ka moru i pojedinim objektima, i da istakne „geometriju“ uređenosti prostora.

**Izgrađeni ambijent** treba da bude skup (ili red) objekata usklađene regulacije, a potpuno različite arhitektonike. Neophodno je sprovesti savremeni princip arhitektonskog oblikovanja, a to je ostvarenje „jedinstva u različitosti i različitosti u jedinstvu“.

To konkretno znači da svaki objekat za sebe treba da ima svoj identitet, svoju oblikovnu arhitektoniku, a istovremeno da se „integriše“ u svoje okruženje i sa ostalim objektima čini skladnu celinu.

**3.0. Komponovanje arhitektonike objekata** – bez obzira na veličinu, funkciju i poziciju potrebno je držati se pojedinih zakonomernosti arhitektonskog oblikovanja. U tom kontekstu važno je naglasiti sledeće vidove komponovanja:

- **Komponovanje volumetrije**
- **Komponovanje arhitektonike po visini**
- **Komponovanje po „dužini“ objekata**

**Komponovanje volumetrije** zahteva uspostavljanje jasnih pravila:

- Arhitektura ka spolja mora biti primarna i ekskluzivna
- Arhitektura ka unutrašnjosti prostora mora biti jednostavnija i mirnija i ima zadatak da „zaštiti i ušuška“
- Arhitektura akcentovanja treba da istakne poziciju objekta za sebe u odnosu na okolinu, kao i delove objekata koji se nalaze na istaknutim mestima (ugao, raskršće)
- Vertikala – kula po svom položaju treba da se pojavi na mestu koje ističe arhitektonski sklop čitavog objekta i da bude po formi u skladu sa oblikom čitavog objekta
- Visina „kule“ treba da bude proporcionalna sa ukupnom masom objekata

**Komponovanje arhitektonike po visini** treba da bude usmereno ka uspostavljanju sklada u okviru tri arhitektonska „korpusa“

- Prvi tradicionalni uslov skladne arhitekture je usklađivanje objekta sa tlom na kom će se postaviti. Uloga ovog „korpusa“ je uloga „postamenta“ preko koga objekat naleže na tlo. Može obuhvatiti suteran, prizemlje i eventualno prvi sprat. Treba da iskaže svojom strukturom „stabilnost“, da može da prihvati gornje slojeve (spratove). U sebi treba da sadrži i „prozračne“ strukture, što stvara uslov da bude „prohodan i pristupačan“.





- Drugi arhitektonski „korpus“ je središnji korpus u koji se smještaju glavni sadržaji. Treba da odrazi modularnost arhitekture, njenu proporcionalnost, povezanost unutrašnjeg prostora i „otvorenost“ ka spoljnjem prostoru. Ritam arhitektonskih otvora, sličnih ili različitih, su u funkciji sadržaja i tehnologije oblikovanja objekata, a oblik otvora u funkciji željene forme kojoj se teži.
- Treći korpus je arhitektonika „kontakta sa nebom“, što je ovde jedan od najznačajnijih aspekata komponovanja objekta, kuće, arhitektonskog ansambla. To se često svodi na oblik krova (ravan ili kos), međutim u ovakvom ambijentu to je mnogo značajnije, jer svojom završnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom.

**Komponovanje po dužini** zahteva (takođe) arhitektonsko segregiranje prednjih delova objekta u celinu i okruženje

To zahteva:

- Jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije
- Jasno naglašavanje horizontalnosti objekta
- Uvođenja modularne povezanosti različite arhitekture
- Uspostavljanje skladnog „ritma“ nizanja različitih elemenata ili različitog ritma sličnih elemenata
- Uvesti proporcionalnost u formiranju oblikovnih elemenata u odnosu na celinu i na ostale delove
- U cilju uspostavljanja „reda“ putem uspostavljanja modularne koordinacije između oblikovanih segmenata
- Takođe koristiti arhitektonski jezik „akcentovanja“ pojedinih delova, odnosno promenom ritma ili vidova oblikovanja

### 5.13. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele I planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima.

### 5.14. USLOVI ZA ODOŠENJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA

Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a Budva-Centar prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama).

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti:

- na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m<sup>2</sup>,
- na parcelama objekata mješovite namjene (SMN)
- na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo,
- na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja,
- na parcelama objekata turističke namjene,

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera I periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća.

Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici.

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika.

Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.



## 6.0. SMERNICE OBLIKOVANJA I UREĐENJA PROSTORA

6.1	SMERNICE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	158
6.1.1	SMERNICE ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE I GRADITELJSKOG NASLEĐA	159
6.2	SMERNICE PEJZAŽNOG OBLIKOVANJA	160
6.2.1	OPŠTE SMERNICE UREĐIVANJA I OBLIKOVANJA OTVORENIH I REKREATIVNIH PROSTORA	160
6.2.2	INTEGRISANI SPORTSKO-REKREATIVNI I ZELENİ PROSTORI	161
6.2.3	POVEZUJUĆI SPORTSKO-REKREATIVNI I ZELENİ PROSTORI	161
6.2.4	PROSTORNI USLOVI ZA LETNJE SPORTSKE I REKREATIVNE SADRŽAJE	161
6.3	SMERNICE ZA RAZVOJ CENTRALNIH I KOMERCIJALNIH AKTIVNOST	162
6.3.1	NAČINI ORGANIZACIJE KOMERCIJALNIH CENTARA I AKTIVNOSTI	162
6.3.2	PROSTORNI USLOVI ZA CENTRALNE I KOMERCIJALNE AKTIVNOSTI	163
6.4	SMERNICE URBANISTIČKOG OBLIKOVANJA	164
6.4.1	SMERNICE ZA FORMIRANJE PROGRAMA SADRŽAJA I FUNKCIJA	164
6.4.2	SMERNICE ZA FORMIRANJE URBANISTIČKIH PARCELA	165
6.4.3	PRAVILA REGULACIJE URBANISTIČKIH SKLOPOVA	166
6.4.4	PRAVILA NIVELACIJE URBANISTIČKIH SKLOPOVA	167
6.5	SMERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA	167
6.5.1	OSNOVNA POLAZIŠTA	167
6.5.2	ELEMENTI OBLIKOVANJA I MATERIJALIZACIJA	168
6.6	SMERNICE ZA RAZVOJ SAOBRAĆAJA	168
6.6.1	OSNOVNI SAOBRAĆAJNI PRIORITETI ZA REŠAVANJE U FUNKCIJI PRINCIPA ODRŽIVOG RAZVOJA	168
6.6.2	UNAPREĐENJE STANDARDA U SAOBRAĆAJNOM DOMENU	168
6.6.3	MOGUĆNOST UVOĐENJA ALTERNATIVNOG JAVNOG GRADSKOG PREVOZA	169





## 6.1. SMERNICE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Održivi razvoj, kao globalni koncept održivog razvoja, predstavlja kompleksni pristup rešavanja problema zaštite životne sredine i razvoja. To podrazumeva racionalnost antropogenog delovanja u odnosima ekonomskog i ekološkog pristupa.

Na osnovu opservacije na terenu, evidentiranja postojećih i potencijalnih izvora zagađivanja i analize mogućih konflikata izvršena je procena stanja životne sredine.

Za valorizaciju prostora sa aspekta daljeg održivog razvoja izvršena je procena integralnog kapaciteta prostorne celine - područja Plana (analizirani su fizički, ekološki, socioekonomski faktori i uslovi).

Osnovni ciljevi i zadaci plana sa aspekta zaštite životne sredine su:

- Očuvanje, unapređenje i zaštita posebnih prirodnih vrednosti, dobara i kulturnog nasleđa, njihovo namensko korišćenje, prezentacija javnosti i razvoj održivog turizma Budve;
- Racionalno korišćenje zemljišta kao neobnovljivog (teško obnovljivog) prirodnog resursa,
- Očuvanje, unapređenje, zaštita i održivo korišćenje morske obale, kupališta i ostalih prostora morskog dobra;
- Upravljanje otpadom i otpadnim vodama.

**Ekološka matrica područja Plana** predstavlja rezultat vrednovanja relevantnih podataka o prostoru (prirodnih karakteristika, stvorenih vrednosti, evidentiranih izvora zagađivanja, potencijalno povredljivih zona, lokacija, objekata i činilaca životne sredine) i procenjenog kapaciteta životne sredine (odnos postojećeg i planiranog stanja).

**Ocena stanja životne sredine** u području Plana data je na osnovu procene postojećeg stanja (identifikovanih izvora zagađivanja), obzirom da ne postoje podaci monitoringa stanja životne sredine.

Procena mogućih uticaja na kapacitet i stanje životne sredine od planiranih namena i kapaciteta, dat je kao rezultat vrednovanja sa svih aspekata, posebno sa aspekta mogućih strateških i lokalnih (mikrolokacijskih) uticaja koji za posledicu imaju:

- promene morfoloških, predeonih i pejzažnih karakteristika terena i prostora u zaleđu,
- potiskivanje biocenoza i promenu zonskih ekoloških karakteristika terena,
- nastanak otpada i otpadnih voda,
- zagađivanje vodenih ekosistema,
- povećanje nivoa buke kao i
- opterećenja kapaciteta životne sredine.

**Uređenje i zaštita prostora i životne sredine** sa aspekta realizacije planiranih namena, mora biti zasnovano na poštovanju propisanih pravila uređenja i građenja u postupku implementacije Plana i obaveznom postupku procene uticaja za objekte, delatnosti i radove koji mogu uticati na stanje životne sredine (realizacija projekata mora biti sprovedena prema uslovima i merama zaštite životne sredine propisanih u Studiji o proceni uticaja na životnu sredinu, saglasno Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu, „Sl. List RCG“ br. 80/05).

Zaštita prostora i životne sredine na području Detaljnog urbanističkog plana Budve, sa aspekta planiranih namena zasnovana je na:

- Principu održivog razvoja, izboru i usvajanju matrice prostornog razvoja, saglasno integralnom kapacitetu, racionalnom korišćenju zemljišta i karakteristikama ekološki osetljivog i povredljivog morskog dobra;
- Principu integralnog vrednovanja prostora sa svih aspekata;

- Principu preventive i sprečavanja potencijalnih konflikata u zahvatu Plana i neposrednog okruženja (vrednovanje i afirmacija kompatibilnih susednih namena);
- Principu javnosti na svim nivoima (do konkretizacije bloka i pojedinačnih Projekata uz obaveznu procenu uticaja na životnu sredinu).

