

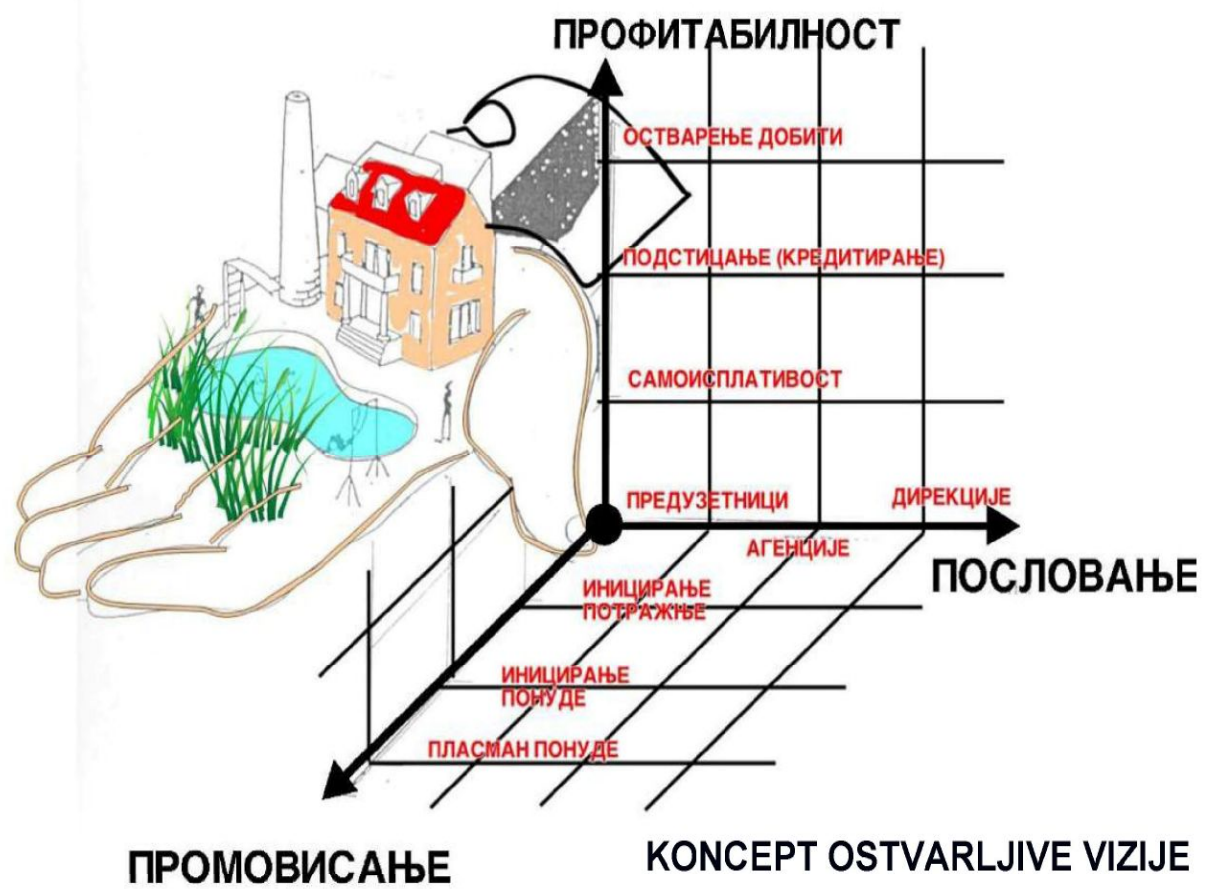
SADRŽAJ

1.0. PRISTUP I POSTUPAK IZRADE DUP-a		4.3.4. BILANSI KAPACITETA I BRUTO GUSTINA	70
1.1 POLAZIŠTA I CILJEVI IZRADE DUP-a	2	4.4. KOMPARATIVNI PRIKAZ ODNOSA POSTOJEĆEG I PLANIRANOG STANJA	71
1.2 METODOLOGIJA IZRADE DUP-a –KONCEPT OSTVARLJIVE VIZIJE	3	4.5. INFRASTRUKTURNO REŠENJE	72
1.3 POSTUPAK IZRADE DUP-a	4	4.5.1. MREŽA I OBJEKTI SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	72
		4.5.2. VODOVOD	73
2.0. POLAZNE OSNOVE RAZVOJA		4.5.3. KANALIZACIJA	74
2.1. OD GLOBALNOG ... DO LOKALNOG	6	4.5.4. ELEKTROENERGETSKA MREŽA I POSTROJENJA	74
2.2. URBOEKONOMIJA	6	4.5.5. TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA	75
2.3. PRISTUP REKONSTRUKCIJI I REMODELACIJI PETROVCA PREMA MEĐUNARODNIM ISKUSTVIMA	7	5.0. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI	
2.4. POLAZNE OSNOVE RAZVOJA SAOBRAĆAJA	9	5.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMENA	78
2.5. POLAZNE OSNOVE UREĐIVANJA PROSTORA ZA REKREACIJU I TURIZAM	10	5.2. OPŠTI URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI	79
2.6. POLAZNE OSNOVE RAZVOJA CENTRALNIH I KOMERCIJALNIH AKTIVNOSTI	11	5.3. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - STANOVANJE MALE GUSTINE	81
2.7. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE PETROVAC	11	5.3.1. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednorodničnim stanovanjem	81
2.8. IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA – SEKTOR: KAMENOVNO-BULJARICE	14	5.3.2. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – stanovanje manje gustine spratnosti sa ekskluzivnim rezidencijalnim stanovanjem	82
		5.3.3. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem	83
3.0. STANJE U PROSTORU – OCENA POLAZNIH USLOVA ZA RAZVOJ	20	5.4. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA STANOVANJE VEĆE GUSTINE (SV)	84
3.1. KARAKTERISTIČNE ZONE NA NIVOU CELINE	21	5.5. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA MEŠOVITE NAMENE – SPECIFIČNI USLOVI	85
3.1.1. OBALSKI POJAS	21	5.5.1. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene u zoni srednje gustine – specifični uslovi	85
3.1.2. SAOBRAĆAJNA MREŽA	21	5.5.2. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namene u zoni visoke gustine – specifični uslovi	85
3.1.3. STAMBENE CELINE	22	5.6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA POSLOVNIH I KOMERCIJALNIH DJELATNOSTI	86
3.1.4. ZELENILO I UREĐENOST PROSTORA	23	5.7. USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA	86
3.2. STANJE PO PROSTORNIM PODCELINAMA	27	5.8. USLOVI ZA KONZERVATORSKU RESTAURACIJU OBJEKATA U STATUSU ZAŠTIĆENIH NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE	87
4.0. URBANISTIČKO PLANSKO REŠENJE PETROVCA	31	5.9. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU VIŠESPRATNE GARAŽE	87
4.1. KONCEPTUALNA OSNOVA RAZVOJA	31	5.9. 1. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU PEŠAČKOG TUNELA	87
4.1.1. POLAZNI PRINCIPI RAZVOJA	31	5.10. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOMUNALNIH SERVISA I INFRASTRUKTURNE POVRŠINE	87
4.1.2. UNAPREŽĐENJE PRIOBALJA	31	5.11. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA I PRIHVATLJIV NIVO SEIZMIČKOG RIZIKA	87
4.1.3. UREĐENJE POPREČNIH PRISTUPA OBALI	31	5.12. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE	88
4.2. PLANSKO STANJE	32	5.13. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA	89
4.2.1. DISTRIBUCIJA PLANIRANIH NAMENA I SADRŽAJA U OKVIRU CELINE	32	5.14. USLOVI ZA ODOŠENJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA	89
4.2.2. PLANSKA DISTRIBUCIJA PO BLOKOVIMA SA STRUKTUROM BLOKOVA PO OSNOVNOJ NAMENI	33		
4.2.3. REGULACIONO - NIVELACIONO REŠENJE SA PARCELACIJOM I POKAZATELJIMA PO BLOKOVIMA	48		
4.2.4. REŠENJE PEJSAŽNOG HORTIKULTURNOG UREĐENJA	58		
4.3. OSTVARENI KAPACITETI I GUSTINE	64		
4.3.1. BILANSI KAPACITETA PO BLOKOVIMA I URBANISTIČKIM PARCELAMA	65		
4.3.2. BILANSI OSTVARENIH KAPACITETA I GUSTINA PO NAMENAMA	69		
4.3.3. BILANSI OSTVARENIH KAPACITETA I NETO GUSTINA PO ZONAMA	69		



6.0. SMERNICE OBLIKOVANJA I UREĐENJA PROSTORA

6.1. SMERNICE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	91
6.2. SMERNICE PEJZAŽNOG OBLIKOVANJA	92
6.2.1. OPŠTE SMERNICE UREĐIVANJA I OBLIKOVANJA OTVORENIH I REKREATIVNIH PROSTORA	
6.2.2. INTEGRISANI SPORTSKO-REKREATIVNI I ZELENI PROSTORI	92
6.2.3. POVEZUJUĆI SPORTSKO-REKREATIVNI I ZELENI PROSTORI	93
6.2.4. PROSTORNI USLOVI ZA LETNJE SPORTSKE REKREATIVNE SADRŽAJE	93
6.3. SMERNICE ZA RAZVOJ CENTRALNIH I KOMERCIJALNIH AKTIVNOSTI	93
6.3.1. NAČINI ORGANIZACIJE KOMERCIJALNIH CENTARA I AKTIVNOSTI	93
6.3.2. PROSTORNI USLOVI ZA CENTRALNE I KOMERCIJALNE AKTIVNOSTI	94
6.4. SMERNICE URBANISTIČKOG OBLIKOVANJA	95
6.4.1. FORMIRANJE PROGRAMA SADRŽAJA	95
6.4.2. PRAVILA REGULACIJE OBLIKOVANJA URBANISTIČKIH SKLOPOVA	96
6.4.3. PRAVILA NIVELACIJE URBANISTIČKIH OBLIKOVANJA	97
6.5. SMERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA	97
6.5.1. OSNOVNA POLAZIŠTA	
6.5.2. ELEMENTI OBLIKOVANJA I MATERIJALIZACIJA	98
6.6. SMERNICE ZA RAZVOJ SAOBRAĆAJA	
6.6.1. OSNOVNI SAOBRAĆAJNI PRIORITETI ZA REŠAVANJE U FUNKCIJI PRINCIPA ODRŽIVOG RAZVOJA	98
6.6.2. UNAPREĐENJE STANDARDA U SAOBRAĆAJNOM DOMENU	98



1.0. PRISTUP I POSTUPAK IZRADE DUP-a

- | | |
|--|---|
| 1.1. POLAZIŠTA I CILJEVI IZRADE DUP-a | 2 |
| 1.2. METODOLOGIJA IZRADE DUP-a –KONCEPT OSTVARLJIVE VIZIJE | 3 |
| 1.3. POSTUPAK IZRADE DUP-a | 4 |



1.1. POLAZIŠTA I CILJEVI IZRADE DUP-a

Urbane povelje

Agenda 21 1992.

Na konferenciji u Rijui, 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– Naponi 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. proširivanje 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 iskorišćavanja 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 pojedini 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 Petrovac 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**^{*}, 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 otvorenosti 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 treba da stave u funkciju planske vizije, a da proizađu iz stvarnih prostorno-fizičkih uslova.

Model **ostvarljive vizije** – koncept „otvorenog plana“, zasniva se na principima planiranja **održivog razvoja**, mehanizama formiranja **tržišta**, **ponude** planskog razvoja, participativnog (demokratskog) učešća svih zainteresovanih aktera (državnih, lokalnih, investitora, građana i drugih) i mogućnostima kompjuterskog modelovanja urbanog razvoja, kroz formiranje više paralelnih modela, što omogućava **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 saobraćajnih i infrastrukturnih koridora apsolutno neophodno treba da budu **determinisani**, i u prostoru **jasno definisani**, a eventualno, kroz vreme, fazno planirani.
- 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.
 - **Minimalne i maksimalno moguće zone zauzeća** prostora

^{*} Pogledati širi prikaz metodologije konceta „ostvarljive vizije“

- **Od minimalnog „rasta“ spratova, do maksimalno moguće spratnosti** (a u funkciji održavanja ekološkog balansa)

III nivo Potpuna otvorenost odnosi se na namensko-sadržajni nivo, kao otvorena mogućnost smještanja sadržaja 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 postavljena „otvorenost planskih parametara“, omogućava UPRAVLJANJE promenama u prostoru kroz vreme od strane upravljačkih struktura (državnih, lokalnih), stručnih aktera (opštinskih službi, obrađivača), uz učešće zainteresovanih aktera (građana, investitora).

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

Sve to zahteva definisanje **PLANSKE PROCEDURE** kao sastavnog dela Plana, 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 metodske 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. Na nivou celina izvršeno je kartiranje svih podataka.

II korak Istraživanje pozicije i značaja Petrovca „od globalnog do lokalnog“ sa ciljem utvrđivanja nivoa i vrste planskih promena koje treba uneti u budući razvoj centra Petrovca, čime će se prepoznati na **lokalnom i regionalnom nivou**.

U tom smislu urađeno je istraživanje:

§ Analiza regionalne i globalne dimenzije pozicije Petrovca

§ Mogućnosti umrežavanja Petrovca na lokalnom (opštinskom), regionalnom (primorskom, državnom u jugoistočnoevropskom) i globalnom (evropskom i svetskom nivou).

III korak Modelovanje razvoja Petrovca kao osnovni korak na putu dolaska do „ostvarljive vizije“, odvijalo se kroz formiranje i preispitivanje različitih modelskih opcija razvoja centra. Sagledavajući različite modalitete razvoja grada, preispitani su mogući pravci razvoja funkcionalne, fizičke i ambijentalne strukture Petrovca

IV korak Modelovanje **URBANISTIČKOG REŠENJA „OSTVARLJIVE VIZIJE“** je korak kroz koji su konkretizovani rezultati prethodnih faza rada i sublimirane mogućnosti, vidovi i pravci razvoja Petrovca.

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.

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) 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.

* Detaljni prikaz „Koncepta ostvarljive vizije“ može se pogledati u okviru sveske I



2.0. POLAZNE OSNOVE RAZVOJA

2.1.	OD GLOBALNOG ... DO LOKALNOG	6
2.2.	URBOEKONOMIJA	6
2.3.	PRISTUP REKONSTRUKCIJI I REMODELACIJI PETROVCA PREMA MEĐUNARODNIM ISKUSTVIMA	7
2.4.	POLAZNE OSNOVE RAZVOJA SAOBRAĆAJA	9
2.5.	POLAZNE OSNOVE UREĐIVANJA PROSTORA ZA REKREACIJU I TURIZAM	10
2.6.	POLAZNE OSNOVE RAZVOJA CENTRALNIH I KOMERCIJALNIH AKTIVNOSTI	11
2.7.	IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE PETROVAC	11
2.8.	IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA – SEKTOR: KAMENOVNO-BULJARICE	14

2.1. OD GLOBALNOG ... DO LOKALNOG

Sledeći logiku nove urbane atraktivnosti, Detaljni urbanistički plan Petrovca 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 Petrovca izdvajaju:

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

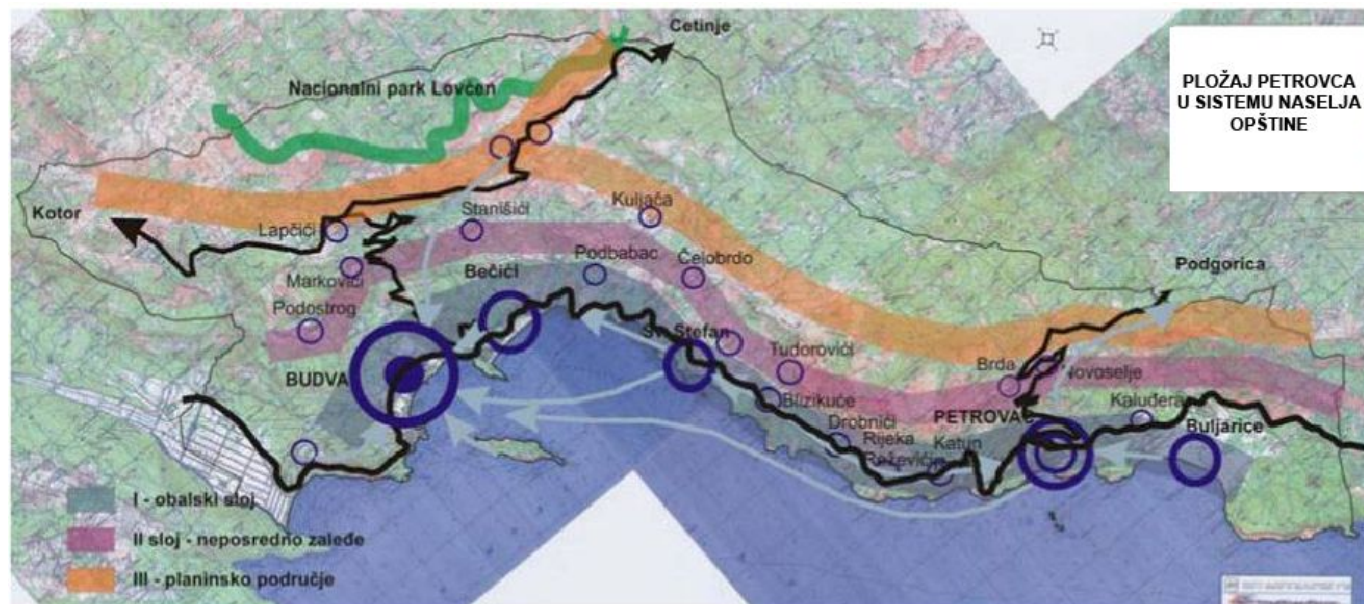
Načini profilacije Petrovca kao turističkog centra na međunarodnom nivou

Razvoj i unapređenje područja Petrovca mora 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;
- 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 Petrovaca, zasnovan na pravilima nove atraktivnosti, otvorenosti, dinamičnosti i visoke konkurentnosti.

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



2.2. OD GLOBALNOG ... DO LOKALNOG

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 zanemarivana 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.

Osnovni preduslov 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 Petrovca 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 Petrovca 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 preduslov 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 PETROVCA

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 važne 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 (gentifikacija).

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 prestruktuiranja 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 ulaže 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 projekat
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 Petrovca se mogu svrstati u sledeće grupe:

Ø 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

Ø ekološki problemi

- zagađenje vazduha
- zagađenje bukom
- zagađenje vodom
- podsticanje globalnog zagrevanja

Ø bezbednosni problemi

- smanjenje bezbednosti – neregulisano kretanje različitih učesnika u saobraćaju

Ø estetski problemi

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

Osnovna ograničenja u dosadašnjem razvoju:

- Nedovoljno komforna 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 bogatsvu 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 Petrovcu

Polazno opredeljenje razvoja prostora za rekreaciju i turizam zasniva se na konceptu održivog ekološkog, društvenog i ekonomskog razvoja opštine Petrovac 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 Petrovca:

- “sezonski karakter“ naselja - nepostojanje celogodišnje ponude turističkih sadržaja
- slaba saobraćajna i infrastrukturna opremljenost naselja
- 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.
- problemi u funkcionisanju saobraćajne mreže: nedostatak parking prostora, poddimenzionisanost uličnih profila, totalni izostanak ulične matrice u nekim delovima naselja
- nedostatak tercijarnih sadržaja
- prevelika stihijska i nedovoljno regulisana izgrađenost prostora (severozapadni i jugoistočni delovi naselja) sa jedne
- veliki broj neuređenih i zapuštenih prostora na atraktivnim pozicijama

Posebni problemi koji umanjuju turističku atraktivnost grada:

- diskontinuitet u uređivanju i opremanju prostora uz Petrovca rivu
- lociranje pratećih sadržaja na samoj plaži a ne u kontakt zoni ili pri osnovnim smeštajnim kapacitetima
- nedostatak kvalitetnih javnih zelenih i rekreativnih površina
- diferentovan vizuelni kvalitet grada, odsustvo čitljivosti prostora, prepoznatljivih i atraktivnih ambijentalnih celina i jasnog identiteta naselja
- 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

Aktivnosti na unapređenju razvoja turizma i rekreacije

- Urediti i opremiti Petrovca rivu duž celog poteza
- Planirati nove turističko rekreativne sadržaje
- Lociranje pratećih sadržaja u kontakt zoni ili pri osnovnim smeštajnim kapacitetima
- Uvećati količinu kvalitetnih zelenih i rekreativnih površina
- Unaprediti vizuelni kvalitet grada – doprineti čitljivosti i atraktivnosti prostora formiranjem prepoznatljivih i atraktivnih ambijentalnih celina i jasnog identiteta grada
- Planirati nove turističko-rekreativne sadržaja 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
- 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 prevlađujuće 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 smislu, 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 PETROVCA I MREŽA NASELJA

Petrovac, u sistemu naselja opštine Budva, ima značaj subopštinskog centra (značajniji lokalni centar). Značajniji lokalni centar mora da omogući pružanje osnovnih obrazovnih, zdravstvenih i socijalnih usluga, kao i odgovarajuće sportske i kulturne aktivnosti. Takođe, u njemu treba podsticati razvoj tercijarnih i kvartarnih aktivnosti i zapošljavanje u različitim delatnostima, sa ciljem da se formira vlastita osnova privrednog rasta i razvoja“. Petrovac, kao značajniji lokalni centar opštine, s jedne strane, predstavlja svojevrsnu podršku opštinskom centru (kao centru višeg reda), dok, s druge, predstavlja i određeno rasterećenje u osnovnim funkcijama centra opštine.

Osnovni elementi prostorno-funkcionalne organizacije

Naseljska grupa	Pripadajuće naselje	Centar naseljske grupe
Petrovac	Petrovac (Prijevorac) Kaluderac Buljarica (Kanjoši, Đurovići, Androvići)	Petrovac

Petrovac se nalazi na **razvojnem koridoru (osovini)** Ulcinj – Bar – Budva – Boka Kotorska (Herceg Novi), u okviru **razvojne zone** Budvansko-petrovačko primorje, koja podrazumeva područje međusobno povezanih gradova i naselja, u kojima su aktivnosti razmeštene tako da se dopunjuju, čime uključena naselja jačaju svoju ulogu u ukupnom urbanom sistemu.

Na Jadransku magistralu, kao kičmu saobraćajnog sistema, nadovezuju se i bočni pravac Petrovac-Podgorica, sa naseljima u neposrednoj zoni puta (šira zona Petrovca).

U razvoju naselja, prioritet ima njegov unutrašnji razvoj, koji treba da dobije prednost u odnosu na njegovo širenje na nova područja.

PLANIRANA NAMENA PROSTORA

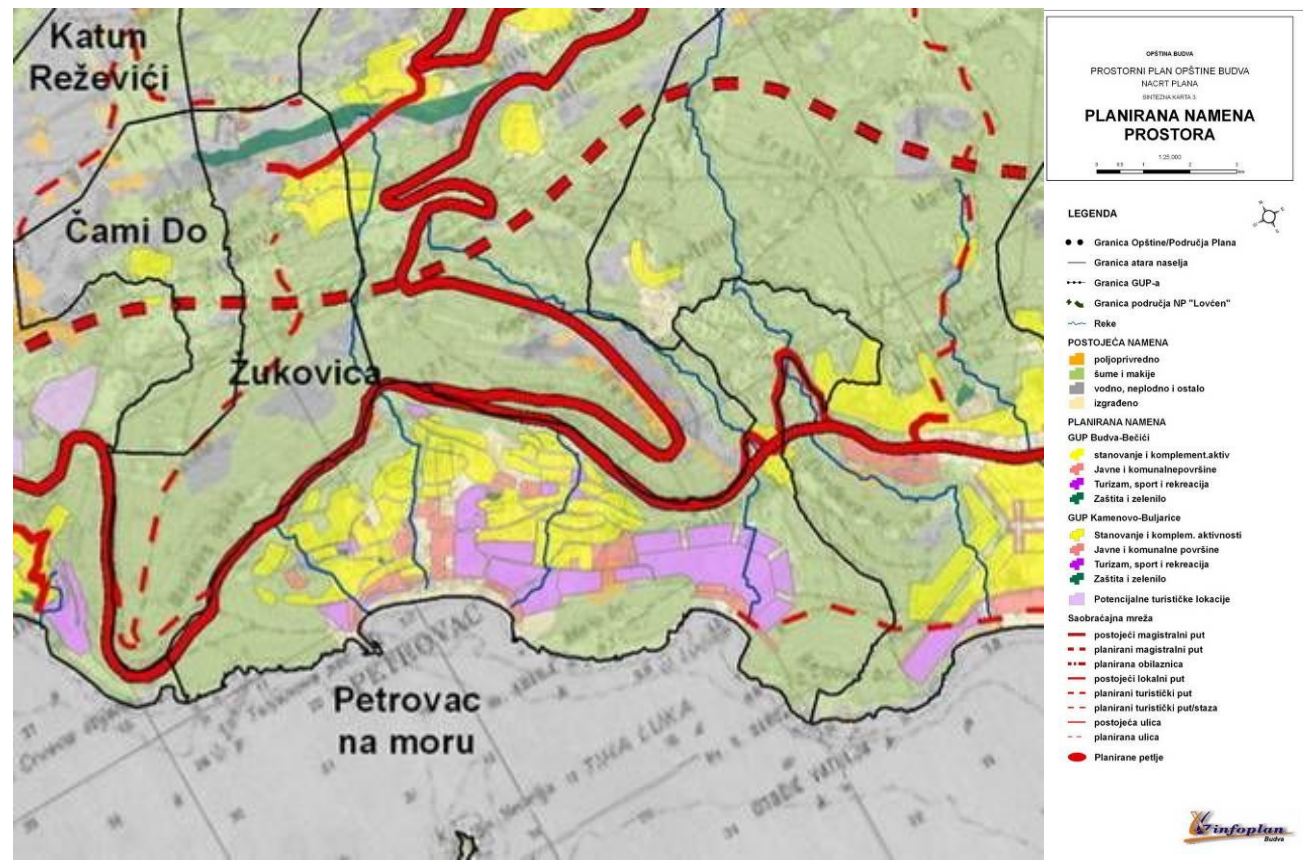
Na prostoru centra Petrovca, Prostornim planom opštine Budva predviđene namene su:

- stanovanje i komplementarne aktivnosti
- javne i komunalne površine
- turizam, sport i rekreacija

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.

- Petrovac (sa perspektivom širenja u zoni Solila) je designiran kao jedan od centara zdravstvenog turizma, a moguće i tzv. "wellness" turizma;
- Petrovac će sa svojom fizičkom i istorijskom sredinom biti konzistentna urbana jedinica sa povezanošću između hotela i komplementarnog smeštaja (privatne sobe).



Strateška opredeljenja razvoja turizma na području Petrovca zasnivaju se na:

- Razvoju visoko kvalitetnog turizma sa raznovrsnom celogodišnjom turističko-rekreativnom ponudom;
- Podizanju standarda i kvaliteta osnovnih smeštajnih kapaciteta;
- Kvalitativnoj rekonstrukciji komplementarnih kapaciteta (odmarališta domaćinstva i vikendica) čime će se izvršiti restrukturiranje smeštajnih kapaciteta i povećati kategorija osnovnog smeštaja, sa sledećim smernicama za: 1) domaćinstava - ka realizaciji manjih hotela, porodičnih pansiona i luksuznih vila koje treba uklopiti u pejzaž i zelenilo kao i podizanje kvaliteta u već izgrađenim strukturama; 2) odmarališta - ka komercijalnom hotelijerstvu; 3) vikendice - ka ograničavanju izgradnje u zoni primorja;
- Turističke strukture u neposrednom priobalnom pojasu terba locirati na većoj udaljenosti od mora i obezbediti im dobru komunikaciju sa postojećim urbanim centrima;
- Razvoj celogodišnje turističko-rekreativne ponude (plaže, nautika, sadrži sportsko-rekreativnih klubova, akvaparkovi, izletnički itinereri, turističko-rekreativni koridori-šetne staze, biciklističke staze i dr.).

Opšti ciljevi razvoja turizma:

- Predviđa se rekonstrukcija i restrukturiranje turističkog fonda ka osnovnim kapacitetima (visoke kategorije) i izgradnja uglavnom u kategoriji osnovnih ležajeva (visokih kategorija), što bi predstavljalo povećanje ležajeva.
- 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 usmjeriti u većem delu na izgradnju kvalitetnih dopuna postojeće turističke ponude;

Posebni ciljevi i zadaci razvoja turizma:

- 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.

Stanovanje

Osnovni ciljevi:

- Utvrditi zone i poteze određene tipologije i strukture izgradnje;
- Preispitati planske postavke i dovršiti započete zone izgradnje;
- Odrediti veličine parcela u zavisnosti od zone i tipologije izgradnje;
- Onemogućiti izgradnju kolektivnih stambenih objekata u zoni individualnog stanovanja;

Površine za stanovanje su prvenstveno namenjene za stanovanje. Dele se na površine manje, srednje i veće gustine stanovanja:

- niska gustina je do 80 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja,
- srednja gustina je do 150 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja,
- visoka gustina je do 250 stanovnika/ha bruto gustine stanovanja.

U površinama namenjenim za stanovanje mogu se dopustiti i: prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne delatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smeštaj; objekti za upravu, verski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih delatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

Površine za mešovite namene

Površine mešovite namene predviđene su za stanovanje i druge namene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovladavajuća.

Dopušteni su: stambeni objekti; prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, koje ne ometaju stanovanja, a koje služe za opsluživanje područja; objekti za upravu, verski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene delatnosti; poslovni i kancelarijski objekti; objekti za smeštaj.

Sport i rekreacija

- Uključivanju rekreacije i sporta lokalne sredine u turističku ponudu radi racionalizacije ponude i integracije lokalnog stanovništva sa turistima;
- Kompletiranje rekreativnih i sportskih sadržaja za istovremeno zadovoljenje potreba 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 centrima.

Razvoj društvene infrastrukture–društvenih centara

Opšti ciljevi:

- Jačati društveno integrativne funkcije naselja (uprava, obrazovanje, zdravstvo, socijalna zaštita, kultura, sport i drugo) radi zadovoljavanja osnovnih potreba gradskog i stanovništva šireg gravitacionog područja.
- Razvoj naučnoistraživačkog rada;
- Unapređenje obrazovnog sistema;
- Poboljšanje preventivne zdravstvene zaštite stanovništva;
- Unapređenje socijalne zaštite;
- Podsticanje razvoja kulturnih aktivnosti; i
- Podsticanje razvoja fizičke kulture.



U oblasti društvenih delatnosti, pored osnovne mreže, predviđena je izgradnja većeg broja novih objekata u turističkim centrima, sa ciljem da se proširi/diverzifikuje i poboljša turistička ponuda.

U okviru površina za školstvo, zdravstvo i kulturu dopuštena je izgradnja: dečjih vrtića, osnovnih i srednjih škola; bolnica, sanatorijuma, poliklinika i drugih zdravstvenih objekata; kulturne institucije, bioskopi; objekti i institucije za opsluživanje područja i za sportske i rekreativne svrhe koje odgovaraju karakteristikama područja.

SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Saobraćaj

Strateška opredeljenja

Za prostor centra Petrovca predlažu se sledeća strateška opredeljenja:

- Internu saobraćajnu mrežu u naselju planirati racionalno, ali se ne sme zaboraviti potreba zadovoljenja velikog saobraćajnog opterećenja u toku turističke sezone. U tom slučaju potrebnu pažnju obratiti na:
 - alternativne tokove saobraćaja u naseljima;
 - povećan autobuski saobraćaj u toku turističke sezone;
 - mrežu javnih parkirališta i garaža;
- Obavezivati, ali i stimulisati planskim merama pojedinačne korisnike prostora i objekata na izgradnju površina za stacioniranje vozila;
- Obezbediti površine (staze) za pešačka kretanja upravno na obalu, kao i paralelno obali, kao i na ostalim prostorima unutar naselja, ukoliko za to postoje potrebe;
- Obezbediti uslove za pristajanje manjih plovila, uz još nekoliko privezišta koja su privremenog karaktera. Izgradnja pristana traba da bude u svemu prema uslovima koji odgovaraju potrebnom kapacitetu i potrebama bezbednosti.
- Urediti stajališta za vozila javnog prevoza - autobuse i dr., jer je potreba za organizovanim javnim prevozom vrlo velika u toku turističke sezone.
- U Petrovcu već postoji potreba za povećanjem kvaliteta usluga i kapaciteta postojeće autobuske stanice.
- Lokacije servisa za popravku automobila nisu poželjne u centralnim delovima turističkih naselja, dok su servisi za održavanje vozila mogući sadržaj uz postojeće i planirane pumpe.

Vodoprivredna infrastruktura

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

Dodatno ispitati količine vode u podzemnim jezerima u Vilinoj špilji iznad Petrovca, koja bi možda mogla biti pravo rešenje za vodosnabdijevanje Petrovca, a naročito budućeg turističkog kompleksa u Buljarici.

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.

Jedna od mera koja poboljšava performanse sistema izgradnja novih rezervoara, R "Petrovac-novi" (1600 m³); R "Buljarice" (3000 - 4000 m³), vrlo bitan rezervoar, sa ulogom "balansnog rezervoara" na kraju sistema.

Dalji porast potreba za vodom može da bude zadovoljen samo izgradnjom Regionalnog vodovoda koji će trajno riješiti problem vodosnabdijevanja svih opština na Crnogorskom primorju. Plasman vode iz Regionalnog vodovoda, za naselje Petrovac predviđen je iz distributivnih rezervoara. Novi predviđeni rezervoari je: R "Petrovac": 2500 m³.

Kanalizaciona infrastruktura

- Kanalisiranje naselja se realizuje u vidu separacionih kanalizacionih sistema, posebno za otpadne, a 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 preduzaća na kanalizacione sisteme za upotrebljenu vodu naselja.
- U sadašnjoj, prvoj fazi, otpadne vode se mogu upuštati u more nakon mehaničkog prečišćavanja, podvodnim kolektorima koji su planirani u skladu sa kretanjem morskih struja. U kasnijim fazama, veće grupne kanalizacione sisteme treba zaokružiti realizacijom postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, sa primarnim i sekundarnim prečišćavanjem.

Na području Petrovca razvijen je grupni kanalizacioni sistem za otpadne vode, koji se u konačnoj fazi razvoja finalizuje sa odgovarajućim postrojenjima za prečišćavanje otpadnih voda.

- Sistem "Petrovac", kome gravitiraju kanalizacioni sistemi naselja Katun Reževića, Perezića Do i šire zone Petrovca. Podvodni ispust je već realizovan u zoni Petrovca, sa odgovarajućom CS. To mesto je pogodno da se na njemu u drugoj fazi razvoja realizuje PPOV. Podsystem tog sistema je "Perezića Do", koji sada opslužuje istoimeno naselje, ali koga treba povezati sa sistemom "Petrovac", u II fazi, kada dođe do realizacije PPOV.

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

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.

Treba izgraditi TS 35/10kV "Petrovac" snage 2x8 MVA;i

Mreža 35kV mora biti tako formirana da se u svakoj etapi razvoja ima mogućnost dvostranog napajanja svake TS 35/10kV. Takođe padovi napona na celom razmatranom području, uz uvažavanje mogućnosti regulacije u TS 110/35kV i 10/0,4kV, treba da budu u dozvoljenim granicama.

Mreža 10 kV

U narednom periodu na posmatranom području treba planirati trafostanice 10/0.4 kV kapaciteta 2x630kVA. Mrežu 10kV treba planirati kablovima XHE 49A 1x240 mm². Mreža 10kV rešavati prema koncepciji takozvanih "otvorenih prstenova" koja daje jednostavnu i preglednu mrežu sa visokim stepenom sigurnosti.

Mreža 0,4kV

Niskonaponsku kablovsku mrežu planirati kablovima tipa PP41 4x150 mm² Cu a razvodne ormane poliesterske. U gradskom području mrežu 0,4 kV rešavati kao kablovsku radialnu mrežu.

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.

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.

