



SKUPŠTINA OPŠTINE  
BUDVA

IZMENE I DOPUNE  
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN  
**BUDVA CENTRA**



TEKSTUALNI DEO

DEL PROJEKT d.o.o. Budva



ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU





JUL 2011

## IZMENE I DOPUNE DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA „BUDVA - CENTAR“

### АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ

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



АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ  
УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ  
ИСТРАЖИВАЧКО ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР

### DEKAN:

Prof. dr Vladimir Mako

### RUKOVODILAC:

Prof. dr Miodrag Ralević

JUL 2011

**NARUČIOCI:**

Skupština Opštine Budva  
Predsednik Opštine: Lazar Rađenović

**Direktor agencije za prostorno planiranje:**  
Milena Marović

**IZRADILI:**

DEL PROJEKT d.o.o. Budva

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

**RUKOVODILAC:**

prof. dr Miodrag Ralević

**KOORDINATOR:**

Dejana Šavija

doc. mr Jelena Živković,  
doc. mr Ksenija Lalović,  
doc. mr Aleksandra Đukić,  
doc. dr Aleksandra Stupar,  
doc. Zoran Đukanović,  
Danijela Mišković,  
Miša Jović,  
Bojana Despotović,  
Uroš Radosavljević,  
Evica Rajić,  
Mirjana Ristić,  
Sanja Simeunčević,  
Aleksandar Ranković,  
Olivera Grk,  
Anđelija Pavlović,  
Vuk Lukić,  
Katarina Joksimović,  
Ivana Obradović,  
Vesna Mitreski,  
Nenad Mihajlović,  
Jelena Buđevac,  
Milica Jeremić,  
Aleksandra Ivetić,  
Sonja Lapčević

CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Broj: 001- 372/1  
Budva, 12.02.2010.god.

Na osnovu člana 31., čl. 53. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, broj 51/08) i člana 63. stav 1. tačka 14. Statuta Opštine Budva (»Službeni list Opštine Budva«, broj 4/05), predsjednik Opštine Budva, donosi

### O D L U K U

**o izmjeni Odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Budva - Centar“**

#### Član 1.

U Odluci o izradi **Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Budva - Centar“** br. 001-3665/1 od 02.12.2009.god. **Član 2.** mijenja se tako što se na kraju istog briše tačka i dodaju riječi: „**Blok 5, (urbanističke parcele br. 5.1 i 5.2,** odnosno katastarske parcele br. 2453 i 2454 KO Budva“, **Blok 10B, (urbanistička parcela br. 10.2,** odnosno pripadajući djelovi tj. katastarske parcele br. 2373, 2375, 2389/1, 2389/2, 2389/3, 2388/1, 2384/3, 2384/1, 2383/2 i 2874/2 ), **Blok 10C, (urbanistička parcela br. 10.3,** odnosno pripadajući djelovi tj. katastarske parcele br. 2208/2, 2378/1, 2378/2, 2381/1, 2381/3, 2381/4, 2374/1, 2384/2, 2379, 2376, 2380 i 2382), **Blok 1, (urbanističke parcele br. 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.14, 1.15 i 1.16,** odnosno pripadajući djelovi tj. katastarske parcele br.2468, 2469, 2470, 2472, 2473, 2474, 2475, 2464, 2465, 2466, 2467, 2461, 2462, 2460, 2455, 2458, 2459, 2456 i 3099/5) kao i lokacije na kojima su uočene nepravilnosti u postupku sprovođenja DUP-a. .

#### Član 2.

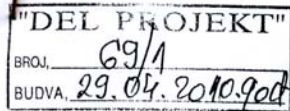
U smislu izmjena sadržanih u ovoj Odluci, mijenja se i Programski zadatak br. 001- 3665/2 od 02.12.2009.god. za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Budva - Centar“ i Odluka o nepristupanju izradi Strateške procjene uticaja na životnu sredinu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Budva – Centar“.

#### Član 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u »Službenom listu CG« - opštinski propisi, objaviće se i u »Službenom listu Opštine Budva«, jednom dnevnom štampanom mediju koji se distribuira na teritoriji Crne Gore kao i na sajtu opštine Budva

**P R E D S J E D N I K**

**Rajko Kuljača**



**UGOVOR O SARADNJI NA IZRADI  
IZMJENA I DOPUNA DUP-a „BUDVA – CENTAR“**

УНИВЕРЗИТЕТ У БЕОГРАДУ  
АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ  
Бр. 1038/1  
31 MAY 2010

Zaključili su Aprila 2010. Godine

1. „DEL PROJEKT“ d.o.o., Budva, Trg Sunca br. 2, koga zastupa Delečić Senka, u daljem tekstu naručilac sa jedne strane

2. „ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU“ Beograd, u daljem tekstu izvođač sa druge strane.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da je „DEL PROJEKT“ d.o.o., Budva, Trg Sunca br. 2, izabran za obrađivača Izmjena i dopuna DUP-a „Budva-Centar“, a na osnovu Ugovora o izradi br. 001-1182/1 od 29.04.2010. godine.

„DEL PROJEKT“ d.o.o., Budva posjeduje stručna, kadrovska, tehnička i sva druga potrebna znanja i vještine za izradu urbanističkih planova u svemu u skladu sa članom 35. i 36. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. List CG br. 51/2008).

„DEL PROJEKT“ d.o.o., Budva sa jedne strane i „ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU“, Beograd na zahtjev SO Budva a u cilju unapređenja međusobnih poslovnih odnosa i sprovođenja daljih aktivnosti vezanih za izradu detaljnih urbanističkih planova na teritoriji SO Budva, javila se potreba da svoju poslovnu saradnju kroz odgovarajući Ugovor regulišu i urede na sljedeći način:

**Član 1.**

Predmet ovog Ugovora jeste uređenje međusobnih prava i obaveza ugovarača a vezano za postupak izrade Izmjena i dopuna DUP-a „Budva-Centar“.

**Član 2.**

Obaveza izvođača jeste da u skladu sa članom 28. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. List 51/2008) izradi Izmjene i dopune DUP-a „Budva-Centar“, a na osnovu Programskog zadatka utvrđenog od strane SO Budva i prijedloga naručioca u skladu sa njim, i da isti implementira u plan. Izvođač je obavezan da u skladu sa svojim referentnim znanjima i mogućnostima u svemu poštujući pozitivnopravne propise, standarde i normative za ovu vrstu poslova izradi u ostavljenom mu roku predmetnim Izmjenama i dopunama DUP-a „Budva-Centar“.

**Član 3.**

SO Budva će ukupan iznos za predmetni plan u cjelosti uplatiti na žiro račun Izvođača plana, tj. „ARHITEKTONSKOG FAKULTETA UNIVERZITETA U BEOGRADU“-Beograd.

0686

**Član 4.**

U slučaju neispunjenja ugovornih obaveza svaka ugovorna strana ima pravo raskida ugovora i naknadu štete u skladu sa Zakonom o obligacionim odnosima. Sve sporne situacije ugovarači će nastojati da riješe sporazumno, a ukoliko to nije moguće ugovaraju nadležnost suda u Podgorici. Na sve što nije regulisano ovim Ugovorom primjenjivaće se odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, Zakona o obligacionim odnosima, kao i drugih zakona koji regulišu ovu materiju.

**Član 5.**

Predmetni Ugovor je izraz slobodne volje ugovarača, isti su ga pročitali, u cijelosti razumjeli i u znak saglasnosti svojih volja potpisuju ga u 4 (četiri) istovjetna primjerka.

Izvođač  
„ARHITEKTONSKI FAKULTET  
UNIVERZITETA U BEOGRADU“,  
Beograd

Dekan: prof.dr. Vladimir Mako

Naručilac

„DEL PROJEKT“ d.o.o. Budva  
Delečić Senka, dipl. ing. arh.

Republika Crna Gora  
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE  
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA  
Broj: 05-5168/05-1  
Podgorica, 08.12.2005. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Delečić Senke, dipl.ing.arh., iz Budve, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

#### RJEŠENJE

Utvrđuje se da Delečić Senka, dipl.ing.arh. iz Budve, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanoj će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

#### Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-5168/05 od 05.12.2005. godine i priloženu dokumentaciju podnijetu od strane Delečić Senke, dipl.ing.arh., iz Budve, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu-diplomirani inženjer arhitekture.
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

POMOĆNIK MINISTRA  
Maja Velimirović Petrović



Republika Crna Gora  
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE  
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA  
Broj: 05-5168/05-3  
Podgorica, 12.09.2006.godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na osnovu člana 213 stav 2 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

#### ZAKLJUČAK

U rješenju br. 05-5168/05-1 od 08.12.2005.godine, ispravljaju se sljedeće greške:

- u uvodu rješenja: «planera»
- u dispozitivu rješenja u stavu 1 : «planera»
- u obrazloženju rješenja u stavu 1: «planera», a u alineji 3 istog stava: «izradi», tako što treba da glasi:
  - u uvodu rješenja: «odgovornog planera»
  - u dispozitivu rješenja u stavu 1 «odgovornog planera»
  - u obrazloženju rješenja u stavu 1: «odgovornog planera», a u alineji 3 istog stava: «rukovođenju izradom»

Ova ispravka ima pravno dejstvo od dana od kojeg pravno dejstvo ima navedeno rješenje.

#### Obrazloženje

Ovo ministarstvo je donijelo rješenje br. 05-5168/05-1 od 08.12.2005. godine, kojim je utvrđeno da Delečić Senka, dipl.ing.arh. iz Budve, ispunjava Zakonom propisane uslove za planera, za izradu planskih dokumenata. U rješenju je napravljena greška, pa je istu, u smislu člana 213 stav 1 Zakona o opštem upravnom postupku trebalo ispraviti, sa pravnim dejstvom od dana od koga proizvodi pravno dejstvo rješenje koje se ispravlja.

Protiv ovog zaključka može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

POMOĆNIK MINISTRA  
Maja Velimirović Petrović



Republika Crna Gora  
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE  
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA  
Broj: 05-5168/05-2  
Podgorica, 08.12.2005. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev „Del Projekt“ D.O.O. iz Budve, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije, na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

#### RJEŠENJE

Utvrđuje se da „Del Projekt“ D.O.O. iz Budve, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za izradu studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije.

Po pravosnažnosti ovog rješenja podnosiocu zahtjeva će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

#### Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 05-5168/05 od 05.12.2005. godine i priložene dokumentacije podnijete od strane „Del Projekt“ D.O.O. iz Budve, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu navedenih planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da:

- „Del Projekt“ D.O.O. iz Budve, posjeduje potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici, za obavljanje poslova izrade planskih dokumenata, registarski broj 5-0264903/002.

- ima zaposlenog odgovornog planera, koji ispunjava Zakonom propisane uslove za rukovođenje izradom planskog dokumenta,

- ima zaposlenog planera koji ispunjava Zakonom propisane uslove za izradu planskog dokumenta.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

POMOĆNIK MINISTRA  
Maja Velimirović Petrović





Republika Crna Gora

## OBAVJEŠTENJE O NASTAVKU REGISTRACIJE

### DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

Registarski broj **5 - 0264903 / 006**

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

#### DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE, PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I USLUGE "DEL PROJEKT"- BUDVA

produžilo registraciju dana 02.02.2010 u 14:00 sati, u skladu sa odredbama Zakona  
o privrednim društvima (Sl. list RCG br.6/02).

Obaveza sledećeg produženja je na da 02.02.2011 u skladu sa čl. 86. st. 8 i 9 Zakona o  
privrednim društvima.



REGISTRATOR

*Dejan Terzić*  
DEJAN TERZIC



CENTRALNI REGISTAR  
Privrednog suda u Podgorici



Republika Crna Gora

## POTVRDA O REGISTRACIJI PROMJENE PODATAKA

### DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

Registarski broj **5 - 0264903 / 002**

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

#### DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE, PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I USLUGE "DEL PROJEKT"- BUDVA

registrovalo promjenu podataka dana 05.12.2005 u 12:00 sati, u skladu sa odredbama  
Zakona o privrednim društvima (Sl. list RCG br.6/02), kao

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

Izdato u Centralnom registru Privrednog suda u Podgorici, dana 05.12.2005

  
CENTRALNI REGISTAR  
Privrednog suda u Podgorici



Podaci o registraciji društva

Registarski broj: **5 - 0264903 / 002**

Datum registracije promjene: 05.12.2005  
Sjedište uprave društva: DOSITEJEVA S-57 BUDVA  
Adresa za prijem službene pošte: DOSITEJEVA S-57 BUDVA  
Šifra djelatnosti: 74202 Projektovanje grad. i drugih objekata  
Datum donošenja osnivačkog akta: 12.09.2005 Datum promjena akta: 02.12.2005  
Datum donošenja Statuta: 12.09.2005 Datum promjena Statuta: 02.12.2005

Lica u društvu:

Svojstvo: <b>Osnivač</b> Ovlašćenje: <i>do visine osnivačkog uloga</i> Ime i prezime: <u>SENKA DELETIĆ</u> Adresa: <u>DOSITEJEVA S-57 BUDVA</u> Matični broj ili br. pasoša: <u>2910950237051</u>
Svojstvo: <b>Izvršni direktor</b> Ime i prezime: <u>SENKA DELETIĆ</u> Adresa: <u>DOSITEJEVA S-57 BUDVA</u> Matični broj ili br. pasoša: <u>2910950237051</u>
Svojstvo: <b>Ovlašćeni zastupnik</b> Ovlašćenje: <i>pojedinačno</i> Ime i prezime: <u>SENKA DELETIĆ</u> Adresa: <u>DOSITEJEVA S-57 BUDVA</u> Matični broj ili br. pasoša: <u>2910950237051</u>

M.P.



PRAVNA POUKA: Ovaj akt je konačan. Protiv istog može se pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom RCG, u roku od 30 dana od dana prijema potvrde.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Миодраг Б. Ралевић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2406950710288

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0572 04



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.

У Београду,  
08. јануара 2004. године

Republika Crna Gora  
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE  
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA  
Broj: 05-725/06  
Podgorica, 02.03.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Prof.dr Miodraga B.Ralević, dipl.ing.arh., iz Beograda, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

## RJEŠENJE

Utvrđuje se da Prof.dr Miodrag B.Ralević, dipl.ing.arh., iz Beograda, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

Po pravosnažnosti ovog rješenja imenovanom će se od strane ovog ministarstva izdati licenca.

## Образложење

Uvidom u zahtjev broj 05-725/06 od 01.03.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Prof.dr Miodraga B.Ralević, dipl.ing.arh., iz Beograda, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

- posjeduje visoku stručnu spremu – diplomirani inženjer arhitekture,
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate na rukovođenju izradom više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Republike Crne Gore, u roku od 30 dana, od dana prijema rješenja.

ПОМОЋНИК МИНИСТРА  
Miroslav Velimirović Petrović



Посл. бр. I F1 106/07

TRGOVINSKI BEOGRADU суд у судија Tatjana Vlasisavljević

као судија појединац у судскорегистарској правној ствари предлагача **АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ**  
**UNIVERZITETA U BEOGRADU, Beograd Ul. Bulevar**  
**revolucije br. 73**

ради уписа **promene naziva i podataka od značaja za pravni promet**  
**koji se odnose na sedište subjekta upisa**

дана 04.04.2007.god. донео је

## РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев предлагача за упис у судски регистар и одређује се упис у судски регистар, у регистарски уложак бр. 5-161-00, података садржаних у прилозима уз пријаву бр. 1 који су саставни део овог решења.

Судија,  
**Tatjana Vlasisavljević, s.r.**  
 за тачност отписка overava:

Поука о правном леку: Против овог решења може се изјавити жалба, преко овог суда, **Višem trgovinsком** суду у **BEOGRADU** у року од 8 дана од дана достављања прелиса решења.

4. Препис решења

Фирма и седиште subjekta upisa	АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ Београд, Булевар револуције бр. 73/II			Прилог уз решење број	1
Број регистарског улошка регистарског суда и његово седиште		5-161-00, Трговински суд у Београду			
Датум уписа	Ознака и број решења	Број уписа	Назив суда		
04.04.2007.god.	I F1 106/07	5	T.S. Beograd		
1. Фирма и седиште subjekta upisa и његов матични број					
УНИВЕРЗИТЕТ У БЕОГРАДУ – АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ Београд, Булевар краља Александра бр. 73/II					
Матични број: 07032480 Број текућег рачуна: 840-1436666-34 ПИБ: 100252129					
2. Овлашћење subjekta upisa у правном промету					
Факултет је правно лице и има право да у правном промету закључује уговоре и предузима друге правне послове и правне радње у оквиру своје правне и пословне способности.					
3. Врста и обим одговорности за обавезе subjekta upisa у правном промету и врста и обим одговорности за обавезе других subjekata					
За преузете обавезе у правном промету Факултет одговара свим својим средствима којима располаже.					
4. Одговорност оснивача за обавезе subjekta upisa					
Оснивач одговара за обавезе Факултета у границама и под условима прописаним законом					
Судија, <b>Tatjana Vlasisavljević, s.r.</b> за тачност отписка overava:					4. Прилог уз препис решења
Следи наставак број:					
Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.					
ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 1					
Издавач: ЈП Службени лист СРЈ, Београд Ознака за поруџбину: Обр. бр. 161451					

			Прилог уз решење број	<b>2</b>
Број регистарског уписа регистарског суда и његово седиште		VIII.Fi.8354/99 3.3.2000 god. 5-161-00, Beograd		
Ред. број	Фирма, односно назив и седиште, ознака регистра и број регистарског уписа, матични број и број рачуна оснивача односно име и адреса, лични број и број личне карте оснивача и члана	Број и датум акта о оснивању	Датум приступања	
1	2		4	
1	Република Србија	V.M. Be. 308 21.06.1949.		
2				
3				
4				
5				
Уписани и уплаћени основни капитал, повећање, односно смањење основног капитала				

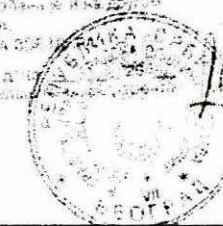



4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 2

Издавач: ЈП Службени лист СРЈ, Београд  
Ознака за поруџбину: Обр. бр. 161531 – 105/99

Ред. број	Укупан износ улога оснивача и члана	Броја и обим одговорности за обавезе субјекта уписа	Датум иступања
5	5	7	8
1			
2			
3			
4			
5			
Уписани и уплаћени основни капитал, повећање, односно смањење основног капитала			
<p>Потписује се од стране првог оснивача или члана који је наведен матичном књижици у којој се налази подаци о оснивачу и који се својом одговорношћу одговорно одговара за обавезе оснивача односно члана од <u>10</u> динара, издати у Београду примерку <u>34/99</u> од <u>21.06.1949.</u></p> <p>Бр. <u>34/99</u> у Београду, д. бр. <u>21.06.1949.</u></p>   <p>СУДИЈА <u>М. Сувија</u> Zanka Radic ЖАНИ</p>			

4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 2

Издавач: ЈП Службени лист СРЈ, Београд  
Ознака за поруџбину: Обр. бр. 161531 – 105/99

Посл. бр. XII.FI-163/06

Trgovinski суд у Beogradu судија Tatjana Vlajsavljević

као судија појединац у судскорегистарској правној ствари предлагача ARHITEKTONSKI FAKULTET

UNIVERZITETA U BEOGRADU, Beograd, Bulevar revolucije 73.

ради уписа proširenje delatnosti.

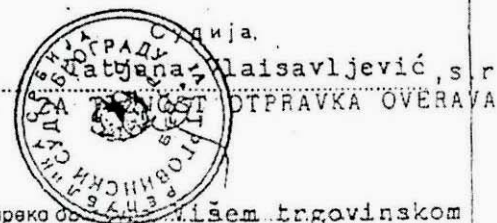
дана 30.06.2006.g. донео је

### РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев предлагача за упис у судски регистар и одређује се упис у судски регистар, у регистарски уложак

бр. 5-161-00 података садржаних у прилозима уз пријаву бр. 3

који су саставни део овог решења.



Поука о правном леку: Против овог решења може се изјавити жалба, преко одговорног лица у трговинском

суду у Beogradu у року од 8 дана од дана достављања преписа решења.

4. Препис решења

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ БРОЈ 3

Број регистарског уписа регистарског суда и његово седиште

5-161-00 Трговински суд у Београду

Датум уписа

Ознака и број решења

Број уписа

Назив суда

30.6.2006.

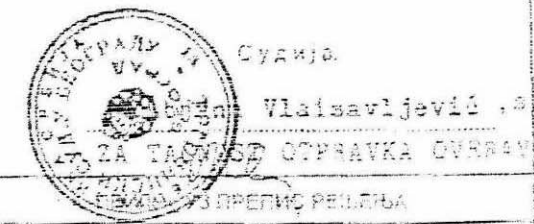
XII.FI-163/06

8

TS.BEOGRAD

1 Делатности, односно послови и послови спољнотрговинског промета субјекта уписа

- 80322 Технички факултет
- 73102 Истраживање и експериментални развој у техничко технолошким наукама
- 74201 Просторно планирање
- 74202 Пројектовање грађевинских објеката
- 74203 Инжењеринг
- 74204 Остале архитектонске и инжењерске активности и технички савети
- 74300 Техничко испитивање и анализа
- 92522 Заштита културних добара и других знаменитости
- 71330 Изнајмљивање канцеларијских машина и опреме укључујући и компјутера
- 72100 Пружање савета у вези са компјутерском опремом
- 72200 Израда компјутерских програма
- 72300 Обрада података
- 72400 Изградња базе података
- 72500 Одржавање и оправка канцеларијских, рачуних и рачунарских машина
- 74140 Консалтинг и менаџмент послови
- 92511 Делатност библиотеке
- 22110 Издавање књига и других публикација
- 22130 Издавање часописа и сличних периодичних издања
- 22150 Остала издавачка делатност
- 22220 Штампаре
- 52470 Трговина на мало књигама, новинама и писаћим материјалом
- 74112 Остали правни послови - активности вештака
- 74401 Приређивање сајмова
- 74402 Услуге реклама и пропаганде
- 80420 Образовање одраслих и остало образовање на другом месту непоменуто
- 55510 Каптине



Следи наставак броја:

Облашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија - прилог уз изворни решења и регистарски лист. ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 3

			Прилог уз решење број	<b>4</b>
--	--	--	-----------------------------	----------

Број регистарског улошка регистарског суда и његово седиште	5-161-00 T.S. Beograd		
--	-----------------------	--	--

Датум уписа	Ознака и број решења	Број уписа	Назив суда
17.09.2009.god.	I Fi 343/09	19	T.S. Beograd

1.	Имена лица овлашћених за заступање субјекта уписа и границе њихових овлашћења
----	---

ОСТАЈЕ:  
Декан Архитектонског факултета у Београду  
проф. др Владимир Мако, са неограниченим овлашћењима  
ЈМБГ 1110958710007

2.	Имена лица овлашћених за заступање субјекта уписа у обављању послова спољнотрговинског промета и границе њихових овлашћења
----	--

Следи наставак број:

Tatjana Vlastavici  
za tačnost обрада оверава  
4. Прилог уз решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 4

Издавач: ЈП Службени лист СРЈ, Београд  
Ознака за поруџбину: Обр. бр. 161551

Фирма и седиште субјекта уписа	УНИВЕРЗИТЕТ У БЕОГРАДУ – АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ Београд, Булевар краља Александра бр. 73/III
-----------------------------------	---

Број регистарског улошка регистарског суда и његово седиште	5-161-00
--	----------

ОВЕРЕНИ ПОТПИСИ ЛИЦА ОВЛАШЋЕНИХ ЗА ЗАСТУПАЊЕ

Ред. број	Презиме и име	Лични број	Својеручни потпис
1.	Мако Владимир	1110958710007	
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			

Потврђује се да су именовани својеручно потписали ову исправу. Истоветност именованих утврђена је на основу

Ред. број	Презиме и име	Број личне карте издате од, број пасоша и сл.
1.	Мако Владимир	000751341 ПУ ЗА ГРАД БЕОГРАД
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		

Такса за оверу од динара 4500 наплаћена и понижена на молби за оверу 2530

ГРАДСКА ОПШТИНА ПАПИЛУЛА  
(Назив суда, односно бр. и зб. оверу и седиште)



ОБРАЗАЦ (ОП) - Оверени потписи лица овлашћених за заступање

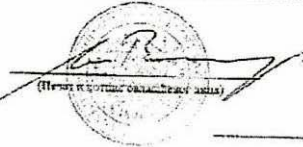

ОВЕРЕНИ ПОТПИСИ ЛИЦА  
ОВЛАШЋЕНИХ ЗА ЗАСТУПАЊЕ  
AG OFFSET  
Приводак OPTIMUM d.o.o.  
10 oktobra 5, Smed Potonja  
363-01



3. Име и презиме \_\_\_\_\_  
Лични (матични) број \_\_\_\_\_  
Место становања \_\_\_\_\_  
Адреса \_\_\_\_\_  
Начин потписивања: а) самостално б) колективно  
а) ограничено \_\_\_\_\_ б) неограничено \_\_\_\_\_  
(временски или по изјасу)  
Потпис \_\_\_\_\_

4. Име и презиме \_\_\_\_\_  
Лични (матични) број \_\_\_\_\_  
Место становања \_\_\_\_\_  
Адреса \_\_\_\_\_  
Начин потписивања: а) самостално б) колективно  
а) ограничено \_\_\_\_\_ б) неограничено \_\_\_\_\_  
(временски или по изјасу)  
Потпис \_\_\_\_\_

5. Име и презиме \_\_\_\_\_  
Лични (матични) број \_\_\_\_\_  
Место становања \_\_\_\_\_  
Адреса \_\_\_\_\_  
Начин потписивања: а) самостално б) колективно  
а) ограничено \_\_\_\_\_ б) неограничено \_\_\_\_\_  
(временски или по изјасу)  
Потпис \_\_\_\_\_

  
(Непотписивање овоме месту)  
  
у \_\_\_\_\_

5.2

23 OCT 2009



## SADRŽAJ

### UVODNI DEO

- 1) opis granice i površine obuhvaćenog prostora
- 2) planski period
- 3) obrazloženje za izradu planskog dokumenta
- 4) zakonski osnov
- 5) izvod iz programskog zadatka

### ANALITIČKI DEO

- 1) analize prirodnih karakteristika planskog područja
- 2) analize postojećeg stanja namjena i kapaciteta područja obuhvaćenog planom
- 3) analize postojećih fizičkih struktura, objekata infra i suprastrukture (sa podacima o izgrađenim objektima, uključujući i neformalne objekte, izgrađene suprotno zakonu ili važećem planu)
- 4) ekonomsko-demografske analize
- 5) analize postojeće planske, studijske i tehničke dokumentacije višeg reda, planskog i susjednih područja sa odgovarajućim izvodom
- 6) analize područja koja su zaštićena propisom o prirodnoj, kulturnoj baštini
- 7) analiza obaveza preuzetih međunarodnim ugovorima
- 8) sinteza prikazanog postojećeg stanja uređenja prostora sa evidentiranim determinantama prostornog razvoja, tabelarnim prikazom prostornih pokazatelja i pregledom problema, ograničenja i potencijala planskog područja

### OCJENE ISKAZANIH ZAHTJEVA I POTREBA KORISNIKA PROSTORA KOJI SU SASTAVNI DIO IZVEŠTAJA O STANJU UREĐENJA PROSTORA

### OPŠTI I POSEBNI CILJEVI

### PLANIRANO REŠENJE

- 1) obrazloženje planiranog prostornog modela (koncepta)
- 2) koncepcija korišćenja, uređenja i zaštite planskog područja
- 3) ekonomsko-tržišna demografska projekcija
- 4) opcije realizacije
- 5) mreže objekata supra i infrastrukture
- 6) podjela na planske jedinice i zone
- 7) uslovi u pogledu planiranih namjena

### URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

### SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

- 1) smjernice za dalju plansku razradu (oblici intervencija)
- 2) smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine
- 3) smjernice za zaštitu životne sredine
- 4) smjernice za zaštitu od interesa za odbranu zemlje
- 5) smjernice za spriječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća
- 6) smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije
- 7) urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata





## UVODNI DEO

- 1) opis granice i površinu obuhvaćenog prostora,
- 2) planski period,
- 3) obrazloženje za izradu planskog dokumenta,
- 4) zakonski osnov,
- 5) izvod iz programskog zadatka.



## 1) OPIS GRANICE I POVRŠINU OBUHVAĆENOG PROSTORA

### DUP Budva-centar ( 88,17 ha) :

- sa zapada : granicom katastarskih parcela 2657/2 i 2657/1 sa jedne i 2660/3 i 2660/1 KO Budva, sa druge strane;
- sa sjevera : Jadranskim putem Kotor-Bar;
- sa istoka : granicom katastarskih parcela 2917/2 i 2919 KO Budva;
- sa juga : Jadranskim more

## 2) PLANSKI PERIOD

Vrijeme za koje se donose Prostorni plan i GUP je 15 (petnaest) godina – od 2006. do 2020. godine, dok je taj rok za DUP Budva-centar i sve druge urbanističke planove i projekte određen u skladu sa Zakonom o planiranju i uređenju prostora na 5 (pet) godina.

## 3) OBRAZLOŽENJE ZA IZRADU PLANSKOG DOKUMENTA

Kompleksnost očekivanog urbanističkog rješenja sastoji se u potrebi da se uz kvalitetan socijalni život stalno nastanjenih ljudi, istovremeno obezbijedi i druga dimenzija privlačnosti koja će odgovarati povremenom boravku..., pri čemu treba sačuvati osnovne prostorne, istorijske i prirodne značajke mjesta. Očekuje se, isto tako, da se kroz programsko determinisanje projektnog zadatka za DUP Budva-Centar prepoznaju osnovni pravci evolucije ovoga naselja i utvrde principi čija primjena će regulisati njegovu transformaciju, uz poštovanje navedenih determinanti.

## 4) ZAKONSKI OSNOV

Skupština Opštine Budva je na osnovu Odluke o izradi Detaljnog Urbanističkog Plana Centra Budve (broj.D1-455/1 od 09. 02. 2006) pristupila izradi ovog planskog dokumenta.

Nakon obavljenog tendera (april-maj 2006.godine), izrada ovog dokumenta poverena je Arhitektonskom fakultetu iz Beograda kao obrađivaču i AG Infoplanu kao nosiocu izrade plana.

Detaljni urbanistički Plan Centra Budve je urađen na osnovu programskog zadatka za izradu DUP-a „BUDVA – CENTAR“ ( br. 001-539/1 od 15. 02. 2006. godine) u svemu prema „Zakonu o planiranju i uređenju prostora“ ( Sl. list RCG, br. 28/5 od 05.05. 2005.) i članovima 23, 26 i 57 i poglavlju zakona 2.Izrada i donošenje planskog dokumenta.

Na osnovu člana 45. Stav 1. tačka 4. Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list RCG“,br. 42/03, 28/04, 75/05 i 13/06) člana 27., člana 49. stav 3. I člana 50. Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“,br. 28/05), a u vezi člana 163. stav 1. tačka 4. Statuta opštine Budva („Službeni list RCG“,br. 4/05), Skupština opštine Budva na sednici održanoj dana 21. 10. 2008. Donela je odluku o donošenju Detaljnog urbanističkog plana „ BUDVA – CENTAR“.

Zatim je na osnovu člana 31., čl. 53. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, broj 51/08) i člana 63. stav 1. tačka 14. Statuta Opštine Budva (»Službeni list Opštine Budva«, broj 4/05), predsjednik Opštine Budva, 02.12. 2009.g. donosi Odluku o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Budva - Centar“.

Nakon toga, sledeće godine 12.02.2010.god, na osnovu člana 31., čl. 53. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, broj 51/08) i člana 63. stav 1. tačka 14. Statuta Opštine Budva (»Službeni list Opštine Budva«, broj 4/05), predsjednik Opštine Budva, donosi odluku o izmjeni Odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Budva - Centar“.

## 5) IZVOD IZ PROGRAMSKOG ZADATKA

CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Broj: 001- 3665/2  
Budva, 02.12.2009.god.

### PROGRAMSKI ZADATAK

za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana “Budva - Centar”

#### I UVODNE NAPOMENE

Pokretanje postupka izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana “Budva - Centar” proizilazi iz potrebe korekcije pojedinih planskih rješenja kod kojih su se, u postupku sprovođenja plana, pojavili, prije svega tehnički problemi koji onemogućavaju nesmetano sprovođenje postupka

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana “Budva - Centar”, sadržan je u članovima 31. i 33. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list RCG”, br.51/08).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana “Budva – Centar”.

#### II OBUHVAT, GRANICE I GRAFIČKI PRIKAZ PLANA

Izmjene i dopune DUP-a, obuhvataju prostor Detaljnog urbanističkog plana „Budva - Centar“ i to **Blok 1, (urbanistička parcela 1.16** odnosno katastarska parcela 2456 KO Budva), **Blok 5, (urbanističke parcele br. 5.3, 5.5, 5.11, 5.12, 5.15 i 5.16** odnosno katastarske parcele br. 2347, 2359, 2437, 2438 i 2450, KO Budva), **Blok 6, (urbanistička parcela 6.6.** odnosno kat. parc. 2402 i 2403 KO Budva), **Blok 16, (urbanistička parcela 16.16** odnosno kat. parc. 2200 KO Budva i **Blok 17, ( urbanističke parcele br.17.3, 17.4, 17.7 i 17.8** odnosno katastarske parcele 2181/1, 2181/2, 2192/1 i 2192/3 KO Budva).

Planski dokument mora biti urađen na ovjerenoj geodetskoj podlozi.

Grafički prikaz urbanističkih parcela uz objekte mora biti dat na ažurnom geodetskom planu sa jasno definisanim granicama parcele, odnosom prema susjednim parcelama i jasnim granicama pripadnosti zemljišta saobraćajnicama.

Grafički prilog sa parcelacijom mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, podatke o parcelama , kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren i kasniju realizaciju.

#### III POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prostor koji se obrađuje ovim Planom obuhvaćen je Prostornim planom opštine Budva („Sl. list RCG-opštinski propisi“, broj 30/07 i „Sl. list CG , broj 11/09 ), Generalnim urbanističkim planom priobalnog pojasa opštine Budva za Sektor : Budva-Bečići (“Sl. list CG-opštinski propisi”, broj 3/07).

Sve elemente definisane planskim dokumentima višeg reda treba poštovati kao osnove budućeg razvoja.

#### IV CILJ IZRADE

Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana “Budva – Centar”, ne mijenjaju se glavni strateški ciljevi i opredjeljenja važećeg DUP-a, već se daju određena usmjerenja ka otklanjanu tehničkih i drugih grešaka koje su se potkrale prilikom donošenja važećeg DUP-a.



## V METODOLOGIJA

U postupku izrade predmetnog planskog dokumenta treba obezbijediti slijedeći planski pristup:

- a) sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog plana opštine Budva, Izmjena i dopuna Prostornog plana opštine Budva, Generalnog urbanističkog plana opštine priobalnog pojasa opštine Budva za Sektor: Budva-Bečići, Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro Crne Gore i Detaljnog urbanističkog plana "Budva – Centar".
- b) Prilikom odabira modela koji proističe iz predloženog metodološkog postupka i Programskog zadatka, voditi računa da isti pruža sigurne osnove za realizaciju.

## VI PROSTORNI MODEL

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri stvaranju tj. odabiranju prostornog modela daju se kroz:

**A.** Granice plana i parcelaciju; **B.** Sadržaj u prostoru i namjenu površina; **C.** Urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora; **D.** Nivelaciona i regulaciona rješenja; **E.** Saobraćajno rješenje; **F.** Tehnička infrastruktura; **G.** Pejzažna arhitektura; **H.** Likovni izraz; **I.** Mjere zaštite i uticaj na životnu sredinu i **J.** Faze realizacije i ocjenu troškova

### VI 1. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Dokument plana, shodno zakonskim odredbama, između ostalog mora sadržati:

-urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora,  
-smjernice i tehničke uslove urbanističko-arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjericama za uređenje zelenih i drugih površina,

Grafički prilog dokumenta Urbanističkog projekta mora sadržati građevinske linije za svaki od objekata sa nivelacionim kotama objekata i odgovarajućim prikazima i analitičkim podacima o planiranoj izgradnji (orijentacioni horizontalni i vertikalni gabarit, indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti).

Urbanistička parcela mora biti prikazana sa jasno datim granicama, odnosima prema susjednim parcelama, objektima i saobraćajnicama.

Mjesto i način priključenja objekata na gradsku saobraćajnicu, na javni put komunalne instalacije i kablovske distributivne sisteme moraju biti grafički prikazani u planskom dokumentu.

### 2. NIVELACIJA, REGULACIJA

Od početka izrade DUP-a, neophodno je obezbjeđivanje ažuriranih i ovjerenih geodetskih i katastarskih podloga. Pri rješavanju nivelacije i regulacije treba obezbijediti sve potrebne elemente koji obezbeđuju, najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora kao i veze sa kontaktnim zonama.

### 3. SAOBRAĆAJNO RJEŠENJE

Primarni saobraćaj rješavati u svemu prema smjericama važećeg DUP-a uz maksimalno poštovanje postojećih saobraćajnih rješenja.

Saobraćaj unutar zona rješavati što racionalnije i povezati sa postojećom saobraćajnom mrežom.

Posebnu pažnju posvetiti planskom rješenju mirujućeg saobraćaja u Bloku 17 i dati optimalno rješenje za isto.

## VII. SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Obim, nivo obrade i sadržaj Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Budva – Centar" dati tako da se u potpunosti primijene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list RCG", br.51/08).

Obrađivač Izmjena i dopuna DUP-a će, nadležnom organu lokalne uprave koji je nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju planskih dokumenata Agenciji za planiranje prostora, dostaviti na dalji postupak, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata slijedeće faze dokumenta:

- a) Nacrt Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Budva - Centar";
- b) Predlog Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Budva - Centar";
- c) Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Budva - Centar".

Nacrt i Predlog Izmjena i dopuna DUP-a, sastojće se iz grafičkog i tekstualnog dijela u svemu kako je navedeno i Zakonom predviđeno.

Predlog planskog dokumenta obrađivač će uraditi i dostaviti nadležnom organu Agenciji za planiranje prostora Opštine Budva na dalji postupak, nakon sprovedenog postupka otklanjanja primjedbi po završenom postupku javne rasprave.

Obrađivač će, po završetku posla dostaviti predmetni planski dokument u obliku i broju u skladu sa pozitivnim propisima.

VD Direktor Agencije za planiranje prostora,  
**Aleksandar Tičić**

Predsjednik Opštine,  
**Rajko Kuljača**



## PRIHVAĆENI ZAHTEVI POSLE JAVNOG UVIDA

- Formiranje posebnih urbanističkih parcela
  - Povećanje kapaciteta
  - Unošenje novih namena:
- 
- BLOK 10a(2379, 2394,2393,2392, 2391 I deo k.p. 2390, 2373, 2375,3102/1) 10b (2373, 2375, 2389/1, 2389/2, 2389/3, 2388/1, 2384/3, 2384/1, 2383/2 i 2874/2 i deo k.p. 2388/2,2383/1,2384/2, 3102/1) i 10c (2208/2, 2378/1, 2378/2, 2381/1, 2381/3, 2381/4, 2374/1, 2379, 2376, 2380 2382 i deo k.p. 2384/2 KO Budva
  - 2347, 2348, 2453,2454 KO Budva
  - 2351, 2350 i deo k.p. 2347 KO Budva
  - 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413 KO Budva
  - 2181/1, 2192/1, 2192/2, 2192/3, 2192/5 i deo k.p.2181/2, 2192/4 KO Budva
  - 2199, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180 i deo k.p. 2181/2, 2200 KO Budva
  - 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2246, 2247 i deo k.p. 3072/1 KO Budva
  - 2420,2421, 2422, 2423 KO Budva
  - 2258, 2259, 2260 i deo k.p. 3100 KO Budva
  - 2371,2372,2363,2362,2361,2364,2360,2359,2358,2357/2, 2366,2365, deo k.p. 2357/1 KO Budva
  - 2456,2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2464, 2466, 2467 KO Budva
  - 2215, 2116 KO Budva
  - 2143, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158 KO Budva
  - 2230/1, 2230/2KO Budva
  - 2431/1, 2431/2, 2431/3 i deo k.p. 3099/2 KO Budva
  - Deo k.p. 1446/5, 1446/7 KO Budva
  - 2167, 2168, 2169, 2171, 2172 KO Budva
  - 2066, 2067 KO Budva
  - 2474, 2475KO Budva
  - 2660/1, 2660/4KO Budva
- 
- 2163 i 2162 KO Budva
  - 2129/2 KO Budva
  - 2159 KO Budva
  - 2115 KO Budva
  - 2072 i 2068 KO Budva
  - 2275 i 2277 KO Budva
  - urbanističke parcele 1.1 i 1.1a.
  - 2120 KO Budva
  - 2420 KO Budva
  - 2217 i 2218 KO Budva
  - 2086 KO Budva
  - 2286 i 2236/2 KO Budva
  - 2289 KO Budva
  - 2174, 2175, 2176, 2178/1. 2178/2 i 2178/3 KO Budva
  - 2261 KO Budva
  - 2151 i 2152 KO Budva
  - 2431/1, 2431/2 i 3099/2 KO Budva
  - 2194 KO Budva
  - 2392 i 2393 KO Budva
  - 2428 KO Budva
  - urbanistička parcela 10.22
  - 2402, 2403, 2404, 2405, 2406 i 2407 KO Budva
  - 2466 KO Budva
  - 2445 KO Budva
  - 2351 KO Budva



- 2449 i 2450 KO Budva
- 2660/4 KO Budva
- 2215 i 2216 KO Budva
- 2180 i 2177, 2181/2 KO Budva
- 2100 KO Budva
- 2319, 2321 i 2320 KO Budva
- 2662/3 KO Budva
- 2223 i 2224 KO Budva
- 2266/1 KO Budva
- UP 5.9 i 5.10
- 2201/2 KO Budva
- 2102 KO Budva
- UP 1.8, 1.9, 1.10
- 2490/1 i 2490/ KO Budva
- 2234 KO Budva
- 2343 i 2344 KO Budva
- 2347 i 2345KO Budva
- 2181/1 KO Budva
- 2472, 2473 i 2474 KO Budva
- 1442/20 I 1442/21KO Budva
- 2376, 2382, 2381/1, 2381/2, 2381/3, 2381/4, 2380, deo k.p. 2874/1, 2378/1, 2384/2(UP 10.31) 2378/2, 2379 deo k.p. 2874/1, 2378/1(UP 10.32) KO Budva
- 2272 KO Budva
- 2124/2 KO Budva
- 2126 KO Budva
- 2131, 2135, 2139 KO Budva
- Slovenska plaža
- 2116 KO Budva
- deo k.p. 2665/1, deo k.p. 2665/2, deo k.p. 2660/2, deo k.p. 2436/3, 2436/1, 2436/2, 2436, 2664, 2434, 3099/10, 3099/9, 3099/8, 3099/7, 3099/6, deo k.p. ,3099/5, 3099/4, 3099/3
- 1441, deo k.p. 1442/15, deo k.p. 1442/18, deo k.p. 1442/19, deo k.p. 1438/2, deo k.p. 3104, deo k.p. 3109/2, deo k.p. 3109/3 deo k.p. 1442/19, 1442/16, deo k.p. 1442/15, deo k.p. 1442/13, deo k.p. 1442/12, deo k.p. 3104, deo k.p. 3066/1
- 
- 2269 KO Budva
- 2371,2372,2363,2362,2361,2364,2360,2359,2358,2357/2, 2366,2365, deo k.p. 2357/1 KO Budva
- 2160 i deo k.p. 2161 KO Budva(UP 21.1)
- 2073 KO Budva
- 2424, 2425/1, 2425/2, 2425/3, 2426/1, 2426/2(UP 1.17b) I 2429,2430(UP 1.17e)



## ANALITIČKI DEO

- 1) analize prirodnih karakteristika planskog područja;
- 2) analize postojećeg stanja namjena i kapaciteta područja obuhvaćenog planom;
- 3) analize postojećih fizičkih struktura, objekata infra i suprastrukture (sa podacima o izgrađenim objektima, uključujući i neformalne objekte, izgrađene suprotno zakonu ili važećem planu);
- 4) ekonomsko - demografske analize;
- 5) analize postojeće planske, studijske i tehničke dokumentacije višeg reda, planskog i susjednih područja sa odgovarajućim izvodom;
- 6) analize područja koja su zaštićena propisom o prirodnoj, kulturnoj baštini i sl;
- 7) analizu obaveza preuzetih međunarodnim ugovorima;
- 8) sinteznog prikaza postojećeg stanja uređenja prostora sa evidentiranim determinantama prostornog razvoja, tabelarnim prikazom prostornih pokazatelja i pregledom problema, ograničenja i potencijala planskog područja.



## 1) ANALIZE PRIRODNIH KARAKTERISTIKA PLANSKOG PODRUČJA

### 1.1. GEOGRAFSKI POLOŽAJ I SAOBRAĆAJNI ZNAČAJ

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

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

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

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

#### 3.1.1. Topografske karakteristike

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

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

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

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

**"Planina"** je odvojena od prethodnih zona strmim odsjecima visokim i nekoliko stotina metara. Sa površi visine 600-700 mnv izdižu se slijedeći vrhovi: Čainski vrh (1326 m), Goli vrh (1087 m), Ilijino brdo (841 m), Šuman (791 m), Dražimir (722 m), Kopac (720 m), i dr. U ovoj zoni nalazi se i dio nacionalnog parka "Lovćen".

### 1.2. GEOLOŠKE ODLIKE TLA

#### Geološka struktura i sastav

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

Geološki sastav tla budvanskog područja je složen i raznovrstan:

- **Anizijski fliš:** javlja se u vidu nekoliko uzanih zona otkrivenih u zaleđu Budve i Petrovca. Sedimenti anizijskog fliša sastavljeni su od: konglomerata, mikrokonglomerata, pjeskovitih krečnjaka, pješčara, alevrolita, pjeskovitih laporaca i pjeskovito-glinovitih krečnjaka.
- **Dijabazi:** sivozelene do tamnozeleno stijene koje su u Crnoj Gori jedino otkrivene na malim površinama u okolini Budve (između Mažića i Bečića). U njihovom sastavu učestvuju: plagioklasi, pirokseni, a rijetko i olivin.
- **Ladinski krečnjaci sa rožnacima:** ispoljavaju se u vidu uskih zona u ataru Budve, od Brajića do Uništa, u predjelu Obzovice i kod Bečića. Debljina sedimenata ladinskog sloja je oko 150 m.

- **Uslojeni i masivni krečnjaci i dolomiti srednjeg i gornjeg trijasa:** razvijeni su između ostalih i u Budva zoni, gdje se znatno razlikuju po sastavu u odnosu na ostale regione. Izgrađena je od uslojenih krečnjaka i dolomita, zatim breča i biokalkarenita.

- **Rožnaci donje krede:** rožnaci odgovaraju radiolaritima sa kojima se u terenima od Budve do Petrovca javljaju i laporoviti krečnjaci sa proslojcima rožnaca. Debljina donjokrednih sedimenata je oko 30 m.
- **Paleogeni fliš Budva zone:** u sastavu ove formacije učestvuju: pješčari, laporci, laporoviti, pjeskoviti i detritični krečnjaci, zatim breče i konglomerati, ukupne debljine od 40 do 100 m.
- **Aluvijum:** u primorskom dijelu opštine aluvijalni sedimenti su razvijeni u područjima Grbaljskog-Mrčevog i Budvanskog polja. Debljina ovih naslaga je najčešće do 5 m. U sastavu aluvijalnih naslaga učestvuju šljunkovi, glinoviti pijeskovi, pjeskovite gline, gline i ilovače.

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

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

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

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

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

- Vezane stijene, čine ih eruptivi i krečnjaci sa rožnacima, a izgrađuju primorski planinski vijenac. Dobre su nosivosti i predstavljaju hidrološki kolektor;
- Slabije vezane stijene (fliševi, laporci, glinci, pješčari, konglomerati i rjeđe tankopločasti krečnjaci) javljaju se u pojasu i pobrđu. Ove stijene su hidrološki izolatori, nestabilni su i podložni eroziji, a imaju malu nosivost;
- Nevezane stijene (pjeskovi, šljunkovi, glinoviti šljunci i gline) formiraju aluvijalne ravni, polja i rječna korita. Ove stijene su hidrološki kolektori, male nosivosti.

#### Hidrogeološke karakteristike

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

- Ležište Paštrovske planine, koje se prazni preko izvora Reževića rijeke ( $Q_{min}=50-60$  l/s), i
- Smokov vijenac ( $Q_{min}=5$  l/s) koja su uključena u vodovodni sistem Budve; ležište izdanskih voda Sjenokosa, formirano u kvartarnim aluvijalnim sedimentima Velje rijeke iz kojeg se grupom bušenih bunara zahvataju vode za potrebe naselja Budve u količinama  $Q_{min}=70$  l/s; Takođe u okruženju opštine Budva, nalaze se i značajna slijedeća ležišta:
- Ležište masiva Orjena, Lovćena, Ivanovih korita i Njeguša koje se prazni preko niza bočatnih izvora i vrulja u Boko-kotorskom zalivu;
- Ležište izdanskih voda sliva Crnojevića rijeke koje se prazni preko Obodskih vrela  $Q_{min}=380$  l/s.



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

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

### 1.3. KLIMA

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

**Insolacija.** Merenja su pokazala da srednja godišnja vrijednost trajanja sijanja sunca iznosi 2.283 časa ili dnevno 6,2 časa. U toku glavne kupališne sezone (maj - septembar) dužina insolacije u prosjeku iznosi 9,4 sata dnevno.

**Oblačnost.** Oblačnost je u direktnoj zavisnosti sa padavinama, a oba klimatološka elementa su odlika zimske polovine godine. Mjerenja su pokazala da Budva ima prosječno godišnje 110 vedrih dana. Ljetnji mjeseci se odlikuju neznatnom oblačnošću -najviše vedrih dana imaju avgust (19) i jul (18). S druge strane, najveća oblačnost je u novembru, kada broj vedrih dana dostiže minimum od tri dana.

**Relativna vlažnost vazduha.** Stepem zasićenosti vazduha vodenom parom na ovom području je prilično visok, tako da njegova prosječna godišnja vrijednost iznosi oko 71%. Analizom navedenih pokazatelja može se zaključiti da se najmanja vlažnost javlja u julu (67%), a najveća u novembru (75%), s tim da njihova razlika iznosi 8%.

**Padavine.** Prema navedenom, prosječna godišnja vrijednost padavina iznosi 1.605 mm, s tim da je najmanja srednja mjesečna vrijednost u julu (38 mm), a najviša u novembru (255 mm). Najveći broj dana sa padavinama javlja se u toku jeseni (35%) i zimi (34%), zatim u proljeće (22%), a najmanje ljeti (9%).

**Vetar.** Na Budvanskoj rivijeri najčešći i najznačajniji vjetrovi su jugo, bura i maestral, ali postoje i drugi vjetrovi. Jugo ili široko je vjetar južnog kvadranta, koji duva sa mora na kopno i uslovljava toplo i vlažno vrijeme. Po pravilu prouzrokuje loše vremenske prilike, kao i obilje padavina. Bura ili sjever je zajednički naziv za vjetar sjevernog kvadranta, koji duva sa kopna na more, a donosi razvedravanje, smanjenje vlažnosti vazduha i pad temperature. Vjetrovi iz zapadnog kvadranta (31‰) i istočnog kvadranta (26‰) ne mogu biti značajniji činioci klime ovog područja, jer je njihov udio u godišnjoj raspodjeli vjetrova veoma mali. Od njih treba pomenuti zapadni vjetar pulenat (koji dolazi iznenada i obično donosi kratkotrajnu, ali obilnu kišu), jugozapadni olujni vjetar lebić (razvija jake talase i donosi padavine), kao i istočni vjetar levant (prelazni vjetar koji se javlja kada jugo prelazi u buru i obrnuto). Najzad, veoma je karakterističan dnevni ljetnji vjetar maestral, koji u period od aprila do oktobra duva sa sjeverozapada. U toku dana počinje da duva oko 10, a prestaje oko 17 časova. Pošto ublažava ljetnje vrućine i sparine, veoma je prijatan jer osvježava.