### Zaštita voda

Zaštita voda od zagađivanja predstavlja prioritetni zadatak. Sprovodiće se primenom mera zabrane i obaveznih mera:

- Prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije Detaljnog urbanističkog plana Budve pri realizaciji planiranih namena (blokova i pojedinačnih objekata);
- Otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja;
- Mera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja;
- Obavezan je postupak procene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata koji generišu otpadne vode prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05).

### Obavezne mere zaštite voda:

- Pri realizaciji planiranih namena (blokova i pojedinačnih objekata) obavezne su mere zabrane i sprečavanja uticanja i prosipanja bilo kakvih otpadnih voda na lokacijama i u recipijent;
- U postupku prethodnih radova za realizaciju planiranih namena, zabranjeno je deponovanje otpada svih kategorija na morskobnoj obali, kupalištu i ostalim prostorima morskog dobra;
- Obavezan je predtretman potencijalno zauljenih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina gde postoji rizik takve pojave, preko taložnika - separatora masti i ulja;
- Obavezan je tretman svih otpadnih voda;
- Do uspostavljanja sistema upravljanja otpadnim vodama, obavezan je tretman otpadnih voda iz planiranih i postojećih objekata;
- Svi planirani objekti moraju obezbediti uređaj za tretman otpadnih voda (preporuka je biološki tretman);
- Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje, prenamene, ili bilo kakve intervencije u prostoru u obavezi su da izgrade uređaj za tretman otpadnih voda,
- Zahtevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent („Sl. list RCG“, br. 10/97, 21/97).

### Zaštita vazduha

Zaštita vazduha na prosotru Detaljnog urbanističkog plana Budve sprovodiće se kao integralni deo strategije, uslova i mreže monitoringa i kontrole kvaliteta vazduha na nacionalnom nivou.

Planirane su mere prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih izvora zagađivanja, mere zaštite i kontrole kvaliteta vazduha:

- Obavezan je izbor ekološki najprihvatljivijih energenata;
- Obavezan je Plan kontrole kvaliteta vazduha, utvrđivanje mreže monitoringa;
- Preporuka je uvođenje posebnih saobraćajnih režima u blokovima i zonama sa osetljivim i povredljivim sadržajima i blokovima i zonama sa izraženim saobraćajnim opterećenjem, u cilju



smanjenja, sprečavanja i minimiziranja zagađivanja specifičnim polutantima atmosfere na životnu sredinu i zdravlje korisnika prostora;

- Za sve objekte potencijalne izvore zagađivanja vazduha obavezan je postupak procene uticaja prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05).

#### Zaštita zemljišta

Zaštita zemljišta kao teško obnovljivog prirodnog resursa, sprovodiće se merama zabrane, ograničenja i zaštite od nenamenskog korišćenja, zagađivanja i degradacije:

- Izgradnja je dozvoljena isključivo prema Planom propisanim pravilima građenja i uređenja;
- Zabranjeno je deponovanje i odlaganje bilo kakvog otpada i otpadnih materijala van utvrđenih lokacija;
- Obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa zabranom otvaranja vegetacijskog sklopa;
- Za objekte, potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja zemljišta (u fazi pripreme terena, realizacije i u toku redovnog rada) obavezna je procena uticaja na životnu sredinu prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05) sa Planom mera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta.

#### Zaštita osetljivih ekosistema, biodiverziteta, flore, faune i pejzažnih vrednosti

Planirana namena prostora maksimalno je vrednovala prirodne karakteristike, kulturno nasleđe i pejzažne vrednosti područja Budve.

U cilju očuvanja morskog dobra, prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturnog nasleđa planirani su blokovi koji jasno definišu funkcionalne zone u prostoru sa jasnom prepoznatljivošću.

Planom su predviđene mere prevencije i sprečavanja potencijalnih rizika po zastupljene ekosisteme (floru, faunu), biodiverzitet, postojeće zelene površine i ukupnu pejzažnu vrednost.

#### Zaštita od buke

Zaštita od pojave prekomerne buke planirana je valorizovanjem blokova.

Biološke i tehničke mere zaštite sprovodiće se, pre svega u zoni magistralnog puta:

- Planirano je formiranje pejzažno oblikovanog i uređenog linearnog zaštitnog zelenila, uz izbor visokodekorativnih vrsta;
- Obavezno je ozelenjavanje parking prostora (prostora za mirujući saobraćaj);
- Preporuka je donošenje Plana posebnog režima saobraćaja u zonama sa mogućim ili očekivanim povećanjem intenziteta buke;
- Obavezna je rekonstrukcija i izgradnja saobraćajnica sa odgovarajućim zatorom za očekivano saobraćajno opterećenje;
- Obavezna je procena uticaja na životnu sredinu za objekte - potencijalne izvore buke saglasno odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05).

#### Upravljanje otpadom

Upravljanje otpadom je zasnovano na izboru koncepta evakuacije otpada saglasno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list RCG”, br. 80/05 od 28.12.2005.):

- Obaveza lokalne Uprave je da donese Lokalni plan upravljanja otpadom (u saglasnosti sa Republičkim planom upravljanja otpadom);
- Za potrebe prostora u zahvatu Plana obavezno je uspostavljanje ekološki prihvatljivog načina evakuacije komunalnog otpada;
- Planirani objekti svih kategorija koji imaju turističku i komercijalno-uslužnu namenu, moraju imati posebne prostorije za privremeno odlaganje selektovanog komunalnog otpada. Veličina prostorije utvrđuje se prema kapacitetu (broj korisnika). Prostorije se nalaze u okviru objekta kao zaseban prostor, bez prozora sa električnim osvetljenjem, sa točecim mestom sa slavinom i slivnikom sa rešetkom. Pristup ovom prostoru mora biti vezan za pristupni put (preko rampe za pristup specijalizovanog vozila);
- Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje ili drugog oblika intervencije moraju obezbediti zasebnu prostoriju za privremeno odlaganje otpada i primarnu selekciju otpada;
- Sa mikrolokacija, komunalni otpad će se prikupljati postavljanjem korpi za smeće. Razmešta istih vršiče se prema Planu razmeštaja, gde su bitne lokacije značajnog okupljanja, šetališta, kupališta, odmorišta, parking prostora;
- Standard za sakupljanje otpada karakteristika komunalnog otpada propisuje se Planom za upravljanje otpadom.

#### 6.1.1 Smernice zaštite kulturne baštine i graditeljskog nasleđa

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.

Kao najreprezentativniji deo kulturnog nasleđa, Stari grad Budva je istorijski grad Crne Gore čija spomenička vrednost leži u raznovrsnosti kulturnih dobara koje poseduje. Stari grad Budva osnovali su Iliri u 4-5. veku pre nove ere. Današnji gabarit i izgled bedema potiče iz srednjeg veka. Gradska tvrđava, današnja citadela, kao deo fortifikacionog sistema, takođe potiče iz srednjeg veka. Podignuta je na antičkim temeljima, a vremenom je dogradnjom izmenjen 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 vreme gradnje, s tim da je izvesno da je postojala u 16. vijeku.

U Tabeli koja sledi 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, gde I kategorija označava spomenike od izuzetnog značaja, II kategorija – spomenike od velikog značaja, a III kategorija – spomenike od lokalnog značaja.

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





Na području Budve u objekte sa posebnim režimom zaštite spadaju\*\*

- Stari grad Budve, spomenik graditeljstva od izuzetnog značaja – I kategorija zaštite
- Ostaci vile urbane – bivši hotel "Avala" – prostor sa prezentiranim antičkim grobnicama, arheološki spomenik, II kategorija zaštite – spomenik od velikog značaja
- Bedemi sa bastionima – arhitektonski spomenik – III kategorija zaštite
- Prostor između hotela "Avala" i gradskih bedema, arheološki spomenik – III kategorija zaštite

\* za formiranje smernica zaštite kulturne baštine korišćene su studije rađene u okviru PPO i GUP-a Budve

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

### Ciljevi zaštite

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

- Očuvanje i razvoj svesti kod lokalnih organa uprave i lokalne zajednice, o vrednostima, raznolikosti i bogatstvu kulturnog nasleđa kao i njegovom značaju i potencijalu za razvoj;
- Obezbeđenje od procesa nekontrolisane i intenzivne gradnje koja ugrožava kulturno i prirodno nasleđe koje predstavlja jedan od glavnih potencijala razvoja ne samo ovog područja već i cele Republike;

Posebni ciljevi zaštite kulturne baštine su:

- Uvažavanje vrednosti kulturnog nasleđa 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 nasleđa i mogućnost njihove primene u ovom okruženju;

Aktivnosti koje predstavljaju pretnju 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, vrednost, i autentičnost, i da privremeno ili trajno ugroze fizički opstanak, ili na bilo koji drugi način degradiraju zaštićeni objekat, kompleks ili celinu i njegovu zaštićenu okolinu;
- 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 namena koje narušavaju karakter i umanjuju neku od primarnih vrednosti nepokretnog kulturnog dobra (plaže, kafei ili diskoteke pored manastira ili crkava, saobraćajnice u zaštićenim rezidencijalnim zonama i sl.).

### Mere planske zaštite

Značaj kontinuiteta i duga tradicija urbane kulture mediteranskog podneblja treba da bude očuvana na ovom području u cilju 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 namene, jedno od ključnih u postupku zaštite i revitalizacije. Dakle, zaštita ove gradske celine podrazumeva sledeće mjere:

- Jasno definisanje zaštićene ambijentalne celine 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 mesta.

Zaštita arheoloških lokaliteta koji su zastupljeni na budvanskom području podrazumeva sledeće mere:

- Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira zaštitna arheološka iskopavanja na lokalitetima gde se pretpostavlja da bi se moglo naići na arheološke nalaze;
- Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira izmenu projekta ukoliko se u toku započetih radova naiđe na arheološke nalaze.

Postojeće fortifikacije na ovom području treba štiti primenom sledećih mera:

- Gradske fortifikacije uklopiti u funkcije savremene revitalizacije starih gradskih jezgara;
- Poboljšati saobraćajnu dostupnost do fortifikacionih punktova;
- Ponuditi vrste adekvatnih funkcija koje odgovaraju uslovima lokacije, arhitektonske dispozicije i potreba očuvanja autentičnosti ovih specifičnih kulturnih dobara.

## 6.2 SMERNICE PEJZAŽNOG OBLIKOVANJA

### 6.2.1 OPŠTE SMERNICE UREĐIVANJA I OBLIKOVANJA OTVORENIH I REKREATIVNIH PROSTORA

#### Samostalni sportsko rekreativni i zeleni prostori

##### Zeleni rekreativni prostori

- **Parkovi:** \_Parkovi se primarno koriste za odmor, šetnju, zabavu i igru. Uređuju se u zavisnosti od vrste, značaja i gravitacionog područja.