Takođe je potrebno:

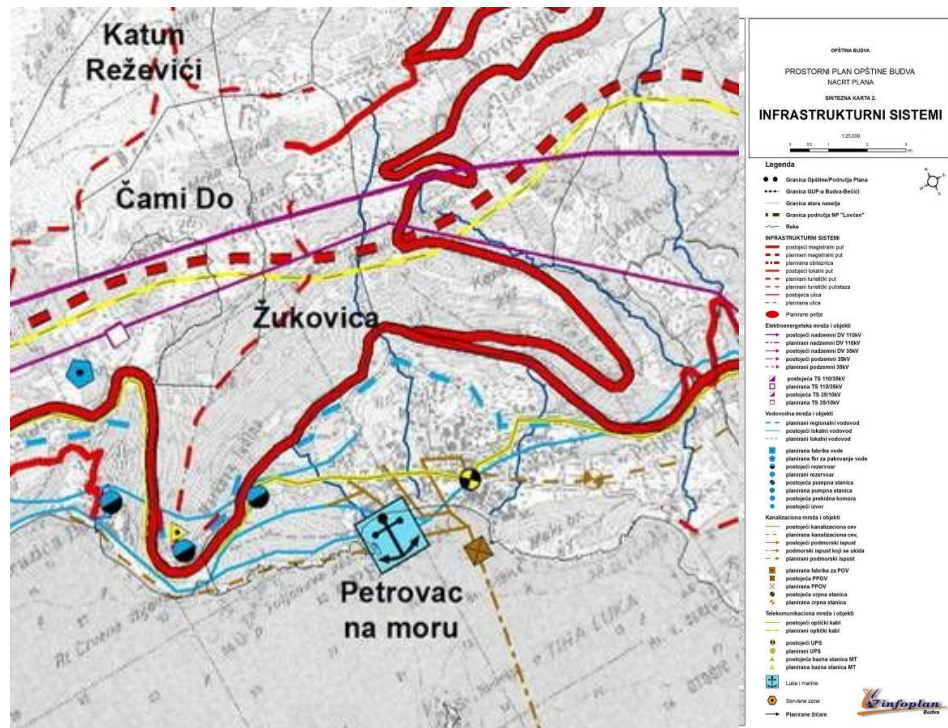
- Planirati i graditi kablovsku kanalizaciju i telekomunikacione objekte kapaciteta koji može zadovoljiti zahteve više telekomunikacionih operatera;
- Planirati i graditi kablovsku kanalizaciju i telekomunikacione objekte koji će omogućiti uvođenje novih tehnologija;
- Planirati i graditi kablovsku kanalizaciju do krajnjih korisnika koja će omogućiti izgradnju pristupnih telekomunikacionih mreža u potpunosti izgrađenih od optičkih kablova (FTTx), a koje će moći pružiti servise visokog kvaliteta i podržati napredne IP aplikacije;
- Da bi se izbeglo dodatno i nepotrebno narušavanje prirodnog okruženja, telekomunikacioni operatori se usmeravaju na zajedničko korišćenje (deljenje) postojeće infrastrukture (antenski stubovi, telekomunikacioni objekti, kablovska kanalizacija, i sl.);

U oblasti fiksne telefonije

Na prostoru Petrovca, predviđena je izgradnja savremenog TV kablovskog distribucionog sistema.

REŽIMI ZAŠTITE

Posebna aktivnost koju treba ostvariti u narednom periodu je zaštita i aktiviranje kulturno - istorijskog nasleđa - Petrovačke Rive.



2.8. IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA – SEKTOR: KAMENOVNO-BULJARICE

CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA

U korišćenju prostora posebno voditi računa:

- o intenzivnijem i racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora;
- o što manjem zauzimanju novih prostora;
- o pugušćavanju, rekonstrukciji već formiranih naseljskih celina; zatim,
- revitalizirati postojeće maslinjake i zaštititi ih od eventualne izgradnje;
- ne dozvoliti izgradnju objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu;
- užu zonu ispod magistrale do obale prvenstveno koristiti za turizam i javne funkcije, što ne isključuje i stanovanje kao i objekte za poslovanje; i

U formiranju naseljskih struktura posebno obratiti pažnju na:

- strukturu i distribuciju javnih sadržaja s ciljem optimalnog opsluživanja stanovnika i turista i drugih korisnika prostora;
- stvaranje uslova za formiranje centara naselja sa potrebnim javnim sadržajima;
- primeniti princip tzv. AMBIJENTALNE IZGRADNJE; i
- popraviti stvorene debalanse u ukupnoj strukturi gradskih funkcija, posebno imajući u vidu nedostatak javnih sadržaja.

Stanovanje

- obezbediti uslove za podizanje kvaliteta stanovanja na viši nivo uređivanjem komunalnih površina, saobraćajnica, parkinga i slobodnih zelenih površina;
- obezbediti uslove za rekonstrukciju postojećeg stambenog fonda s ciljem tehničkih poboljšanja uslova stanovanja i turističke eksploatacije;
- povesti više reda u realizaciji nove stambene izgradnje;
- insistirati na estetskim vrednostima kod stambene izgradnje; i
- ne dozvoliti izgradnju višespratnih objekata sa apartmanima - turističkim stanovima, ukoliko to nije u hotelskim objektima (restoran u prizemlju i drugi sadržaji).

Javni sadržaji

- utvrditi prioritete realizacije javnih sadržaja iz oblasti kulture i zabave, sporta i rekreacije pre svega, i svih drugih sadržaja vezanih za decu i omladinu;
- realizaciju javnih sadržaja vezivati uz realizaciju drugih funkcija kojima će javni sadržaji služiti (stanovanje, turizam, sport, saobraćaj i dr.), i
- distribuciju javnih sadržaja obaviti na način da optimalno zadovoljava korisnika prostora obe sezone.

Komunalne i slobodne površine

- posebnu pažnju posvetiti planiranju svih zajedničkih površina;
- planirati parkinge i javne garaže;
- planirati gradske zelene pijace;
- planirati parkovske površine

Saobraćajni sistem

- Ostvarivanje uslova za tranzitni drumski saobraćaj na području Opštine, u longitudinalnom pravcu prema Kotoru i Baru (izmeštanjem magistrale) i u dva poprečna pravca prema Cetinju i Podgorici, sa ciljem da se poveća efikasnost drumskog saobraćaja i da se on poveže sa drugim sistemima;
- Ostvarivanje uslova za dobru međusobnu povezanost saobraćajnih punktova na području Opštine.
- Ostvarivanje dobre organizacije internog saobraćaja u naselju, dobrom povezanošću sa spoljnim sistemima, internim hijerarhizovanjem saobraćajnih veza i odvajanjem kolskog, mirujućeg i pešačkog saobraćaja.



- Rešavanje problema koncentracije mirujućeg saobraćaja za potrebe turista, u prvom redu njegovim usmeravanjem van stalno nastanjenih zona.
- Izgradnja odgovarajućeg broja pristani za relacije na srednjim i kraćim razdaljinama.
- Pобољшanje uslova u mrežama puteva nižih kategorija: podizanja tehničkog nivoa i kapaciteta mreže lokalnih i nekategorisanih puteva u skladu sa očekivanim budućim potrebama.
- Pобољшanje ulične mreže: kompletiranje postojeće mreže, ostvarenje dobre povezanosti interne i spoljne mreže, diferenciranje ulične mreže po značaju, diferenciranje/hijerarhizovanje saobraćaja po vrstama kretanja, plansko definisanje pešačkog saobraćaja (tokovi, površine, staze itd.), stvaranje uslova za šire uvođenje i veće korišćenje biciklističkog saobraćaja, i dr.
- Pобољшanje mirujućeg saobraćaja: obezbeđivanje većih parking površina za duže zadržavanje putničkih vozila, izgradnja parkirališta za uslove veće koncentracije vozila (pored turističkih objekata, uz/u servisne centre i dr.), minimizovati parkiranje na uličnim površinama, rešiti problem parkiranja vozila vlasnika u okviru individualnih stambenih objekata i na dvorišnim površinama i dr.
- Predvideti uređivanje posebnih površina za parkirališta turističkih i drugih autobusa.

Vodosnabdevanje

- Formirati savremeni vodovodni sistem koji će omogućiti racionalno snabdijevanje vodom u vremenu maksimalne i minimalne potrebe za vodom;
- Uključiti u vodovodni sistem sva potencijalna izvorišta za snabdijevanje vodom;

Kanalisanje naselja

- obezbeđivanje racionalnih i tehnički ispravnih sistema kanaliziranja i odvođenja otpadnih voda, koji neće predstavljati izvore zagađenja; i
- planirati sisteme za potpuno prečišćavanje otpadnih voda čime bi se izbjeglo eventualno zagađenje morske obale.

Zaštita i unapređenje čovekove sredine

- Očuvanje prirodnih resursa, njihovo racionalno korišćenje i sprečavanje degradacije;
- Smanjivanje zagađenosti sredine smanjivanjem nivoa emisije štetnih materija kod svih izvora zagađenja;
- Kvalitetno održavanje svih tehničkih i infrastrukturnih sistema;
- Sprečavanje izgradnje svih objekata i postrojenja koji mogu zagađivati sredinu.

STANOVNIŠTVO

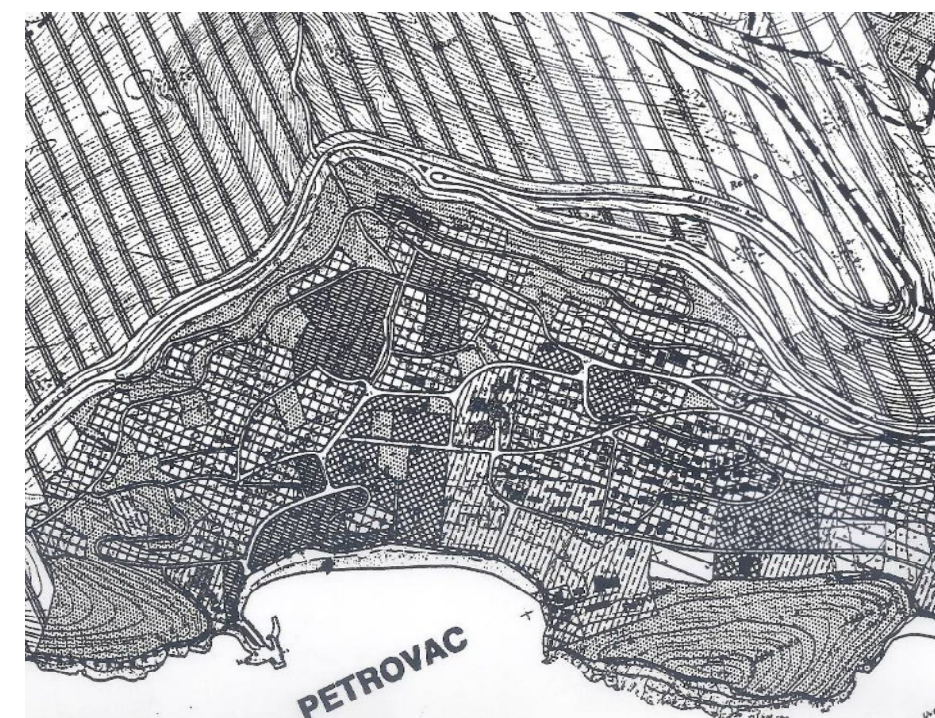
Projekcija broja stanovnika

Prema projekciji stalnog i sezonskog stanovništva, za 2011. godinu, Petrovac u celini bi trebao da broji oko: 2000 stalnih i 500 sezonskih stanovnika.

Broj turista

Ovo područje prema studiji turističkog razvoja opredeljeno je za tzv. kvalitetni turizam (Petrovac, Buljarica). Prisutni su svi oblici turizma, s tim da je dominantan smeštaj u hotelima.

ORGANIZACIJA PROSTORA I RASPORED FUNKCIJA



LEGENDA

- Stambeno-turistička izgradnja - manje gustine
- Stambeno-turistička izgradnja - srednje gustine
- Ambijentalna izgradnja
- Postojeća sela
- Turizam viših kategorija
- Kamповi
- Radne zone - servisi
- Društveni centri - javni sadržaji
- Komunalne površine
- Sportsko-rekreativne površine
- Naseljsko zelenilo - sportsko-rek. površine
- Vannaseljsko zelenilo
- Poljoprivredne površine
- Prirodne posebnosti
- Posebna namena
- Spomenici kulture
- Poseban režim zaštite
- Pešačke staze

Stanovanje i turistički kapaciteti

Na prostoru centra Petrovca predviđeni su sledeći tipovi stambenih i turističkih sadržaja:

- stambeno-turistička izgradnja – manje gustine
- stambeno-turistička izgradnja – srednje gustine
- turističko-smeštajni kapaciteti viših kategorij

Javni sadržaji

Sadržaji uslužnih i pratećih delatnosti podrazumevaju: trgovinu i uslužno zanatstvo, školstvo, dečje ustanove, socijalnu zaštitu, zdravstvo, kulturu i zabavu, ugostiteljstvo, administraciju i upravu, sport i rekreaciju i saobraćaj.

Trgovina i uslužno zanatstvo

Zbog velikih razlika u potrebama između zimskog i letnjeg perioda, računa se da se letnji kapacitet trgovine poveća produženim radnim vremenom i angažovanjem sezonske radne snage.

Struktura:

	BGP	Pkompl.	br. zaposl.
- trgovina-prodajni prostor	1,2 m ² /st.+	2,8 m ² /st.+	1/30m ² BGP
- trgovina - skladišta	0,4 m ² /st.+	1,6 m ² /st.+	1/75 m ² BGP
- uslužno zanatstvo	0,4 m ² /st.+	0,6 m ² /st.+	1/30 m ² BGP

(+ odnosi se na stalno stanovništvo)

Socijalna zaštita

Pošto se zaštita dece uglavnom sprovodi kroz dečje ustanove, neće biti potrebno da se grade bilo kakvi objekti.



Zdravstvo

Potrebni zdravstveni objekti u Petrovcu su: ambulante - zdravstvene stanice, apoteke, i veterinarska stanica.

Kultura i zabava

Predviđena je izgradnja standardnih (uobičajni objekti za potrebe kulture i zabave stalnog stanovništva) i nestandardnih objekata - javljaju se iz većeg broja razloga: prisustvo većeg broja turista u letnjim periodu (noćni klubovi) i povoljni klimatski uslovi za izgradnju otvorenih scena (letnje pozornice).

Vrste objekata za kulturu i zabavu koji se mogu javiti su: biskopi, univerzalna dvorana (pozorište, (dom kulture), (omladinski dom), (biblioteka) sa čitaonicama, klubovi za kulturni život odraslih i dece, izložbene galerije, dvorane za ples - disko klubovi, letnje pozornice, noćni klubovi, zabavni park.

Ugostiteljstvo

Struktura objekata

1. Poslastičarnice i mlečni restorani
2. Kafei i bifei
3. Kafane, krčme, picerije i sl.
4. Ekspres restorani
5. Restorani

Administracija i uprava

Namena
1. mesne zajednice
2. pošte
3. banke
4. agencije
5. ostalo

Sport i rekreacija

Za ovu funkciju značajnu za stalno stanovništvo, kao i za turizam, treba obezbediti sledeće vrste prostora:

1. Sportsko-rekreativne i parkovske površine sa sportskim igralištima,
2. Sportska igrališta - tereni raznih vrsta (unutar površina pod 1.)
3. Zatvoreni objekti

Sportski tereni - igrališta (1)

Vrsta	(1) normativ
a) tenis	1/2000 turista
b) odbojka	1/2000 turista
c) nogomet	1/4000 turista
d) mini golf	1/2000 turista
e) bočanje	1/4000
f) kuglanje	- u okviru turističkih objekata
g) ostali objekti	- po potrebi (u Buljarici je rezervisan veliki prostor za ove namene. Moguća izgradnja dva golf igrališta i velikog broja teniskih terena)

(1): Sportski tereni se dimenzionišu prema turistima kojih je 2,5 puta više nego stalnog stanovništva. To znači da će ovi kapaciteti zadovoljiti i potrebe stalnog stanovništva, s tim da najviše 1/3 ovih terena treba graditi u stambenim naseljima, a 2/3 u turističkim zonama.

INFRASTRUKTURNI SISTEMI I KOMUNALNE DELATNOSTI

SAOBRAĆAJ

Lokalne saobraćajnice ispod magistrale.

Potreba za njihovom izgradnjom postoji na svim mestima gde se veza između postojeće magistrale i naselja ostvaruje na jednom mestu, i na taj način formiraju tzv. saobraćajni džepovi, kao i na onim prostorima gde treba omogućiti planiranu izgradnju. (od Petrovca ka Lučicama i dalje ka Buljarici;). Izgradnjom ovih saobraćajnica, pored ostalog, smanjio bi se i broj priključaka na postojeću magistralu i intenzitet njenog korišćenja, i sve zajedno bi doprinelo boljem funkcionisanju celog prostora i bezbednosti saobraćaja.

Autobuski saobraćaj

Osnovni nosilac javnog prevoza na području obuhvaćenim planom biće autobuski saobraćaj koji će odvijati na relaciji Budva - Petrovac - Buljarice. Petrovac poseduje autobusku stanicu.

Linije javnog saobraćaja trebalo organizovati na bazi postojanja dva terminalna punkta, Budva i Petrovac, i sa jednom linijom manje učestalosti koja bi bila tipa brze linije i služila bi da poveže Budvu i Petrovac.

Predložene su sledeće linije: Petrovac - Sveti Stefan I Petrovac - Buljarice.

Za dimenzionisanje stanice u Petrovcu treba izvršiti prognozu i raspodelu putnika po vrstama linija, odnosno proveriti da li tri postojeća perona zadovoljavaju zahteve javnog prevoza.

Za polaske linija gradskog javnog saobraćaja treba obezbediti poseban prostor u okviru stanice u zavisnosti od izabranog tipa prevoznog sredstva.

Stacionarni saobraćaj

Procena broja parking mesta svodi se na obezbeđenje potreba za: stalno stanovništvo, sezonsko stanovništvo, motorizovane turiste, potrebe za putovanja do plaže, potrebe za korišćenje gradskih sadržaja, potrebe za zaposleno stanovništvo; i potrebe vezane za korišćenje pojedinih specifičnih sadržaja (zdravstvo, sport, kultura i dr.).

Rešenje velikih potreba za površinama za stacionarni saobraćaj postiže se planiranjem višenamenskih parkinga, putem detaljne urbanističke razrade pojedinih zona. parkiranja i vršnog sata mogu se utvrditi realne potrebe za parking prostorom.

Sve ovo pokazuje da utvrđivanje potrebnog broja parking mesta u pojedinim zonama, kao i organizacija i razmeštaj parkinga, predstavljaju element daljih faza razrade GUP-a.

Posebnu pažnju treba obratiti na izgradnju garaža u svim oblicima koji se mogu javiti na ovom prostoru: kao javne višespratne ili ukopane na pogodnim mestima, ili kao individualne u pojedinačim zgradama. Poželjno je stimulativne mere za izgradnju garažnog prostora ispod objekata. (oslobađanje od komunalnih doprinosa za delove objekta koji služe za stacioniranje vozila i sl.).

Ostali vidovi saobraćaja

Vodni saobraćaj

Potrebno je u narednom periodu opremiti i izgraditi pristanište za priobalnu plovidbu, koja bi u budućnost, sem izletničkog saobraćaja poprimila i ulogu prevoza putnika i turista u lokalnom saobraćaju.

Uređenje obala

Pored svih potrebnih mera kojima bi se postojeće plaže zaštitile od "erozije" mora, kao i proširivale zone kupanja na kamenitim delovima obale, neophodno je da se omogući transport turista i kupača duž obale, na bezbedan i organizovan način za sve učesnike.

Postojeće pristani u Petrovcu treba rekonstruisati i po potrebi proširiti. Ne treba isključiti mogućnost izgradnje pristani i na drugim mestima ako za to postoji kolektivni ili individualni interes. Pored uređenja plaže i izgradnje pristani, od interesa su i pešačke veze duž obale, koje su na nekim mestima u zoni morskog dobra, a druge odmaknute od obale.

VODOPRIVREDNI SISTEMI

Snabdevanje vodom naselja

Za turističke objekte potrošnja je definisana u zavisnosti od vrste / ranga objekta:

- 1) u hotelima sa pet zvezdica: 650 L /korisn. na dan
- 2) u hotelima sa četiri zvezdice: 450 L /korisn. na dan
- 3) hoteli nižih kategorija: 350 L /korisn. na dan
- 4) privatni smeštaj i odmarališta: 350 L /korisn. na dan

Sistem snabdevanja vodom

Rešenje snabdevanja vodom razmatranog područja može se tražiti samo u okviru celovitog Budvanskog vodovoda, čiji je južni ogranak deo na razmatranom području, na potezu Pržno - Petrovac - Buljarica. Konačno rešenje tog vodovodnog sistema zasniva se na sledećim merama:

- 1) poboljšanje performansi postojećeg vodovodnog sistema;
- 2) povezivanje Budvanskog vodovodnog sistema sa Regionalnim sistemom "Crnogorsko primorje", koje kao izvorište koristi Skadarsko jezero, iz koga se voda nakon prečišćavanja u PPV (postrojenje za prečišćavanje vode) magistralnim cevovodima dovodi do konzumnog područja Crnogorskog primorja.

Jedna od mera za poboljšanja performansi postojećeg vodovodnog sistema je povećanje rezervoarskih prostora. Zbog toga je jedna od mera koja poboljšava performanse sistema izgradnja novih rezervoara, pri čemu su hidraulički najdelotvorniji sa gledišta stabilnosti i pouzdanosti funkcija sistema sledeći: R "Petrovac - novi" (1600 m³); R "Buljarice" (3000 - 4000 m³), vrlo bitan rezervoar, sa ulogom "balansnog rezervoara" na kraju sistema.

Prioritet ima i rekonstrukcija magistralnih delova mreže, sa otklanjenjem sadašnjih uskih grla u sistemu.

Glavni izvorišni sistem u bližoj zoni obuhvata konzumnog poručja su:

Izvorište "Buljarica", koje bušenim bunarom "Dobra voda" eksploatiše podzemne vode u Buljaričkom polju u podnožju brda "Gradac". Sa kapacitetom od $Q_{min} = 20 \text{ L/s}$ do $Q_{max} = 50 \text{ L/s}$, to izvorište sada snabdeva Buljaricu i prvu visinsku zonu Petrovca.

Za uspešno funkcionisanje vodovodnih sistema na razmatranom području neophodna je primena i sledećih mera:

1. uspostavljanje neposredne zone zaštite oko izvorišta, kao i uspostavljanje uže zone zaštite u kojoj je zabranjena izgradnja drugih objekata koji bi mogli da dovedu do destrukcije izvorišta
2. za priključenje malih lokalnih vodovoda na regionalni sistem, moraju se ispuniti i sledeći uslovi: (a) gubici u mreži vodovoda koji se priključuje moraju se svesti na manje od 20%, (b) mora se ostvariti potpuna hidraulička osmotrivost lokalnog vodovoda, sa vodomerima koji registruju potrošnju u svakom domaćinstvu i sa monitoring sistemom koji omogućava merenja protoka u svim ključnim tačkama u mreži i granama sistema, sa registrovanjem vodnih bilansa registrovane i neregistrovane potrošnje.

Odvođenje otpadnih voda

Za realizaciju kanalizacionih sistema na razmatranom području, posebno su bitne sledeće strateške odrednice:

- 1) grade se separacioni kanalizacioni sistemi, posebno za otpadne, a posebno za atmosferske vode;
- 2) kanalizacije za otpadne vode se rešavaju kao grupni sistemi, za pojedine grupe obližnjih naselja, sa postepenim povezivanjem u sve veće celine;
- 3) uspešna sanitacija naselja se ostvaruje poštovanjem principa obaveznosti korisnika da se priključi na kanalizacioni sistem, kada se isti izgradi u njegovoj blizini;
- 4) obavezno je priključenje svih komunalnih preduzaća na kanalizacione sisteme za upotrebljenu vodu naselja
- 5) u sadašnjoj, prvoj fazi, otpadne vode se mogu upuštati u more nakon mehaničkog prečišćavanja, podvodnim kolektorima koji su planirani u skladu sa kretanjem morskih struja. U kasnijim fazama, veće grupne sisteme treba zaokružiti realizacijom postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda, sa primarnim i sekundarnim prečišćavanjem.

Razvoj kanalizacionih sistema za otpadne vode

Na razmatranom području razvija se grupni kanalizacioni sistemi za otpadne vode "Petrovac", kome gravitiraju kanalizacioni sistemi naselja Katun Reževića, Perezića Do i šire zone Petrovca. Podvodni ispust je već realizovan u zoni Petrovca, sa odgovarajućom CS. To mesto je pogodno da se na njemu u drugoj fazi razvoja realizuje PPOV. Podsystem tog sistema je "Perezića do", koji sada opslužuje istoimeno naselje, ali koga treba povezati sa sistemom "Petrovac", u II fazi, kada dođe do realizacije PPOV. Realizacija ovih kanalizacionih kolektora najčešće se vodi duž postojećih saobraćajnica, a hidraulička funkcionalnost i ekonomičnost sistema se ostvaruje odgovarajućim crpnim stanicama.

Odvođenje površinskih i kišnih voda

Na razmatranom području odvođenje atmosferskih i površinskih voda ostvaruje se:

- (1) uređenjem malih vodotoka, koji se slivaju sa padina pobrđa, najčešće pravolinijski prema moru, i koji svojim bujičnim karakterom mogu da ugrožavaju naselja i saobraćajnice koje presecaju;
- (2) odvođenjem kišnih voda u naseljima i sa saobraćajnica i javnih površina, kao vid obezbeđenja nesmetane funkcije tih sistema.

ELEKTROENERGETSKI SISTEMI I POTROŠNJA ELEKTRIČNE ENERGIJE

Elektroenergetska mreža i objekti

Uzimajući u obzir činjenicu da je glavna TS 110/35 kV "Budva" već izgrađena, a postojeća mreža 35 kV i 10 kV u velikoj mjeri razvijena, zaključak je da je do 2010. godine sa tehničko-ekonomskog stanovišta najpovoljnije dalje razvijati sistem napajanja sa medjtransformacijom reda 110/35/10/0,4 kV.

Mreža 10 kV

Mreža 10 kV rešavaće se prema koncepciji takozvanih "otvorenih prstenova" koja daje jednostavnu i preglednu mrežu sa visokim stepenom sigurnosti. Kao najpovoljniji presjek kablova 10 kV mreže preporučuje se i do sada najviše upotrebljavani presjek 95 mm², Cu.

Mreža 0,4 kV

U gradskom području mreža 0,4 kV rešava se kao kablovska radialna mreža. Povećanjem gustine TS 10/0,4 kV, do koje dolazi vremenom, omogućava se veće medjusobno sučeljavanje vodova 0,4 kV, čime se javlja mogućnost ispomoći susjednih TS 10/0,4 kV.

TOPLOTNA ENERGETIKA

Tehnička rešenja za dobijanje toplotne energije

Neophodno je koristiti područne povoljnosti za izradu racionalnih sistema termo-tehničkih instalacija kao što su: blaga klima, relativno visoke prosječne sume globalnog sunčevog zračenja u toku godine, relativno visok sadržaj toplotne energije u vazduhu i morskoj vodi tokom čitave godine, geografski položaj i sl. Kao izvor toplotne energije izbjegavati uređaje koji imaju emisiono opterećenje.

POŠTANSKI I TELEKOMUNIKACIONI SAOBRAĆAJ

Pošanski saobraćaj

U Petrovcu je potrebno otvoriti stalnu poštu. Pored toga, u doba turističke sezone, treba otvoriti sezonske pošte u hotelskim skupinama - turističkim naseljima sa većim brojem turista. Svaka sezonska pošta treba da obavlja sve vrste usluga i da je opremljena terminalima za novčano poslovanje.

Telekomunikacije

Razvoj telekomunikacija predviđa daljnju digitalizaciju i integrisanje mreže. Nastavak procesa digitalizacije stvoriće uslove integrisanja telekomunikacija i informatike u telematiku i razvoj digitalne mreže sa integrisanim službama (ISDN). Očekuje se postavljanje novih širokopojsnih digitalnih komutacija sa digitalnim pretplatničkim vodovima čime će integrisana digitalna mreža prerasti u univerzalnu digitalnu mrežu sa integrisanim službama (ISDN). Uz primjenu kablovske tehnike prenosa sa optičkim vlaknima, ovaj sistem će omogućiti sasvim nove usluge (videofonija, kablovska televizija, steteofonski radio kanali, muzička biblioteka, telemetrija, telesignalizacija, telekomande, konverzija glasa (tekst, sporoanalizirajuća televizija, pisanje na daljinu, medicinske dijagnostike i sl.).

Mobilna telefonija i funkcionalne mreže

U planskom periodu očekuje se značajan razvoj ne samo javne telefonske mreže već i mobilne telefonije i funkcionalnih mreža, koje će potpunom privatizacijom ovog domena dobiti značajan zamah.

Mobilna telefonija će se značajno proširiti i pokriti celokupno područje izgradnjom novih baznih stanica.

Turistička privreda uspostaviće sopstveni funkcionalni telematski sistem koji će sa jedne strane biti angažovan u redovnom poslovnom procesu i istovremeno inkorporiran u familiju svetskih informacionih sistema globalnog i specijalizovanog karaktera.

U početnom planskom periodu doći će do daljeg proširenja **TV kablovskog distributivnog sistema (KDS)** van urbanih centara (Pržno, [umet i Petrovac).

KOMUNALNE DELATNOSTI

Zelene pijace

Postojeći pijačni prostor treba upotpuniti novim prodajnim kapacitetima.

REŽIM ZAŠTITE PROSTORA

U zoni Petrovca zaštićeni su sledeće površine i objekti:

- Staro jezgro - Petrovačka riva
- Utvrda "Lasva"
- Arheološko nalazište "Mirišta"

ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Mere za zaštitu od zagađenja

1. Petrovac treba i dalje da dograđuje svoj kanalizacioni sistem;
2. gde nema tehničko-ekonomskog opravdanja da se neke grupe objekata priključe na kanalizacionu mrežu naselja, treba raditi lokalna rešenja sa jedinstvenim septičkim jamama.

Program ozelenjavanja

Na prostoru centra Petrovca, planom namene površina predviđenje su sledeće kategorije zelenila:

- naseljsko ili urbanogeno zelenilo,
- zelenilo uz sport i rekreaciju.

1. Naseljsko zelenilo je kategorija zelenila koja u sebi sadrži nekoliko potkategorija i to: zelenilo parkovskih površina, zelenilo javnih i kolektivnih objekata (hoteli, opština, škola itd.), zelenilo uz stanovanje, park - šume i gradski drvoredi.

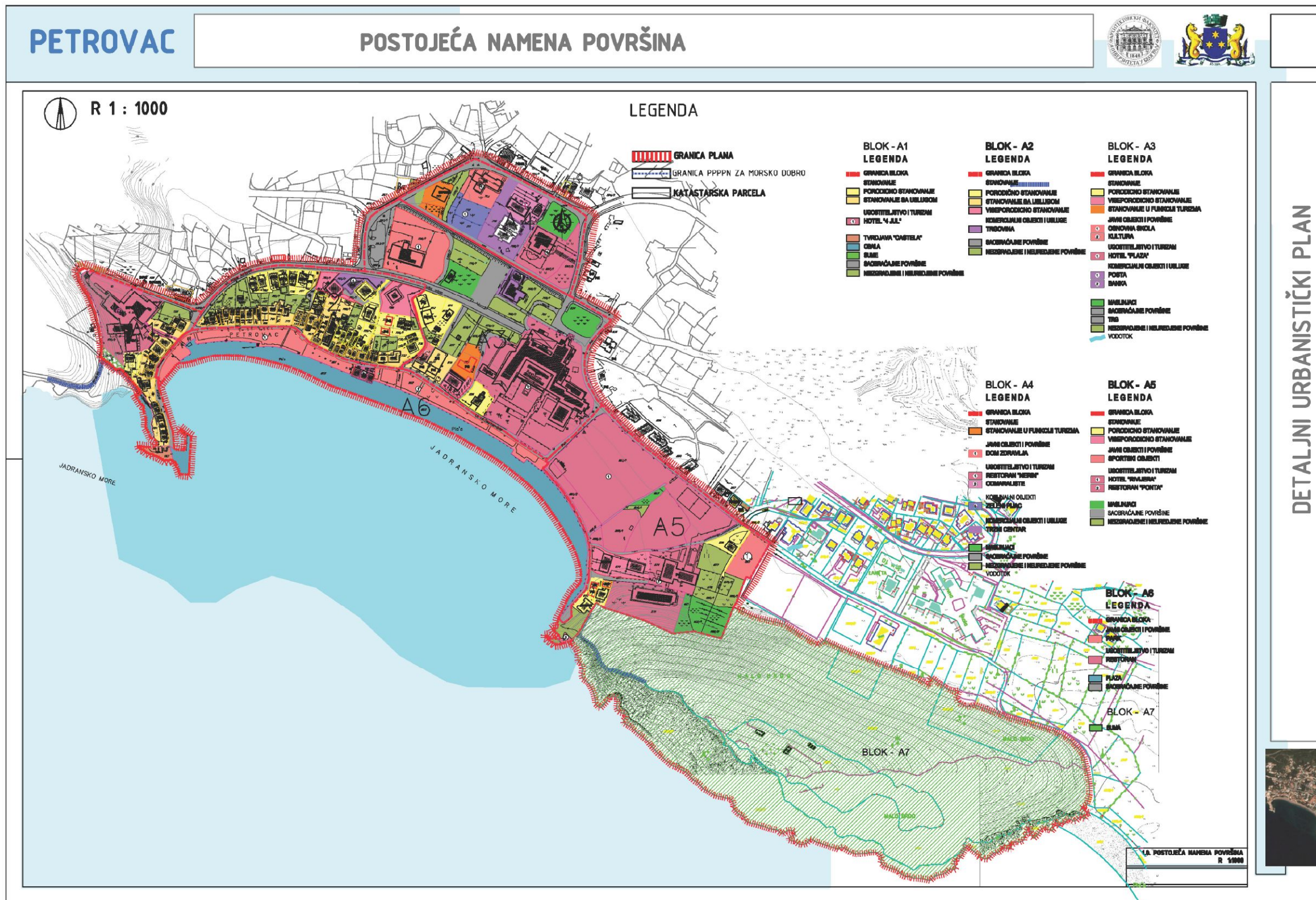
3. Zelenilo uz sport i rekreaciju

Ova vrsta zelenila je parkovskog karaktera, uz mogućnost smeštaja terena za sport i rekreaciju. Primenjivati mere nege i održavanja zelenila kao za gradske parkovske površine.



3.0. STANJE U PROSTORU – OCENA POLAZNIH USLOVA ZA RAZVOJ	20
3.1. KARAKTERISTIČNE ZONE NA NIVOU CELINE	21
3.1.1. OBALSKI POJAS	21
3.1.2. SAOBRAĆAJNA MREŽA	21
3.1.3. STAMBENE CELINE	22
3.1.4. ZELENILO I UREĐENOST PROSTORA	23
3.2. STANJE PO PROSTORNIM PODCELINAMA	27

3.0 STANJE U PROSTORU – OCENA POLAZNIH USLOVA RAZVOJA



Detaljna namena površina – postojeće stanje



3.1. Karakteristični potezi/zona na nivou celine

Na području centra Petrovca mogu se izdvojiti dve osnovne karakteristične celine i to obalski pojas, ili petrovačka riva, između obale i ulice Nika Anđusa, a u dužini celog zaliva, odnosno deo ulice iznad ulice Nika Anđusa prema severu područja. Ove dve celine različite po karakteru jasno se razlikuju i po svojim sadržajima, prostornoj organizaciji i načinu izgradnje.

3.1.1. Obalski pojas

Prostire se kao kontinualna zona između šetališta i ulice N. Anđusa, u celoj dužini šetališta od spomenika na pristaništu u zapadnom delu do krajnje istočnog dela oko kompleksa hotela Rivijera. Prostorom dominira karakteristični niz tradicionalnih kamenih kuća uz rivu koje su svakako osnovna karakteristika ove celine, ali i Petrovca u celini. Najzastupljeniji su stambeni koji se pored svoje osnovne funkcije koriste i prilagođavaju pružanju različitih vidova turističke ponude. Na krajnjem istočnom i zapadnom delu nalaze se kompleksi hotela sa pripadajućim otvorenim prostorima namenjenim razvoju sportsko rekreativnih sadržaja.