### 1.4. PEDOLOŠKI POKRIVAČ

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

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

### 1.5. VEGETACIJA

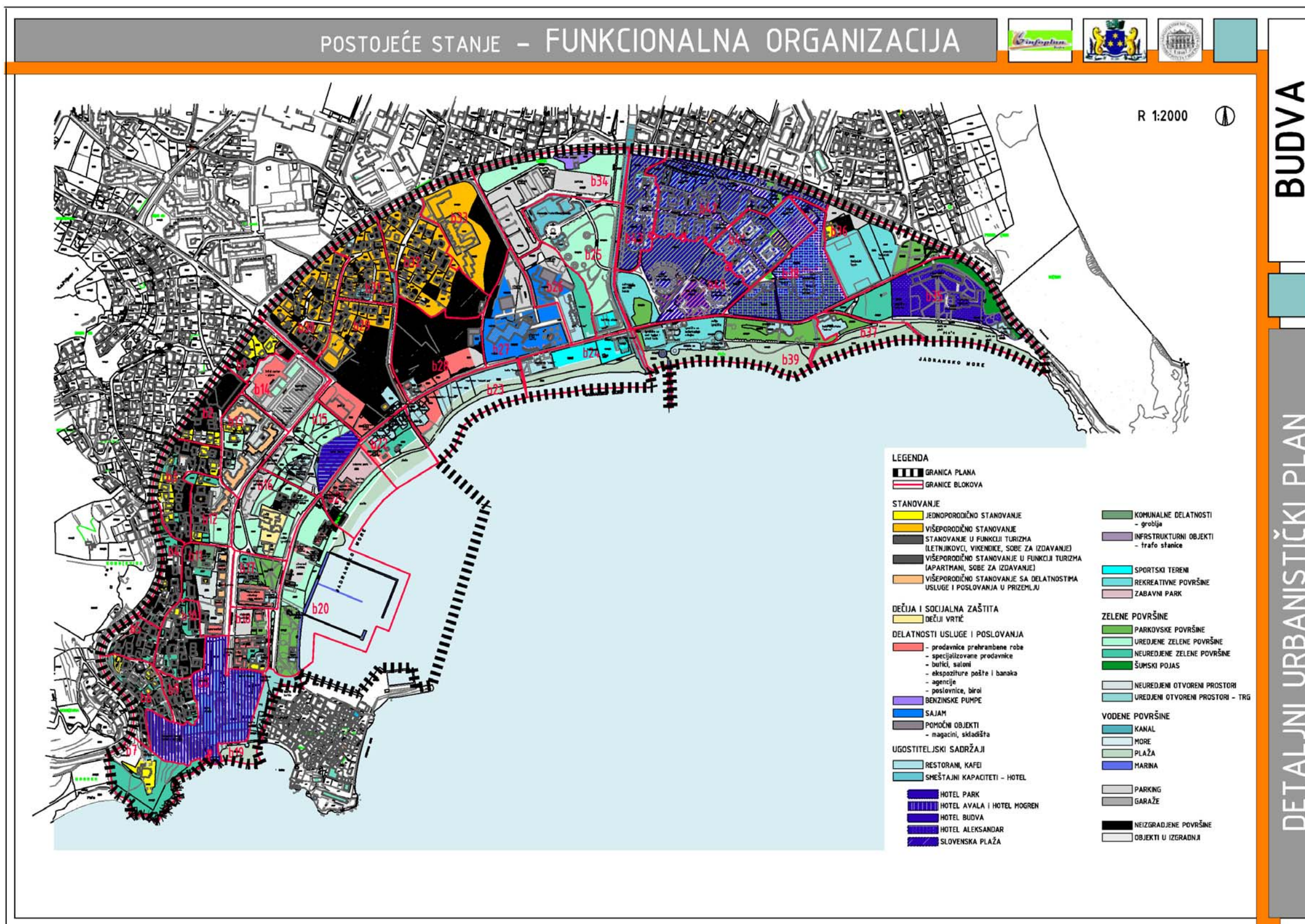
Vegetacija na budvanskom području pripada složenim zajednicama dvije klimatogene zajednice šuma: šume crnike i šume medunca i bijelog graba. Ove sastojine su danas većim dijelom degradirane i zamijenjene makijom, garigom i kamenjarom. Makija se javlja kao antropogeni uticaj na šume crnike koje se smjenjuju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

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





## 2) ANALIZE POSTOJEĆEG STANJA NAMJENA I KAPACITETA PODRUČJA OBUHVAĆENOG PLANOM



Karta namene prostora – postojeće stanje



## 2.1 NAMENA PROSTORA - POSTOJEĆE STANJE

Osnovnu distribuciju sadržaja i aktivnosti na nivou celine čine:

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

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

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

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

## 2.2. KARAKTERISTIČNI POTEZI/ZONE NA NIVOU CELINE

### 2.2.1. Obalski pojas

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

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

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

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

### 2.2.2 Hotelski kompleksi

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

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

### 2.2.3 Centralna zona - okolina Starog grada

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

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

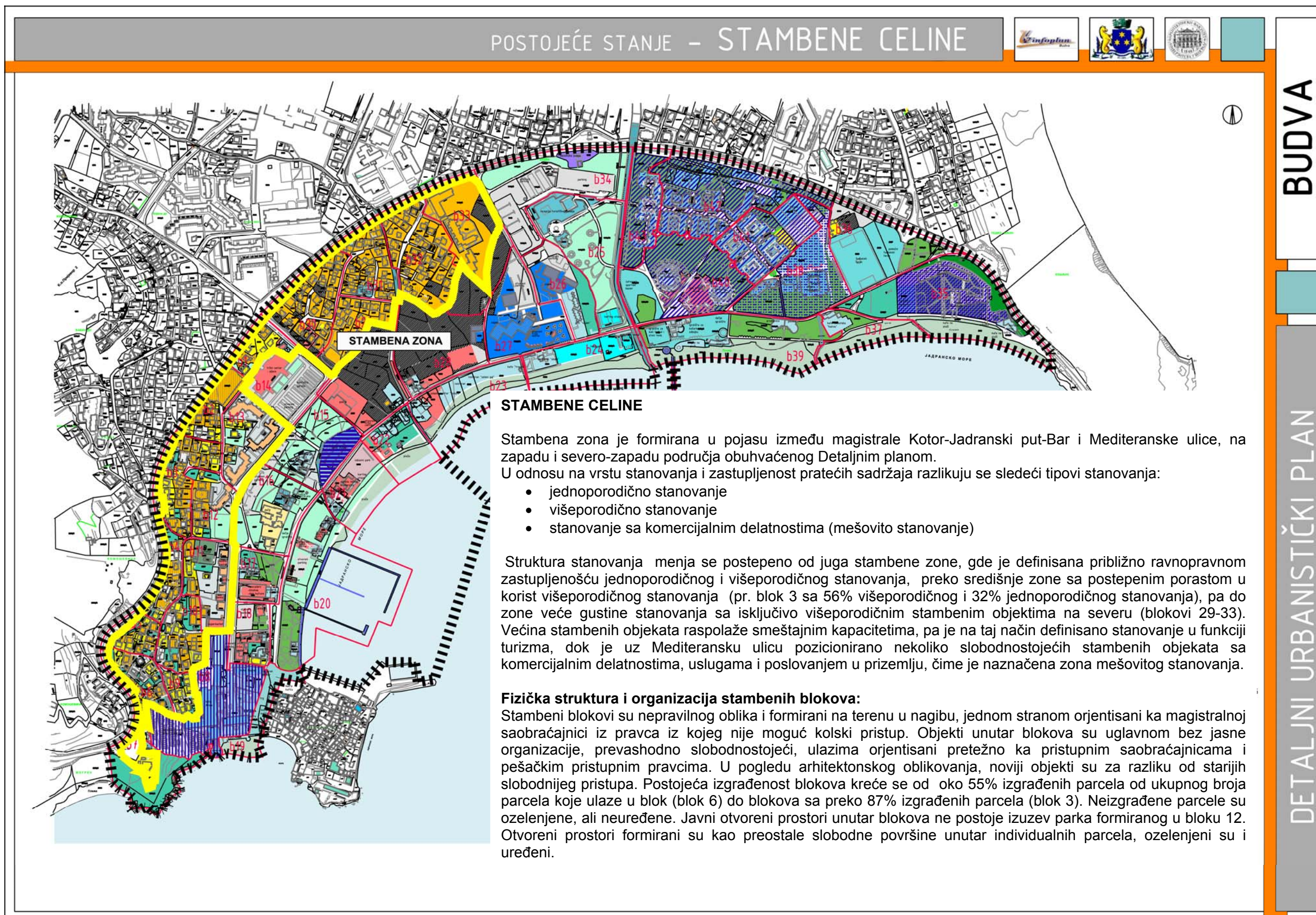
Zauzetost prostora neposredne okoline Starog grada, s obzirom na prisustvo većih površina otvorenih prostora-trga, je optimalna i za pomenutu podcelinu iznosi oko 25%.

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



### 3) ANALIZE POSTOJEĆIH FIZIČKIH STRUKTURA, OBJEKATA INFRA I SUPRASTRUKTURE

#### 3.1. STAMBENE CELINE





# POSTOJEĆE STANJE – REGULACIONE I GRAĐEVINSKE LINIJE



BUDVA

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

Karta regulacije – postojeće stanje



## Ulični tokovi

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

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

## Magistrala

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

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

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

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

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

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

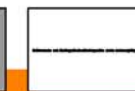
Izdvijene površine za pešačka kretanja postoje samo na pojedinim saobraćajnicama. Trotoari su realizovani u okviru saobraćajnog profila glavnih saobraćajnica.

Kolovozni zastor pojedinih ulica zahteva rehabilitaciju.

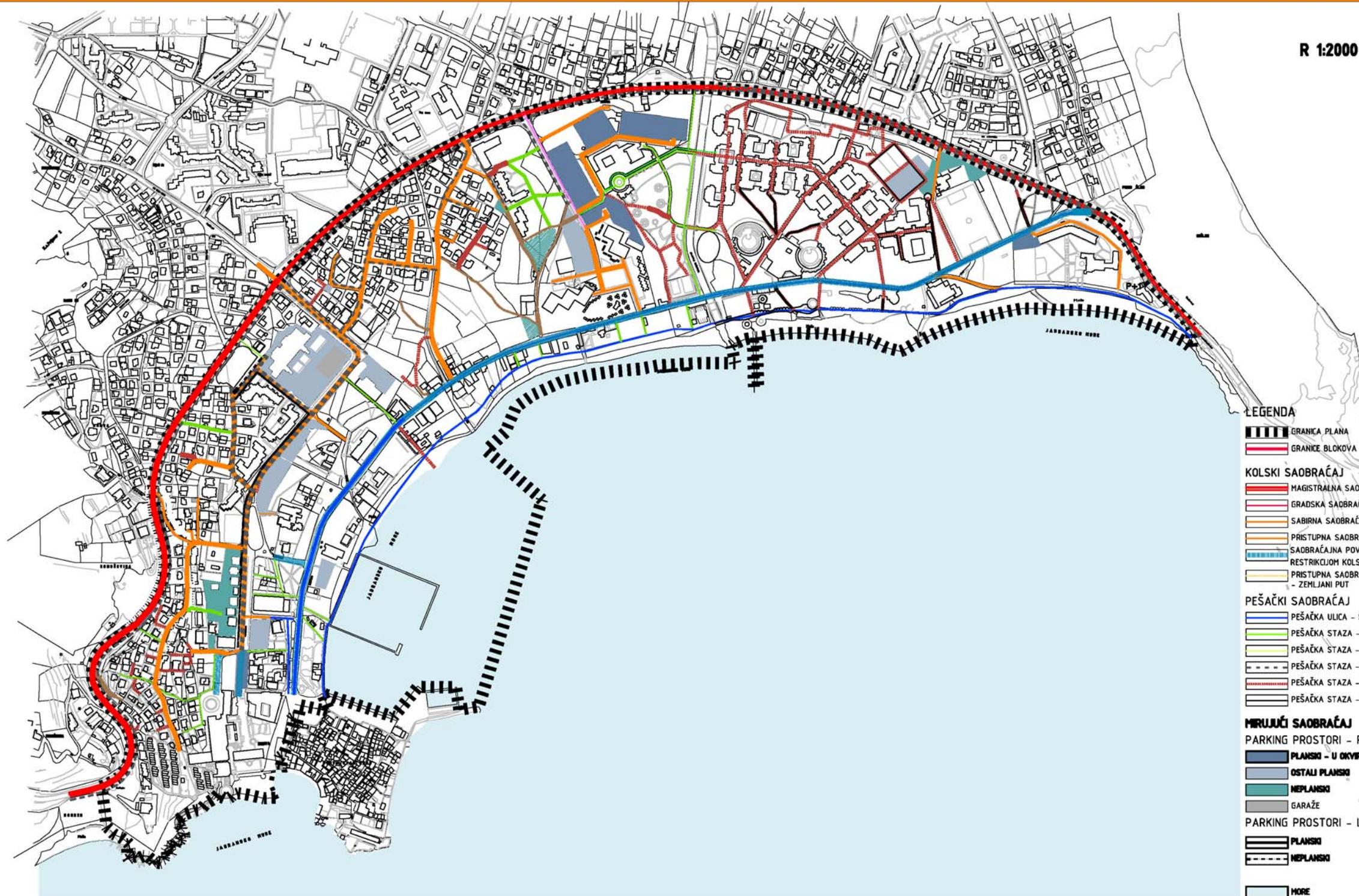
Horizontalna, vertikalna i svetlosna signalizacija takođe zahtevaju obnavljanje.



# POSTOJEĆE STANJE – ORGANIZACIJA SAOBRAĆAJA



R 1:2000



## LEGENDA

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

# BUDVA

# DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

Karta organizacije saobraćaja – postojeće stanje



## SRUKTURA I NIVOI PROSTORNE ORGANIZACIJE ZELENILA

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

Sistem zelenila čine sve zelene površine grada različitih namena i različitog vlasništva: gradski parkovi, drvoredi, gradske bašte, zelene površine višeporodičnog i individualnog stanovanja (privatne zelene površine), kao i svi ostali uredjeni i neuredjeni zeleni prostori na teritoriji grada. Sistem je pre svega definisan sa stanovišta zemljišnog pokrivanja - zelenila a ne sa stanovišta aktivnosti koje se na tim zemljištima odvijaju. Definisan je u kontekstu brojnih benefita (ekoloških, estetskih, ekonomskih...) koji se ostvaruju integracijom 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 celini i u odnosu na pojedine delove sa jedne odnosno u odnosu na pojedine kategorije zelenila sa druge strane.

### Opšta ocena kvaliteta strukture zelenila

Postojeći sistem zelenila u Budvi karakteriše sledeće:

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

### 1) Struktura zelenila

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

#### a) gradske zelene površine

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

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

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

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

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

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

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

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

### Ograničenja za razvoj

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

- **konkurencija namena:** dok makimizaciju zastupljenosti zelenila na određenom prostoru donosi njegova potencijalna rekreativna namena kao i ostvarivanje vazdušnog i prostornog komfora na lokalnom nivou, izgradnja prostora umanjuje mogućnost realizacije zelenila. Medjutim, adekvatnim prostornim konceptom (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 određenih oblika zelenila (drvoredi) gradjene strukture mogu biti korišćene za uvećanje ukupnih zelenih površina ozelenjavanjem yidova i formiranjem krovnih bašta;
- **infrastrukturni vodovi:** pozicija infrastrukturnih vodova može predstavljati ograničenje za razvoj određenih vidova zelenila (drvoredi). Na ovim mestima treba usloviti realizaciju alternativnih vidova ozelenjavanja uličnih koridora.



## Ocena pojedinih kategorija zelenila

### A) Gradske zelene površine

#### Parkovi

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

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

#### Drvoredi i zelene površine uz saobraćajnice

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

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

Tabela zastupljenosti zelenila po blokovima

#### Privatno zelenilo

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

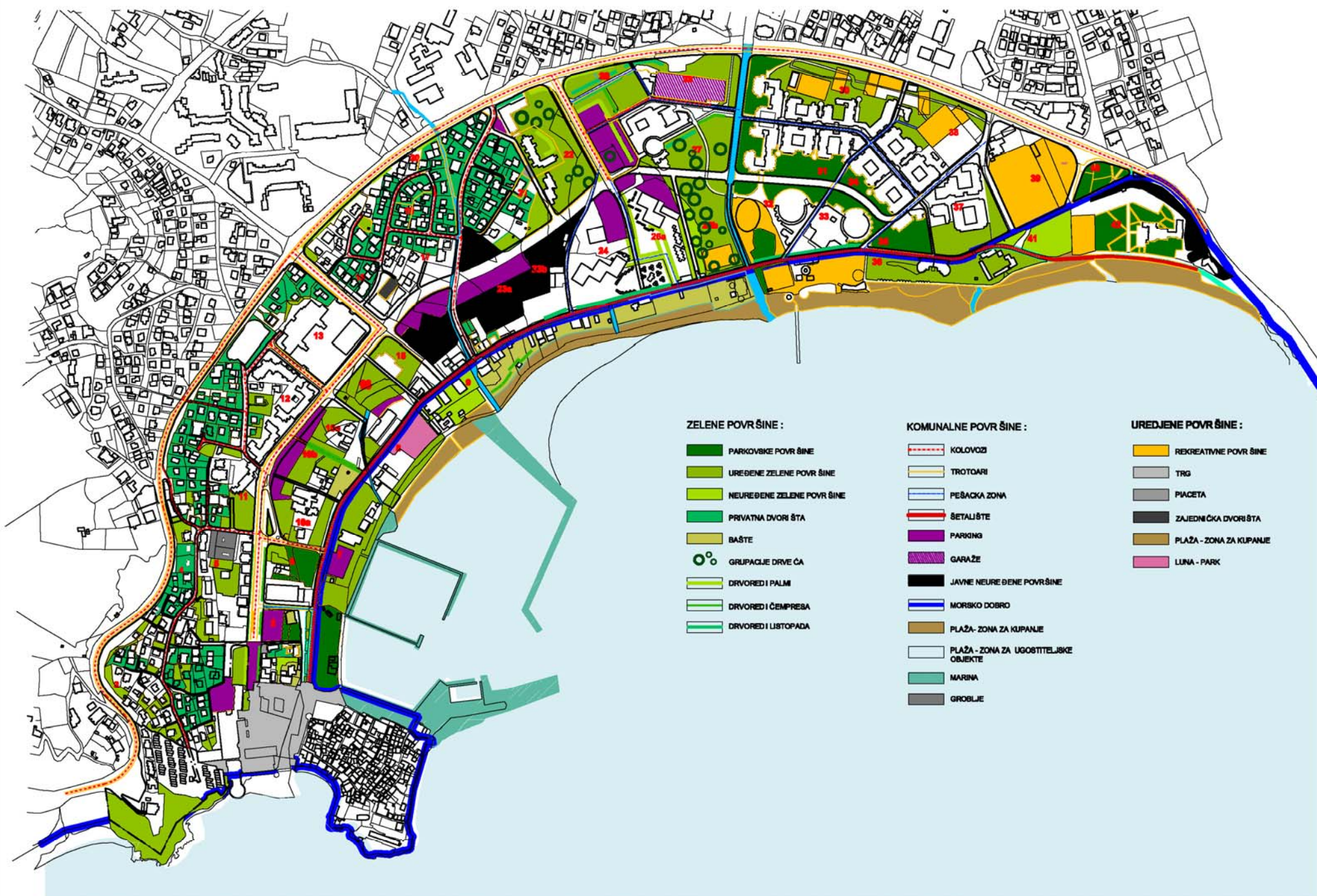
#### Zelenilo groblja

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





# POSTOJEĆE STANJE – ZELENE POVRŠINE I OTVORENI PROSTORI



BUDVA

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN



#### 4) EKONOMSKO - DEMOGRAFSKE ANALIZE

##### 4.1. EKONOMSKA ANALIZA

Sa metodološkog aspekta cilj ekonomske analize *Detaljnog urbanističkog plana Budva – Centar* je da afirmiše kompletno nov set analitičkih instrumenata koji se odnose na kvantitativnu i kvalitativnu analizu privrede posmatranog područja. Selekcija razvojnih indikatora i metodoloških postupaka usklađena je sa strukturnim razvojnim indikatorima za praćenje realizacije ciljeva Lisabonske strategije u okviru Izveštaja Evropske komisije o dostignutom razvoju zemalja EU kao i sa setom pokazatelja ekonomskog razvoja koje preporučuje Evropska mreža za posmatranje prostornog planiranja (ESPON – European Spatial Planning Observation Network). Analizirani set indikatora determinisan je maksimalnom kompatibilnošću sa osnovnim ciljevima razvoja i kriterijumima za izbor prioritarnih razvojnih delatnosti.

Treba istaći da će analiza privrednog rasta i razvoja u okviru *Detaljnog urbanističkog plana Budva – Centar* imati izvesne nedostatke, s obzirom da Zavod za statistiku Crne Gore – Monstat, još uvek organizovano ne prati brojne indikatore privrednog razvoja koji se već duži niz godina prikupljaju u okviru EUROSTAT-a ili se podaci o njima ne mogu naći na nivou opština i naselja. Ekonomska analiza će nastojati da nepostojanje podataka, koji će se prvenstveno odnositi na precizniju alokaciju efekata privređivanja po naseljima, nadomesti *analizom podataka na nivou Republike Crne Gore i njihovom komparacijom sa prevashodno zemljama u okruženju*, kako bi se stekla što potpunija slika o tokovima i efektima privređivanja koji imaju direktan odraz na perspektivu razvoja privrede posmatranog područja.

NIVO EKONOMSKE RAZVIJENOSTI								
Razvojni indikator	Jedinica	2001.	2002.	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.
<b>1. Bruto domaći proizvod</b>								
<i>BDP (tekuće, tržišne)</i>	mil €	1.295,1	1.360,1	1.510,1	1.669,8	1.815	2.148,9	2.807,9
<i>BDP po stanovniku</i>	€	2.113	2.208	2.435	2.684	2.912	3.443	4.484
<i>Stopa rasta BDP</i>	%	1.1	1.9	2.5	4.4	4.2	8.6	10.7
<b>Ekonomske razvoje</b>								

Crna Gora je od početka tranzicije 2001. godine imala dinamičan privredni rast sa prosečnom *godišnjom stopom rasta BDP* od **4,7%**. Tranzicioni ekonomski rast se, pre svega, bazirao na rastu stranih direktnih investicija, razvoju turizma i sektora nekretnina. Izvori ekonomskog rasta prevashodno se odnose na sektor usluga, i to trgovinu (15,8%), saobraćaj i telekomunikacije (11,9%), hotele i restorane (5,8%) kao i na sektor građevinarstva (15,7%).

Iako je Crna Gora u periodu od 2001.-2007. godine udvostručila vrednosti *BDP* i *BDP po stanovniku* (sa 2.113€ u 2001. na **4.484€** u 2007.), još uvek nije dostigla ekonomski nivo iz 1990. godine.

*Indeks BDP per capita prema paritetu kupovne moći* (EU-27=100) u 2007. iznosio je **33**, što znači da je vrednost ovog indeksa bila tri puta niža od proseka za EU. Zemlje sa najvišom kupovnom moći bile su Luksemburg (277), Norveška (184) i Irska (149), dok su najnižu kupovnu moć po stanovniku imale, pored Crne Gore, BiH (29), Makedonija (30), Srbija (34) i Bugarska (37). U periodu od 2001.-2007. godine, najveći rast indeksa *BDP per capita* (PPS) od zemalja Jugoistočne Evrope imale su Srbija (62%) i Rumunija (46,4%).

Razvojni indikator	Jedinica	2001.	2002.	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.
<b>Struktura upotrebe BDP</b>								
<i>Lična potrošnja</i>	%	75	81	74	73	70	77	77
<i>Kolektivna potrošnja</i>	%	25	25	27	26	30	27	28
<i>Bruto investicije u osnovna</i>	%	18	15	13	17	18	22	24
<i>Saldo uvoza i izvoza roba i</i>	%	-24	-25	-16	-16	-17	-30	-33

Izvori: EUROSTAT, UNSTATS i Zavod za statistiku Crne Gore – Monstat: „Statistički godišnjak za 2008. i 2009.“

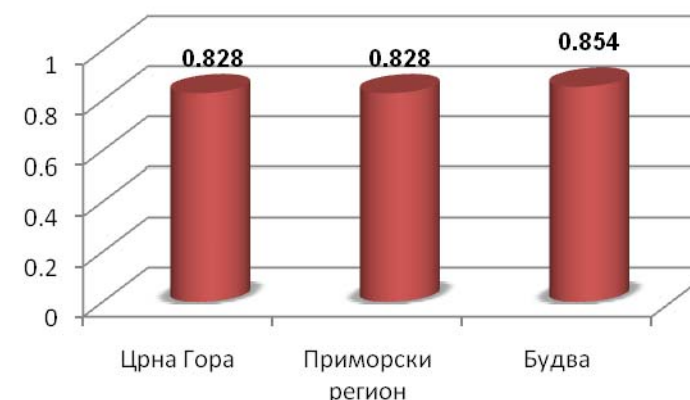
*Struktura upotrebe BDP* još uvek je na nezadovoljavajućem nivou jer je karakteriše visoko učešće lične (77%) i kolektivne potrošnje (28%), uz nedovoljno učešće bruto investicija (24%) i izvoza roba i usluga (4%).

U *strukturi upotrebe BDP u 2008.* godini lična potrošnja domaćinstava (75,1%) je bila na znatno višem nivou u odnosu na prosek EU-27 (57,6%). Takođe, Crna Gora je i u odnosu na zemlje Jugoistočne Evrope imala veće učešće lične potrošnje u BDP, dok su Bugarska (68,2%), Rumunija (65,5%), Mađarska (54%), Slovenija (52,6%) i Hrvatska (48,9%) imale znatno manje učešće ove kategorije. Kao posledica ekonomske krize, očekuju se promene u strukturi upotrebe BDP, naročito na planu smanjenja učešća lične a, pre svega, kolektivne potrošnje uz stvaranje uslova za povećanje investicione potrošnje u cilju podsticanja privrednog rasta i razvoja.

Razvojni indikator	Jedinica	2001.	2002.	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.
<b>2. Indeks humanog razvoja - HDI</b>								
<i>vrednost</i>		0.771	0.775	0.797	0.804	0.805	0.816	0.828

Za razliku od klasičnog pristupa koji se pri određivanju nivoa razvijenosti oslanja na jedan ekonomski indikator – BDP po glavi stanovnika, *koncept humanog razvoja* obuhvata više ekonomskih i socijalnih indikatora objedinjenih u jedan zbirni pokazatelj *Indeks humanog razvoja (HDI)*. Indeks humanog razvoja se sastoji od tri osnovne komponente: 1. *životni vek* (meri se očekivanim trajanjem života), 2. *nivo znanja* (meri se kombinacijom pismenosti odraslog stanovništva i brojem upisa u osnovno, srednje i visoko školovanje) i 3. *životni standard* (meri se per capita BDP po kupovnoj moći). Indeks HDI može uzeti vrednost u rasponu od 0 do 1, u okviru koga postoji podela na tri nivoa, što za posledicu ima pozicioniranje zemlje u skladu sa dostignutim nivoom humanog razvoja: 1.  $0 \leq HDI \leq 0,5$  – nizak nivo humanog razvoja, 2.  $0,51 \leq HDI \leq 0,8$  – srednji nivo humanog razvoja, 3.  $0,81 \leq HDI \leq 1,0$  – visok nivo humanog razvoja.

Indeks humanog razvoja - HDI 2007.



Izvori: UNDP – „National Human Development Report 2008. – Montenegro: Society for all“; „Human Development Report 2009“.

UNDP svake godine posredstvom *Svetskog izveštaja o humanom razvoju* pruža informacije o napretku zemalja u ostvarivanju humanog razvoja i vrši njihovu međusobno poređenje i rangiranje. Poslednji *Izveštaj o humanom razvoju za 2008/2009.* godinu po prvi put je obuhvatio i rangirao Crnu Goru na bazi podataka iz 2006. godine. Crna Gora je prema vrednosti HDI (**0.816**) svrstana u grupu zemalja sa visokim nivoom humanog razvoja i rangirana je na **64. mesto** u svetu, dok je lošije rangirana po ostvarenom BDP prema kupovnoj moći nacionalne valute. U poređenju sa prosečnim vrednostima HDI zemalja članica EU (0,916) Crna Gora ima niži nivo humanog razvoja. Niži nivo humanog razvoja u odnosu na Crnu Goru od zemalja jugoistočne Evrope imaju samo Makedonija (0,808), Albanija (0,807) i BiH (0,802).

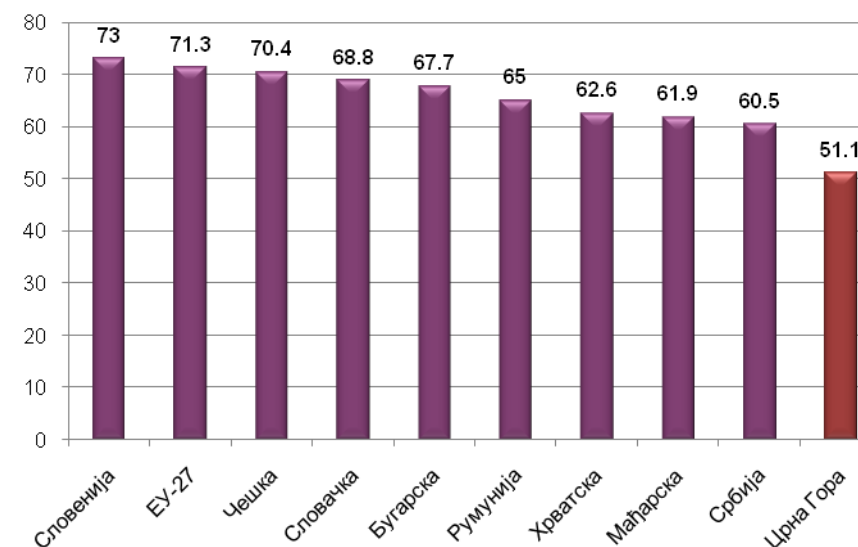
**Visok nivo humanog razvoja ima i opština Budva** na šta ukazuje vrednost ovog indeksa od **0,854** za 2007. godinu, kao i Primorski region čiji HDI iznosi 0,828.

Razvojni indikator	Jedinica	2009.
<b>3.Zaposlenost i nezaposlenost – indikatori tržišta rada</b>		
<b>Stopa participacije</b>	%	<b>51.1</b>
Stopa participacije mladih	%	28.9
Stopa participacije starijih	%	39.6
<b>Stopa zaposlenosti</b>	%	<b>41.3</b>
muškarci	%	48.6
žene	%	34.5
Stopa zaposlenosti mladih	%	<b>18.6</b>
Stopa zaposlenosti starijih radnika	%	<b>35.6</b>
<b>Struktura zaposlenosti</b>		
poljoprivreda	%	6.5
industrija	%	20.7
usluge	%	72.8
<b>Stopa nezaposlenosti</b>	%	<b>19.1</b>
muškarci	%	18.0
žene	%	20.5
Stopa nezaposlenosti mladih	%	<b>35.6</b>
Stopa dugoročne nezaposlenosti u ukupnoj nezaposlenosti	%	<b>12.5</b>
<b>Nezaposlenost prema stepenu obrazovanja</b>		
osnovno obrazovanje	%	14.4
srednje obrazovanje	%	5.7
visoko obrazovanje	%	8.9

**Stopa participacije (aktivnosti)** predstavlja procentualno učešće aktivnog stanovništva (zaposleni i nezaposleni) u ukupnom stanovništvu starom 15 i više godina. Usled pomeranja aktivnog u neaktivnog

stanovništvo stopa participacije u Crnoj Gori ima tendenciju pada. Stopa participacije u 2009. godini je iznosila **51,1%** što je bilo ispod proseka za EU (71,3%). U poređenju sa zemljama članicama EU (45,1%), stopa participacije mladih (15-24 godine) je bila niska i iznosila je **28,9%**, dok je stopa participacije starijih (55-64 godine) od **39,6%** bila viša u odnosu na druge zemlje u tranziciji. Kriza u 2009. godini dovela je do smanjenja zaposlenih i stope participacije mladih zbog čega je dugoročno potrebno obezbediti balans između radno aktivnog i starijeg neaktivnog stanovništva. Rast stope participacije mladih i smanjenje stope participacije starijih može se očekivati nakon okončanja procesa privatizacije i restrukturiranja.

Stopa participacije u 2009.



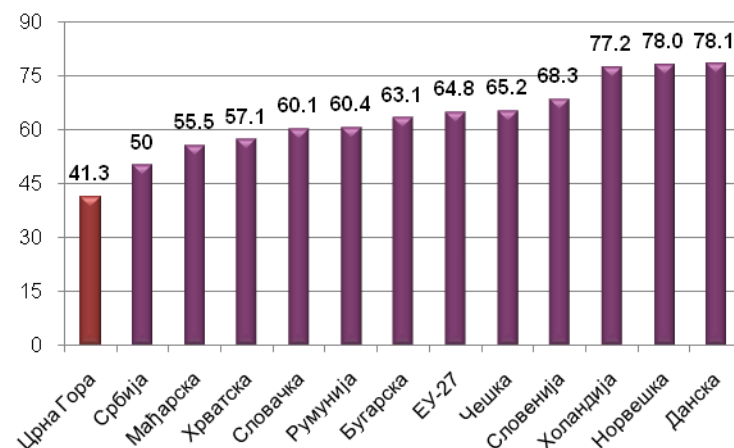
**Stopa zaposlenosti** predstavlja procentualno učešće zaposlenih u aktivnom stanovništvu starosti od 15-64 godine. U poređenju sa EU i zemljama u okruženju, Crna Gora ima izuzetno nisku stopu zaposlenosti koja je 2009. godine iznosila **41,3%**. Stope zaposlenosti muškaraca (**48,6%**) i žena (**34,5%**) su, takođe, bile na niskom nivou, s tim što su žene u nepovoljnijem položaju od muškaraca (samo Turska ima nižu stopu zaposlenosti žena – 25,5%). **Stopa zaposlenosti mladih od 18,6%** (muškarci 20,7% i žene 16,3%) je bila niska u poređenju sa prosekom EU od 35,9% (muškarci 38,3% i žene 33,5%), što važi i za **stopu zaposlenosti starijih od 35,6%** (muškarci 47,9% i žene 24,5%) koja je bila ispod proseka za zemlje članice EU od 45,6% (muškarci 55% i žene 36,9%).

Promene u **strukturi zaposlenih po sektorima** pokazuju uspešnost u restrukturiranju privrede jedne zemlje u smislu povećanja broja zaposlenih u sektoru uslužnih delatnosti. U strukturi zaposlenih u 2009. godini **poljoprivreda je učestvovala sa 6,5%, industrija sa 20,7%, a usluge sa 72,8%**. Crna Gora ima visko učešće zaposlenih u sektoru usluga u poređenju sa EU (77,2%) i zemljama u okruženju (samo Mađarska ima približno isto učešće od 72,0%). Učešće zaposlenih u sektoru industrije je bilo iznad proseka za EU (18,0%), a ispod proseka zemalja u okruženju. Učešće zaposlenih u sektoru poljoprivrede je bilo na višem nivou u poređenju sa zemljama EU (4,3%) i u poređenju sa zemljama iz okruženja (samo Rumunija je imala veće učešće od 27,1%).

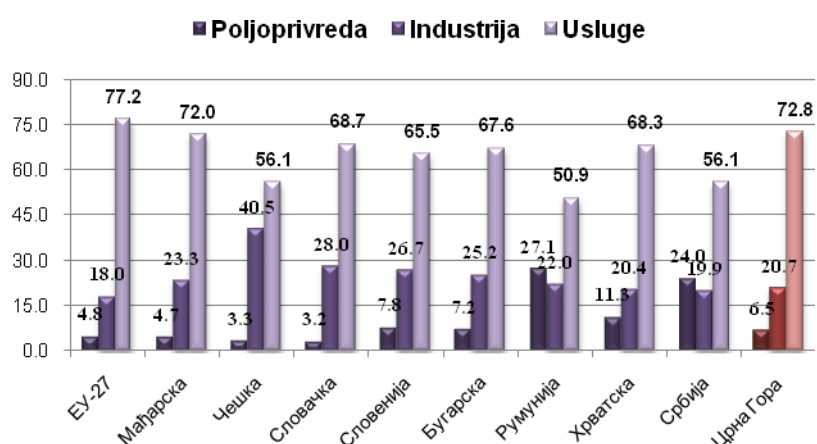
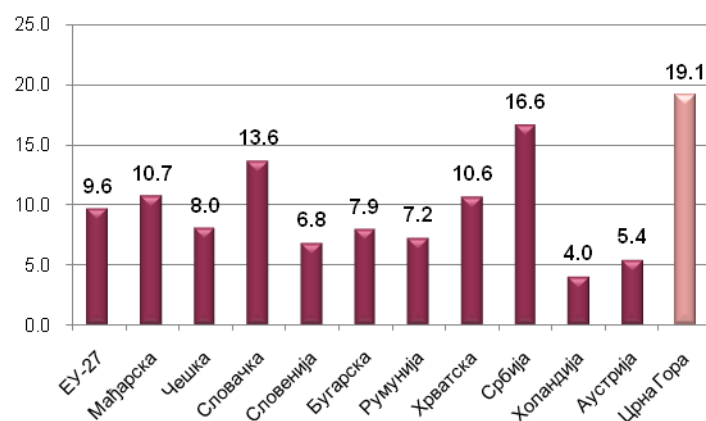
**Stopa nezaposlenosti** predstavlja procentualno učešće nezaposlenih u radno sposobnom stanovništvu starom 15 i više godina i pruža informaciju o raspoloživoj ponudi radne snage. Iako je ukupan broj nezaposlenih u apsolutnom iznosu u periodu od 2001.-2009.godine smanjen, Crna Gora je u 2009. godini imala najveću stopu nezaposlenosti od čak **19,1%** u poređenju sa EU (9,6%) i zemljama u okruženju (samo je Letonija imala višu stopu nezaposlenosti–22,8%). Stopu nezaposlenosti nižu i na nivou od 5% (prirodna stopa nezaposlenosti) imale su Holandija (4,0%) i Austrija (5,4%). Stope nezaposlenosti muškaraca (18%) i žena (20,5%) u Crnoj Gori su takođe bile iznad proseka za EU (muškarci – 9,8% i žene – 9,3%).



Stopa zaposlenosti u 2009.



Stopa nezaposlenosti u 2009.



**Stopa nezaposlenosti mladih** predstavlja procentualno učešće nezaposlenih uzrasta od 15-24 godine u radno sposobnom stanovništvu starosti od 15-24 godine. Opšte je poznato da mladi imaju veću predispoziciju za veće stope nezaposlenosti u odnosu na odrasle. U poređenju sa zemljama EU (21,4%), kao i sa zemljama u okruženju, Crna Gora je u 2009. godini imala visoku stopu nezaposlenosti mladih od **35,6%** (samo je Srbija imala višu stopu nezaposlenosti mladih – 42,5%). Gotovo u svim zemljama stopa nezaposlenosti mladih prevazilazi stope nezaposlenosti odraslih, a u nekim ekonomijama su ove stope i dva puta veće.

**Stopa dugoročne nezaposlenosti** predstavlja procentualno učešće dugoročno nezaposlenih (koji čekaju 12 i više meseci na zaposlenje) u aktivnom stanovništvu ili u ukupnoj nezaposlenosti i pruža informaciju o stepenu socijalne isključenosti. Učešće dugoročne nezaposlenosti u ukupnoj nezaposlenosti u Crnoj Gori u 2009. godini je iznosilo **12,5%**, što je bilo daleko niže u odnosu na prosečno učešće dugoročne nezaposlenosti u EU (33,7%). Crna Gora ima najnižu stopu dugoročne nezaposlenosti i u odnosu na zemlje u okruženju. Iznadprosečnu stopu dugoročne nezaposlenosti imaju Srbija (65,5%), Hrvatska (57,7%), Slovački (52,4%), Bugarska (42%) i Mađarska (40,8%).

Crna Gora je u 2009. godini imala **stopu nezaposlenosti sa osnovnim obrazovanjem (14,4%)** na nivou proseka zemlja članica EU (14,4%) i uglavnom nižu u odnosu na zemlje u okruženju. U 2009. godini Crna Gora je zabeležila ispodprosečnu **stopu nezaposlenosti sa srednjim obrazovanjem od 5,7%** u poređenju se prosekom za EU (6,5%). U odnosu na druge zemlje Crna Gora ima visku **stopu nezaposlenosti sa visokim obrazovanjem**, koja je 2009. godine iznosila **8,9%**. Prosečna stopa nezaposlenosti u zemljama EU iznosila je 3,8% dok se u zemljama u okruženju ova stopa kretala između 1,7% (Srbija) i 5,9% (Hrvatska). Island i Malta, na primer, nemaju nezaposlene sa visokim obrazovanjem.

Razvojni indikator	Jedinica	2006.	2007.	2008.	2009.
<b>6. Spoljnotrgovinski bilans - pokrivenost uvoza izvozom</b>					
<b>Spoljnotrgovinski bilans</b>	mil €	-724	-1.327	-1.806	-1.364
<b>izvoz</b>	% BDP	29,2	17,3	14,1	
<b>uvoz</b>	% BDP	68,9	73,8	81,9	

**Spoljnotrgovinski bilans** je značajan indikator konkurentne pozicije zemlje i njene makroekonomske stabilnosti. U 2009. godini spoljnotrgovinski deficit Crne Gore iznosio je **1.364 mil. €**.

**Ukupna spoljnotrgovinska razmena** Crne Gore je u 2009. godini iznosila 1.931 mil. €, što ukazuje na pad od 35% u odnosu na 2008. godinu. **Izvezeno** je robe u vrednosti od 277 mil €, što je manje za 36,1% u odnosu na prethodnu godinu, a **uvezeno** je robe za 1.654 mil. €, što je manje za 34,5% u odnosu na 2008. godinu. **Pokrivenost uvoza izvozom je 16,75%** i manja je u odnosu na 2008. godinu kada je iznosila 17,14%.

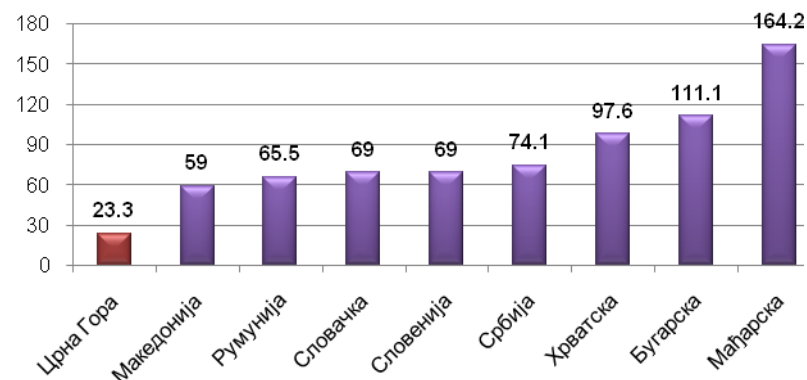
Rast izvoza bi trebalo bazirati na povećanju stepena finalizacije izvoznih proizvoda i geografskoj diversifikaciji izvoznog programa.

Razvojni indikator	Jedinica	2006.	2007.	2008.	2009.
<b>7. Spoljni dug</b>	% BDP	23,5	16,5	14,4	23,3

**Spoljni dug** je značajan pokazatelj spoljne likvidnosti ekonomije. Prema kriterijumima Svetske banke, zemlja je visoko zadužena ako joj spoljni dug nadmašuje 80% BDP. Učešće spoljnog duga Crne Gore u BDP u 2009. godini iznosilo je **23,3%** odnosno **699,6 mil. €** što Crnu Goru svrstava u grupu srednje zaduženih zemalja. U odnosu na 2008. godinu, spoljni dug je bio veći za 218,2 mil €. Rast zaduženosti rezultat je preuzimanja duga Železničke infrastrukture (prevoza) Crne Gore A.D., povlačenja sredstava kredita za finansiranje projekata i rasta zaduženosti sektora preduzeća.



### Prosečno učešće spoljnog duga u BDP u 2009.



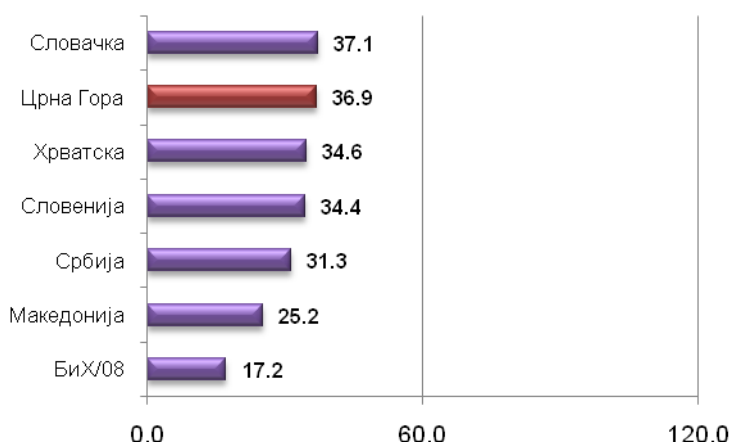
Sve tranzicione zemlje u regionu suočavaju se sa hroničnim problemom spoljnog duga pri čemu je on najizraženiji u Srbiji (74,1%), Hrvatskoj (97,6%), Bugarskoj (111,1%) i Mađarskoj (164,2%).

Razvojni indikator	Jedinica	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.	2009.
<b>8. Javni dug</b>	<b>% BDP</b>	<b>44,4</b>	<b>38,6</b>	<b>32,6</b>	<b>26,3</b>	<b>26,8</b>	<b>36,9</b>

**Javni dug** je pokazatelj kreditnog rizika ekonomije. Učešće ovog finansijskog agregata u BDP u 2009. godini iznosilo je **36,9%** odnosno **1.140,2 mil. €**. Javni dug Crne Gore čini oko 75,3% ukupno realizovanih budžetskih prihoda u 2008. godini. Na unutrašnji dug odnosi se 14,7%, a na spoljni 23,3%, pri čemu se najveći deo duga odnosi na potraživanja IBRD, EBRD i EIB.

Sve tranzicione privrede su zabeležile opadajuće učešće javnog duga u BDP u proteklih devet tranzicionih godina, odnosno odnos ovih makroekonomskih agregata je u skladu sa Mاستrihtskim kriterijumom konvergencije i ne premašuje 60% realizovanog BDP.

### Javni dug kao % BDP u 2009.



\***Javni dug** obuhvata obaveze zemlje po osnovu: zaključenih kreditnih aranžmana, emitovanih hartija od vrdenosti, duga po osnovu ugovora sklopljenih radi reprogramiranja obaveza po ranije zaključenim ugovorima i emitovanih po posebnim zakonima, duga po osnovu date garancije ili neposrednog preuzimanja obaveze za isplatu duga iz datih garancija i obaveza lokalnih vlasti za koje je Republika dala garanciju.

## 9. Kreditni rejting

agencija država	Moody's Investors Service rejting	datum
<b>Crna Gora</b>	<b>Ba3</b>	<b>2009</b>
BiH	Ba2	2006
Hrvatska	Baa3	2007
Albanija	B1	2009
Bugarska	Baa3	2008
Rumunija	Baa3	2008
agencija	Fitch	
Srbija	BB-	2006
Makedonija	BB+	2008

Agencija **Moody's Investors** smanjila je u 2009. godini Crnoj Gori rejting kreditni rejting sa Va2 na Va3, dok joj je outlook revidiran kao negativan. Ocenjeno je da su ekonomske performanse, u uslovima svetske ekonomske krize, značajno pogoršane, da je deficit tekućeg računa u % BDP visok i da je neravnoteža u robnim transakcijama sa inostranstvom neodrživa. Prema oceni agencije Moody's Investors u 2009. godini je bio prisutan visok rizik za realizaciju kreditnih obaveza Crne Gore.

Prema ocenama MMF, Crna Gora će, u grupi zemalja Zapadnog balkana, jedina biti u zoni negativne aktivnosti u 2010. Godini

## KONKURENTNOST PRIVREDE

Razvojni indikator	2009.	
<b>10. Nacionalna konkurentnost prema SEF-u</b>	<b>rang</b>	<b>vrednost</b>
<b>Indeks globalne konkurentnosti</b>	<b>62</b>	<b>4,16</b>
<b>Osnovni uslovi</b>	<b>65</b>	<b>4,43</b>
1. Institucije	52	4,28
2. Infrastruktura	93	3,00
3. Makroekonomska stabilnost	70	4,61
4. Zdravstvo i osnovno obrazovanje	40	5,81
<b>Faktori efikasnosti</b>	<b>65</b>	<b>4,06</b>
5. Visoko obrazovanje i obuka	57	4,19
6. Efikasnost tržišta robe	58	4,27
7. Efikasnost tržišta radne snage	53	4,52
8. Složenost finansijskog tržišta	17	5,01
9. Tehnološka spremnost	45	4,15
10. Veličina tržišta	124	2,24
<b>Inovativni faktori</b>	<b>68</b>	<b>3,56</b>
11. Složenost poslovanja	80	3,82
12. Inovacije	56	3,29



■ Црна Гора    ● Просек групе "Фаза 2"



Izvori: WEF-, Global Competitiveness Report 2009/2010"

Svetska banka preko kompozitnog **Indeksa globalne konkurentnosti (GCI)** prati i rangira konkurentnost nacionalnih privreda u cilju indentifikovanja potencijalnih institucionalnih i tržišnih nedostataka i slabosti ekonomske politike, koje bi mogle da ugroze budući ekonomski rast. Indeks globalne konkurentnosti se sastoji iz tri podindeksa (sa 12 stubova): **osnovni uslovi (ou)**, **faktori efikasnosti (fe)** i **inovativni faktori (if)**.

Nivo razvijenosti		ou	fe	if	BDP per capita (USD)
<b>Faza 1</b>	<b>Finasijsko vođenje ekonomije</b>	60%	35%	5%	do 2.000
Tranzicija iz 1 u 2					2.000-3.000
<b>Faza 2</b>	<b>Efikasno vođenje ekonomije</b>	40%	50%	10%	3.000-9.000
Tranzicija iz 2 u 3					9.000-17.000
<b>Faza 3</b>	<b>Inovativno vođenje ekonomije</b>	20%	50%	30%	preko 17.000

Prema *Izveštaju o konkurentnosti 2009.-2010.* Crna Gora zauzima 68. mesto sa BDP per capita od 6.509 US\$ odnosno nalazi se u **Fazi 2** razvijenosti sa Bugarskom, Srbijom, Makedonijom, Bosnom i Hercegovinom, Albanijom, Ukrajinom, Kolumbijom, Ekvadorom i Tunisom. Crna Gora je svoju poziciju (**62. mesto u svetu**) u odnosu na 2008. godinu poboljšala za 3 mesta ali to nije bilo dovoljno da se nađe u sledećoj fazi razvijenosti, na šta i ukazuju vrednosti indikatora konkurentnosti (12 stubova). U odnosu na prosek pripadajuće grupe Crna Gora ima značajnije prednosti u oblasti *zdravstva i osnovnog obrazovanja (stub 4)* a značajno zaostaje u oblasti *infrastrukture (stub 2)*, *veličine tržišta (stub 10)* i *složenosti poslovanja (stub 11)*.

Razloge zašto Crna Gora nije prešla u narednu fazu razvoja treba tražiti u okviru podindeksa **Opšti uslovi**, jer je u odnosu na 2008. godinu došlo do pada ranga ovog podindeksa za 6 mesta.

Razvojni indikator	Jedinica	2001.	2002.	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.
<b>11. Tranzicioni indeks</b>	EBRD	1.9	2.3	2.4	2.5	2.6	2.5	2.8

**Tranzicioni indeks EBRD** sumira napredak tranzicionih zemalja u strukturnim i institucionalnim reformama. Tranzicion indeks predstavlja aritmetičku sredinu devet tranzicionih indikatora kojima je obuhvaćeno pet glavnih reformskih oblasti: *preduzeća, tržište, trgovina, finansijske institucije i infrastruktura*. U Crnoj Gori se prosečan godišnji tranzicioni indeks povećao sa 1,9 u 2001. na **2,8** u 2008. godini.

Najveću srednju vrednost tranzicionog indeksa ima Mađarska (4), koja najbliža je nivou razvijenih tržišnih privreda. Crna Gora je u poređenju sa zemljama Jugoistočne Evrope nadmašila samo Bosnu i Hercegovinu (2,6), dok su najbolje rezultate ostvarile Bugarska (3,6), Hrvatska (3,5), Rumunija i Slovenija (3,4).

**\*Vrednost tranzicionih indikatora se kreće od 1 do 4,3.** Vrednost 1 podrazumeva malu ili nikakvu promenu od krute centralne planske privrede, dok 4,3 podrazumeva dostignute standarde tržišnih privreda.

## 12. tranzicioni indikator razvoja

**Evropska banka za obnovu i razvoj (EBRD)** je pomoću **tanzicionih indikatora** analizirala napredak u strukturnim i institucionalnim reformama u oblasti infrastrukture za 2009. godinu .

Prema oceni EBRD, u ovoj oblasti Crna Gora beleži solidan napredak u sprovođenju reformi. U odnosu na grupu od 29 evropskih zemalja Crna Gora je sa ukupnom ocenom tranzicije infrastrukturnog sektora **2,3** (na skali od 1 do 4,3) rangirana na 17-23 mestu zajedno sa BiH, Srbijom i Albanijom, od evropskih zemalja. U Crnoj Gori je napredak ostvaren u restrukturiranju železnice i potpisivanju prvog javno-privatnog partnerstva za puteve.