Rekonstrukcija postojećih parkova:

- *Uslovi:* pri rekonstrukciji postojećih parkova potrebno je sačuvati park u postojećim granicama. Takođe, neplanska izgradnja objekata u parku nije dozvoljena.
- *Dozvoljeni radovi* u postojećim parkovima: sanitarna seča stabala, rekonstrukcija i podizanje novih cvetnjaka i vrtno-arhitektonskih elemenata, fontana, nova sadnja, rekonstrukcija staza i postojećih legalno podignutih objekata, rekonstrukcija i popravka sportskih objekata i dečijih igrališta, prema urbanističkoj dokumentaciji.
- *Opremanje parka:* parkove treba opremiti standardnom infrastrukturom i sistemom za navodnjavanje

Realizacija novih parkova:

- *Uslovi:* Obezbediti adekvatne pristupe i obeležavanje parka. Sadržaje odabirati tako da se zadovolje potrebe različitih kategorija stanovnika i grupisati tako da se izbegavaju konflikti u korišćenju prostora. Težiti višenamenskom korišćenju izgrađenih otvorenih i zatvorenih prostora. U parku mogu da budu podignuti sledeći zatvoreni objekti: ugostiteljski objekti sa otvorenim baštama, prateći objekti sadržaja sporta i kulture, objekti u funkciji održavanja parka, muzički/umetnički paviljoni i izložbeni objekti, informativni punktovi, infrastrukturni i sanitarni objekti od opšteg interesa utvrđeni na osnovu zakona. Objekti mogu da zauzmu maksimalno 5% teritorije. Sadni materijal prilagoditi uslovima staništa.

- **Trgovi, skverovi i pešačke zone:** \_Trgovi i skverovi se uređuju kao prostori koji treba da omoguću okupljanje, druženje, zabavu i relaksaciju građana. Uređuju se sa tendencijom maksimiziranja estetskih i ekoloških kvaliteta otvorenih prostora kao prostori u kojima je potrebno obezbediti: adekvatnu opremljenost i izbor materijala, adekvatno održavanje i korišćenje, adekvatnu zastupljenost različitih oblika vegetacije, zaštitu čoveka od zagađenja, buke, vetra, pregrevanja, padavina, kao i adekvatne mikroklimatske uslove. Neplanska izgradnja objekata nije dozvoljena. Postavljanje privremenih objekata u funkciji pojedinih događaja (prezentacije, koncerti, predstave...) dozvoljava se isključivo opštinskom odlukom. U novim pešačkim zonama predvideti podizanje novih drvoreda, zelenih baštica, žardinjera, vertikalnog zelenila i vodene efekte. Rešenje prilagoditi širini ulice, mikroklimatskim uslovima i stalnim koridorima senke.



## Rekreativni prostori za sportsku rekreaciju

Postojeći sportsko rekreativni centri, tereni i objekti se zadržavaju. Dozvoljava se rušenje dotrajalih objekata, izgradnja novih objekata, dogradnja, nadgradnja, rekonstrukcija, adaptacija, upotpunjavanje potrebnim rekreativnim - sportskim pomoćnim i pratećim sadržajima u otvorenom ili zatvorenom prostoru. U postojećim sportsko rekreativnim centrima težiti očuvanju postojećeg zelenila i standardu od min 40% zelenih površina.

Preporučene minimalne površine pojedinih kategorija rekreativnih prostora

prema rangu su:

- gradski i naseljski park - min.1ha, poželjno 5ha
- gradski SRC - min. 4ha poželjno 10ha
- naseljski RC - min.0.4, poželjno 2ha
- lokalni RC i lokalni park - min 0.2ha

U novoplaniranim sportsko rekreativnim centrima težiti očuvanju postojećeg zelenila na lokaciji i standardu od min 50% zelenih površina. Indeks izgrađenosti za gradske i naseljske sportsko rekreativne centre u kojima se omogućava izgradnja zatvorenih sportsko rekreativnih sala iznosi 20. Indeks izgrađenosti za lokalne rekreativne centre je 5 i odnosi se na eventualne pomoćne i prateće prostore.

Izgrađivanje zasebnih parcela opredeljenih za ovu namenu i namenjenih javnom korišćenju usklađuje se sa opštim pravilima građenja za taj deo grada. Izgrađivanje može biti privremeno (balon hale) i trajno. Opremanje prostora ostvaruje se u skladu sa Zakonom o sportu.

Električnu energiju, vodu kao i elementarni prostor za odmor, je potrebno obezbediti svim rekreativnim centrima, dok je sanitarne objekte, parkinge i parkinge za bicile, nadstrešnice potrebno obezbediti u gradskim i naseljskim rekreativnim centrima. Info table i posebno obeležavanje obezbediti u gradskim rekreativnim centrima

Na lokacijama predviđenim za nove rekreativne i sportsko rekreativne centre i terene ne dozvoljava se privremena izgradnja objekata druge namene koja nije u funkciji rekreacije i sporta. Do privođenja konačnoj nameni na lokacijama za sport i rekreaciju mogu se privremeno uređivati samo objekti i tereni za rekreaciju i sport.

### 6.2.2 INTEGRISANI SPORTSKO REKREATIVNI I ZELENI PROSTORI

- Postojeći sportsko-rekreativni i zeleni rekreativni prostori u okviru stambenih i komercijalnih blokova se zadržavaju i ne dozvoljava se njihova prenamena u druge namene. Realizovane sportsko rekreativne površine i dečija igrališta ili one koje su planirane važećim planskim dokumentima a nisu realizovane treba definisati u okviru javne ili posebne parcele sa javnim režimom korišćenja. Dozvoljeni su izgradnja, rekonstrukcija, adaptacija i popravka dečijih i sportsko rekreativnih igrališta u stambenom i komercijalnom bloku
- Novi prostori za rekreaciju i sport mogu se locirati na celoj teritoriji grada kao prateća ili dopunska namena stanovanju, centralnim funkcijama, produkciji, javnim službama. Omogućava se izgradnja i uređenje otvorenih (sportski tereni, bazeni, dečija igrališta, zabavni parkovi ...) i zatvoreni (fitnes klubovi, teniski tereni, kuglane, bazeni idr.) prostora i objekata za rekreaciju u privatnom vlasništvu namenjenih privatnom i javnom korišćenju. Izgrađivanje zasebnih parcela opredeljenih za ovu namenu i namenjenih rekreativnom korišćenju usklađuje se sa opštim pravilima građenja. Izgrađivanje može biti privremeno (balon hale...isl.) i trajno.

### 6.2.3 POVEZUJUĆI SPORTSKO-REKREATIVNI I ZELENI PROSTORI

- **Zeleni koridori:** \_ su linearni povezujući zeleni prostori, široke trake zelenila koji štite i obnavljaju prirodu u gradovima, predgrađima i ruralnim oblastima. Predstavljaju linearne koridore zemljišta i vode, omogućavaju zaštitu različitih resursa i kreiraju mogućnosti za rekreaciju. Mogu biti različite širine. Zeleni koridori mogu da sadrže pešačke i biciklističke staze sa pratećom opremom i objektima. U zavisnosti od prostornih mogućnosti mogu da sadrže i retenzije ali i sportske objekte, dečija igrališta, prostore za zabavu i igru i da se uređuju kao linearni parkovi. *U zelenim koridorima dozvoljeni su sledeći radovi:* sadnja, provlačenje pešakih i biciklističkih staza, podizanje pratećih zatvorenih objekata (mesta za odmor, ugostiteljski objekti, muzički i likovni paviljoni, nadstrešnice, izletnički punktovi,,,) na površini do 5%, izgrađeni otvoreni prostori: sportski tereni, igrališta, retenzije i podizanje parkova. Zelene koridore treba opremiti standardnom infrastrukturom i, prema potrebi, sistemom za navodnjavanje.
- **Drvoredi:** Postojeće drvoredne treba zadržati uz postepenu zamenu presterelih i suvih stabala. Uraditi popis drvoreda u gradu i studiju mogućnosti lociranja novih drvoreda. Proširiti mrežu drvoreda gde god je moguće, tj gde je profil ulice preko 12m. U ulicama definisanim planom kao i u glavnim trgovačkim ulicama sa širinom trotoara većom od 4m obavezno podizati drvoredne. Kod primarnih saobraćajnica su obavezni dvostruki drvoredi. Pri rekonstrukciji ulica obavezna je realizacija novih drvoreda u skladu sa prostornim mogućnostima. Vrste prilagoditi visini zgrada i lokalnim uslovima. Sadnju uskladiti sa orijentacijom ulice a rastojanja između sadnica prilagoditi vrsti drveća u drvoredu i stanišnim uslovima. Sagledati mogućnosti sadnje u jednosmernim, pešačkim ulicama i zonama. Dozvoljeni radovi u postojećim drvoredima su : uklanjanje suvih i bolesnih stabala , uklanjanje u slučaju opšteg interesa utvrđenog na osnovu zakona, sadnje novog drveća i nege stabala. Uvođenje alternativnih vidova ozelenjavanja u ulicama u kojima se zbog ograničenja nije moguće realizovati drvored (žardinjere, puzavice...)

### 6.2.4 PROSTORNI USLOVI ZA LETNJE SPORTSKETIVNE SADRŽAJE I REKREA

#### Prostorni uslovi za letnje sportske i rekreativne sadržaje

Opšti uslovi organizacije prostora: zavetrina, orijentacija sever, severo-istok , ravan teren, u planinskim uslovima poželjna je i osunčanost

- teniski teren (20/40m, tj za pojedinačnu igru 8.23/23.77, za igru parova 10.97/23.77 , ograđivanje žičanom ogradom za jedan teren daje 36.6/18.3, bočno obezbediti slobodnu traku od 3.65m ), obrada terena trava, beton, asfalt, šljaka;
- igralište za košarku (26/14m, tj. potrebno 480m2), obrada terena zemlja, šljaka, asfalt;
- igralište za odbojku (18/9m, 242m2) obrada terena, zemlja, šljaka, asfalt;
- univerzalni teren- kompleksno igralište za mali fudbal, odbojku, košarku i rukomet (40/20 ili 25/50), obrada terena, zemlja, šljaka, asfalt;
- igralište za fudbal (110/75m, 8250m2, gledalište još oko 1000m2), obrada terena trava;
- grupacija igrališta za stoni-tenis (sto 2.74/1.52m, za jedan sto potrebno oko 40 m2);
- igralište za badminton (igra pojedinca 5.18/13.40m, igra parova 6.10/13.40m, oko 120m2), obrada terena trava, beton, asfalt, šljaka;
- boćanje na otvorenom prostoru (25-40/ 26.5m, oko 110m2) obrada terena šljaka;
- bilijar (stolovi 2-2.3/1-1.15m, okolni prostor 1.6, za jedan sto oko 20 m2);
- igralište za mini-golf ( različite veličine, min. 400m2);





## 6.3 SMERNICE ZA RAZVOJ CENTRALNIH I KOMERCIJALNIH AKTIVNOSTI

### Modeli organizacije i uslovi centralnih i komercijalnih aktivnosti

Za sve tipove planiranih centara u gradskom sistemu centralnih i komercijalnih funkcija u Budvi, primenjen je princip složenog kombinovanja aktivnosti. (vidi tabelu 1 i slike 1. i 2.)