U severnom delu uz ulicu N. Anđusa nalazi se grupacija prvenstveno stambenih objekata spratnosti P-P+3 sa izuzetkom usulužno trgovinskog objekta nastalog između dva višeporodična objekta. 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 u okviru stambenih objekata, dok se idući prema njenim krajnjim istočnim i zapadnim delovima zauzetost prostora postepeno smanjuje (zona oko pristaništa 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 i zapadnom rubnom delu celine. Spratnost objekata varira i kreće se o P-P+3.

Severni deo

Prostor iznad ulice N. Anđusa prema krajnjem severnom delu područja, sačinjavaju dva bloka formirana ulicama N. Anđusa i XI ulicom. Prostor karakterišu mala izgrađenost i veliki procenat zelenih površina. Dominiraju javni objekti – škole, pošte i banke locirani uz ulicu N. Anđusa, odnosno objekat zdravstvene stanice i uslužno-trgovinski objekti u severnom delu. Kroz sadašnji deo ove celine, pravcem sever-jug prolazi pešačka komunikacija koja povezuje petrovačku rivu i obalski pojas sa višim etapama u zaleđu.

Ovaj koridor se ujedno može prepoznati i kao okosnica budućeg razvoja sadržaja u ovom delu Petrovca, te zajedno sa potezom obale i šetalištem uz more postati jedan od dominantnih i prepoznatljivih činilaca u formiranju nove slike Petrovca. Ono što se može izdvojiti kao specifičnost ove celine jeste slaba iskorišćenost potencijala prostora kao rezultat specifične namene postojećih objekata i male iskorišćenosti parcela, te se u ovom potezu mogu planirati radikalniji urbanistički zahvati u cilju iskorišćavanja potencijala prostora, ali i integrisanja ovog dela centra sa rivom i prostorima uz obalu.

3.1.2. Saobraćajna mreža

Magistrala

Magistralni putni pravac Jadranski put, Kotor-Bar predstavlja okosnicu vangradske putne i gradske ulične mreže Petrovca. Pristup svim delovima Petrovca se odvija upravo preko ove saobraćajnice koja sa severne strane tangira gradsko područje i longitudinalnim pravcem pružanja zapad-istok ostvaruje vezu sa ostalim gradovima u Republici Crna Gora. Specifičnost reljefa uslovljava je ograničenu organizaciju pristupa na magistralni pravac, što se u određenoj meri može smatrati ograničavajućim faktorom razvoja grada. Ostali saobraćajni tokovi organizovani su radijalno po području, prateći konfiguraciju terena sa kratkim poprečnim vezama u višim delovima.

Organizacija saobraćaja značajno je oslabljena nemogućnošću cirkularnog povezivanja naspramnih tačaka u pravcu istok-zapad, kao rezultat postojanja rive i obalskog prostora gde je došlo do izmeštanja kolskog saobraćaja, odnosno izgradnjom kompleksa hotela Palas, koji je svojom pozicijom prekinuo prvi radijalni pravac iznad šetališta. Ova činjenica se može smatrati kao veliki ograničavajući faktor prilikom organizacije novih sadržaja, utoliko pre što se zbog karaktera postojećih sadržaja i vrednosti koju imaju za gradsko područje ne može očekivati njihova radikalna transformacija. U tom smislu treba težiti organizaciji saobraćaja i rešavanja pristupa centru i parkiranja pretežno u gornjim zonama kako bi se izbeglo zakrčenje saobraćaja i gomilanje vozila u nižim delovima ka obali. Problemi saobraćajnog funkcionisanja prostora na teritoriji Petrovca mogu se definisati kao:

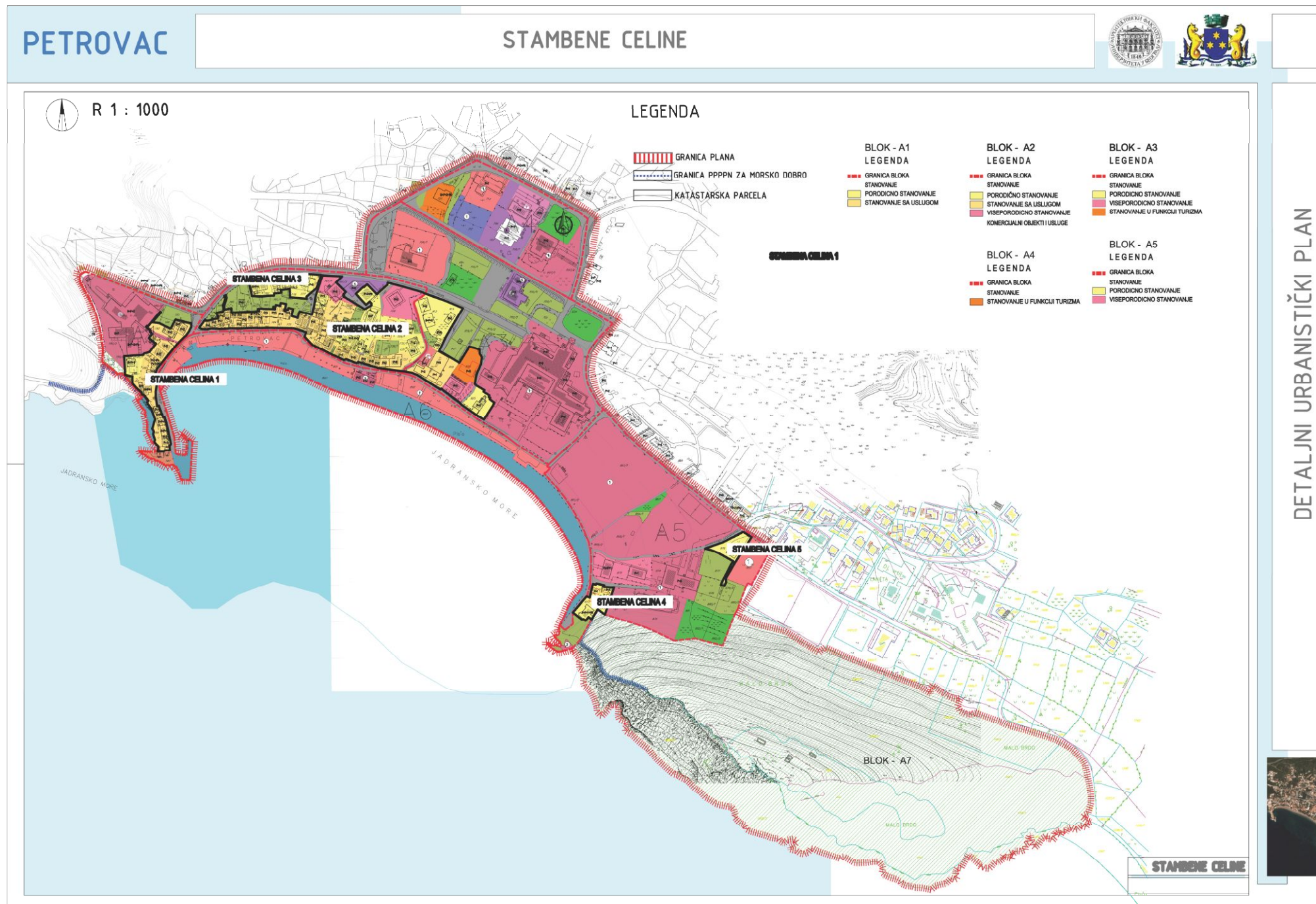
- neadekvatno i neracionalno korišćenje prostora
- nedefinisanost i nedovršenost urbane matrice
- nemogućnost pristupa do pojedinih parcela
- zakrčenost pojedinih ulica
- slaba protočnost pristupnih ulica
- velike razlike u korišćenju otvorenog prostora u sezoni i van nje
- nedovoljno parking mesta
- nedovoljno razvijena mreža pešačkog kretanja
- smanjenje bezbednosti i nedovoljna regulisanost kretanja različitih učesnika u saobraćaju

Ulični tokovi

Postojeća ulična mreža, može se oceniti kao relativno dobra, ali delimično neuređena. Jedna od osnovnih karakteristika je odsustvo hijerarhijske strukture saobraćajnica u smislu funkcionalnog povezivanja. Izdvojene površine za pešačka kretanja postoje, ali su na pojedinim mestima u prekidu. Trotoari su realizovani u okviru saobraćajnih profila glavnih saobraćajnica. Kolovozni zastor pojedinih ulica zahteva rehabilitaciju. Horizontalna, vertikalna i svetlosna signalizacija takođe zahtevaju obnavljanje.

Jedan od osnovnih problema jeste svakako problem parkiranja koji je opšte prisutan i u ostalim primorskim gradovima u regionu. Mala širina regulacija i nemogućnost kontinualne organizacije slobodnih mesta za parkiranje duž saobraćajnica, kao i karakter izgradnje objekata koji nije rešavao problem parkiranja uslovio je haotičnu situaciju i rešavanje problema stacionarnog saobraćaja na stihiski i privremen način. Ovo svakako zahteva sintezni pristup problemu i plansko razvijanje saobraćajne mreže koja će kroz sistem otvorenih mesta za parkiranje duž tokova (gde je to moguće) i objekata namenjenih parkiranju odgovoriti na ovo pitanje.

3.1.3. STAMBENE CELINE



Stambeno jezgro naselja pozicionirano je u zapadnom delu pojasa definisanog šetalištem (ulica 18. Septembra) i ulicom Nika Anđusa.

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

- jednorodnično stanovanje
- višeporodično stanovanje
- stanovanje sa uslugama
- stanovanje u funkciji turizma

Karakteristicna je distribucija stanovanja sa uslugama uz ulicu 18. Septembra, pa je u stambenoj celine 1 (blok A1) uočen samo jedan objekat sa isključivom namenom porodično stanovanje. Struktura stanovanja menja se postepeno u pravcima istoka i severa, već u stambenoj celine 2 očigledan je porast u korist jednorodničnog stanovanja, koje se javlja u unutrašnjosti bloka A2, a dalje ka severu identifikovani su objekti višeporodičnog stanovanja uz ulicu Nika Anđusa i jedan objekat p+2 uz šetalište.

Vec u stambenoj celine 3 jednorodnično stanovanje ima primat.

Stambene celine 4 i 5, pozicionirane na krajnjem istoku područja obuhvaćenog DUP-om, pre bi se mogle definisati kao "punktovi" - stambeni objekti u zoni turizma, nego što bi mogle same za sebe funkcionisati kao stambene zone. U obe celine uočena je ravnomerna zastupljenost jednorodničnog i višeporodičnog stanovanja. Višeporodični objekti sa smeštajnim kapacitetima identifikovani su u okviru stambene celine 2 (kat. parcela 820) i u severnom delu naselja (kat. parcela 725) čime je definisano stanovanje u funkciji turizma.

Karta postojećeg stanja – stambene celine



3.1.4. ZELENILO 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 različitih namena i različitog vlasništva: naseljski parkovi, drvoredi, javne bašte, zelene površine višeporodičnog i individualnog stanovanja (privatne zelene površine), kao i svi ostali uređeni i neuređeni zeleni prostori na određenoj teritoriji. 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 građenih 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 u 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 Bečićima karakteriše sledeće:

- Postojeći sistem karakteriše povezanost i kontinuitet zelenih površina unutar urbanog tkiva i javnih i privatnih prostora u jedinstven i kompleksan sistem zelenila koji svojom prostornošću predstavlja veliki potencijal naselja za razvoj komplementarnih sadržaja i formiranja nove slike grada
- Uređene zelene površine u sklopu turističkih kompleksa – rekreativnih zona nalaze se veće zatravnjene površine sa manjim grupacijama drveća i linearnog zelenila neadekvatnog uređenja.

SRUKTURA I NIVOI PROSTORNE ORGANIZACIJE ZELENILA

1) Struktura zelenila

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

a) zelene površine sa objektima pejzažne arhitekture

- drvoredi i zelene površine uz saobraćajnice
- uređene zelene površine u sklopu turističkih kompleksa

b) zelenilo integrisano uz različite namene

- zelene površine uz objekte kolektivnog i individualnog stanovanja

- zelene površine integrisane u ostale namene:

- zelene površine uz objekte kulture
- zelene površine uz hotelske komplekse i objekte
- zelene površine uz ugostiteljske sadržaje i objekte
- zelene površine uz dečije ustanove i škole

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

- *uređene zelene površine* - privatna dvorišta
- *uređene zelene površine* - parkovi
- *uređene zelene površine* - rekreativne zelene površine (šuma)
- *neuređene zelene površine*
- *linearno zelenilo* - drvoredi palmi
- *linearno zelenilo* - drvoredi čempresa
- *linearno zelenilo* - drvoredi listopada
- *grupacije drveća*

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:

- 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 maksimizaciju zastupljenosti zelenila na odredjenom 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 (obezbeđivanje 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 odredjenih oblika zelenila (drvoredi) gradjene strukture mogu biti korišćene za uvećanje ukupnih zelenih površina ozelenjavanjem zidova i formiranjem krovnih bašta;
- **infrastrukturni vodovi:** pozicija infrastrukturnih vodova može predstavljati ograničenje za razvoj odredjenih vidova zelenila (drvoredi). Na ovim mestima treba usloviti realizaciju alternativnih vidova ozelenjavanja uličnih koridora.

Zelene površine uz šetalište

Drvoredi zastupljeni duž šetališta nekontinuirano, sa manjim i većim prekidima i dodatnim grupacijama drveća. 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.

Područje duž šetališta je neuredjeno i prilično zapušteno sa velikim potencijalima razvoja prostornim i estetskim. U očuvanju postojećeg zelenog fonda potrebno preuzimati odgovarajuće mere nege, zaštite i obnove bolesnih stabala.

Park

Parkovska površina ima centralnu i značajnu poziciju u gradu ali je potencijal neadekvatno iskorišćen. Nedovoljno uređena sa manjom gupacijom drveća i nedostatkom mobilijara, ova površina je izgubila na značaju u celokupnom sistemu zelenila naselja i dnevnog kretanja stanovništva. Moguće je i uvođenje komplementarnih sadržaja osnovnoj rekreativnoj površini parka.

Privatno zelenilo

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

TABELARNI PRIKAZ POSTOJEĆIH ZELENIH POVRŠINA

broj bloka	P bloka	privatno zelenilo		javno komunalno zelenilo		ukupna površina zelenila	
	m ²	m ²	%	m ²	%	m ²	%
1	9402.61	2301.27	24.47	3497.74	37.20	5799.01	61.67
2	6305.52	4372.50	69.34	0.00	0.00	4372.50	69.34
3	7458.53	2606.11	34.94	959.62	12.87	3565.73	47.81
4	2329.66	844.51	36.25	1335.22	57.31	2179.73	93.56
5	2084.38	1281.05	61.46	53.28	2.56	1334.33	64.02
6	4787.43	635.19	13.27	2769.89	57.86	3405.08	71.13
7	18528.34	0.00	0.00	12677.33	68.42	12677.33	68.42
8	10230.00	0.00	0.00	5933.40	58.00	5933.40	58.00
9	26830.48	1057.89	3.94	24913.82	92.86	25971.71	96.80
10	4233.17	0.00	0.00	3657.84	86.41	3657.84	86.41
11	7162.53	0.00	0.00	6413.35	89.54	6413.35	89.54
12	8816.47	0.00	0.00	7120.92	80.77	7120.92	80.77
13	4722.45	0.00	0.00	4048.49	85.73	4048.49	85.73
14	108225.2	0.00	0.00	108225.2	100.00	108225.21	100.00

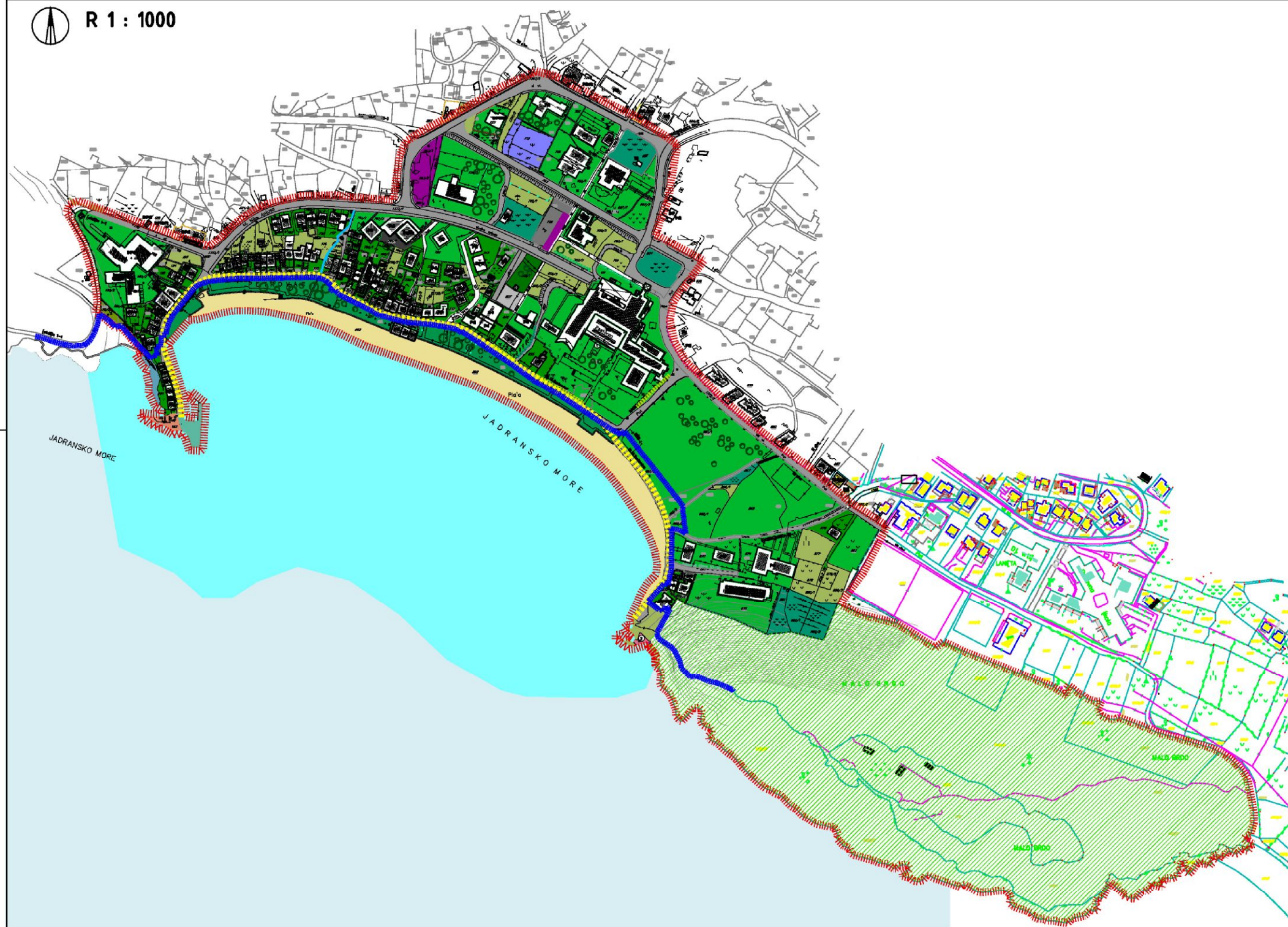


PETROVAC

POSTOJEĆE STANJE- PEJZAŽNA ARHITEKTURA



R 1 : 1000



LEGENDA:

GRANICA OBUHVATA PLANA

ZELENE POVRŠINE :

- PARKOVSKE POVRŠINE
- UREĐENE ZELENE POVRŠINE
- NEUREĐENE ZELENE POVRŠINE
- PRIVATNA DVORIŠTA
- MASLINJAK
- ŠUMA
- GRUPACIJE DRVEĆA
- DRVOREDI PALMI
- DRVOREDI ČEMPRESA
- DRVOREDI LISTOPADA

KOMUNALNE POVRŠINE :

- ULICE
- PEŠAČKA ZONA
- ŠETALIŠTE
- PARKING
- JAVNE NEUREĐENE POVRŠINE
- ZELENA PLACA
- MORSKO DOBRRO
- MARBIA

UREĐENE POVRŠINE :

- TRG
- PIACETA
- ZAJEDNIČKA DVORIŠTA
- PLAŽA - ZONA ZA KUPANJE

SLA PEJZAŽNA ARHITEKTURA 1/1000

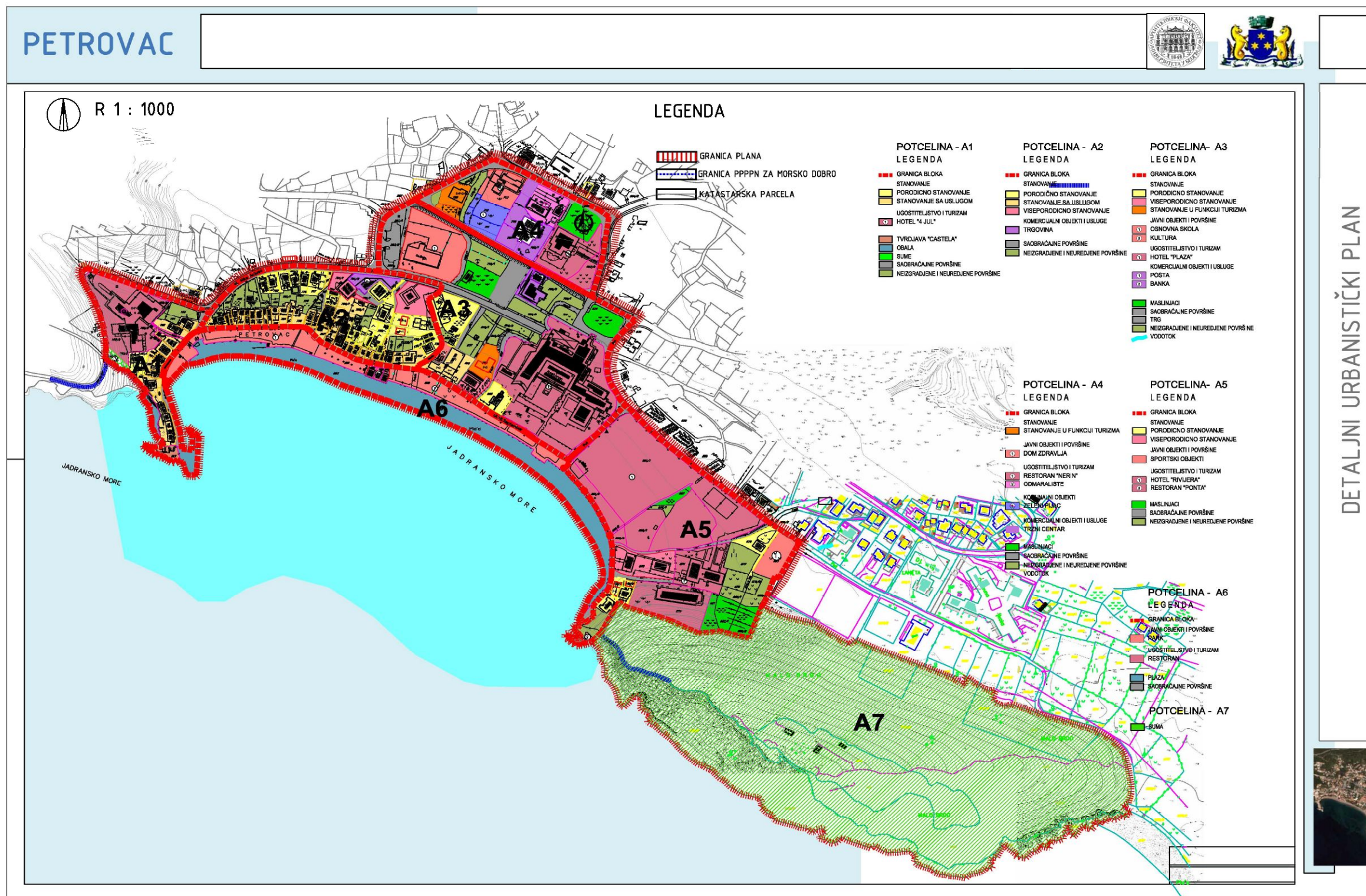
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN



Karta Zelenih površina i otvorenih prostora – postojeće stanje

3.2 Stanje po prostornim potcelinama

U okviru ovih osnovnih celina moguće je prepoznati i nekoliko karakterističnih potcelina koje se izdvajaju svojom funkcionalnom strukturom, prostornom organizacijom i ambijentalnim vrednostima. U tom smislu se izdvajaju sledeće potceline:



Karta potcelina



Podcelina 1 – pristanište

Pristanište sa grupacijim objekata namenjenih razvijanju turističkih i uslužno-trgovinskih delatnosti kao i razvijanje kulturno-zabavnih sadržaja.

Mogu se prepoznati tri različite grupacije objekata i to stambeni objekti na samom ulazu u pristanište sa bogatom ponudom uslužno-trgovinskih delatnosti u prizemnim delovima, grupacija objekata u pristaništu, grupisana oko spomenika, odnosno kompleksa objekata hotela u zaleđu. Osnovni karakter ove celine svakako čini izuzetno vredan niz tradicionalnih kuća uz obalu duž pristaništa, koje predstavljaju jedan od osnovnih motiva na turističkom planu razvoja centra Petrovca. Prostor uz pristanište je gotovo potpuno izgrađen na malim površinama parcela, velikom gustom izgradnje i malom širinom uličnog fronta, karakterističnom za ceo priobalni deo Petrovca. Objekti su postavljeni na regulaciju, a prizemlja su adaptirana i stavljena u funkciju ostvarenja različitih turističko-ugostiteljskih delatnosti.

Spratnost objekata se kreće od P-P+2 za objekte na obali, odnosno P-P+3+Pk za objekte hotela u zaleđu. Saobraćaj se odvija prvenstveno preko šetališta, odnosno popločane rive, odakle se i ostvaruje prilaz najvećem delu objekata na pristaništu, dok se pristup hotelskom kompleksu ostvaruje preko odvojene pristupne ulice. Osnovna karakteristika saobraćajnog rešenja ove celine je integracija pešačkog i kolskog saobraćaja u zoni šetališta, što se može prepoznati kao ograničavajući faktor u daljem razvoju. Evidentan je nedostatak neophodnih prostora za stacionarni saobraćaj, ako za primarne korisnike prostora i vlasnike parcela, tako i za sve veći broj posetilaca u ovom delu Petrovca.

Podcelina 2 - riva

Prostor petrovačke rive uz obalu sa grupacijom tradicionalnih i primorskih kamenih kuća. Celina predstavlja kompaktnu funkcionalnu zonu sa stanovanjem u funkciji turizma kao dominantnom namenom i bogatom sadržajnom ponudom uslužno-trgovinskih delatnosti. Ova celina predstavlja generator ekonomskog, socijološkog i turističkog razvoja centralnog dela, ali i Petrovca u celini. Velika istorijska, arhitektonska i ambijentalna vrednost, iskazana kroz niz kamenih kuća neposredno uz šetalište, prepoznaje se u izvesnoj meri kao ograničavajući faktor u daljem razvoju centra, ali ujedno i kao podsticaj i inspiracija u daljem širenju grada i organizaciji planiranih sadržaja. Osnovni karakter celine prepoznaje se u visokom stepenu koncentracije sadržaja i aktivnosti u priobalnom delu. Prostor je gotovo potpuno izgrađen sa malim površinama parcela, velikom gustom izgradnje i malom širinom uličnog fronta, karakterističnom za ceo priobalni deo Petrovca. Objekti su isključivo stambenog karaktera stavljeni u funkciju ostvarivanja različite turističke ponude. Prizemlja objekata su adaptirana i koriste se u cilju razvijanja turističkih i uslužno-trgovinskih delatnosti kao i razvijanju kulturno zabavnih sadržaja. Organizacija objekata na parcelama ukazuje na tradicionalnu primorsku matricu, velike gustine (zbijeni objekti, mala širina fronta i formirani pretprostori u vidu natkrivenih ulaza i tremova).

Spratnost u ovom delu varira i kreće se od P-P+3, što u neku ruku, uz gustu matricu i nepravilnu liniju građenja objekata, doprinosi formiranju delimične ambijentalne slike petrovačke rive. Primetna je velika razlika u kvalitetu objekata i uređenju parcela na strani šetališta, odnosno na strani unutaršnjeg dvorišta, koja u velikom broju slučajeva deluju neuređeno i zapušteno.

Još jedan od osnovnih kvaliteta ove potceline predstavlja sama obala, odnosno šetalište sa integrisanim gradskim parkom. Iako mestimično zapušten ovaj prostor predstavlja nevidljivu celinu sa objektima uz rivu, a njegov prostorni i funkcionalni potencijal se mora prepoznati u daljem razvoju turističke ponude centra. Ovde se dodatno ističe kvalitet pojedinih zelenih vrsta čijem se razvoju mora posvetiti posebna pažnja.

Saobraćaj u ovoj celini vezan je isključivo za potez šetališta što predstavlja ograničavajući faktor u planiranju i organizaciji sadržaja. Prostori za parkiranje su nedovoljni i svode se na pojedinačne kolske pristupe do objekata kroz zadnja dvorišta, sa strane ulice N. Anđusa, što se može smatrati dovoljnim jedino za osnovne potrebe korisnika, vlasnika parcela. Prostorom dominiraju pešački pravci i to potez šetališta uz obalu koji počinje pored hotela Palas i vezuje prostor samog centra Petrovca sa delovima na višim etapama u zaleđu. Upravo se ovaj koridor izdvaja svojim potencijalom i treba ga izdvojiti kao jedan od osnovnih pravaca oko kojih će biti moguće dalje planiranje i razvoj urbanog tkiva Petrovca.

Podcelina 3 – prostor uz ulicu Nika Anđusa

Ova potcelina predstavlja nastavak poteza rive, ali se od nje razlikuje u načinu organizacije prostora i karakteru objekata. Prostorom dominiraju slobodnostojeći objekti jednorodnog i višerodnog stanovanja sa izuzetkom trgovinskog objekta u središnjem delu, koji je integrisan između dva višerodna objekta. Objekti su povučeni od regulacije, organizovani kao slobodnostojeći. Spratnost se kreće od P+1-P+3. Prostor u ovom delu je skoro potpuno izgrađen uz činjenicu da su u zoni višerodnih objekata zauzetost i iskorišćenost parcela izuzetno mali i da odstupaju od karakteristične matrice centralnog dela. U ovom delu se kao karakteristična izdvajaju tri višerodna objekta spratnosti P+2-P+3 koji svojom organizacijom na parceli, orijentacijom, formom i materijalizacijom u velikoj meri odstupaju od osnovnog karaktera ambijenta Petrovca i remete započeti sistem građenja u centralnoj zoni. Saobraćaj u ovoj potcelini je vezan za ulicu Nika Anđusa, preko koje se ostvaruje pristup svim objektima. Prodori u unutrašnjost bloka i pristup parcelama se ostvaruju kroz nekoliko pristupnih ulica-prolaza. Stacionarni saobraćaj je usmeren prvenstveno na unutrašnjost parcela i u tom smislu je dovoljan isključivo za primarne korisnike prostora. Iako uslovi regulacije to ne dozvoljavaju, parkiranje se vrši na slobodnim površinama uz objekte i na trotoarima, što u velikoj meri otežava i onemogućava normalno odvijanje pešačkog saobraćaja duž ulice. Pešački saobraćaj je ograničen na tengencionalno kretanje uz ulicu N. Anđusa i transvzalnu vezu pešačkim koridorom pored hotela Palas, budući da gustina izgradnje i organizacija objekata u ovom delu ne onemogućavaju prodore kroz blok i direktan prolaz ka zoni šetališta i obale.

Podcelina 4 – hotelski kompleksi

Kompleksi hotela Palas i Rivijera u istočnom delu područja sa sportsko-rekreativnim površinama.

Posebnu potcelinu predstavljaju autonomne zone hotelskih kompleksa na istočnom delu područja Plana. Kompleksi hotela Palas i Rivijera prostorno i sadržajno korespondiraju sa prostorom rive, plaže i zone „Malo brdo“ predstavljajući 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 zelenih površina (uključujući i šumu „Malo brdo“). Spratnost objekata se kreće od P-P+3+Pk. Izuzetak čini grupacija slobodnostojećih stambenih objekata lociranih uz samo šetalište, koji svojom organizacijom i namenom ne odražavaju preovlađujući karakter objekata u ostalim delovima centra. Spratnost ovih objekata se kreće od P-P+2.

Svi objekti u ovom delu su organizovani kao slobodnostojeći uz karakterističnu malu zauzetost parcela. Gabariti i organizacija objekata ipak evidentno odudara od tradicionalne matrice karakteristične za zonu rive. Prostor je u velikoj meri neizgrađen, ali i nedovoljno uređen (slobodni prostori na obali između hotela Plas i Rivijera), te u tom smislu predstavlja jedan od potencionalnih pravaca daljeg razvoja i širenja urbane strukture Petrovca. Za samu lokaciju je karakteristično bogat fond zelenih vrsta, među kojima se izdvajaju maslinjaci i četinarsko rastinje, čije se prisustvo planiranom organizacijom sadržaja ne bi smelo dovesti u pitanje, budući da se radi o jednom od osnovnih činilaca prepoznatljivosti centralnog dela.

Saobraćajno rešenje ovog dela se oslanja na kolsko-pešačku saobraćajnicu u pravcu Lučica koja se nastavlja na ulicu N. Anđusa i vrši snabdevanje svih lokacija ove potceline. Pristupi hotelima su mogući i različitim pešačkim pravcima koji počinju sa šetališta uz obalu. Stacionarni saobraćaj je trenutno organizovan u centralnom delu ove zone, koja se koristi kao zajednički otvoreni parking prostor, što se u ovom trenutku sa aspekta daljeg širenja i razvoja centralnog dela smatra neprihvatljivim.

Jedan od osnovnih nedostataka prostora jeste izolovanost objekata hotela oko prostora rive, ali i trenutni diskontinuitet izgradnje duž obale, što se u cilju integralnog tretiranja obalskog pojasa mora prevazići planiranjem novih struktura i uvođenjem adekvatnih namena, koje bi izvršile integraciju sadržaja.



Podcelina 5 – prostor između ilica I put i Nika Anđusa

Prostor se nalazi u centralnom delu obuvaćenom Planom i karakterišu ga velike neizgrađene i neuređene površine i nekoliko slobodnostojećih objekata. Potcelinom dominira prostor trga koji je trenutno u funkciji javnog parking prostora. U neposrednoj blizini se nalaze objekti javnih ustanova – škole, banke i pošte, kao i objekte uslužno-trgovinskog karaktera. Ostali deo prostora je slobodan i u velikoj meri pod zelenim površinama, među kojima se izdvaja prostor maslinjaka neposredno uz trg, čija se vrednost mora uzeti u obzir prilikom planiranja i organizacije novih struktura. Teren je u ovom delu blago pokrenut u pravcu obale, što se može prepoznati kao prednost u planiranju i organizaciji dinamičnih struktura i ambijenata. Tangirajući prostor trga kroz ovaj deo prolazi snažna pešačka komunikacija koja povezuje obalski deo sa gornjim delovima Petrovca. Upravo se ovaj pravac može posmatrati potencionalnom okosnicom budućeg planiranja i organizacije novih sadržaja. Spratnost objekata se kreće od P-P+1.

Postojeći objekti svojom organizacijom i namenom ne mogu zadovoljiti zahteve i potrebe za kapacitetima prilikom daljeg razvoja centra, te se u smislu adekvatnog razvoja, ove potceline mora pribеći novim rešenjima uz intezivnije iskorišćavanje prostora, izgradnju novih objekata i formiranje karakterističnih potcelina-mikroambijenata. U tom smislu se mora izvršiti redistribucija određenih sadržaja, a planiranjem novih i njihovom organizacijom oko pomenutog pešačkog koridora ka obali formirati novi centar.

Saobraćaj se u ovom delu zasniva na obe tangentne ulice, iako se ulica N. Anđusa završava u zoni trga (zbog organizacije kompleksa hotela Palas), što se smatra nepovoljnim i ograničavajućim rešenjem. Stacionarni saobraćaj se organizuje na prostoru trga, ali i duž uličnih tokova iako širina trotoara u nekim delovima to ne podržava. Pešački saobraćaj se prvenstveno odvija pomenutim koridorom ka obali.