Najuspešnije reforme infrastrukturnog sektora je ostvarila Mađarska (3,7) a slede je Rumunija, Slovačka, Poljska i Estonija sa ukupnom ocenom 3,3.

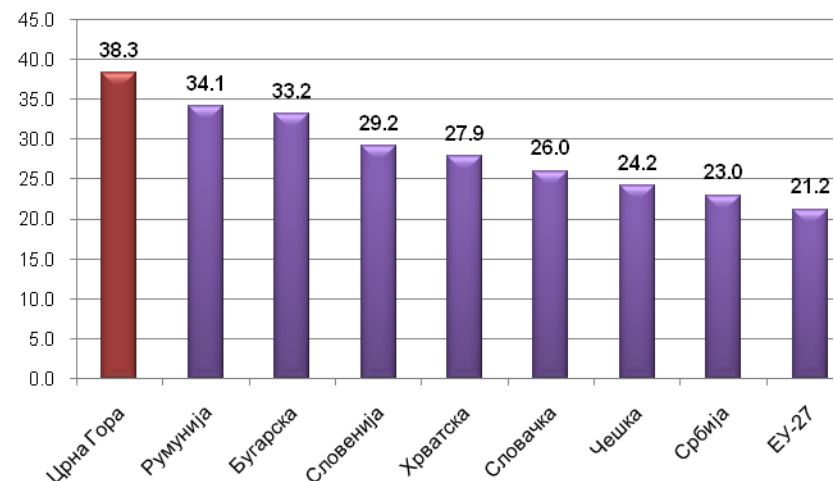
Razvojni indikator	Jedinica	2006.	2007.	2008.
<b>13. Investicije</b>				
<b>Bruto investicije</b>	% BDP	21,9	32,3	38,3
<b>Strane direktne investicije - SDI</b>	mil €	585	719	831

Zahvaljujući sprovedinim reformama u cilju poboljšanja investicione klime, investiciona aktivnost u Crnoj Gori je na veoma visokom nivou. Učešće **investicija u osnovna sredstva** u BDP u 2008. godini je iznosilo **38,3%**, što je s druge strane i dalje nedovoljno u odnosu na razvojne potrebe. Procenjuje se da je nominalna vrednost ostvarenih investicija u osnovna sredstva u 2008. bila veća za 23% u odnosu na 2007. godinu. Za postizanje viših stopa rasta BDP, povećanje konkurentnosti, prevazilaženje tehnološke zaostalosti i rast izvoza neophodno je da ostvareni rast učešća investicija u BDP bude praćen povećanjem efikasnosti investicija.

Učešće investicija u BDP u Crnoj Gori je na visokom nivou i u poređenju sa zemljama u okruženju i zemljama EU (21,2%).



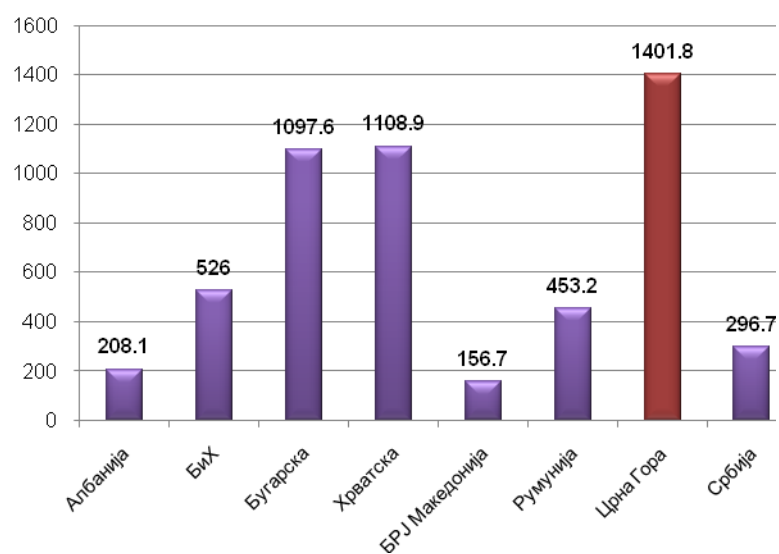
### Učešće investicija u osnovna sredstva u BDP u 2008.



**Strane direktne investicije** (neto) u 2007. godini iznosile su **876 miliona USD**, što znači da je Crna Gora u Jugoistočnu Evropu privukla oko 3% SDI. Učešće SDI u BDP Crne Gore u 2007. iznosilo je 18%, dok su zemlje u regionu (Srbija – 5,5%, Hrvatska – 9%, Rumunija – 5,9%) ostvarile manje učešće SDI. **SDI per capita** su u 2007. godini iznosile **1401,8 USD** što Crnu Goru svrstava među lidere u grupi zemlja Jugoistočne Evrope zajedno sa Hrvatskom (1.108,9 USD) i Bugarskom (1.097,6 USD).

Za dalji razvoj neophodna je promena strukture SDI u korist *greenfield* i *brownfield* investicija, jer one mnogo snažnije podstiču privredni rast, nove domaće investicije, rast produktivnosti, rast zaposlenosti i rast izvoza.

### SDI po stanovniku u USD u 2007.



## 4.2. DEMOGRAFSKA ANALIZA

U pogledu rasta stanovništva, republičkim prostornim planom iz 1997. godine bilo je predviđeno da će u Crnoj Gori nakon 2000. godine živjeti 648000 stanovnika, a prema popisu iz 2003. broj stanovnika dostigao je 620145. Planska projekcija skoro je u potpunosti ostvarena za Središnji region (279000, prema 279419 koliko je iznosio broj stanovnika); približno je ostvarena za Primorski region (149000 i 145847, respektino); dok je u Severnom regionu došlo do pada ukupnog broja stanovnika na 194879 (planirani rast je bio 220000). Na taj način, predviđena prosečna gustina naseljenosti za čitavu Republiku (47 stanovnika/km<sup>2</sup>) nije dostignuta, budući da je 2003. godine iznosila 44,9 stanovnika/km<sup>2</sup>.

Opština Budva zauzima površinu od 122 km<sup>2</sup>, od uvale Jaz na severozapadu do Buljaričkog polja na jugoistoku. U njen sastav ulazi 33 naselja, od kojih su tri naselja gradskog tipa (Budva, Sveti Stefan i Petrovac) sa 12.814 stanovnika ili 80.5% od ukupnog broja stanovnika opštine, dok je preostalih 3.095 stanovnika raspoređeno u 30 naselja (od kojih su 5 potpuno nenaseljena) pretežno u primorskoj zoni. Primorsko zaleđe je retko naseljeno, a potencijali ovog područja nisu u dovoljnoj meri valorizovani posebno sa aspekta turističkih i drugih komplementarnih aktivnosti. Prosečna gustina naseljenosti na teritoriji opštine Budva iznosi 130 stanovnika/km<sup>2</sup>, što je skoro tri puta veća gustina od Republičkog proseka koji iznosi 44,9 stanovnika/km<sup>2</sup>.

### Kretanje stanovnika na teritoriji opštine Budva

Budva pripada manjoj grupi crnogorskih opština u kojima je ostvaren porast stanovništva između 1991. i 2003. godine. Njen demografski rast (27.4%) je izrazit i najveći je među svim opštinama u Crnoj Gori, a daleko premašuje i republički prosek od 4.30% u poslednjem međupopisnom periodu.

Porast stanovništva na celokupnoj teritoriji opštine ipak nije ravnomeran, pa se beleži da je u međupopisnom periodu 10 naselja pogođeno depopulacijom, 5 naselja je nenaseljeno, dok 15 preostalih naselja, među kojima je i samo gradsko naselje Budva, zabeležilo rast broja stanovnika.

Tabela I-1: Broj stanovnika u Republici Crnoj Gori i opštini Budva na osnovu dva posljednja popisa

	Broj stanovnika i njegov porast u periodu 1991-2003		
	1991.	2003.	2003./1991.
<b>Crna Gora</b>	<b>591269</b>	<b>620145</b>	<b>4.30%</b>
<b>Opština Budva</b>	<b>11538<sup>15</sup></b>	<b>15909</b>	<b>27.42%</b>

Tabela I-2: Promene broja stanovnika i stope urbanizacije u opštini Budva u periodu 1948-2003.

Opština Budva	Promene broja stanovnika i stope urbanizacije						
	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2003.
<b>Godine popisa</b>	<b>1948.</b>	<b>1953.</b>	<b>1961.</b>	<b>1971.</b>	<b>1981.</b>	<b>1991.</b>	<b>2003.</b>
<b>Broj stanovnika</b>	<b>3825</b>	<b>4364</b>	<b>4834</b>	<b>6106</b>	<b>8632</b>	<b>11717</b>	<b>15909</b>
<b>Stanovništvo u gradovima</b>	<b>1056</b>	<b>1444</b>	<b>1936</b>	<b>3576</b>	<b>6080</b>	<b>9737</b>	<b>13585</b>
<b>Stopa urbanizacije u %</b>	<b>27.6</b>	<b>33.1</b>	<b>40.0</b>	<b>58.6</b>	<b>70.4</b>	<b>83.1</b>	<b>85.4</b>



### Uporedni pregled broja stanovnika na teritoriji opštine Budva

Red. broj	Područje	Broj stanovnika				Indeks br. stanovnika 91/03
		1971.g.	1981.g.	po metodolog.2003		
				1991.g.	2003.g.	
<b>Opština Budva</b>		<b>6.106</b>	<b>8.632</b>	<b>11.547</b>	<b>15.909</b>	<b>137,8</b>
1	Bečići	84	171	713	771	108,1
2	Blizikuće	33	17	17	/	/
3	Boreti	213	534	176	231	131,1
4	Brajići	70	55	46	30	65,2
5	Brda	22	/	/	/	/
6	Budva grad.pod.	2.550	4.684	7.086	10.918	154,1
7	Buljarica	398	367	175	160	91,4
8	Viti Do	116	129	138	197	142,8
9	Drobnjići	40	23	13	22	169,2
10	Djenaši	238	336	/	3	/
11	Zukovica	24	9	/	8	114,3
12	Ilino Brdo	12	1	/	/	/
13	Kaluderac	46	49	249	247	99,2
14	Katun Raževići	64	46	57	45	78,9
15	Krstac	38	13	7	18	257,1
16	Kuljače	14	3	7	13	185,7
17	Lapčići	77	51	38	35	92,1
18	Markovići	42	12	29	94	324,1
19	Novoselje	41	8	1	1	100
20	Petrovac na Moru g.	942	1.225	1.407	1.485	105,5
21	Pobori	215	119	31	29	93,5
22	Podbabac	14	8	/	4	/
23	Podostrog	293	201	195	364	186,7
24	Pržno	173	265	362	310	85,6
25	Prijevor	164	220	298	449	150,7
26	Rađenovići	32	13	2	/	/
27	Rjeka Reževići	54	42	37	41	110,8
28	Sveti Stefan g.	/	/	416	411	98,8
29	Stanišići	26	7	11	5	45,5
30	Tudorovići	20	5	/	4	/
31	Čami Do	12	9	6	9	150,0
32	Čelobrdo	20	10	15	5	33,3
33	Čučuke	20	/	8	/	/

Izvor - "Uporedni pregled br.stanovnika" popis 2003. –Zavod za statistiku Crne Gore

U međupopisnom periodu stanovništvo opštine Budva se povećalo za 4.362 stanovnika (u okviru samog gradskog naselja Budva za 3.832 stanovnika). Kao i u drugim primorskim opštinama sa pozitivnim demografskim bilansom, ovaj porast je, pre svega, rezultat migracionog kretanja stanovništva iz drugih delova Crne Gore (u prvom redu iz Severnog regiona), ali i iz drugih područja.

Na ukupan rast stanovništva opštine Budva znatno veći uticaj imaju migraciona kretanja nego prirodni priraštaj. Iako se stanovništvo obnavlja i prirodnim putem, opština Budva je u periodu 2000-2004. godine ušla u fazu veoma niskog prirodnog priraštaja (pad sa 6,5‰ na 3,8‰). Posmatrajući odnos prirodnog priraštaja i doseljavanja, koji je u periodu 1991-2003. godine bio 1:8,3, može se konstatovati da je doseljavanje stanovništva u opštinu (pre svega u opštinski centar) ne samo izraženije od prirodnog priraštaja, već je i u porastu. Od 2004.g. pa do poslednjih publikovanih podataka, prirodni priraštaj na teritoriji opštine Budva raste 2005.g.(5,5‰), 2006.g. (3,6‰), 2007.g.(8,5‰), 2008.g.(11,4‰), što ukazuje na prirodno obnavljanje stanovništva.

Po tipovima naselja, u poslednjem međupopisnom periodu, 85% od ukupnog broja doseljenih stanovnika opštine Budva nastanilo se u gradskim naseljima, a čak 75% je pridošlo u grad Budvu. Učešće od preko 50% migranata u ukupnom stanovništvu opštine Budva ukazuje na prostornu mobilnost stanovništva, pri čemu su 2003. godine dominirale regionalne migracije, tj., međuopštinska preseljenja (44,8%), u odnosu na doseljavanja iz druge republike tadašnje SCG (25,7%) i doseljavanja sa područja bivše SFRJ (17,1%), dok su lokalne migracije (preseljenja između naselja iste opštine) bila slabijeg obima (10,0%), a najmanje je doseljenih iz ostalih zemalja (2,4%).

Analizirajući kretanje broja stanovnika opštine Budva, može se uočiti kontinuiran litoralizacijski proces i koncentracija stanovništva u najnižim obalskim područjima opštine. Posebno je naglašeno intenzivno naseljavanje opštinske priobalne zone u periodu od šezdesetih godina prošlog veka naovamo, dok u okviru primorskog zaleđa u istom periodu dolazi do brzog praznjenja seoskih naselja. Jasno se primećuje praznjenje onih seoskih naselja koja su udaljenija od obale i od gradskih naselja opštine. U poslednjem međupopisnom periodu (1991-2003. godine) zabeleženo je potpuno gašenje pet seoskih naselja opštine Budva. Popisom iz 2003. godine, 10 naselja opštine Budva ima manje od 20 stanovnika, dok ukupno 17 naselja imaju manje od 100 stanovnika.

#### Starosna struktura stanovništva

Starosna struktura predstavlja jednu od najvažnijih demografskih struktura. Važna je kako za sadašnji tako i za budući demografski i ekonomski razvoj posmatranog područja. Iz nje proizilaze ključni kontigenti stanovništva kako za biološku reprodukciju, tako i za formiranje radno sposobnog kontigenta.

Prema navedenim populacijama određuju se potrebe za : predškolskim ustanovama, školama osnovnog i srednjeg obrazovanja, radnim mestima, stanovima, domovima za stare, grobljima...

Ekonomski smisao ovog grupisanja stanovništva leži, pre svega, u pronalaženju izvora radne snage s jedne i utvrđivanju ukupnog potrošačkog stanovništva s druge strane. U demografskom pogledu starosna struktura predstavlja važan činilac u kretanju stanovništva, služi za analizu postojećeg stanja i statistička predviđanja.

Potpunije sagledavanje starosne strukture stanovništva po funkcionalnim dobnim grupama na teritoriji opštine Budva, po popisu iz 2003. godine, može se sagledati iz sledeće tabele:





### Funkcionalne dobne grupe- popis 2003.g.

Područje	Ukupno	0-3	4-6	7-15	16-19	20-24	25-59	60-64	65 i više
Opština Budva	15.909	605	611	2.151	957	1.286	7.888	670	1.741
	100%	3,8%	3,8%	13,5%	6%	8,1%	49,6%	4,2%	10,9%
Gradsko naselje	13.585	512	523	1.848	830	1.129	6.822	556	1.365
	100%	3,8%	3,8%	13,6%	6,1%	8,3%	50,2%	4,1%	10,0%
Ostala naselja	2.324	93	88	303	127	157	1.066	114	376
	100%	4%	3,8%	13%	5,5%	6,7%	45,9%	4,9%	16,1%

Izvor podataka-“Pol i starost”Popis 2003.g. Zavod za statistiku Crne Gore

Generalno posmatrajući, u opštini Budva je u poslednjem međupopisnom periodu (1991-2003. godine) zabeleženo povećanje broja stanovnika po svim starosnim grupama, i to u manjoj meri mlađe starosne strukture do 19 godina, a znatno više u starosnoj strukturi preko 60 godina. Prosečna starost stanovništva opštine Budva je 35,7 godina, što označava demografsku starost, u samom gradskom centru 35,4 godine, a u ostalim naseljima 37,7 godina.

### Indikatori demografske starosti stanovnika opštine i grad.centra Budve

Područje	prosečna starost	mladi do 20 god.	mladi od 40 god.	stari 60+ god.	Indeks starenja
Opština Budva	35,7	27,2%	56,6%	15,1%	0,56
Budva grad.centar	35,4	27,3%	57,3%	14,1%	0,52

Izvor podataka-“Pol i starost”Popis 2003.g. Zavod za statistiku Crne Gore

Na osnovu indikatora demografske starosti, stanovništvo opštine Budva svrstava se u 5 stadijum – demografska starost.

### Nacionalna struktura stanovništva

Prema podacima Popisa 2003., na području opštine Budva najveći procenat stanovništva su činili Crnogorci (46,4%), dok je nešto manje bilo Srba (40%). Muslimani su zastupljeni sa 1,4%, Hrvati sa 1,2%, a sve ostale nacionalne manjine su respektivno imale učešće ispod 1%. Takođe, nije mali procenat lica koji su se deklarirali kao neizjašnjeni ili neopredeljeni u pogledu nacionalne pripadnosti (7,2%), a za 0,9% nema podataka. Posmatrajući po gradskim naseljima opštine, u Budvi je najviše Crnogoraca (48,2%), a Srbi su drugi po brojnosti (38,3%).

### Polna struktura stanovništva

U pogledu polne strukture (2003. godine), u opštini Budva, nešto su brojnije žene u odnosu na muškarce (52%:48%). U gradskim naseljima je isti procentualni odnos žena i muškaraca kao i na nivou opštine, dok je, generalno posmatrano, među ostalim naseljima, kojima je obuhvaćeno i 9 naselja sa većinom muškaraca, broičani odnos žena i muškaraca gotovo izjednačen (50,3%:49,7%).

### Ekonomska struktura stanovništva

Ekonomska struktura je najvažnija struktura sa stanovišta ekonomskog razvoja, koja predstavlja indikator društvenog i privrednog razvoja posmatranog područja. Privredni razvoj neposredno menja ekonomsku strukturu stanovništva, dok s druge strane kretanje i struktura radne snage i stanovništva utiče na nivo i dinamiku privrednog razvoja određene sredine.

Potencijali u radno sposobnom stanovništvu na području opštine Budva u 2003. godini su iznosili: za žene (15-59 godina) 4.555 lica ili 67,6% ženske populacije, a za muškarce (15-64 godina) 4394 lica ili 71% muške populacije, pri čemu je u gradskim naseljima koncentrisano 86,6% ukupnog radno sposobnog stanovništva sa celog područja opštine Budva.

### Obrazovna struktura stanovništva

Obrazovanje stanovništva predstavlja prostorno-kulturni stepen koji je dostiglo stanovništvo posmatranog područja, a kako obrazovanje predstavlja i jedan od značajnih uslova ekonomskog napretka, to analiza strukture stanovništva po obrazovanju predstavlja jednu od polaznih tačaka u proučavanju nekih ekonomskih problema.

### Školska sprema stanovništva

Stanovniš. staro 15 i više god. prema školskoj spremi	Opština Budva	
	broj	%
Ukupno	12.781	
Bez školske spreme	228	2,2%
Nepismenih	137	1,1%
Osnovno obrazovanje	1.951	15,3%
Srednje obrazovanje	7.229	56,6%
Više obrazovanje	1.101	8,6%
Visoko obrazovanje	1.299	10,2%
Neregistrovanih	355	2,8%

Izvor podataka-“Školska sprema i pismenost” Popis 2003.g.Zavod za statistiku Crne Gore

Opština Budva ima povoljnu obrazovnu i kvalifikacionu strukturu stanovništva. Po podacima popisa 2003. godine, 1,1% stanovnika opštine starijih od 15 godina je nepismeno, 15,3% ima završenu osnovnu školu, dok je najzastupljeniji vid obrazovanja srednje obrazovanje sa 56,6%. Stanovništvo sa višim i visokim obrazovanjem koje živi na ovoj teritoriji (18,8%) veoma je važan resurs ovog podneblja, koji daleko premašuje republički prosek (8,8%).

### Promene broja i strukture stanovništva

Analizom osnovnih karakteristika domaćinstva u određenom vremenskom periodu dobijaju se pokazatelji brojnih promena koja se dešavaju u stanovništvu i jedna su od brojnih komponenti procesa demografske tranzicije. Promene ukupnog broja domaćinstva vrlo su značajne za realno urbanističko planiranje, izgradnju brojnih naseljskih sadržaja – stanova, radnih mesta, komunalnih sistema i sadržaja.



### Uporedni pregled po popisnim godinama – domaćinstva i stanova

Područje	Broj domaćinstava		Apsolutno povećanje/smanjenje	Prosečna velič. domaćinstva		Broj stanova
	1991.	2003.		1991./2003.	1991.	
Godina						2003.g.
Opština Budva	3.777	5.218	1.441	3,05	3,05	13.014
gradski centar Budva	3.139	4.451	1.312	2,25	2,45	10.840

Izvor podataka-“Uporedni pregled domaćinstva” Popis 2003.g.Zavod za statistiku Crne Gore

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

### Rezime baznog područja i swot analiza

1. Demografski pokazatelji	
Ukupan broj stanovnika po popisu 2003.g.	<b>15.909</b>
Ukupan broj stanovnika po popisu 1991.g.	<b>11.547</b>
Ukupan porast	<b>4.362</b>
Prirodni priraštaj - 2008.g.	<b>11,4‰</b>
2. Indikatori demografske starosti	
Prosečna starost stanovništva	<b>35,7 god.</b>
Mladi do 20 godina	<b>27,2%</b>
Mlađi od 40 godina	<b>56,6%</b>
Stariji od 60 godina i više	<b>15,1%</b>
Indeks starenja	<b>0,56</b>
Starijum demografske starosti	<b>V stadijum dem.starost</b>
3. Ekonomska struktura stanovništva	
Izdržavano stanovništvo	<b>5.884 (37,0%)</b>
Lica sa ličnim primanjima	<b>2.625 (16,5%)</b>
Aktivno stanovništvo	<b>7.379 (46,4%)</b>
Koeficijent ekonomske zavisnosti	<b>115%</b>
4. Obrazovna struktura stanovništva	
Nepismeno stanovništvo	<b>137 (1,1%)</b>
Osnovno obrazovanje	<b>1.951 (15,3%)</b>
Srednje obrazovanje	<b>7.229 (56,6%)</b>
Više obrazovanje	<b>1.101 (8,6%)</b>
Visoko obrazovanje	<b>1.299 (10,2%)</b>
5. Domaćinstva	
Ukupan broj domaćinstava	<b>5.218</b>
Prosečna veličina domaćinstva	<b>3,04</b>

### SWOT analiza

Potencijali	Ograničenja
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Povoljan geografski položaj</li> <li>– Blizina aerodroma</li> <li>– Železnička povezanost (Bar)</li> <li>– Dobre saobraćajne veze sa okruženjem</li> <li>– Čista ekološka sredina</li> <li>– Pozitivan prirodan priraštaj (prirodno obnavljanje stanovništva)</li> <li>– Migraciona kretanja</li> <li>– Mogućnost povećanja iskorišćenosti kontigenta aktivnog stanovništva</li> <li>– Povoljna obrazovna i kadrovska struktura stanovništva</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Starosna struktura</li> <li>– Nedovoljna infrastruktura opremljenost, posebno izražena u zaleđu</li> <li>– Nedovoljna socijalna inkluzija najugroženijih grupa stanovništva</li> <li>– Gašenje pojedinih naselja opštine (nenaseljenost)</li> </ul>

### Projekcija stanovništva

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

Matematički metod projekcije stanovništva dat je u dve varijante, korišćenjem aritmetičke progresije i trenda (jednačine parabole drugog stepena). Za izračunavanje projekcije stanovništva po matematičkom metodu su korišćeni podaci o kretanju stanovništva u periodu 1981-2003. godine.

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

Paralelno je data i projekcija stanovništva do 2021. za opštinu Budva, kao i za njena gradska i ostala naselja preuzeto iz *Nacrta Prostornog plana Crne Gore* (avgust 2006.).

### Projekcija broja stanovnika na teritoriji opštine Budva

Područje	Broj stanovnika po popisu	Matematički metod				Analitički metod		Projekcija iz Nacrta PPG do 2020.
		Aritmetička progresija		Trend (parabola drugog stepena)		2011	2021	
		2003	2011	2021	2011			
<b>Opština Budva</b>	<b>15.909</b>	<b>18.555</b>	<b>21.863</b>	<b>18.763</b>	<b>21.997</b>	<b>18.703</b>	<b>22.195</b>	<b>20.210</b>
Gradska naselja	13.585	16.314	19.725	16.085	19.578	15.963	18.935	18.630
Ostala naselja	2.324	2.241	2.137	2.678	2.418	2.740	3.260	1.580

Na osnovu rezultata prikazanih projekcija stanovništva, može se uočiti da se *Nacrtom prostornog plana Crne Gore do 2021.* predviđa najmanji porast stanovništva opštine Budva (20.210 stanovnika), a najveći porast se očekuje na osnovu primene analitičkog metoda, po kojem će 2021. u opštini Budva živeti 22.195 stanovnika. U svim varijantama projekcije do 2021. godine, preko 80% stanovništva opštine će živeti na teritoriji GUP-a Budva-Bečići.



## 5) ANALIZE POSTOJEĆE PLANSKE, STUDIJSKE I TEHNIČKE DOKUMENTACIJE VIŠEG REDA, PLANSKOG I SUSJEDNIH PODRUČJA SA ODGOVARAJUĆIM IZVODOM

### 5.1. PROSTORNI PLAN OPŠTINE BUDVA

#### Razvoj Budve u odnosu na regionalno okruženje

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

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

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

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

U razvoju gradskih i drugih naselja, prioritet imaju:

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

#### Saobraćaj

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

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

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

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

#### Turizam

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

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

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

- Uvođenje principa održivog razvoja u turizmu, uz ekonomsku i ekološku revitalizaciju prostora, racionalizaciju korišćenja prirodnih resursa, očuvanje, zaštitu i unapređenje prirode i životne sredine;
- Razvoj Budve kao "prvorazrednog turističkog centra na međunarodnom nivou", uz umeren porast smeštajnih kapaciteta i brži razvoj komplementarnih aktivnosti kulture, zabave i trgovine. U tome, prioritet ima revitalizacija spomeničkog fonda;
- Prioritet ima razvoj visokog kvaliteta (hoteli, vile rezidencije sa 4 i 5 zvezdice, kongresni i biznisni centri i dr.) i ekskluzivni turizam sa raznovrsnom ponudom u neizgrađenim zonama.

#### Opšti ciljevi razvoja turizma:

- Kompletiranje i zaokruživanje postojeće turističke ponude uz inteziviranje razvoja turističkih aktivnosti sa najpovoljnijim uslovima za maksimalno produženje turističke sezone i povećanje stepena iskorišćenosti kapaciteta turističke ponude, većim uključivanjem prirodnih i kulturno-istorijskih vrednosti;
- Predviđa se izgradnja novih kapaciteta u okviru postojećih turističkih zona koju treba usmjeriti u većem delu na izgradnju kvalitetnih dopuna postojeće turističke ponude;
- Za postojeću gradsku plažu/kupalište u Budvi (među drugima) predviđa se "proširenje zaleđa kroz veće uključivanje zelenih i slobodnih površina sa pratećim sadržajima i vodenim zabavnim parkovima"

#### Posebni ciljevi i zadaci razvoja turizma:

- Sanaciju, adaptaciju, rekonstrukciju i modernizaciju postojećih objekata turističkog smeštaja i ugostiteljskih objekata, radi postizanja viših i visokih kategorija po svetskim standardima, dopuna postojeće turističke ponude i povećanje stepena iskorišćenosti i efikasnosti privređivanja;
- Podizanje standarda i kvaliteta osnovnih smeštajnih kapaciteta;
- Izgradnju novih kapaciteta viših i visokih kategorija na područjima sa najvećim potencijalom za razvoj turizma na ekskluzivnim turističkim zonama u Budvi;
- Postizanje višeg kvaliteta postojećih i novih komercijalnih aktivnosti i sadržaja turističke ponude;
- Obezbeđivanje visokog standarda usluge servisa i javnih službi (posebno trgovine, zanatskih servisa, zdravstva, kulture, administracije i dr.) u skladu sa potrebama lokalnog stanovništva i turista.

#### Društvene delatnosti

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

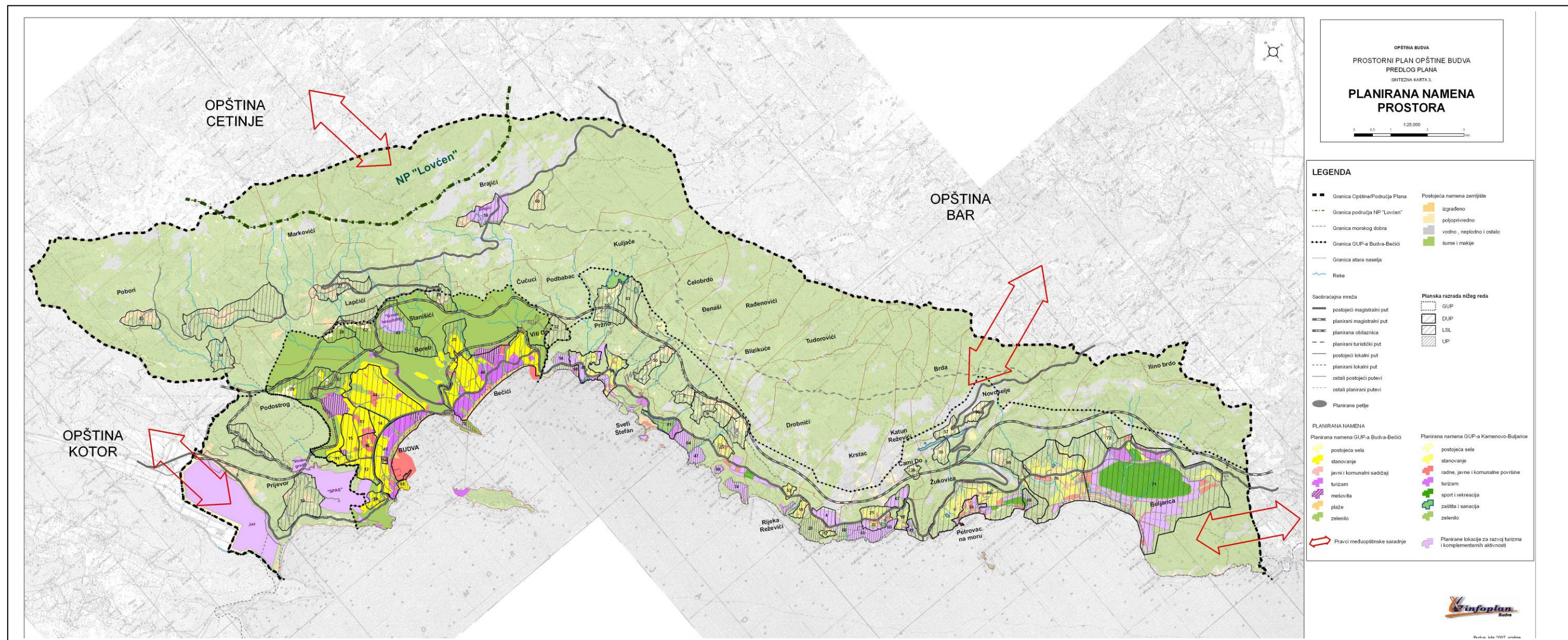
- Jedan od regionalnih centara kulture ("posebne funkcije kulturnih aktivnosti") treba da bude u Budvi (među ukupno 6 na Primorju);
- Uz produžetak trajanja turističke sezone, treba dopuniti ponude kulturnih programa;
- U zdravstvu, Budva ima rang centra s opštinskim funkcijama, kao i u oblasti socijalne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

#### Sport i rekreacija

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



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

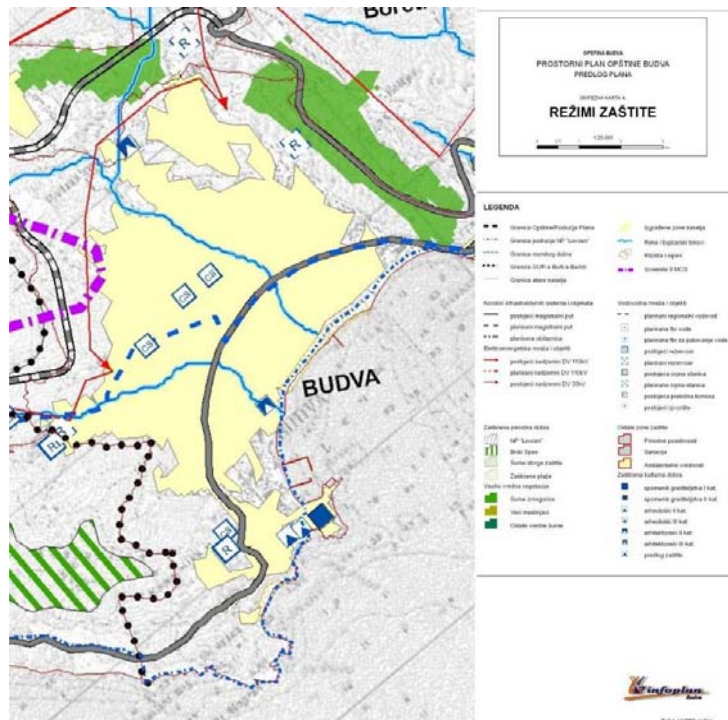




### Kulturna baština

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

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



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

### Tehnička infrastruktura

#### Vodoprivredna infrastruktura

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

Do izgradnje Regionalnog vodovodnog sistema, u prvoj fazi planira se izgradnja postrojenja za desalinizaciju morske vode koja će obezbeđivati tehničku vodu, kao privremeno rešenje, do završetka regionalnog vodovoda. U kasnijim fazama, kada bude realizovan Regionalni vodovod Crnogorskog primorja, zadržavaju se sva postojeća izvorišta i režimi rada vodovoda, dok se iz Regionalnog sistema preuzimaju samo nedostajuće količine vode, koje se u sistem uvode preko distributivnih rezervoara.

Planska obezbeđenost sistema treba da bude 97%, koliko se zahteva za vodovode visoko urbanizovanih gradova. U periodu redukcije mora se obezbediti bar 70% od traženih količina vode (koeficijent dopustive redukcije  $\omega = 0,7$ ).

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

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

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

#### Elektroenergetika

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

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

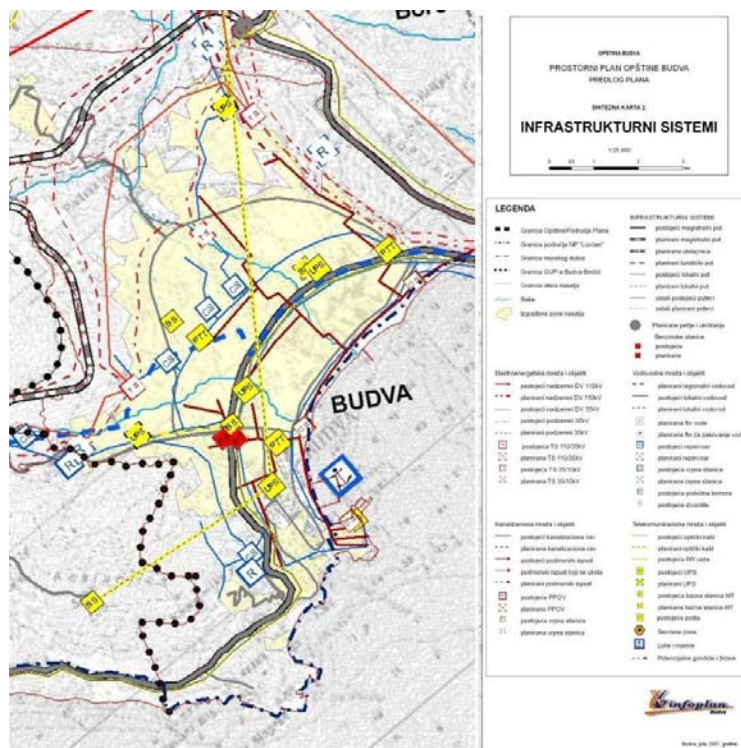
Zavisno od dinamike gradnje novih objekata na posmatranom području kao i rekonstrukcije postojećih objekata kod kojih najčešće dolazi do novih zahteva u povećanju angažovane snage u narednom periodu treba računati na izgradnju novih TS 10/0.4 kV tipske snage 630kVA. Treba računati sa izgradnjom 5 do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



### Telekomunikaciona infrastruktura

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

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



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

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

#### Ciljevi prostornog uređenja grada

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

#### Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

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

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

#### Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Trajni i opšti razvojni ciljevi grada

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

#### Prvenstveni i posebni razvojni ciljevi i zadaci

##### Saobraćaj

- Dovršiti glavne gradske saobraćajnice uz odgovarajući standard (zeleni pojas uz saobraćajnice, pješačke i biciklističke staze);
- Izmjestiti tranzitni saobraćaj izgradnjom nove zaobilaznice van grada saglasno usvojenom Prostorno-planskom konceptu putne infrastrukture u Crnoj Gori i važećim planskim dokumentima Opštine Budva;
- Uspostaviti javni gradski saobraćaj kao vezu između grada i drugih djelova Opštine, kao i pojedinih turističkih zona;
- Odrediti sistem parternog-podzemnog parkiranja u različitim prostorima (parkirališta po obodu grada, parkiranje na ind. parcelama 1stan-turist. apart./1,5 PM);
- Utvrditi lokacije javnih garažnih objekata

##### Stanovanje

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



## Turizam

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

## Objekti javnog i društvenog standarda

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

## Rekreativne zone

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

## Zelene površine

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

## Podela na planske celine

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

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

## Namena prostora

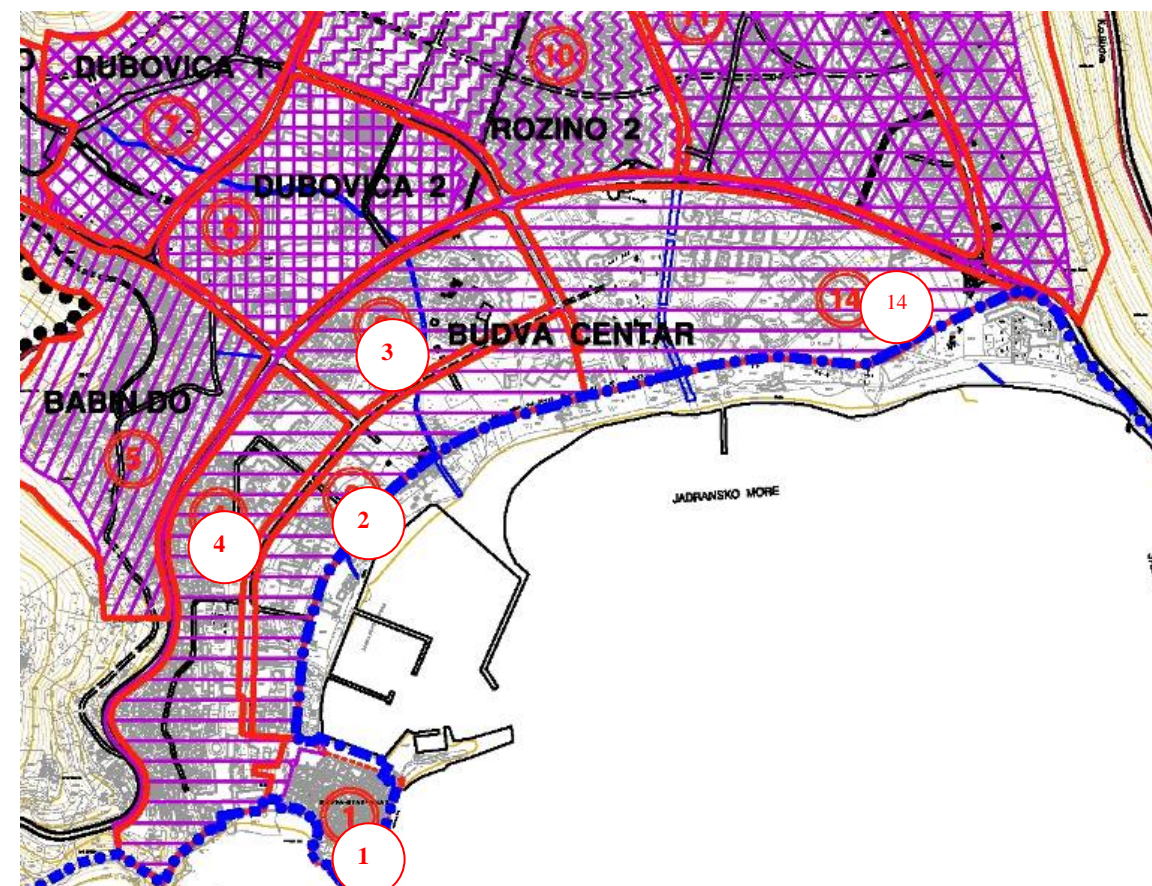
Po GUP-u, na prostoru obuhvaćenom izradom DUP-a Budva-centar, predviđeni su sledeći sadržaji:

U okviru celine 2 – Budva-centar:

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

U okviru celine 3 – Gospoština:

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



sl. 4 - karta planskih celina

U okviru celine 4 – Podmagistrala:

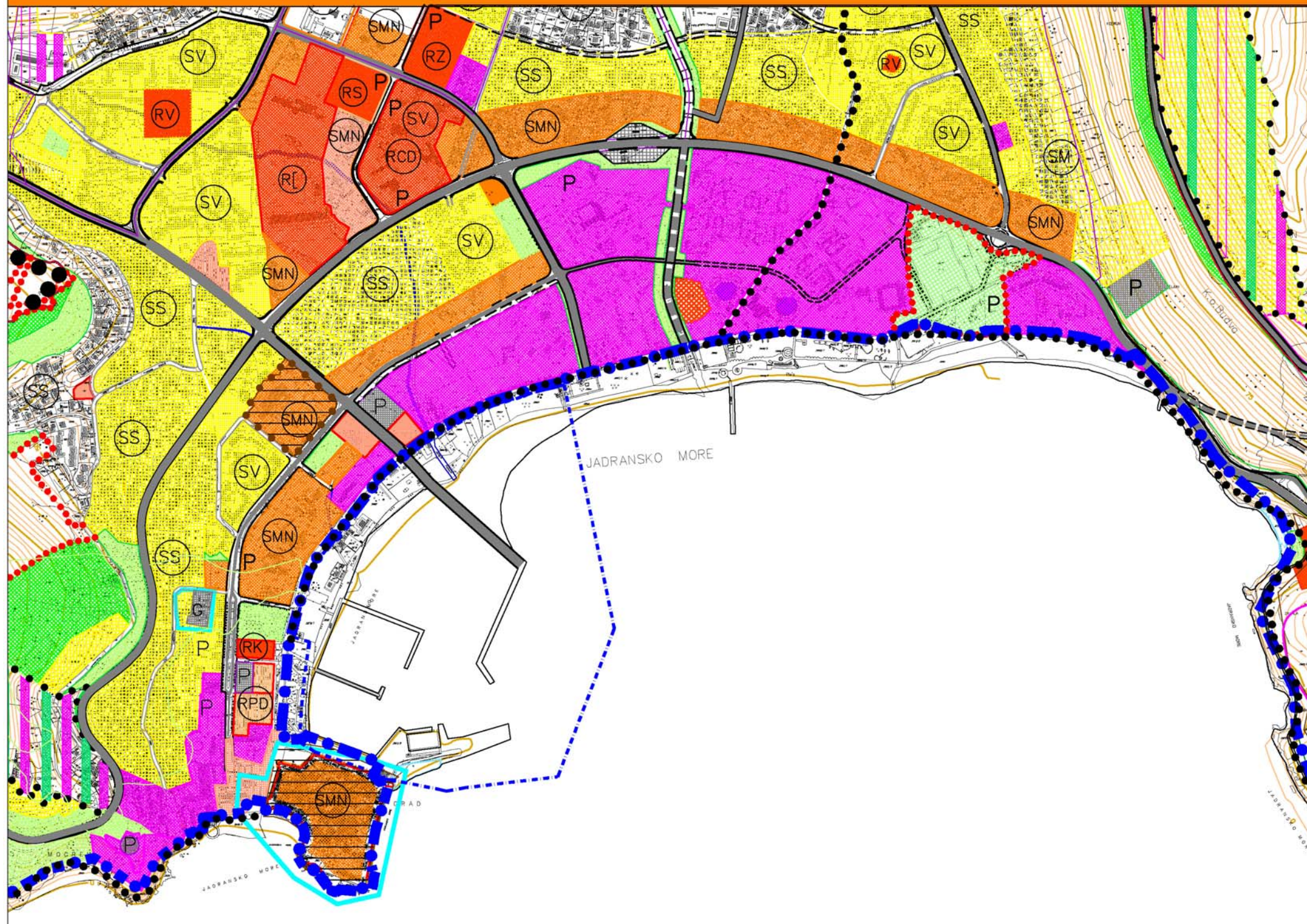
- površine za stanovanje srednje gustine,
- površine za stanovanje veće gustine,
- površine za mešovito stanovanje (stanovanje sa komercijalnim sadržajima, poslovno-stambene zone),
- parkovi (naseljsko zelenilo),
- komunalne površine (groblje),
- površine za turističko naselje i hotele.

U okviru celine 14 – Slovenska plaža:

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



# IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA



N  
NE  
E  
SE  
S  
SW  
W

R 1:1000

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

**LEGENDA**

Granica generalnog Plana  
Granica katastarske opštine  
Granica PFPN za Marso dobro  
Granica detaljnog urbanističkog Plana  
Granica lokalne studije o lokacijama  
Granica urbanističkog Projekta

**STAMBENI, TURISTIČKI I POSLOVNI /NAJMOVITI/ SAOBRAĆAJ**

SMN Površina za stanovanje manje gustoće  
SS Površina za stanovanje srednje gustoće  
SV Površina za stanovanje veće gustoće  
SM Površina za mješovita stanovanja (stanovanje sa komercijalnim sadržajima, poslovno-stambena zgrade) lokalne studije o lokacijama (stanovanje manje gustoće, turizam i komplementarni sadržaji)  
P Površina za turističko naselje i hotele

**POVRŠINE ZA RAD (R)**

RA Površina za centralna djelatnosti (administracija i uprava, socijalna zaštita, kulturna itd.)  
RO Površina za poslovne djelatnosti (trgovina i uslužna djelatnosti, ugostiteljske, hotelijerske itd.)  
RS Površina za javne, zdravstvene, kulturne i sport (škole, specijalne škole) ustanove, zdravstva, sport i rekreaciju

**KOMUNALNI OBLJEŠTAVLJENJE**

P. javni parkovi i garaže  
G. Drveni objekti i stubovi vodnog i vodonosnog sistema  
KS. komunalni servisi  
PS. privredni servisi  
US. uslužni servisi

Površina za sport i rekreaciju (sportski centri, golf teren, otvoreni park, vodne centre, igrališta, turizam i stambeno – poslovni sadržaji)

Gradske jame i parkovi (naseljena zelenila)  
Zaštitne jame (zaštitno zelenilo)  
Zelenilo van naselja

**Reke i bujice tokovi**

**SAOBRATAJNA INFRASTRUKTURA**

Planirovane trase brze obilaznice (u skladu sa kartiranjem autim u PPOG)  
Magistralni putevi  
Planirovane gradske obilaznice  
Površine hitne obilaznice  
Planirovane hitne obilaznice  
Sobirne i stambene saobraćajnice (saobraćajnice I i II reda)  
Potovodni tuneli  
Saobraćajno skretanje (dovršeno II u nivou)  
Pješačke staze (stazište)

**ZONE POD ZAŠTITOM**  
ZONA LIKA – MARIJA

SINTEZNA KARTA 2  
PLANIRANA NAMJENA

BUDVA – centar

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

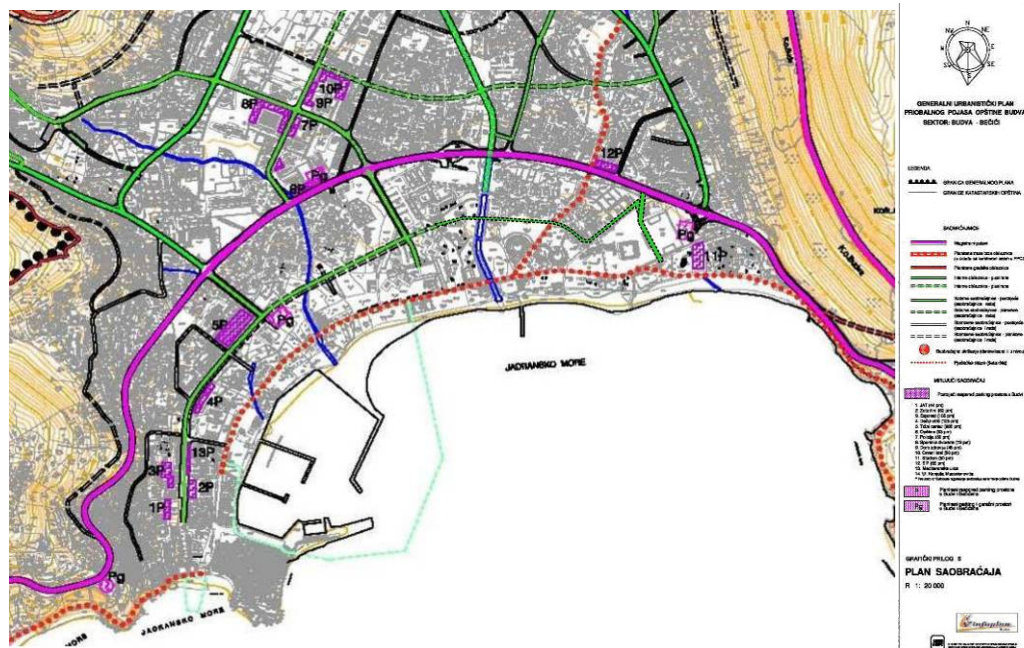
sl. 5 - planirana namena – Generalni urbanistički plan priobalnog pojasa Opštine Budva( ukvirugrafič priloga,dat je izvod iz GUP-a urazmeri 1: 1000





## Saobraćaj

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



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

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

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

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

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

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

### Stacionarni saobraćaj

Izgradnja ili dogradnja parkinga moguća je na sledećim lokacijama:

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

Pored navedenih mogućih lokacija za nove parkinge i garaže kroz sve buduće planove izgradnje (počev od detaljnih, urbanističkih projekata i investicionih elaborata) insistirati na zadovoljenju potreba za stacioniranjem vozila na parcelama objekata (parkinzi ili garaže).

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

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

### Pomorski saobraćaj

Od objekata za pomorski saobraćaj planirana je marina u Budvi.

## Tehnička infrastruktura

### Vodoprivredna infrastruktura

#### Vodovodni sistem

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

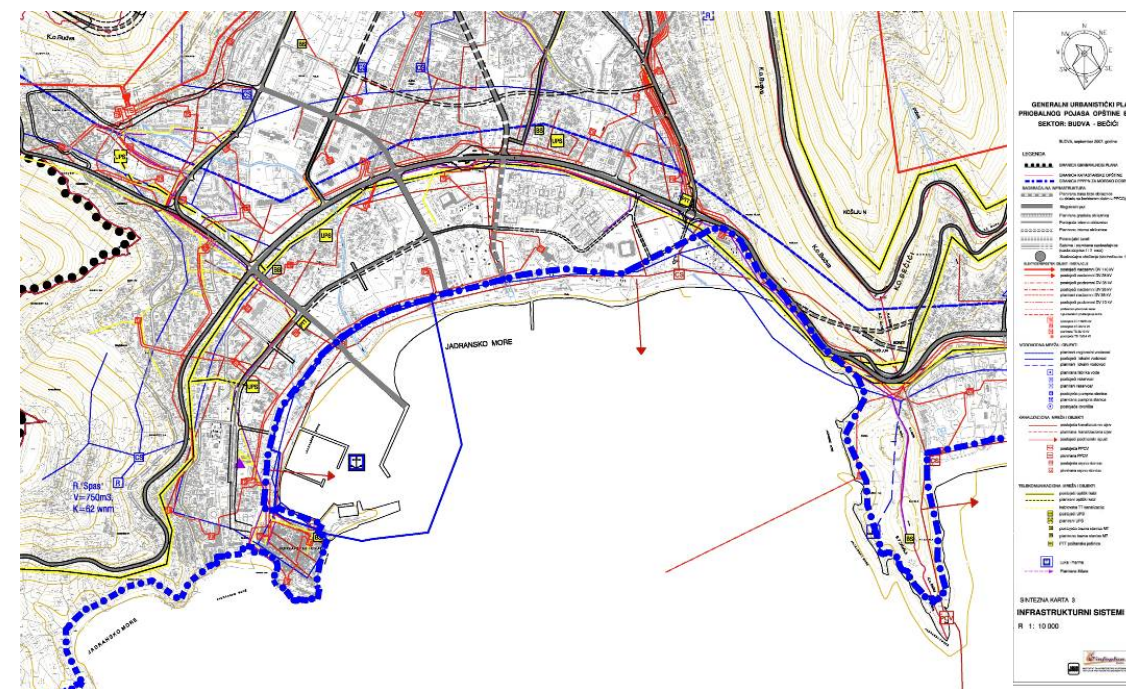
U prvoj fazi planira se izgradnja postrojenja za desalinizaciju morske vode koja će obezbediti tehničku vodu, do završetka regionalnog vodovoda.