#### 6.3.1 NAČINI ORGANIZACIJE KOMERCIJALNIH CENTARA I AKTIVNOSTI

**Opšti gradski centri:** U funkcionalnom i ambijentalnom smislu ove zone predstavljaju posebne entitete. One poseduju različite razvojne mogućnosti. Dalji razvoj i unapređenje ovih zona će zahvatiti i širu zonu gradskog jezgra posebno delove koji su danas nestruktuirani, zapušteni ili neodgovarajuće namene. Realizacija saobraćajnog sistema, sistema za parkiranje i infrastrukture pretpostavke su za potpunu realizaciju planiranih unapređenja. U okviru ovih zona dominiraju trgovinsko-uslužne delatnosti, uprava, poslovanje.

**Specijalizovani centri:** To su višefunkcionalni kompleksi različite veličine od 2 do 25 ha sa dominantnom komercijalnom namenom koja može sadržati ostale kompatibilne namene kao sekundarne, uključujući i poslovno stanovanje (poslovno stanovanje je poseban oblik službenog stanovanja u funkciji osnovne namene poslovanja, koje ne podrazumeva socijalnu infrastrukturu - snabdevanje, škole, obdaništa itd.). Specijalizovani centar sa većim učešćem javnih sadržaja i dobrim položajem u gradskom tkivu može postati i gradski centar za to područje. Specijalizovani centri su, po pravilu, van centralne zone, a po položaju dele se na gradske i vangradske i mogu u ambijentalnom smislu biti posebne celine u odnosu na kontaktne zone. Specijalizovani centri – kompleksi mogu biti:

- pretežno turističko-smeštajni (hoteli, apartmani u funkciji turizma...),
- pretežno izložbeni (sajmovi),
- pretežno zabavni (zabavni parkovi, planetarijumi, veliki akvarijumi, rolerkoster, kuglane...),
- pretežno u funkciji trgovine na veliko (veletržnice, skladišta, kvantaške pijace - prelazni oblik),
- pretežno u funkciji trgovine na malo (hipermarketi, šoping centri i šoping molovi, pijace, otvoreni tržni centri - prelazni oblik, pijace starih stvari), pretežno kancelarijsko-istraživački (poslovni parkovi),
- pretežno distributivni (distributivni centri),
- pretežno u funkciji saobraćaja (prateći sadržaji saobraćaja: motel, kamp, pumpa, parkiranje kamiona),
- postojeći kompleksi u transformaciji u pretežno komercijalne sadržaje (vojni objekti, napuštena saobraćajna infrastruktura i komunalni objekti, industrijski objekti...) i
- mešoviti (ostali).

Gradski specijalizovani centri u Budvi i Bečićima predstavljaju turističko-smeštajne kapacitete u vidu hotelskih i apartmanskih kapaciteta (u tom smislu ovde neće biti davane posebne smernice vezane za ove zone). U konceptualnom i programskom razmatranju centralnih i komercijalnih aktivnosti definisani su principi i programske postavke vezane za komplementaran razvoj i uređivanje, te dopunu komercijalnim sadržajima i programima.

U Budvi se izdvaja kao poseban specijalizovani centar gradskog značaja G Sc – Obala koji sadrži tri posebne podceline: sama obala, međuzona sa rekreativno zabavnim i ugostiteljskim modulima i šetalište duž ulice Slovenska obala. Zbog inače velikog broja posetilaca i preopterećenosti saobraćajnim tokovima tokom letnjih meseci, te malih dimenzija same obale, planske smernice su:

1. korišćenje obale u funkciji plaže, bez dodatnih izgrađenih struktura
  - dozvoljeni su samo elementi opremanja radi zadovoljenja bezbednosti i komfora korisnika (svlačionice, tuševi, suncobrani, odlaganje otpada, spasilačke osmatračnice...)
2. uređivanje i korišćenje prostora između obale-plaže i ulice Slovenska obala sa otvorenim transparentnim strukturama u funkciji rekreacije, sporta, ugostiteljstva i sa pratećim sadržajima plaže
  - dozvoljene su otvorene natkrivene bašte i barovi restorana i kafea i svlačionice, tuševi za potrebe korisnika plaže, uređene zelene površine, bazeni...
3. uređivanje i korišćenje prostora duž ulice Slovenska obala sa komercijalnim i poslovnim sadržajima – važe smernice iz Prostornih uslova za centralne i komercijalne aktivnosti datih na kraju ovoga teksta.

**Naseljski i lokalni opšti centri:** Po pravilu, to su poslovno-trgovačke ulice sa velikom gustinom poslovnog prostora preko 10 m<sup>2</sup>/m<sup>1</sup> ulice, sa intenzivnim kolskim saobraćajem. Ovi centri po pravilu su predviđeni uz glavne gradske i sabirne saobraćajnice. Kod pojedinih ulica u određenoj meri u budućnosti mogu se očekivati povremena ograničenja i smirivanje individualnog motornog saobraćaja. To se postiže segregacijom uličnog prostora za sve vidove saobraćaja ili smanjenjem brzine motornih vozila, uz zadržavanje prednosti direktnog pristupa automobilom.

U postojećim objektima planira se transformacija prizemlja, suterena i prve etaže u poslovne i javne sadržaje. Nova izgradnja na pojedinačnim parcelama podrazumeva i izgradnju čisto komercijalnih objekata, koji treba da budu građeni kao arhitektonsko-urbanističke celine. Stimulisaće se dogradnja solidnih postojećih zgrada do visine suseda, dovršavanje, uređenje i promena neodgovarajuće strukture, kroz celovite rekonstrukcije.

Kolski pristup za snabdevanje (utovar i istovar robe) na glavnim trgovačkim ulicama po pravilu rešava se direktno sa ulice, pri čemu je moguće vremensko ograničenje. Parkiranje na javnim prostorima trgovačkih ulica i pešačkim zonama treba planirati samo za posebno registrovana vozila lokalnih korisnika (prvenstveno stanovnika), za parkiranje vozila za snabdevanje sa fiksnim vremenom zadržavanja i za parkiranje bicikla.

Ovi centri obuhvataju koncentracije sadržaja koji omogućavaju lokalno snabdevanje i usluge u glavnim ulicama u postojećim i novoizgrađenim stambenim zonama, ali i sadržaje koji zadovoljavaju potrebe kulture i zabave gravitirajućeg stanovništva.

Ovi centri imaju tipičan sadržaj koji obuhvata komercijalni deo i deo koji zadovoljava javne potrebe lokalnog nivoa. Komercijalne namene su samo u prizemlju dok su na spratu moguće javne namene, ali i stanovanje. Poželjan je kontinuitet trgovačkih radnji i zanatskih lokala u prizemlju. Servisi koji su bučni nisu dozvoljeni.

Potrebno je planirane naseljske i lokalne opšte centre u Budvi i Bečićima oblikovno završiti i sadržajno dopuniti savremenim uslugama koje zadovoljavaju potrebe gradskog stanovništva u funkciji slobodnog vremena, zabave, sporta i rekreacije. Oblikovanje ovih centara uskladići sa već formiranim elementima arhitektonskog pristupa.

Planirani razvoj naseljskih opštih centara ima dva cilja: jedan je zadovoljenje svakodnevnih potreba građana, a drugi, indirektni, je uspostavljanje poprečnih veza gradske strukture sa obalom (morem). Nivo opremljenosti i arhitektonskog oblikovanja pomenutih otvorenih poprečnih povezujućih prostora u vidu naseljskih opštih centara ima takođe cilj aktiviranja i privlačenja komercijalnih i ugostiteljskih usluga. U tom smislu, važe opšte smernice, uslovi i ograničenja gradnje za ove linijske centre, obzirom da se u njima centralne i komercijalne funkcije javljaju kao prateće nekoj drugoj nameni (najčešće stambenoj).