Podcelina 6 – prostor između XI ulice i ulice I put

U ovom delu se nalazi nekoliko slobodnostojećih objekata različite namene i to ugostiteljski objekat restorana Nerin, trgovinski objekat, pomoćni objekti hotela, stambeni objekat u zapadnom delu i objekat zdravstvene stanice. Prostor u krajnjem severnom delu obuhvaćenom Planom, kao i potcelinu 5, karakterišu velike neizgrađene i neuređene površine i nekoliko slobodnostojećih objekata. Potcelinom dominira prostor pijace koji je organizovan u sklopu velike neuređene zelene površine. U neposrednoj blizini se nalaze objekti uslužno-trgovinskog karaktera (objekat samoposluga i restorana Nerin). Na krajnjem severozapadnom delu se nalazi objekat zdravstvene stanice, koji svojom organizacijom i karakteristikama jedino ostvaruje prelaznu ocenu u ovoj potcelini. Ostali objekti svojim prostornim i funkcionalnim karakteristikama ne mogu odgovoriti potencijalu ove lokacije. Na zapadnom delu lokacije se nalaze novi slobodnostojeći stambeni objekti koji gabaritima i ukupnim volumenom odstupaju od željenih modela razvoja centralne zone. Ostali deo prostora je slobodan i u velikoj meri pod zelenim površinama. Teren je u ovom delu blago pokrenut u pravcu obale što se može prepoznati kao prednost u planiranju i u organizaciji dinamičnih struktura i ambijenata. Između objekta samoposluge i restorana kroz ovaj deo prolazi snažna pešačka komunikacija koja povezuje obalski deo sa gornjim delovima Petrovca. Upravo se ovaj pravac može smatrati potencijalnom okosnicom budućeg planiranja i organizacije novih sadržaja. Spratnost objekata se kreće od P-P+3. Postojeći objekti svojom organizacijom i namenom ne mogu zadovoljiti zahteve daljeg razvoja centra, te se u smislu adekvatnog razvoja potencijala ove potceline mora pribеći novim rešenjima uz intezivnije iskorišćavanje prostora, izgradnju novih objekata, i formiranje karakterističnih potcelina – mikroambijenata. U tom smislu se mora izvršiti redistribucija određenih sadržaja, a planiranjem novih i njihovom organizacijom oko pomenutog pešačkog koridora ka obali formirati kvalitetna turistička ponuda koja samo predstavlja logičan nastavak razvoja prostora na nižim etapama ka obali.

Saobraćaj se u ovom delu zasniva podjednako na obe tangentne ulice (XI ulica i ulica I put) kojima je potcelina praktično saobraćajno uokvirena u formu bloka. Stacionarni saobraćaj se trenutno organizuje duž uličnih tokova, iako širina trotoara u nekim delovima to ne podržava, pa se vozila u velikom broju slučajeva parkiraju na trotoaru. Pešački saobraćaj se odvija u pomenutom poprečnom koridoru ka obali, ali u velikoj meri kroz celu zonu u pravcima ka pijaci.



4.0. URBANISTIČKO PLANSKO REŠENJE PETROVCA

4.1. KONCEPTUALNA OSNOVA RAZVOJA	31
4.1.1. POLAZNI PRINCIPI RAZVOJA	31
4.1.2. UNAPREŽĐENJE PRIOBALJA	31
4.1.3. UREĐENJE POPREČNIH PRISTUPA OBALI	31
4.2. PLANSKO STANJE	31
4.2.1. DISTRIBUCIJA PLANIRANIH NAMENA I SADRŽAJA U OKVIRU CELINE	32
4.2.2. PLANSKA DISTRIBUCIJA PO BLOKOVIMA SA STRUKTUROM BLOKOVA PO OSNOVNOJ NAMENI	33
4.2.3. REGULACIONO - NIVELACIONO REŠENJE SA PARCELACIJOM I POKAZATELJIMA PO BLOKOVIMA	48
4.2.4. REŠENJE PEJSAŽNOG HORTIKULTURNOG UREĐENJA	58
4.3. OSTVARENI KAPACITETI I GUSTINE	64
4.3.1. BILANSI KAPACITETA PO BLOKOVIMA I URBANISTIČKIM PARCELAMA	65
4.3.2. BILANSI OSTVARENIH KAPACITETA I GUSTINA PO NAMENAMA	68
4.3.3. BILANSI OSTVARENIH KAPACITETA I NETO GUSTINA PO ZONAMA	68
4.3.4. BILANSI KAPACITETA I BRUTO GUSTINA	70
4.4. KOMPARATIVNI PRIKAZ ODNOSA POSTOJEĆEG I PLANIRANOG STANJA	71
4.5. INFRASTRUKTURNO REŠENJE	72
4.5.1. MREŽA I OBJEKTI SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	72
4.5.2. VODOVOD	73
4.5.3. KANALIZACIJA	74
4.5.4. ELEKTROENERGETSKA MREŽA I POSTROJENJA	74
4.5.5. TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA	75



4.0. URBANISTIČKO REŠENJE CENTRA PETROVCA

Prostor obuhvaćen Planom se nalazi na području prirodno stvorenog amfiteatra, karakteristično podignutog terena i prepoznatljivog pejzaža. Područje centra Petrovca karakteriše snažno izgrađen obalski pojas sa tradicionalnom mediteranskom matricom velike gustine i relativno slabo izgrađen prostor zaleđa sa malom gustinom i slobodnostojećim objektima različite namene.

Upravo se ta razlika u načinu orijentacije prostora može prepoznati kao uzrok trenutnog diskontinuiteta nepovezanosti prostora u funkcionalnom, fizičkom i ambijentalnom smislu. Ovo rezultira u neravnomernom rasporedu sadržaja i preopterećenosti prostora duž rive.

Trenutni raspored funkcionalne i fizičke strukture uslovio je razvoj dva osnovna pravca kretanja na području centra. Dominantan pravac petrovačke rive duž obale ujedno predstavlja osnovu razvoja Petrovca u funkcionalnom, fizičkom, ambijentalnom, ekonomskom i socijalnom smislu. Drugi pravac predstavlja pešačka komunikacija kroz centar koja vezuje obalski pojas sa višim etapama i u tom smislu predstavlja potencijalnu okosnicu razvoja novih sadržaja. Na prostoru obuhvaćenim Planom nalazi se izuzetno veliki i bogat fond zelenih vrsta, organizovanih u formi drvoreda, maslinjaka i niskog mediteranskog rastinja. Veliki deo obale uz rivu je parkovski određen kombinacijom niskog i visokog rastinja, koje prostoru obale daje poseban kvalitet, a Petrovcu specifičan i prepoznatljiv karakter. Trenutno osnovni pravci razvoja grada uslovili su nesrazmeran razvoj njegovih delova, a razvoj rive i primarnog obalskog pojasa odvijao se na račun prostora u zaleđu. Ovo je rezultiralo prevelikom koncentracijom sadržaja, uz neplaniranu i nekontrolisanu transformaciju prostora na rivi.

Činjenica je da se radi o prostoru koji svojim karakterom i organizacijom predstavlja visoko kvalitetan prostor u urbanističkom i arhitektonskom smislu, kako za neposredno okruženje, tako i za širi prostor Crnogorskog primorja. Sa druge strane izvesna je nedovoljna iskorišćenost potencijala, te se može zaključiti da se radi o prostoru sa puno neaktiviranih prirodnih i stvorenih 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 nastaviti započetu profilaciju centra Petrovca (a time i grada u celini) kao ekskluzivnog turističkog centra na regionalnom nivou.

To zahteva povlačenje ključnih „poteza“ koji će u prostoru, stvoriti uslove za maksimalno aktiviranje svih potencijala i unošenje ekskluzivnih sadržaja i omogućiti građenje (nove-stare) slike karakterističnog mediteranskog grada uz povećanje atraktivnosti Petrovca na lokalnom i regionalnom nivou.

Matricu centralnog dela rasteretiti kolskog saobraćaja kroz formiranje kolskih pristupa po obodu centra, od gornjih etapa ka obalskom delu i nazad. Problem stacioniranja vozila obavezno rešiti tako što će se smeštaj i garažiranje vozila vršiti pre svega unutar svakog kompleksa, a u okviru podzemnih građa i nadzemnih parking prostora. Tamo gde uslovi regulacije to dozvoljavaju, kapaciteti saobraćajnih tokova maksimalno koristiti za smeštaj vozila. Problem javnog parkiranja rešiti planiranjem zajedničke građe.

U prostoru centra, sve sadržaje treba usmeriti ka pružanju turističkih ponuda i samim tim doptineti jačanju ekskluzivnosti prostora. 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-ugostiteljskih objekata specijalizovanih za pružanje smeštajnih usluga kao što su; apartmani, poslovni apartmani, vanpasijski smeštaj, pansioni (porodičnog tipa), manji hoteli, ili pansionski hoteli, itd.

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

Postojeće turističke strukture (ugostiteljske, trgovinske, zabavne i hotelsko-smeštajne) treba ojačati sadržajima i unaprediti standardom, 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 cilju turističkog i komercijalnog umrežavanja Petrovca na lokalnom i regionalnom nivou, neopodno je stvaranje uslova za smeštaj različite poslovne ponude, ali i plasiranje različitih uslužnih, trgovinskih i kulturno zabavnih sadržaja.

4.1.2 Unapređenje priobalja

U tom kontekstu, neophodno je području obale i same rive dati primarni značaj kao generatoru razvoja Petrovca, ali istovremeno planirati sekundarne pravce i centre daljeg širenja i razvoja, kako bi se postigao uravnotežen razvoj čitavog centralnog dela, a posredno i celog Petrovca.

4.1.3. Uređivanje poprečnih pristupa obali

Ulični i pešački tokovi u skaldu sa pozicijom i značajem u sistemu ulice matrice područja, imaju različiti sadržajni karakter. Planskim konceptom sadržajno se naročito afirmišu seldeći potezi.

Ulica Nika Anđusa

Potez koji izlazi u sam centar područja i završava se otvorenim uređenim prostorom trga ispred hotela Palas. Značaj završetka uličnog toka dodatno je podržan organizacijom i planiranim sadržajem objekata oko novog trga (ekskluzivna turistička podela, uslužno trgovinski i kulturno-zabavni sadržaji...)

Ulica I put

Ulica koja prolazi između kvartova A3 i A4 i integriše ga u novi centar Petrovca, preuzimajući na sebe saobraćajnicu prvog reda. Postojeći ulični tok se proširuje u regulaciji, ostvarujući pritom neophodnu površinu za kvalitetno odvijanje kolskog i stacionarnog saobraćaja. Karakter i intezitet pravca dodatno je podržan objektima u okruženju (javna garaža, poslovni prostori, komercijalni sadržaji, smeštajni kapaciteti...)

Centralni pešački koridor kroz centar ka obali

Posojeći pešački pravac, koji počinje od obale i prolazeći kroz centar spaja delove Petrovca u zaleđu, dodatno se ojačava u regulaciji i pretvara u okosnicu razvoja novog gradskog centra. Pravac se rešava kao široko denivelisano šetalište koje na području Plana osim distribucije tranzitnog pešačkog saobraćaja ka obalskom pojasu ima ulogu katalizatora aktivnosti i okupljanja u zonama oko planiranih sadržaja. U kvartovima A2, A3 i A4 ovaj koridor se proširuje i pretvara u uređene otvorene javne prostore-trgove koji dodatno aktiviraju prostore iko planiranih sadržaja i učestvuju u nastajanju novih gradskih ambijentalnih potcelina.



4.2 PLANSKO STANJE

Planirana organizacija namena, sadržaja i aktivnosti na području DUP-a „Petrovac centar“ proizilazi iz poštovanja tradicionalnih obrazaca organizacije i funkcionisanja gradskog tkiva, podizanja značaja Petrovca kao ekskluzivnog turističkog centra u regionalnim, državnim okvirima, uvažavanja započetih pozitivnih razvojnih trendova na području obale, očuvanja i zaštite sa jedne, ali i adekvatnog aktiviranja neizgrađenih područja sa druge strane, uz rekonstrukciju i revitalizaciju postojećih i izgradnju novih neizgrađenih područja sa druge strane, uz rekonstrukciju i revitalizaciju postojećih i izgradnju novih fizičkih struktura. Planiranim saobraćajnim konceptom podržana je jasna diferencijacija funkcionalnih zona u okviru planskog područja i omogućeno njihovo nesmetano funkcionisanje i adekvatno aktiviranje.

4.2.1 Distribucija planirane namene i sadržaja u okviru celine

Posmatrano kroz karakteristične zone, a na nivou celokupnog područja DUP-a, može se uočiti sledeća distribucija osnovne namene prostora centra i to:

1. Prostorno i funkcionalno kompaktna zona hotelskih kompleksa u istočnom delu područja sa pratećim sadržajima (komercijalnim, uslužnim, ugostiteljskim, zabavnim, sportsko-rekreativnim)
2. Središnja zona uz obalu sa stambenim objektima namenjenim razvoju i deljem širenju ekskluzivne turističke ponude kroz različite sadržaje - smeštajni kapaciteti u vidu vanpasijske ponude, apartmanski smeštaj, trgovina usluge i ugostiteljstvo, kulturno zabavni sadržaji
3. Zona novog centra Petrovca iznad ulice Nika Anđusa do krajnje severnih delova obuhvaćenim Planom, sa različitom ponudom ekskluzivnih sadržaja u funkciji turizma (smeštajni kapaciteti, uslužni trgovinski prostori, poslovni prostori, umetničke galerije, prostori namenjeni zabavi, širok spektar ugostiteljske ponude...)

4.2.2. PLANSKA DISTRIBUCIJA PO BLOKOVIMA SA STRUKTUROM BLOKOVA PO OSNOVNOJ NAMENI

Kvart A1 (B1)

Primarna namena u kvartu A1 su turistički sadržaji. Ovde se nalazi i pristanište koje povećava atraktivnost ovog prostora.

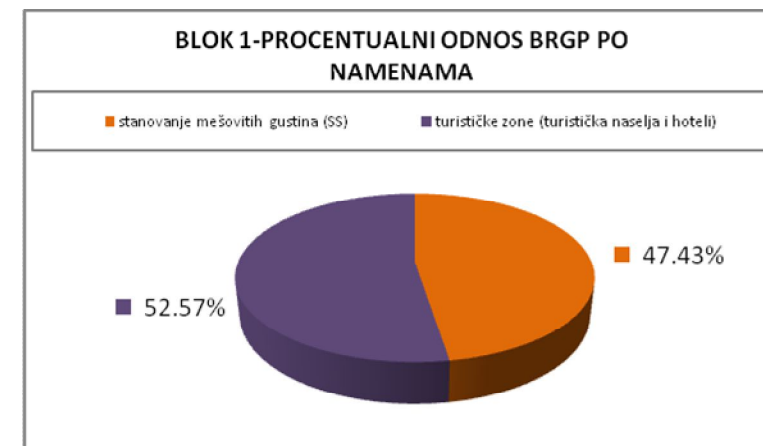
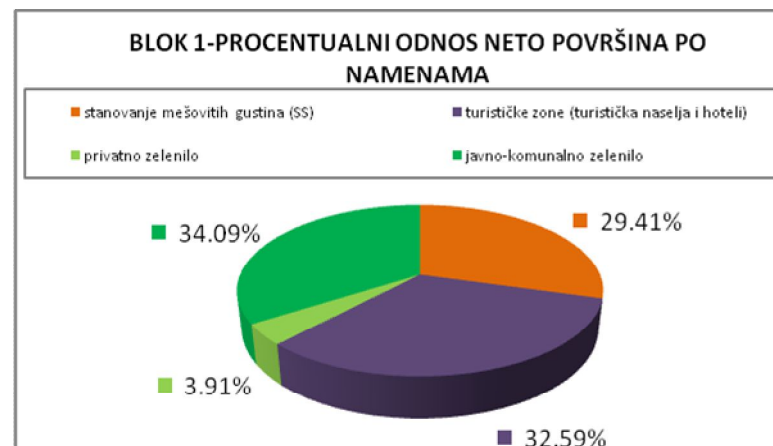
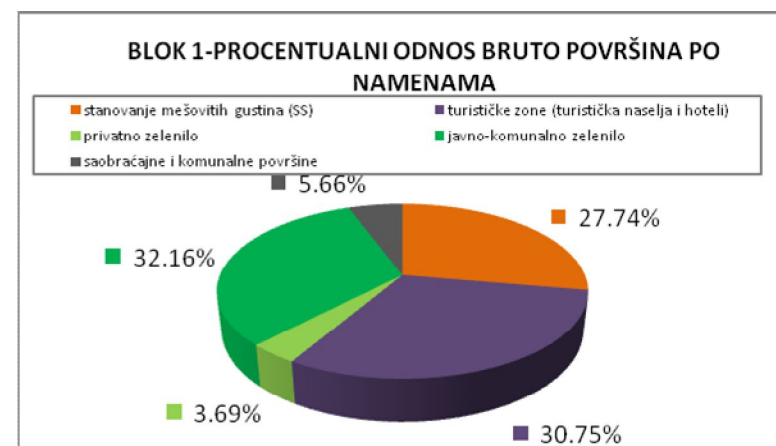
U skladu sa **osnovnim namenama** -površine za turističko naselje i hotele i mešovito stanovanje (stanovanje sa komercijalnim i poslovno-proizvodnim sadržajima), predviđene su **dopunske namene prostora** : hotelski kompleks, komercijalno uslužne delatnosti

U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:

- u okviru zone hotelskih kompleksa – apartmanski smeštaj, sale za predavanja i filmske projekcije, otvorene scene, velnes centri, teretana, fitnes, kuglana, wellness centar, otvoreni/zatvoreni sportski bazeni, klubovi, noćni klubovi, biznis klubovi
- smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima – pansionski smeštaj, apartmanski smeštaj, apartmani za iznajmljivanje
- ugostiteljski sadržaji: restorani, konobe, vidikovci, kafei, internet kafei

BLOK 1	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	1	9966.26	5923.80	58.49	41.51
NETO površine		9402.61	5932.80	63.00	37.00

BLOK 1	br. bloka	površine bloka	stanovanje manjih gustina (SS)		stanovanje mešoviti gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		javni sadržaji (administracija, poslovanje, kultura, zdravstvo)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
BRUTO površine	1	9966.26	0.00	0.00	2662.98	27.74	0.00	0.00	3260.82	30.75	0.00	0.00	368.00	3.69	3204.99	32.16	563.65	5.66
NETO površine		9402.61	0.00	0.00	2662.98	29.41	0.00	0.00	3260.82	32.59	0.00	0.00	368.00	3.91	3204.99	34.09	0.00	0.00
BRGP	1	28037.54	0.00	0.00	28037.54	100.00	0.00	0.00	28037.54	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	100.00



Kvart A2 (B2, B3, B4, B5, B6)

Ovaj kvart s jedne strane tangira šetalište uz rivu, a sa druge ulica Nika Anđusa sa grupacijom tradicionalnih primorskih kamenih kuća.

Planiranu pretežnu namenu posmatranog prostora čine: najveći deo kvarta čine površine za stanovanje srednje gustine, površine za stanovanje veće gustine, mešovito stanovanje (stanovanje sa komercijalnim i poslovno-proizvodnim sadržajima), površine za turistička naselja i hotele.

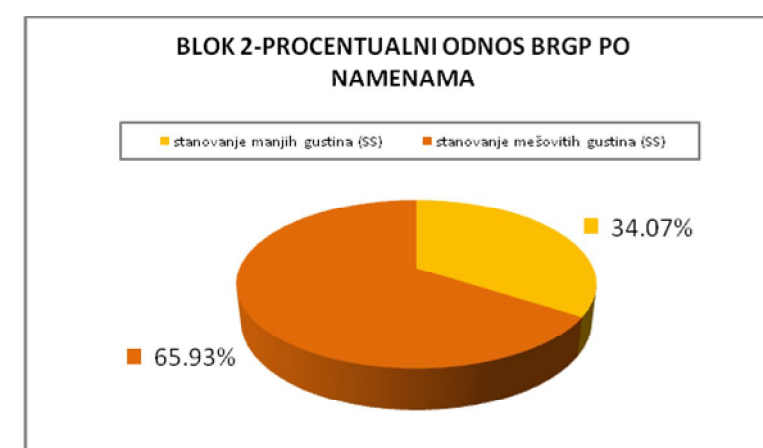
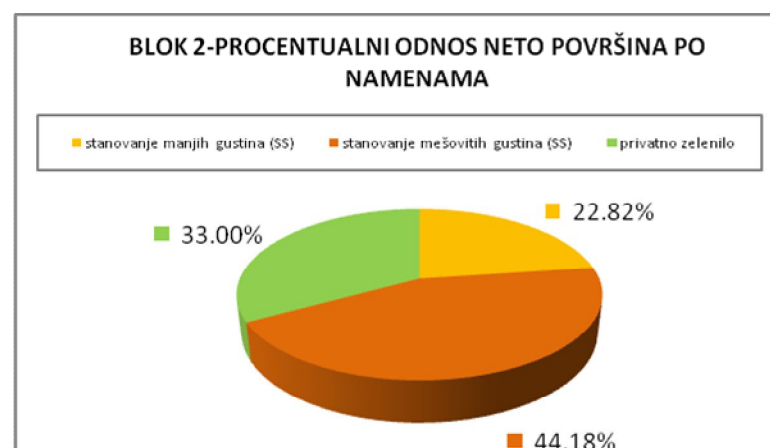
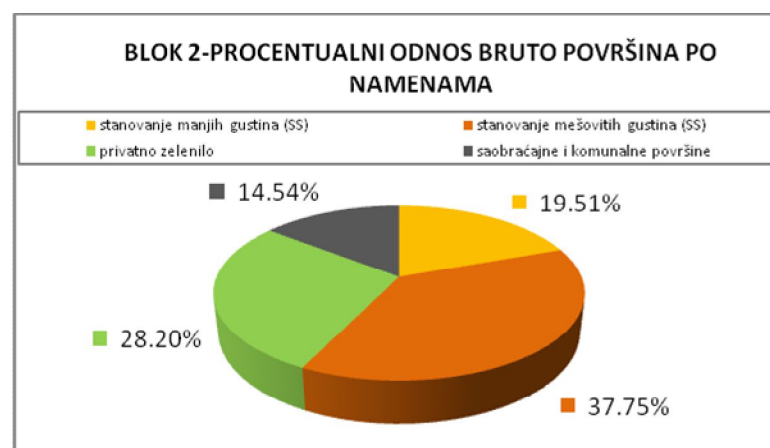
Kao **dopunska namena** prostora planirani su: komercijalno-uslužne delatnosti, apartmansko stanovanje, višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, ugostiteljski i smeštajni kapaciteti uređeni otvoreni prostori.

U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:

- Sadržaji u funkciji turizma - jednorodnično stanovanje sa delatnostima usluga i trgovine u prizemljima objekata, višeporodično stanovanje sa delatnostima usluge i trgovine u prizemljima objekata
- Poslovno-trgovački i uslužni sadržaji: lokali; prodavnice, prodavnice mešovite robe, prodavnice specijalizovane robe, butici, saloni, servisi
- Turističko ugostiteljski sadržaji: restorani, konobe, kafei, internet kafei
- Smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima: pansioni smeštaj, apartmanski smeštaj, apartmani za iznajmljivanje, urbane vile
- izložbene galerije
- Uređeni otvoreni prostori: skver

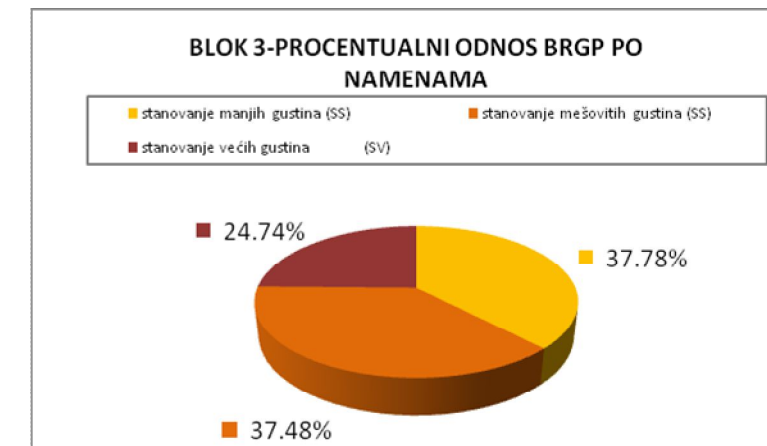
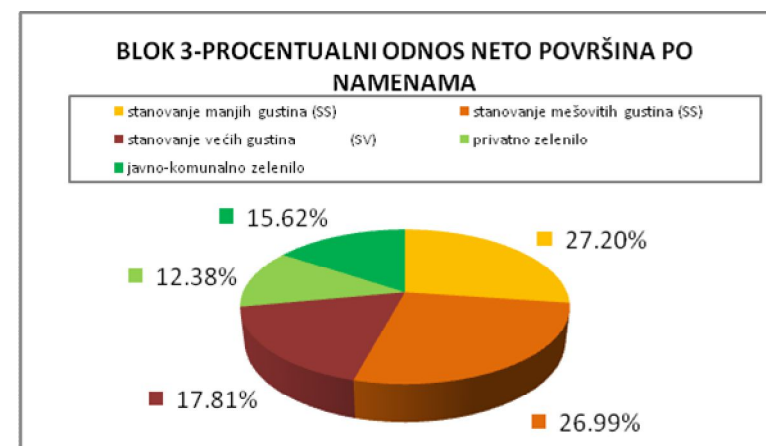
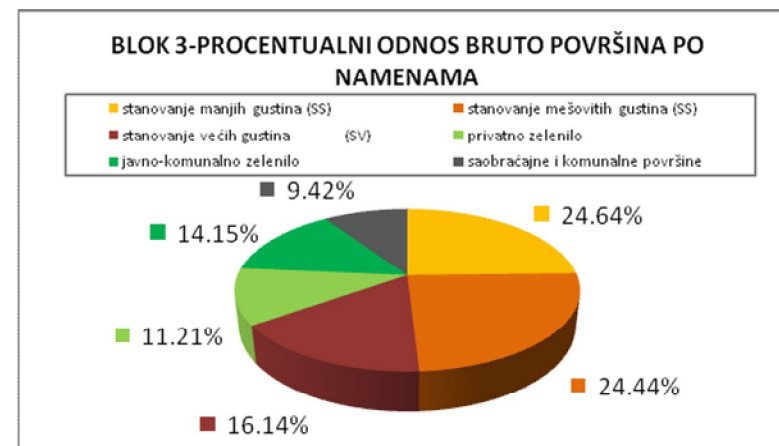
BLOK 2	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	2	7377.97	4224.70	57.26	42.74
NETO površine		6305.52	4224.70	67.00	33.00

BLOK 2	br. bloka	površine bloka	stanovanje manjih gustina (SS)		stanovanje mešovitih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		javni sadržaji (administracija, poslovanje, kultura, zdravstvo)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
BRUTO površine	2	7377.97	1439.19	19.51	2785.51	37.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2080.82	28.20	0.00	0.00	1072.45	14.54
NETO površine		6305.52	1439.19	22.82	2785.51	44.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2080.82	33.00	0.00	0.00	0.00	0.00
BRGP	2	15327.45	15327.45	100.00	15327.45	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	100.00	0.00	100.00



BLOK 3	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	3	8234.19	5370.14	65.22	34.78
NETO površine		7458.53	5370.14	72.00	28.00

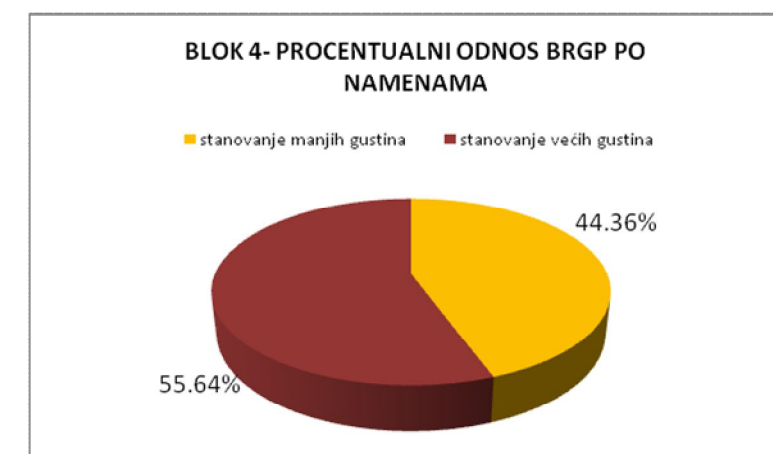
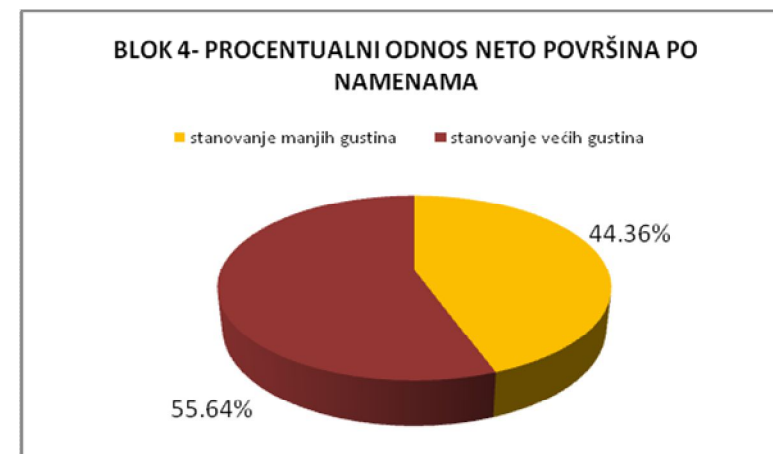
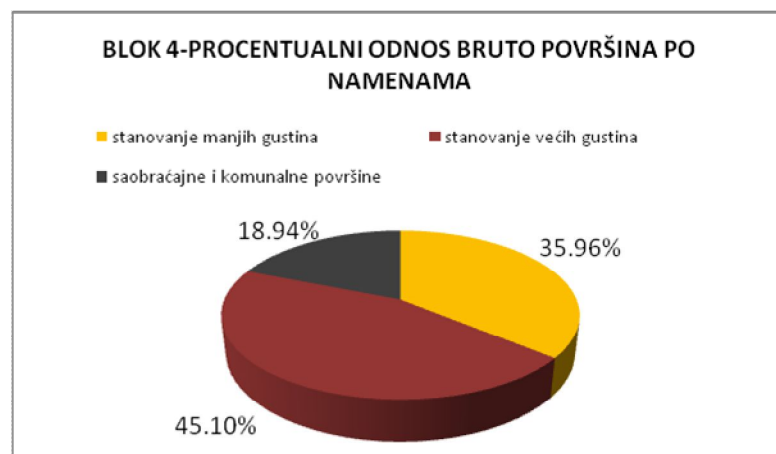
BLOK 3	br. bloka	površine bloka	stanovanje manjih gustina (SS)		stanovanje mešovitih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		javni sadržaji (administracija, poslovanje, kultura, zdravstvo)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
BRUTO površine	3	8234.19	2028.77	24.64	2012.77	24.44	1328.60	16.14	0.00	0.00	0.00	0.00	923.26	11.21	1165.13	14.15	775.66	9.42
NETO površine		7458.53	2028.77	27.20	2012.77	26.99	1328.60	17.81	0.00	0.00	0.00	0.00	923.26	12.38	1165.13	15.62	0.00	0.00
BRGP	3	21456.28	21456.28	100.00	21456.28	100.00	21456.28	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	100.00





BLOK 4	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	4	2873.84	622.14	21.65	78.35
NETO površine		2329.66	622.14	63.00	37.00

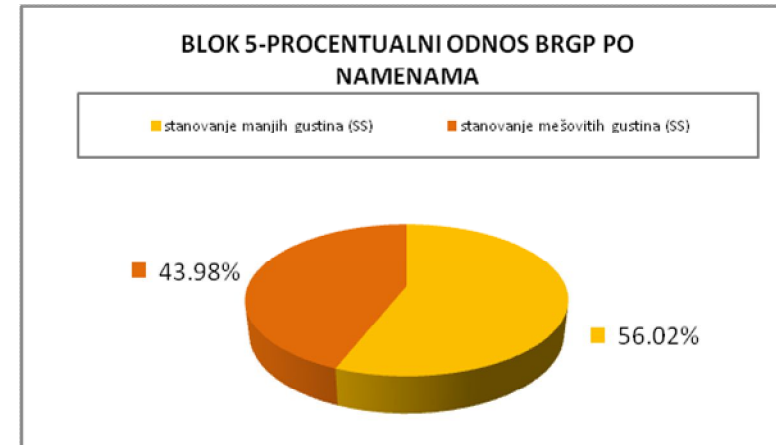
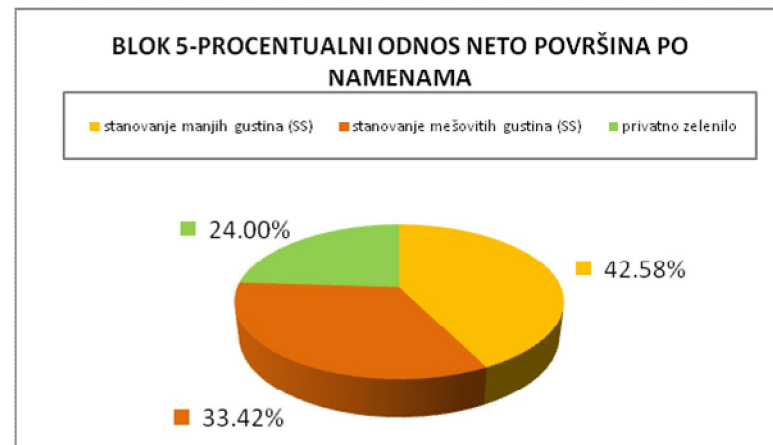
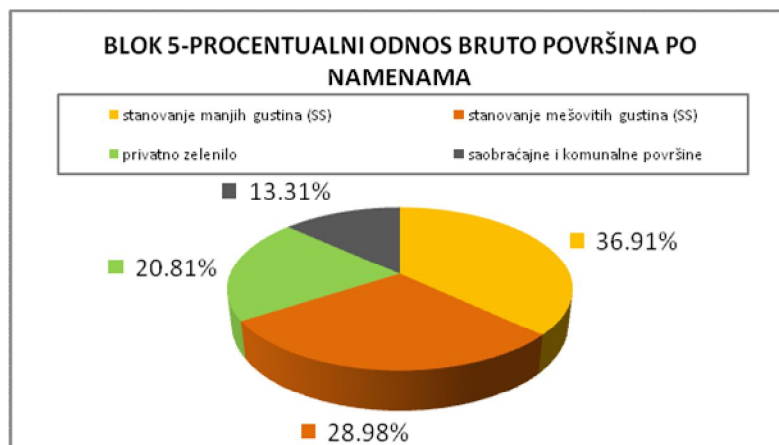
BLOK 4	br. bloka	površine bloka	stanovanje manjih gustina (SS)		stanovanje mešovitih gustina (SS)		stanovanje večih gustina (SV)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		javni sadržaji (administracija, poslovanje, kultura, zdravstvo)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine		
			m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
BRUTO površine	4	2873.84	1033.45	35.96	0	0.00	1296.21	45.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	544.18	18.94
NETO površine		2329.66	1033.45	44.36	0	0.00	1296.21	55.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
BRGP	4	2488.56	1103.92	44.36	0.00	0.00	1384.63	55.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00





BLOK 5	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	5	2404.3	1584.13	65.89	34.11
NETO površine		2084.38	1584.13	76.00	24.00