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

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

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

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



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



## Kanalizaciona infrastruktura

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

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

Predviđena je obnova mreže i pumpnih stanica (Stari Grad, Budva 1 i 2, Bečići 1 i 2). Radi povećanja pouzdanosti i obuhvata sistema moguće je proširenje postojećih i realizacija novih pumpnih stanica, koje zbog svoje podzemne dispozicije ne postavljaju posebne prostorne zahteve.

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

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

## Telekomunikacije

Za razvoj konkurencije na tržištu telekomunikacija, tj. uvođenje novih operatera na telekomunikaciono tržište kako bi se stvorili uslovi da građani budvanskog područja i turisti koriste najnaprednije i ekonomski pristupačne servise, potrebno je planirati i graditi kablovsku kanalizaciju i telekomunikacione objekte kapaciteta koji može zadovoljiti zahtjeve više telekomunikacionih operatera i omogućiti uvođenje novih tehnologija.

### **Preporuke za primjenu planerskih parametara za stambenu i mješovitu izgradnju kroz planove nižeg reda: Detaljne urbanističke planove, Urbanističke projekte i Lokalne studije lokacije**

Osnovni parametri se odnose na:

- Zauzetost parcele objektom i izražavaju se procentom koji se odnosi na dio parcele koji je pokriven objektom. (Plot ratio). Mogući iznosi su od 0,1 (10%) do max 0,7 (70%).
- Indeks izgrađenosti predstavlja odnos ukupno izgrađenih bruto građevinskih površina objekta i površine parcele. (BRGP:P(parcele)). Kreće se od 0,1 (za prizemne zgrade sa 10% Plot-ratio), i ide sve do preko 10,0 i više (za visoke objekte). (Na primjer, 50% zauzetost parcele, sa 20 etaža objekta. Tada je indeks izgrađenosti 10,0). U slučaju Budve, svakako je najveći mogući (očekivani) indeks izgrađenosti oko 4,0 do 5,0. I to samo u izuzetnim slučajevima.

Operišući samo sa ova dva parametra, kroz izradu planova nižeg reda moguće je simulirati i ostale, pomoćne (dodatne), parametre za svaku parcelu, kao što su: slobodne površine na parceli koje sadrže:

- zajedničke zelene površine,
- pješačke staze i površine, kao i
- saobraćajne površine za stacioniranje vozila.

Ove posljednje (površine za vozila) ne moraju obavezno da budu na tlu, tj. na slobodnom dijelu parcele, već se kod većih objekata moraju javiti u podzemnim etažama.

Pri utvrđivanju dodatnih parametara, redosljed je slijedeći:

- Prvo se moraju izdvojiti zelene površine (3-5 m<sup>2</sup> po 1 stanovniku minimalno; optimalno 8,0 m<sup>2</sup> po 1 stanovniku);
- Zatim se izdvajaju površine za pješake (1-2 m<sup>2</sup> po 1 stanovniku);
- Eventualno preostale površine se mogu namijeniti za stacioniranje vozila (1 vozilo na 1 stan i oko 25,0 m<sup>2</sup> površine za jedno vozilo). Ukoliko ovih površina nema dovoljno na tlu, one se moraju naći u podzemnim etažama objekata na parceli. Treba znati da se već kod objekata visine P+2 javlja potreba za garažama.

Osnovni urbanistički parametri koji će se primjenjivati kroz izradu planske i projektne dokumentacije (DUP-ovi, UP-ovi i sl.) bili bi slijedeći:

BR.	NAMJENA PROSTORA U PLANU	INDEKS ZAUZETOSTI PARCELE (PLOT RATIO) Ip	INDEKS IZGRAĐENOSTI (I <sub>g</sub> )=BRGP/ Ip	TIP NASELJA (NAPOMENE)
1.	KUĆE ZA ODMOR	do 0,2	0,3 – 0,4	ŠIRA SEOSKA ZONA I SL.
2.	SEOSKE ZGRADE U GRUPACIJI	do 0,3	0,6 – 0,9	SELA U ZALEĐU
3.	AMBIJENTALNA IZGRADNJA - STANOVANJE (VILE) - TURIZAM	do 0,2 do 0,25	do 0,4 do 0,75	ZONE AMBIJENTALNE IZGRADNJE
4.	STANOVANJE MALIH GUSTINA SM	do 0,4	1,0 - 1,2	GRADSKA NASELJA
5.	STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA SS	do 0,5	1,6 – 1,8	GRADSKA NASELJA
6.	STANOVANJE VEĆIH GUSTINA SV	do 0,6	3,0 – 3,5	GRADSKA NASELJA
7.	MJEŠOVITE ZONE: - STANOVANJE - KOMERCIJALNI SADRŽAJI SMN	do 0,6	4,0 – 4,5	GRADSKA NASELJA
8.	MJEŠOVITE ZONE TURISTIČKO-REZIDENCIJALNE	TUR. do 0,4 REZ (ST) do 0,5	1,2 – 1,4 1,6 – 1,8	GRADSKA NASELJA I URBANIZOVANE ZONE
9.	CENTRALNE GRADSKO ZONE: POSLOVANJE I HOTELI	do 0,6	4,0 – 4,5	GRADSKA NASELJA (Za hotele konsultovati Pravilnik)
10.	ZONE REKONSTRUKCIJE I OBNOVE	do 0,6	3,0 – 3,5	GRADSKA NASELJA



Važne napomene:

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

6) ANALIZE PODRUČJA KOJA SU ZAŠTIĆENA PROPISOM O PRIRODNOJ, KULTURNOJBAŠTINI

Kulturna baština opštine Budva predstavlja značajan potencijal turističke ponude koji do sada nije bio dovoljno iskorišćen. Područje Budve je najbogatije, među crnogorskim opštinama, sakralnim objektima i spomenicima kulture.

Kao najreprezentativniji deo kulturnog nasleđa, Stari grad Budva je istorijski grad Crne Gore čija spomenička vrednost leži u raznovrsnosti kulturnih dobara koje poseduje. Stari grad Budva osnovali su Iliri u 4-5. veku pre nove ere. Današnji gabarit i izgled bedema potiče iz srednjeg veka. Gradska tvrđava, današnja citadela, kao deo fortifikacionog sistema, takođe potiče iz srednjeg veka. Podignuta je na antičkim temeljima, a vremenom je dogradnjom izmenjen njen prvobitni oblik.

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

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

Kategorije spomenika kulture u opštini Budva i Crnoj Gori

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

Na području Budve u objekte sa posebnim režimom zaštite spadaju\*\*

- Stari grad Budve, spomenik graditeljstva od izuzetnog značaja – I kategorija zaštite
- Ostaci vile urbane – bivši hotel "Avala" – prostor sa prezentiranim antičkim grobnicama, arheološki spomenik, II kategorija zaštite – spomenik od velikog značaja
- Bedemi sa bastionima – arhitektonski spomenik – III kategorija zaštite
- Prostor između hotela "Avala" i gradskih bedema, arheološki spomenik – III kategorija zaštite



## 7) ANALIZU OBAVEZA PREUZETIH MEĐUNARODNIM UGOVORIMA

### Polazišta koja proizilaze iz urbanih povelja

#### Agenda 21 1992.

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

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

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

#### Poglavlje Agende 21– 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. proširje službi za tretman otpada.

#### Nova Atinska povelja 1998.

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

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

Strateški ciljevi:

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

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

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

##### Principi:

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

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

Najbolje je ako se narodno graditeljstvo čuva održavanjem i zaštitom grupacija građevina i naselja reprezentativnih po karakteru za svaki 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 Budvu koji proizilaze iz predhodno navedenih povelja

- **ograničenje širenja** naselja – insistiranje na „kompakt naselju“ - potrebno je da bi se zaustavila trajna potrošnja zemljišta, kao i poremećaji u okolnoj prirodi i predelu. Ovim se, pored zaštite obnovljivih resursa, doprinosi očuvanju apsorpcionih sposobnosti ekosistema i očuvanju zdravog biosistema;
- insistiranje na **multifunktionalnoj 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.). Multifunktionalna 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:

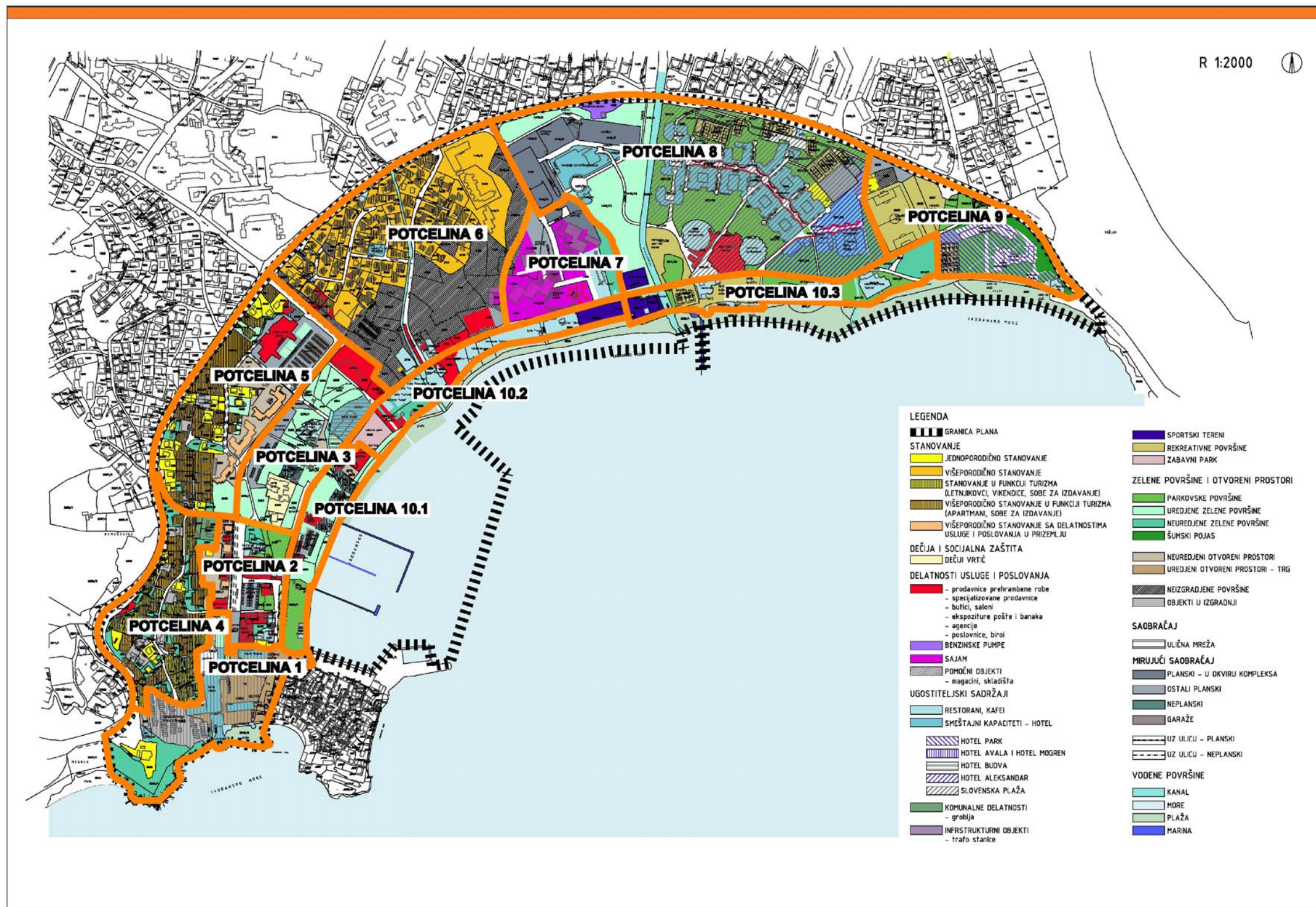
- očuvanje i unapređenje ambijentalnih celina – spajanje starih i novih urbanih vrednosti;
- očuvanje identiteta naselja, negovanjem karakteristika primorskog grada;
- očuvanje postojeće regulacije na mestima gde to bitno ne narušava planiranu urbanu matricu, uz očuvanje postojeće parcelacije i definisanje 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.



### 8) SINTEZNOG PRIKAZA POSTOJEĆEG STANJA UREĐENJA PROSTORA SA EVIDENTIRANIM DETERMINANTAMA PROSTORNOG RAZVOJA, TABELARNIM PRIKAZOM PROSTORNIH POKAZATELJA I PREGLEDOM PROBLEMA, OGRANIČENJA I POTENCIJALA PLANSKOG PODRUČJA

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



Detaljna namena – postojeće stanje



## Podcelina 1

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

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

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

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

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

## Podcelina 2

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

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

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

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

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

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

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

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

## Podcelina 3

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

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

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

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

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

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

## Podcelina 4

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

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

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

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

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

Građevinske linije ka unutrašnjem prostoru i granicama susednih parcela postavljene su na različitim (često nedozvoljeno malim, do ugrožavanja suseda) rastojanjima. Objekti su neujednačene spratnosti, od P do P+2+Pk (izuzetno P+4)



## Podcelina 5

Prostor podceline oivičen je delovima ulica: Jadranska magistrala, Mediteranska i Gospoštine. Namenu prostora u okviru posmatrane podceline karakteriše:

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

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

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

## Podcelina 6

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

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

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

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

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

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

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

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

## Podcelina 7

Prostor obuhvata sajamski kompleks. Objekti u okviru kompleksa nisu u osnovnoj funkciji, već se povremeno koriste (u letnjem periodu) kao prodajni prostori. U delu zone uz Slovensku obalu nalazi se otvoreni tržni centar. U okviru posmatrane podceline nalaze se i prostori namenjeni ugostiteljskim sadržajima, otvoreni parking prostori (pristup iz ulice Trg slobode), kao i neuređeni otvoreni prostori. Stepenn intenziteta korišćenja prostora je relativno nizak.

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

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

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

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

## Podcelina 8

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

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

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

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

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

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

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

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





## Podcelina 9

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

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

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

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

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

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

Omogućeno je formiranje više segmentiranih mikroambijenata unutrašnjeg prostora.

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

## Podcelina 10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Karakteristika kvarta je dominantna spratnost objekata P i kreće se do P+2+Pk.



### 8.1. POSTOJEĆE STANJE – KAPACITETI I POKAZATELJI

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

Ukupni kapaciteti i pokazatelji na području centra:

Postojeće stanje	Ukupna površina (ha)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	Slobodna (neizgrađena) površina (m <sup>2</sup> )	Spratnost	BRGP (m <sup>2</sup> )
∑	74.83	0.19	0.61	139139	609161	-	305012.16



#### Problemi razvoja grada Budve:

- disproporcija stalno naseljenog stanovništva i broja ležajeva
- narušena ekološka situacija u gradu
  - počinje da ograničava razvoj turizma
  - ugrožava kvalitet života lokalnog stanovništva

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

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

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

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

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

#### ➤ funkcionalni problemi

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

#### ➤ ekološki problemi

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

#### ➤ bezbednosni problemi

- smanjenje bezbednosti – neregulisano kretanje različitih učesnika u saobraćaju

#### ➤ estetski problemi

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

#### Osnovna ograničenja u dosadašnjem razvoju:

- Nedovoljno konforna mreža ulica
- Tranzitni saobraćaj znatno opterećuje gradsku mrežu.
- Problem parkiranja je izražen, posebno u centralnoj gradskoj zoni i nedovoljno definisan na celom području grada.

#### Potencijali razvoja

Uvođenje novih sadržaja predstavlja osnovni potencijal razvoja, odnosno preduslov za artikulaciju potreba različitih vrsta korisnika prostora. Ovo može rezultirati produženjem turističke sezone, te imati i značajne finansijske efekte po lokalnu zajednicu.

Prednosti postojeće urbane matrice:

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

#### Aktivnosti na unapređenju razvoja

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

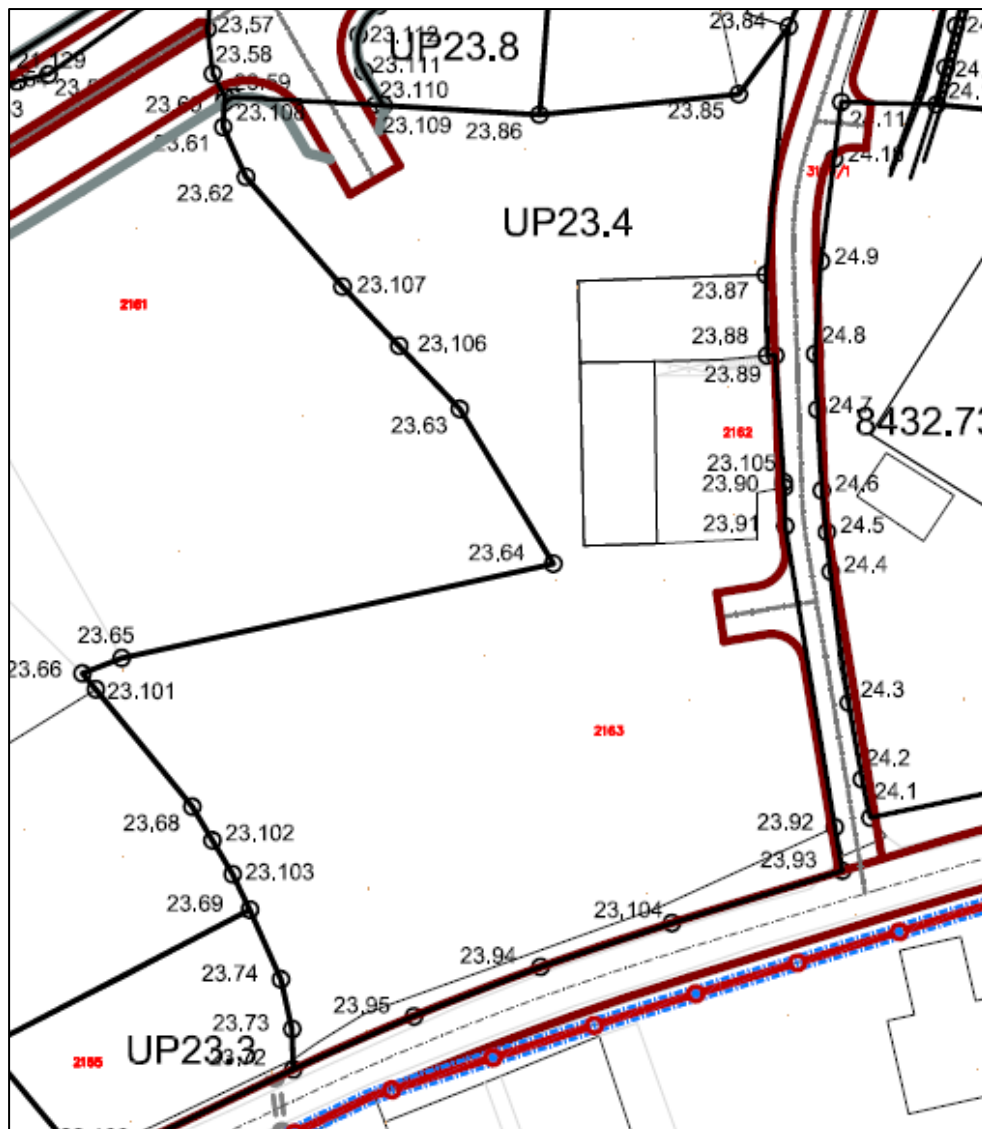


**OCJENE ISKAZANIH ZAHTJEVA I POTREBA KORISNIKA PROSTORA KOJI SU SASTAVNIDIO  
IZVJEŠTAJA O STANJU UREĐENJA PROSTORA**



## IZMENA 1

Grafički prikaz izmene 1



### UP 23.4

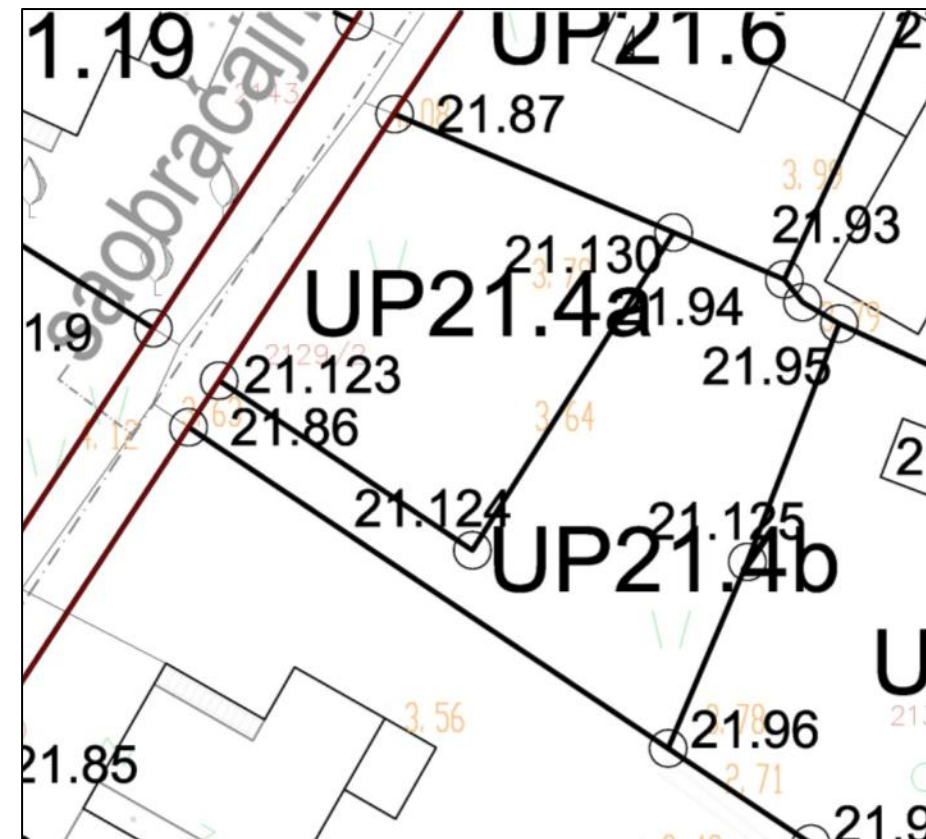
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+Mz+ 9
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 23.4

- P=6350.39m<sup>2</sup>
- Ppod obj=3810.23m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=2540.16m<sup>2</sup>
- BRGP=28576.76m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50

## IZMENA 2

Grafički prikaz izmene 2



### UP 21.4a I UP 21.4b

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+6
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 21.4a

- P=304.22m<sup>2</sup>
- Ppod obj=182.53m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=121.69m<sup>2</sup>
- BRGP=1156.04m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.80

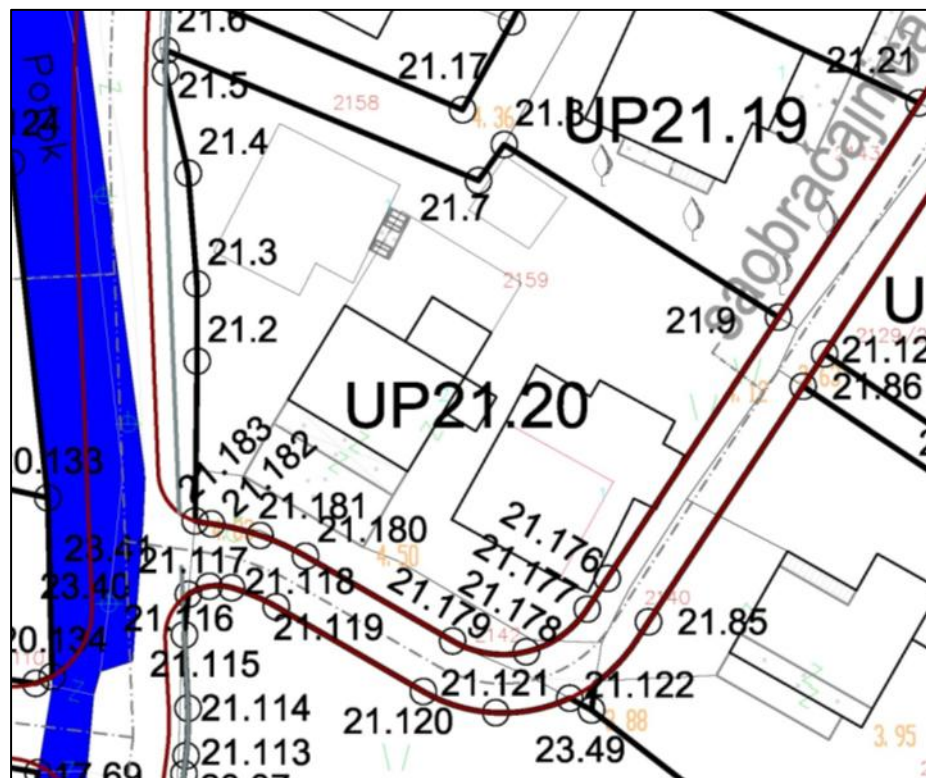
#### UP 21.4b

- P=346.17m<sup>2</sup>
- Ppod obj=207.70m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=138.47m<sup>2</sup>
- BRGP=1315.45m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.80



## IZMENA 5

Grafički prikaz izmene 5



### UP 21.20

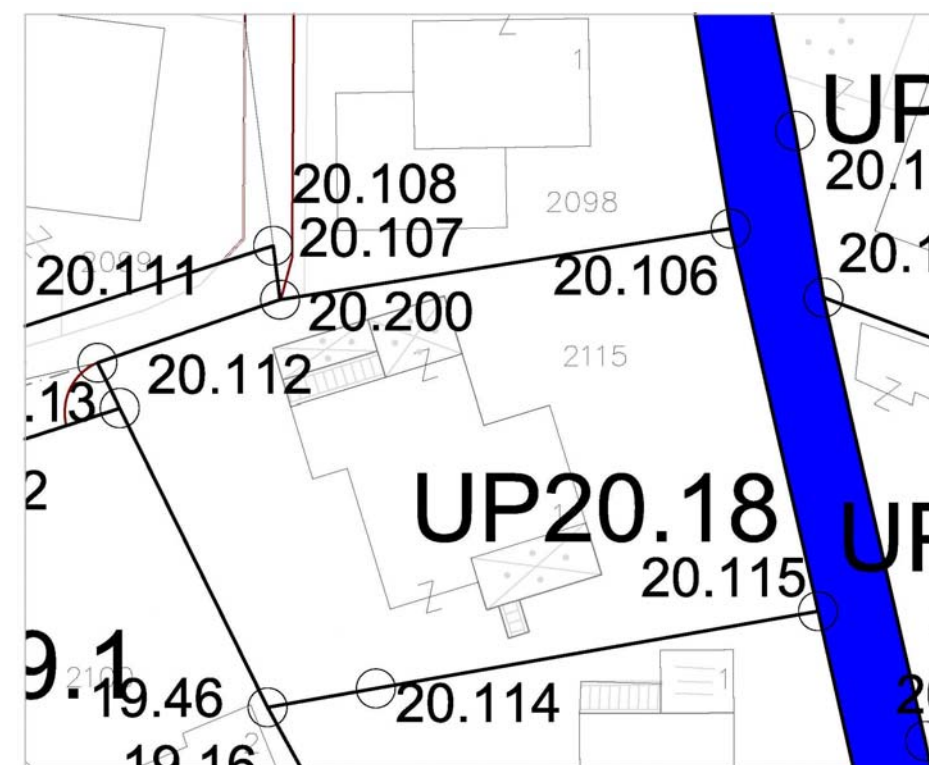
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+5
- **Urbanistički pokazatelji**

### UP 21.20

- P=1323.00m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=793.80m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=529.20m<sup>2</sup>
- BRGP=4630.50m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50

## IZMENA 6

Grafički prikaz izmene 6



### UP 20.18

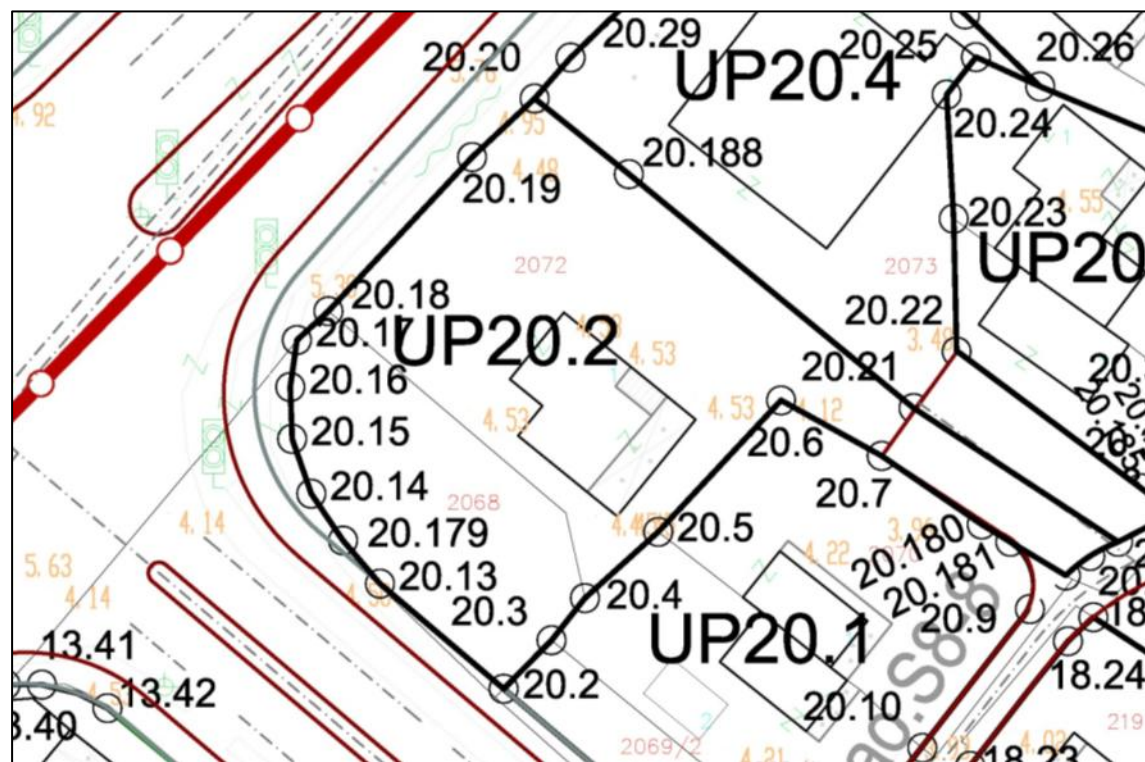
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+5
- **Urbanistički pokazatelji**

### UP 20.18

- P=628.92m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=377.35m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=251.57m<sup>2</sup>
- BRGP=2201.22m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50

## IZMENA 7

Grafički prikaz izmene 7



### UP 20.2

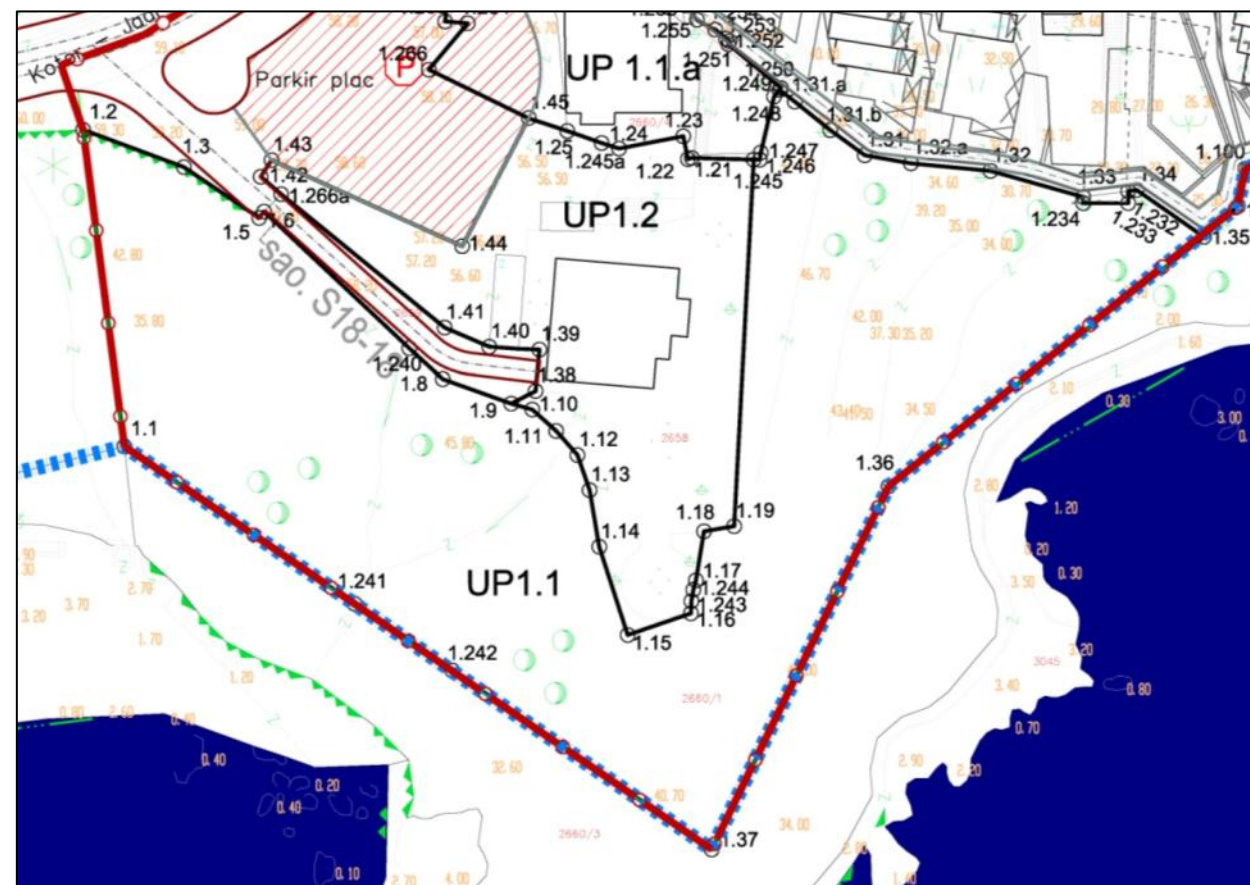
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+7
- **Urbanistički pokazatelji**

### UP 20.2

- P=977.58m<sup>2</sup>
- Ppod obj=586.55m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=391.03m<sup>2</sup>
- BRGP=4399.11m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50

## IZMENA 9( stara izmena I.22)

Grafički prikaz izmene 9



### UP 1.1

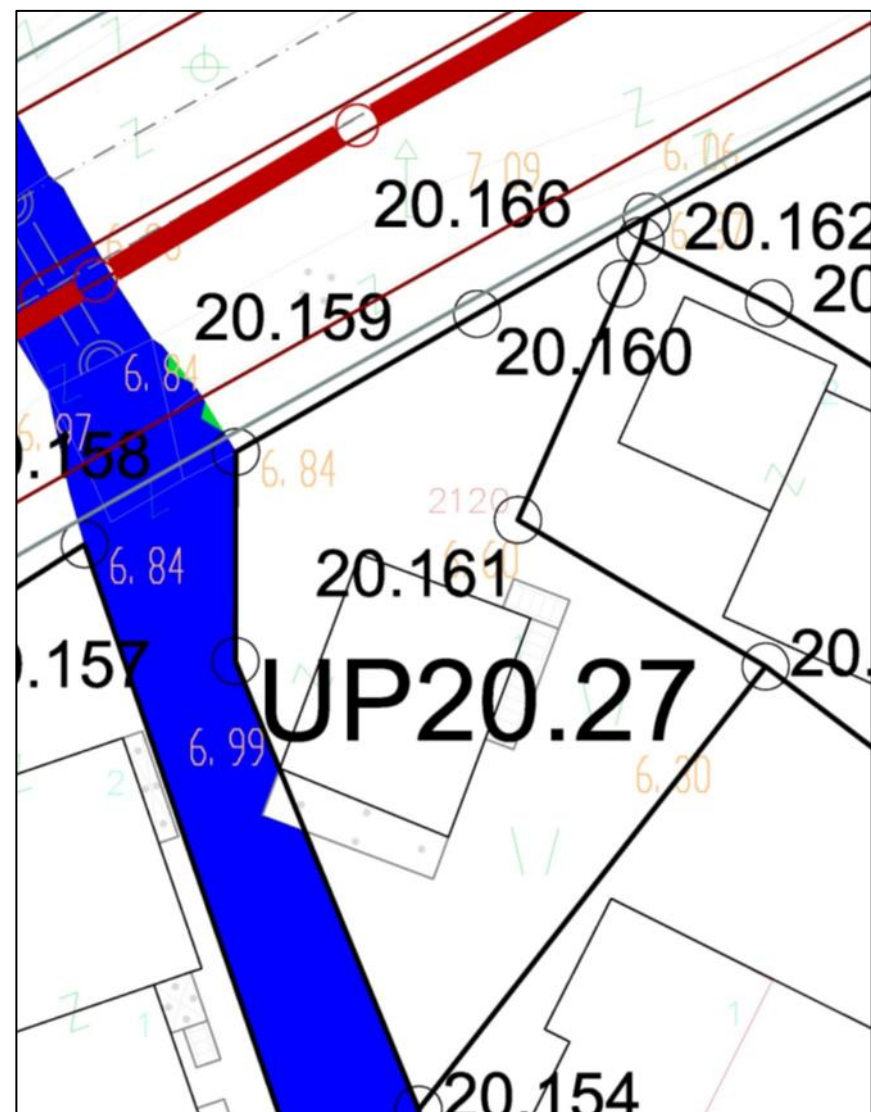
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+9
- **Urbanistički pokazatelji**

### UP 1.1

- P=6068.61m<sup>2</sup>
- Ppod obj=3641.17m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=2427.44m<sup>2</sup>
- BRGP=27308.75m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50

### IZMENA 10

Grafički prikaz izmene 10



#### UP 20.27

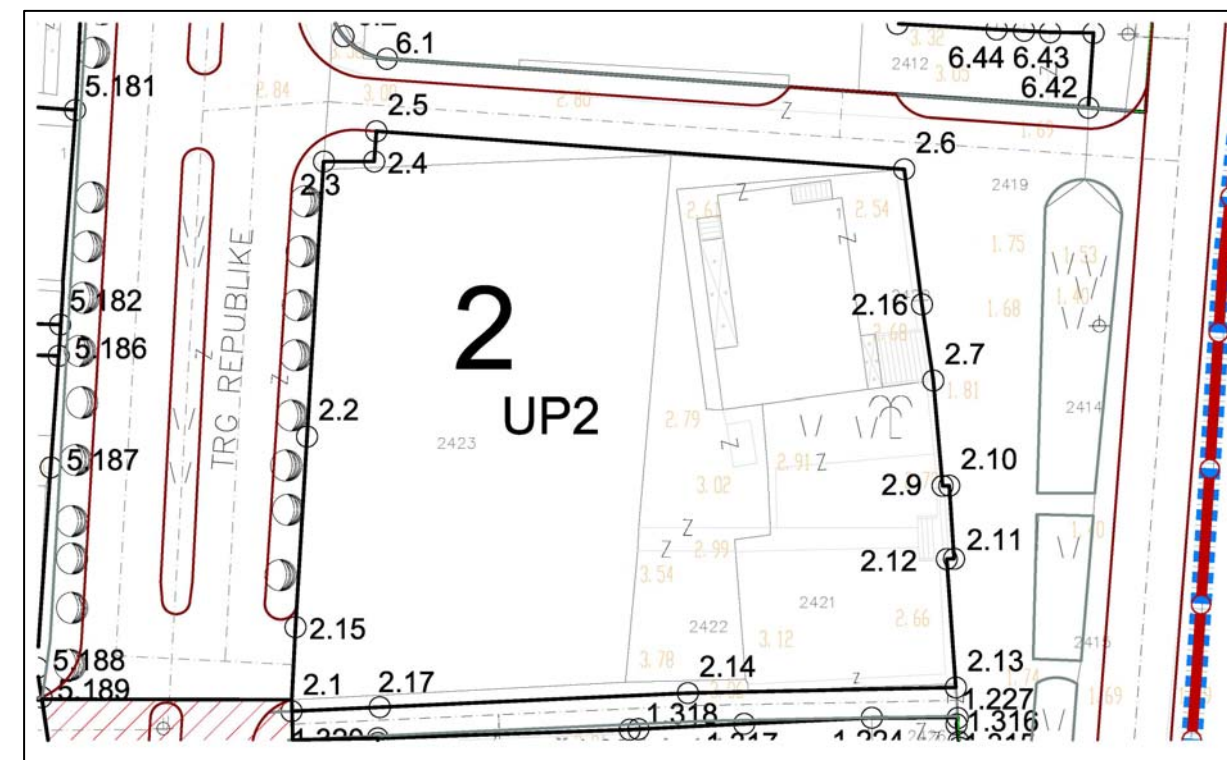
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+3
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 20.27

- P=430.86m<sup>2</sup>
- Ppod obj=258.52m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=172.34m<sup>2</sup>
- BRGP=1508.01m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50

### IZMENA 11( stara izmena I.8)

Grafički prikaz izmene 11



#### UP 2

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+8
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 2

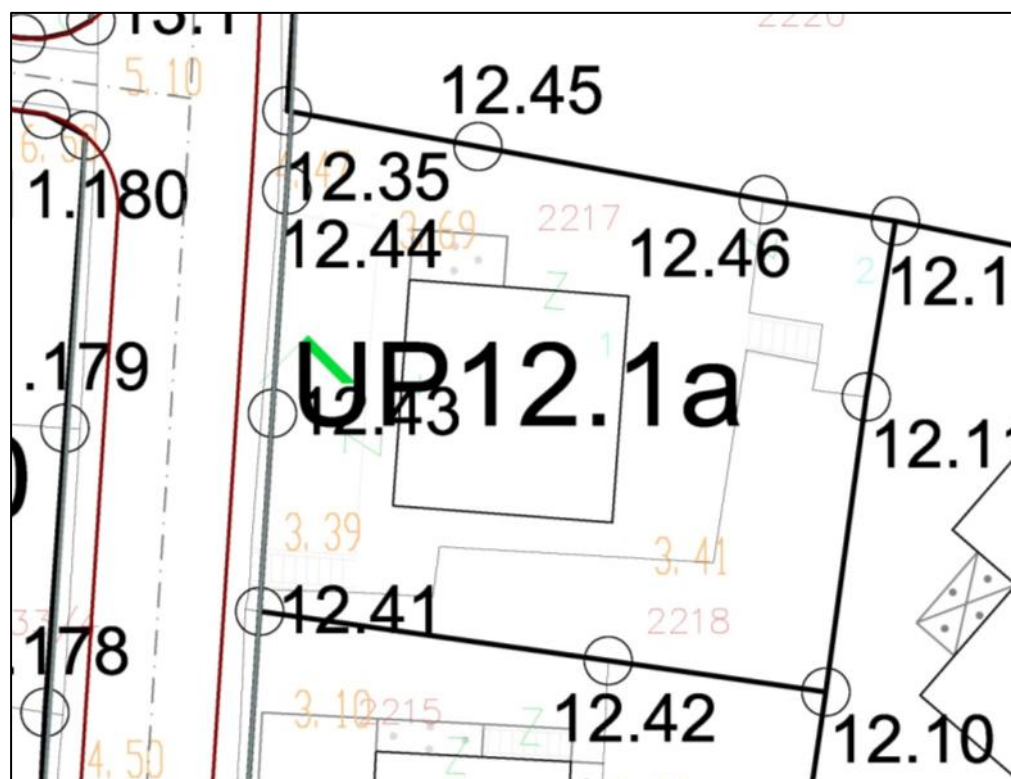
- P=3139.20m<sup>2</sup>
- Ppod obj=1883.52m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=1255.68m<sup>2</sup>
- BRGP=12556.80m<sup>2</sup>
- IZ=0.6
- II=4.0





## IZMENA 12( stara izmena I.12)

Grafički prikaz izmene 12



### UP 12.1a

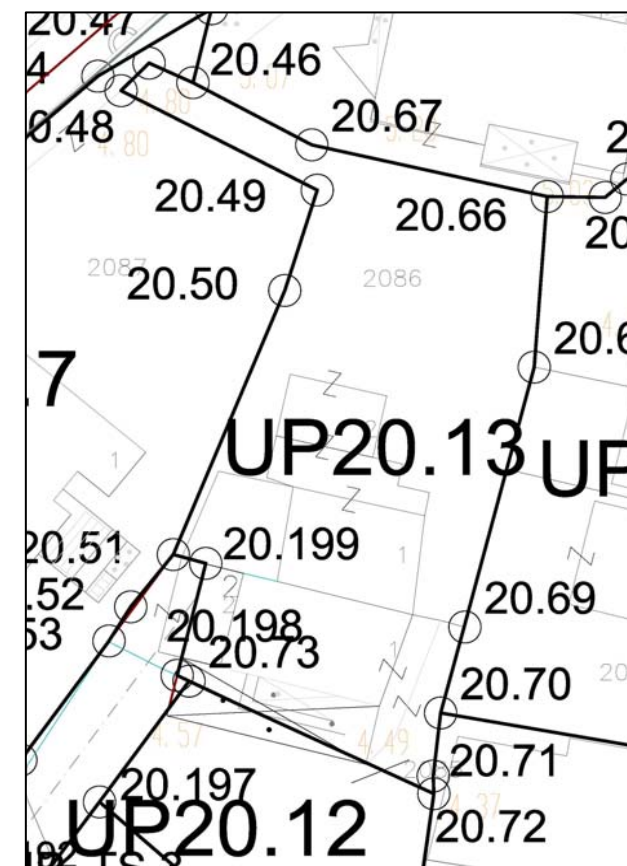
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+7
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 12.1a

- P=502.93m<sup>2</sup>
- Ppod obj=301.75m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=201.17m<sup>2</sup>
- BRGP=1760.26m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50

## IZMENA 13

Grafički prikaz izmene 13



### UP 20.13

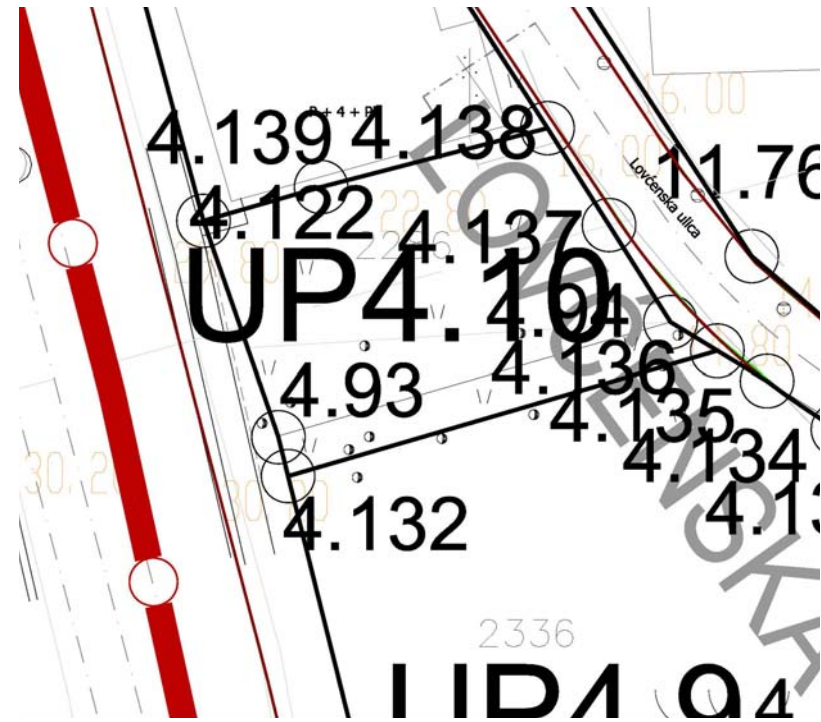
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+5
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 20.13

- P=631.83m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=379.10m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=252.73m<sup>2</sup>
- BRGP=2211.41m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50

## IZMENA 14

Grafički prikaz izmene 14



### UP 4.10

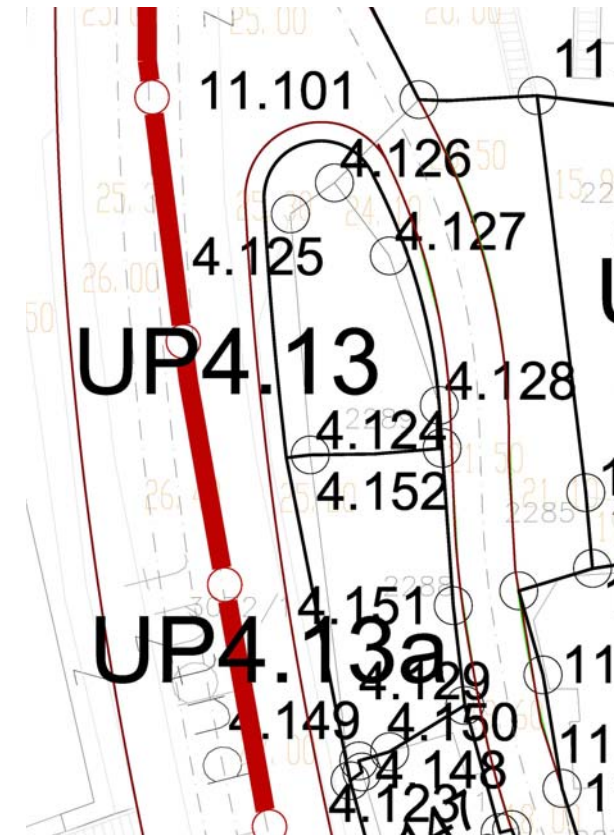
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+5
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 4.10

- P=145.00m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=87.00m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=58.00m<sup>2</sup>
- BRGP=507.50m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50

## IZMENA 15

Grafički prikaz izmene 15



### UP 4.13

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+4
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 4.13

- P=120.89m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=72.53m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=48.36m<sup>2</sup>
- BRGP=483.56m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.00

### UP 4.13a

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+4
- **Urbanistički pokazatelji**

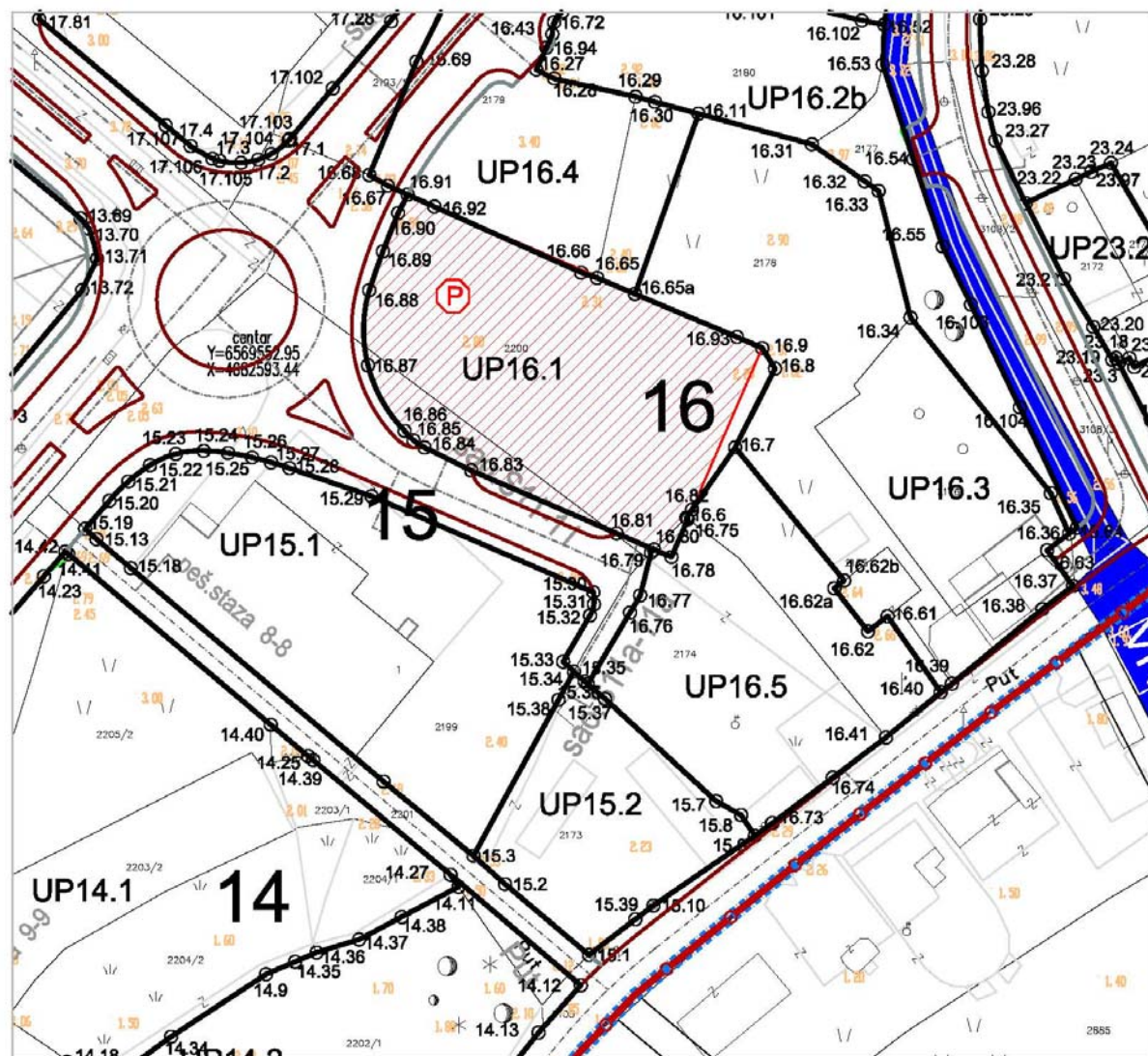
#### UP 4.13a

- P=112.88m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=67.73m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=45.15m<sup>2</sup>
- BRGP=354.44m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.14