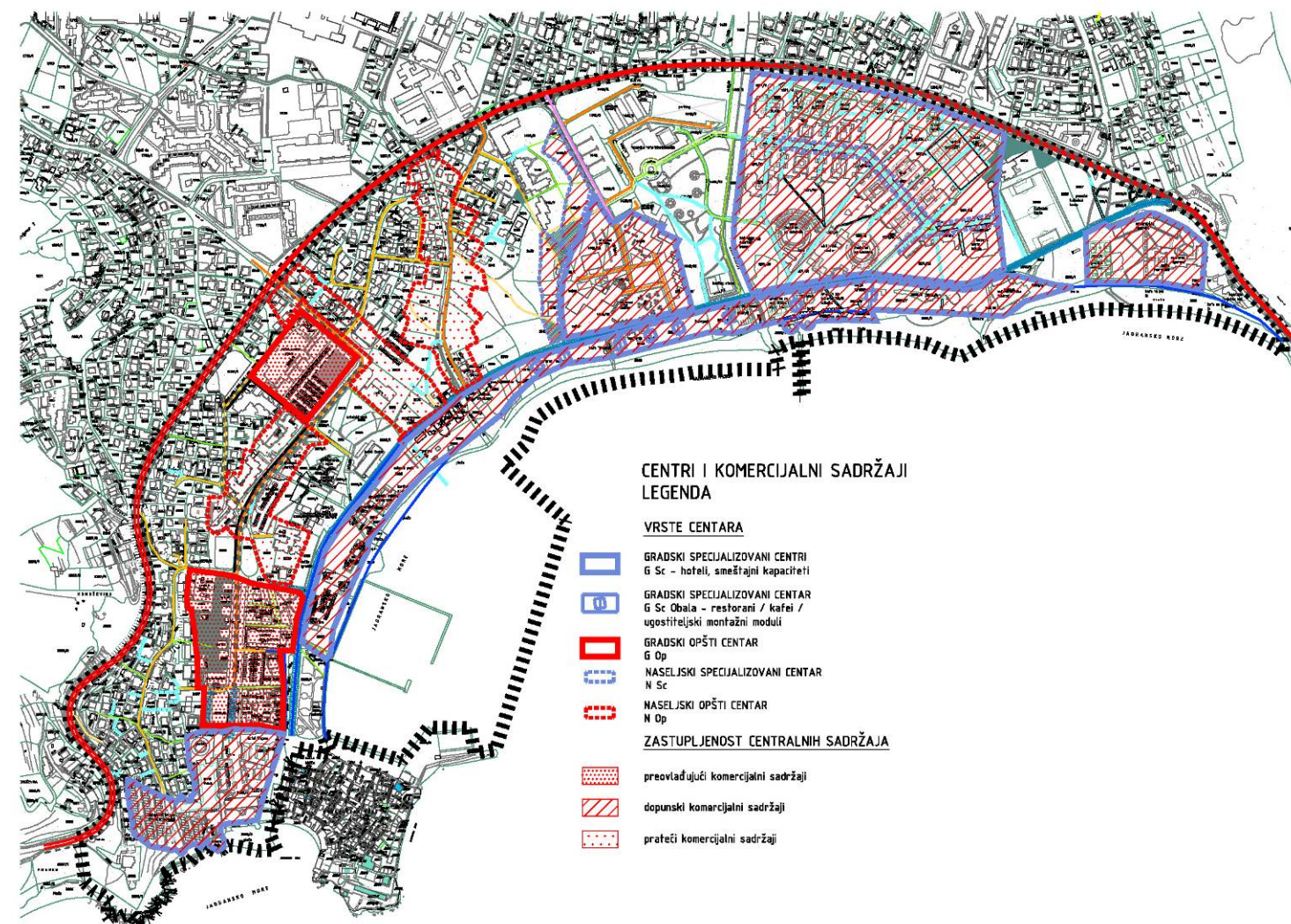


**Zone disperzije:** U svim vrstama gradskog tkiva planirani su manji komercijalni i srodni sadržaji, čiji će raspored biti usaglašen sa potrebama okolnog stanovništva ili korisnika na principima tržišta.

Tabela 1. STRUKTURA CENTARA

vrsta	rang	šifra	vreme nastanka u razvoju	karakter kretanja	potrebe	struktura planiranih sadržaja
Opšti centri	Gradski do 100000st. 0.30<K>0.50 0.10<K>0.30	G OP	u razvoju	Pešački Kombinov.	40% vanperiod. 40 % periodičnih 20% svakodnevnih	<b>Uprava</b> (opštinska,javna preduz, organiz.,udruženja,...) <b>Kultura</b> (multimed..scena, biblioteka,galer...) <b>Obrazovanje</b> ( srednja, viša škola) <b>Poslovanje</b> (banka, pošta, preduzeća, agencije,...) <b>Trgovina</b> (male-velike, spec., pijaca) <b>Usluge</b> (zanati, agencije...) <b>Ugostiteljstvo</b> (restor,kafei,hotel, ...) <b>Zdravstvo</b> (zdravstv.centar, ordinacije,apoteke,...) <b>Soc.zaštita</b> (stari,hednike pirani,ranjive grupe...) <b>Sport,rekreacija</b> ( sportski centar, zatvor. i otvorena igrališta, mali centri,...)
	Naseljski Do 10000st 0.10<K>0.30	N Op	u razvoju planirani	Kolski Pešački uz ulicu	60% periodičnih 20% vanperiod. 20% svakodnevni.	<b>Trgovina</b> (male-velike, spec...) <b>Usluge</b> (zanati, agencije,...) <b>Ugostiteljstvo</b> (rest,kafei. ..) <b>Poslovanje</b> (banka, pošta, agencije,...) <b>Obrazovanje</b> (privatne spec.škole) <b>Kultura</b> (biblioteka,galer,i graonice,klubovi...) <b>Zdravstvo</b> (ordinacije, apoteke,...) <b>Sport,rekreacija</b> (mali rekr. centri,...) <b>Društvo</b> .(organiz.,udruž,N VO...)
Specijalizovani centri	Gradski 0.30<K>0.50 0.10<K>0.30	G Sc	u razvoju planirani	Pešački Kombinov.	70% vanperiod. 20 % periodičnih 5% svakodnevnih	Prema posebnom programu
	Naseljski 0.10<K>0.30	N Sc 1	u razvoju	Kolski Pešački uz ulicu	65% vanperiod. 20% periodičnih 10% svakodnevnih	Prema posebnom programu

### VRSTE CENTARA I ZASTUPLJENOST CENTRALNIH SADRŽAJA U BUDVI



### 6.3.2 PROSTORNI USLOVI ZA CENTRALNE I KOMERCIJALNE AKTIVNOSTI

**Prostorni uslovi za stepen zauzetosti (Z):** Parcela sa komercijalnim delatnostima može biti izgrađena i 70% pod posebno planiranim uslovima, u centralnoj zoni grada (glavni gradski centri), usaglašena sa svim susedima, kada zauzima veliku površinu bloka, ili ako se naslanja na postojeće (ili planirane) kalkane susednih zgrada na zajedničkim granicama parcela.

**Prostorni uslovi za parkiranje:** Kod većih intervencija u rekonstrukciji bloka, izgradnja podzemnih garaža u bloku moguća je u funkciji garaže za korisnike okolnih objekata i parcela, pod uslovom da je dominantna namena bloka komercijalna, da je ukupna površina zajedničkog dvorišta dovoljne veličine i da je omogućen pristup sa dve strane. Moguće je da garaža u središtu bloka bude podzemna, a izuzetno i do jedne etaže (2,5 m) iznad kote terena. Na ivici bloka i na regulaciji bloka garaže po pravilu treba da budu višespratne. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pešačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Više-etažne nadzemne garaže treba graditi kao ivične objekte koji se ne mogu graditi u unutrašnjosti blokova, osim kada je blok jedinstvena prostorno-organizaciona celina.





Za novoizgrađene objekte potrebno je obezbediti parking prostor na površini (zoni, bloku, kompleksu, parceli) na koju se odnosi Detaljni Urbanistički Plan. Uslovi za izgradnju parking mesta određuju se po sledećoj tabeli.

**Kapaciteti parking mesta za komercijalne delatnosti (za novoizgrađene objekte)**

namena	1 parking mesto na m <sup>2</sup>
trgovina	50 m <sup>2</sup> prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	60 m <sup>2</sup> neto etažne površine
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa četiri stolice
hoteli	2-10 kreveta zavisno od kategorije
šoping molovi, hiper-marketi	50 m <sup>2</sup> prodajnog prostora

**Prostorni uslovi za arhitektonsko oblikovanje:** Osnovni princip oblikovanja kod izgradnje novih poslovnih objekata u komercijalnim zonama u centru grada i pešačkim ulicama je prilagođavanje postojećoj fizičkoj strukturi bloka i zadržavanje formirane parcelacije i regulacije zgrada. Oblikovanje objekta prilagođava se karakteru ambijenta. Za veće objekte preporučuje se da se idejno rešenje dobija konkursom.

U narednim tabelama dati su osnovni urbanistički parametri i uslovi koje treba primenjivati u daljoj detaljnijoj urbanističkoj razradi centralnih prostora (urbanistički projekti i urbanističko-arhitektonski konkursi).

**Urbanistički pokazatelji za parcele i objekte u glavnim gradskim centrima**

	Uža zona centra	Šira zona centra
Indeks izgrađenosti (I)	3,5 (izuzetno 4.5)	2,5
Stepen zauzetosti (Z)	70% (izuzetno 80%)	60%
Način parkiranja*	garaže na obodu jezgra i u jezgru	garaže na obodu jezgra i podzemne u jezgru
Zelenilo	drvoredi, parkovi i druge forme zelenila	drvoredi, javno i zelenilo na parceli

\*Broj parking mesta za poslovanje prema Opštim uslovima za parkiranje

Za organizaciju razvoja trgovačkih ulica preporučuju se prostorno-programska istraživanja u okviru širih funkcionalno-prostornih celina.

**Urbanistički pokazatelji za parcele i objekte u poslovno- trgovačkim ulicama**

	Glavne ulice	Poslovno-trgovačke ulice
Indeks izgrađenosti (I)	2,5 (izuzetno 3.5)	2
Stepen zauzetosti (Z)	60% (izuzetno 70%)	50%
Način parkiranja*	posebni parkinzi i garaže van ulice	ulično parkiranje ili ivične garaže na 800-1.500 m
Zelenilo	min 2 drvoreda u profilu	min 1 drvored i profilu

\*Broj parking mesta za poslovanje prema Opštim uslovima za parkiranje

**Urbanistički pokazatelji za parcele i objekte u zonama ulaznih pravaca u grad**

Indeks izgrađenosti (I)	1 – 2.00
Stepen zauzetosti (Z)	50%
Visina slemena (spratnost)	u skladu sa zonom u kojoj se nalazi
Način parkiranja*	parking prema ulici
Zelenilo	min. 20% i ozelenjeni parking

\*Broj parking mesta za poslovanje prema Pravilima za parkiranje

**Urbanistički pokazatelji za parcele i objekte koji postoje kao pojedinačni sadržaji u tkivu**

Indeks izgrađenosti (I)	prema okolnom tkivu
Stepen zauzetosti (Z)	prema okolnom tkivu
Visina slemena (spratnost)	prema okolnom tkivu
Način parkiranja*	na parceli

\*Broj parking mesta za poslovanje prema Pravilima za parkiranje

**6.4 SMERNICE URBANISTIČKOG OBLIKOVANJA**

Cilj smernica za urbanističko oblikovanje je da formulišu način, postupak i pravila formiranja urbanističkih sklopova, a sve prema urbanističkim uslovima koje je plan definisao. U tom kontekstu, smernice urbanističkog oblikovanja će ponuditi pravila preko čijeg korišćenja će se, po ponuđenim uslovima „otvorenog regulacionog plana“, modelovati urbanistički sklopovi različitih formi, struktura i oblika. Osnovni pristup „otvorenog regulacionog plana“ je da se, sa jedne strane, strogo definiše planski okvir koji se mora poštovati, a unutar njega postave mogućnosti za „slobodno kreiranje“ budućih formi, a u funkciji različitih sadržaja, različite tehnologije, različite materijalizacije. U tom smislu, smernice urbanističkog oblikovanja će dati način i pravila oblikovanja po sledećim tematsko-problemskim nivoima:

- pravila formiranja programskih sadržaja po prostornim celinama,
- pravila parcelacija,
- pravila regulacije,
- pravila nivelacije,
- pravila stacioniranja saobraćaja.