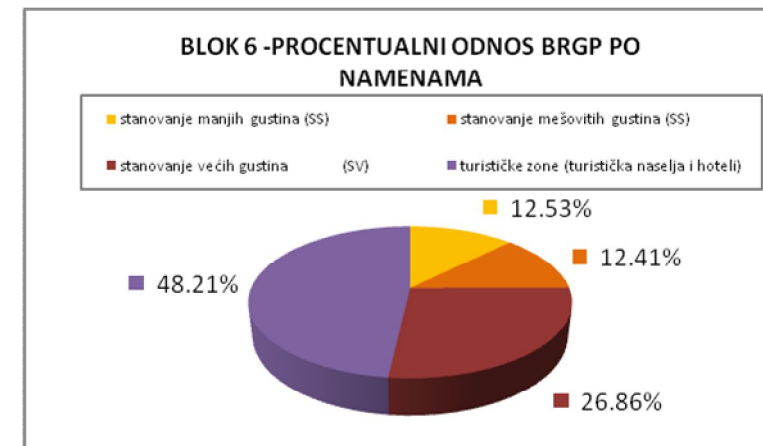
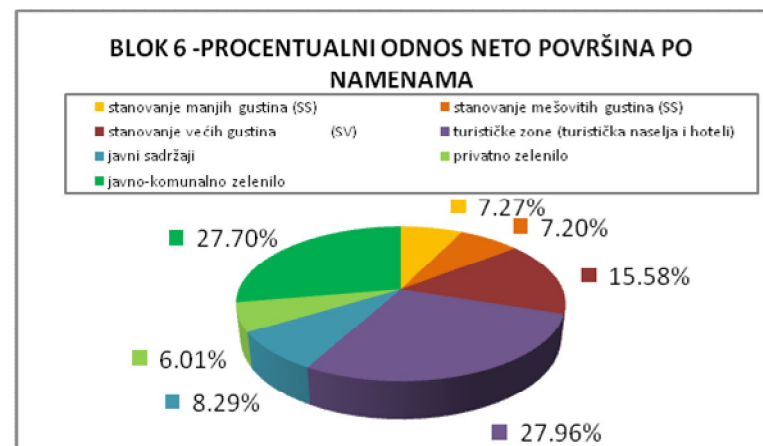
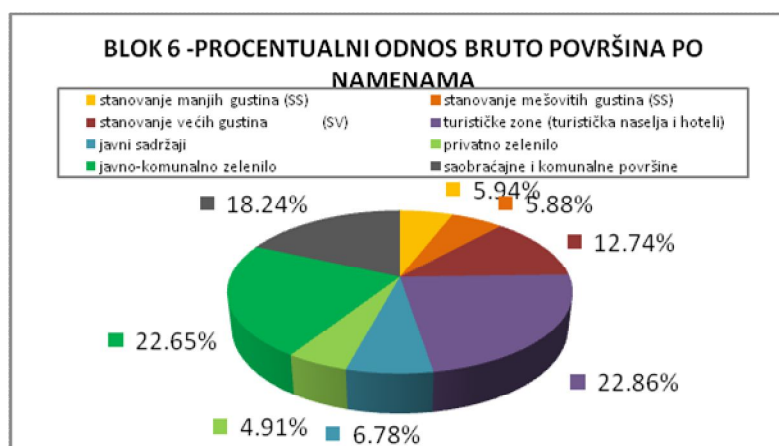
BLOK 5	br. bloka	površine bloka	stanovanje manjih gustina (SS)		stanovanje mešovitih gustina (SS)		stanovanje večih gustina (SV)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		javni sadržaji (administracija, poslovanje, kultura, zdravstvo)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
BRUTO površine	5	2404.3	887.47	36.91	696.66	28.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500.25	20.81	0.00	0.00	319.92	13.31
NETO površine		2084.38	887.47	42.58	696.66	33.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500.25	24.00	0.00	0.00	0.00	0.00
BRGP	5	6329.72	6329.72	100.00	6329.72	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00





BLOK 6	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	6	5855.42	2776.71	47.42	52.58
NETO površine		4787.43	2776.71	58.00	42.00

BLOK 6	br. bloka	površine bloka	stanovanje manjih gustina (SS)		stanovanje mešovitih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		javni sadržaji (administracija, poslovanje, kultura, zdravstvo)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
BRUTO površine	6	5855.42	347.86	5.94	344.53	5.88	745.73	12.74	1338.59	22.86	397.00	6.78	287.74	4.91	1326.10	22.65	1067.99	18.24
NETO površine		4787.43	347.86	7.27	344.53	7.20	745.73	15.58	1338.59	27.96	397.00	8.29	287.74	6.01	1326.10	27.70	0.00	0.00
BRGP	6	11155.34	11155.34	100.00	11155.34	100.00	11155.34	100.00	11155.34	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	100.00



Kvart A3 (B11A, B11B i B12)

Prostor u okviru kvarta A3 treba da se integriše sa prostorom i sadržajima na obali, koji treba da preuzme ulogu generatora novih gradskih prostora i ukaže na moguće transformacije postojećeg tkiva. **Osnovnu namenu** prostora čine: najveći deo kvarta čine površine za poslovne delatnosti (trgovina i uslužno zanatstvo, ugostiteljstvo, hotelijerstvo, itd.), prostor za školstvo, zdravstvo, kulturu i sport, naseljsko zelenilo, površine za stanovanje veće gustune

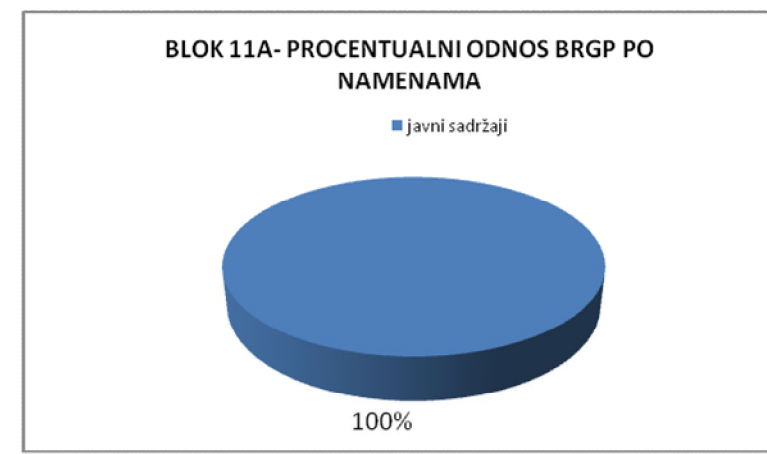
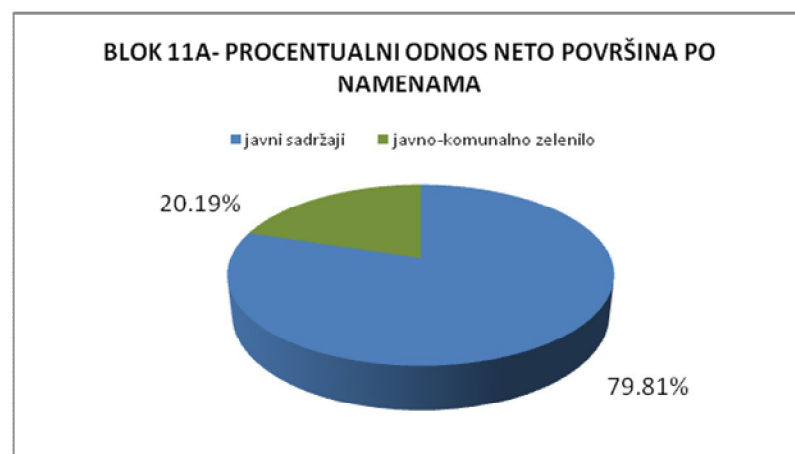
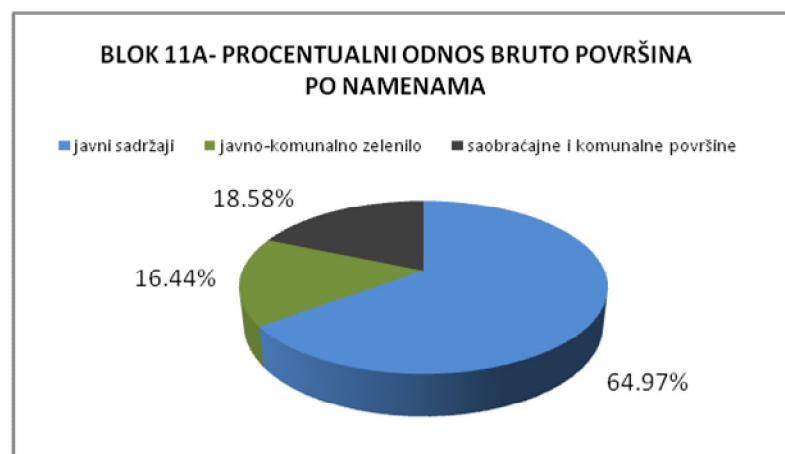
Dopunskom namenom prostora predviđaju se : komercijalno-poslovne delatnosti, ugostiteljsko-smeštajni kapaciteti, komercijalni i zabavni sadržaji sa smeštajnim kapacitetima, ugostvišeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim sadržajima, uređeni otvoreni prostori, višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima

U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:

- Sadržaji u funkciji turizma: višeporodično stanovanje sa delatnostima usluge i trgovine u prizemljima objekata
- Poslovno-trgovački i uslužni sadržaji: poslovni prostori za izdavanje; poslovnice pošte, banke, agencijski prostori, predstavništva, biro i lokali; prodavnice, prodavnice mešovite robe, prodavnice specijalizovane robe, butici, saloni, servisi
- Turističko ugostiteljski sadržaji: restorani, konobe, kafei, internet kafei
- Smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima: pansioni, apartmansi, apartmansi
- izložbene galerije
- Dečja i socijalna zaštita: zdravstvena stanica
- Uređeni otvoreni prostori: trg, skver, otvorena scena, amfiteatar

BLOK 11A	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	11A	7200.7	2351.32	32.65	67.35
NETO površine		5862.45	2351.32	63.00	37.00

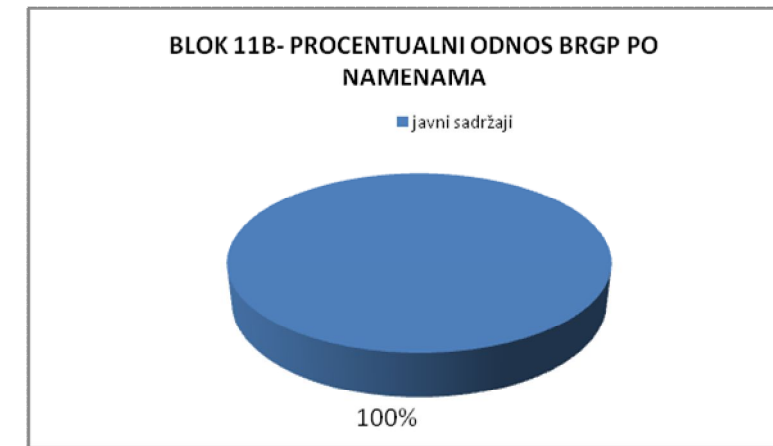
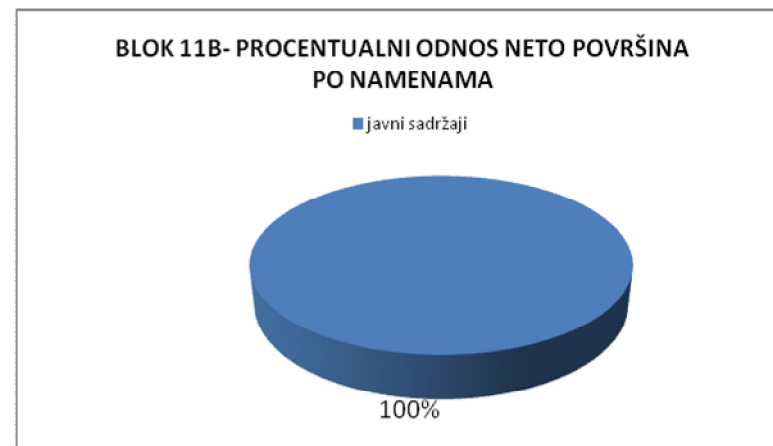
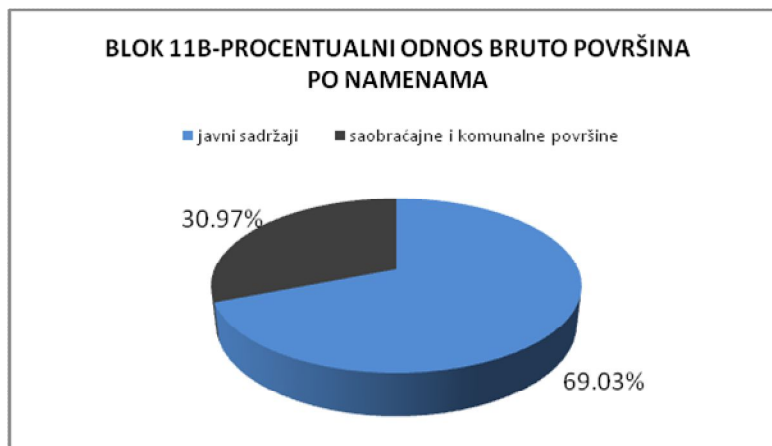
BLOK 11A	br. bloka	površine bloka	stanovanje manjih gustina (SS)		stanovanje mešovitih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		javni sadržaji (administracija, poslovanje, kultura, zdravstvo)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
BRUTO površine	11A	7200.7	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4678.57	64.97	0.00	0.00	1183.88	16.44	1338.25	18.58
NETO površine		5862.45	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4678.57	79.81	0.00	0.00	1183.88	20.19	0.00	0.00
BRGP	11A	11756.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11756.60	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00





BLOK 11B	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	11B	3968.93	553.02	13.93	86.07
NETO površine		2739.65	553.02	63.00	37.00

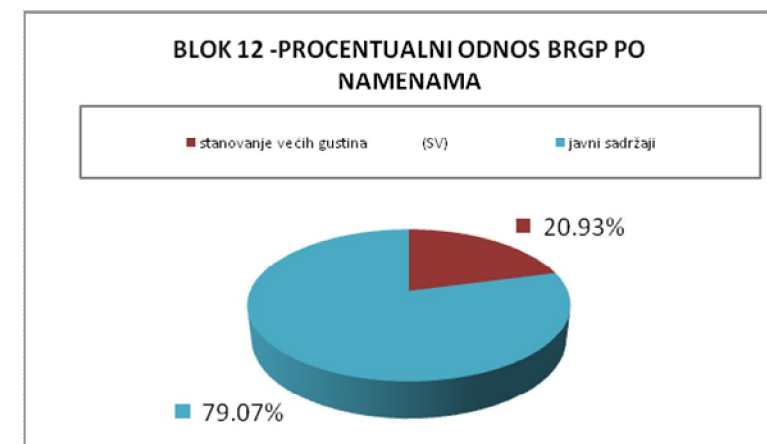
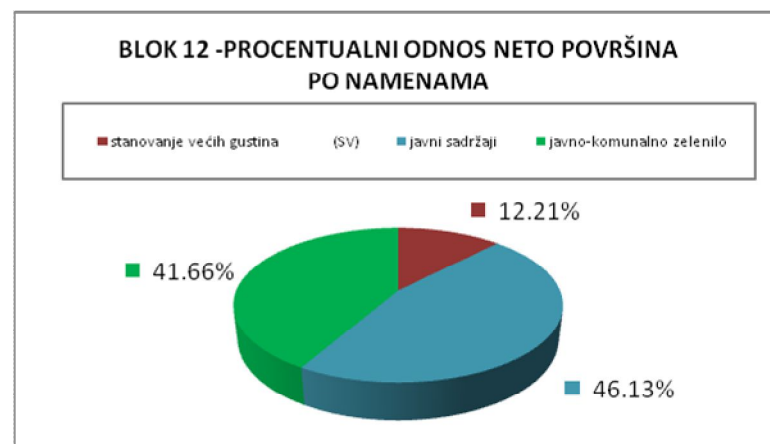
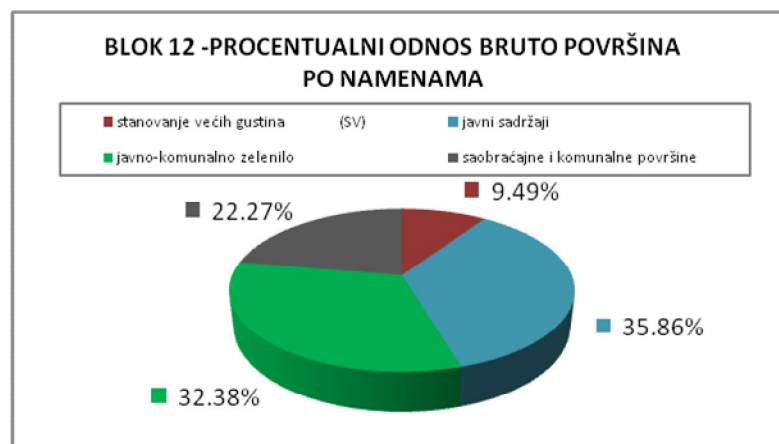
BLOK 11B	br. bloka	površine bloka	stanovanje manjih gustina (SS)		stanovanje mešovitih gustina (SS)		stanovanje večih gustina (SV)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		javni sadržaji (administracija, poslovanje, kultura, zdravstvo)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
BRUTO površine	11B	3968.93	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2739.65	69.03	0.00	0.00	0.00	0.00	1229.28	30.97
NETO površine		2739.65	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2739.65	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
BRGP	11B	2765.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2765.15	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00





BLOK 12	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	12	11342.81	4255.91	36.83	63.17
NETO površine		8816.47	4255.91	48.00	52.00

BLOK 12	br. bloka	površine bloka	stanovanje manjih gustina (SS)		stanovanje mešovitih gustina (SS)		stanovanje večih gustina (SV)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		javni sadržaji (administracija, poslovanje, kultura, zdravstvo)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
BRUTO površine	12	11342.81	0.00	0.00	0	0.00	1076.56	9.49	0.00	0.00	4067.18	35.86	0.00	0.00	3672.73	32.38	2526.34	22.27
NETO površine		8816.47	0.00	0.00	0	0.00	1076.56	12.21	0.00	0.00	4067.18	46.13	0.00	0.00	3672.73	41.66	0.00	0.00
BRGP	12	18370.35	0.00	0.00	0.00	0.00	18370.35	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	100.00



KVART A4 – B7, B10, B13

Prostor u okviru kvarta A4 isto kao i A3 treba da preuzme ulogu generatora novih gradskih prostora. Ovaj kvart se nalazi uz glavne saobraćajne pravce: duž šetališta, potrebnom ulicom preko trga koji povezuje kvart A2 i A4.

Planirana pretežna namena prostora: najveći deo kvarta čine površine za turistička naselja i hotele, površine za stanovanje veće gustine, mešovito stanovanje (stanovanje sa komercijalnim i poslovno-proizvodnim sadržajima)

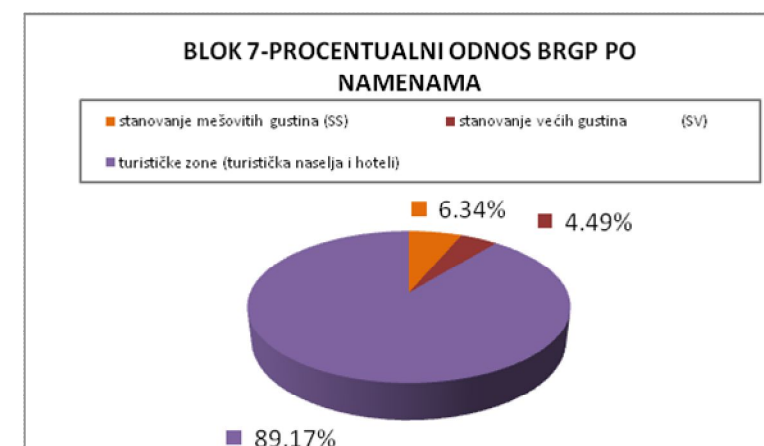
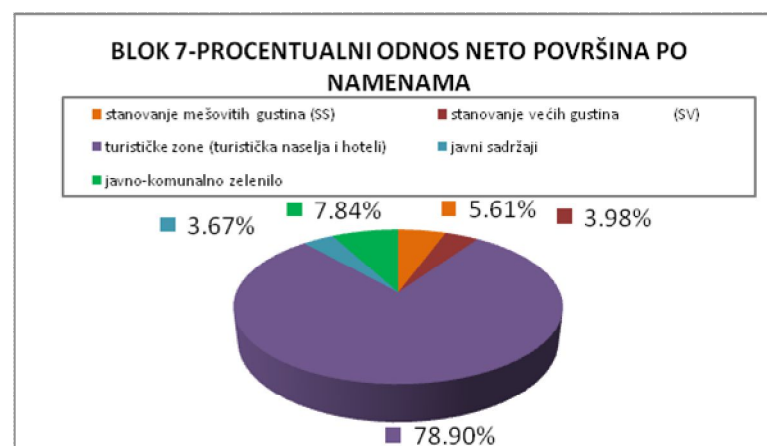
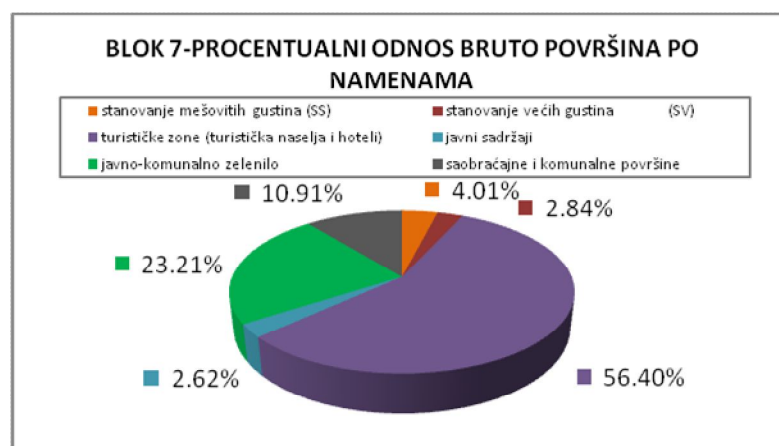
Kao dopunska namena prostora predviđaju se: komercijalno-poslovne delatnosti, ugostiteljsko-smeštajni kapaciteti, komercijalni i zabavni sadržaji sa smeštajnim kapacitetima ugostiteljsko-porodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim sadržajima, uređeni otvoreni prostori, višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima

U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:

- Sadržaji u funkciji turizma: višeporodično stanovanje sa delatnostima usluge i trgovine u prizemljima objekata
- Poslovno-trgovački i uslužni sadržaji: lokali; prodavnice, prodavnice mešovite robe, prodavnice specijalizovanje robe, butici, saloni, servisi
- Turističko ugostiteljski sadržaji: restorani, konobe, kafei, internet kafei
- Smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima: pansioni smeštaj, apartmansi smeštaj, izložbene galerije, sale za predavanja i filmske projekcije, otvorene scene, velnes centri, teretana, fitness, kuglana, otvoreni/zatvoreni sportski tereni, bazeni, klubovi, noćni klubovi, biznis klubovi

BLOK 7	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	7	20797.8	13155.12	63.25	36.75
NETO površine		18528.34	13155.12	71.00	29.00

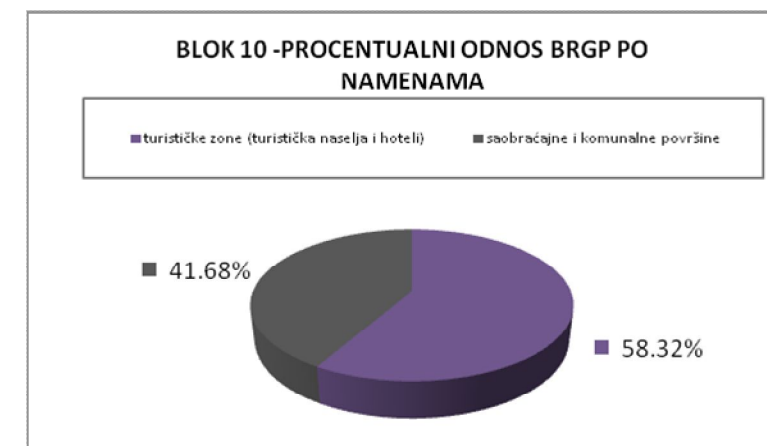
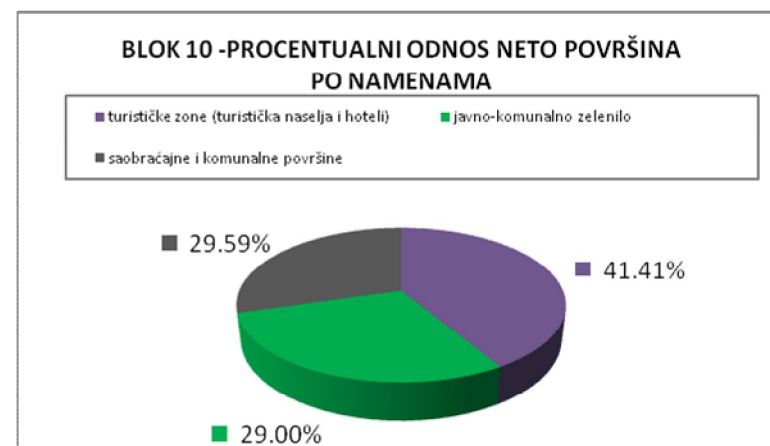
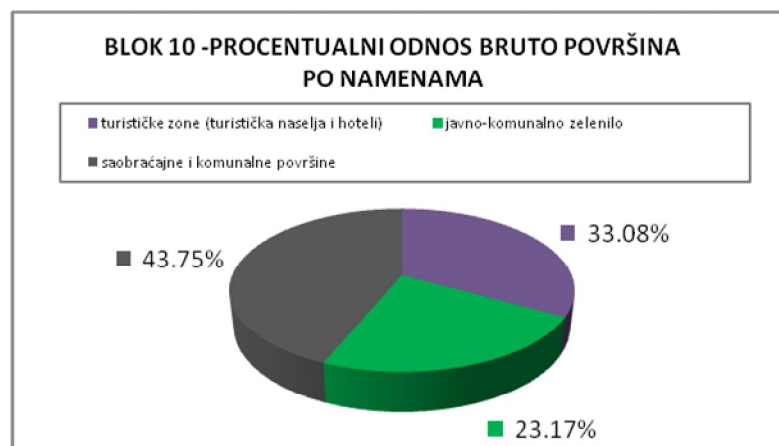
BLOK 7	br. bloka	površine bloka	stanovanje manjih gustina (SS)		stanovanje mešoviti gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		javni sadržaji (administracija, poslovanje, kultura, zdravstvo)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
BRUTO površine	7	20797.8	0.00	0.00	834.17	4.01	591.16	2.84	11729.79	56.40	545.67	2.62	0.00	0.00	4827.55	23.21	2269.46	10.91
NETO površine		18528.34	0.00	0.00	834.17	4.50	591.16	3.19	11729.79	63.31	545.67	2.95	0.00	0.00	4827.55	26.05	0.00	0.00
BRGP	7	67532.47	0.00	0.00	67532.47	100.00	67532.47	100.00	67532.47	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	100.00





BLOK 10	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	10	5299.17	3005.55	56.72	43.28
NETO površine		4233.17	3005.55	71.00	29.00

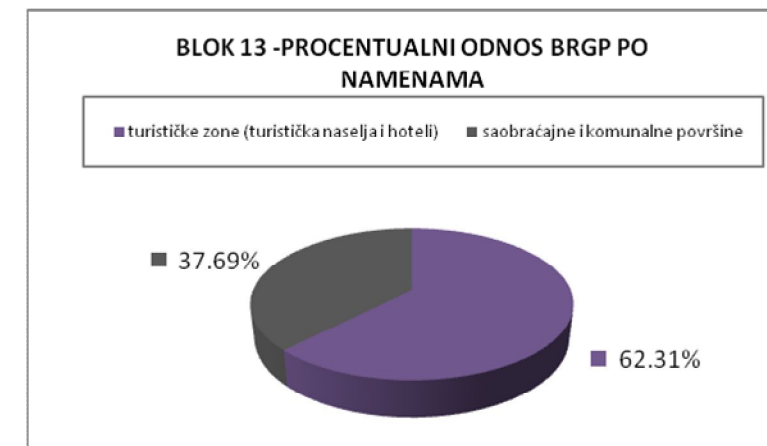
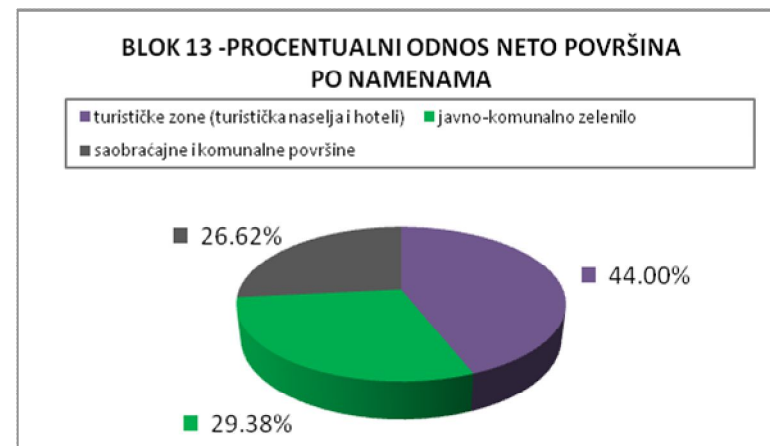
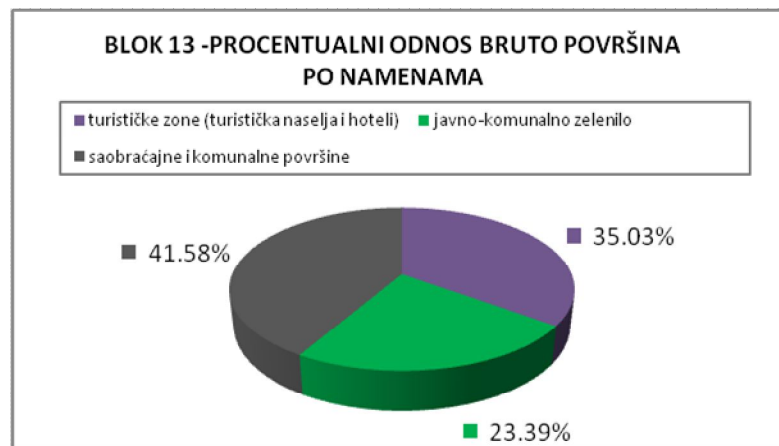
BLOK 10	br. bloka	površine bloka	stanovanje manjih gustina (SS)		stanovanje mešovitih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		javni sadržaji (administracija, poslovanje, kultura, zdravstvo)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
BRUTO površine	10	5299.17	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00	1752.93	33.08	0.00	0.00	0.00	0.00	1227.62	23.17	2318.62	43.75
NETO površine		4233.17	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00	1752.93	41.41	0.00	0.00	0.00	0.00	1227.62	29.00	1252.62	29.59
BRGP	10	6462.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6462.05	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	6462.05	100.00





BLOK 13	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	13	5931.83	2077.88	35.03	64.97
NETO površine		4722.45	2077.88	44.00	56.00

BLOK 13	br. bloka	površine bloka	stanovanje manjih gustina (SS)		stanovanje mešovitih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		javni sadržaji (administracija, poslovanje, kultura, zdravstvo)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
BRUTO površine	13	5931.83	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00	2077.88	35.03	0.00	0.00	0.00	0.00	1387.61	23.39	2466.34	41.58
NETO površine		4722.45	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00	2077.88	44.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1387.61	29.38	1256.96	26.62
BRGP	13	12525.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12525.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	12525.00	100.00	



Kvart A5 (B8, B9, B14)

Prostor u okviru kvarta A5 naslanja se na obalu Petrovca. Nalanja se na kvart A4.

Planirana pretežna namena prostora: najveći deo kvarta čine površine za turistička naselja i hotele, površina za stanovanje srednje gustine

Kao dopunska namena prostora: hotelski kompleks, apartmansko stanovanje, park - šuma

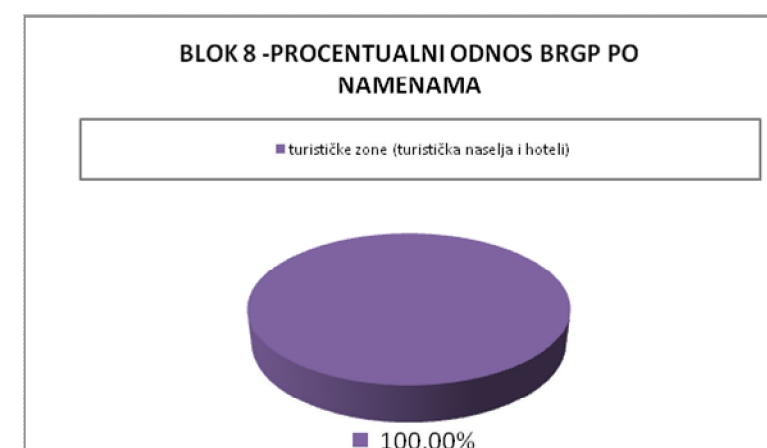
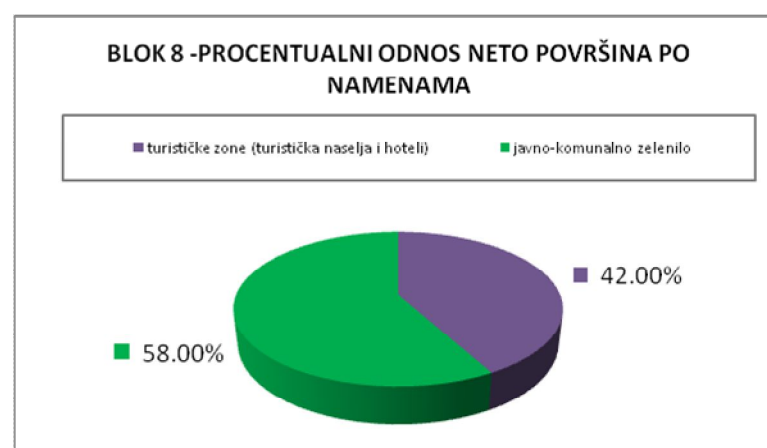
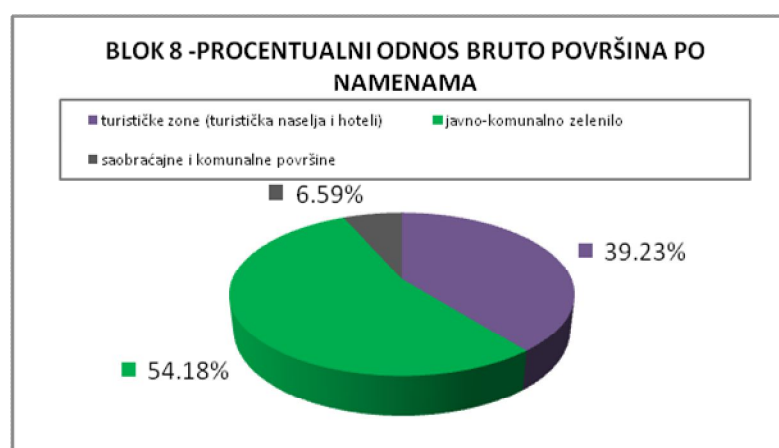
U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:

- Sadržaji u funkciji turizma:jednoporodično stanovanje sa delatnostima usluge i trgovine u prizemljima objekata
- Smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima:pansionski smeštaj, apartmanski smeštaj, apartmani za iznajmljivanje, urbane vile,izložbene galerije sale za predavanja i filmske projekcije, otvorene scene, velnes centri, teretana, fitnes, kuglana , otvoreni/zatvoreni sportski tereni, bazeni, klubovi, noćni klubovi, biznis klubovi vidikovac, otvoreni amfiteatar, plato

U okviru blokova 8 i 9 omogućiti faznu gradnju, a u okviru zelenila predvideti mogućnost formiranja parternih ugostieljskih objekata (kafe – barova, letnjih bašti, kafe – restorana i sl.), letnje pozornice, prostora za igru dece,bazena radi unapredjenja i raznovrsnosti sadržaja pešačke zone i hotela „Rivijere“.