## IZMENA 16( stara izmena I.6)

### Grafički prikaz izmene 16



### UP 15.1

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+2
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 15.1

- P=2542.08m<sup>2</sup>
- Ppod obj=1525.25m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=1016.83m<sup>2</sup>
- BRGP=4575.74m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=1.80

### UP 16.1

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+8
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 16.1

- P=2125.97m<sup>2</sup>
- Ppod obj=1275.58m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=850.39m<sup>2</sup>
- BRGP=9566.87m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50

### UP 16.3

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+7
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 16.3

- P=2878.74m<sup>2</sup>
- Ppod obj=1727.24m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=1151.50m<sup>2</sup>
- BRGP=15136.51m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50



### UP 16.4

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+7
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 16.4

- P=1743.33m<sup>2</sup>
- Ppod obj=923.96m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=819.37m<sup>2</sup>
- BRGP=7189.04m<sup>2</sup>
- IZ=0.53
- II=4.50

### UP 16.5

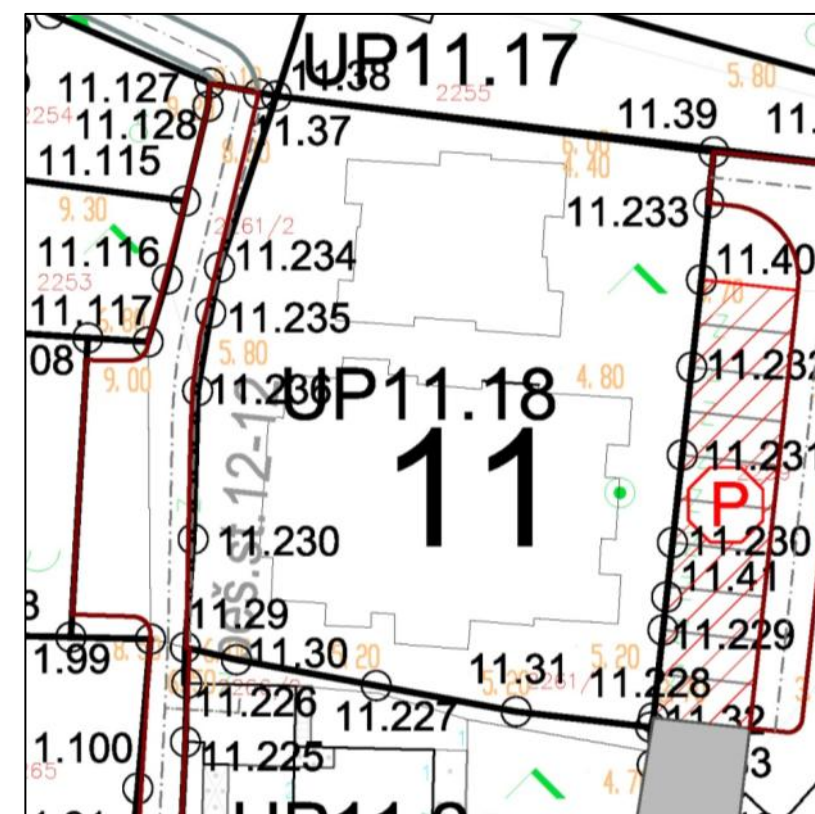
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+7
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 16.5

- P=1711.03m<sup>2</sup>
- Ppod obj=1026.62m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=684.41m<sup>2</sup>
- BRGP=6175.02m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50

### IZMENA 17( stara izmena I.9)

Grafički prikaz izmene 17



### UP 11.18

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+5
- **Urbanistički pokazatelji**

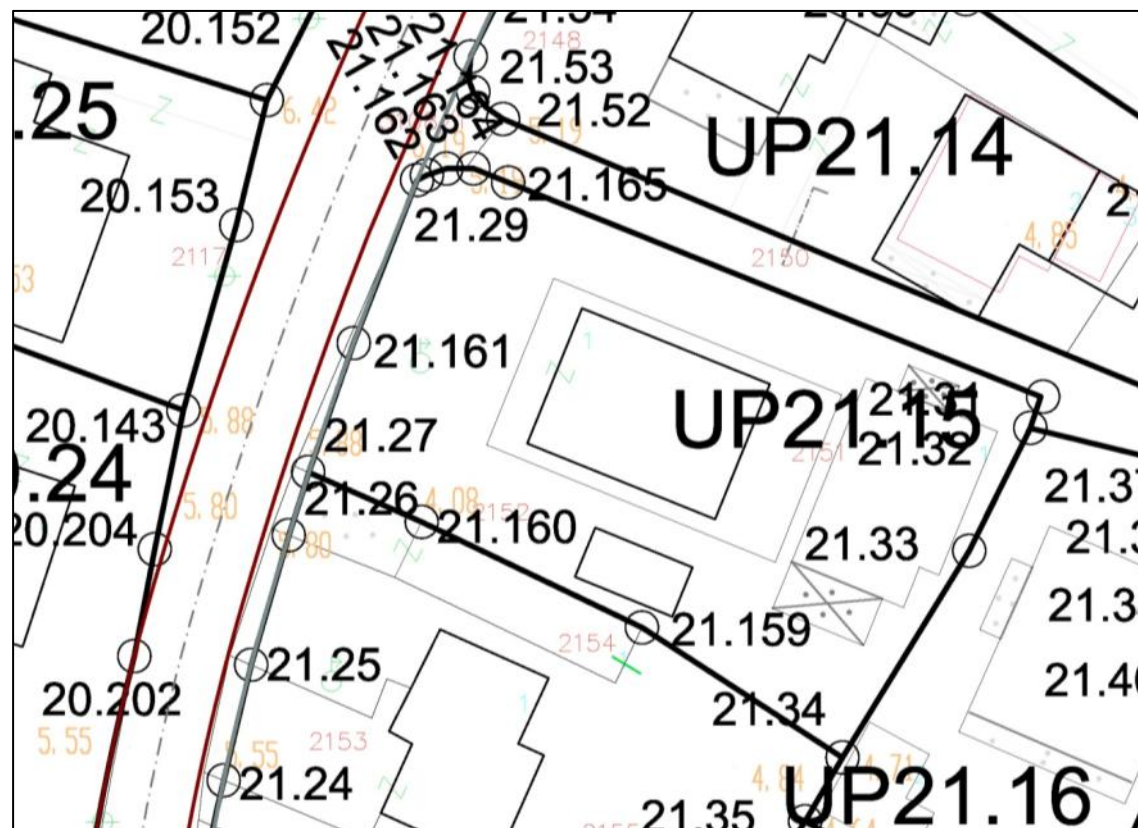
#### UP 11.18

- P=1263.04m<sup>2</sup>
- Ppod obj=757.82m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=505.22m<sup>2</sup>
- BRGP=4420.64m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50



### IZMENA 18( stara izmena I.14)

Grafički prikaz izmene 18



#### UP 21.5

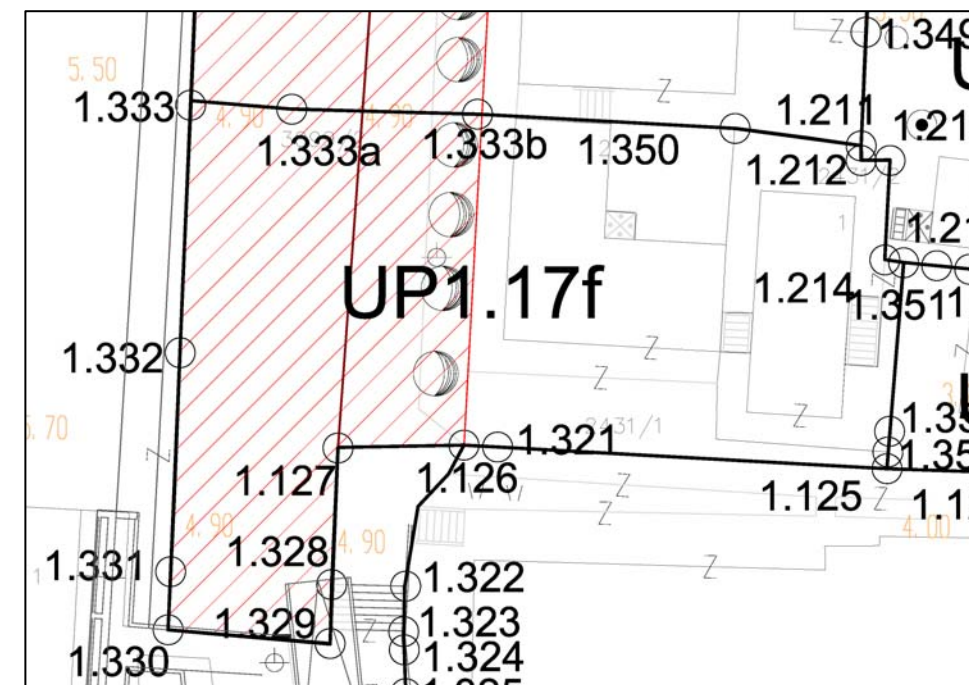
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+6
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 21.15

- P=863.19m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=517.91m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=345.28m<sup>2</sup>
- BRGP=3021.17m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50

### IZMENA 19( stara izmena I.17)

Grafički prikaz izmene 19



#### UP 1.17f

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+Mz+9
- **Urbanistički pokazatelji**

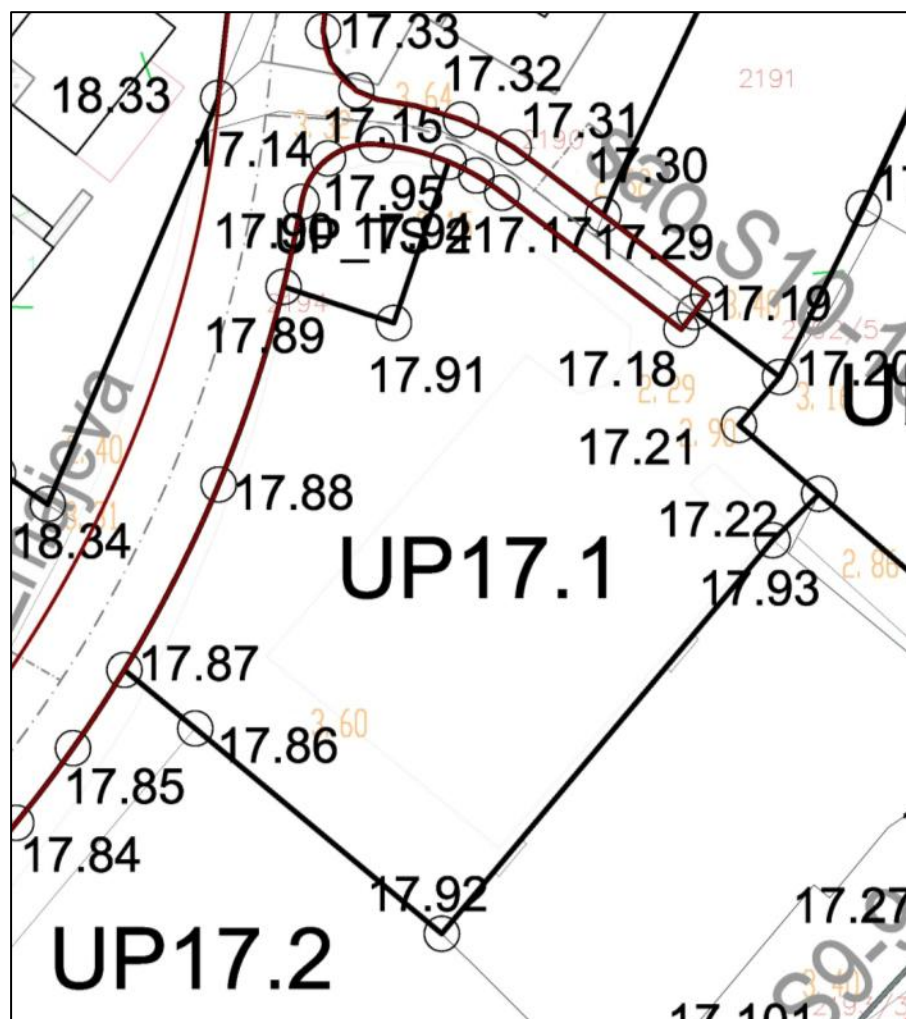
#### UP 1.17f

- P=1199.73m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=716.68m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=477.78m<sup>2</sup>
- BRGP=5398.78m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50



### IZMENA 20

Grafički prikaz izmene 20



#### UP 17.1

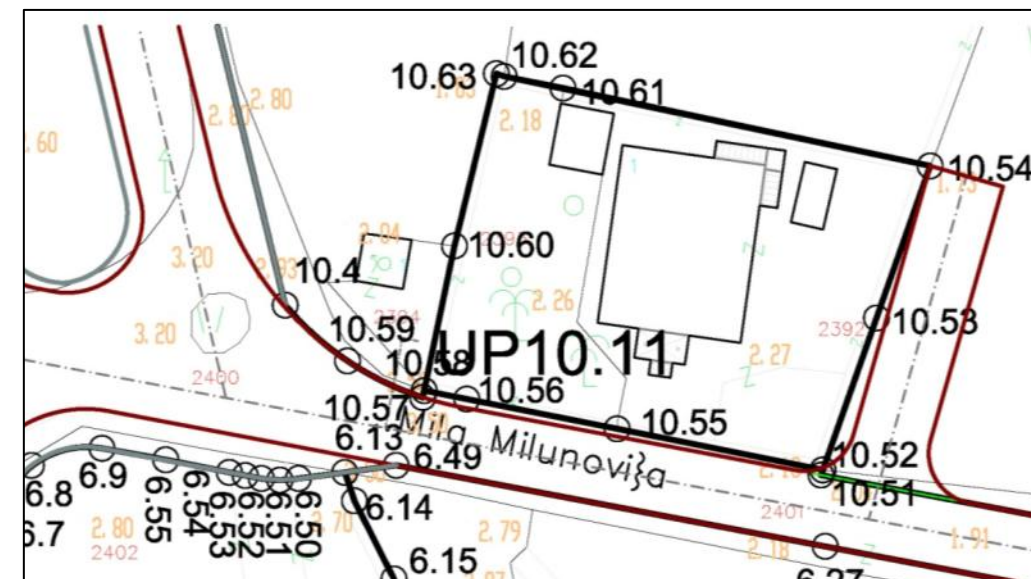
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+5
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 17.1

- P=927.42m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=556.45m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=370.97m<sup>2</sup>
- BRGP=3895.16m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.20

### IZMENA 21 (stara izmena I.1)

Grafički prikaz izmene 21



#### UP 10.11

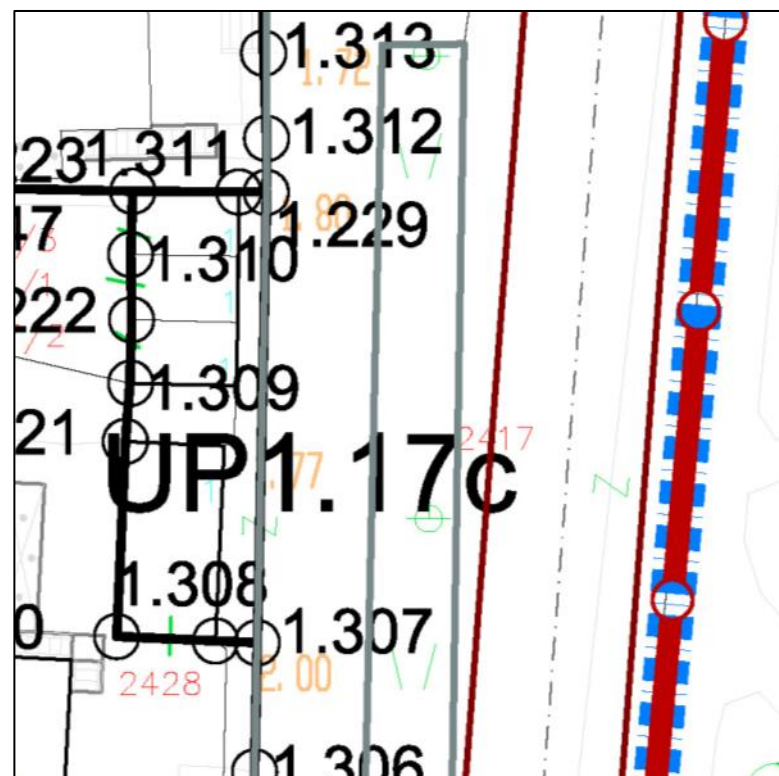
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+8
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 10.11

- P=863.24m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=517.94m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=345.30m<sup>2</sup>
- BRGP=3884.58m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50

## IZMENA 22

Grafički prikaz izmene 22



### UP 1.17c

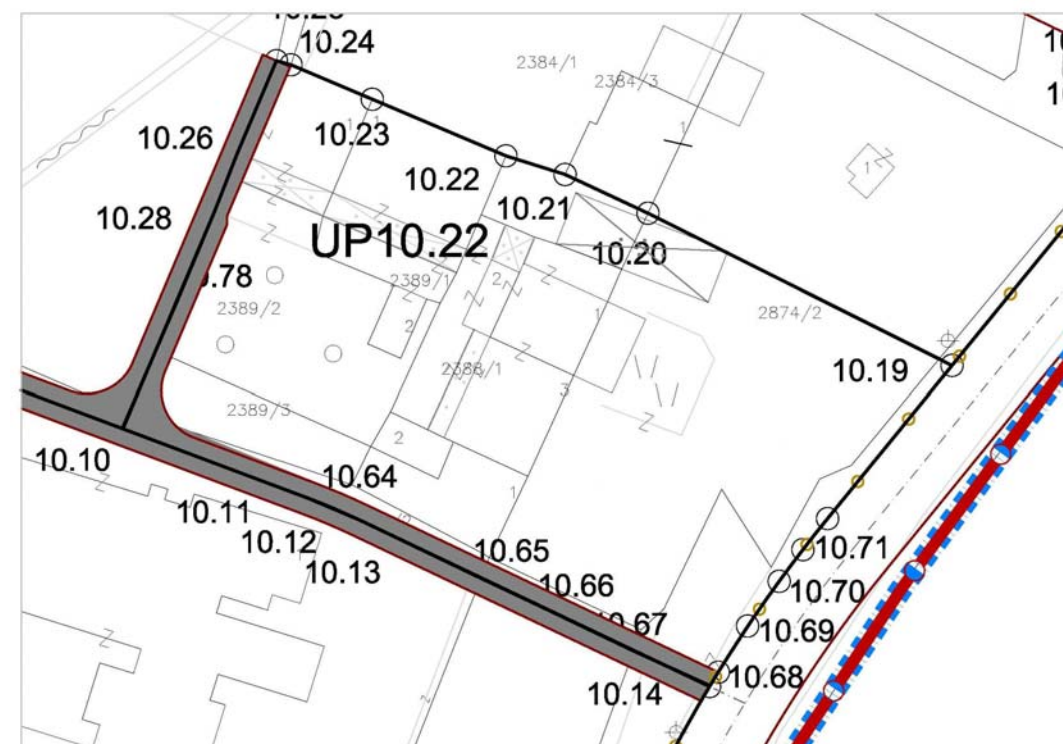
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+1
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 1.17c

- P=122.73m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=93.82m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=29.91m<sup>2</sup>
- BRGP=281.46m<sup>2</sup>
- IZ=0.76
- II=2.30

## IZMENA 23 (stara izmena I.1)

Grafički prikaz izmene 23



### UP 10.22

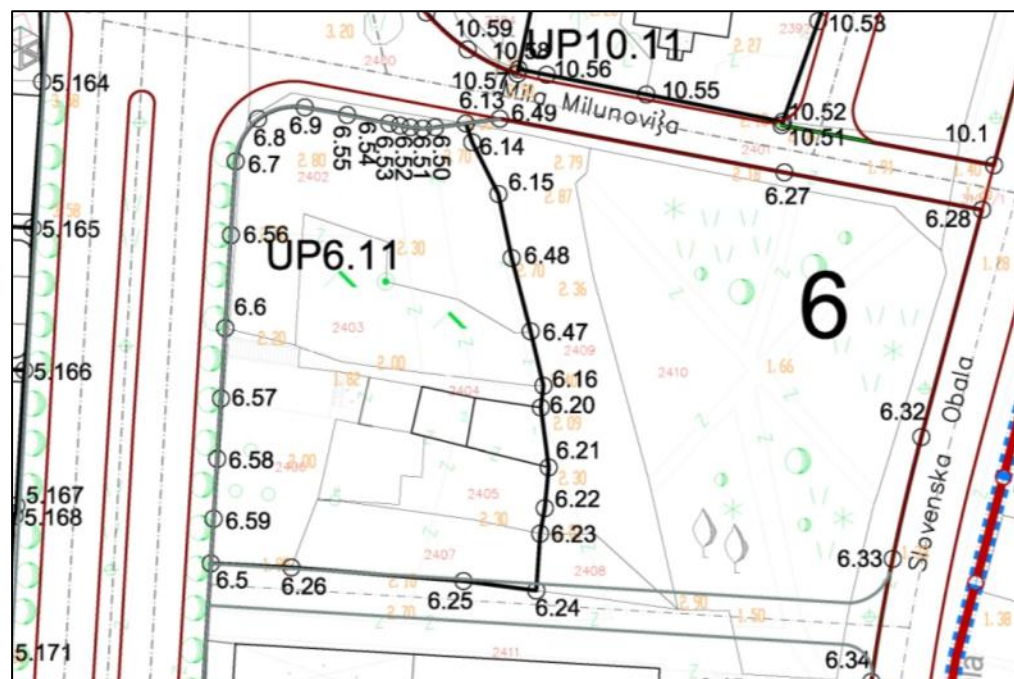
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+7
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 10.22

- P=2210.63m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=1326.38m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=884.25m<sup>2</sup>
- BRGP=9947.84m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50

### IZMENA 24( stara izmena I.4)

Grafički prikaz izmene 18



#### UP 6.11

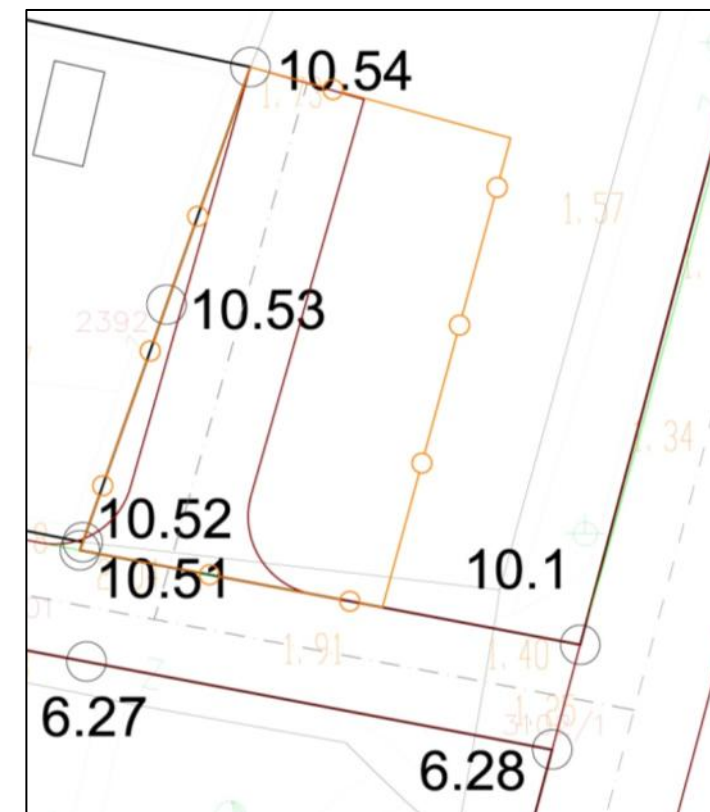
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+6
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 6.11

- $P=1947.47m^2$
- $P_{pod\ obj.}=1168.48m^2$
- $P_{slob.povrs.}=778.98m^2$
- $BRGP=8763.62m^2$
- $IZ=0.60$
- $II=4.50$

### IZMENA 25( stara izmena I.1)

Grafički prikaz izmene 19



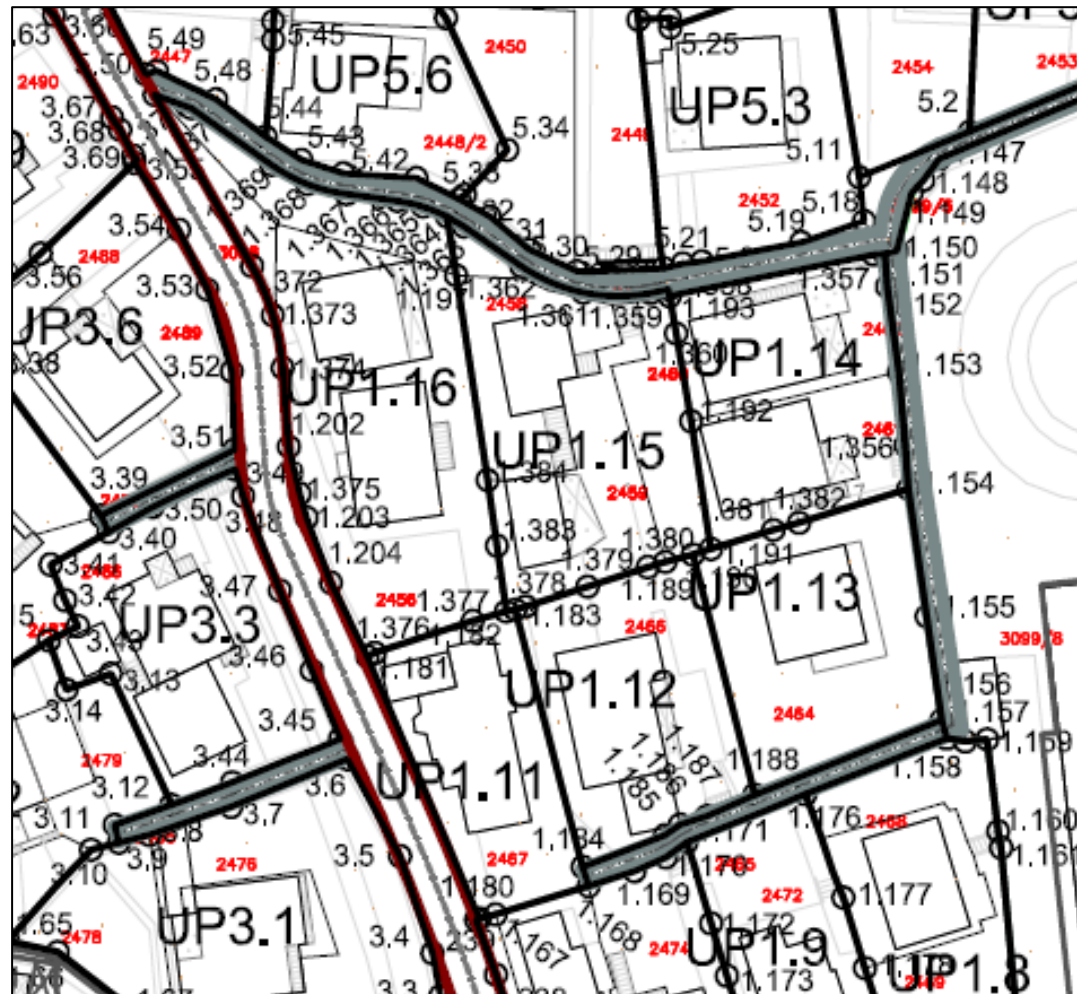
- Uvedena je pristupna saobraćajnica u bloku 10a





## IZMENA 26( stara izmena I.11)

Grafički prikaz izmene 26



### UP 1.11

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je S+P+1
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 1.11

- $P=331.81m^2$
- $P_{pod\ obj}=165.90m^2$
- $P_{slob.povrs.}=165.90m^2$
- $BRGP=530.89m^2$
- $IZ=0.50$
- $II=1.60$

### UP 1.12

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je S+P+1
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 1.12

- $P=413.07m^2$
- $P_{pod\ obj}=206.5m^2$
- $P_{slob.povrs.}=206.5m^2$
- $BRGP=660.91m^2$
- $IZ=0.50$
- $II=1.60$

### UP 1.13

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+2
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 1.13

- $P=438.77m^2$
- $P_{pod\ obj}=219.38m^2$
- $P_{slob.povrs.}=219.38m^2$
- $BRGP=789.79m^2$
- $IZ=0.50$
- $II=1.80$

### UP 1.14

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+2
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 1.14

- $P=451.29m^2$
- $P_{pod\ obj}=225.64m^2$
- $P_{slob.povrs.}=225.64m^2$
- $BRGP=812.32m^2$
- $IZ=0.50$
- $II=1.80$



### UP 1.15

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je S+P+1
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 1.15

- P=561.07m<sup>2</sup>
- Ppod obj=280.53m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.= 280.53m<sup>2</sup>
- BRGP=1009.93m<sup>2</sup>
- IZ=0.50
- II=1.80

### UP 1.16

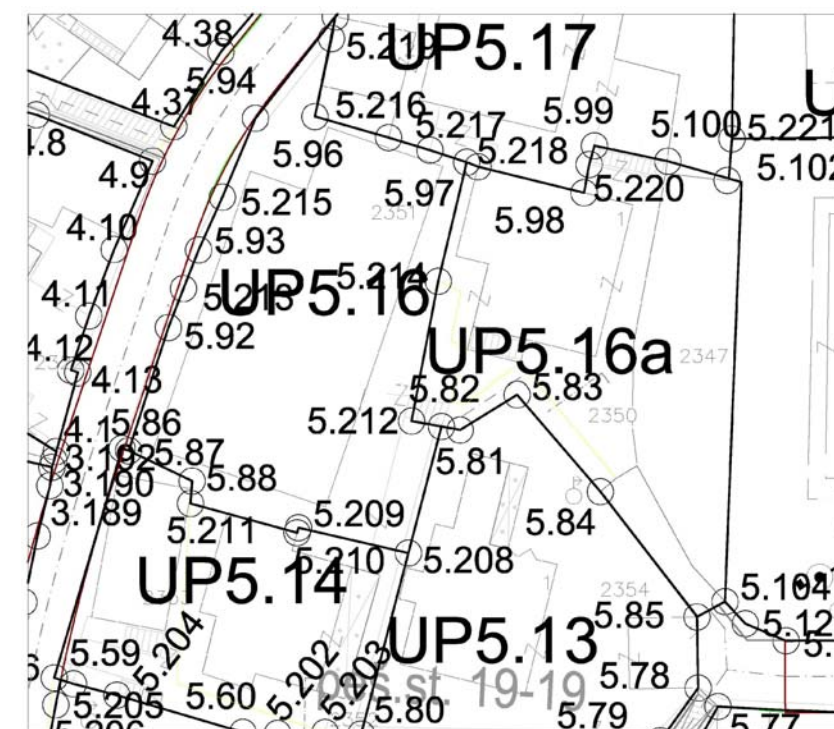
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+2
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 1.16

- P=767.31m<sup>2</sup>
- Ppod obj=383.65m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.= 383.65m<sup>2</sup>
- BRGP=1381.16m<sup>2</sup>
- IZ=0.50
- II=1.80

### IZMENA 27( stara izmena I.3)

Grafički prikaz izmene 27



#### UP 5.16

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+6
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 5.16

- P=599.34m<sup>2</sup>
- Ppod obj=281.70m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=317.64m<sup>2</sup>
- BRGP=1798.02m<sup>2</sup>
- IZ=0.47
- II=3.00

#### UP 5.16a

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+6
- **Urbanistički pokazatelji**

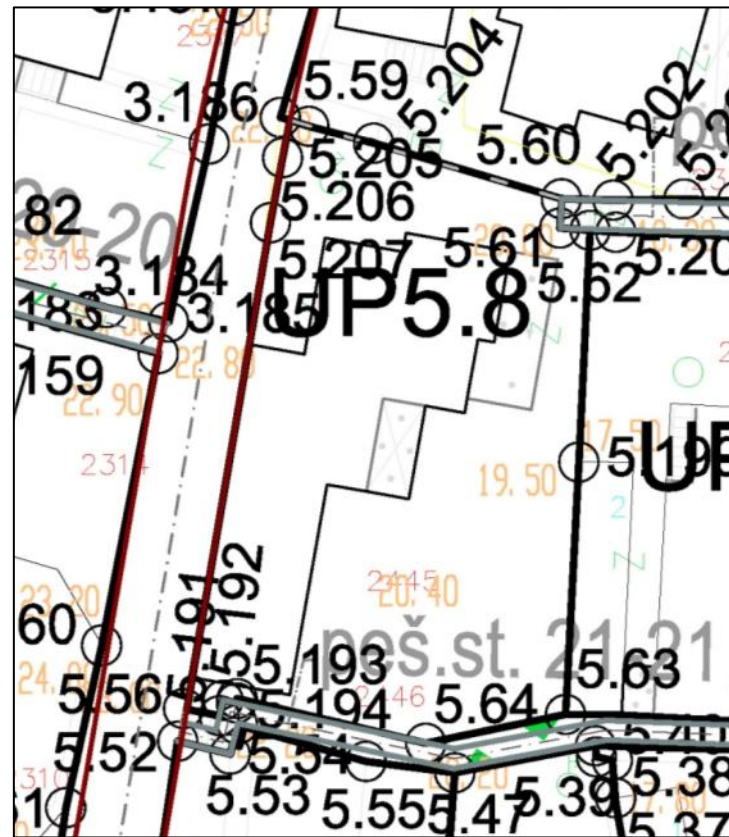
#### UP 5.16a

- P=554.63m<sup>2</sup>
- Ppod obj=260.68m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=293.95m<sup>2</sup>
- BRGP=1663.89m<sup>2</sup>
- IZ=0.47
- II=3.00



### **IZMENA 28**

Grafički prikaz izmene 28



#### UP 5.8

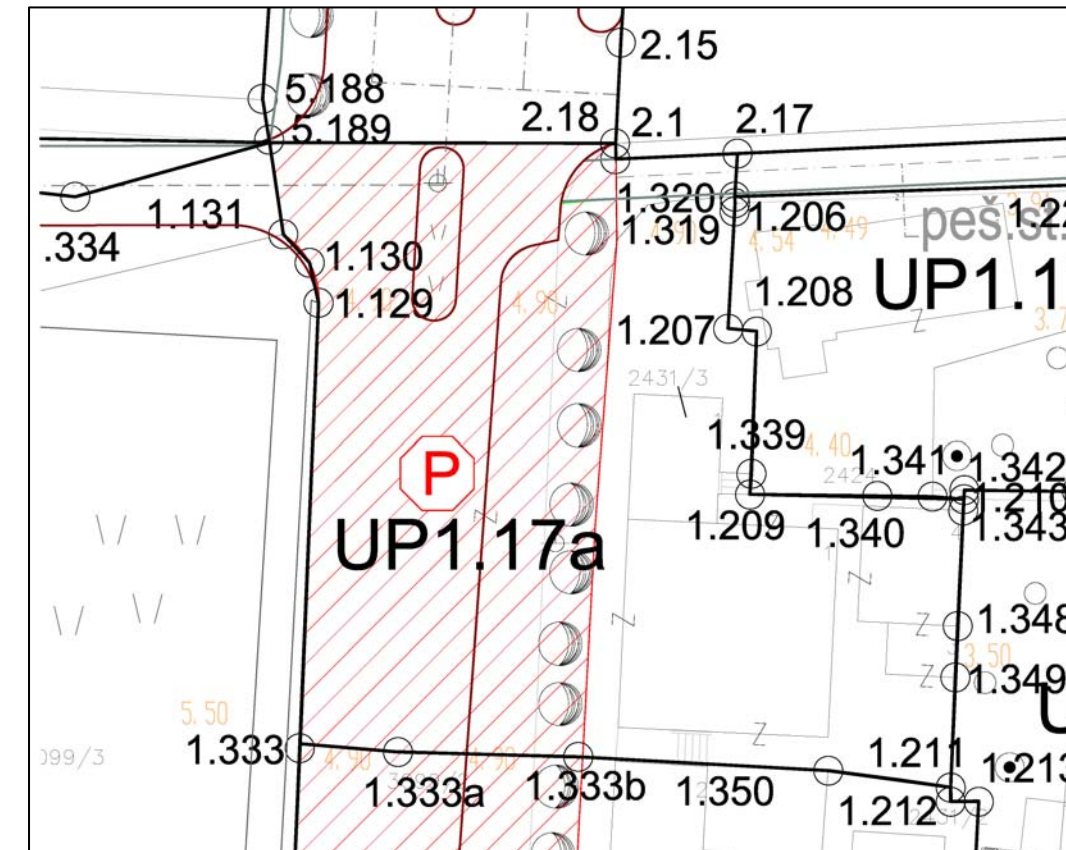
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+3
- **Urbanistički pokazatelji**

#### **UP 5.8**

- P=503.13m<sup>2</sup>
- Ppod obj=220.93m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=287.55m<sup>2</sup>
- BRGP=883.72m<sup>2</sup>
- IZ=0.44
- II=1.75

### **IZMENA 29( stara izmena I.17)**

Grafički prikaz izmene 29



#### UP 1.17a

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+Mz+9
- **Urbanistički pokazatelji**

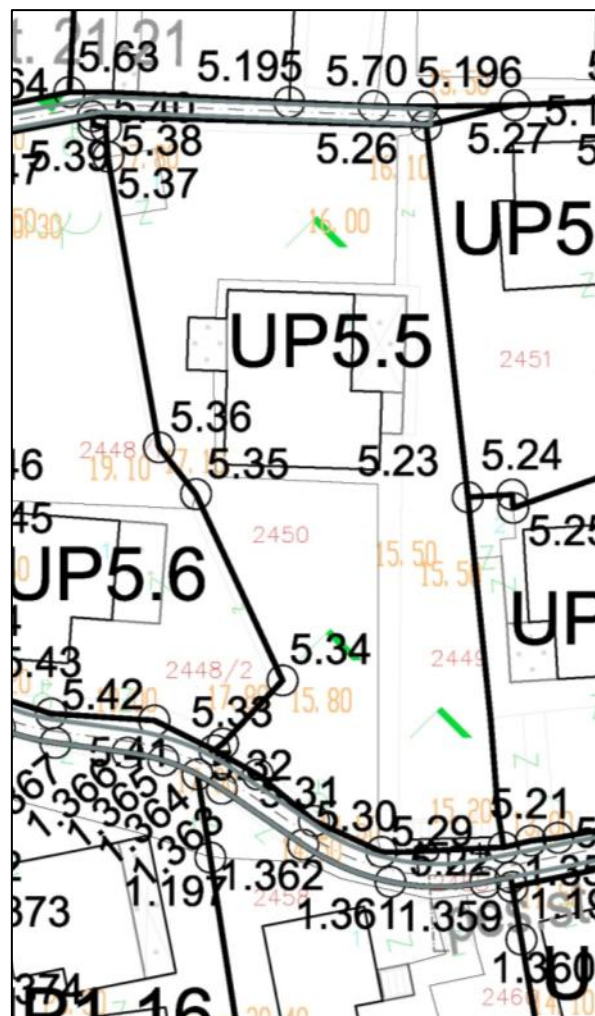
#### **UP 1.17a**

- P=1559.18m<sup>2</sup>
- Ppod obj=940.73m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=627.16m<sup>2</sup>
- BRGP=10980m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50



### IZMENA 31

Grafički prikaz izmene 31



#### UP 5.5

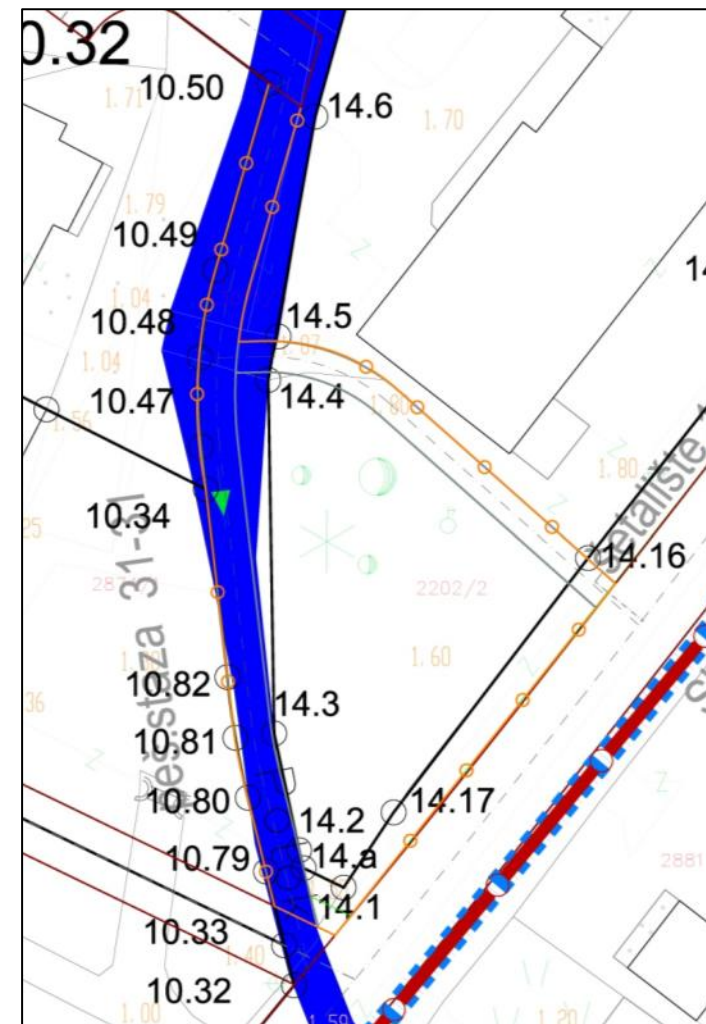
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+5
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 5.5

- P=856.27m<sup>2</sup>
- Ppod obj=513.76m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.= 342.51m<sup>2</sup>
- BRGP=2570.00m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.00

### IZMENA 32

Grafički prikaz izmene 32

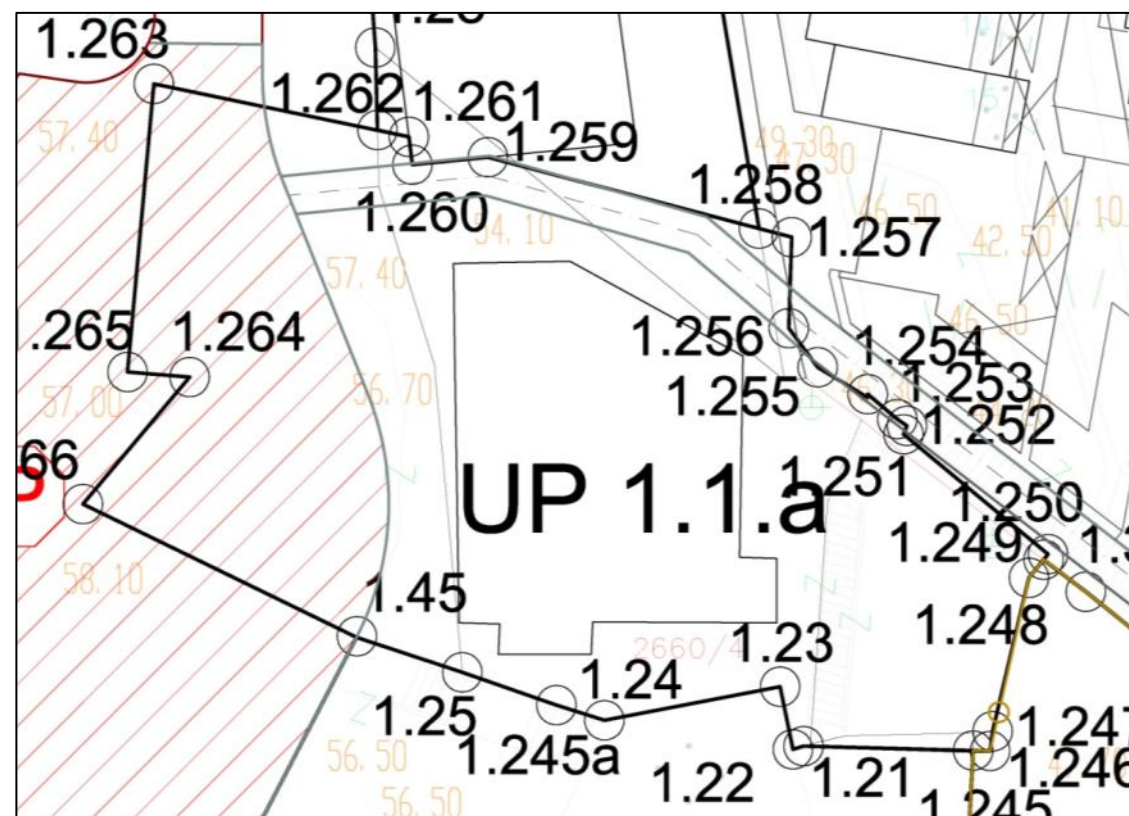


- Postojeći kameni most u planiranom stanju je tertian kao pasarela prema šetalištu tj. postaće javna pešačka staza.