**6.4.1 Formiranje programa sadržaja** je moguće izvršiti kroz tri osnovna nivoa planske ponude:

Prvi nivo definisan je osnovnom namenom koja proizilazi direktno iz GUP-a i koja je strukturirana na sledeće namene:

- stanovanje
- poslovne
- turističke
- društvene centre
- komunalne objekte
- saobraćaj i
- mešovite sadržaje

Drugi nivo programa je definisan sekundarnom namenom specifikacionog funkcionisanja koje su komplementarne (dopunjujuće) u odnosu na osnovne namene i predstavljaju u stvari njihovu specifikaciju i razradu. U okviru specifičnih funkcija spadaju :

- stanovanje u funkciji turizma
- hotelski kompleksi
- komercijalni sadržaji sa stanovanjem
- turistički i smeštajni kapaciteti
- ugostiteljski i smeštajni kapaciteti
- kongrasni sadržaji
- komercijalne delatnosti
- komercijalno-poslovne delatnosti
- poslovno-uslužne delatnosti
- uslužne delatnosti
- kulturno-zabavni sadržaji
- sportsko-rekreativni i komercijalni sadržaji
- objekti društvenog standarda
- upravne funkcije

Treći nivo programa predstavlja detaljnu namenu prostora sa sklopom mogućih sadržaja, koji u sebi obuhvata sledeće sadržaje:

STANOVANJE U FUNKCIJI TURIZMA :

- jednoporodično stanovanje
- jednoporodično stanovanje sa delatnostima usluga i trgovine u prizemlju objekata
- jednoporodično stanovanje se smeštajnim kapacitetima
- višeporodično stanovanje
- višeporodično stanovanje sa delatnostima usluga i trgovine u prizemlju objekata
- vikend stanovanje
- letnjikovci



#### REZIDENCIJALNI KOMPLEKSI :

- elitno stanovanje
- kuće za izdavanje

#### POSLOVNO-TRGOVAČKI SADRŽAJI SA SMEŠTAJNIM KAPACITETIMA :

- poslovni prostori za izdavanje (poslovnice pošte, banke, agencijski prostori, predstavništva, biro)
- lokali (prodavnice mešovite robe, prodavnice specijalizovane robe, butici, saloni, servisi)
- poslovni apartmani

#### DEČIJA I SOCIJALNA ZAŠTITA :

- vrtić – igraonica
- zdravstvena stanica

#### SMEŠTAJNI KAPACITETI SA KULTURNO-ZABAVNIM I KOMERCIJALNIM SADRŽAJIMA :

- apartmani za iznajmljivanje
- kuće za izdavanje
- urbane vile
- izložbene galerije
- sale za predavanja i filmske projekcije
- otvorene scene
- ugostiteljski sadržaji restorani, kafei
- internet-kafe
- butici
- prodavnice specijalizovane robe
- velnes centar, sauna, teretana, bazn
- manji sportski tereni
- sportske igre i igraonice

#### TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI SADRŽAJI SA SMEŠTAJNIM KAPACITETIMA :

- restorani
- konobe
- kafei
- internet-kafe
- pansionski smeštaj
- hotelski smeštaj
- apartmanski smeštaj

#### UREĐENI OTVORENI PROSTORI :

- trg
- skver
- pjaceta
- otvorena scena
- riva

Pri formiranju programa sadržaja postoji veći broj mogućnosti i to:

- Prva mogućnost da se budući program zasniva na jednoj od osnovnih namena koje u sebi obuhvataju skup „podrazumavajućih“ sličnih funkcija i kompatibilnih sadržaja.
- Druga mogućnost je da program za polazište ima jednu od specifičnih funkcija koja je komplementarna (ali ne i preovlađujuća) u odnosu na osnovnu namenu, a da zatim dolazi do ukrućenja kompatibilnih-dopunjujućih sadržaja.

- Treća mogućnost je da formiranje programa započne od određenog skupa sadržaja, čijom će se kombinacijom formirati određeni niz novo-kombinovanih funkcija, a zatim sve će se to smestiti u okviru osnovne komplementarne ili dopunjene namene.

Kombinacijom navedenih mogućnosti formiranja programa, skala i broj mogućih budućih programa se povećava što stvara uslove da se do konačnog programa dođe kroz ostvarenja različitih interesa uz učešće svih relevantnih i zainteresovanih aktera i građana, investitora, stručnjaka, upravnih i komunalnih službi.

**6.4.2 Smernice za parcelaciju** imaju za cilj formulisanje načina i mogućnosti formiranja urbanističkih parcela. Osnovno pravilo je da se urbanističkom parcelom ne naruše svojinski odnosi, što zahteva da se (njeno) formiranje urbanističkih parcela zasniva prevashodno na postojećoj katastarskoj parcelaciji iz čega proističu sledeći slučajevi:

Prvi slučaj je kada postojeća katastarska parcela, koja ima direktnu vezu sa uličnim tokom ili javnom površinom, predstavlja i urbanu parcelu, kako je i planom definisano.

Drugi slučaj nastaje kada se multipliciranjem katastarskih parcela, dobijaju urbanističke parcele, uz uslov da su tako uvećane, povezane sa ulicom ili javnim prostorom. Ovakvim načinom, urbanistička parcela može da se sastoji iz više katastarskih parcela.

Treći slučaj nastaje kada podelom većih katastarskih parcela, može doći do formiranja više manjih urbanističkih parcela. Najvažnije je istaći da se ovom podelom ne mogu promeniti svojinski odnosi nad celinom katastarske parcele, i do njene realizacije u stvarnosti, može doći samo uz saglasnost svakog vlasnika ponaosob.

Četvrti slučaj koji se može pojaviti pri formiranju urbanističke parcele je kada dolazi do povezivanja dve ili više katastarskih parcela tako što se pristup uličnom ili javnom prostoru, neke od obuhvaćenih katastarskih parcela, obezbeđuje posredno preko parcela koje su direktno povezane sa javnim prostorom. Ovakav slučaj će se pojavljivati u dva slučaja :

- kada je iz morfoloških razloga npr. velikih visinskih razlika, nemoguće dovesti pristupnu ulicu do svake parcele, pa je jedino moguće to ostvariti preko neophodne saglasnosti vlasnika susedne parcele.
- kada je zbog fizičke specifičnosti nemoguće (zbog pozicije već izgrađenog prostora ili planirane izgradnje) povezati svaku parcelu sa uličnim tokom, usled čega je neophodno izvršiti tzv. tehnološko povezivanje u vidu „prolaza“ kroz postojeći ili planirani objekat.

Osnovna svrha formiranja urbanističkih parcela je osim povezivanja sa ulicom ili javnim prostorom, zaokruženje završne celine, na kojoj se gradi veći jedinstveni objekat ili jedinstveni arhitektonsko-građevinski sklop.

U tom cilju planom su formirane urbanističke parcele na više nivoa:

- Najveći broj urbanističkih parcela je identična sa svojim katastarskim parcelama.
- Određeni broj urbanističkih parcela je formiran iz više katastarskih parcela, jer je bilo poželjno formirati celovita područja na kojima se vrši gradnja jedinstvenih građevinskih kompleksa. Ovako formirane urbanističke parcele, dobijaju posebnu novu oznaku, broj urbanističke parcele, koja se sastoji iz broja urbanog bloka i dodatnog posebnog broja.
- Postoji takođe određeni broj specifičnih parcela, kada se u okviru celovitog objekta ili kompleksa, formira veći broj manjih urbanističkih parcela, jer se u okviru prostora koji planirani objekat obuhvata, pojavljuju manje katastarski definisane parcele.

Uvažavajući navedeni princip, da urbanističke parcele nastaju iz katastarskih parcela, a u cilju omogućavanja daljih transformacija urbanističkih parcela (usled stalne mogućnosti kupo-prodaje) mogućnosti da je u budućnosti moguće formirati nove urbanističke parcele (u bilo kom obliku od predviđena 4 slučaja) uz ostvarivanje sledećih preduslova:

- da su prethodno razrešeni svojinski odnosi, odnosno da za njihovo formiranje postoje saglasnosti svih vlasnika katastarskih parcela od kojih se kombinuje urbanistička parcela.
- da su za svoje zahteve dobili saglasnost od relevantnih službi na državnom i opštinskom nivou (urbanistička, katastarska...)
- da se takvom promenom neće narušiti postavke plana (regulacija, izgrađenost....)





U okviru priloga Nacrta parcelacije definisane i prikazane su:

- urbanističke parcele kao postojeće katastarske parcele
- novoformirane urbanističke parcele kao skup postojećih katastarskih parcela
- definisane su mogućnosti „usitnjavanja“ većih urbanih parcela na manje urbanističke-katastarske parcele, kao i mogućnost „ukrupnjavanja“ manjih ( postojećih katastarskih i novoformiranih urbanih parcela ) u veće urbanističke parcele.

Na istom prilogu date su pregledne tabele :

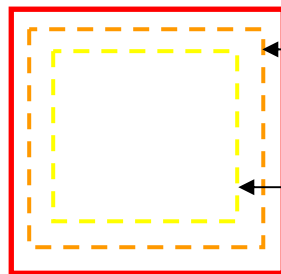
1. pregledna tabela novoformiranih urbanističkih parcela sa definisanim katastarskim parcelama koje je čine i spiskom analitičko-geodetskih tačaka koje je definišu
2. pregledna tabela analitičko-geodetskih tačaka svih parcela na prostoru centra Budve koja je obuhvatila sve postojeće i novonastale parcele, pri formiranju uličnih tokova i blokovskih struktura.

**6.4.3 Pravila regulacije oblikovanja urbanističkih sklopova** proizilaze iz **regulacionih** uslova „otvorenog plana“ koji je, putem građevinskih linija, formirao pravila građenja, posebno ka spoljašnjem prostoru i posebno ka unutrašnjem prostoru:

**Spoljašnja regulacija** građevinske linije je definisana na osnovna tri nivoa, i to:

**I nivo:** Na nivou bloka je definisana zajednička spoljašnja prednja građevinska linija preko koje se ne može ništa graditi. Ona je obavezujuća i nepromenljiva za sve pripadajuće parcele.

**II nivo:** Na nivou svake parcele definisana je linija mogućeg povlačenja građevinskog objekta od glavne građevinske linije u vidu povlačenja prizemlja, povučenog krova ili mezanina.



Linija prednje građevinske linije  
Ova linija je nepromenljiva i ona zabranjuje izlazak bilo kog dela objekta izvan te zone.

Linija povlačenja objekta od spoljašnjeg fronta, data na nivou parcele.  
Označava da se objekat svojim pojedinim delovima može povući do te linije.