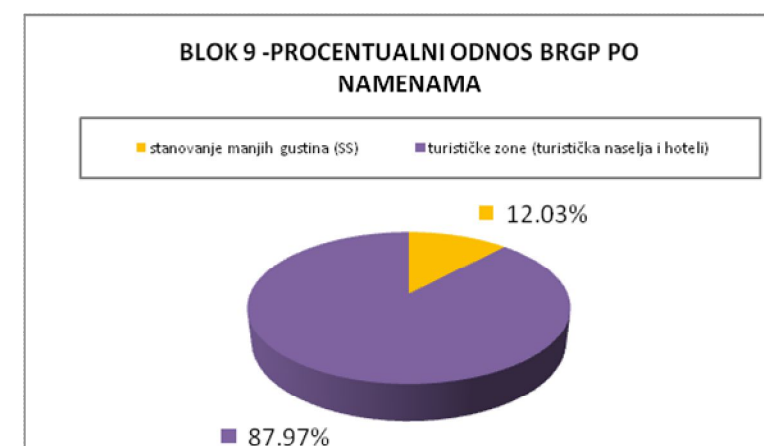
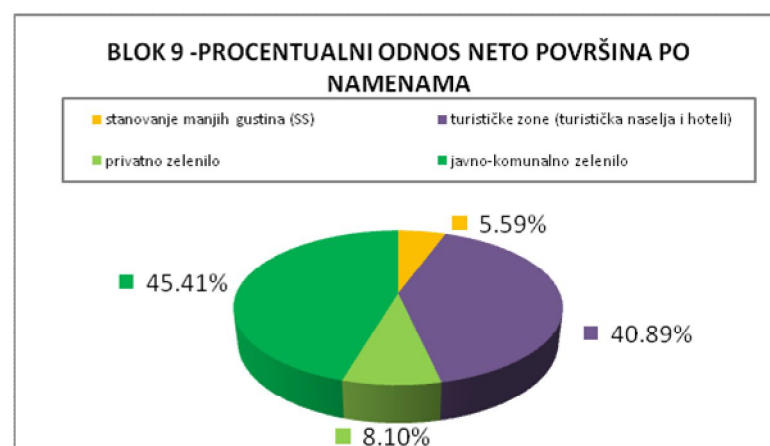
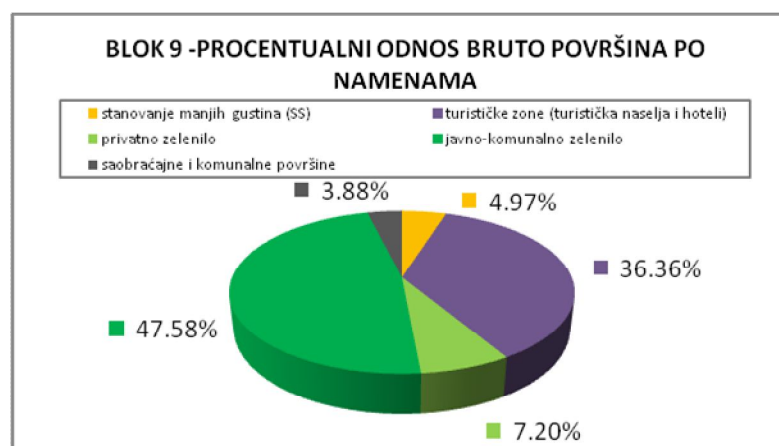
BLOK 8	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	8	10951.56	4296.60	39.23	60.77
NETO površine		10230	4296.60	42.00	58.00

BLOK 8	br. bloka	površine bloka	stanovanje manjih gustina (SS)		stanovanje mešovitih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		javni sadržaji (administracija, poslovanje, kultura, zdravstvo)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
BRUTO površine	8	10951.56	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00	4296.60	39.23	0.00	0.00	0.00	0.00	5933.40	54.18	721.56	6.59
NETO površine		10230	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00	4296.60	42.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5933.40	58.00	0.00	0.00
BRGP	8	28646.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28646.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	100.00



BLOK 9	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	9	27913.34	11537.11	41.33	58.67
NETO površine		26830.48	11537.11	43.00	57.00

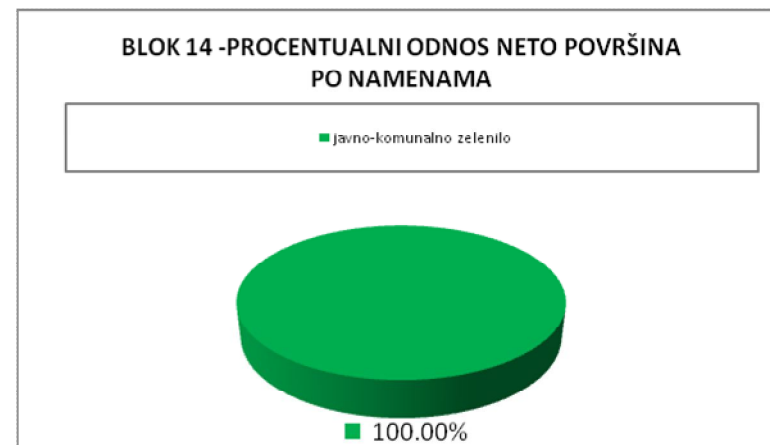
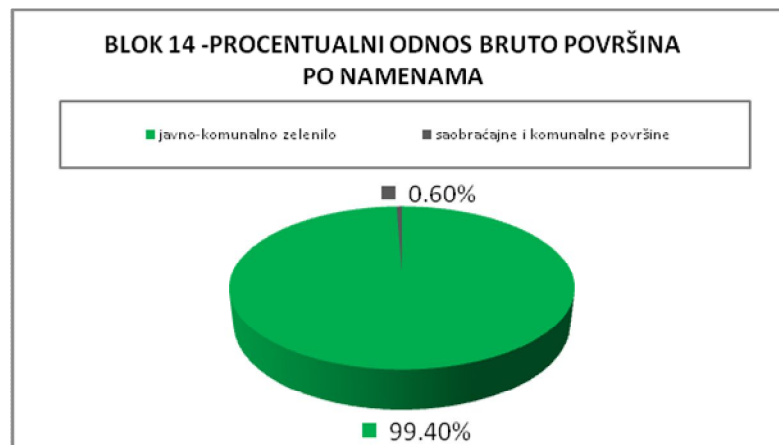
BLOK 9	br. bloka	površine bloka	stanovanje manjih gustina (SS)		stanovanje mešovityh gustina (SS)		stanovanje večih gustina (SV)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		javni sadržaji (administracija, poslovanje, kultura, zdravstvo)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
BRUTO površine	9	27913.34	1388.45	4.97	0	0.00	0.00	0.00	10148.66	36.36	0.00	0.00	2011.00	7.20	11271.37	40.38	1082.86	3.88
NETO površine		26830.48	1388.45	5.17	0	0.00	0.00	0.00	10148.66	37.83	0.00	0.00	2011.00	7.50	11271.37	42.01	0.00	0.00
BRGP	9	64277.31	64277.31	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	64277.31	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	100.00





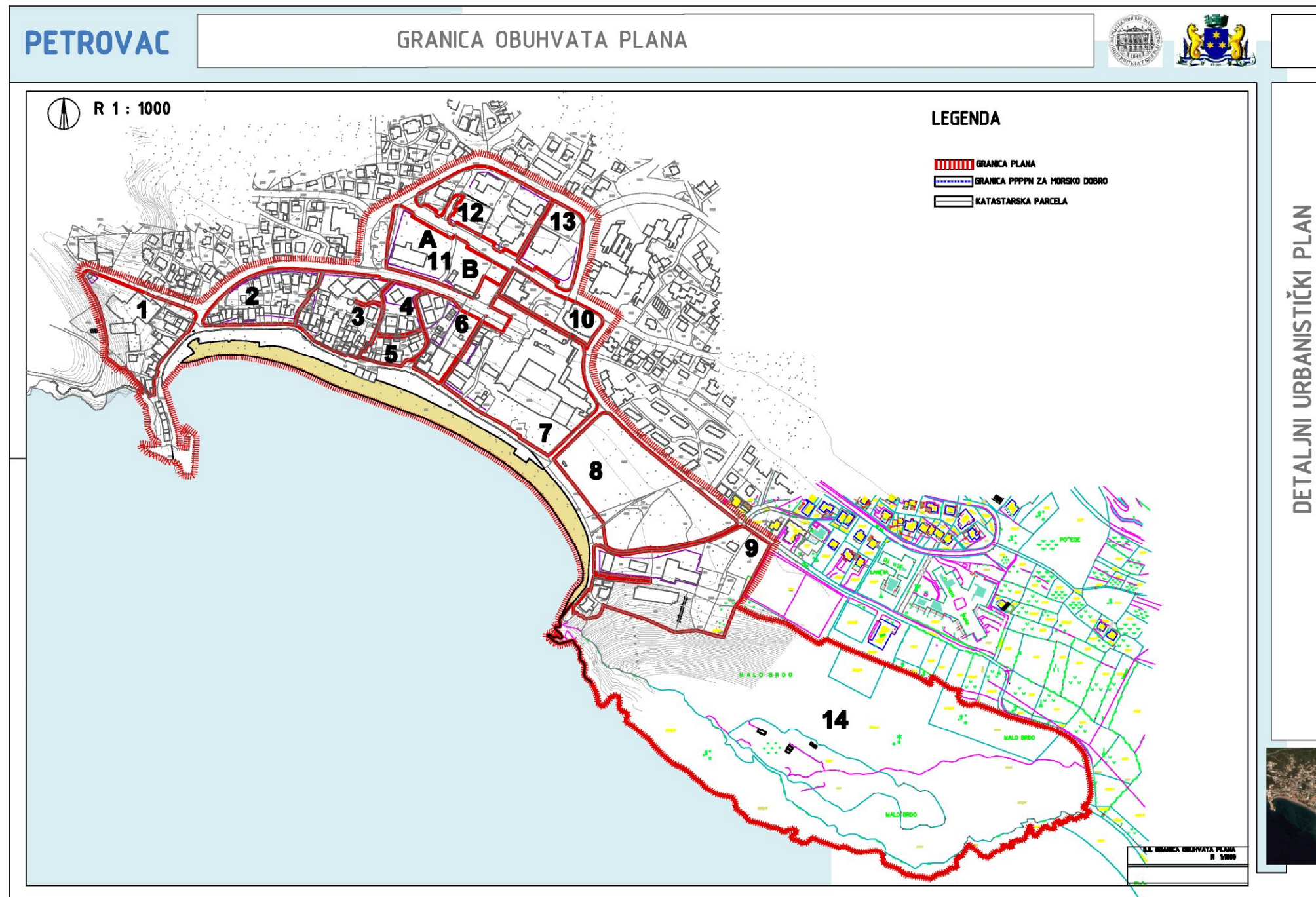
BLOK 14	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	14	108873.21	0.00	0.00	100.00
NETO površine		108225.21	0.00	0.00	100.00

BLOK 14	br. bloka	površine bloka	stanovanje manjih gustina (SS)		stanovanje mešovitih gustina (SS)		stanovanje večih gustina (SV)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		javni sadržaji (administracija, poslovanje, kultura, zdravstvo)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine		
			m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
BRUTO površine	14	108873.21	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	108225.21	99.40	648.00	0.60
NETO površine		108225.21	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	108225.21	100.00	0.00	0.00
BRGP	14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



4.2.3. REGULACIONO - NIVELACIONO REŠENJE SA PARCELACIJOM I POKAZATELJIMA PO BLOKOVIMA

Kodifikacija blokova i kvartova

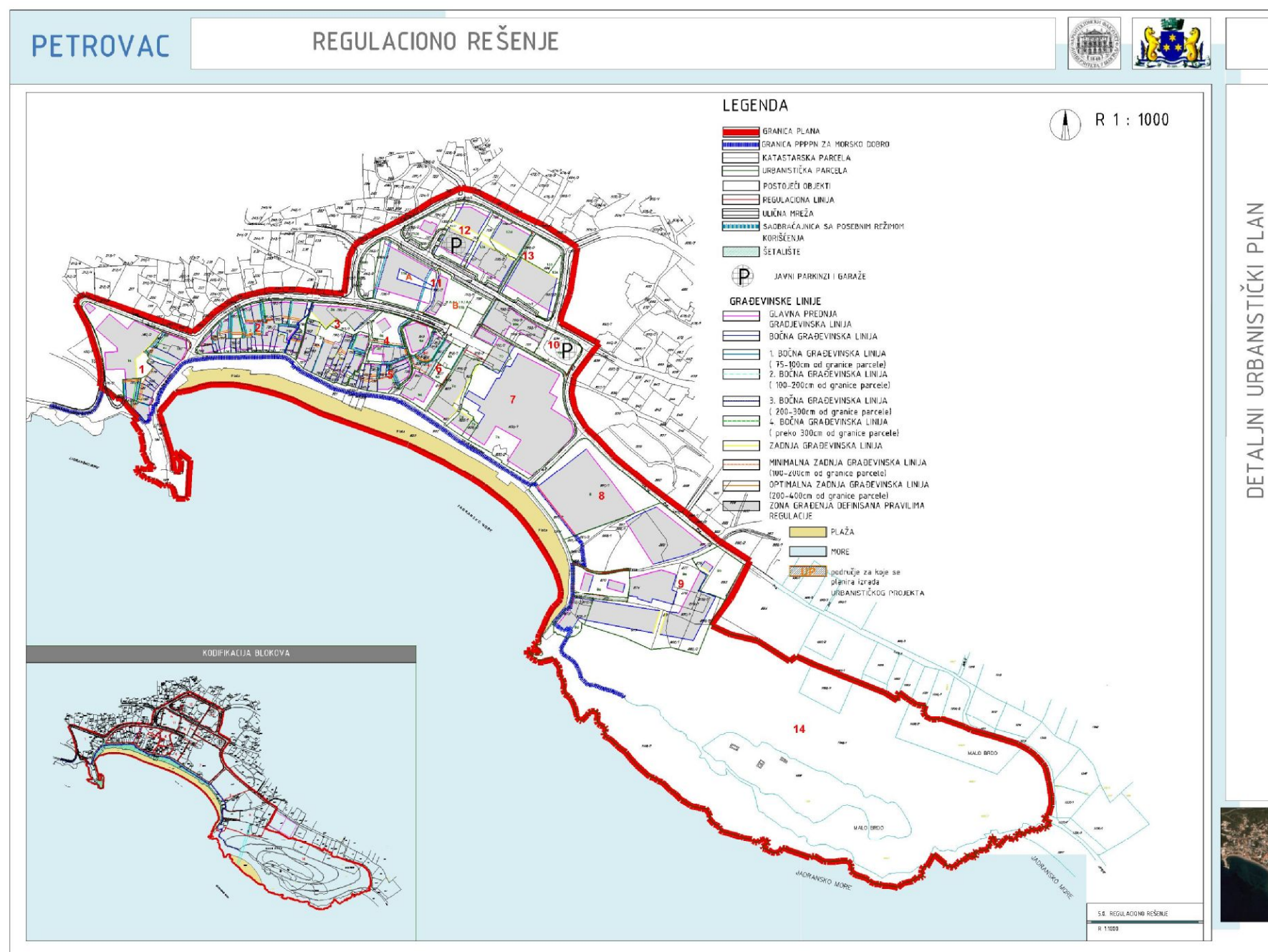


U skladu sa osnovnim opredeljenjima za formiranje planskog koncepta po kome se Petrovac afirmiše kao ekskluzivni turistički centar, prepoznatljiv na globalnom nivou, neophodno je podići nivo njegove atraktivnosti i prepoznatljivosti (brenda), što u savremenim uslovima istovremeno znači da gradski prostor treba da bude moderan, zabavan, provokativan, protočan. Da bi jedan 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.

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

Planiranim regulacionim i nivelacionim rešenjem težilo se uspostavljanju jasnih regulacionih parametara koji omogućavaju dobro funkcionisanje unutar urbanog 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.

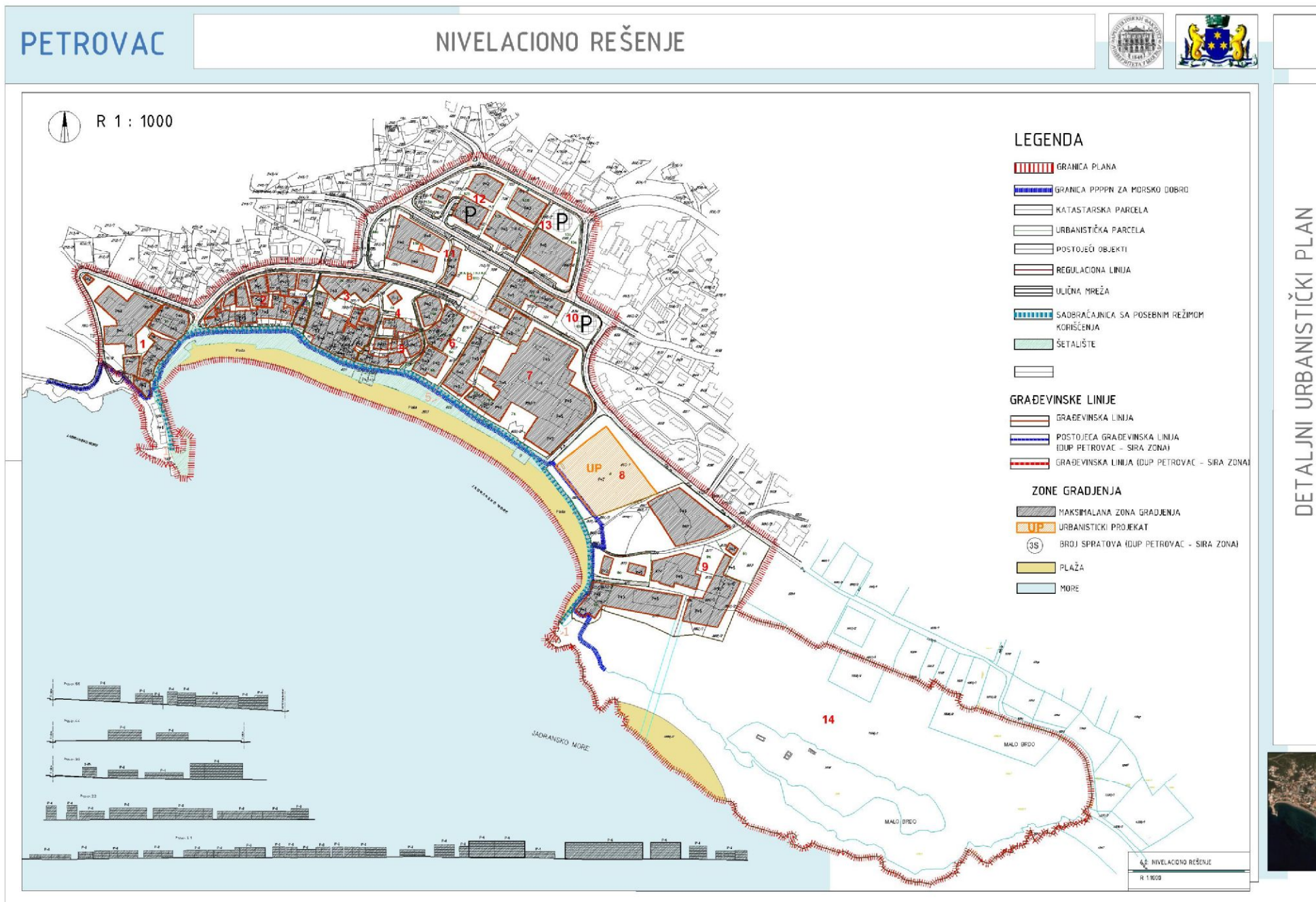
Novi gradski atrakteri - oblikovanjem i arhitektonskim jezikom afirmišu se kao nove simbole Petrovca, čime je omogućeno oslobađanje partera, koji, u skladu sa afirmisanjem ekskluzivnosti prostora, zahteva visok nivo uređenja i oblikovanja otvorenih prostora.



Karta – regulaciono rešenje

Regulacioni uslovi definisani su:

- spoljnom građevinskom linijom na nivou urbanističkog bloka, koja je obavezujuća i preko koje se ne može graditi.
 - 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.
 - 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.
 - Otvorene uredjene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uredjeni 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 uredjene 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.

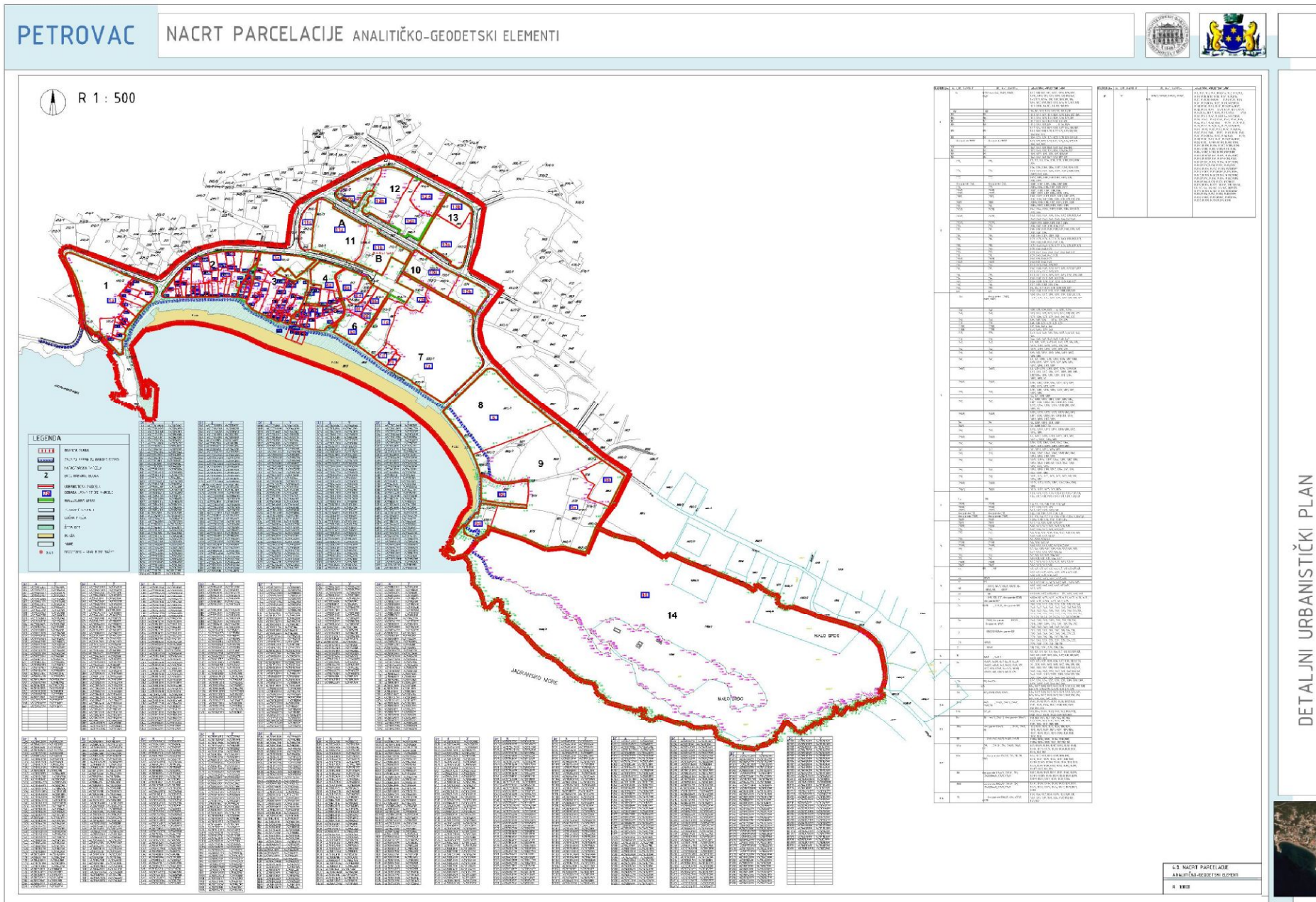


Nivelacioni uslovi su definisani kroz sledeće parametre:

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. Suteran, 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 – nivelaciono rešenje



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.

Karta – nacrt parcelacije

Karta parcelacije

Kvart A1 (B1)

Planiranim rešenjem podržava se osnovna koncepcija i prethodno planski formirane zone sa jasno definisanim pozicijama objekata, pristupa, prilaza.

Blok je poluotvorenog tipa. Unutar bloka ima dosta slobodnog prostora u okviru kojih su formirani interni prilazi, zelenilo, pešačke staze. Građevinske linije su povučene u odnosu na regulacionu liniju. Maksimalna građevinska linija se ne razlikuje znatno od minimalne, izuzev u delu hotelskog kompleksa čija je spratnost P+4, što daje veću oblikovnu slobodu u arhitektonskom smislu. U ovom kvartu predviđena je umerena spratnost objekata.

Blok 1

Preporučene spratnosti bloka 1:

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

Br. bloka	P bloka (m ²)	P pod objektima (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
1	9402.61	5923.80	28037.54	0.63	2.92

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

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
1a	5526.82	3260.82	16414.66	0.59	2.97

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
1b	3515.73	2662.98	11622.88	0.75	3.30

Br. kat. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
195	424.10	296.87	1488.59	0.70	3.51
193	284.37	267.31	1066.39	0.94	3.75
194	181.63	125.32	499.48	0.69	2.75
192	427.37	367.54	1461.61	0.86	3.42
191	273.25	243.19	978.24	0.89	3.58
179	361.08	281.64	1126.57	0.78	3.12
188	81.28	81.28	325.12	1.00	4.00
187	68.06	67.52	270.08	0.99	3.97
186	245.79	149.93	599.73	0.61	2.44
185	127.93	103.62	413.21	0.81	3.23
182	396.89	337.36	1345.46	0.85	3.39
181/1,181/2	569.00	341.40	2048.40	0.60	3.60

Kvart A2 (B2, B3, B4, B5, B6)

Kvart A2 sadrži više blokova uz obalu Petrovca, koji su različiti po strukturi, ali ujednačeni po spratnosti. B2 unutar bloka ima dosta slobodnog prostora što omogućava formiranje miniambijenata. B5 zatvorenog je tipa, slobodan prostor je formiran unutar bloka. U B6 ima više mogućnosti za formiranje zelenih površina, trgova, pešačkih staza.

Blok 2

Preporučene spratnosti bloka 2:

- p+2, p+3
- maksimalna preporučena spratnost p+3

Br. bloka	P bloka (m ²)	P pod objektima (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
2	6305.52	4232.88	15327.45	0.67	2.43

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
775	269.63	162.05	648.20	0.60	2.40
776	333.51	297.47	1189.88	0.89	3.57
777	512.09	434.2	1302.60	0.85	2.54
778	273.24	174.78	524.34	0.64	1.92
780/2	91.48	84.53	253.59	0.92	2.77
780/1	220.33	190.44	571.32	0.86	2.59
781/1	248.56	140.54	562.16	0.57	2.26
785	132.96	104.54	418.16	0.79	3.15
781/2	309.65	271.32	813.96	0.88	2.63
782	275.64	224.41	673.23	0.81	2.44
787/3	224.35	183.44	550.32	0.82	2.45
787/1	252.46	40.95	122.85	0.16	0.49
787/2	515.9	332	1328.00	0.64	2.57
795	325.08	174.5	698.00	0.54	2.15
796	117.46	55	220.00	0.47	1.87
800	125.7	89.11	356.44	0.71	2.84
799	193.81	130.1	520.40	0.67	2.69
798	53.45	42.94	171.76	0.80	3.21
797	100.57	65.17	260.68	0.65	2.59
794	187.59	110.7	442.80	0.59	2.36
793	129.92	77.75	311.00	0.60	2.39
792/1	63.52	63.52	254.08	1.00	4.00
792/2	48.52	48.52	194.08	1.00	4.00
791	108.55	85.24	340.96	0.79	3.14
790	159.59	124.63	498.52	0.78	3.12
789	88.84	66.80	267.20	0.75	3.01
788	102.38	51.31	205.24	0.50	2.00
786	196.5	119.00	476.00	0.61	2.42
784	234.55	162.76	651.04	0.69	2.78
783	167.37	125.16	500.64	0.75	2.99

Blok 3

Preporučene spratnosti bloka 3:

- p+3
- maksimalna preporučena spratnost p+3

Br. bloka	P bloka (m ²)	P pod objektima (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
3	6967.40	5468.91	21875.64	0.78	3.14

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

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
3a	1799.48	1319.66	5278.64	0.73	2.93
762	91.31	80.92	323.68	0.89	3.54
763	193.36	171.58	686.32	0.89	3.55
767	452.15	370.37	1481.48	0.82	3.28
766	48.66	48.66	194.64	1.00	4.00
765	46.05	46.05	184.20	1.00	4.00
764	418.19	418.19	1672.76	1.00	4.00
760/1	1031.82	551.47	2205.88	0.53	2.14
758/1	112.09	112.09	448.36	1.00	4.00
758/2	241.59	241.59	966.36	1.00	4.00
758/3	40.89	32.82	131.28	0.80	3.21
758/4	183.9	183.9	735.60	1.00	4.00
759	87.99	87.99	351.96	1.00	4.00
757	72.42	72.42	289.68	1.00	4.00
760/2	32.06	32.06	128.24	1.00	4.00
756	58.16	58.16	232.64	1.00	4.00
754	130.02	130.02	520.08	1.00	4.00
749	50.97	50.97	203.88	1.00	4.00
747	72.96	72.96	291.84	1.00	4.00
755/1	56.43	56.43	225.72	1.00	4.00
753	27.45	27.45	109.80	1.00	4.00
755/2	38.43	38.43	153.72	1.00	4.00
746	73.9	73.9	295.60	1.00	4.00
750	326.32	326.32	1305.28	1.00	4.00
752	226.02	203.42	678.06	0.9	3.00
751	414.16	414.16	1656.64	1.00	4.00
772	133.87	111.09	444.36	0.83	3.32
773	151.88	124.45	497.80	0.82	3.28
771/2	26	26	104.00	1.00	4.00
771/1	29.3	29.3	117.20	1.00	4.00

Blok 4

Preporučene spratnosti bloka 4:

- p, p+3
- maksimalna preporučena spratnost p+3

Br. bloka	P bloka (m ²)	P pod objektima (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
4	2329.66	622.14	2488.56	0.27	1.07

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

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
730/2	404.03	137.23	548.92	0.34	1.36
729/1	304.63	203.28	813.12	0.67	2.67
729/3	211.90	105.60	422.40	0.50	1.99
729/2	92.67	26.1	104.40	0.28	1.13
728	1299.49	149.93	599.72	0.12	0.46

Blok 5

Preporučene spratnosti bloka 5:

- p+3
- maksimalna preporučena spratnost p+3

Br. bloka	P bloka (m ²)	P pod objektima (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
5	2113.63	1582.43	6329.72	0.75	2.99

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

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
732/1	150.83	125.65	502.60	0.83	3.33
732/2	168.01	125.65	502.60	0.75	2.99
736	248.34	199.71	798.84	0.80	3.22
737	433.45	305.74	1222.96	0.71	2.82
738/1	181.91	107.73	430.92	0.59	2.37
738/2	125.67	69.67	278.68	0.55	2.22
739	174.57	170.35	681.40	0.98	3.90
740/1	105.63	100.48	401.92	0.95	3.80
740/2	128.2	72.19	288.76	0.56	2.25
741	53.7	51.57	206.28	0.96	3.84
742	120.28	112.52	450.08	0.94	3.74
743	81.5	81.57	326.28	1.00	4.00
744	59.6	59.6	238.40	1.00	4.00

Blok 6

Preporučene spratnosti bloka 6:

- p+2, p+3, p+4
- maksimalna preporučena spratnost p+4

Br. bloka	P bloka (m ²)	P pod objektima (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
6	4787.43	2778.14	11155.34	0.58	2.33

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

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
6a	1405.79	871.53	2368.02	0.62	1.68
6d	685.65	575.23	2876.15	0.84	4.19
6e	1075.77	745.73	2982.92	0.69	2.77
6f	693.39	585.65	2928.25	0.84	4.22

Kvart A3 (B11a, B11b i B12)

Kvart A3 je oivičen ulicama N. Anđusa i XI ulice. U svim blokovima rađevinska linija je povučena od regulacione linije. Blokovi su otvorenog tipa sa jasnom regulacionom linijom koja formira blok, a koja se u ulici I put i N. Anđusa povlači radi formiranja parking prostora. Kao i u svim blokovima date su minimalne i maksimalne zone gradnje. B11b se naslanja na glavni pešački koridor koji vodi ka obali. U okviru ovog bloka formiran je trg koji se delom nalazi unutar blokova B2 i B3 i obuhvata završnu partiju Ulice N. Anđusa. Nivelacija je izjednačena izuzev u bloku A11a, gde je spratnost P+4.

Blok 11A

Preporučene spratnosti bloka 11A:

- p+4
- maksimalna preporučena spratnost p+4

Br. bloka	P bloka (m ²)	P pod objektima (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
11A	4678.57	2351.32	11756.60	0.50	2.51

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

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
11a	4678.57	2351.32	11756.60	0.50	2.51

Blok 11B

Preporučene spratnosti bloka 11B:

- p+4
- maksimalna preporučena spratnost p+4

Br. bloka	P bloka (m ²)	P pod objektima (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
11B	2739.65	553.03	2765.15	0.20	1.01

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

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
11b	2739.65	553.03	2765.15	0.20	1.01

Blok 12

Preporučene spratnosti bloka 12:

- p+2, p+3, p+5
- maksimalna preporučena spratnost p+5

Br. bloka	P bloka (m ²)	P pod objektima (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
12	8816.47	4255.91	18377.95	0.48	2.08

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

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m ²)	BRGP bloka (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
12a	2522.95	1387.62	5550.49	0.55	2.20
12b	3161.67	1711.88	6041.62	0.54	1.91
12c	1591.18	230.61	922.44	0.14	0.58
12d	1543.00	925.80	5863.40	0.60	3.80

Kvart A4 (B7, B10, B13)

Blokove u okviru ovog kvarta tangira glavni pešački koridor. Svi blokovi su otvorenog tipa. Spartnost je umerena, a u B13 i B7 ona izuzetno iznosi P+5. Kao i u prethodnim kavarovima date su minimalne i maksimalne zone građenja. U B7 je dat znatno veći raspon indeksa izgrađenosti što daje mogućnost novog prepoznatljivog arhitektonskog izražavanja, ili suprotno, ukoliko je zona građenja minimalna ostaje mogućnost formiranja i uređenja otvorenih prostora sa sadržajim.

Blok 7

Preporučene spratnosti bloka 7:

- p+2, P+3, p+5
- maksimalna preporučena spratnost p+5

Br. bloka	P bloka (m2)	P pod objektima (m2)	BRGP bloka (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
7	18528.34	13231.43	68192.75	0.71	3.68

Urbanistički pokazatelji za **blok 7** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m2)	BRGP bloka (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
7a	14155.02	9997.08	55255.35	0.71	3.90
7b	1235.85	1034.67	4138.68	0.84	3.35
7c	2252.48	1701.67	6806.68	0.76	3.02
7d	534.79	332.94	1331.76	0.62	2.49
7f	220.57	165.07	660.28	0.75	2.99

Blok 10

Preporučene spratnosti bloka 10:

- p+2, P+3
- maksimalna preporučena spratnost p+3

Br. bloka	P bloka (m2)	P pod objektima (m2)	BRGP bloka (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
10	4233.73	1742.85	6462.05	0.41	1.53

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

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m2)	BRGP bloka (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
10a	2468.91	1742.85	6462.05	0.71	2.62
10b	1761.72	0.00	0.00	0.00	0.00

Blok 13

Preporučene spratnosti bloka 13:

- p+5
- maksimalna preporučena spratnost p+5

Br. bloka	P bloka (m2)	P pod objektima (m2)	BRGP bloka (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
13	4722.45	2087.5	12525.00	0.44	2.65

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

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m2)	BRGP bloka (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
13a	3359.69	2087.5	12525.00	0.62	3.73
13b	1362.76	0.00	0.00	0.00	0.00

Kvart A5 (B8, B9, B14)

Kvart se na južnom delu naslanja na rivu. Spratnost je nešto veća nego što je uobičajeno u ostalim kvartovima – u bloku 8 predviđena je izgradnja hotela „Oliva“, a krajnjem južnom delu se nalazi hotel „Rivijera“.