### IZMENA 33

Grafički prikaz izmene 33



#### UP 1.1a

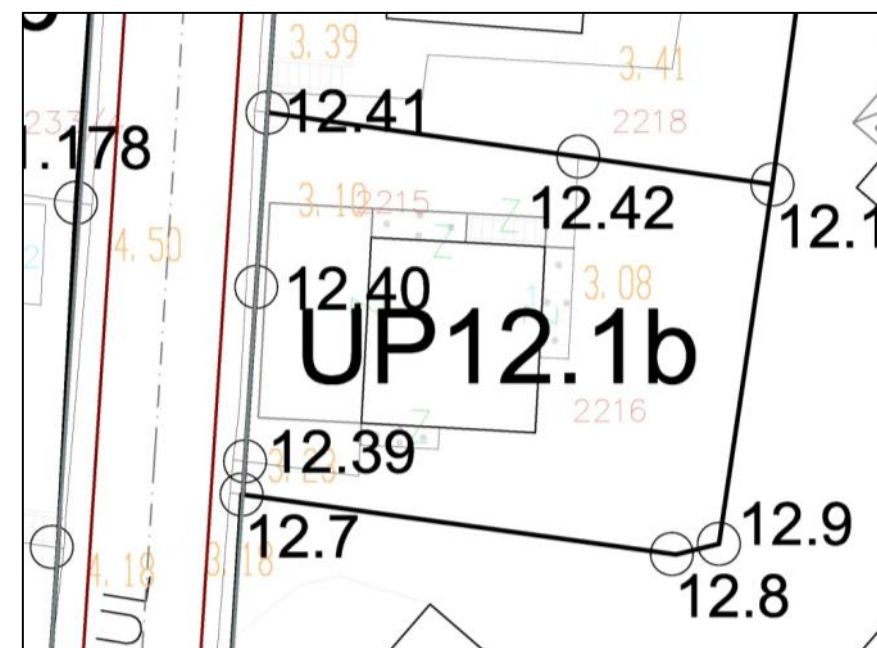
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+8
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 1.1a

- P=1022.49m<sup>2</sup>
- Ppod obj=613.49m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=409.00m<sup>2</sup>
- BRGP=4601.21m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50

### IZMENA 35( stara izmena I.12)

Grafički prikaz izmene 35



#### UP 12.1b

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+7
- **Urbanistički pokazatelji**

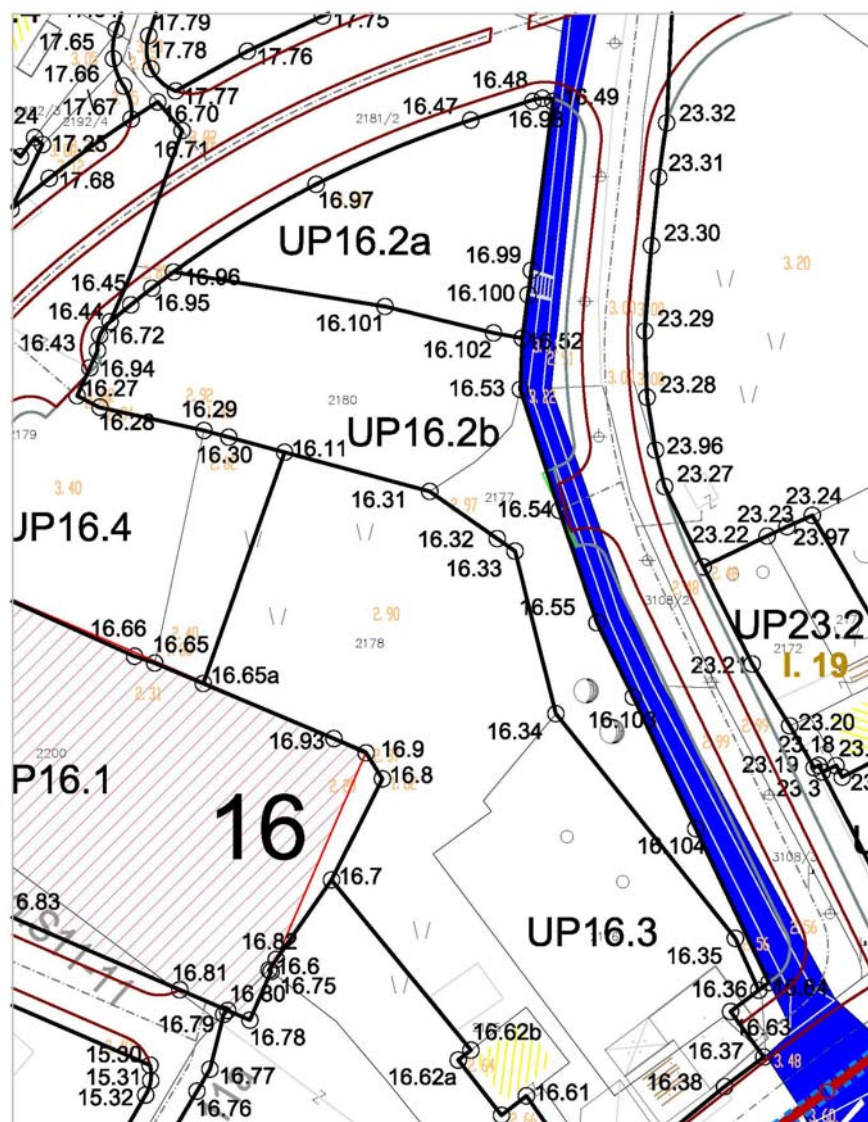
#### UP 12.1b

- P=413.21m<sup>2</sup>
- Ppod obj=247.93m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=165.28m<sup>2</sup>
- BRGP=1446.24m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50



## IZMENA 36( stara izmena I.6

Grafički prikaz izmene 36



### UP 16.2a

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+7
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 16.2a

- P=732.79m<sup>2</sup>
- Ppod obj=439.67m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=293.12m<sup>2</sup>
- BRGP=3297.56m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50

### UP 16.2b

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+7
- **Urbanistički pokazatelji**

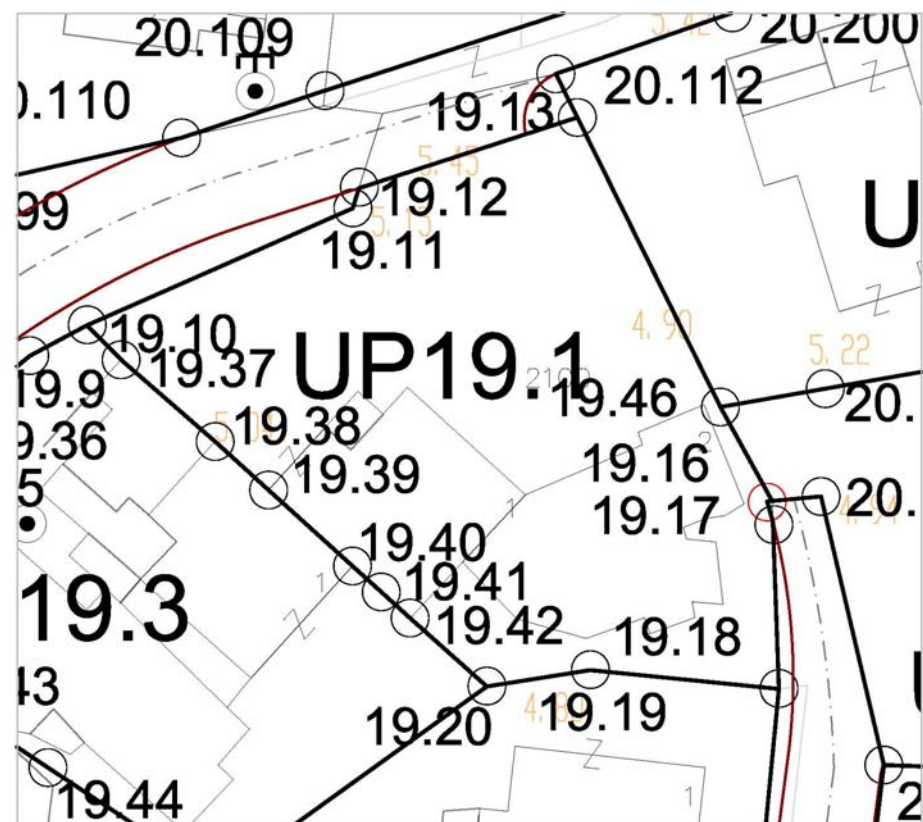
#### UP 16.2b

- P=1458.33m<sup>2</sup>
- Ppod obj=875.00m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.= 583.33m<sup>2</sup>
- BRGP=6562.49m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50



### IZMENA 37

Grafički prikaz izmene 37



#### UP 19.1

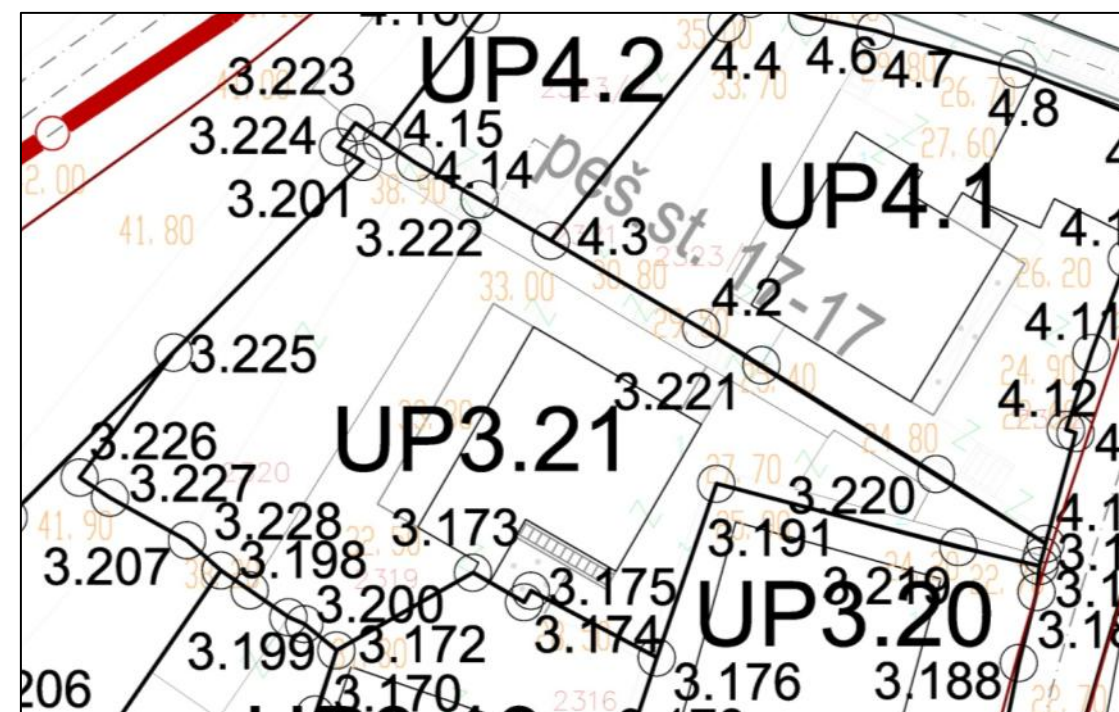
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+7
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 19.1

- P=647.50m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=388.50m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=259.00m<sup>2</sup>
- BRGP=2266.25m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50

### IZMENA 38

Grafički prikaz izmene 38



#### UP 3.21

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+4
- **Urbanistički pokazatelji**

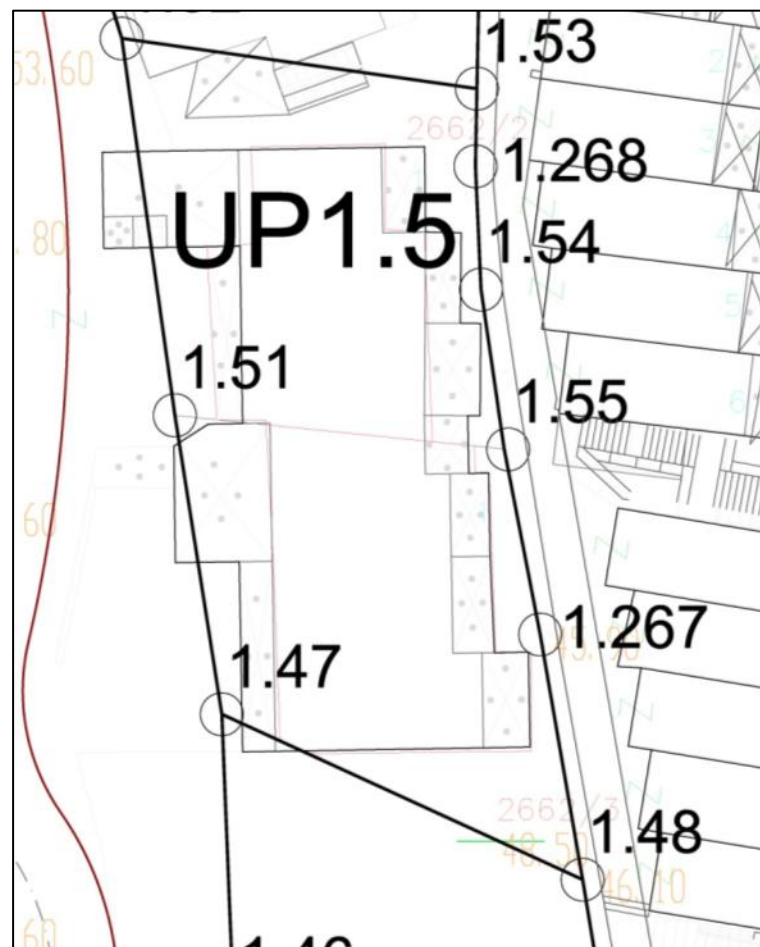
#### UP 3.21

- P=678.10m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=406.86m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=271.24m<sup>2</sup>
- BRGP=2034.30m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.00



### IZMENA 39

Grafički prikaz izmene 39



#### UP 1.5

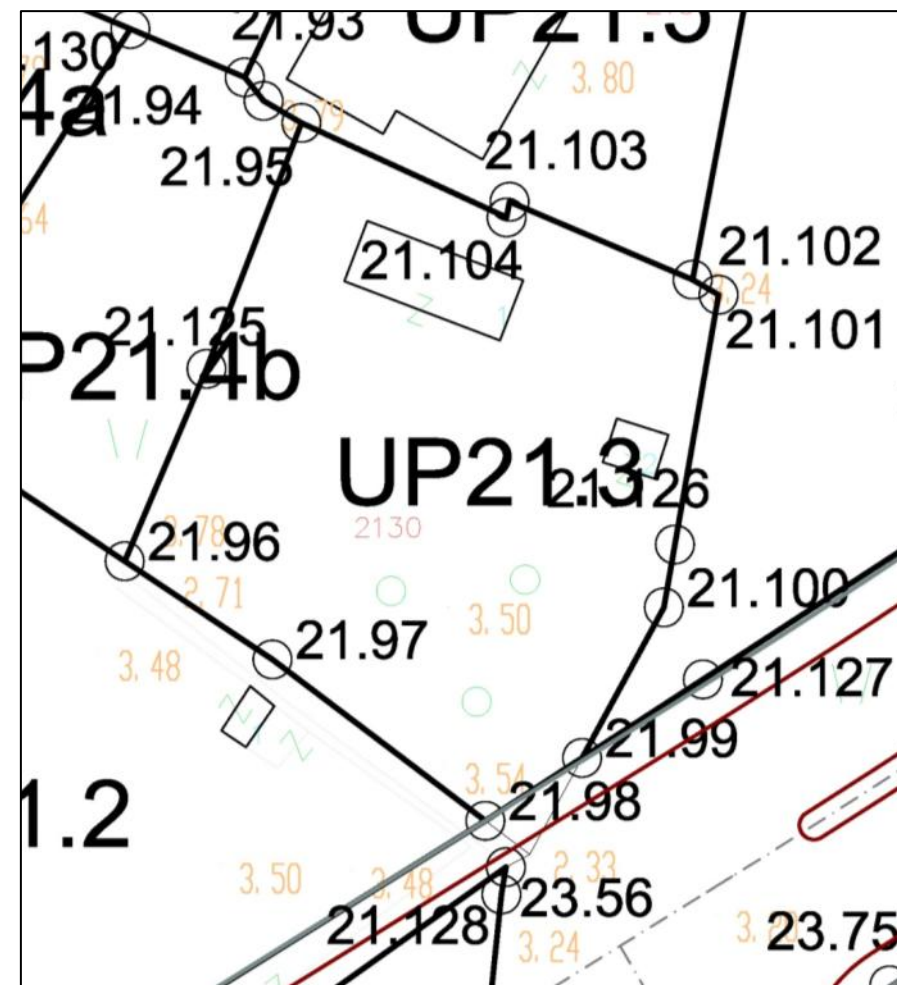
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+6
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 1.5

- P=528.40m<sup>2</sup>
- Ppod obj=317.04m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=211.36m<sup>2</sup>
- BRGP=2118.88m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.01

### IZMENA 40

Grafički prikaz izmene 40



#### UP 21.3

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+8
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 21.3

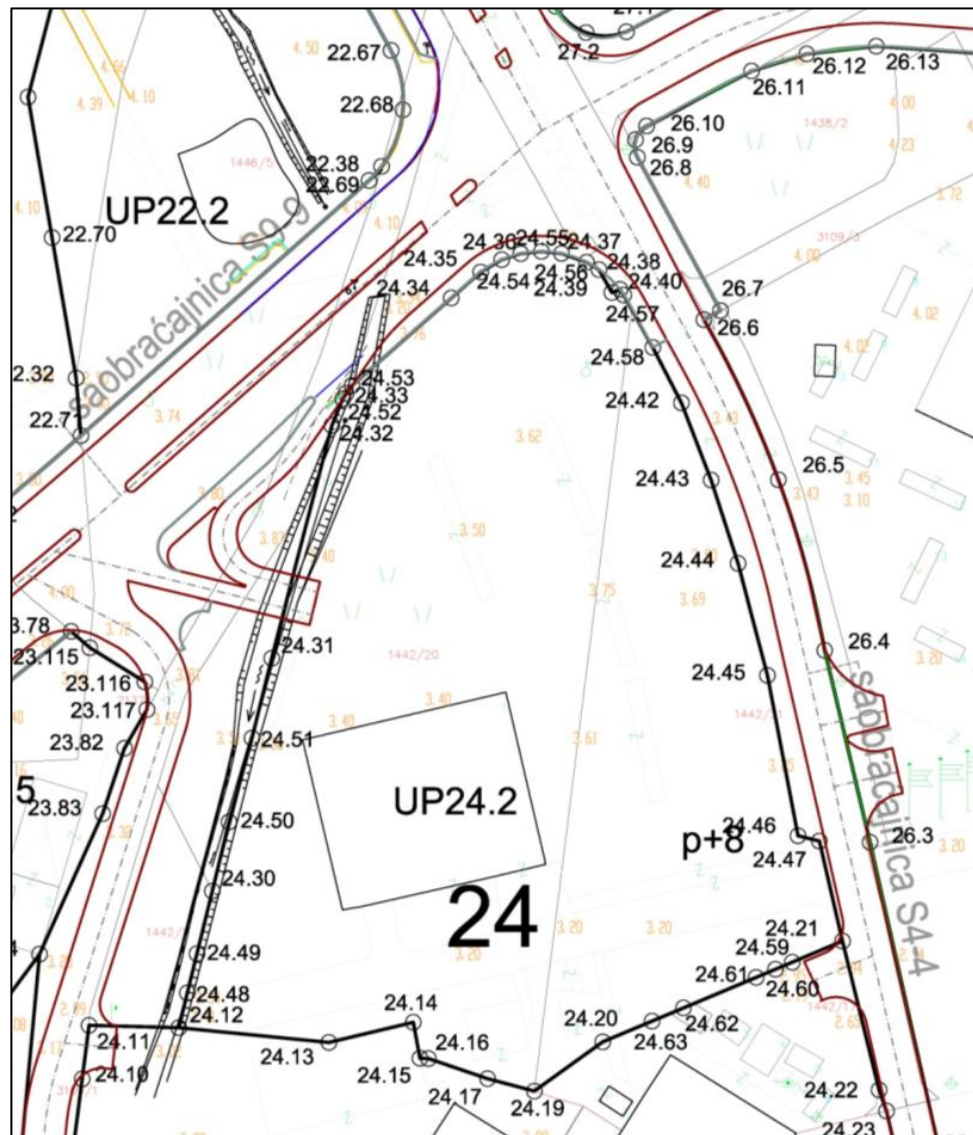
- P=698.29m<sup>2</sup>
- Ppod obj=418.97m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=279.32m<sup>2</sup>
- BRGP=3150.00m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50





## IZMENA 41

Grafički prikaz izmene 42



### UP 24.2

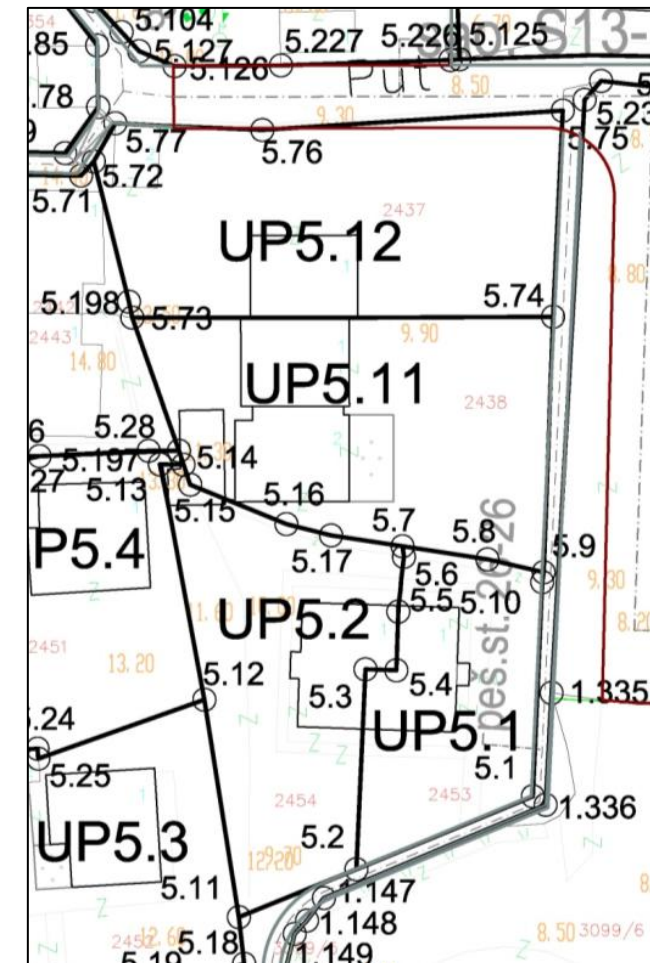
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+Mz+9
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 24.2

- P=6037.96m<sup>2</sup>
- Ppod obj=4041.70m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=1996.26m<sup>2</sup>
- BRGP=30417.7m<sup>2</sup>
- IZ=0.67
- II=5.04

## IZMENA 42( stara izmena I.2)

Grafički prikaz izmene 42



### UP 5.1 I UP 5.2

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+4
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 5.1

- P=402.00m<sup>2</sup>
- Ppod obj=261.30m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=140.70m<sup>2</sup>
- BRGP=1407.00m<sup>2</sup>
- IZ=0.65
- II=3.50

#### UP 5.2

- P=432.00m<sup>2</sup>
- Ppod obj=267.84m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=164.16m<sup>2</sup>
- BRGP=1512.00m<sup>2</sup>
- IZ=0.62
- II=3.50

### UP 5.11 I UP 5.12

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+5
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 5.11

- P=638.92m<sup>2</sup>
- Ppod obj=383.35m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=255.57m<sup>2</sup>
- BRGP=2236.22m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50

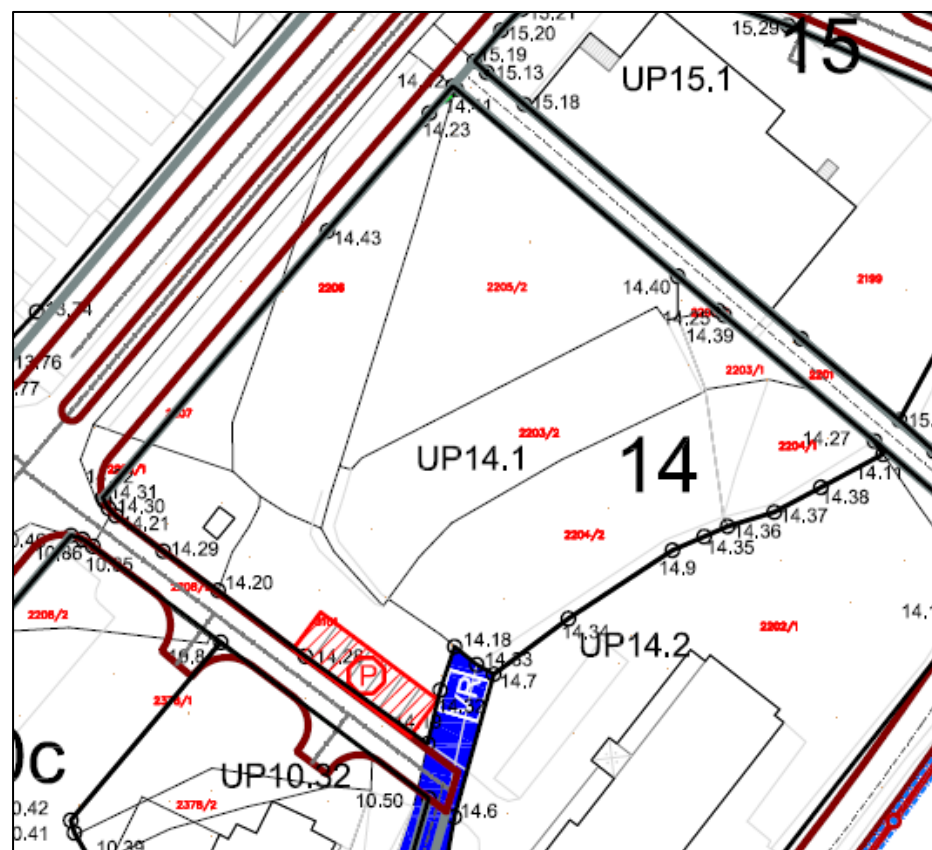
#### UP 5.12

- P=667.67m<sup>2</sup>
- Ppod obj=400.60m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=267.07m<sup>2</sup>
- BRGP=2336.84m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50



## IZMENA 44

Grafički prikaz izmene 44



### UP 14.1

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+5

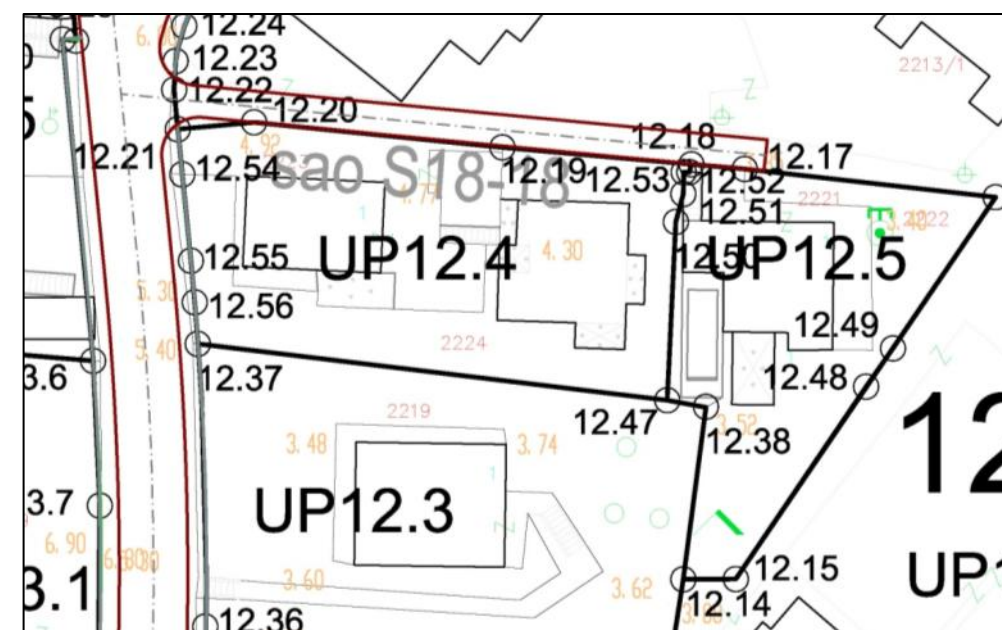
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 14.1

- P=5110.53m<sup>2</sup>
- Ppod obj=1538.1m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=3572.43m<sup>2</sup>
- BRGP=9228.60m<sup>2</sup>
- IZ=0.30
- II=1.81

## IZMENA 45

Grafički prikaz izmene 45



### UP 12.4 | 12.5

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+7

- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 12.4

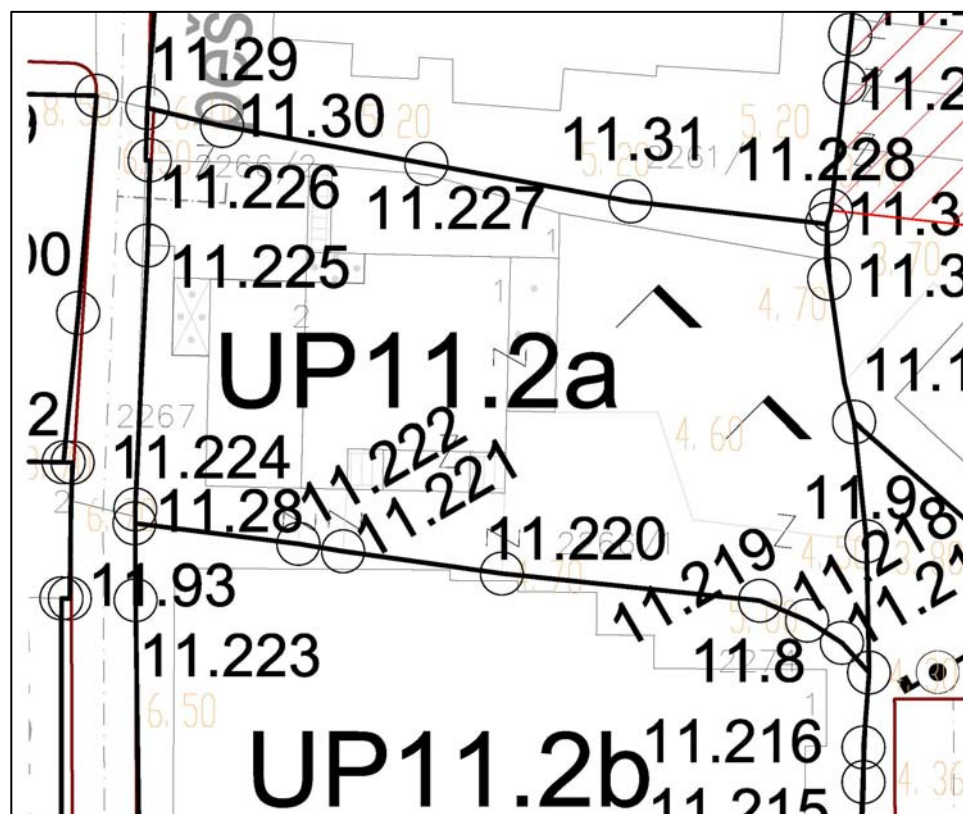
- P=724.21m<sup>2</sup>
- Ppod obj=434.53m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=289.68m<sup>2</sup>
- BRGP=2534.74m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50

#### UP 12.5

- P=484.85m<sup>2</sup>
- Ppod obj=290.91m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=193.94m<sup>2</sup>
- BRGP=1696.98m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50

## IZMENA 46

Grafički prikaz izmene 46



### UP 11.2a

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+5
- **Urbanistički pokazatelji**

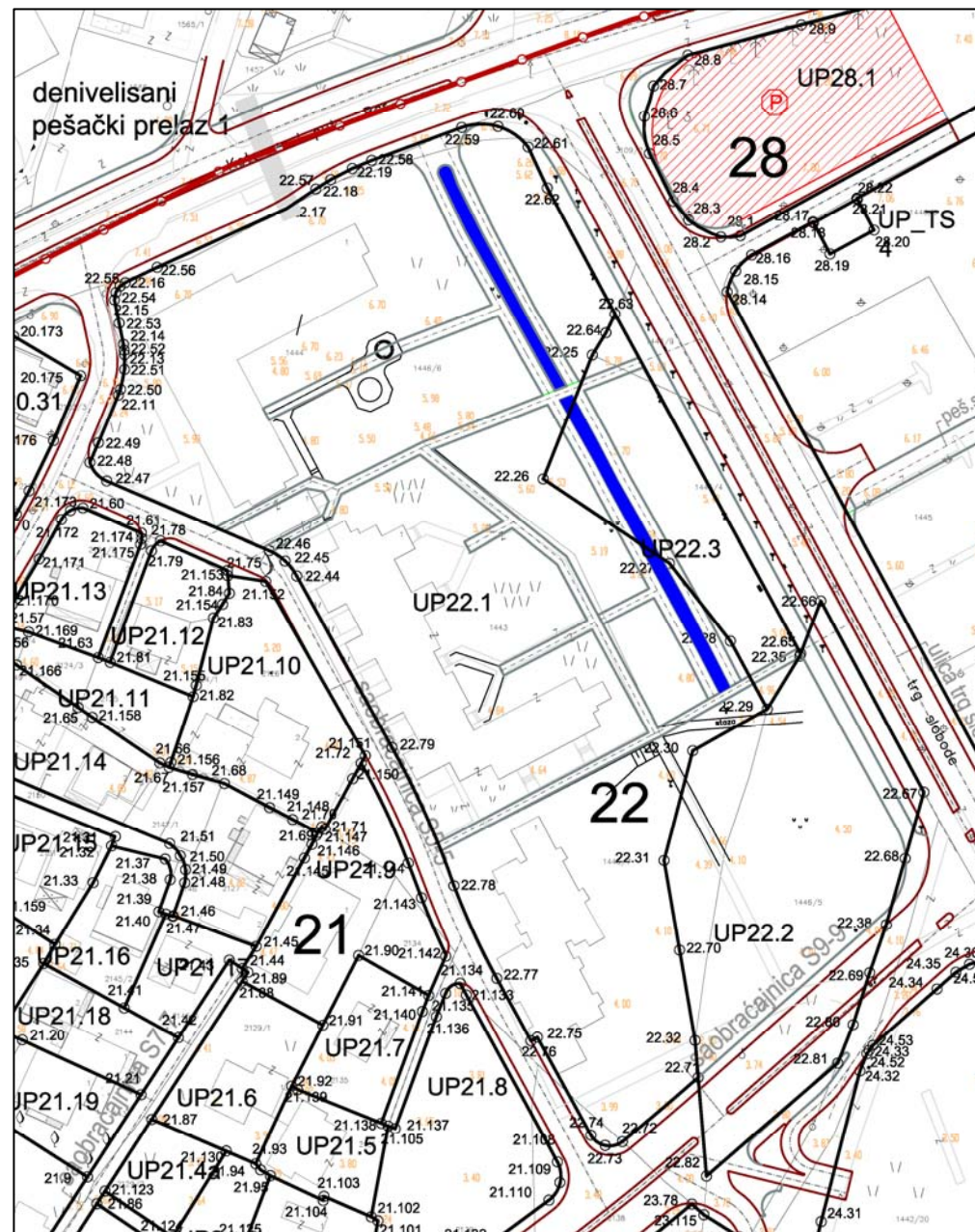
#### UP 11.2a

- $P=614.37\text{m}^2$
- $P_{\text{pod obj.}}=368.62\text{m}^2$
- $P_{\text{slob.povrs.}}=245.75\text{m}^2$
- $BRGP=2150.30\text{m}^2$
- $IZ=0.60$
- $II=3.50$



## IZMENA 47( stara izmena I.18)

### Grafički prikaz izmene 38



#### UP 22.1

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+6
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 22.1

- P=12827.18m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=6038.17m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=6809.01m<sup>2</sup>
- BRGP=42395.70m<sup>2</sup>
- IZ=0.47
- II=3.30

#### UP 22.2

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+Mz+9
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 22.2

- P=3475.33m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=2085.19m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=1390.14m<sup>2</sup>
- BRGP=15638.98m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50

#### UP 22.3

- **Urbanistički pokazatelji**

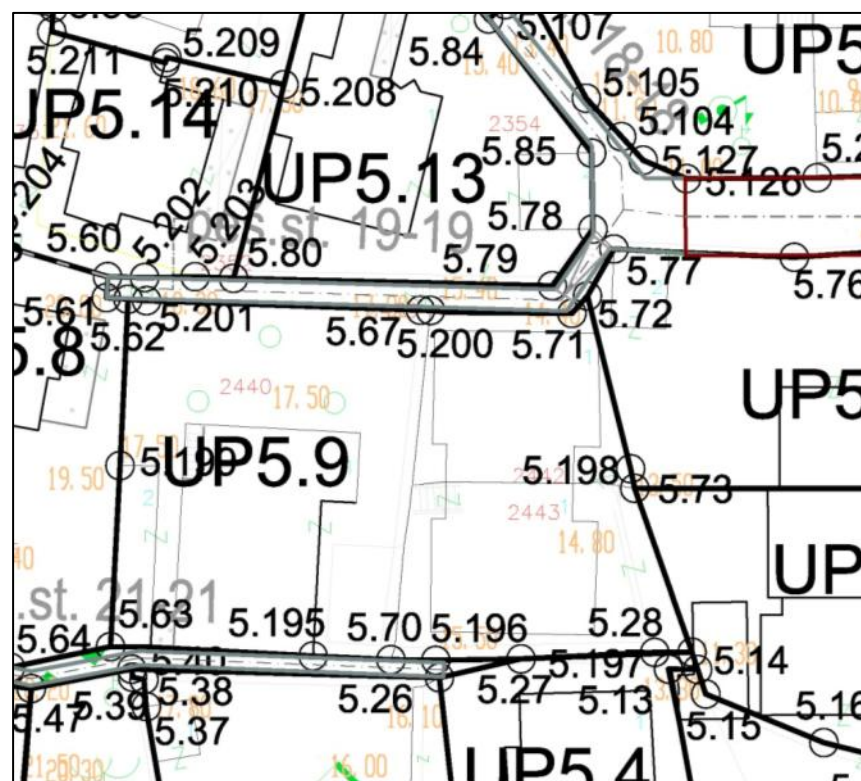
#### UP 22.3

- P=1313.78m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=0.00m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=1313,78m<sup>2</sup>
- BRGP=0.00m<sup>2</sup>
- IZ=0.0
- II=0.00



### IZMENA 48

Grafički prikaz izmene 39



#### UP 5.9

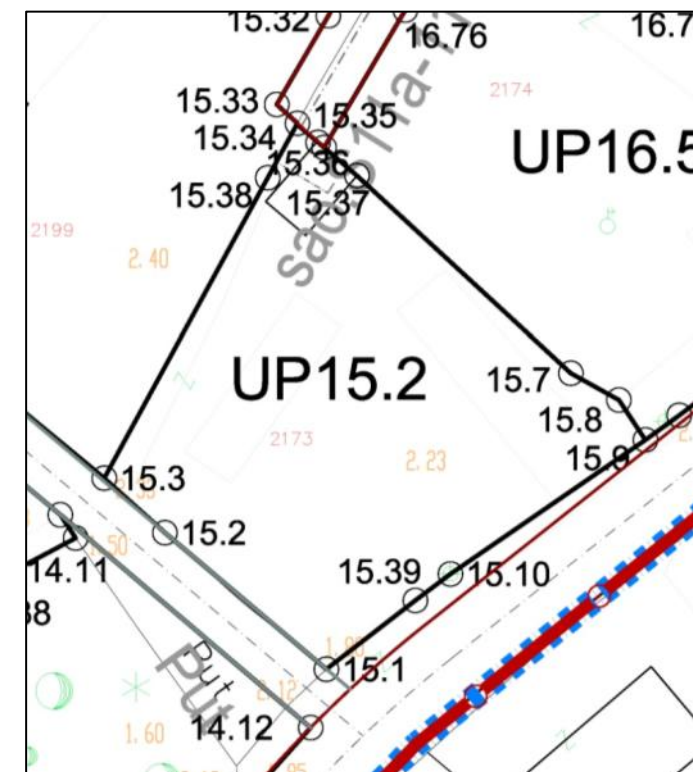
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+5
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 5.9

- P=913.21m<sup>2</sup>
- Ppod obj=547.93m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.= 365.28m<sup>2</sup>
- BRGP=2739.63m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.00

### IZMENA 49( stara izmena I.6)

Grafički prikaz izmene 49



#### UP 15.2

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+7
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 15.2

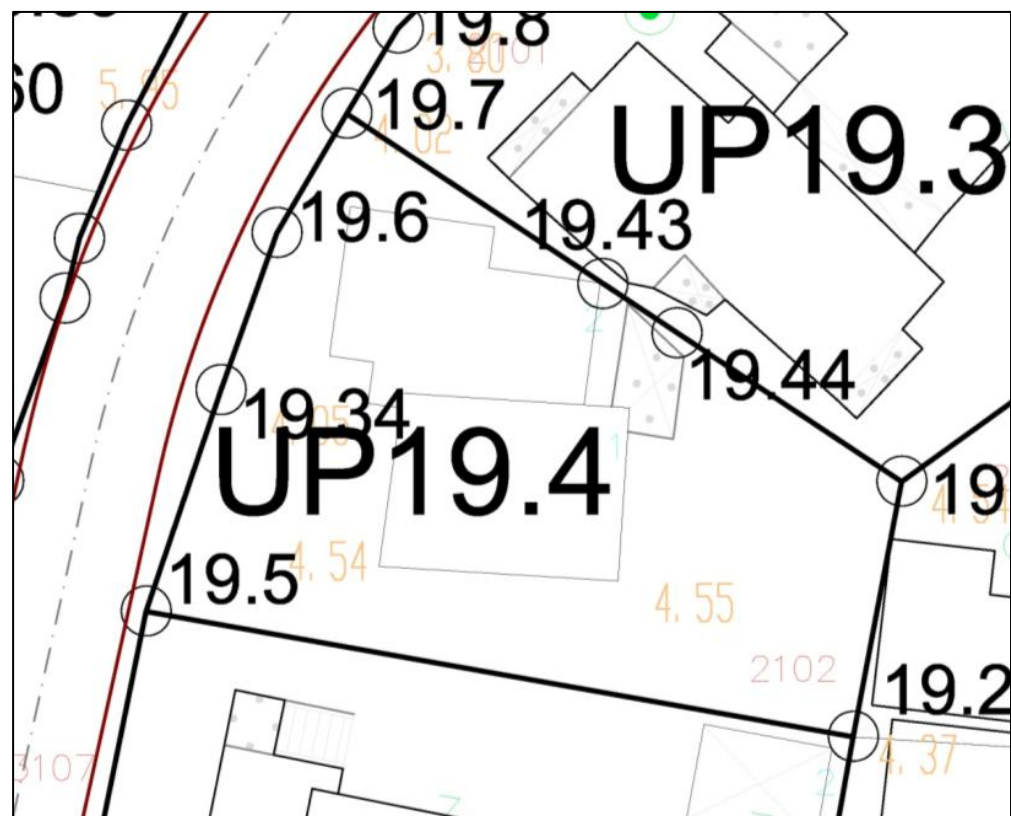
- P=997.64m<sup>2</sup>
- Ppod obj=598.58m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=399.06m<sup>2</sup>
- BRGP=4489.38m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50



dup budva center

## IZMENA 50

Grafički prikaz izmene 51



### UP 19.4

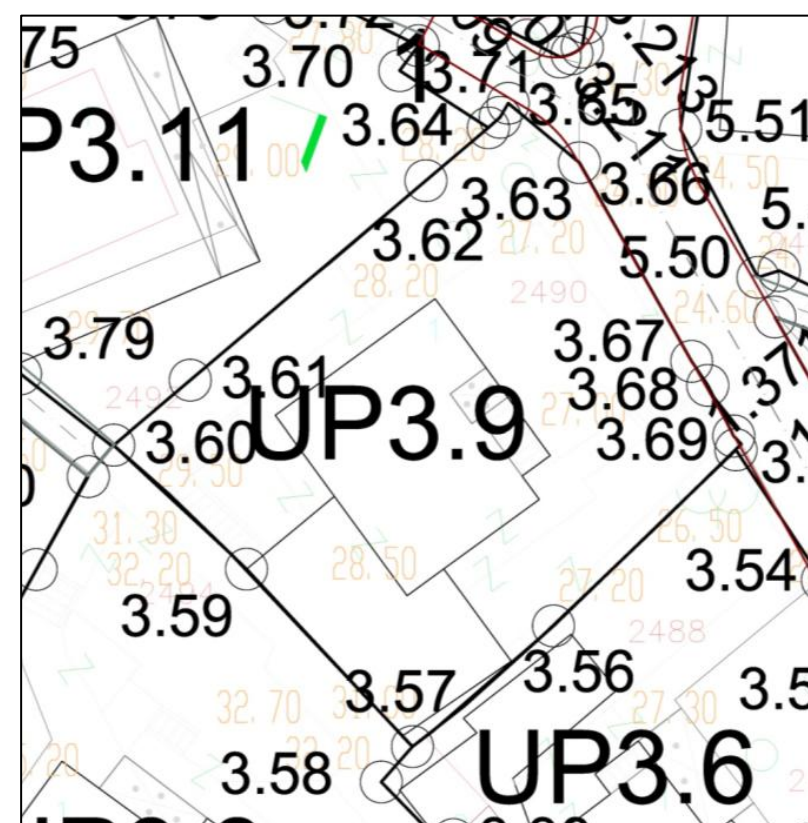
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+5
- **Urbanistički pokazatelji**

#### **UP 19.4**

- P=442.18m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=265.31m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=176.87m<sup>2</sup>
- BRGP=1547.63m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50

## IZMENA 52

Grafički prikaz izmene 52



### UP 3.9

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+4
- **Urbanistički pokazatelji**

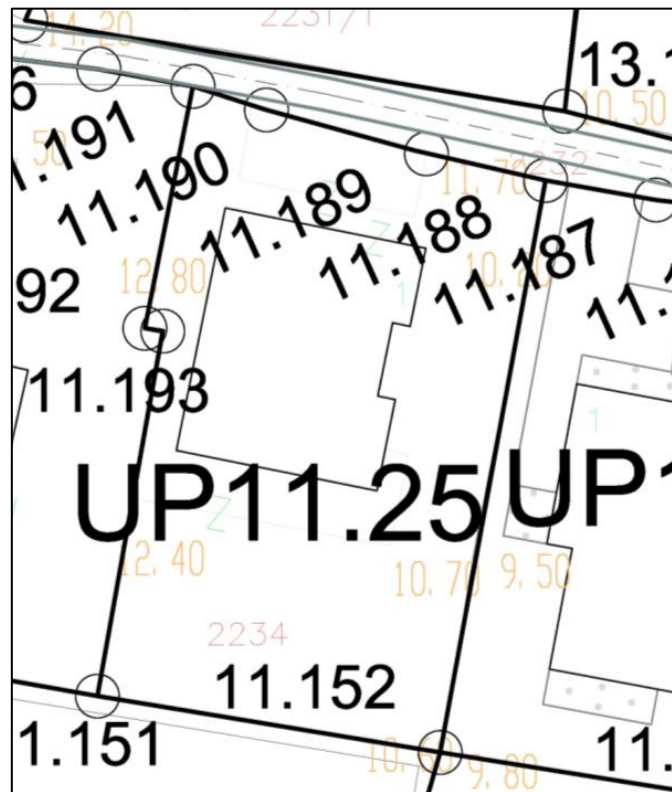
#### **UP 3.9**

- P=467.86m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=320.90m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=146.96m<sup>2</sup>
- BRGP=1283.60m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=2.74



### IZMENA 53( stara izmena I.7)

Grafički prikaz izmene 53



#### UP 11.25

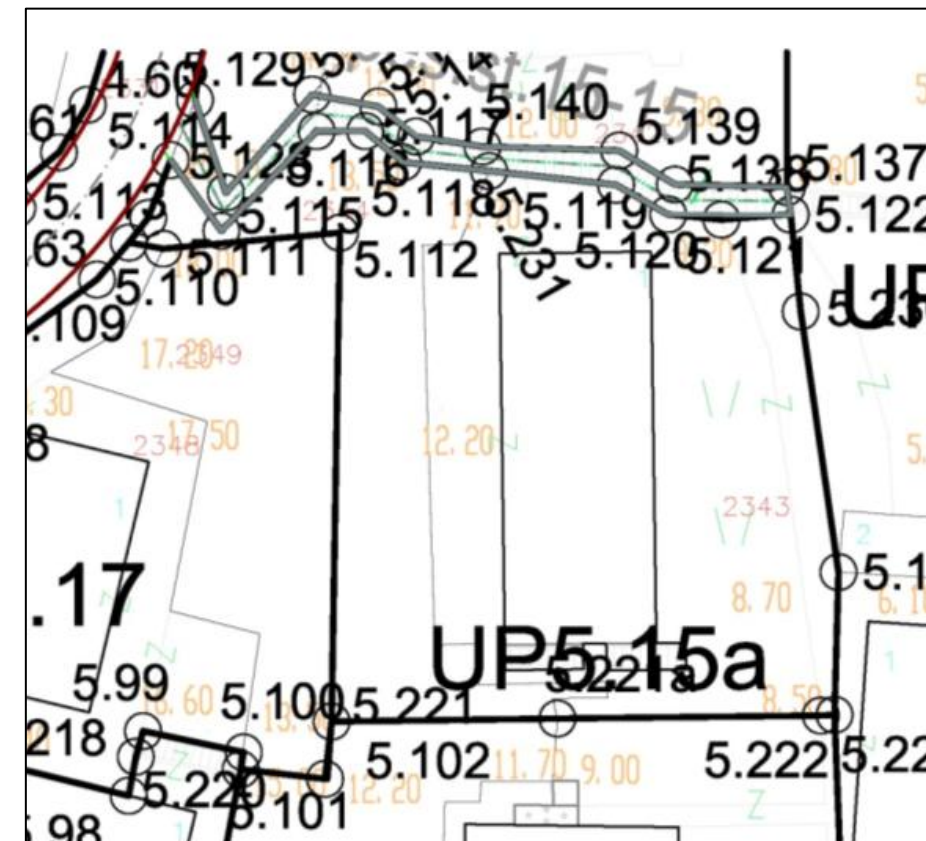
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+8
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 11.25

- P=443.62m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=266.17m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=177.45m<sup>2</sup>
- BRGP=1996.29m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50

### IZMENA 54

Grafički prikaz izmene 54



#### UP 5.15a

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+3
- **Urbanistički pokazatelji**

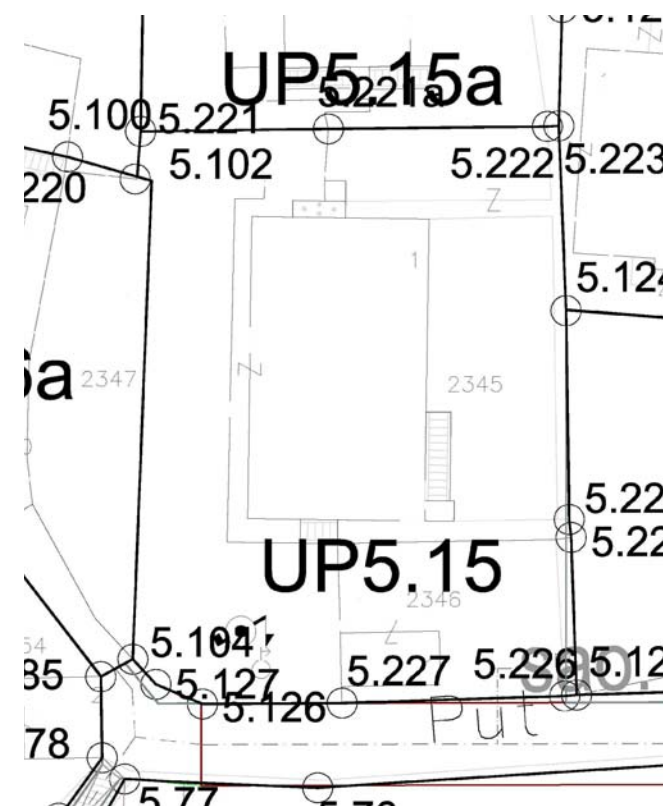
#### UP 5.15a

- P=828.38m<sup>2</sup>
- Ppod obj.= 480.46m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.= 347.92m<sup>2</sup>
- BRGP= 1946.70m<sup>2</sup>
- IZ=0.58
- II=2.35



### IZMENA 55

Grafički prikaz izmene 55



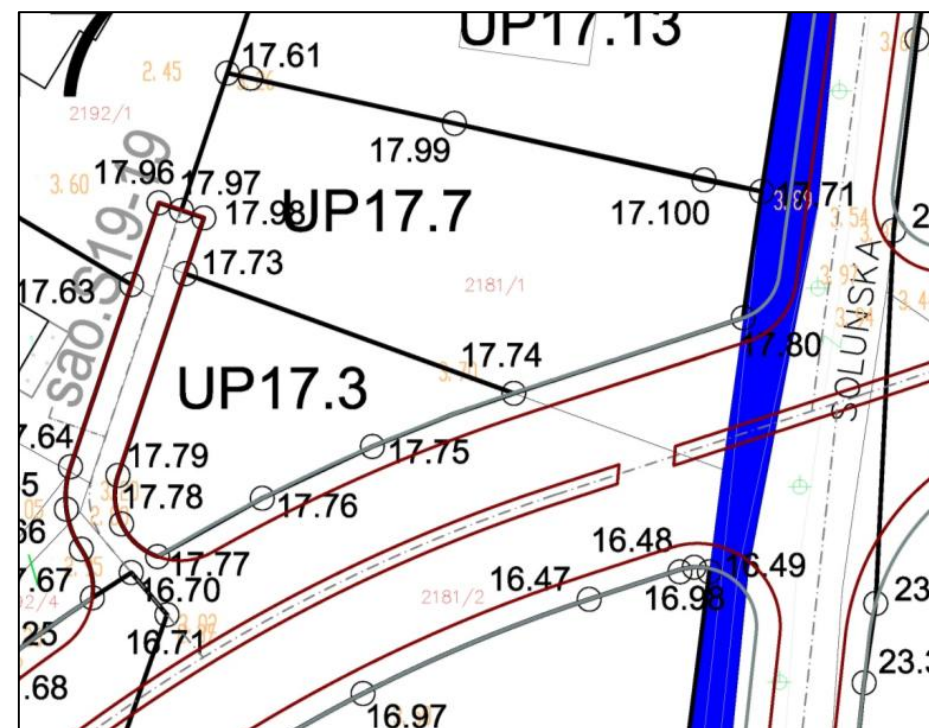
#### UP 5.15

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+3
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 5.15

- P=1081.58m<sup>2</sup>
- Ppod obj.= 627.32m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.= 454.26m<sup>2</sup>
- BRGP= 2541.71m<sup>2</sup>
- IZ=0.58
- II=2.35

### IZMENA 56( stara izmena I.5)



Grafički prikaz izmene 56

#### UP 17.3

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+4
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 17.3

- P=377.91m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=222.97m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=154.94m<sup>2</sup>
- BRGP=1114.83m<sup>2</sup>
- IZ=0.59
- II=2.95

#### UP 17.7

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+7
- **Urbanistički pokazatelji**

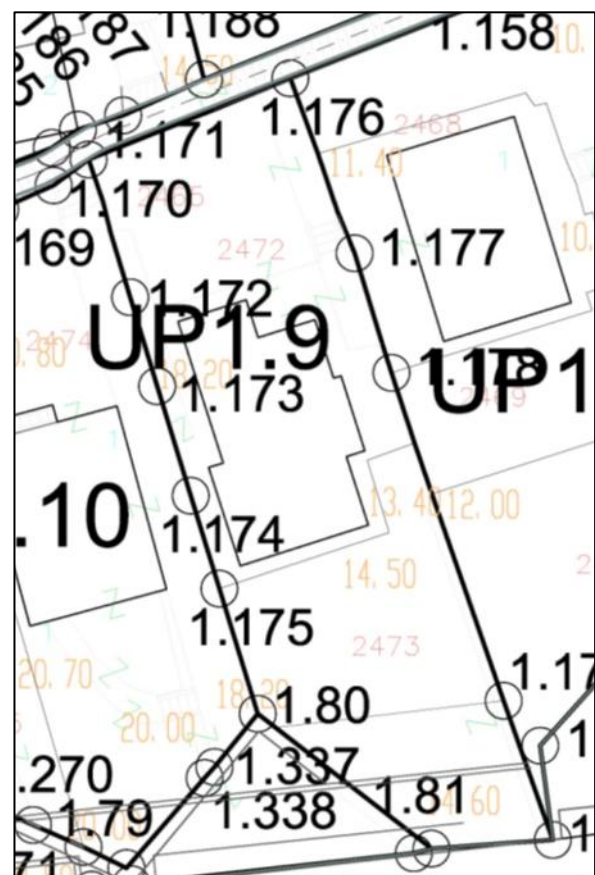
#### UP 17.7

- P=842.21m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=505.33m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=336.88m<sup>2</sup>
- BRGP=3789.95m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50



## IZMENA 58

Grafički prikaz izmene 58



### UP 1.9

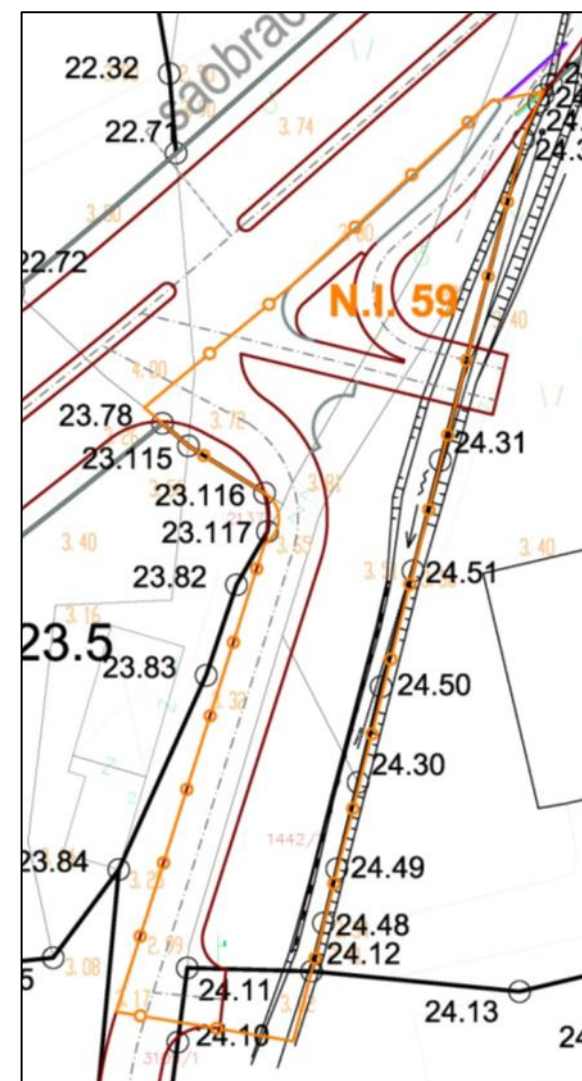
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+5
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 1.9

- $P=502.90\text{m}^2$
- $P_{\text{pod obj}}=301.74\text{m}^2$
- $P_{\text{slob.povrs.}}=201.16\text{m}^2$
- $BRGP=1634.42\text{m}^2$
- $I_Z=0.60$
- $I_L=3.25$

## IZMENA 59

Grafički prikaz izmene 59

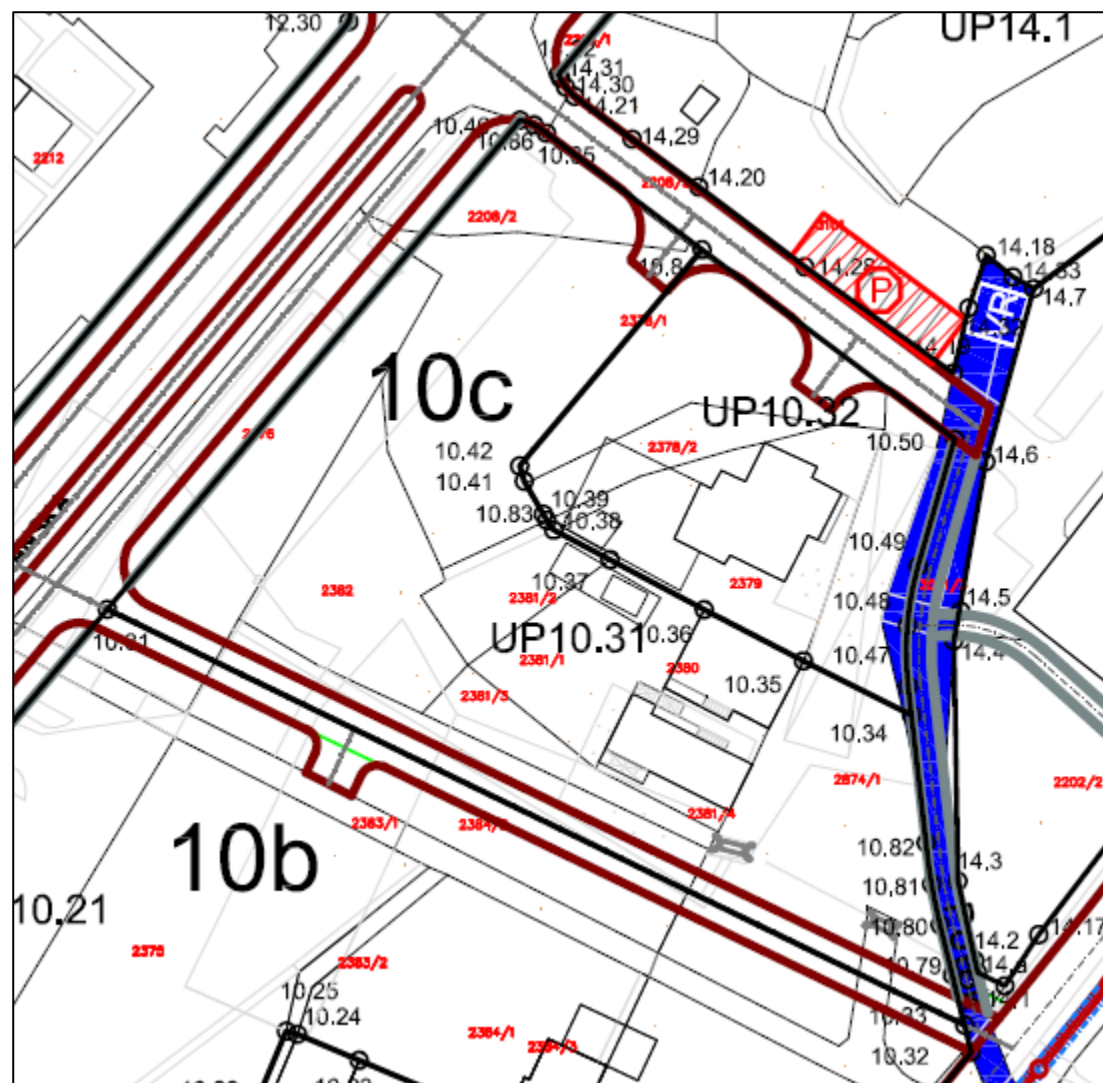


- Uvedn je kolski pristup za urbanističku parcelu 24.2,tako što je pešačka staza 7-7 postala saobraćajnica S12-S12.