Zona između ove dve linije je zona za oblikovanje sekundarnih formi, kao što su povučen front, natkriveni prostori, unutrašnja ulica,...

Oblici koji se mogu upisati mogu biti veoma različiti (kružni, mnogougoni...), sa tim što se ne može narušiti linija maksimalnog izvlačenja, tj. van njenog okvira se ne može izaći.

**III nivo:** Unutrašnja regulacija – definisana regulacijom na nivou parcele. Na nivou parcele predviđeno je više vrsta regulacije:

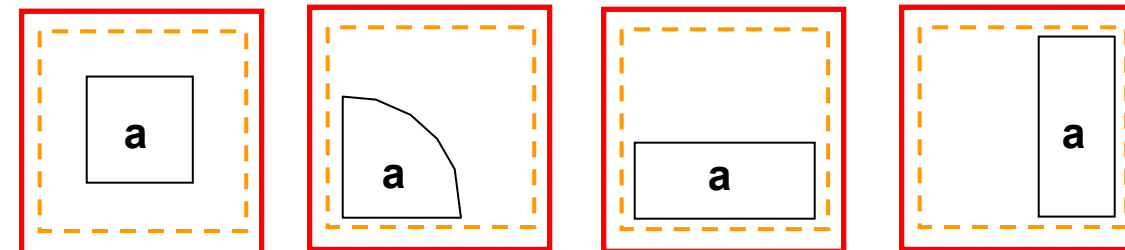
- Građevinska bočna regulacija prema susedu:
  - objekti mogu da se grade do ivice parcele, ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
  - mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija
  - mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
  - udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

- Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja:
  - odstojanje do 200cm pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
  - odstojanje do 400cm pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele i bloka definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele.

Princip „oblikovanja“ unutrašnjeg prostora se zasniva samo na kodeksu da je veličina minimalnih neizgrađenih površina obavezujuća za realizaciju, a oblik i pozicija su prilagodljivi potrebama konkretnog programskog zadatka, s' tim da je neophodno poštovati okvir spoljašnje regulacije.

Na samom planu je formirana moguća „najpovoljnija“ pozicija slobodnih uređenih površina, koja se može prilagoditi u skladu sa zahtevima konkretnog programa.



Mogući položaji otvorenog neizgrađenog prostora

Otvorene uređene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločanje, ozelenjene površine,...) a koje su nastale u okviru bloka ili parcele:

- direktno na zemlji, u vidu dvorišta
- iznad podrumskih prostorija (ispod kojih su smeštene garaže), koje dobijaju adekvatnu namenu uz adekvatno uređenje i ozelenjavanje
- iznad suterenskog prostora kao „gornje dvorište“, koje se takođe uređuje i ozelenjava
- iznad prizemne etaže ako je veće površine, namenjene za zajedničke aktivnosti i ako je bogato uređena i ozelenjena
- i eventualno iznad krovnih ravnih površina ako je dostupna većini stanovnika, sa dopunski zabavno-rekreativnim sadržajima.

U otvorene uređene površine uračunavaju se obavezno prethodna tri slučaja (nad zemljom, iznad podruma i iznad suterena) dok se ostala dva slučaja mogu uračunati ako se za to dobije saglasnost od relevantnih institucija o zaštiti životne sredine na državnom i opštinskom nivou.

Regulacija objekta oblika „kule“ je, u odnosu na zone građenja, definisana kroz poziciju i „okvirnu veličinu“, što znači:

- da je položaj kule planski definisan i da ga je moguće prilagođavati konkretnim programskim zadacima;
- da je planski definisana zona kule po svojoj veličini data kao preporuka i da se ona može prilagođavati konkretnim programima;
- da je forma – oblik kule stvar budućeg oblikovanja, a sve u skladu sa zahtevima funkcije koja se u njoj bude smeštala.

Odnos visokih objekata i slobodne „parterne površine“ je proporcionalan, što znači da se unošenjem kule povećava i slobodna površina (tako da maksimalna slobodna površina postane obavezujuća), a povećanjem spratnosti, parterna površina se, takođe, „proporcionalno“ povećava.



**6.4.4 Pravila nivelacije urbanističkih oblikovanja** proističu iz koncepta „ostvarive vizije“ koja je zasnovana na uvođenju različitih skala determinisanosti odnosno otvorenosti parternih rešenja u prostoru. U tom kontekstu, planom je predloženo formiranje sklopova različite determinisanosti:

**I stepen** potpune apsolutne determinisanosti je sproveden kod sledećih urbanih sistema:

1. Apsolutno su dimenzionisani, prema svojim potrebnim maksimalnim vrednostima, infrastrukturni sistemi i to:
  - vodovodni sistemi
  - kanizacioni sistemi
  - elektro-energetski sistemi
2. Takođe je strogo definisana dimenzija saobraćajnih tokova kroz :
  - precizno trasiranje uličnih tokova
  - modelovanje poprečnih profila za svaku kategoriju ulica
3. Precizno je određena:
  - glavna gradjevinska linija (koja odvaja javni prostor od ostalog) i koja se ne može narušavati ni na koji način gradnje

**II stepen** delimične determinisanosti (odnosno delimične otvorenosti) je sproveden kod „dimenzionisanja“ sledećih nivoa urbanih sistema:

1. Spratnost je data kao preporučena visina, ali je omogućeno da se gradi i veća ili manja spratnost ako se to opravda funkcionalnim i eventualno estetskim razlozima.
2. Indeksi izgradjenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.
3. Obaveznost svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke (ili katastarske) parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razreši na različite načine:
  - podrumaska garaža (u više nivoa)
  - suterenska garaža
  - parkiranje na pločama iznad suterena i li podruma
  - izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni uslovi i programski zahtevi

**III stepen** veće otvorenosti nego determinisanosti je primenjen takodje na različitim nivoima nivelisanja urbanih sklopova:

1. Formiranje programa sadržaja ima dva pristupa i obaveznost poštovanja namena koja proizilazi iz GUP-a a sa druge strane otvorena je mogućnost kombinovanja različitih funkcija i još većeg broja specifičnih sadržaja.
2. U okviru svake pojedinačne parcele prema susednim parcelama predviđen je skup linija gradjenja koje definišu različite uslove gradnje počev od gradnje na samoj liniji preko skale udaljenja od 1.0m odnosno 2.0m ili 3.0m pri čemu dobijaju različite uslove formiranja otvora različite veličine (pogledati poglavlje Pravila regulacije)

Svaka različitost oblika, urbanih sklopova i arhitektonskih struktura je potpuno otvorena i za očekivanje je da svaki objekat bude oblikovan na principima prepoznatljivosti, i isticanja ekskluzivnosti kako za sebe samog, još i više u podizanju atraktivnosti ukupne scene Budve.

## 6.5 SMERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA

### 6.5.1 Osnovna polazišta

U uslovima savremene domaće arhitektonske prakse, inspirisane i vođene nedovoljno formiranim principima tržišta, primetan je negativan trend razvoja arhitektonskih oblika i formi. Tradicionalni mediteranski tip karakteristične primorske kuće se povlači, prepuštajući mesto novim tipološkim oblicima. Prisutna je potpuna raznovrsnost stilova i tehnika građenja, a odsustvo kontinuiteta ukazuje na kontinualno prilagođavanje tržišnim uslovima i praćenje prvenstveno ekonomskih trendova. Sveopšta transformacija društva, tržišta, ponude i tražnje neminovno je uslovlila transformaciju arhitektonskog izraza. Objekti koji u poslednje vreme nastaju u velikom broju slučajeva obiluju ne baš racionalnim rešenjima, kako sa aspekta volumetrije već i kontekstualnosti objekta, odnosa prema neposrednom okruženju, materijalizacije, kolorita i primenjenih elemenata sekundarne plastike i aplikacija (reklame, akcenti..). Koriste se elementi savremenog arhitektonskog jezika, ali sa čestom interpretacijom oblika, elemenata i likovnog izraza koji nije karakterističan za primorska područja. Konačan rezultat navedenih procesa i osnovna karakteristika arhitektonskog profila grada u ovom trenutku svakako jesu lagano gubljanje identiteta i stihijska transformacija.

U tom kontekstu neophodno je zaustaviti narastajuću pojavu *arhitektonske distorzije*, a odgovarajućim arhitektonskim jezikom, koji se bazira na bogatom iskustvu lokalne graditeljske prakse, pokušati stvoriti jasan, određen i prepoznatljiv karakter Budve.

### Identitet i kontekstualnost

Jedan od primarnih pravaca delovanja svakako bi se ogledao u jačanju mediteranskog karaktera grada. Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje globalne slike grada. Ovde se pri tom ne misli na pukopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i međuodnosa. Interpretacija iskustava prošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti.

Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog gradskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja gradskog prostora. Novi objekti moraju doprineti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojim nastaju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog-gradskog ambijenta.

### Odnos prema okruženju

Savremena svetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti, stavljene u funkciju osnovnog opredeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se ne samo prepoznati, već i usvojiti kao jedine moguće. U tom kontekstu planirani arhitektonski izraz mora prvenstveno poznavati principe i zakonitosti lokalnog klimata, a potom na njega i odgovoriti racionalnim, ali kreativnim jezikom. U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugeriše se primena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.

### Principi oblikovanja

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu :

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte)
- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u gradskom tkivu u zavisnosti od namene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata





- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti
- korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju
- korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namenom predstavljaju potencijalno nove simbole u gradskom okruženju
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- korišćenje prirodnih lokalnih materijala

### 6.5.2 Elementi oblikovanja i materijalizacija

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu...). Ukoliko bi se morao izabrati jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu, onda bi izbor svakako pao na elemente krova. Kosi dvovodni krovovi nagiba 18-23 stepena su gotovo najzastupljeniji element oblikovanja na primorskim kućama ovog kraja. Upravo se iz tih razloga moraju prepoznati kao sinonimi mediteranskog stila, i nosioci identiteta Budve. Njihova primena na novim objektima se iz tih razloga može smatrati opravdanom, ako ne i obaveznom, ukoliko se želi sačuvati tradicionalni karakter.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata Izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove.

Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namenama objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.

Distinkcija po nameni svakako je neophodna budući da pozicija i namena objekata u velikoj meri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije. Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od sunca, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori. Itd.

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali prepoznatljiv urbani karakter.