Blok 8

Preporučene spratnosti bloka 8:

- p+7
- maksimalna preporučena spratnost p+7

Br. bloka	P bloka (m2)	P pod objektima (m2)	BRGP bloka (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
8	10230.00	4288.13	28646.00	0.42	2.80

Urbanistički pokazatelji za **blok 8** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m2)	BRGP parcele	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
8	10230.00	4288.13	28646.00	0.42	2.80

Blok 9

Preporučene spratnosti bloka 9:

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

Br. bloka	P bloka (m2)	P pod objektima (m2)	BRGP bloka (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
9	26830.48	11457.79	64277.31	0.43	2.40

Urbanistički pokazatelji za **blok 9** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m2)	BRGP parcele	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
9a	20989.55	9967.98	59807.88	0.47	2.85
9b	2292.02	100.79	302.37	0.04	0.13
9c	2029.42	430.59	1291.77	0.21	0.64
9d	1414.57	958.43	2875.29	0.68	2.03

Blok 14 –Park – šuma

Br. bloka	P bloka (m2)	P pod objektima (m2)	BRGP bloka (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
14	108225.21	0.00	0.00	0.00	0.00

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

Br. urb. parcele	P parcele unutar bloka	P u zoni gradnje (m2)	BRGP parcele	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
14	108225.21	0.00	0.00	0.00	0.00



4.2.4 REŠENJE PEJSAŽNOG HORTIKULTURNOG UREĐENJA

Pristup formiranju koncepta budućeg razvoja sistema zelenila

Planiranje sistema zelenila bazira se na formiranju ovog sistema u okviru ukupne mreže 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 sistema otvorenih prostora i maksimizacije njegove ekološke vrednosti povećanjem učešća vegetacije u ukupnoj strukturi otvorenih prostora (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 Petrovca, razvoj i isticanje specifičnosti urbanih predela*
- *razvoj specifičnog sistema otvorenih prostora s obzirom na karakteristike podneblja (klimatski, mikroklimatski uslovi) i pojedinih predela (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 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 okruženju koje utiču na kvalitet komponenti životne sredine i time i na kvalitet urbane rekreacije.

2) Neposredni uticaj na kvalitet otvorenih prostora 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 Petrovcu
2. Uspostavljanje kontinualnog sistema zelenila unutar naselja 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 Petrovcu kao i akcije za njihovu realizaciju:

1. Unapredjenje kvantitativne i kvalitativne zastupljenosti zelenila

- Očuvanje i unapredjenje kvaliteta uredjenosti i opremljenosti postojećih javnih zelenih površina:
 - uvodjenje sadržaja u postojeće javne zelene površine
 - uredjenje postojećih zelenih površina
- Razvoj novih zelenih površina u skladu sa prostornim mogućnostima:
 - u procesu urbane obnove formirati nove manje zelene površine i linijsko zelenilo
 - neuredjene površine koje nisu namenjene izgradnji urediti kao javne zelene površine
 - obezbedjenje zaštitnog zelenila (drvoredi) uz glavne saobraćajnice
 - u područjima većeg nagiba terena i obodnim naseljskim zonama koje morfološki nisu pogodne za izgradnju, predvideti pošumljavanje u funkciji vetrozaštite, zaštite od emisija i integralne zaštite prirode

2. Uspostavljanje kontinualnog sistema zelenila unutar naselja povezanog sa regionalnim sistemom zelenila

- Formiranje granica naselja formiranjem zelenog prstena u obodnim zonama njegovog obuhvata
- Ostvarivanje umreženog sistema zelenih površina korišćenjem linijskih veza između postojećih i planiranih zelenih površina
- Povezivanje sistema naseljskog zelenila sa gradskim i regionalnim šumama i zelenim prstenom oko naselja



3. Zaštita i afirmacija prostora posebnih prirodno-ekoloških i estetskih vrednosti

- Zaštita svih unutarnaseljskih zelenih površina u njihovim postojećim granicama:
 - zaštita javnih zelenih površina
 - zaštita šumskih pojaseva
 - saniranje priobalnih područja
- Korišćenje svojstava urbanih predela Petrovca kao polazne osnove u stvaranju, razvoju i vrednovanju funkcionalno - prostornih mreža zelenih površina u gradu.
 - uređivanje priobalja kao zelenih koridora sa rekreativnom funkcijom
 - zaštita predela posebnih odlika : vidikovci, grebeni, park oko crkve...

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 :

- analizi urbanih predela u smislu
 - identifikacije postojećih uređenih zelenih površina
 - procene prirodnih resursa i prostornih potencijala područja sa stanovišta pogodnosti za odmor i rekreaciju
 - procene vizuelno vrednih ambijentalnih celina
- identifikaciji vrste i intenziteta uticaja namene prostora na funkcionisanje i sliku grada
- identifikaciji konflikata između različitih namena prostora kao i definisanju mera za minimizaciju negativnih uticaja na zaštitu prirodnih vrednosti i komponenti prirode u naselju i šire.

Struktura zelenih površina

Struktura zelenih površina određena je prema njihovoj osnovnoj funkciji i položaju u urbanom tkivu. Razlikujemo javne komunalne i privatne uređene zelene površine:

1) Javne komunalne površine

- javne uređene zelene površine
- grupacije drveća
- linearno zelenilo-drvoređi : palmi
čempresa
listopada
- naseljske park-šume
- trgovi, placete i skverovi

2) Privatne uređene zelene površine

- privatno uređeno zelenilo (bašte i dvorišta)

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

A) Zaštita i unapredjenje postojećeg zelenog fonda

Zaštita postojećeg fonda zelenih površina i njihovo unapredjenje rekonstrukcijom, uklanjanjem privremenih objekata i zamenom biljnog fonda vrši se registrovanjem tih površina, formiranjem katastra zelenih površina 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.

Unapređenje 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 zelene površine primarnog ekološkog i estetskog značaja za naselje. Uslove uređivanja i građenja prilagoditi očuvanju, unapređenju i afirmacij njihove ekološke vrednosti. Obezbediti povezivanje sa vangradskim pejzažem i kontinuitet otvorenih prostora naselja i regiona. Takođe je potrebno posebno negovati i čuvati postojeće *uređene površine* kao prostore ekoloških i estetskih unapređenja slike naselja i njegovog pejzaža.

b) Uvođenje sadržaja u postojeće javne zelene površine

Uvođenjem adekvatnih rekreativnih sadržaja u postojeće zelene prostore stvara se kod stanovništva osećaj korisnosti ovih prostora

- prostori za ekstremne sportove : korišćenje prirodnih potencijala kopnenih i vodenih prostora za različite ekstremne sportove – veštačko stvaranje uslova iskorišćavanjem i modifikovanjem prirodnih
- mini golf i slični sadržaji rekreativno-zabavnog karaktera koji se mogu realizovati u parkovskim prostorima
- kulturno- zabavni prostori i sadržaji : letnji bioskop, letnja pozornoca (park-šume, izletišta)
- različiti temetski parkovi
- dečja igrališta (stambeni blokovi, parkovi)

c) Uređenje zelenih površina

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

- rekonstrukciju i opremanje javnih naseljskih prostora
- 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 Bečića
- uređenje i opremanje neuredjenih prostora Malog brda za rekreativne sadržaje i kao gradska izletišta u cilju opsteg razvoja naselja i regiona

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 naselja*
- *Mogućnost uvođenja novih 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 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 onosu na izgrađene i popločane površine na parceli.



c) Mogućnost uspostavljanja kontinuiteta zelenila unutar naselja

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 provetravanje grada.

USLOVI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA

Javne zelene površine

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) 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 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:

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 drvorecima 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 (trgove ili piacete) 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 predviđeno se krovno ozelenjavanje tri gradske garaže.
- Planiranim intervencijama predvideti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina. Višenamensko korišćenje planirati u zonama 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, 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.

Planom je predviđeno očuvanje prostornog i vazdušnog komfora uz adekvatnu strategiju razvoja naselja i fizičke strukture koja podrazumeva visoke ekološke standarde življenja. Grafički je predstavljena orijentaciona površina uređenog zelenila- privatnog i javnog, shodno dozvoljenim pravilima gradjenja koja svojom organizacijom nije obavezujuća ali površinski odgovara adekvatnim pokazateljima - indeksima zauzetosti po bloku, i kao takva procentualno treba da bude ispoštovana, sa slobodom organizacije unutar zona gradjenja.



broj bloka	P bloka	privatno zelenilo		javno komunalno zelenilo		ukupna površina zelenila	
		m ²	%	m ²	%	m ²	%
1	9402.61	368.00	3.91	3204.99	34.09	3572.99	38.00
2	6305.52	2080.82	33.00	0.00	0.00	2080.82	33.00
3	7458.53	923.26	12.38	1165.13	15.62	2088.39	28.00
4	2329.66	524.41	22.51	1176.24	50.49	1700.65	73.00
5	2084.38	500.25	24.00	0.00	0.00	500.25	24.00
6	4787.43	287.74	6.01	1326.10	27.70	1613.84	33.71
7	18528.34	0.00	0.00	4827.55	26.05	4827.55	26.05
8	10230.00	0.00	0.00	5933.40	58.00	5933.40	58.00
9	26830.48	2011.00	7.50	11271.37	42.01	13282.37	49.50
10	4233.17	0.00	0.00	1227.62	29.00	1227.62	29.00
11	7162.53	0.00	0.00	2650.14	37.00	2650.14	37.00
12	8816.47	0.00	0.00	3672.73	41.66	3672.73	41.66
13	4722.45	0.00	0.00	1387.61	29.38	1387.61	29.38
14	108225.2	0.00	0.00	108225.2	100.00	108225.21	100.00

Tabela planiranog stanja zelenila po blokovima

broj bloka		P bloka	privatno zelenilo		javno komunalno zelenilo		ukupna površina zelenila	
			m ²	%	m ²	%	m ²	%
1	postojeće stanje	9402.61	2301.27	24.47	3497.74	37.20	5799.01	61.67
	planirano stanje	9402.61	368.00	3.91	3204.99	34.09	3572.99	38.00
2	postojeće stanje	6305.52	4372.50	69.34	0.00	0.00	4372.50	69.34
	planirano stanje	6305.52	2080.82	33.00	0.00	0.00	2080.82	33.00
3	postojeće stanje	7458.53	2606.11	34.94	959.62	12.87	3565.73	47.81
	planirano stanje	7458.53	923.26	12.38	1165.13	15.62	2088.39	28.00
4	postojeće stanje	2329.66	844.51	36.25	1335.22	57.31	2179.73	93.56
	planirano stanje	2329.66	524.41	22.51	1176.24	50.49	1700.65	73.00
5	postojeće stanje	2084.38	1281.05	61.46	53.28	2.56	1334.33	64.02
	planirano stanje	2084.38	500.25	24.00	0.00	0.00	500.25	24.00
6	postojeće stanje	4787.43	635.19	13.27	2769.89	57.86	3405.08	71.13
	planirano stanje	4787.43	287.74	6.01	1326.10	27.70	1613.84	33.71
7	postojeće stanje	18528.34	0.00	0.00	12677.33	68.42	12677.33	68.42
	planirano stanje	18528.34	0.00	0.00	4827.55	26.05	4827.55	26.05
8	postojeće stanje	10230.00	0.00	0.00	5933.40	58.00	5933.40	58.00
	planirano stanje	10230.00	0.00	0.00	5933.40	58.00	5933.40	58.00
9	postojeće stanje	26830.48	1057.89	3.94	24913.82	92.86	25971.71	96.80
	planirano stanje	26830.48	2011.00	7.50	11271.37	42.01	13282.37	49.50
10	postojeće stanje	4233.17	0.00	0.00	3657.84	86.41	3657.84	86.41
	planirano stanje	4233.17	0.00	0.00	1227.62	29.00	1227.62	29.00
11	postojeće stanje	7162.53	0.00	0.00	6413.35	89.54	6413.35	89.54
	planirano stanje	7162.53	0.00	0.00	2650.14	37.00	2650.14	37.00
12	postojeće stanje	8816.47	0.00	0.00	7120.92	80.77	7120.92	80.77
	planirano stanje	8816.47	0.00	0.00	3672.73	41.66	3672.73	41.66
13	postojeće stanje	4722.45	0.00	0.00	4048.49	85.73	4048.49	85.73
	planirano stanje	4722.45	0.00	0.00	1387.61	29.38	1387.61	29.38
14	postojeće stanje	108225.2	0.00	0.00	108225.2	100.00	108225.21	100.00
	planirano stanje	108225.2	0.00	0.00	108225.2	100.00	108225.21	100.00

Uporedna tabela postojećeg i planiranog stanja zelenila po blokovima

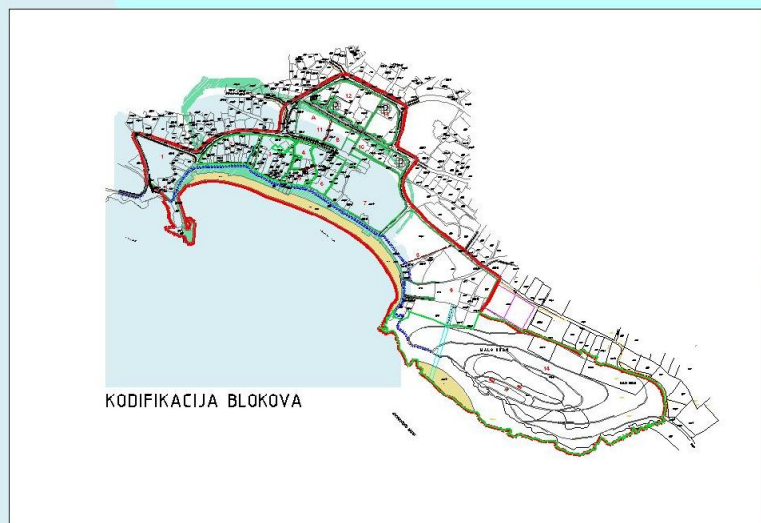


PETROVAC

HORTIKULTURNO REŠENJE



R 1 : 1000



LEGENDA:

- GRANICA PLANA
- GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
- LINIJA KATAstarsKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- 5** OZNAKA BLOKOVA
- 6e** OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- POTOK
- MORE

ZELENE POVRŠINE :

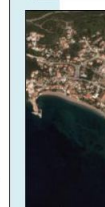
- JAVNE UREĐENE ZELENE POVRŠINE
- PRIVATNO ZELENILO
- PARK-ŠUMA
- MASLINJAK
- GRUPACIJE DRVEĆA
- DRVOREDI PALMI
- DRVOREDI ČEMPRESA
- DRVOREDI LISTOPADA

KOMUNALNE POVRŠINE :

- KOLOVOZI
- TROTOARI
- OBALA
- MORSKO DOBRO
- PLAŽA - ZONA ZA KUPANJE
- TRG
- PIAČETA
- JAVNE GARAŽE
- PARKING
- PARKING (UZ OČUVANJE MASLINJAKA)
- PEŠAČKI TUNEL

11.0. HORTIKULTURNO REŠENJE 1:1000

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN



Karta hortikulturnog rešenja



4.3. OSTVARENI KAPACITETI I GUSTINE

Pristup bilansiranju ostvarenih gustina, zahteva složenost ekvivalentnu složenosti procesa razvoja koji se odvija na području Petrovca kao jedne od najatraktivnijih lokacija.

Već u planu višeg reda GUP-a, konstatovano je da se razvoj Petrovca 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 Petrovca, 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 Petrovca:

stanovanje niskih gustina.....100-140st/ha, za 2015. 120st/ha

stanovanje srednjih gustina160-220st/ha, za 2015. 180st/ha

stanovanje većih gustina240-400st/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 110m² 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 60m²/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, područje čiste turističke namene sa manjim površinama namenjenim komunalnim sadržajima i uređenom zelenilu.
- zona 2, pretežno stambena zona namenjena stanovanju srednjih i niskih gustina kao i površinama pod zelenilom.
- zona 3, najveći deo zone namenjen je stanovanju niskih gustina dok su u manjoj meri zastupljeni turizam i stanovanje viših gustina.
- zona 4 je zona pretežno turistističkih sadržaja sa manjim delom nemanjenom stanovanju niskih i visokih gustina.
- Zona 5 predstavlja površinu lokalne studije o lokacijama gde su predviđeni sadržaji stanovanje, turizam sa komplementarnim sadržajima kao i objekti javnog standarda.
- Zona 6, pretežno stambena zona sa stanovanjem visokih, srednjih i niskih gustina dok su turizam i zelene površine zastupljeni u manjem obimu.
- Zona 7, zona niskih gustina stanovanja sa delom namenjenim turizmu, komunalnim sadržajima i zelenilu.

- 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 Petrovca 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:

-umanjeno za 10-20% za građevinske elemente i obavezne zajedničke komunikacije, pri čemu je usvojeno da je to:

-za stanovanje malih gustina10%

-za stanovanje srednjih gustina.....12%

-za stanovanje većih gustina15%

- za turističke sadržaje20%

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 m² 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 Petrovca.

4.3.1 BILANSI KAPACITETA PO URBANISTIČKIM PARCELAMA I BLOKOVIMA

BLOK BROJ 1

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna površina /m2/	Broj stanovnika na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
1	28037.54	20604.03	655.63	294

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna površina /m2/	Broj turista (kreveta) na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
1a	16414.66	12310.99	391.74	176

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna površina /m2/	Broj stanovnika na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
1b	11622.88	8293.04	263.89	118

Br. urbanističke parcele	BRGP parcele	Korisna površina /m2/	Broj stanovnika na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
195	1488.59	1116.44	35.53	16
193	1066.39	799.79	25.45	11
194	499.48	374.61	11.92	5
192	1461.61	1096.21	34.88	16
191	978.24	733.68	23.35	10
179	1126.57	844.93	26.89	12
188	325.12	243.84	7.76	3
187	270.08	202.56	6.45	3
186	599.73	449.80	14.31	6
185	413.21	309.91	9.86	4
182	1345.46	1009.10	32.11	14
181/1,181/2	1482.90	1112.18	35.39	16

BLOK BROJ 2

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna površina /m2/	Broj stanovnika na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
2	15327.45	11196.56	356.25	169

Br. urbanističke parcele	BRGP parcele	Korisna površina /m2/	Broj stanovnika na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
799	520.40	389.26	12.39	6
798	171.76	128.48	4.09	2
797	260.68	194.99	6.20	3
794	442.80	331.21	10.54	5
793	311.00	232.63	7.40	3
792/1	254.08	190.05	6.05	3
792/2	194.08	145.17	4.62	2
791	340.96	255.04	8.11	4
790	498.52	372.89	11.86	5
789	267.20	199.87	6.36	3
788	205.24	153.52	4.88	2
786	476.00	356.05	11.33	5
784	651.04	486.98	15.49	7
783	500.64	374.48	11.92	5
775	648.20	484.85	15.43	7
776	1189.88	856.71	27.26	13
777	1302.60	937.87	29.84	15
778	524.34	377.52	12.01	6
780/2	253.59	182.58	5.81	3
780/1	571.32	411.35	13.09	6
781/1	562.16	404.76	12.88	6
785	418.16	301.08	9.58	5
781/2	813.96	586.05	18.65	9
782	673.23	484.73	15.42	8
787/3	550.32	396.23	12.61	6
787/1	122.85	88.45	2.81	1
787/2	1328.00	956.16	30.42	15
795	698.00	502.56	15.99	8
796	220.00	158.40	5.04	2
800	356.44	256.64	8.17	4

BLOK BROJ 3

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna površina /m2/	Broj stanovnika na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
3	21456.28	15662.63	498.36	234

Br. urbanističke parcele	BRGP parcele	Korisna površina /m2/	Broj stanovnika na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
3a	5278.64	3813.82	121.35	56
767	1481.48	1108.15	35.26	16
766	194.64	145.59	4.63	2
765	184.20	137.78	4.38	2
760/1	2205.88	1650.00	52.50	23
760/2	128.24	95.92	3.05	1
756	232.64	174.01	5.54	2
757	289.68	216.68	6.89	3
753	109.80	82.13	2.61	1
755/1	225.72	168.84	5.37	2
755/2	153.72	114.98	3.66	2
747	291.84	218.30	6.95	3
746	295.60	221.11	7.04	3
772	444.36	332.38	10.58	5
773	497.80	372.35	11.85	5
771/2	104.00	77.79	2.48	1
771/1	117.20	87.67	2.79	1
770	218.64	163.54	5.20	2
762	323.68	233.05	7.42	4
763	686.32	494.15	15.72	8
764	1672.76	1204.39	38.32	19
758/1	448.36	322.82	10.27	5
758/2	966.36	695.78	22.14	11
758/3	131.28	94.52	3.01	1
758/4	735.60	529.63	16.85	8
759	351.96	253.41	8.06	4
754	520.08	374.46	11.91	6
749	203.88	146.79	4.67	2
750	1305.28	939.80	29.90	15
751	1656.64	1192.78	37.95	19

BLOK BROJ 4

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna površina /m2/	Broj stanovnika na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
4	2488.56	1793.26	57.06	28

Br. urbanističke parcele	BRGP parcele	Korisna površina /m2/	Broj stanovnika na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
730/2	548.92	395.22	12.58	6
729/1	813.12	585.45	18.63	9
729/3	422.40	304.13	9.68	5
729/2	104.40	75.17	2.39	1
728	599.72	433.30	13.79	6

BLOK BROJ 5

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna površina /m2/	Broj stanovnika na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
5	6329.72	4734.63	150.65	67

Br. urbanističke parcele	BRGP parcele	Korisna površina /m2/	Broj stanovnika na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
732/1	502.60	361.87	11.51	6
732/2	502.60	361.87	11.51	6
736	798.84	575.16	18.30	9
738/1	430.92	310.26	9.87	5
738/2	278.68	200.65	6.38	3
740/2	288.76	207.91	6.62	3
737	1222.96	914.77	29.11	13
739	681.40	509.69	16.22	7
740/1	401.92	300.64	9.57	4
741	206.28	154.30	4.91	2
742	450.08	336.66	10.71	5
743	326.28	244.06	7.77	3
744	238.40	178.32	5.67	3

BLOK BROJ 6

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna površina /m2/	Broj turista (kreveta) na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
6	17426.95	10874.42	181.24	23

Br. urbanističke parcele	BRGP parcele /m2/	Korisna površina /m2/	Broj turista (kreveta) na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
6f	15944.05	9949.09	165.82	21
6d	1482.90	925.33	15.42	2

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna površina /m2/	Broj stanovnika na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
6	3536.62	2447.23	77.87	38

Br. urbanističke parcele	BRGP parcele	Korisna površina /m2/	Broj stanovnika na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
6a	1978.82	1324.37	42.14	21
6f	1058.28	761.96	24.24	12
6e	499.52	360.90	11.48	5

BLOK BROJ 7

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna površina /m2/	Broj korisnika na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
7	67532,47	40468,69	763,60	154

Br. urbanističke parcele	BRGP parcele /m2/	Korisna površina /m2/	Broj turista (kreveta) na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
7a	55255,35	32269,12	537,82	74
7b	4138,68	2416,99	40,28	6
7c	1701,67	993,78	16,56	2

Br. urbanističke parcele	BRGP parcele	Korisna površina /m2/	Broj stanovnika na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
7c	5105,01	3804,08	121,40	56
7d	1331,76	984,84	31,34	14

BLOK BROJ 8

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna površina /m2/	Broj turista (kreveta) na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
8	28646,00	16729,26	278,82	38

Br. urbanističke parcele	BRGP parcele /m2/	Korisna površina /m2/	Broj turista (kreveta) na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
8a	28646,00	16729,26	278,82	38

BLOK BROJ 9

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna površina /m2/	Broj turista (kreveta) na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
9	60110.25	35104.38	585.07	81

Br. urbanističke parcele	BRGP parcele /m2/	Korisna površina /m2/	Broj turista (kreveta) na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
9a	59807,88	34927,80	582,13	80
9b	302,37	176,58	2,94	1

Br. bloka	BRGP bloka (m2)	Korisna površina /m2/	Broj stanovnika na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
9	4167.06	3000.28	95.46	47

Br. urbanističke parcele	BRGP parcele	Korisna površina /m2/	Broj stanovnika na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
9c	1291,77	930,07	29,59	15
9d	2875,29	2070,21	65,87	32



BLOK BROJ 10

Br. bloka	BRGP bloka (m ²)	Korisna površina /m ² /	Broj turista (kreveta) na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
10	41548,40	24264,27	62,90	9

Br. urbanističke parcele	BRGP parcele /m ² /	Korisna površina /m ² /	Broj turista (kreveta) na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
10a	6462,05	3773,84	62,90	9

BLOK BROJ 12

Br. bloka	BRGP bloka (m ²)	Korisna površina /m ² /	Broj stanovnika na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
12	18377,95	6474,42	205,99	105

Br. urbanističke parcele	BRGP parcele	Korisna površina /m ² /	Broj stanovnika na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
12a	2979,48	1975,40	62,85	32
12c	922,44	611,58	19,46	10
12d	5863,40	3887,44	123,68	63

BLOK BROJ 13

Br. bloka	BRGP bloka (m ²)	Korisna površina /m ² /	Broj turista (kreveta) na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
13	12525,00	7314,60	121,91	17

Br. urbanističke parcele	BRGP parcele /m ² /	Korisna površina /m ² /	Broj turista (kreveta) na korisnoj površini	Min.broj parking mesta
13a	12525,00	7314,60	121,91	17

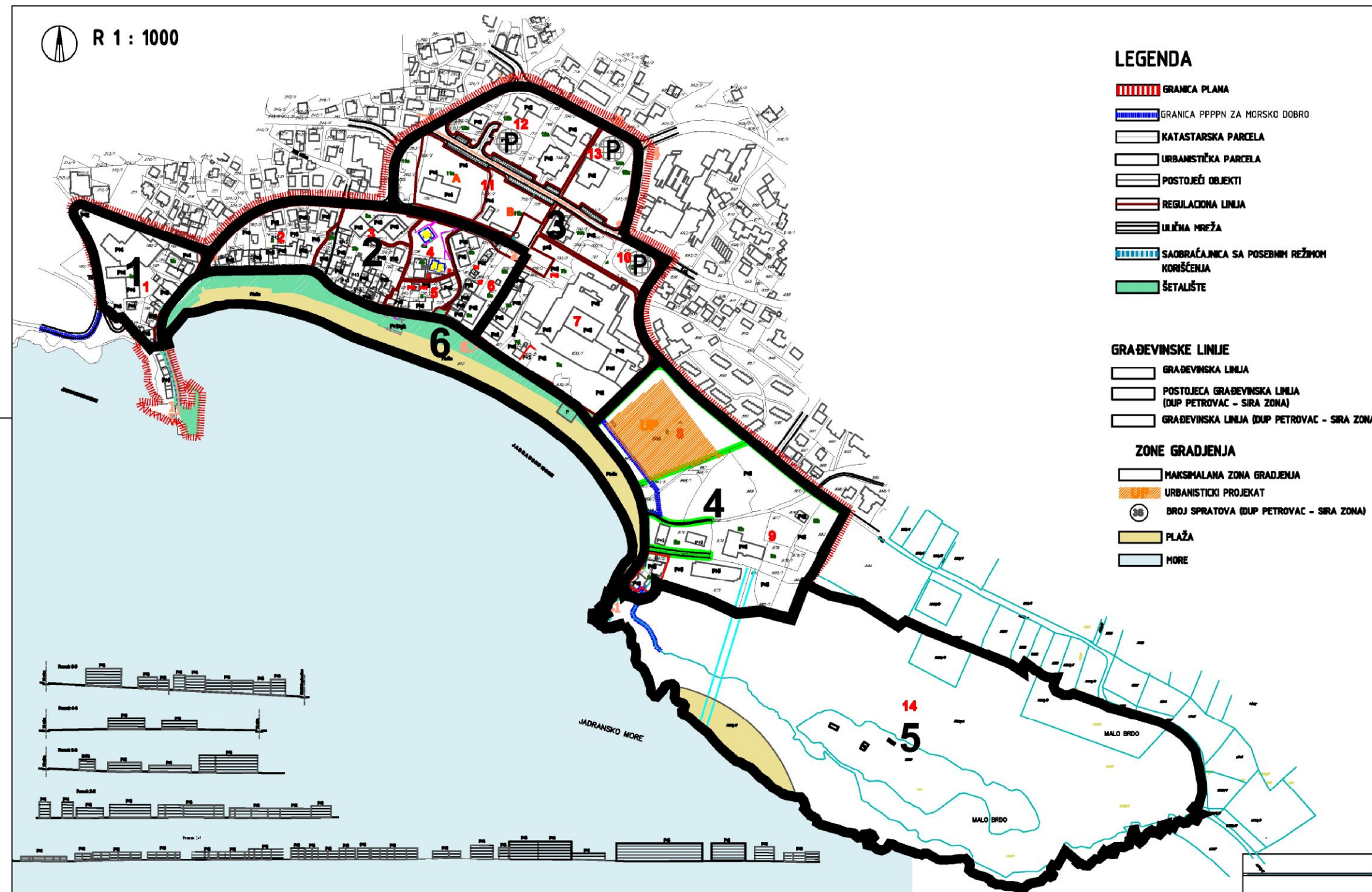


PETROVAC



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

R 1 : 1000



LEGENDA

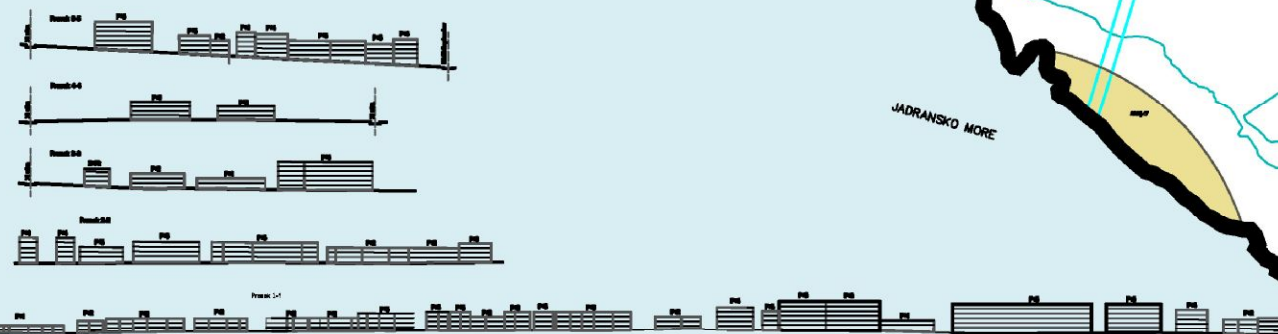
- GRANICA PLANA
- GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
- KATASTARSKA PARCELA
- URBANISTIČKA PARCELA
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- REGULACIONA LINIJA
- ULIČNA MREŽA
- SAOBRAĆAJNICA SA POSEBNIM REŽIMOM KORIŠĆENJA
- ŠETALIŠTE

GRAĐEVINSKE LINIJE

- GRAĐEVINSKA LINIJA
- POSTOJEĆA GRAĐEVINSKA LINIJA (DUP PETROVAC - SIRA ZONA)
- GRAĐEVINSKA LINIJA (DUP PETROVAC - SIRA ZONA)

ZONE GRADJENJA

- MAKSIMALANA ZONA GRADJENJA
- URBANISTIČKI PROJEKAT
- BROJ SPRATOVA (DUP PETROVAC - SIRA ZONA)
- PLAŽA
- MORE



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 Petrovac - Centar

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	6.21	2001	322

Neto gustine pod čistom stambenom funkcijom po vrstama stanovanja:

Namena	Površina zone (ha)	Br. stanovnika	Neto gustina
Stanovanje visokih gustina	0.84	350	417

Namena	Površina zone (ha)	Br. stanovnika	Neto gustina
Stanovanje malih gustina	1.26	648	514

Namena	Površina zone (ha)	Br. stanovnika	Neto gustina
Mešovito stanovanje	1.16	678	584

Neto gustina pod čistim stanovanjem u celini:

Namena	Površina zone (ha)	Br. stanovnika	Neto gustina
Stanovanje u celini	3.26	1676	514

4.3.3. BILANSI OSTVARENIH KAPACITETA I NETO GUSTINA PO ZONAMA

Br. zone	Površina zone (ha)	BRGP (m2)	Površina pod objektima (m ²)	Površina slobodno uređenog prostora	Broj stanovnika	Broj turista	Ukupno korisnika	Min.broj parking mesta	Neto gustina stanovnika	Neto gustina turista	Neto gustina korisnika
1	1.03	28037.54	5923.8	3187.9	264	392	656	294	217	171	387

Br. zone	Površina zone (ha)	BRGP (m2)	Površina pod objektima (m ²)	Površina slobodno uređenog prostora	Broj stanovnika	Broj turista	Ukupno korisnika	Min.broj parking mesta	Neto gustina stanovnika	Neto gustina turista	Neto gustina korisnika
2	2.69	65962.62	14010.9	7112.31	1123	181	1304	549	417	67	485

Br. zone	Površina zone (ha)	BRGP (m2)	Površina pod objektima (m ²)	Površina slobodno uređenog prostora	Broj stanovnika	Broj turista	Ukupno korisnika	Min.broj parking mesta	Neto gustina stanovnika	Neto gustina turista	Neto gustina korisnika
3	5.53	90421.44	21238.88	15062.11	235	780	1015	222	42	141	184

Br. zone	Površina zone (ha)	BRGP (m2)	Površina pod objektima (m ²)	Površina slobodno uređenog prostora	Broj stanovnika	Broj turista	Ukupno korisnika	Min.broj parking mesta	Neto gustina stanovnika	Neto gustina turista	Neto gustina korisnika
4	3.88	92923.31	15745.92	21314.56	95	864	959	166	24	223	247

Br. zone	Površina zone (ha)	BRGP (m2)	Površina pod objektima (m ²)	Površina slobodno uređenog prostora	Broj stanovnika	Broj turista	Ukupno korisnika	Min.broj parking mesta	Neto gustina stanovnika	Neto gustina turista	Neto gustina korisnika
5	10.83	0	0	108300	0	0	0	0	0	0	0

Br. zone	Površina zone (ha)	BRGP (m2)	Površina pod objektima (m ²)	Površina slobodno uređenog prostora	Broj stanovnika	Broj turista	Ukupno korisnika	Min.broj parking mesta	Neto gustina stanovnika	Neto gustina turista	Neto gustina korisnika
6	2.2	0	0	22000	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 (m ²)	Površina pod objektima (m ²)	Površina slobodno uređenog prostora	Broj stanovnika	Broj turista	Ukupno korisnika	Min.broj parking mesta	Neto gustina stanovnika	Neto gustina turista	Neto gustina korisnika
1	1.03	28037.54	5923.8	3187.9	264	392	656	294	217	171	387
2	2.69	65962.62	14010.9	7112.31	1123	181	1304	549	417	67	485
3	5.53	90421.44	21238.88	15062.11	235	780	1015	222	42	141	184
4	3.88	92923.31	15745.92	21314.56	95	864	959	166	24	223	247
5	10.83	0	0	108300	0	0	0	0	0	0	0
UKUPNO	23.96	277344.91	56919.5	154976.88	1717	2217	3934	1231	70	84	154

Kapaciteti i bruto gustine sa obalom:

Br. zone	Površina zone (ha)	BRGP (m ²)	Površina pod objektima (m ²)	Površina slobodno uređenog prostora	Broj stanovnika	Broj turista	Ukupno korisnika	Min.broj parking mesta	Neto gustina stanovnika	Neto gustina turista	Neto gustina korisnika
1	1.03	28037.54	5923.8	3187.9	264	392	656	294	217	171	387
2	2.69	65962.62	14010.9	7112.31	1123	181	1304	549	417	67	485
3	5.53	90421.44	21238.88	15062.11	235	780	1015	222	42	141	184
4	3.88	92923.31	15745.92	21314.56	95	864	959	166	24	223	247
5	10.83	0	0	108300	0	0	0	0	0	0	0
6	2.2	0	0	22000	0	0	0	0	0	0	0
UKUPNO	26.16	277344.91	56919.5	176976.88	1717	2217	3934	1231	64	76	140

OSTVARENE GUSTINE NA NIVOU TERITORIJE OBUHVATA PLANA SU :

Bruto gustina stanovnika.....64
 Bruto gustina turista.....76
 Ukupna bruto gustina korisnika.....140

4.4. KOMPARATIVNI PRIKAZ ODNOSA POSTOJEĆEG I PLANIRANOG STANJA ZA PODRUČJE BEČIĆA

Postojeće stanje	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti	Površina pod objektima (m ²)	Slobodna (neizgrađena) površina (m ²)	BRGP (m ²)	Gustina (st/ha)
Σ	0.12	0.44	148006	1129292	558896	46-126

Planirano stanje	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti	Površina pod objektima (m ²)	Slobodna (neizgrađena) površina (m ²)	BRGP (m ²)	Gustina (st/ha)
Σ	0.40	2.10	612239	734106	3377265	219-310

Komparativnom analizom odnosa kapaciteta i pokazatelja postojećeg i planiranog stanja za područje Bečića dobijene su sledeće vrednosti:

- Površina pod objektima se uvećava sa 14.80 ha na 61.22 ha što predstavlja povećanje od 46.42 ha, odnosno za 317% od postojeće vrednosti, tj. postojeće stanje predstavlja 24% ukupnih predviđenih kapaciteta
- Shodno povećanju površine pod objektima, slobodna (neizgrađena) površina je redukovana sa 112.93 na 73.41 što predstavlja umanjeње od 39.52 ha, odnosno za 33.05%
- Bruto razvijena građevinska površina se povećava sa 558896 m² na 3377265 m² odnosno 6.0 puta
- Indeks zauzetosti se povećava sa 0.12 na 0.40, odnosno 3.33 puta
- Indeks izgrađenosti se povećava sa 0.44 na 2.39 odnosno 4.78 puta
- U skladu sa uvećanjem navedenih pokazatelja uvećava se i broj korisnika po hektaru sa 46-126 korisnika/ha na 211-301 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 mreže Petrovca.