## IZMENA 60 ( stara izmena I.1)

Grafički prikaz izmene 60



### UP10.31

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+Mz+9
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 10.31

- P=4135.78m<sup>2</sup>
- Ppod obj=2481.47m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=1654.31m<sup>2</sup>
- BRGP=18611.01m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50

### UP 10.32

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+7
- **Urbanistički pokazatelji**

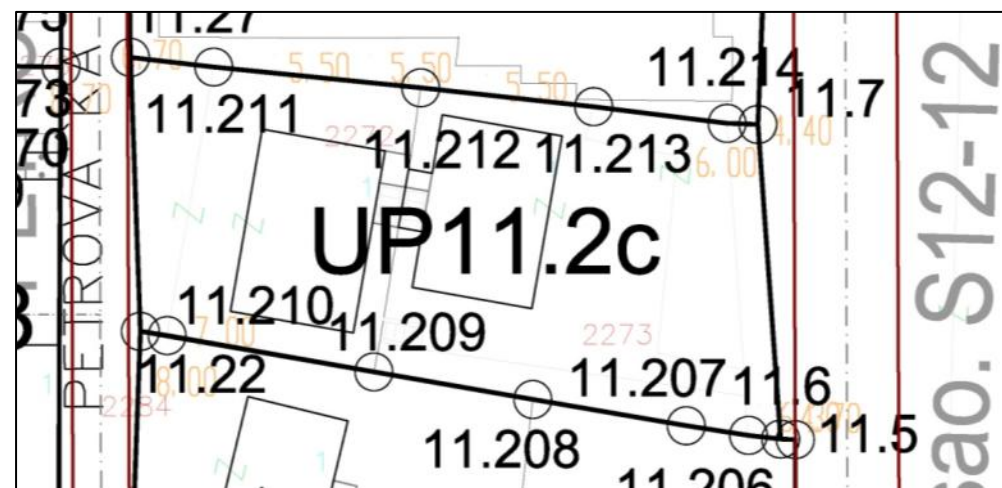
#### UP 10.32

- P=1542.40m<sup>2</sup>
- Ppod obj=925.44m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=616.96m<sup>2</sup>
- BRGP=6940.80m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50



### IZMENA 61

Grafički prikaz izmene 61



#### UP 11.2c

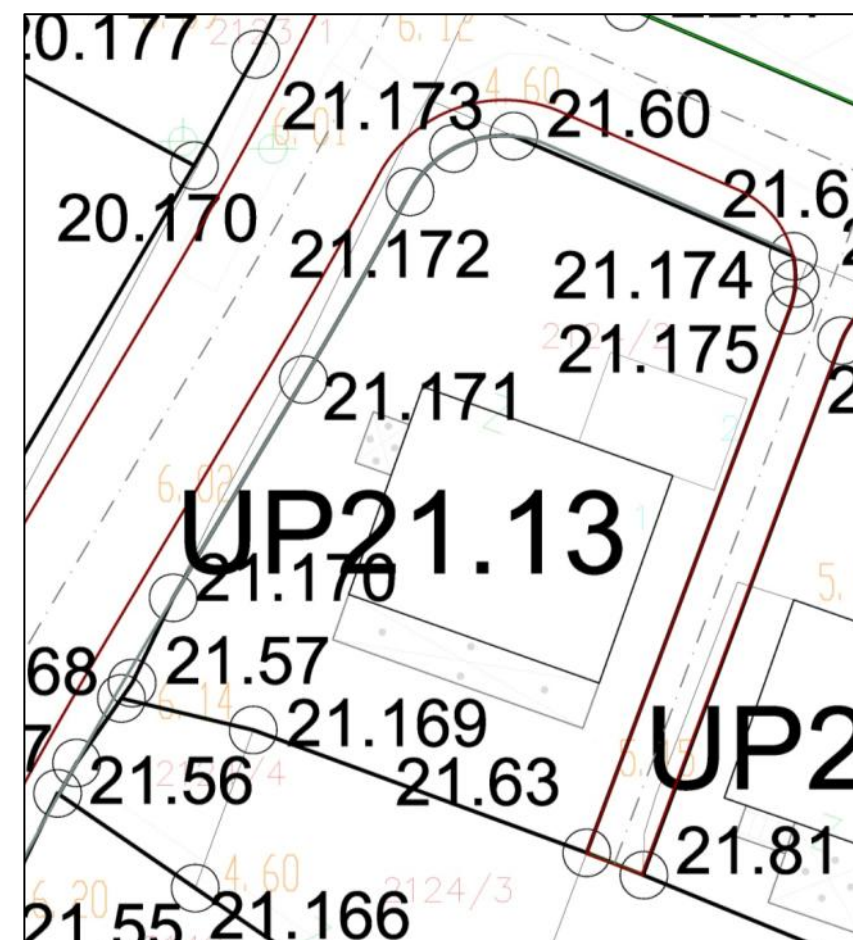
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+5
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 11.2c

- P=522.81m<sup>2</sup>
- Ppod obj.= 313.69m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.= 209.12m<sup>2</sup>
- BRGP=1829.84m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50

### IZMENA 62

Grafički prikaz izmene 62



#### UP 21.13

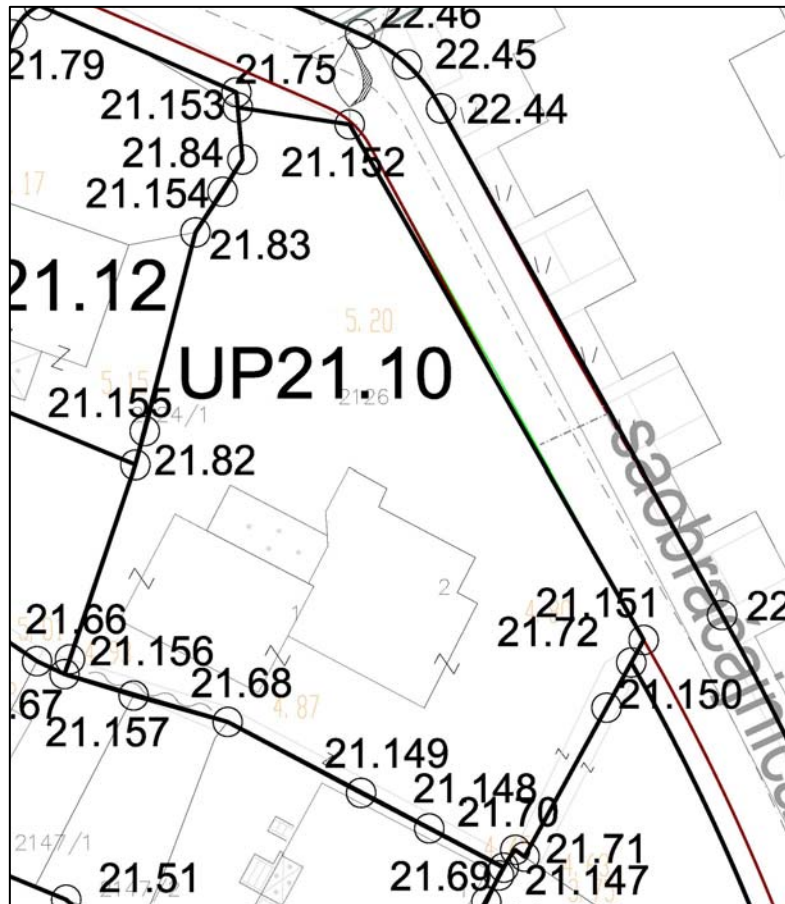
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+7
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 21.13

- P=495,09m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=297,05m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.= 198,04m<sup>2</sup>
- BRGP=2227.91m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50

### IZMENA 63

Grafički prikaz izmene 63



#### UP 21.10

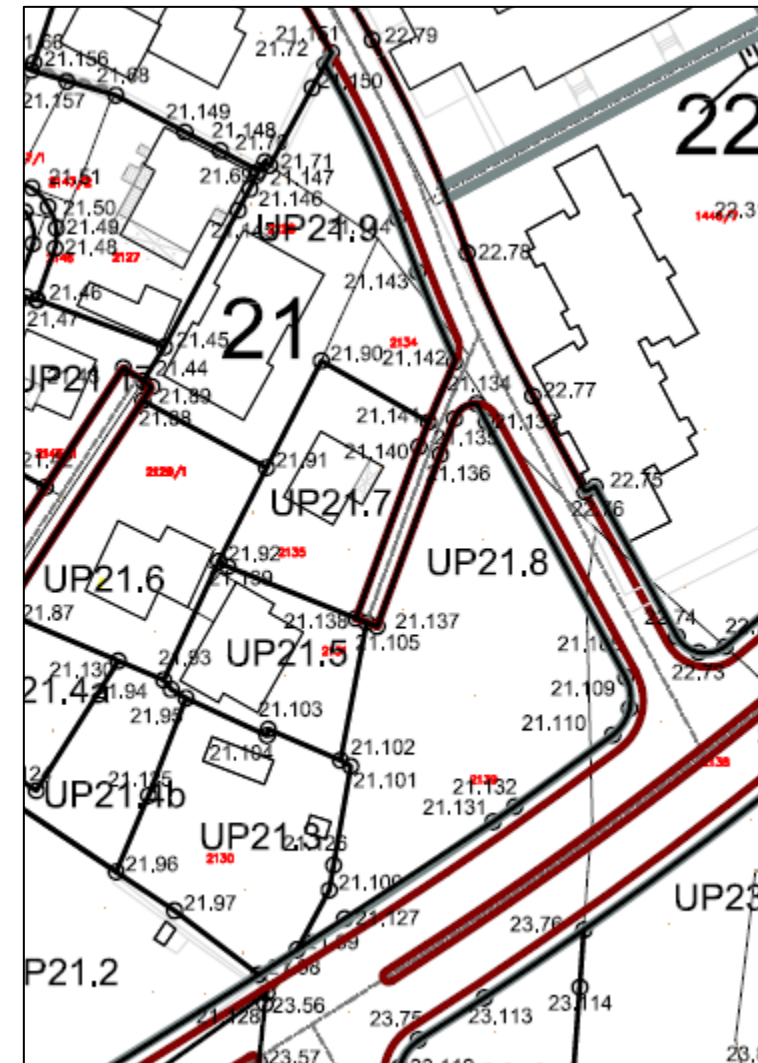
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+7
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 21.10

- P=1145.95m<sup>2</sup>
- Ppod obj=687.57m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=458.38m<sup>2</sup>
- BRGP=5156.78m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50

### IZMENA 64

Grafički prikaz izmene 64



#### UP 21.5

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+6
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 21.5

- P=423.67m<sup>2</sup>
- Ppod obj=254.20m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=169.47m<sup>2</sup>
- BRGP=1694.68m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.00

### UP 21.7

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+6
- **Urbanistički pokazatelji**

#### **UP 21.7**

- P=553.03m<sup>2</sup>
- Ppod obj=331.82m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=221.21m<sup>2</sup>
- BRGP=2212.12m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.00

### UP 21.8

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+6
- **Urbanistički pokazatelji**

#### **UP 21.8**

- P=1494.42m<sup>2</sup>
- Ppod obj=923.31m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=571.11m<sup>2</sup>
- BRGP=6276.56m<sup>2</sup>
- IZ=0.62
- II=4.20

### UP 21.9

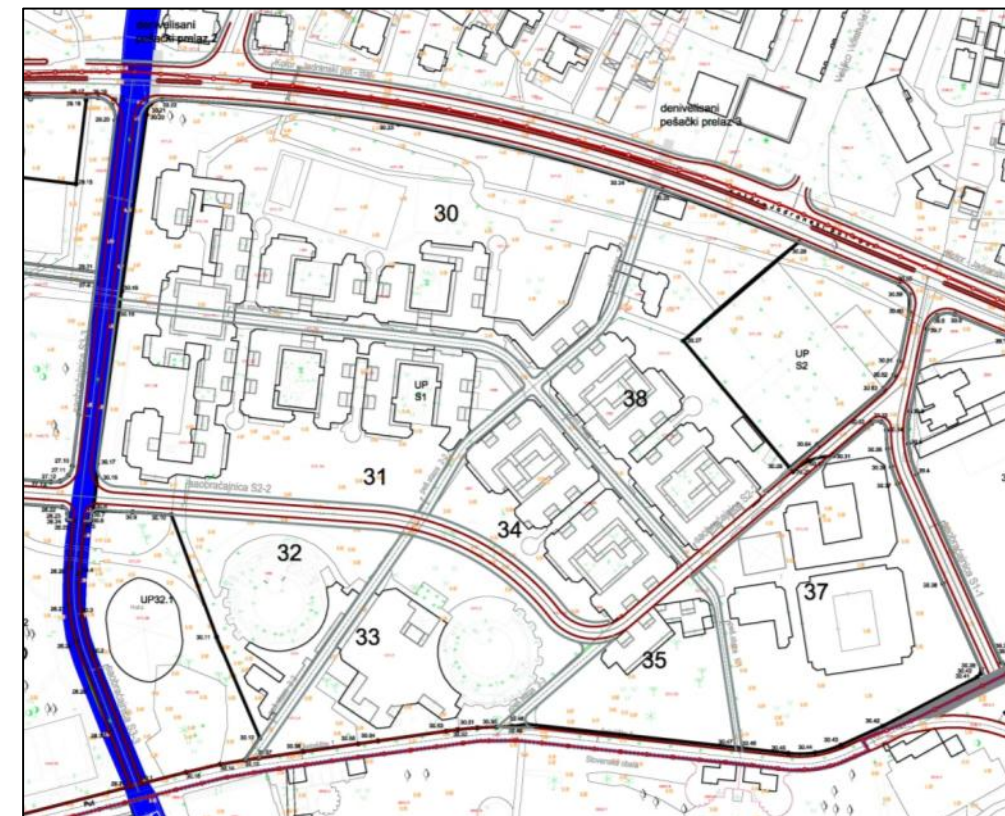
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+5
- **Urbanistički pokazatelji**

#### **UP 21.9**

- P=1066.30m<sup>2</sup>
- Ppod obj=639.78m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=426.52m<sup>2</sup>
- BRGP=3732.05m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50

### IZMENA 65

Grafički prikaz izmene 65



### UP S1-30

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+Mz+9
- **Urbanistički pokazatelji**

#### **UP S1-30**

- P=24426.41m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=14655.85m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=9770.56m<sup>2</sup>
- BRGP=59109.14m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=2.42



### UP S1-31

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+4
- **Urbanistički pokazatelji**

#### **UP S1-31**

- P=15204.39m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=9122.63m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=6081.76m<sup>2</sup>
- BRGP=35661.15m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=2.35

### UP S1-32

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+Mz+9
- **Urbanistički pokazatelji**

#### **UP S1-32**

- P=6227.01m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=3736.21m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=2490.80m<sup>2</sup>
- BRGP=18110.54m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=2.91

### UP S1-33

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+Mz+9
- **Urbanistički pokazatelji**

#### **UP S1-33**

- P=9022.84m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=5413.70m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=3609.14m<sup>2</sup>
- BRGP=37958.40m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.21

### UP S1-34

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+5
- **Urbanistički pokazatelji**

#### **UP S1-34**

- P=6736.41m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=4041.85m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=2694.56m<sup>2</sup>
- BRGP=18024.37m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=2.67

### UP S1-35

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+4
- **Urbanistički pokazatelji**

#### **UP S1-35**

- P=4932,00m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=2952,20m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=1972,8m<sup>2</sup>
- BRGP=11590,20m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=2.35

### UP S1-37

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+5
- **Urbanistički pokazatelji**

#### **UP S1-37**

- P=13766.90m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=8260,14m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=5506,76m<sup>2</sup>
- BRGP=33005,46m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=2.40



### UP S1-38

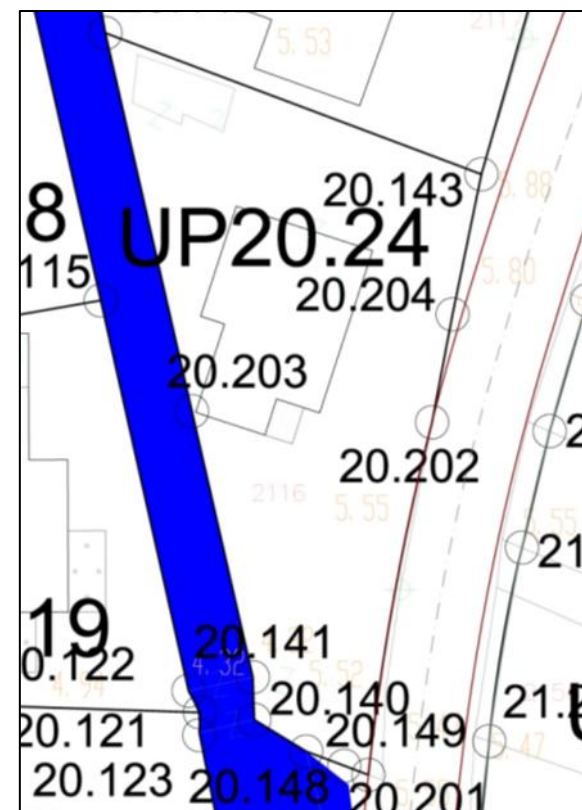
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+7
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP S1-38

- P=11005,57m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=6603,34m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=4402,23m<sup>2</sup>
- BRGP=28394,37m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=2.58

### IZMENA 66

Grafički prikaz izmene 66



#### UP 20.24

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+5
- **Urbanistički pokazatelji**

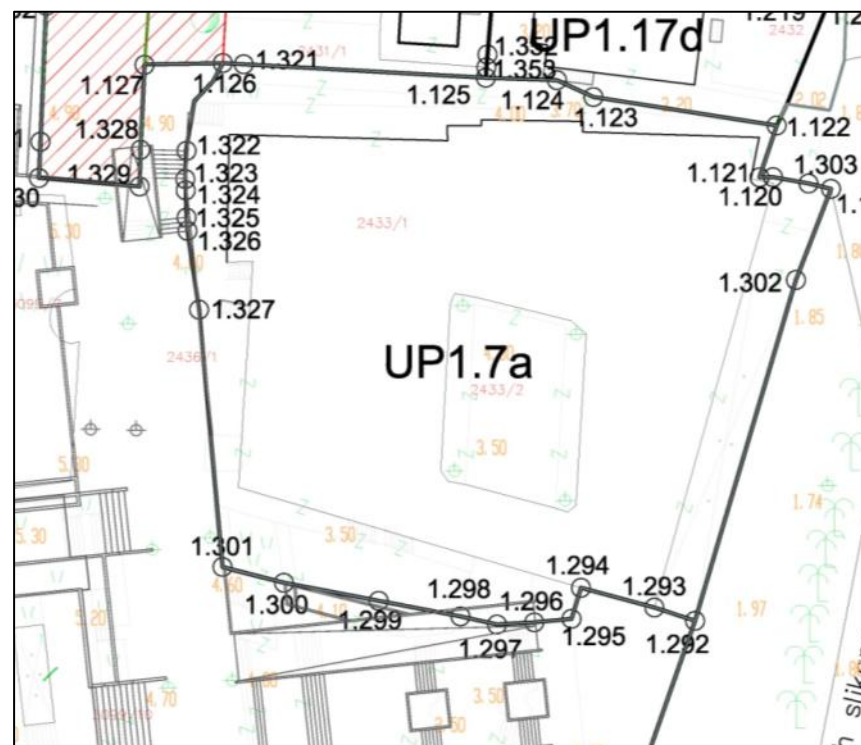
#### UP 20.24

- P=550.19m<sup>2</sup>
- Ppod obj=330.11m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=220.08m<sup>2</sup>
- BRGP=1925.67m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50



## IZMENA 67

Grafički prikaz izmene 67



### UP 1.7a

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+6
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 1.7a

- P=3384.11m<sup>2</sup>
- Ppod obj=2030.47m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=1353.64m<sup>2</sup>
- BRGP=10152.33m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.00

## IZMENA 67

Grafički prikaz izmene 67



### UP 1.7

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+7+Ps
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 1.7

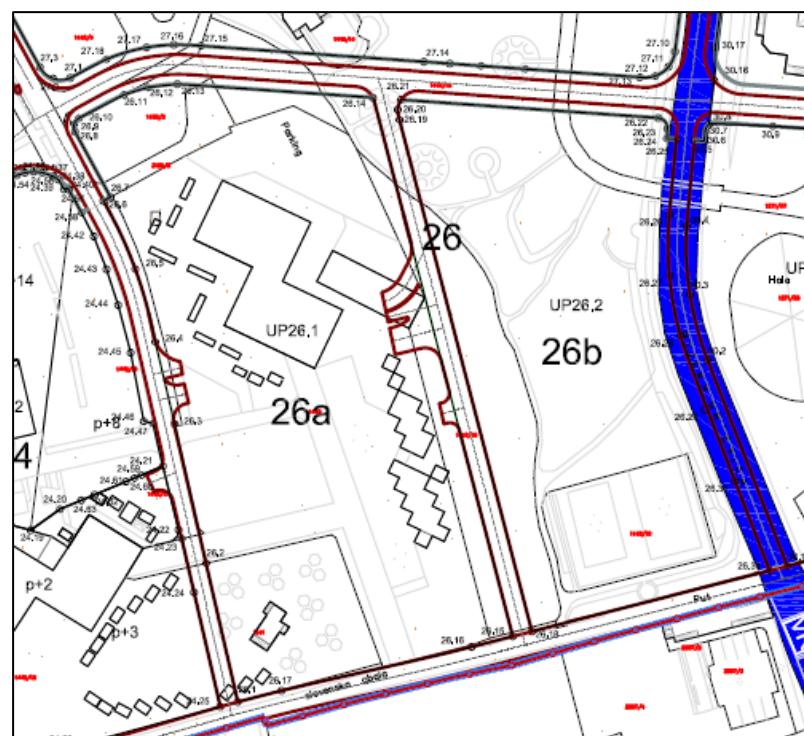
- P=16908.46m<sup>2</sup>
- Ppod obj=10145.08m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=6763.38m<sup>2</sup>
- BRGP=50725.38m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.00





## IZMENA 68

Grafički prikaz izmene 68



### UP 26.1

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+Mz+9

- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 26.1

- P=15319.88m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=9738.64m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=5581.24m<sup>2</sup>
- BRGP=67976.45m<sup>2</sup>
- IZ=0.64
- II=4.44

### UP 26.2

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+Mz+9

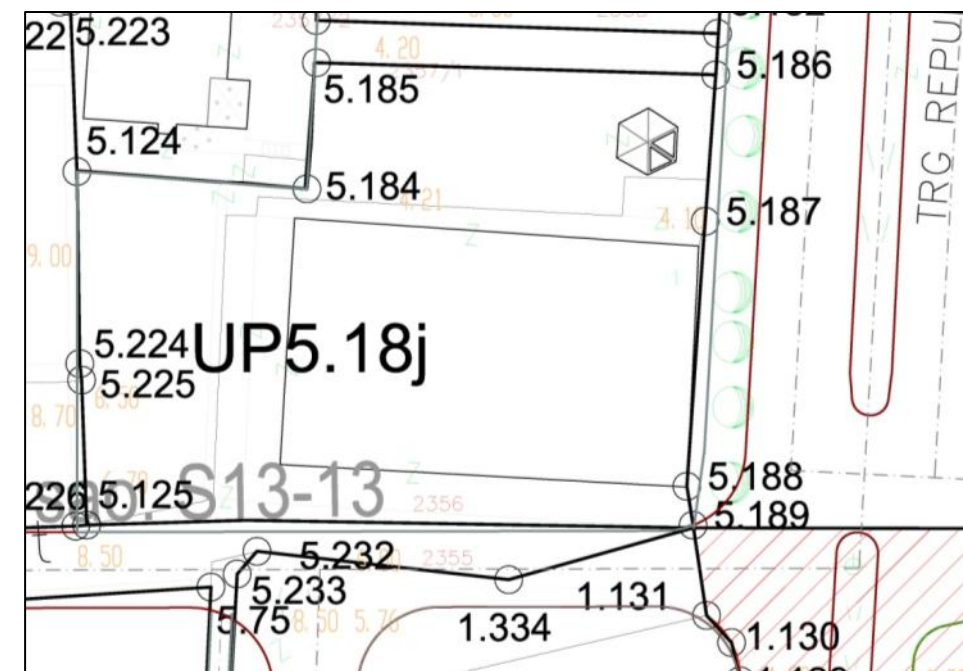
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 26.2

- P=10989.60m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=6520.08m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=4469.52m<sup>2</sup>
- BRGP=39802.26m<sup>2</sup>
- IZ=0.59
- II=3.62

## IZMENA 69

Grafički prikaz izmene 69



### UP 5.18j

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+Mz+9

- **Urbanistički pokazatelji**

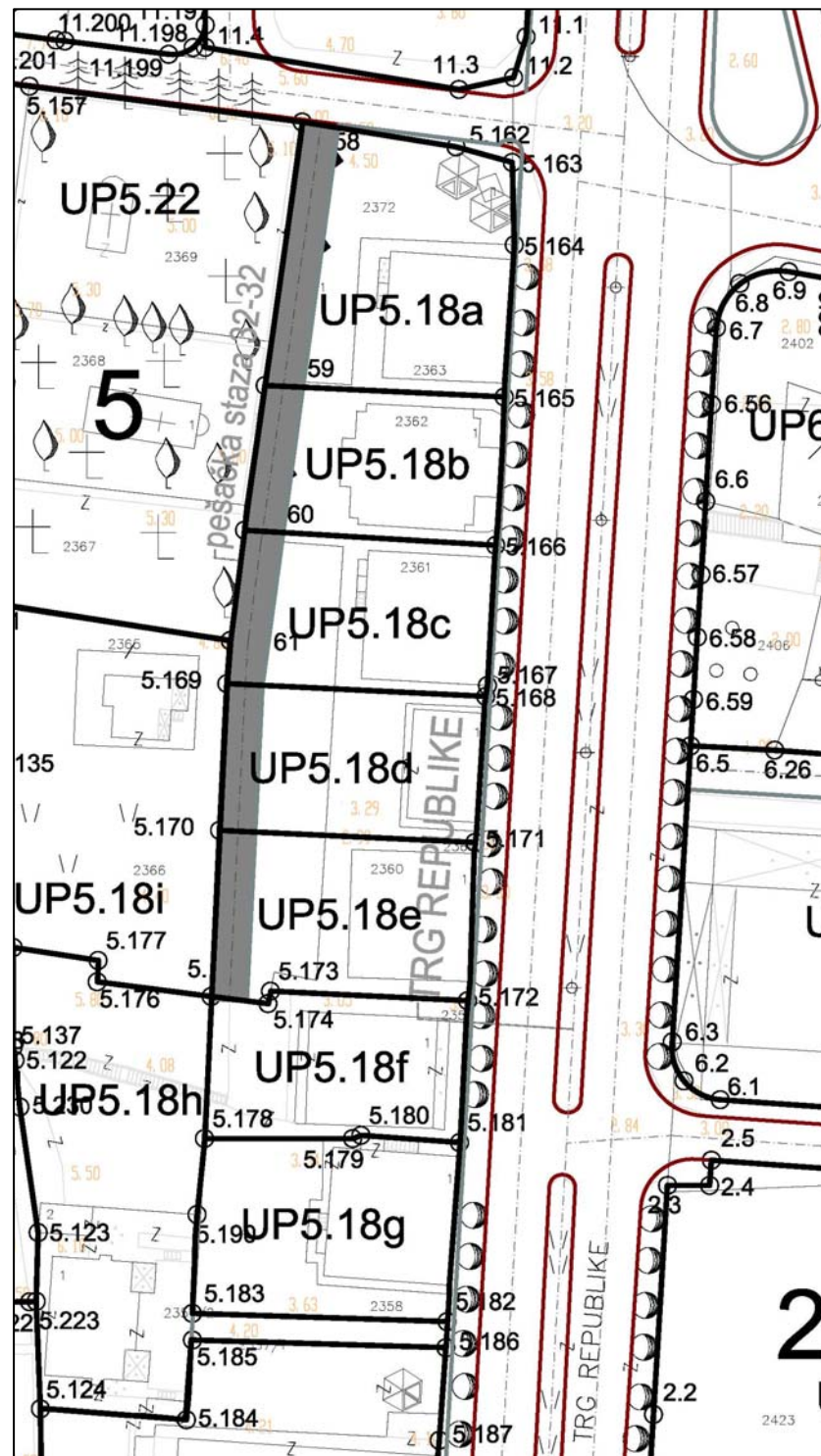
#### UP 5.18j

- P=1355.05m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=764.55m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=590.50m<sup>2</sup>
- BRGP=6097.73m<sup>2</sup>
- IZ=0.56
- II=4.50



### IZMENA 70( stara izmena I.10)

Grafički prikaz izmene 70



### UP 5.18a, 5.18b, 5.18c, 5.18d, 5.18e, 5.18f, 5.18g

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+6

- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 5.18a

- P=756.03m<sup>2</sup>
- Ppod obj= 453.62m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.= 302.41m<sup>2</sup>
- BRGP= 2646.11m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50

#### UP 5.18b

- P=476.60m<sup>2</sup>
- Ppod obj=285.96m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=190.64m<sup>2</sup>
- BRGP=1668.10m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50

#### UP 5.18c

- P=515.75m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=309.45m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=206.30m<sup>2</sup>
- BRGP=1805.13m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50

#### UP 5.18d

- P=496.05m<sup>2</sup>
- Ppod obj=297.63m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=198.42m<sup>2</sup>
- BRGP=1736.18m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50



#### UP 5.18e

- P=541.19m<sup>2</sup>
- Ppod obj=324.71m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=216.48m<sup>2</sup>
- BRGP=1894.17m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50

#### UP 5.18f

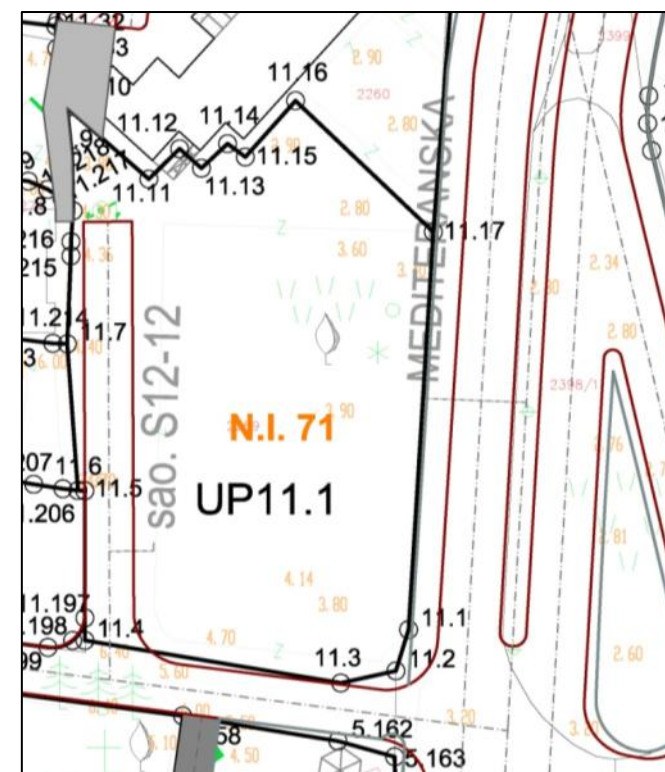
- P=477.12m<sup>2</sup>
- Ppod obj=286.27m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=190.85m<sup>2</sup>
- BRGP=1669.92m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50

#### UP 5.18g

- P=603.94m<sup>2</sup>
- Ppod obj=362.36m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=241.58m<sup>2</sup>
- BRGP=2113.79m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.50

#### IZMENA 71

Grafički prikaz izmene 71



#### UP 11.1

- **Urbanistički pokazatelji**

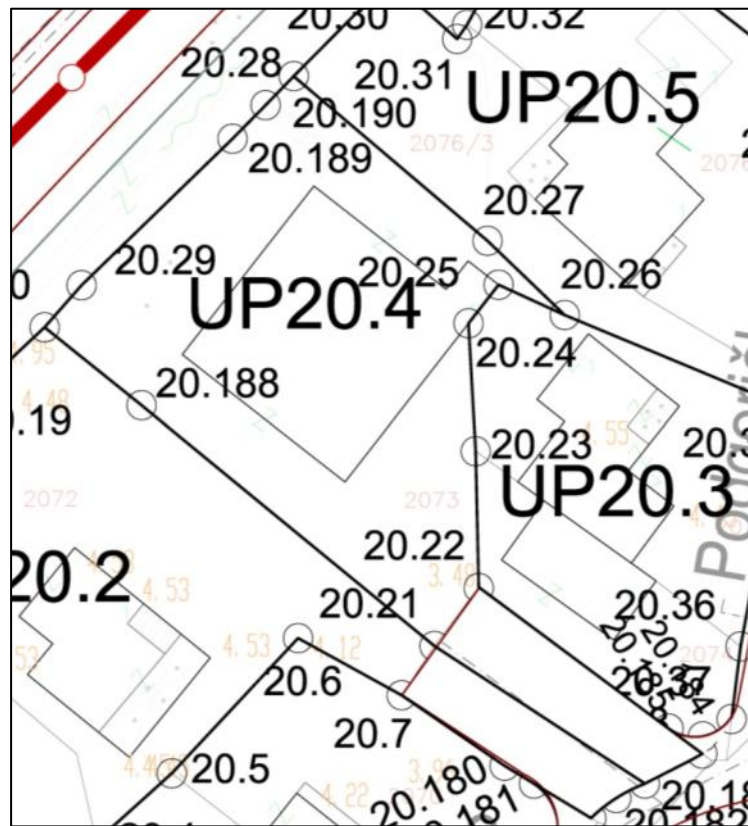
#### UP 11.1

- P=2271.98m<sup>2</sup>
- Ppod obj=1493.92m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=778.06m<sup>2</sup>
- BRGP=10150.50m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.47



## IZMENA 72

Grafički prikaz izmene 72



### UP 20.4

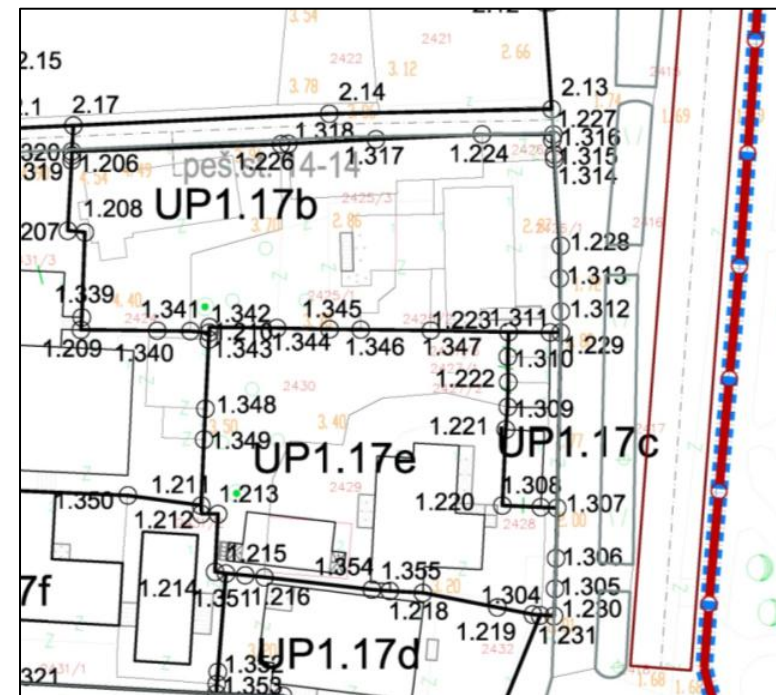
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+7
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 20.4

- P=734.23m<sup>2</sup>
- Ppod obj=440.54m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=293.69m<sup>2</sup>
- BRGP=3304.04m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50

## IZMENA 73

Grafički prikaz izmene 73



### UP 1.17b

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+4
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 1.17b

- P=1202.43m<sup>2</sup>
- Ppod obj=721.46m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=480.97m<sup>2</sup>
- BRGP=3607.29m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3,00

### UP 1.17e

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+3
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 1.17e

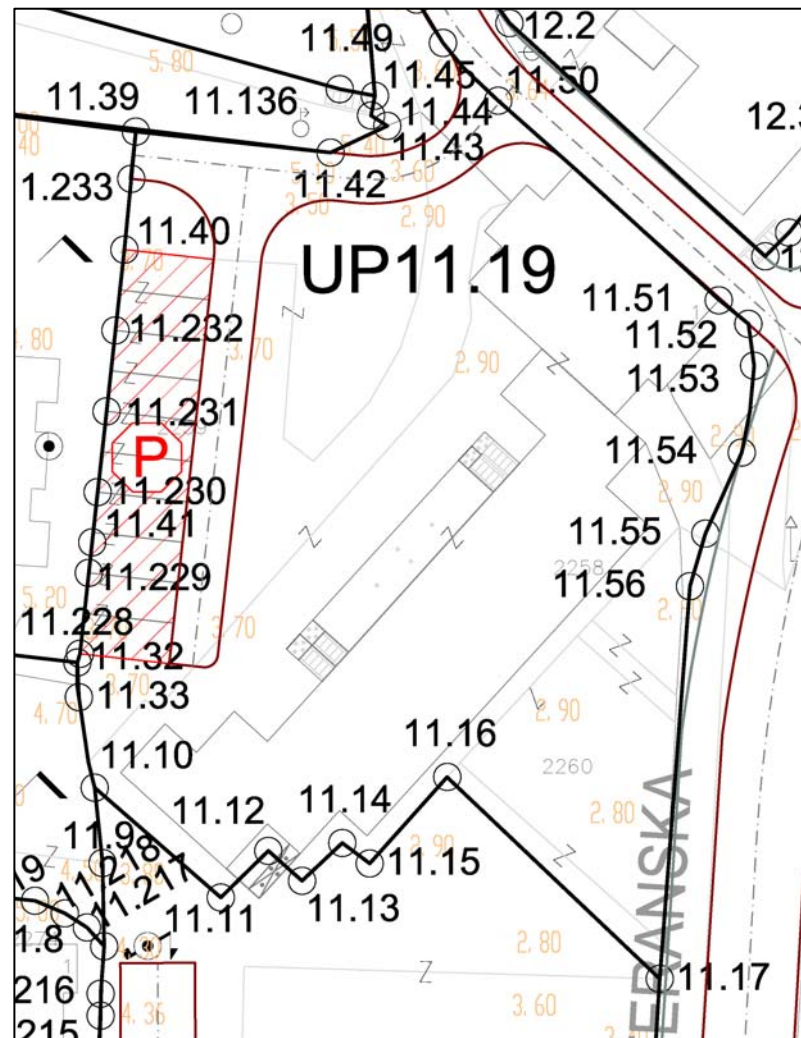
- P=1095.96m<sup>2</sup>
- Ppod obj=657.58m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=438.38m<sup>2</sup>
- BRGP=3101.57m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=2.83



\* Primedbe pre javnog uvida

**IZMENA I. 9**

Grafički prikaz izmene I. 9



**UP 11.19**

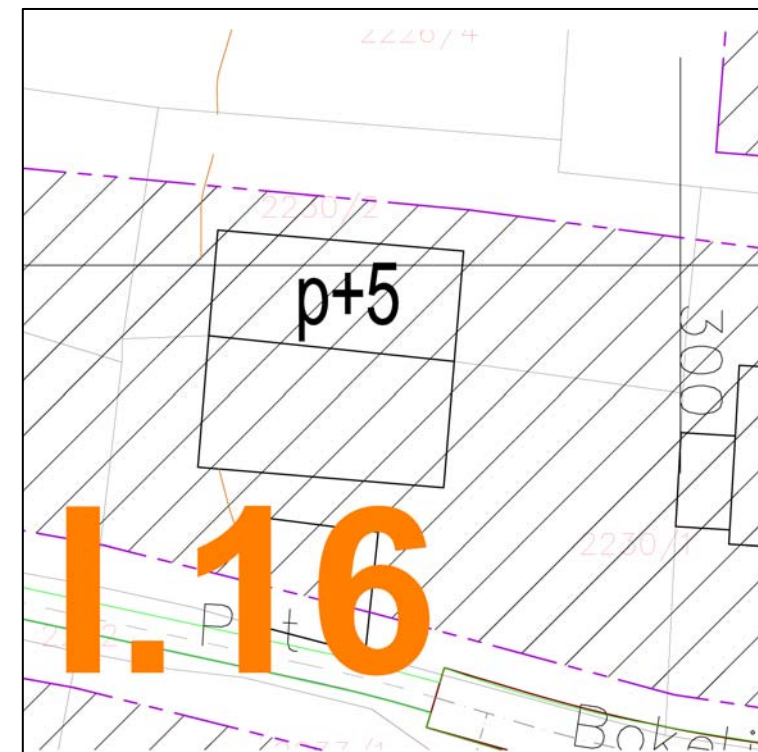
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+5
- **Urbanistički pokazatelji**

**UP 11.19**

- P=2380.35m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=1035.06m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=1344.95m<sup>2</sup>
- BRGP=6079.26m<sup>2</sup>
- IZ=0.43
- II=2.55

**IZMENA I. 16**

Grafički prikaz izmene I. 16



**UP 13.3**

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+7
- **Urbanistički pokazatelji**

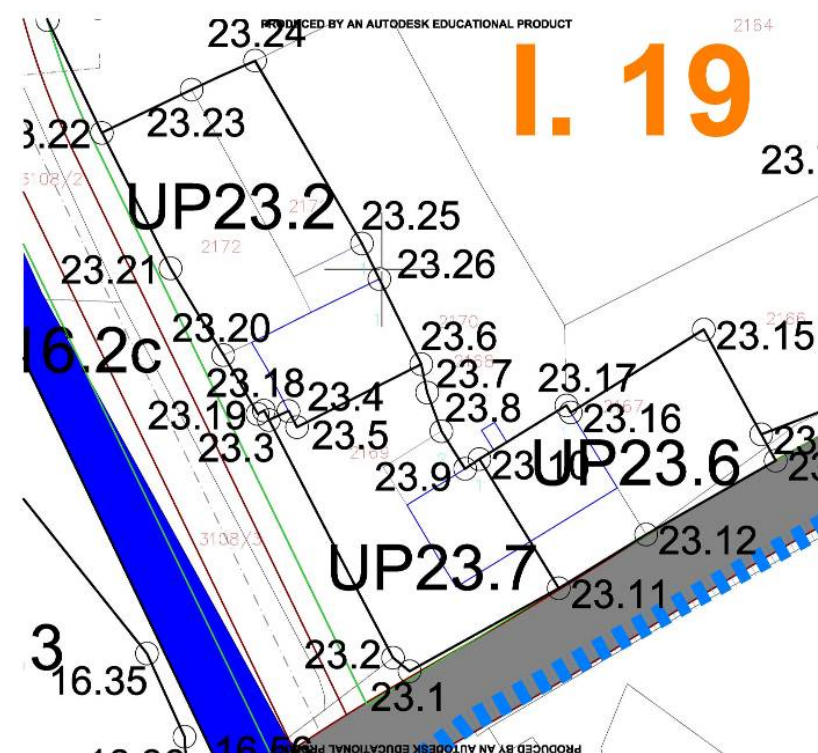
**UP 13.3**

- P=682.05m<sup>2</sup>
- Ppod obj.=409.23m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=272.82m<sup>2</sup>
- BRGP=3069.23m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50



## IZMENA I. 19

Grafički prikaz izmene I. 19



### UP 23.2

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+ Mz+7
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 23.2

- P=462.68m<sup>2</sup>
- Ppod obj=277.61m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.185.07m<sup>2</sup>
- BRGP=2082.06m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50

### UP 23.6

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+ Mz+7
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 23.6

- P=292.78m<sup>2</sup>
- Ppod obj=175.67m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=117.11m<sup>2</sup>
- BRGP=1317.51m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50

### UP 23.7

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+ Mz+7
- **Urbanistički pokazatelji**

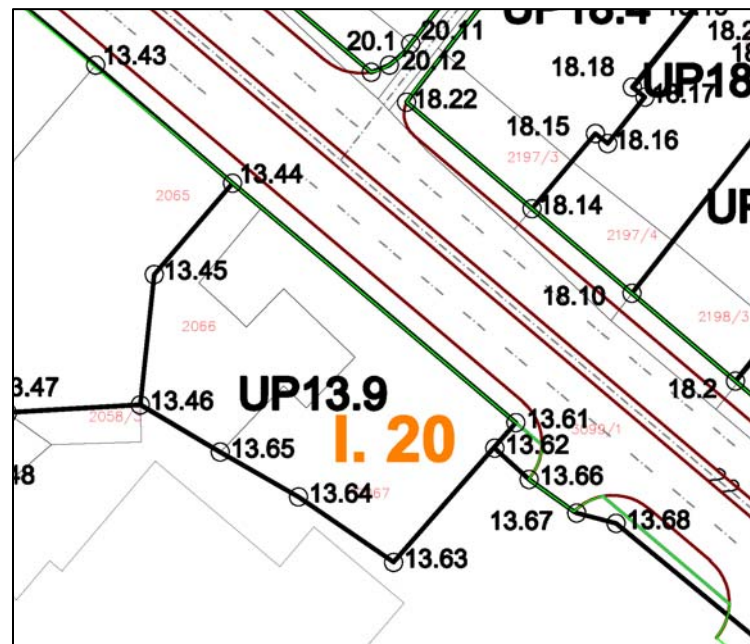
#### UP 23.7

- P=340.32m<sup>2</sup>
- Ppod obj=204.19m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs. =136.13m<sup>2</sup>
- BRGP=1531.44m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50



## IZMENA I. 20

Grafički prikaz izmene I. 20



### UP 13.9

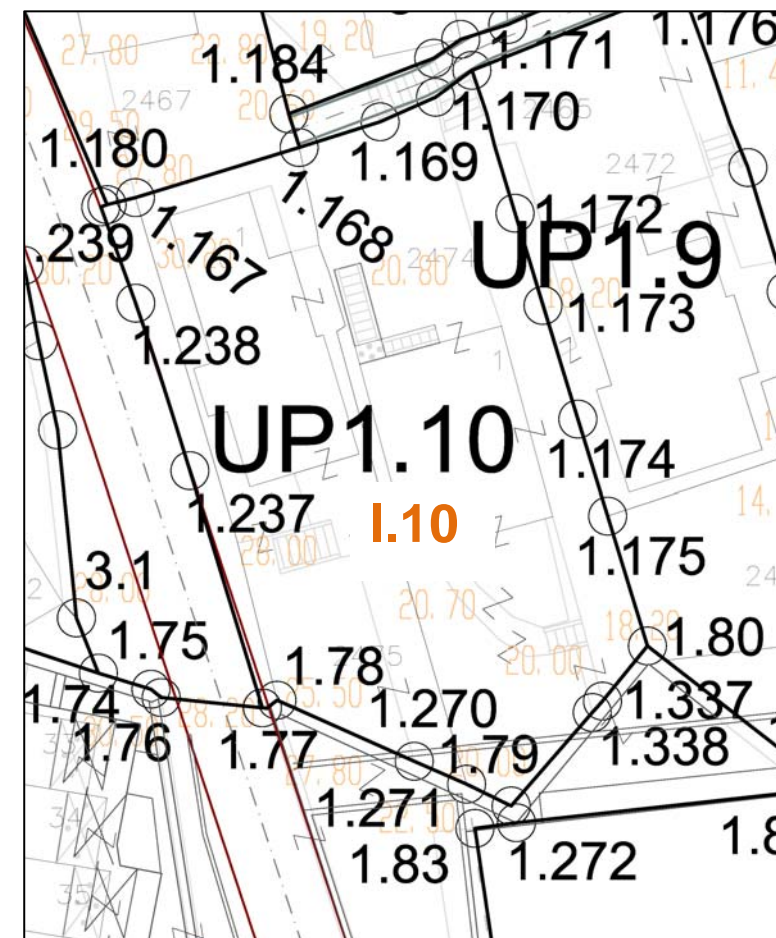
- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P +9
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 13.9

- P=879.39m<sup>2</sup>
- Ppod obj=660.00m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=219.39m<sup>2</sup>
- BRGP=4837.26m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=4.50

## IZMENA I. 21

Grafički prikaz izmene I. 21



### UP 1.10

- **Nivelaciono rešenje**  
- preporučena spratnost je P+5
- **Urbanistički pokazatelji**

#### UP 1.10

- P=668.42m<sup>2</sup>
- Ppod obj=401.05m<sup>2</sup>
- Pslob.povrs.=267.37m<sup>2</sup>
- BRGP=2265.94m<sup>2</sup>
- IZ=0.60
- II=3.39



## POBOLJŠANJA IZVRŠENA POSLE JAVNOG UVIDA

Tokom javnog uvida, većina građana je suštinski tražila prevashodno sledeće:

1. Usitnjavanje prethodnim planom definisane urbanističke parcele na pojedinačne svojinski definisane urbanističke parcele što je tražilo 42 građana što iznosi 58% u odnosu na podnete zahteve .
2. Uvođenje internih priključaka sa osnovnih saobraćajnica ka blokovima , što se odnosi na 23 slučaja isplaniranih priključaka, što iznosi 32% u odnosu na podnete zahteve.
3. Uvođenje mešovitih namena kroz dodavanje turističkih sadržaja u okviru osnovnih sadržaja, što se odnosi na 11 slučajeva odnosno 15,2% u odnosu na podnete zahteve.
4. Preciziranje zone gradnje u odnosu na susede,usled promena granica urbanističkih parcela.
5. Preispitivanje kapaciteta i unapređenje strukture građenja za novoformirane urb. parcele u odnosu na prethodnim planom definisane urbanističke parcele.
6. Uspostavljenje balansa u nivelacionim odnosima spratnosti pojedinih prethodnim planom definisanih spratnosti što se odnosi na 34 slučaja odnosno na 47% od podnetih zahteva.