Objekti u samom centru grada namenjeni razvijanju usluga, trgovine i poslovanja predstavljaju jedan od ključnih faktora u formiranju vizuelnog identiteta i karaktera gradske celine. Oblikovanje ovih objekata treba da odaje jasan, odmeren, ekskluzivan karakter gradskog centra. Primenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi. Sama pozicija pojedinih objekata u gradskom centru neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repera prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja usmerava i određuje kriterijume oblikovanja. U tom kontekstu se nameće mogućnost planiranja i pozicioniranja novih gradskih simbola- objekata koji će planiranom visinom i oblikovanjem postati novi reperi u gradskom okruženju.

Ugostiteljski objekti u koje ulaze objekti namenjeni ekskluzivnim ugostiteljskim sadržajima, kao i hotelski kompleksi, predstavljaju kategoriju kod koje je pojam oblikovanja od presudnog značaja. Osnovni karakter ovih objekata, prepoznatljivost identiteta i sugestivni uticaj na korisnike upravo su u direktnoj vezi sa primenjenim elementima oblikovanja i materijalizacije. Gotovo da se može reći da ukupni komercijalni uspeh i status ovakvih objekata zavisi od primenjenog arhitektonskog jezika. Ovo i jeste razlog za dopuštanje njihove ekstravagancije, slobodnije organizacije i oblikovanja, koji se ponekad nalaze u provokativnom odnosu sa okruženjem.

## 6.6. SMERNICE ZA RAZVOJ SAOBRAĆAJA

### 6.6.1 Osnovni saobraćajni prioriteti za rešavanje u funkciji principa održivog razvoja

1. tranzitni saobraćaj
2. kretanje u centru grada
3. parkiranje
4. brza i bezbedna prohodnost glavnim gradskim saobraćajnicama
5. omogućavanje bezbednog pešačkog i biciklističkog saobraćaja
6. smanjenje kretanja gradskom mrežom automobilom i preraspodela broja kretanja u korist nekih vidova JGP
7. poboljšanje kvaliteta profila ulične mreže u funkciji svih vidova saobraćaja u ekološkom smislu
8. sistemska edukacija građana i destimulativne mere u mirujućem saobraćaju

### 6.6.2 Unapređenje standarda u saobraćajnom domenu

**1.0.** Proširenje kapaciteta i propusne moći postojećeg magistralnog puta, u drugoj etapi je moguće trasirati saobraćajnicu podzemno, a u trećoj etapi predlaže se izgradnja obilaznice

**2.0.** Smanjiti kretanja u centru grada, zabraniti saobraćaj u najužem centru, zabraniti parkiranje vozila na profilu ulice u centru grada. U svim glavnim gradskim saobraćajnicama zabraniti parkiranje u uličnom profilu (pojedinačna vozila).

**3.0.** Pravila stacioniranja saobraćaja van javnog prostora (osim manjeg broja privremeno smeštenih ili službeno određenih mesta) predstavljaju jedan od preduslova za adekvatno uređenje javnog prostora. U tom cilju, potrebno je uvesti pravilo da je stacioniranje vozila obavezno na svakoj parceli, što treba da bude obavezujuće za sve buduće programe, a naročito za turističko-poslovne sadržaje.

Svaka nova kuća, objekat, građevinski kompleks mora da stacionira vozila u okviru parcele koju koristi. Vozila za stalne korisnike (stanovnici, gosti) treba smestiti u podzemnim, odnosno suterenskim etažama, ispod svog raspoloživog zemljišta na parceli. U slučaju da se pojavi neophodnost, garaže je moguće smestiti u okviru posebnih delova spratnih etaža.

Površine iznad garaža obavezno treba tretirati kao buduću parternu površinu, koju treba urediti na visokom nivou u smislu ozelenjavanja, opremanja urbanim mobilijarom i adekvatnog popločavanja. Ako postoji mogućnost, bilo bi poželjno da se organizuju javne garaže određenih kapaciteta.

**4.0.** Potpuno ukloniti sva parking mesta na kolovozu i profilu ulice u najužem centru grada, izgraditi dovoljan broj parkirališta u parteru i u garžama po pravilu u podzemlju za domicilna vozila centra, ali i za očekivani broj posetioca zone. Parkiranje po obodu centralne zone dozvoliti u uličnom profilu samo ako profil to dozvoljava bez ugrožavanja pešačkog i saobraćaja u kretanju. Po pravilu objekte garaža podizati na obodu centralne zone u svim glavnim pravcima, a izbegavati ulaz i izlaz sa glavne gradske saobraćajnice. Ni jedan automobil ne može boraviti u mirujućem stanju u centralnoj gradskoj zoni, a da nije za to plaćena naknada.

**5.0.** Sve glavne gradske saobraćajnice u funkciji javnih saobraćajnica, saobraćajnica I i II reda, moraju prvenstveno biti u funkciji kretanja te treba zabraniti parkiranje i druge vrste ometanja kad je kolovoz u pitanju i pešačka staza.



**6.0.** Pojedine funkcionalne gradske celine treba da su povezane sa centrom odgovarajućim saobraćajnicama, a međusobne komunikacije između pojedinih celina obezbediti na najcelishodniji način.

**7.0.** U gradu treba u potpunosti rehabilitovati pešački i gde je to opravdano i biciklistički saobraćaj. Potrebno je u što većoj meri potpuno integrisati motorni saobraćaj u kretanju i mirovanju uz zajedničko korišćenje površina pod uslovima prihvatljivim za pešake. Centar grada treba dominantno podrediti kretanjima pešačkog saobraćaja. U gradu obavezno treba izdvojiti pešačke zone koje treba posebno zaštititi od motornog saobraćaja.

**8.0.** JGP ili masovan gradski prevoz mora doživeti potpunu afirmaciju i postati glavno prevozno sredstvo za kretanje gradom. Posebno, treba insistirati na alternativnim vidovima javnog gradskog prevoza. Rekonstrukcija ulica u toj funkciji, raskrsnica i dr. treba da budu prioritetne investicije, dok kod uvođenja nekih alternativnih vidova JGP –a nije neophodno značajno rekonstruisati urbanu matricu. Cena prevoza mora biti stimulativna, kvalitet besprekoran. Sve glavne gradske saobraćajnice moraju imati izgrađena autobusna stajališta, kao i sve ulice kojima to profil omogućava. Treba planirati sve vrste mogućeg prevoza.

**9.0.** Uz ocenu da su profili uličnih mreža zapušteni, neophodna je rekonstrukcija u cilju ostvarivanja saobraćajnog profila koji je moguć. Probijanje novih ulica u gradskom tkivu i rušenje kuća izuzetne su intervencije. Proširenje postojećeg magistralnog puta, modernog asfaltnog kolovoza u svim ulicama, izgradnja pešačkih staza, zelenih površina, parkirališta, autobusnih okretišta, parkinga za teretne automobile, garažne objekte, semaforizacija, vertikalna i horizontalna signalizacija su prioritetne investicije u saobraćajnu rekonstrukciju grada.

**10.0.** Pošto su stručnjaci postigli konsenzus da je graditeljstvo grada izgubilo bitku sa automobilom, tu činjenicu treba objasniti građanima. Automobil mora postati briga i njegovog vlasnika i on treba platiti njegovo kretanje gradom, a naročito njegovo parkiranje u centralnoj gradskoj zoni. Što se bude racionalnije kretao manje će imati i troškova. Stimulisati treba one koji na posao idu JGP i koji druge svoje potrebe zadovoljavaju JGS. Treba putem medija i besplatnih tribina građanima ukazati na probleme i mere kojim se oni mogu prevazići da bi stanje bilo održivo. Saobraćajna kultura treba dobiti više prostora u školstvu.

Krajnji cilj kojem bi trebalo težiti, a koji bi mogao da obezbedi rešavanje svih gore navedenih problema, bi bila stalna težnja ka ostvarenju grada bez automobila carfree city.

#### Zadaci koje bi trebalo ispuniti u cilju formiranja grada bez automobila

- obezbediti dobro organizovan, brz i efikasan javni prevoz, mreže biciklističkih staza, pešačke staze...
- ograničiti pristup gradskom centru ličnim vozilima uz obezbeđivanje garaža za veći broj vozila na ključnim lokacijama pristupa centru
- uticati na promenu stava i navika ljudi - upoznati ih sa alternativnim načinima prevoza, ne koristiti auto kad nije neophodno

### 6.6.3 Mogućnost uvođenja alternativnog javnog gradskog prevoza

#### 1. personal rapid transit

karakteristike:

- mala vozila – 1 do 6 putnika
- iznajmljuju se individualno – poput taksija
- vozila se kreću po mreži izdignutih saobraćajnica –nazavisno-ispod se koriste saobraćajnice za snabdevanje, hitnu pomoć i sl.
- maksimalna brzina 26km na čas
- stanice su locirane na 400 m
- izuzetno bezbedan sistem prevoza
- jeftin način prevoza – ne mora da se dotira iz gradskog budžeta
- nema zagađenja – pokreću se na el. energiju
- sve je automatizovano
- distanca – na 2 sekunde vožnje



#### 2. urban light transport – vid javnog gradskog prevoza

karakteristike:

- za 6 do 8 osoba
- koristi postojeće saobraćajnice





**NARUČIOCI:**

Skupština Opštine Budva  
Predsednik Opštine: Rajko Kuljača  
Potpredsednik Opštine: Lazar Rađenović  
Direktor Agencije za  
planiranje prostora: Aleksandar Tičić

**PODIZVOĐAČ:**

**Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu**  
Dekan: prof. dr Vladimir Mako

**Rukovodilac:** prof. dr Miodrag Ralević

**Stručni tim:**

prof. dr Eva Vaništa Lazarević,  
doc. mr Jelena Živković,  
doc. mr Ksenija Lalović,  
doc. mr Aleksandra Đukić,  
doc. dr Aleksandra Stupar,  
doc. Zoran Đukanović,  
Danijela Mišković,  
Uroš Radosavljević,  
Evica Rajić,  
Dejana Šavija,  
Mirjana Ristić,  
Sanja Simeunčević,  
Tamara Mitić,  
Jasna Marićević,  
Jelena Buđevac,  
Radica Nedić,  
Miša Jović,  
Aleksandar Ranković,  
Jelena Šuljagić,  
Katarina Adamović,  
Tanja Klišmanić,  
Vesna Mitreski,  
Anđelija Pavlović,  
Ivana Obradović,  
Olivera Grk,  
Marija Kočović,  
Vuk Lukić,  
Nenad Mihajlović,  
Katarina Joksimović,  
Milica Vukašinović,

Selena Savić,  
Ana Stevanović,  
Milica Pralica,  
Vera Olujčić,  
Marko Popović,  
Bojana Petrović,  
Dragan Tešinić,  
Svetolik Lukić,  
Jasna Grubić,  
Miloš Nedić