Preko ovog magistralnog puta ostvaruje se veza sa a ostalim gradovima u Republici Crnoj Gori.

POSTOJEĆE STANJE

Mreža puteva i gradske ulične mreže, koja egzistira na prostoru ovog DUP-a Petrovca, uslovlja je osnovne tokove putnika i robe u lokalnom saobraćaju.

Problemi saobraćajnog funkcionisanja otvorenih javnih prostora na teritoriji Petrovca su: neadekvatno i neracionalno korišćenje otvorenih prostora, nedefinisanost i nedovršenost urbane matrice, neprotočnost glavnih poteza, zakrčenost matrice, nemogućnost pristupa do parcele, 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 Petrovca karakteristično je da ne postoji hijerarhija u funkcionalnom povezivanju.

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 i modernizaciji postojećih saobraćajnica i pešačkih staza, kao i na izgradnji: novoplaniranih saobraćajnica, pešačkih staza, javne garaže i pešačkog tunela kroz Malo brdo čija će tačna trasa biti određena nakon geomehaničkih ispitivanja.

Postojeća dužina svih saobraćajnica u okviru ovog plana iznosi 2993.03 m1, a pešačkih staza 1257.45 m1.

Novoplaniranim saobraćajnicama dopunjuju se saobraćajne veza u postojećoj mreži saobraćajnica, povećava saobraćajni kapacitet mreže i omogućuje pristup novoplaniranim sadržajima.

Ovim predlogom plana predviđena je izgradnja 237.46 m1 novih saobraćajnica, kao i rekonstrukcija postojećih saobraćajnica u dužini od 2755.57 m1.

Za izgradnju je predviđeno ukupno 2 nove saobraćajnice, dok je 12 postojećih saobraćajnica predviđeno za rekonstrukciju i modernizaciju.

Glavna saobraćajna komunikacija odvija se preko postojeće saobraćajnice P2-2, preko koje se ostvaruje veza sa ostalim saobraćajnicama van okvira ovog plana, preko koje se ostvaruje veza i sa magistralnim putem.

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 Petrovca u okviru ovog DUP-a činiće sledeće kategorije saobraćajnica:

- sabirne saobraćajnice
- pristupne saobraćajnice
- integrisana pristupna saobraćajnica
- pešačke staze

Kategorisane saobraćajnice u planskom periodu imaće sledeće dužine:

-sibirne saobraćajnice.....	992.12 m1
-pristupne saobraćajnice.....	1179.11 m1
-integrisana pristupna saobraćajnica..	821.80 m1
- pešačke staze.....	1257.45 m1

Kategorizacija ulične mreže izvršena je funkcionalno i za svaki predloženi rang saobraćajnica predviđen je i odgovarajući tehničko-eksploatacioni standard.

Širine kolovoza novoplaniranih i postojećih saobraćajnica su različite – kreću se u granicama od 3.00 m do 6.00 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, 2,00 m, 2,25m i 2.50 m sa nagibom od 2% ka kolovozu. Ovim planom predviđena je rekonstrukcija ili izgradnja 3063.29 m1 trotoara.

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 predloga plana generalne regulacije.

Ovim predlogom DUP-om predviđena je i izgradnja 13 pešačkih staza širine 1.00,1.50,2.00 i 3.00m i ukupne dužine 1257.45 m1.

Parkiranje treba rešavati u okviru parcela.Zone za smeštaj vozila date u grafičkom prilogu. Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i duge izgradnje , na jedno parking mesto po delatnostima iznose:

KAPACITETI PARKING MESTA KOMERCIONALNO-USLUŽNE DELATNOSTI

NAMENA	1 PARKING MESTO
trgovina	50m ² prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	80m ² 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 ² neto etažne površine
decije ustanove i škole	125m ² 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 ² neto etažne površine

Površine za parkiranje putničkih vozila su od asfalt betona ili betonskih ploča.

Predviđena je izgradnja 34 parking mesta, duž saobraćajnice Nike Anđusa ,kao i izgradnja 56 parking mesta duž I ulice. Predviđeni su parking prostori za poprečno parkiranje dimenzija 4.75 x 2.25 m, sa prostorom za drvored 2.0 m x 2.0 m, kao i prostori za podužno parkiranje dimenzija 5.50 x 2.00 m .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.

Ovim predlogom plana predviđena je i izgradnja javne garaže. Ova javna garaža , čiji bi prilaz bio iz I ulice , bila bi na tri nivoa nadzemna i dva nivoa podzemna a kapacitet bi joj bio 232 parking mesta. Ulazi u podzemni i nadzemni deo bili bi odvojeni.

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.

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 ivičwacima 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 Petrovac ima razvijen i organizovan sistem za snabdevanje vodom. Potrošači se vodom snabdevaju iz distributivnog sistema.

Kroz uži centar naselja Petrovac, prolaze cevovodi prečnika Ø300 mm i Ø200 mm, dok se neposredno pored plaže uz obalu pruža cevovod prečnika Ø150 mm. Sa severne strane, van granica predmetnog plana, planirana je trasa Regionalnog vodovoda Crnogoskog primorja.

Koncept vodosnabdevanja predmetnog područja ustanovljen je Prostornim planom posebne namene za područje morskog dobra Crne Gore.

Dugoročne potrebe i definitivno rešenje vodosnabdevanja naselja Petrovac rešiće se izgradnjom Regionalnog vodovoda Crnogoskog primorja.

Snabdevanje vodom naselja Petrovac neophodno je 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 objekata vodovodnog sistema;
- drugi princip predstavlja rekonstrukciju i izmeštanje postojeće ulične mreže koja dolazi u koliziju sa planiranim objektima i izgradnju nove vodovodne mreže uslovljene izgradnjom novih korisnika.

U zavisnosti od potreba urbanih područja potrebno je izgraditi nove 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 min. Ø150 mm.

Izvršiti rekonstrukciju vodovodne mreže za cevovode prečnika manjeg od Ø100 mm i one čija je pozicija izvan javnih površina u gradu.

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 neophodne za njeno normalno funkcionisanje, kao i dovoljan broj nadzemnih protivpožarnih hidranata u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Dimenzije vodovodne mreže difinisati 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 "Petrovac".

4.5.3 KANALIZACIJA

U granicama naselja Petrovac kanalizacija je koncipirana i razvija se po separacionom sistemu. Ovaj sistem čine izgrađeni kanali u naselju i crpna stanica "Petrovac", odakle se sakupljene otpadne vode pomorskim ispustom ispuštaju u more.

Kičmu sistema kanalizacije na ovom prostoru čini sabirni kanal dimenzija Ø400 mm mm koji je izgrađen duž plaže. U njega se na više mesta ulivaju fekalni kanali iz više pravaca.

Atmosverske vode u naselju sakupljaju se otvorenim kanalima i odvođe do postojećih vodotoka-Nerin potok i potok, koji su na deonicama u naselju zacevljeni. Ovi otvoreni kanali se ne održavaju, ispunjeni su nanosnim materijalom pa ih je potrebno povremeno očistiti.

Prostornim planom posebne namene za područje morskog dobra Crne Gore ustanovljen je koncept odvodnjavanja na ovom prostoru.

Imajući u vidu konfiguraciju terena planirani razvoj grada i stanje izgrađene mreže, kanalizaciju rešavati po separacionom sistemu.

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.

Predviđće 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 uz pomenutih ulica, potrebno je prikupiti pre raskrsnica sa saobraćajnicama u kojima je planirano postavljanje atmosferske kanalizacije i uključiti ih u atmosferske kanale.

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 difinisati 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 "Petrovac".

4.5.4 ELEKTROENERGETSKA MREŽA I POSTROJENJA

Predmetno područje se napaja iz postojeće TS 35/10 kV "Buljarica" kapaciteta 4+8 MVA. Pomenuta trafostanica je povezana dalekovodima naponskog nivoa 35 kV iz TS 110/35 kV "Markovići", instalisane snage 20+40 MVA.

Objekti i mreža 35 kV

Zbog preopterećenosti elektroenergetske mreže, postojeću TS 35/10 kV "Buljarica" je potrebno rekonstruisati i povećati kapacitet sa sadašnjih 4+8 MVA na 2x12,5 MVA.

Planirana tj. rekonstruisana TS 35/10(20)kV "Buljarica" izvešće se kao otvoreno ili zatvoreno postrojenje 35 kV. Za potrebe smeštaja razvoda 10(20) kV, aku baterije, sopstvene potrošnje i komandnog dela i izgradiće se komandno-pogonska zgrada. Komandno-pogonsku zgradu predvideti kao montažnu u sistemu gradnje od prefabrikovanih betonskih elemenata. Veličina i raspored prostorija odrediti u svemu prema tehnološkom procesu i dispoziciji iz glavnog elektrotehničkog projekta. Visina objekta uslovljena je dimenzijama opreme koja se ugrađuje. Oko objekta je betonski trotoar potrebne širine, sa nagibom od objekta. Fundiranje objekta raditi prema uslovima iz geotehničkog elaborata.

Spoljašnji deo građevinskog dela TS 35/10(20)kV čine: temelji sa transformatorima i visokonaponska oprema, protivpožarni zid, kade za ulje, uljna kanalizacijai jama za ulje.

Temelje transformatora dimenzionisati prema opterećenju od transformatora. Kade za ulje su oblikovane i prema tipu transformatora i sa potrebnim nagibima i rešetkama za odvod ulja. Ispuna kade je od krupnog granulisanog šljunka. Protiv-požarni zid je armirano-betonski, postaviti između dva trafoa. Uljna kanalizacija je od keramičkih ili sličnih cevi sa potrebnim nagibima ka jami za ulje. Jama za ulje je kružnog preseka, od prefabrikovanih cevi, od vodonepropusnog betona, dimenzionisati za prijem ulja jednog trafoa. Granica kompleksa TS 35/10(20)kV i građevinska linija se poklapaju. Kompleks TS 35/10(20)kV ograditi metalnom ogradom na betonskom parapetu, minimalne visine 1,80 m. U ogradi predvideti potrebne kapije za ulazak i unošenje potrebne opreme. Pristup predmetnoj lokaciji ostvariti preko pristupne saobraćajnice. Pristupnu saobraćajnicu planirati sa širinom od min. 3,00 m.

Planiranu tj. rekonstruisanu TS 35/10(20)kV priključiti elektroenergetskim vodovima naponskog nivoa 35 kV iz postojeće trafostanice TS 110/35 kV "Markovići". U postojećoj TS 110/35 kV "Markovići" izgraditi nove ćelije 35 kV. Izvršiti rekonstrukciju postojećeg dalekovoda koji je veza između postojećih trafostanica TS 110/35 kV "Markovići, TS 35/10 kV "Miločer" i TS 35/10 kV "Buljarica".

Planiranu TS 35/10(20)kV locirati na mestu postojeće TS 35/10 kV "Buljarica". Za planiranu TS 35/10(20)kV obezbediti prostor minimalnih dimenzija 30x40m.

Objekti i mreža 10(20) kV

Na predmetnom području trafostanice TS 10/0,4 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 presecima.

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 ² neto površine
objekti poslovanja	80-120 W/m ² neto površine
škole i dečje ustanove	60-80 W/m ² neto površine
ostale namene	30-120 W/m ² neto površine



Prema urbanističkim pokazateljima za predmetno područje je potrebno izgraditi 8 (osam) TS 10(20)/0,4 kV kapaciteta 1000 kVA (blokovi 2 ,3, 7, 8, 9, 13) i 3 (tri) kapaciteta 2x1000 kVA (blokovi 3, B11, B12), 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 Elektrodistribucije 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)/0,4 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)/0,4 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)/0,4 kV povezati elektroenergetskim vodovima 10(20) kV, po principu "ulaz-izlaz" na elektroenergetski sistem 10(20) kV na planiranu TS 35/10(20)kV "Buljarica".

Za planirane TS 10(20)/0,4 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/m², 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 jezgri 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 ² 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 pretplatike. Do planiranih objekata i novih pretplatnika u užem delu grada izgraditi telekomunikacione kablove za planirane pretplatike.

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 Bečići, duž Jadranske magistrale, proširiti potrebnim brojem cevi.



MOBILNA TELEFONIJA

Postoje tri operatora mobilne telefonije, koji koriste GSM sistem: PROMONTE, T-MOBILE i MTEL. Svi operateri poseduju mreže baznih stanica koje ne pokrivaju adekvatno područje plana pa je potrebno njihovo proširenje, kako bi kvalitet signala odgovarao međunarodnim standardima.

Planirati uvođenje treće generacije mobilne telefonije 3G, koja je u znatnoj prednosti u odnosu postojeći GPRS i EDGE, odnosno GSM, jer će korisnicima omogućiti video prenos uz telefonski razgovor, brojne takozvane multimedijalne servise, kao i brži pristup Internetu.

Rešiti problem "preuzimanja mreže" odnosno usaglašenosti jačine signala i frekvencija.

KABLOVSKI DISTRIBUTIVNI SISTEM

Postojeći kablovski distribicioni 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 ovlaštenih 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	78
5.2.	OPŠTI URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI	79
5.3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - STANOVANJE MALE GUSTINE	81
5.3.1.	Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednoporodičnim stanovanjem	81
5.3.2.	Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – stanovanje manje gustine spratnosti sa ekskluzivnim rezidencijalnim stanovanjem	82
5.3.3.	Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem	83
5.4.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA -STANOVANJE VEĆE GUSTINE (SV)	84
5.5.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKTA MEŠOVITE NAMENE – SPECIFIČNI USLOVI	85
5.5.1	Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene u zoni srednje gustine – specifični uslovi	85
5.5.2	Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta mešovite namene u zoni visoke gustine – specifični uslovi	85
5.6.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA POSLOVNIH I KOMERCIJALNIH DJELATNOSTI	86
5.7.	USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA	86
5.8.	USLOVI ZA KONZERVATORSKU RESTAURACIJU OBJEKATA U STATUSU ZAŠTIĆENIH NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE	87
5.9.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU VIŠESPRATNE GARAŽE	87
5.9.1.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU PEŠAČKOG TUNELA	87
5.10.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOMUNALNIH SERVISA I INFRASTRUKTURNE POVRŠINE	87
5.11 .	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA I PRIHVATLJIV NIVO SEIZMIČKOG RIZIKA	87
5.12.	USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE	88
5.13.	USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA	89



5.14. USLOVI ZA ODNOŠENJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA

89

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 manje 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)
 - Vile
4. 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
5. Površine za komunalne objekte i infrastrukturu
 - Servisi elektrodistribucije
 - Trafostanice
 - Crpne stanice
 - Uslužni servisi
 - Proizvodni servisi
 - Vatrogasci

*kategorija turističkih funkcija je izvršena na osnovu „Pravilnika o klasifikaciji minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ (Sl.list RCG, br. 23/2005)

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 „Regulaciono rešenje“ i list „Nivelaciono rešenje“ i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrednosti kojke se ne mogu 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“.

Na urbanističkim parcelama namenjenim 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 – suseda ili sigurnost susednih zgrada.

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući.

Gabariti planiranih objekata određivaće 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“ i „Nivelaciono rešenje“.

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 deo objekta 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 parkinzima ili 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 ² prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	80m ² 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 ² neto etažne površine
decije ustanove i škole	125m ² bruto površine
bioskopi, dvorane	20 stolica
bolnice	6 bolesničkih postelja
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni	15 gledalaca

STANOVANJE

NAMENA	1 PARKING MESTO
stambeni objekti	80m ² 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 predviđenim 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 obezbijeđen 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 ("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. 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 18-23%.
- 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 300m²

Najmanja dozvoljena građevinska površina iznosi 80m²

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, 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 MALE (GUSTINE) SPRATNOSTI

U namjeni stanovanje manje gustine određene su zone za novu izgradnju na pretežno neizgrađenom zemljištu, tako da je ova namjena podjeljena na dva tipa:

- stanovanje manje gustine - jednorodnično stanovanje
- stanovanje manje gustine - ekskluzivno rezidencijalno stanovanje
- stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje – višeporodično stanovanje

5.3.1. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednorodničnim stanovanjem

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednorodničnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 1 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje 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,
- maksimalna preporučena 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 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

a) slobodnostojeći objekti:

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m²,

b) jednostrano uzidani objekti (dvojni objekti):

- površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 1200 m²
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 60 m²,

c) dvostrano uzidani objekti (u nizu):

- površina urbanističke parcele za jednu jedinicu iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 500 m²
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 8 m,
- maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja, najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 50 m²
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 10 m
- nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično
- nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz,
- jedna stambena jedinica (objekat) je jedan stan, odnosno apartman

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. 1,5 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 3 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
- 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 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona 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

- 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 (osim za objekte u nizu koji 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 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 i sl.) .
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23%.



- 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

Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu.

Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanim 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.

5.3.2. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje gustine sa ekskluzivnim rezidencijalnim stanovanjem

U namjeni stanovanje manje gustine u rezidencijalnoj zoni planirane su zgrade visokog standarda stanovanja - vile sa kvalitetnim vizurama i prirodnim položajem terena. Funcionalna stambena jedinica obuhvata jednoporođično stanovanje sa pratećim sadržajima i objektima neophodnim funkcionisanje ovakvog tipa stanovanja.

Objekti u ekskluzivnoj rezidencijalnoj zoni su slobodnostojeći. Dio vile može se koristiti kao poslovni prostor, ali su isključeni sadržaj i trgovine, servisa, zanatstvo i proizvodnje. Predviđeni sadržaj i u funkciji rezidencijalnog stanovanja mogu se organizovati i u više slobodnostojećih objekata.

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 preporučena 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 *Tabeli : Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.*

Urbanistička parcela

- Minimalna površina urbanističke parcele iznosi 800 m², a maksimalno 2000 m²,
- Bazen ne ulazi u izgrađenost parcele, kao ni tenis igrališta i terase na terenu.

Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta .
- Udaljenost objekta od granice urbanističke parcele iznosi do 4 metra,

U navedene etaže su ušle sve korisničke nadzemne etaže. Poslednja 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 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

- 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
- Za uređenje urbanističke parcele obavezno je idejno rješenje kao prilog zahtjeva za izdavanje rješenja o lokaciji.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat (ili kompleks objekata) ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- 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

Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu.

Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju ogradom čiji je zidani dio maksimalne visine 1,50 m (računajući od kote trotoara).
- 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.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.



5.3.3. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 4 do 8, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje 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,
- maksimalna preporučena 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 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

- za slobodnostojeće objekte - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m²,
- za jednostrano uzidane objekte (dvojni objekti) - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m²,
- maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 10 m, ili dvostruku visinu objekata računato od vijenca do najniže tačke konačno nivelisanog i uređenog terena
- nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično
- nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz,
- jedna stambena jedinica (objekat) je jedan stan

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. 1,5 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 3 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
- 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. Poslednja 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 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona 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

- 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 (osim za objekte u nizu koji 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 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 i sl.)
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23%.
- 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

Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu.

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 ko te 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)

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 m²
- površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi minimalno 500 m²
- najmanja dozvoljena izgrađena površina jednog objekta na jednoj parceli iznosi 200 m²,
- 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 obježbjeđenje 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. 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 izrađeni 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 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 m²/stan (minimalno 100-150 m²)
- Na parceli - kompleksu se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog 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 18-23%.
- 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 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.



5.5. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE (SMN)

U zonama mješovite namene 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).

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 m²
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 11 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m²,

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 računavaju 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 objekata 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 m²
- površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi minimalno 500 m²
- najmanja dozvoljena izgrađena površina jednog objekta na jednoj parceli iznosi 200 m²,
- 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 računavaju se u ukupnu BRGP.

Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mesta obezbjediti 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.

Komercijalne zone prema razmještaju komercijalno-poslovnog prostora i mogu biti:

- linearne - kada je duž ulice 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 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 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.
- 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 suteranu 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

Potreban broj garažnih mjesta (GM) obezbjediti u podrumskoj etaži objekta, prema normativu:

Namjena Potreban broj GM

ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI

1 GM/75 m2 bruto površine

UGOSTITELJSKI SADRŽAJI

1 GM/4 stolice

TRGOVINSKI SADRŽAJI

1 GM/75 m2 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 ograde, 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 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 turizam mogu biti različitih oblika od slobodnostojećih objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova.

Oblik i veličina gabarita turističkih objekata 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 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 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 15 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 200 m²

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 suterenu 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 proglašanih i registrovanih 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

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 prilogima 9.0 Regulaciono rešenje i 8.0 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.

5.9.1. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU PEŠAČKOG TUNELA

Posebnu potcelinu predstavljaju autonomne zone hotelskih kompleksa na istočnom delu područja Plana. Kompleks hotela Rivijere prostorno i sadržajno korespondiraju sa prostorom rive, plaže i zone „Malo brdo“ predstavljajući 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 zelenih površina uključujući i šumu „Malo brdo“.

Planom je omogućeno formiranje pešačkog tunela u zaledju hotela Rivijera. Obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

Trasa tunela ide kroz Malo brdo i povezaće hotel Rivijeru sa novom plažom hotela. Predviđen je porečni presek 10-15m².

Na kraju tunela predviđena je izgradnja vinoteke i magacina kao i pomoćnih prostorija namenjenih za inventar plaže.

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 objekata 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,

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 mrežu 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 slijeganja,

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 evakuisati 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 eventualna nagla slijeganja objekta.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.

5.12. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO 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 koji podrazumeva:

fiFormiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou

Usklađivanje delova u celinu

Komponovanje arhitektonskih objekata i celine

1.0. Formiranje siluete naselja - 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.

Kada se ambijent gleda po svojoj osi linearno – podužng pravca u silueti i slici grada potrebno je istaći formama i veličinama dve 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 omogućiti sagledivost prostora i objekata u njemu, da otvara vizure ka moru i pojedinim objektima, i da istakne „geometriju“ uređenosti prostora.

Izgrađeni ambijent treba da budue 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 „korpora“

- Prvi tradicionalni uslov skladne arhitekture je usklađivanje objekta sa tlom na kom će se postaviti. Uloga ovog „korpora“ 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 smeštaju 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 Petrovac - 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 m²,
- 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	91
6.2. SMERNICE PEJZAŽNOG OBLIKOVANJA	92
6.2.1. OPŠTE SMERNICE UREĐIVANJA I OBLIKOVANJA OTVORENIH I REKREATIVNIH PROSTORA	92
6.2.2. INTEGRISANI SPORTSKO-REKREATIVNI I ZELENİ PROSTORI	92
6.2.3. POVEZUJUĆI SPORTSKO-REKREATIVNI I ZELENİ PROSTORI	93
6.2.4. PROSTORNI USLOVI ZA LETNJE SPORTSKE REKREATIVNE SADRŽAJE	93
6.3. SMERNICE ZA RAZVOJ CENTRALNIH I KOMERCIJALNIH AKTIVNOSTI	93
6.3.1. NAČINI ORGANIZACIJE KOMERCIJALNIH CENTARA I AKTIVNOSTI	93
6.3.2. PROSTORNI USLOVI ZA CENTRALNE I KOMERCIJALNE AKTIVNOSTI	94
6.4. SMERNICE URBANISTIČKOG OBLIKOVANJA	95
6.4.1. FORMIRANJE PROGRAMA SADRŽAJA	95
6.4.2. PRAVILA REGULACIJE OBLIKOVANJA URBANISTIČKIH SKLOPOVA	96
6.4.3. PRAVILA NIVELACIJE URBANISTIČKIH OBLIKOVANJA	97
6.5. SMERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA	97
6.5.1. OSNOVNA POLAZIŠTA	97
6.5.2. ELEMENTI OBLIKOVANJA I MATERIJALIZACIJA	98
6.6. SMERNICE ZA RAZVOJ SAOBRAĆAJA	98
6.6.1. OSNOVNI SAOBRAĆAJNI PRIORITETI ZA REŠAVANJE U FUNKCIJI PRINCIPA ODRŽIVOG RAZVOJA	98
6.6.2. UNAPREĐENJE STANDARDA U SAOBRAĆAJNOM DOMENU	98

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 Petrovca;
- 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.

Uređenje i zaštita prostora

Zaštita prostora i životne sredine na području Detaljnog urbanističkog plana Petrovca, 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 povredivog 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 površinskih i podzemnih 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 Petrovca pri realizaciji planiranih namena (blokova i pojedinačnih objekata);
- Otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja;
- Mera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja.

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 morskoj 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 prosotoru 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 Petrovca sprovodiće se kao integralni deo strategije, uslova i mreže monitorniga 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;

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;
- 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 sa Planom mera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta;
- Obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa zabranom otvaranja vegetacijskog sklopa.

Zaštita osetljivih ekosistema, biodiverziteta, flore, faune i pejzažnih vrednosti

Planirana namena prostora maksimalno je vrednovala prirodne karakteristike, kulturno nasleđe i pejzažne vrednosti područja centralnog dela Petrovca.

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:

- 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.

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 vršice 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.

6.2. SMERNICE PEJZAŽNOG OBLIKOVANJA

6.2.1 OPŠTE SMERNICE UREĐIVANJA I OBLIKOVANJA OTVORENIH I REKREATIVNIH PROSTORA

Samostalni sportsko rekreativni i zeleni prostori

• Parkovi

Parkovi se primarno koriste za odmor, šetnju, zabavu i igru. Uređuju se u zavisnosti od vrste, značaja i gravitacionog područja.

1) 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 opreмати standardnom infrastrukturom i sistemom za navodnjavanje

2) 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 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. 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.

• Povezujući sportsko-rekreativni prostori

Postojeće drvoreda treba zadržati uz postepenu zamenu prestarelih i suvih stabala. Uraditi popis drvoreda u gradu i studiju mogućnosti lociranja novih drvoreda. Proširiti mrežu drvoreda gde god je moguće. U ulicama definisanom planom kao i u glavnim trgovačkim ulicama sa širinom trotoara većom od 4m obavezno podizati drvoreda. 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 ulica, a rastojanja između sadnica prilagoditi vrsti drveća i drvoredu u stanišnim uslovima. Sagledati mogućnost sađenja u jednosmernim ulicama, 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 zbog ograničenja nije moguće organizovati drvored (žardinjere, puzavice,,)

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. 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
- *Postojeća šuma u zoni „Malo brdo“* u istočnom delu područja plana Petrovac centar je neiskorišćen potencijal područja, a može postati jedna od atraktivnih lokacija minimalnim intervencijama na terenu koje podrazumevaju uređenje prostora i unapređenje uvođenjem urbanog mobilijara i formiranjem novih pešačkih koridora zadržavajući sklad prirodnog ambijenta. Tako se stvaraju uslovi za korišćenje prostora u rekreativne svrhe, kao i mikroambijenata: zelene oaze, vidikovca, izletišta..
- *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 retnzije 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, retnzije i podizanje parkova. Zelene koridore treba opremiti standardnom infrastrukturom i, prema potrebi, sistemom za navodnjavanje.
- **Drvoređi:** Postojeće drvoređe treba zadržati uz postepenu zamenu prestarelih i suvih stabala. Uraditi popis drvoređa u gradu i studiju mogućnosti lociranja novih drvoređa. Proširiti mrežu drvoređa 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 drvoređe. Kod primarnih saobraćajnica su obavezni dvostruki drvoređi. Pri rekonstrukciji ulica obavezna je realizacija novih drvoređa 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 drvoređu i stanišnim uslovima. Sagledati mogućnosti sadnje u jednosmernim, pešačkim ulicama i zonama. Dozvoljeni radovi u postojećim drvoređima 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 drvoređ (žardinjere, puzavice...)

6.2.4. 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;
- bočanje 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 Petrovcu, primenjen je princip složenog kombinovanja aktivnosti. (vidi tabelu 1)

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 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 tržišni 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 predstavljaju turističko-smeštajne kapacitete u vidu hotelskih i apartmanskih kapaciteta. 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.

Naseljski i lokalni opšti centri: Po pravilu, to su poslovno-trgovačke ulice sa velikom gustom poslovnog prostora preko 10 m²/m¹ 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 Petrovcu oblikovno završiti i sadržajno dopuniti savremenim uslugama koje zadovoljavaju potrebe gradskog stanovništva u funkciji slobodnog vremena, zabave, sporta i rekreacije. Oblikovanje ovih centara uskladiti 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	karakter kretanja	potrebe	struktura planiranih sadržaja
Opšti centri	Gradski do 100000 st. 0.30 < K > 0.	G OP	u razvoju	Pešački	40% vanperiod. 40% periodičnih 20% svakodnevnih	Uprava (opštinska, javna preduz, organiz., udruženja,...) Kultura (multimed., scena, biblioteka, galer...) Obrazovanje (srednja, viša škola)
				Kombinov		

	50 0.10 < K > 0. 30					Poslovanje (banka, pošta, preduzeća, agencije,...) Trgovina (male-velike, spec., pijaca) Usluge (zanati, agencije...) Ugostiteljstvo (restor, kafei, hotel, ...) Zdravstvo (zdravstv. centar, ordinacije, apoteke,...) Soc. zaštita (stari, hrdnikipirani, ranjive grupe...) Sport, rekreacija (sportski centar, zatvor. i otvorena igrališta, mali centri,...)
	Naseljski Do 100000 st. 0.10 < K > 0. 30	N Op	u razvoju planirani	Kolski Pešački uz ulicu	60% periodičnih 20% vanperiod. 20% svakodnevn.	Trgovina (male-velike, spec...) Usluge (zanati, agencije,...) Ugostiteljstvo (rest, kafei...) Poslovanje (banka, pošta, agencije,...) Obrazovanje (privatne spec. škole) Kultura (biblioteka, galer, igraonice, klubovi...) Zdravstvo (ordinacije, apoteke,...) Sport, rekreacija (mali rekr. centri,...) Društvo (organiz., udruž, NVO...)
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

6.3.2 PROSTORNI USLOVI ZA CENTRALNE I KOMERCIJALNE AKTIVNOSTI

Prostorni uslovi za stepen zauzetosti (Z): Parcela sa komercijalnim delatnostima može biti izgrađena i 60% 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) kalkanane 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 ²
trgovina	50 m ² prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	60 m ² neto etažne površine
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa četiri stolice
hoteli	2-10 kreveta zavisno od kategorije
šoping molovi, hiper-marketi	50 m ² 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 centralih 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)	3.80	2.0
Stepen zauzetosti (Z)	60% (izuzetno 75%)	60%
Visina slemena (spratnost)	22m (P+ 5)	22 m (P+ 5)
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)	2,85	2
Stepen zauzetosti (Z)	60%	50%
Visina slemena (spratnost)	22m (P+ 5)	15m (P+ 3)
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

6.4. SMERNICE URBANISTIČKOG OBLIKOVANJA

Cilj smernica za urbanističko oblikovanje je da formulišu način, postupak i pravila formiranja urbanističkih sklopova, a sve po 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,
- 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 struktuirana 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 :

- jednorodno stanovanje
- jednorodno stanovanje sa delatnostima usluga i trgovine u prizemlju objekata
- jednorodno 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

DEČJA 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-kafeji
- 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-kafei
- pansionski smeštaj
- hotelski smeštaj
- apartmanski smeštaj

UREĐENI OTVORENI PROSTORI :

- trg
- skver
- pjaceta
- otvorena scena
- riva
- park šuma

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.

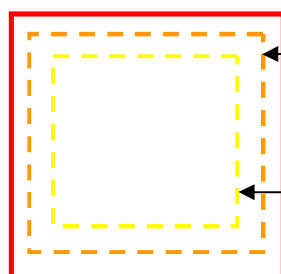
Kombinacijom navedenih mogućnosti formiranja programa, skala i broj mogućih budućih programa se povećava što stvara uslove da se do konačnog programa dođe kroz ostvarenja različitih interesa uz učešće svih relevantnih i zainteresovanih aktera i građana, investitora, stručnjaka, upravnih i komunalnih službi.

6.4.2. 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,...itd.

III nivo: Unutrašnja regulacija – definisana regulacijom na nivou parcele. Na nivou parcele predviđeno je više vrsta regulacije:

§ Građevinska bočna regulacija prema susedu:

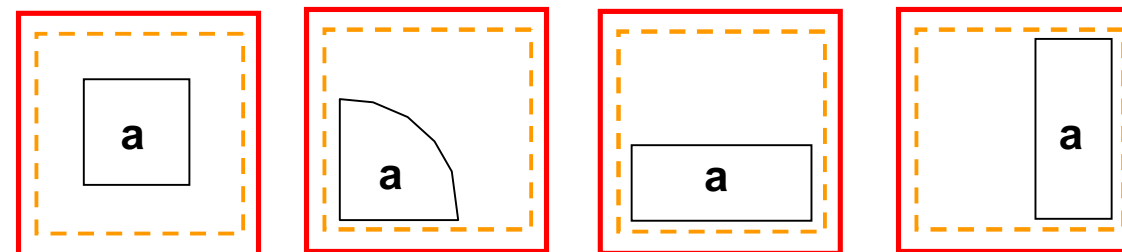
- objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora
- mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija
- mogu da se grade na udaljenju 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.

Princip „oblikovanja“ unutrašnjeg prostora se zasniva samo na kodeksu da je veličina minimalnih neizgrađenih površina obavezujuća za realizaciju, a oblik i pozicija iste slobodne površine 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)
- iznad suterenskog prostora kao „gornje dvorište“
- 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



U otvorene uređene površine uračunavaju se obavezno prethodna tri slučaja (nad zenljom, 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 samostalnog objekta je, u odnosu na zone građenja, definisana kroz poziciju i „okvirnu veličinu“, što znači:

- da je položaj jasno definisan i da je nepromenljiv;
- da je planski definisana zona po svojoj veličini data kao preporuka i da se ona može prilagođavati konkretnim programima;
- da je forma – oblik 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.

6.4.3. Pravila nivelacije urbanističkog 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
 - spratnost je u pojedinim blokovima precizno određena do nivoa svakog objekta

II stepen delimične determinisanosti (odnosno delimične otvorenosti) je sproveden kod „dimenzionisanja“ sledećih nivoa urbanih sistema:

1. Spratnost je „maksimalna“ (najveća moguća spratnost) , ali je omogućeno da se gradi i manja spratnost ako se to opravda funkcionalnim i eventualno estetskim razlozima
2. Indeksi izgradjenosti i zauzetosti su takodje „maksimizirani“ u okviru kojih budući graditelji mogu da grade. Mogu da grade manje kapacitete ali veće ne.
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 ili podruma

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 (kada je neophodan dogovor sa susedom) 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 više u podizanju atraktivnosti ukupne scene Petrovca.

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 primenjivanih 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 Petrovca.

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 puko kopiranje 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, sugeriraju 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 i :

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte)
- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenta
- 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 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. 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. Sugeriraju 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. kretanje u centru grada
2. parkiranje
3. brza i bezbedna prohodnost glavnim gradskim saobraćajnicama
4. omogućavanje bezbednog pešačkog i biciklističkog saobraćaja
5. poboljšanje kvaliteta profila ulične mreže u funkciji svih vidova saobraćaja u ekološkom smislu
6. sistemska edukacija građana i destimulativne mere u mirujućem saobraćaju

6.6.2. Unapređenje standarda u saobraćajnom domenu

1.0. 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).

2.0. 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.

3.0. 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.

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.

4.0. 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.

5.0. 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 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.

6.0. 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