## OPŠTI I POSEBNI CILJEVI



## 1) OPŠTI CILJEVI

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

Opšti ciljevi prostornog razvoja na nivou Opštine odnose se na optimalno korišćenje prostora uz puno vrednovanje delova prostora. Ovo se prvenstveno odnosi na zaštitu najvrednijih delova prostora poput zaštićenih delova kulturne i prirodne baštine, zatim na zaštitu obalnog područja na kopnenom delu i zaštitu mora kao glavnih resursa za razvoj i unapređenje turističke privrede.

### Generalni cilj kao osnov planske koncepcije:

Prepoznavanje i korišćenje svih prostornih mogućnosti u okviru granica Plana radi obezbeđivanja uslova za dugoročni, uravnoteženi i održivi ekonomski, ekološki i socijalni razvoj naselja i podizanje kvaliteta života svih stanovnika i posetilaca ovog područja.

## IZVOD IZ NACRTA PROSTORNOG PLANA REPUBLIKE CRNE GORE (DECEMBAR 2006. GODINE) - ODREDBE KOJE SE ODOSE NA BUDVU I BUDVANSKO PODRUČJE

Glavni opšti ciljevi obuhvataju:

- Zaokruživanje pravnog i institucionalnog okvira za nastavak i ubrzanje tranzicionih reformi;
- Definisane, zaokružena evaluacija i ostvarivanju strateških razvojnih odluka;
- Korišćenje komparativnih prednosti Crne Gore u međunarodnoj ekonomskoj, kulturnoj i političkoj utakmici;
- Prilagođavanje na evropske standarde i kriterijume, u svim sferama, a naročito u prostorno-ekološkoj („envajmentalnoj”) oblasti, odnosno u oblasti održivog razvoja;
- Ublažavanje negativnih regionalnih i demografskih kretanja, odnosno neravnoteža;
- Razvoj tehničke infrastrukture;
- Participacija javnosti u pripremanju, donošenju i ostvarivanju strateških odluka;
- Razvoj intelektualnog kapitala; i
- Podsticanje preduzetništva, inovacija i kreativnosti.

U turizmu, prioritetno je produženje trajanja sezone, izgraditi nove i kvalitetne smeštajne kapacitete i time znatno proširiti asortiman ponude i doprineti rastu komplementarnih delatnosti, računajući se i na ubrzan razvoj raznih oblika alternativnog turizma, a naročito „ekološkog”.

U saobraćaju, pored mreže osnovne tehničke infrastrukture, prioritetno treba graditi žičare, biciklističke staze i pešačke puteve...

U delu o racionalnom i efikasnom prostornom razvoju, kao i o razvoju urbanih i ruralnih područja, pored ostalog, prioritet ima:

- Razvoj policentrične mreže gradova i naselja,
- Međusobno dopunjavanje funkcija urbanih i seoskih naselja, prevashodno kroz veće korišćenje razvojnih potencijala seoskog područja; i
- Povišavanje kvaliteta i privlačnosti gradova i drugih naselja.

U razvoju gradova i drugih naselja, prioritet ima:

- Unutrašnji razvoj gradova, u odnosu na njihovo širenje, koje treba da bude restriktivno i svedeno na ono što je neophodno i gde se može obezbediti neophodna tehnička infrastruktura;
- Opšta i veštrana obnova naselja, što se naročito odnosi na degradirana naseljska područja;
- Sanacija degradiranih delova prostora/naselja, na osnovu posebnih programa;
- Obnova kulturnog i graditeljskog nasleđa, kao i pejzaža i ambijenata;
- Obnova starih industrijskih i rudarskih naselja;

- Planski usmeravana i kontrolisana izgradnja izvan naseljskih područja;
- Planski usmeravana i kontrolisana izgradnja u selima i zaseocima; i
- Posebno usmeravana i kontrolisana izgradnja u turističkim naseljima i područjima za izletnički turizam.

Među centrima raznih rangova, Budvi je određen treći rang, tj. centar regionalnog značaja sa sledećim tipičnim funkcijama za „pripadajuće” regionalno područje:

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

## IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE BUDVA, 2007.

Glavni opšti ciljevi obuhvataju:

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



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

- Unutrašnji razvoj gradova, koji treba da dobije prednost u odnosu na njihovo širenje na nova područja; obnovu kulturnog i graditeljskog nasljeđa u naseljima, uz uvažavanje tradicije i specifičnih ambijentalnih karakteristika; planski usmjeravanu i kontrolisanu izgradnju izvan naseljenih područja kao i u selima i zaseocima sa ciljem da se poboljšaju uslovi za boravak i obavljanje djelatnosti.
- Povećanje broja i unapređenje kvaliteta objekata namijenjenih predškolskim i školskim ustanovama; unapređenje primarne zdravstvene zaštite; dopunu kulturnih programa, pri čemu će se najveći dio kulturnih potreba zadovoljavati u kulturnim centrima opštinskog i gradskog ranga; i veći obuhvat stalnog stanovništva svih uzrasta raznim aktivnostima u oblasti fizičke kulture.
- Zaštitu i unapređenje osnovnih prirodnih resursa turizma-prvenstveno morskog dobra i obale od svih vidova degradacije; izgradnju novih kapaciteta viših i visokih kategorija na područjima sa najvećim potencijalom za razvoj turizma, prije svega Buljarice i Jaza, a u manjem obimu na ekskluzivnim turističkim zonama u Budvi i Bečićima, i na potezu od Kamenova do Buljarice uz poštovanje standarda; rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih marina u zonama razvoja ekskluzivnog turizma prije svega Budvi, Buljarici i Jazu sa dovoljnim brojem više funkcionalnih vezova na vodi i parking mjesta (maksimalno 20% od broja vezova) kao i drugim pratećim objektima (zimovnicima, servisima i dr.) u namjenski predviđenim zonama; razvoj, uređenje i integrisanje turističke ponude u prostoru budvanske rivijere i ruralnog zaleđa, kao neposrednom funkcionalnom okruženju: plaže, nautika, sadržaji sportsko-rekreativnih klubova, akvaparkovi, izletnički itinereri, turističko-rekreativni koridori (šetne staze, biciklističke staze, žičare i dr.), lov i ribolov i dr.
- Unapređenje karaktera budvanskog područja kroz prezentaciju i korišćenje jedinstva prirodnog okruženja i nepokretnog kulturnog nasljeđa.
- Za rješavanje gorućih saobraćajnih problema drumskog transporta predloženi koridor brze saobraćajnice treba hitno ispitati i analizom utvrditi njene osnovne elemente; treba analizirati i utvrditi potrebu za predloženim brojem priključaka brze saobraćajnice sa postojećim jadranskim putem na dijelu opštine Budva; potrebu za obilaznicom Budve i Bečića treba ispitati u okviru izrade projekta unapređenja saobraćaja na ovom dijelu opštine; treba rekonstruisati postojeći jadranski put (Jadransku magistralu) i prilagoditi ga potrebama saobraćaja na dijelu opštine Budva.
- Poboljšanje performansi postojećeg vodovodnog sistema; izgradnju postrojenja za desalinizaciju morske vode; i povezivanje budvanskog vodovodnog sistema sa Regionalnim sistemom "Crnogorsko primorje".
- Izgradnju postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda u Bečićima-Boreti koje projektno treba riješiti da ne bude u koliziji sa prostorom za rekreaciju na vodi.
- Realizaciju pješačke promenadne staze duž obale na području GUP-a; širenje kupališnog prostora od plaže Mogren preko uvale i rta Mogren prema Žutoj Gredi i dalje na sjever realizacijom uklesanih promenadnih staza iznad nivoa djelovanja talasa, po potrebi i sa kratkim tunelima kako bi se savladao neki rt, čime bi se stvorila izuzetno atraktivna pješačka komunikacija koja bi Budvu spajala sa Jazom; „osvajanje“ sada neiskorišćene visoke obale na rtu Zavala, između Slovenske i Bečićke plaže uz uređenje promenadne staze oko cijelog rta i realizacijom niza platformi i mola za kupanje; mogućnost proširenja kupališnog prostora u Budvi izgradnjom dugačkog mola od Slovenske plaže u pravcu ostrva Sveti Nikola, po plitkom dijelu mora.
- Korišćenje TS 110/35 kV "Markovići" kao glavnog izvora napajanja električnom energijom na području Budve.
- Rekonstrukciju postojećeg TV kablovskog distribucionog sistema u Budvi i izgradnju savremenih u Bečićima, Svetom Stefanu i Petrovcu/Buljaricama; u oblasti mobilne telefonije, neophodna je izgradnja većeg broja baznih stanica, kao i izgradnja novih radio-linkovskih čvorišta; posebnu pažnju posvetiti izgradnji "opštinskog teleinformacionog sistema", koji treba da bude okosnica i ključna podrška razvoja budućeg informatičkog društva i elektronske uprave.
- Uspostavljanje djelotvorne zaštite zemljišta od neplanskog zauzimanja u građevinske svrhe i od drugih vidova degradacije njegovih fizičkih i bioloških svojstava; usklađivanje načina korišćenja poljoprivrednog zemljišta s prirodnim pogodnostima i ograničenjima, u sklopu politike integralnog upravljanja prirodnim resursima; unapređenje proizvodnje, ponude i plasmana maslina, smokava, agruma i odgovarajućih sorti raznovrsnog kontinentalnog voća, ranih sorti stonog grožđa, svježeg povrća, ljekovitog bilja, kao i stočnih proizvoda prepoznatljivog imena porijekla, čiji je poseban kvalitet posljedica lokalno specifičnih uslova geografske sredine; investiranje u razvoj potrebne

infrastrukture radi obezbjeđivanja uslova za diversifikaciju ekonomskih aktivnosti u ruralnom zaleđu priobalnog pojasa; uspostavljanje partnerstva lokalnih aktera iz javnog i civilnog sektora pri utvrđivanju i sprovođenju lokalne strategije/planova integralnog ruralnog razvoja.

- Postavljanje zaštitnih pojaseva svuda gdje je to neophodno radi zaštite pojedinih lokaliteta (izvorišta voda, značajnih lokacija biodiverziteta, spomeničkog i drugog kulturnog nasljeđa, posebnih ambijentalnih cjelina i drugih prirodnih i kulturnih dobara).
- Za sva prirodna dobra, proglašenju zaštite treba da prethodi rigorozna evaluacija (vrednovanje) i određivanje kategorije zaštite; prioritet ima zaštita ostrva Katići (do 2009. godine), kompleksa Resovog brda kod Petrovca, kao i zaštitita reprezentativnih i monumentalnih stabala maslina i drugog mediteranskog drveća.
- U okviru programa "brendiranja" turizma budvanskog područja, u pojedinim selima treba izgraditi/formirati manje zelene pijace, tako da mogu biti korišćene kao svojevrsni "etno-eko prostori".
- Zaštitu vazduha od zagađivanja, izmještanjem Jadranske magistrale iz centra Budve; zaštitu voda od zagađivanja, sistemom kanalizacionih otpadnih voda, rekonstrukcijom i sanacijom postojećeg sistema odvođenja voda, i uvođenjem sistema za prečišćavanje otpadnih voda; bolje rješavanje problema erozije, kroz sistematsko pošumljavanje ugroženih područja; intenzivnije korišćenje alternativnih izvora energije; uspostavljanje sistema deponovanja i prerade smeća, kao i sanaciju postojećih neadekvatnih deponija; uspostavljanje programa stalnih istraživanja uticaja zagađenja vazduha na zdravlje ljudi, vegetaciju, fizičko i funkcionalno stanje istorijskih spomenika i drugih objekata; i formiranje katastra zagađivača.
- Osnivanje i održavanje mreže sabirnih centara za otpad koji može da se reciklira, tj., preuzimanje početnih aktivnosti sistematičnog recikliranja i sticanje neophodnog iskustva; formiranje mreže tzv. reciklažnih dvorišta, kako bi se olakšalo prikupljanje materijala koji se može reciklirati i proširila mreža sabirnih centara za otpad koji se može reciklirati. (Na teritoriji opštine Budva predviđeno je formiranje jednog reciklažnog dvorišta.)
- Definisane javnog građevinskog zemljišta, tj., gradskog građevinskog zemljišta u državnoj i drugoj javnoj svojini i izrada detaljnog bilansa postojećeg korišćenja zemljišta po namjenama (strukтури) za područje Grada Budve i područje GUP-a.



## 2) POSEBNI CILJEVI

### S gledišta funkcionalne organizacije, načina uređivanja ili nove izgradnje grada, te iskorišćavanja ukupnog prostora ciljevi su:

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

### Ciljevi demografskog razvoja:

- Kvalitetno integrisati demografski razvoj u kontekst politike budućeg celokupnog prostornog i društveno-ekonomskog razvoja.
- Planski razmeštati i organizovano usmeravati doseljavanje stanovništva, kako bi se naseljavanje uskladilo razmeštajem privrednih i društvenih sadržaja i mogućim otvaranjem novih radnih mesta.

### Opšti ciljevi i smerovi u razvoju društvenih centara:

- Jačati društveno integrativne funkcije naselja (uprava, obrazovanje, zdravstvo, socijalna zaštita, kultura, sport i dr.) radi zadovoljavanja osnovnih potreba gradskog i stanovništva šireg gravitacionog područja.
- Razvoj i razmeštaj uslužnih funkcija državne uprave i lokalne samouprave treba uskladiti sa potrebama i demografskim razvojem Opštine.
- U skladu sa potrebama a stanovništva treba osigurati prostor za delovanje verskih zajednica i raznih udruženja građana.
- Ravnomerno razviti kulturnu aktivnost i u doglednoj budućnosti upotpuniti potrebe kulturne institucije te čuvati i negovati tradicionalnu izvornu kulturu koja odražava prepoznatljivost u okviru primorskog, mediteranskog identiteta.
- Razvoj delatnosti zdravstva i socijalnog staranja te njihov prostorni razmeštaj mora biti u skladu sa prihvaćenim standardima, ali i u skladu sa potrebama stanovnika ovog područja, kao i potrebama turista.
- Podsticati razvoj finansijskih institucija, malog i srednjeg preduzetništva, te omogućiti modernizaciju objekata za odvijanje trgovačke delatnosti, kako bi se podigao nivo trgovačke i druge ponude prema domicilnom stanovništvu i prema turistima.

- Prihvatiti socijalizovani i organizovani pristup problemu korišćenj aslobodnog vremena (baviti se nekim korisnim i zdravim aktivnostima u slobodnom vremenu), između ostalog i zbog borbeprotiv raznih oblika zavisnosti i asocijalnog ponašanja (maloletnička delikvencija, pušenje, alkoholizam, droga, kriminal).
- Podsticati i ubrzati izgradnju potrebnih sportskih i školskih igrališta, dvorana, bazena, hangara, bočališta, kuglana, biciklističkih staza i drugih sportskih objekata i sadržaja sa ciljem širenja sportskih aktivnosti i rekreacije među svim stanovnicima i u svim delovima Opštine, ali i za potrebe turista.
- Omogućiti stanovništvu siguran i brži pristup korišćenju usluga društvenih centara u drugim sredinama ako se none ne nalaze i ne razvijaju na području Opštine.

### Razvoj saobraćajne infrastrukture:

Predložiti racionalnu, ekonomičnu i funkcionalnu saobraćajnu mrežu, koja će biti u skladu sa celokupnim prostornim i društveno-ekonomskim razvojem, a zadovoljiti funkcionalne potrebe u prostoru i osigurati dobre veze sa drugim krajevima.

### Zaštita pejzažnih i prirodnih vrednosti i kulturno-istorijskih spomenika:

- Evidentirati elemente prirode koje treba zaštititi, dosledno sprovoditi mere na njihovoj zaštiti, izvršiti korekciju granica i kategorija gde je potrebno, te sprovesti proceduru zaštite planiranih objekata prirode.
- Očuvati dobra graditeljske baštine u izvornom stanju (sanirati neprimerenu izgradnju u zaštićenim gradskim jezgrima i na seoskom području, odrediti kontaktna područja dobara graditeljske baštine i odrediti smernice za dalju izgradnju.
- Utvrditi zone sanitarne zaštite izvorišta vode za piće.
- Izgraditi odgovarajuće uređaje za prečišćavanje otpadnih voda (sistem za sakupljanje, pročišćavanje, odgovarajuća dispozicija u recipijent).
- Obavezati predtretman industrijskih i otpadnih voda turističkih zona.
- Izgraditi sisteme kanalizacije i uređaje za prečišćavanje otpadnih voda za pojedine dislocirane turističke zone.
- Trase infrastrukturnih objekata usmeriti i voditi tako da se koriste zajednički koridori, te da se po mogućnosti isključe iz zona koje su pod posebnim režimom zaštite prirode.
- Zadržati postojeći visoki kvalitet vazduha.
- Sprovoditi organizovano sakupljanje i sortiranje, kao i odlaganje čvrstog otpada, uz prethodnu primarnu reciklažu.
- Sprovoditi mjere zaštite od buke (izraditi karte za utvrđivanje i praćenje nivoa buke).
- Zaštita plaža - Pored izgradnje sistema za prečišćavanje otpadnih voda, plaže zaštititi obezbeđivanjem veštačkog, ali i, u prvom redu, prirodnog prihranjivanja dotokom materijala kroz postojeće vodotokove, kao i izradom posebnih maritimnih studija koje će utvrditi razlog znatnih gubitaka pijeska u poslednje vrijeme. Uz kupače-goste postojećih hotela i one koji pristižu iz privatnih apartmana u bližoj okolini, veliki broj njih su dnevni ili vikend kupači iz okolnih mjesta, što će, tek sada, otvaranjem novog tunela, doći do punog izražaja.

### Ciljevi prostornog uređenja grada

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



### Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

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

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

### Trajni i opši razvojni ciljevi grada:

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

### Stanovanje:

- U ostvarivanju kvalitetnijeg stambeno-turističkog fonda treba stimulisati gradnju privatnih objekata sa unapred određenom turističkom namenom (tipa pansiona, apartmana i sl.) i dodatnim uslugama;
- Onemogućiti izgradnju kolektivnih stambenih objekata u zoni individualnog stanovanja;
- Utvrditi zone i poteze određene tipologije i strukture izgradnje;
- Preispitati planske postavke i dovršiti započete zone izgradnje;
- Odrediti veličine parcela zavisno o zoni i tipologiji izgradnje;
- Za buduću izgradnju preko urbanističkih uslova tražiti i željene oblikovno-estetske kvalitete, sa određenim elementima tradicionalnog graditeljstva;
- Odrediti se prema problemu postojećih ravnih krovnih konstrukcija koka bi se predupredila uočena pojava pojedinačnih intervencija na nadogradnji potkrovlja i krovova, koje je uslovljeno dotrajalošću i nemogućnošću saniranja na drugi način.

### Turizam:

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

### Objekti javnog i društvenog standarda:

- Izraditi program potreba za dečije vrtiće, odrediti prostorne potrebe pa ih raspodeliti po stambenim naseljima (dimenzionisati zavisno od veličine gravitacionog područja);
- Analizirati stanje, vrednovati potencijale prostora i izraditi program razvoja sporta i rekreacije, utvrditi potrebne površine i sadržaje koji nedostaju, centre sportova na vodi itd.);

- Utvrditi lokaciju poslovno-trgovačkog centra (odrediti primerenu veličinu parcele, saobraćajno rešenje i infrastrukturnu opremljenost).

### Stari grad:

- Održati istorijsko-kulturno nasleđe Starog grada;
- Definirati prihvatljivu opciju budućnosti Starog grada (muzeji i galerije, revitalizacija starih zanata, grad umetnika, ekskluzivno ugostiteljstvo, trgovina i usluge);
- Isključiti saobraćaj iz kontakt zone za vreme turističke sezone (utvrditi poseban režim za snabdevanje i interventna vozila).

### Zelene površine:

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

### Rekreativne zone:

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

### Saobraćaj:

- Dovršiti glavne gradske saobraćajnice uz odgovarajući standard (zeleni pojas uz saobraćajnice, pešačke i biciklističke staze);
- Izmestiti tranzitni saobraćaj izgradnjom nove zaobilaznice van grada saglasno usvojenom Prostorno-planskom konceptu putne infrastrukture u Crnoj Gori i važećim planskim dokumentima Opštine Budva;
- Uspostaviti javni gradski saobraćaj kao vezu između grada i drugih delova Opštine, kao i pojedinih turističkih zona;
- Odrediti sistem parternog-podzemnog parkiranja u različitim prostorima (parkiralište po obodu grada, parkiranje na individualnim parcelama 1stan-turistički apartman/1.5 PM);
- Utvrditi lokacije javnih garažnih objekata – proveriti mogućnost izgradnje višetažne podzemne garaže iznad plaže Mogren, kao i, uopšte, mogućnost izgradnje podzemnih garaža ukopavanjem u okolna brda (Spas, Dubovica, Košljun...).

### Luka:

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



## PRISTUP IZMENAMA I DOPUNAMA DUP-A „BUDVA-CENTAR“

Izmene i dopune DUP-a „Budva-Centar“ imao je za cilj prevashodno povećanje kvaliteta uslova i obezbeđenje komfora na prostoru centra Budve tako što će uspostaviti ravnotežu (balans) između prostora opterećenih izgradnjom i obezbeđenja slobodnih neizgrađenih površina.

Takođe se težilo povećanju kvaliteta i efikasnog funkcionisanja čitavog prostora poboljšanjem rešenja saobraćaja na svim nivoima, kako uspostavljanjem efikasne saobraćajne mreže uskalđene sa okruženjem, tako i jasno i kvalitetno rešavanje postojećih javnih tokova pogotovo obezbeđivanje javnih pešačkih „prodora“ ka obali. Još i više rešavanju priključaka sa glavnih saobraćajnica, sa unutrašnjim tokovima unutar blokova: pešačkim, komunalnim, pristupima garažama i parkinzima i itd.

Jedan od osnovnih ciljeva plana je bio usmeren ka rešavanju smeštaja vozila pri čemu je povećan broj javnih garažnih mesta kao i ukupan broj „obavezujućih garaža“, po kojoj je svaka buduća gradnja uslovljena obezbeđivanjem smeštaja vozila na samoj parceli.

Sledeći veoma važan cilj je bio povećanje otvorenih neizgrađenih i zelenih površina u odnosu na planiranu izgrađenost prostora što je postignuto time što se planom težilo smanjenju zauzetosti i smanjenju prosečne spratnosti u odnosu na raniji plan.

Takođe se težilo da se gustine stanovnika, turista i sveukupnih korisnika prostora umanj i izvrši balansiranje opterećenosti prostora po prostornim celinama (blokovima i urbanističkim parcelama).

Glavni zadatak plana je bio da poboljša strukturu prema turističkim delatnostima, funkcijama i sadržajima, pogotovo u okviru novoizgrađenih blokova.



#### **PLANIRANO REŠENJE**

- 1) obrazloženje planiranog prostornog modela (koncepta)
- 2) koncepcija korišćenja, uređenja i zaštite planskog područja
- 3) ekonomsko-tržišna demografska projekcija
- 4) opcije realizacije
- 5) mreže objekata supra i infrastrukture
- 6) podjela na planske jedinice i zone
- 7) uslovi u pogledu planiranih namjena



## 1) OBRAZLOŽENJE PLANIRANOG PROSTORNOG MODELA (KONCEPTA)

### 1.1. IZRADA 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 odnosom otvorenosti i determinisanosti svojih planskih parametara, omogući ostvarenje visokokvalitetnog kontinualnog razvoja, kako u prostoru, tako i kroz vreme. Ovo u konkretnom slučaju znači da planski parametri razvoja, stepen svoje otvorenosti i determinisanosti treba da stave u funkciju planske vizije, a da proizađu iz stvarnih prostorno-fizičkih i funkcionalnih uslova.

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

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

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

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

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

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

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

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

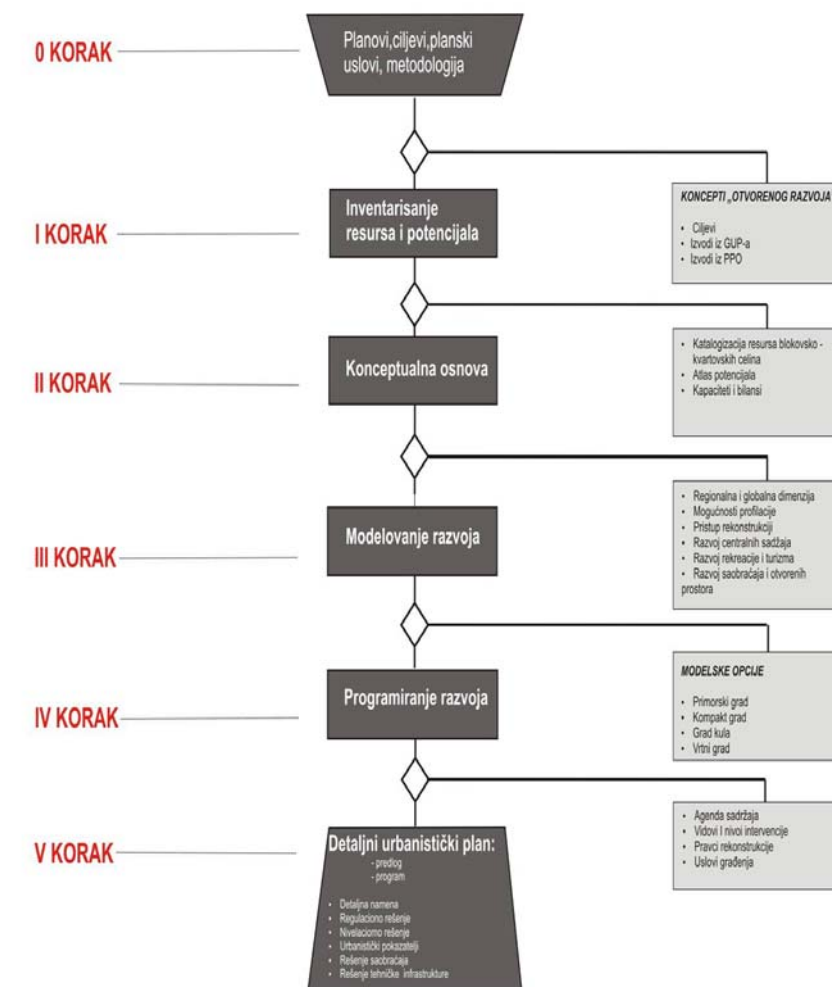
Sve to zahteva primenu **PLANSKE PROCEDURE** kao skup svih koraka kroz koje treba proći i definisanje mesta i uloge svih zainteresovanih (i odgovornih) aktera.

## 1.2. 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 metodu celinu, kojom se jedan od nivoa problema rešava. U tom kontekstu, tokom izrade DUP-a prošlo se kroz sledeće korake:

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

### POSTUPAK IZRADE DETALJNOG URBANISTIKOG PLANA



\* Pogledati širi prikaz metodologije konceta „ostvarljive vizije“

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





**PROGRAMSKE ANALIZE**

**FIZIČKA STRUKTURA**

spratnost i bonitet objekata

**BONITET**

- dobar
- zadovoljavajući
- loš
- objekat u izgradnji
- privremeni objekat

**LEGENDA**

- izgrađeno
- neizgrađeno

**ODNOS IZGRAĐENOG I NEIZGRAĐENOG PROSTORA**

**PODUŽNI PRESEK**

**POPREČNI PRESEK**

**KARAKTERISTIKE FIZIČKE STRUKTURE**

izgrađeni prostor - fizička struktura

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

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

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

**KAPACITETI**

Površina bloka	33806 m <sup>2</sup>	Spratnost	P, P-1+Pk
<b>POKAZATELJI</b>			
Stepen zauzetosti	24.94%	Stepen izgrađenosti	0.79
Gustina stanovanja	-	BRGP	24756 m <sup>2</sup>

sl. 2. Primer kataloškog lista za blok 36



sl.3 3d modeli – postojeće stanje



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

U tom smislu urađeno je istraživanje:

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

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

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

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

#### PRIMORSKI GRAD – DETALJNA NAMENA POVRŠINA



sl.3 3d modeli – primorskog grada

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

#### KOMPAKT GRAD – KOMPAKT GRAD – 3D MODEL



sl.4 3d modeli – kompakt grada

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

#### GRAD KULA – 3D MODEL



sl.5 3d modeli – grada kula

- **Model „VRTNOG GRADA“**, ima za cilj da težište stavi primarno na oblikovanje otvorenih prostora i uređenja parkovskih i vrtnih ambijenata. Fizička struktura se formira uz ulične tokove i uz parkovske i vrtne zelene površine (sl.6).

#### VRTNI GRAD – 3D MODEL



Sl6. 3d modeli – vrtnog grada

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



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

Rad u okviru ovog koraka odvijao se kroz dve faze:

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

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

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

### RAZVOJNE MOGUĆNOSTI \_\_\_ BUDVA

### PLANSKE MOGUĆNOSTI \_\_\_ BUDVA

MINIMALAN NIVO PROMENA		
FUNKCIONALNE PROMENE	REGULACIONE PROMENE	PROMENE FIZIČKE STRUKTURE
<p>1. povećanje spratnosti objekata hotelskog kompleksa "Slovensko nasos" tako da se dobije veći stepen izgrađenosti prostora.</p>	<p>2. promene vertikalne regulacije za tri do šest metara više.</p>	<p>3. nadogradnja objekata hotelskog kompleksa tako gde je to moguće da zadovolji funkcionalne, statičke i estetske kriterijume.</p>
<p>4. razvijanje funkcije usluge i poslovanja duž pešačke zone koja povezuje ulicu "Slovenska obala" sa magistralnim putem tripart-bar.</p>	<p>5. nema promene regulacije.</p>	<p>6. promena partera duž glavne šetačke staze prilagođavanje prostora novim nameni (iskali) tako gde nisu predviđene funkcije usluge i poslovanja.</p>
<p>7. prenamena teniskog terena u sportski prostor (koju se deli kapacitetu u ne ekv. zabrana parkiranja izvan tog prostora).</p>	<p>8. nema promene regulacione linije.</p>	<p>9. prilagođavanje teniskog terena parking prostoru - asfaltiranjem, popločavanjem ili betoniranjem tog prostora. Izgradnja trotara u ulici "Slovenska obala" kolni pristup.</p>
<p>10. prenamena jednog teniskog terena u prostor za parkiranje.</p>	<p>11. nema promene regulacione linije.</p>	<p>12. izdvojenje parkirno, sanacija teniskog terena.</p>

MAXIMALAN NIVO PROMENA		
FUNKCIONALNE PROMENE	REGULACIONE PROMENE	PROMENE FIZIČKE STRUKTURE
<p>13. izgradnja objekata smeštajnog kompleksa na velikoj travnatim površinama između hotela i otvorenih bazena sa restoranima.</p>	<p>14. proširenje regulacije prema ulici "Slovenska obala".</p>	<p>15. nadogradnja objekata hotelskog kompleksa tako gde je to moguće da zadovolji funkcionalne, statičke i estetske kriterijume.</p>
<p>16. razvijanje funkcije usluge i poslovanja duž pešačke zone koja povezuje ulicu "Slovenska obala" sa magistralnim putem tripart-bar.</p>	<p>17. nema promene regulacije.</p>	<p>18. promena partera duž glavne šetačke staze prilagođavanje prostora novim nameni (iskali) tako gde nisu predviđene funkcije usluge i poslovanja.</p>
<p>19. proširenje mogućih sadržaja.</p>	<p>20. nema promene regulacione linije.</p>	<p>21. izdvojenje teniskog terena iz prostora prilagođavanje teniskog terena parking prostoru - asfaltiranjem, popločavanjem ili betoniranjem tog prostora. Izgradnja trotara u ulici "Slovenska obala" parking prostor "iskali".</p>
<p>22. izgradnja podzemne garaže i prenamena sportskih terena za tenis u parkiralište na zapadnoj delu bloka.</p>	<p>23. promena regulacije zbog izgradnje garaže.</p>	<p>24. izgradnja parking prostora na teniskom terenu, u susedu ulici.</p>
<p>25. nema promene zeleni prikop.</p>	<p>26. nema promene.</p>	<p>27. nema fizičke strukture.</p>
<p>28. prenamena objekata smeštajnog kompleksa "Slovenska plaža".</p>	<p>29. nema promene.</p>	<p>30. rušenje objekata, izgradnja novog koji se uklapa u koncept hotela "Slovenska plaža" i "iskali".</p>

S17. primer – kataloški list potencijala

**OPŠTI PODACI**

POLOŽAJ U GRADU	PLANIRANO STANJE	POSTOJEĆE STANJE

**MODELSKE OPCIJE**

- grad kula
- primorski grad
- vrtni grad
- kompakt grad

**MODELSKA PREISPITIVANJA**

3D MODELI

presek 1-1

presek 2-2

MODEL	PROJEKTOVANJE	MIN	MAX
B32	0,57	1,69	3,42
B33	0,37	1,69	3,42
	0,58	1,66	5,2
	0,26	2,2	7,5

S17. primer – kataloški list potencijala

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



### 1.3. KONCEPTUALNA OSNOVA RAZVOJA

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

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

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

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

#### 1.3.1. Polazni principi razvoja

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

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

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

Takođe je neophodno saobraćajnu matricu centra saobraćajno zaokružiti, kroz formiranje (koliko je to moguće) ukrštene pravilne ulične mreže, što će zahtevati longitudinalno povezivanje svih tokova i poprečno prodiranje pojedinih pravaca po dubini prostora, čime će se povećati protočnost kretanja. Problem stacioniranja vozila obavezno rešiti tako što će se smeštaj i garažiranje vozila vršiti unutar svakog kompleksa, a u okviru podzemnih ili nadzemnih garaža.

U prostoru centra, sve sadržaje treba usmeriti ka turističkoj funkciji i jačanju njegove ekskluzivnosti. To zahteva da postojeći oblici stanovanja polako prerastaju od kuća za stanovanje ili kuća za odmor, u rezidencijalne oblike stanovanja u funkciji turizma (stanovanje sa uslugama, kućama za izdavanje, itd.), da bi vremenom dobili karakter turističko-smeštajnih kapaciteta kao što su: pansioni (porodičnog tipa), manji hoteli ili pansioni hoteli.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1.3.2. Unapređenje priobalja

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

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

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

#### 1.3.3. Slovenska plaža

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

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



### 1.3.4. Sportsko rekreativna zona

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

neto površina - direktno obezbeđuje odvijanje rekreativnih sadržaja i aktivnosti

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

neto P = 40-60% bruto P

Kod sportsko rekreativnih aktivnosti:

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

Potrebno je obezbediti adekvatnu opremljenost i uređenost prostora koja podrazumeva: minimalan procenat ozelenjenosti od 40%, obezbeđenje električne energije, vode, prostora za odmor, sanitarnih objekata, parkinga i parkinga za bicikle, nadstrešnica, infotable

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

### 1.3.5. Uređivanje poprečnih pristupa obali

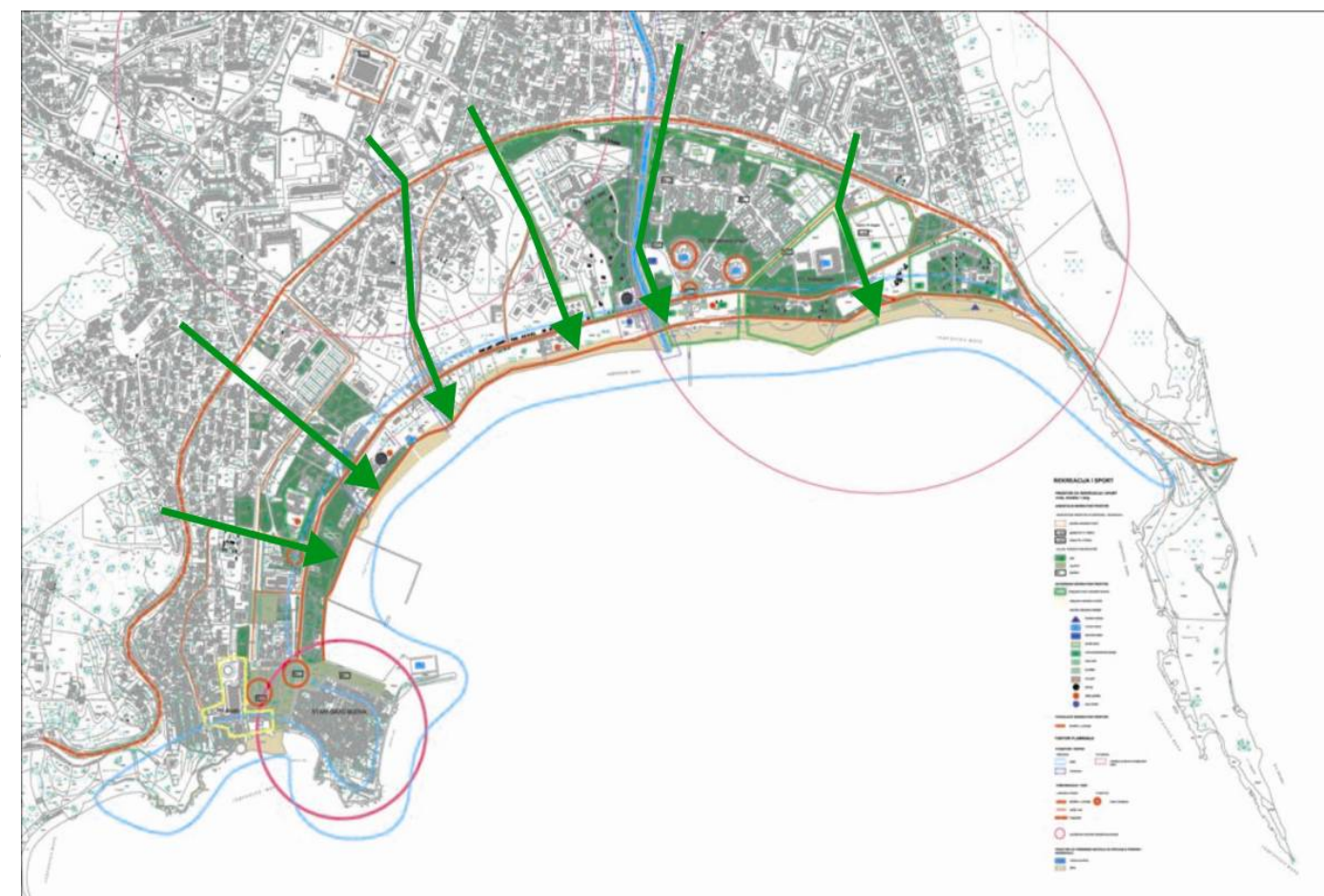
Posebno značajno je uređivanje i atraktivno oblikovanje poprečnih pristupa obali. Na definisanim poprečnim pravcima potrebno je obezbediti viši nivo opremanja prostora: popločavanje, atraktivno osvetljenje, klupe i omorišta, objekte Public Art.a

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

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

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

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





## 2) KONCEPCIJA KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA

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

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

### 2.1. Distribucija planirane namene i sadržaja u okviru celine

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

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

### Osnovna distribucija funkcija na nivou celine:

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



### Kvart 1 (B1A, B1B)

U odnosu na postojeće funkcionisanje predmetnog prostora koji obuhvata područje na krajnjem južnom delu planskog obuhvata koja se neposredno nadovezuje na prostor Starog grada, planira se zaokruženje i podizanje kvaliteta hotelskog kompleksa Avala (povećanje kapaciteta i proširenje ponude sadržaja, zajedno sa dovršenjem i uređenjem apartmanskog naselja), hotela Mogren, uređenjem i adekvatnim tretmanom otvorenog prostora trga sa pratećim ugostiteljskim sadržajima, zajedno sa zaštićenom zonom „Starog grada“, uređenje prostora plaže, sportskih i rekreativnih površina unutar kompleksa, uređenje prostora za mirujući saobraćaj, uređenje otvorenih površina, ozelenjavanje.

U krajnjem južnom delu područja Plana, njegovoj morfološki najistaknutijoj tački, planirano je formiranje zone koja **osnovnom namenom** obuhvata površine turističkih naselja i hotela sa pratećim ugostiteljskim, zabavnim i rekreativnim sadržajima i uređenim otvorenim prostorima.

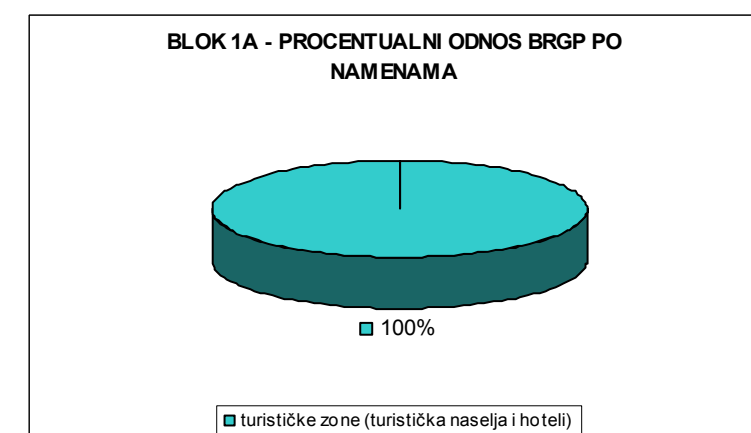
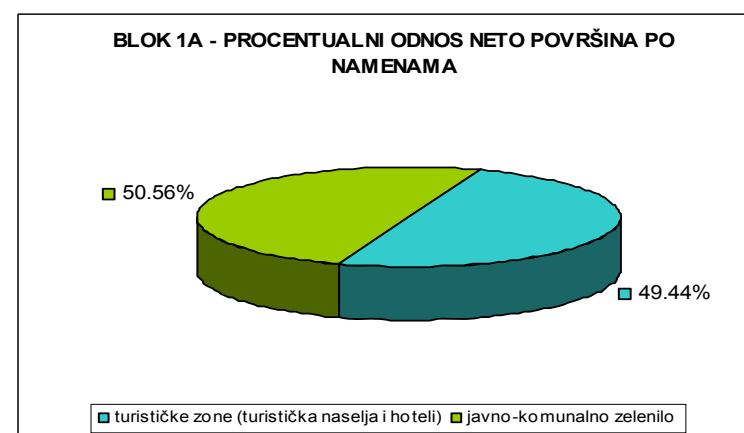
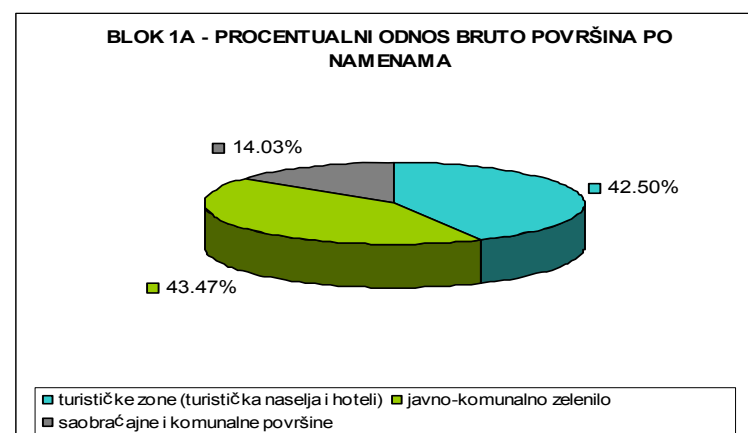
U delu kvarta koji čini prelaznu sponu između kompaktne zone hotelskih kompleksa i središnjeg poteza uz šetalište (deo bloka 1b), **osnovnom namenom** predviđen je razvoj poslovnih delatnosti (trgovina i uslužno zanatstvo, ugostiteljstvo, hotelijerstvo, itd.), uz mogućnost izgradnje hotelskih kapaciteta i ugostiteljsko-smeštajnih kapaciteta.

U zaleđu hotela Avala, predviđen je dalji razvoj postojeće stambene zone, **osnovnom namenom** definisana kao stanovanje srednjih gustina. Dopunska namena – stanovanje u funkciji turizma. **Prateća namena** – rezidencijalni kompleksi – elitno stanovanje i kuće za izdavanje.

Lista svih planiranih funkcija i sadržaja kao dopunskih i pratećih namena prostora data je u grafičkom prilogu – *Namena površina*.

BLOK 1	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	1A	21213.08	8707.8	41.05	58.95
NETO površine		18236.67	8707.8	47.75	52.25

BLOK 1	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	1A	21213.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9015.94	42.50	0.00	0.00	0.00	0.00	9220.73	43.47	2976.41	14.03
NETO površine		18236.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9015.94	49.44	0.00	0.00	0.00	0.00	9220.73	50.56	0.00	0.00
BRGP	1A	65691.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	65691.54	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

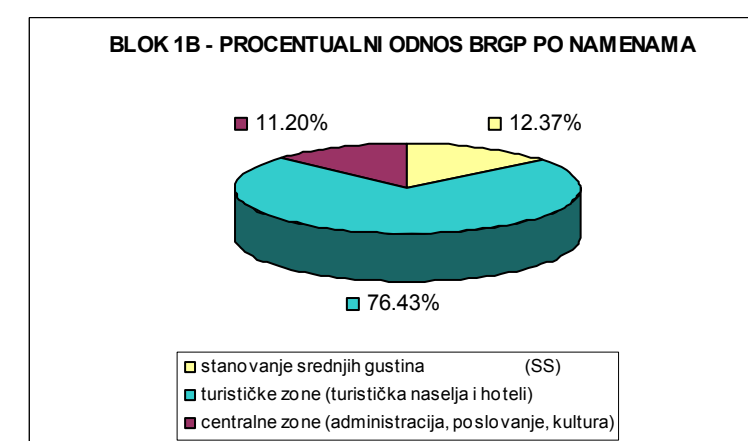
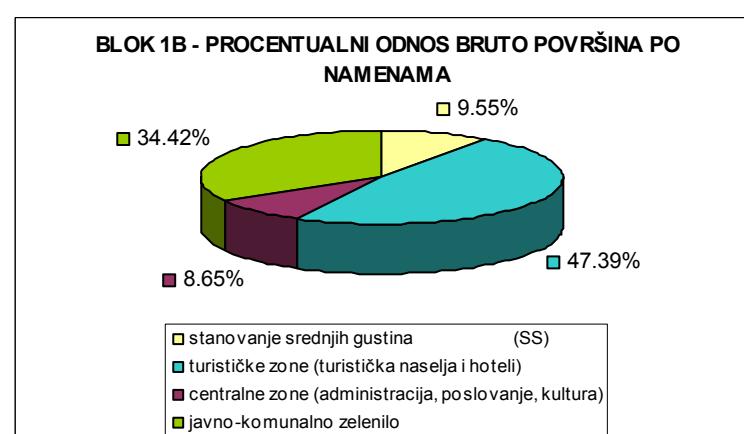
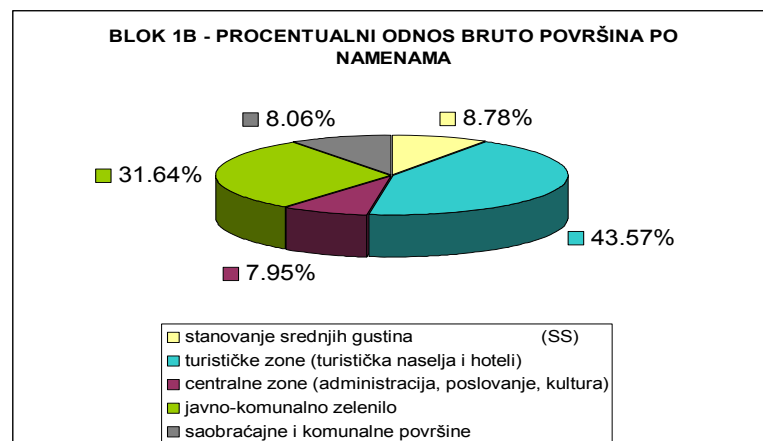






BLOK 1	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	1B	32267.73	14611.82	45.28	54.72
NETO površine		29666.55	14611.82	49.25	50.75

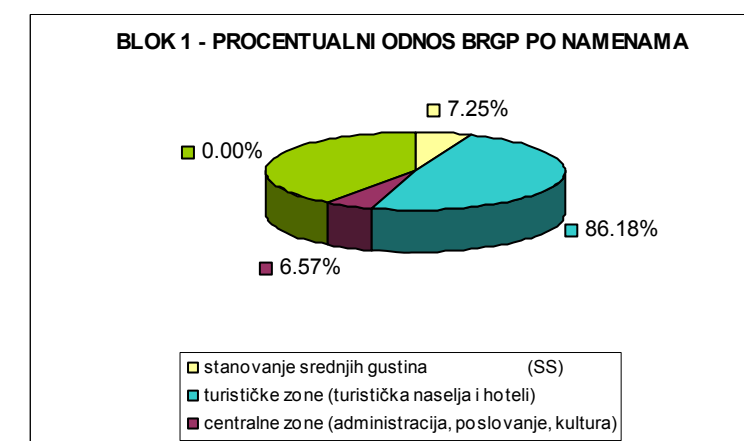
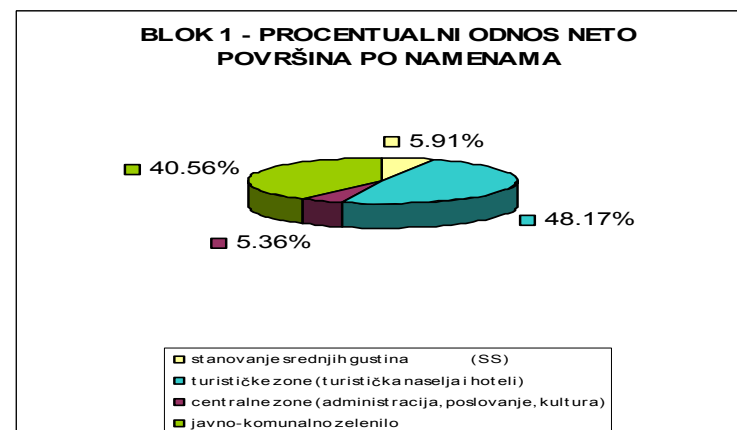
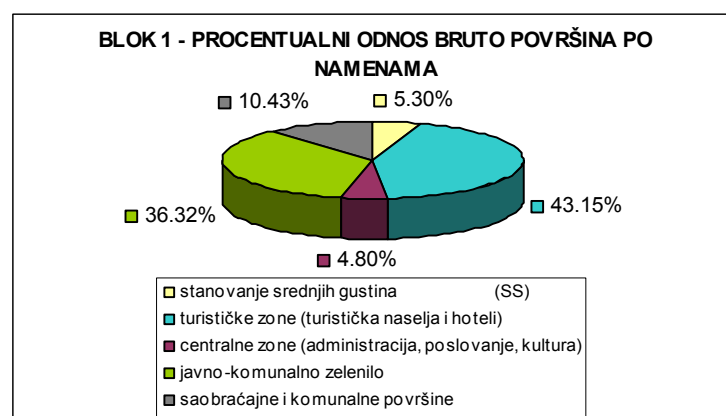
BLOK 1	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	1B	32267.73	2832.39	8.78	0.00	0.00	0.00	0.00	14059.0	43.57	2565.08	7.95	0.00	0.00	10210.08	31.64	2601.18	8.06
NETO površine		29666.55	2832.39	9.55	0.00	0.00	0.00	0.00	14059.0	47.39	2565.08	8.65	0.00	0.00	10210.08	34.42	0.00	0.00
BRGP	1B	93156.30	11520.2	12.37	0.00	0.00	0.00	0.00	71203.8	76.43	10432.3	11.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





BLOK 1	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	1	53480.81	23319.62	43.60	56.40
NETO površine		47903.22	23319.62	48.68	51.32

BLOK 1	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	1	53480.81	2832.39	5.30	0	0.00	0	0.00	23074.94	43.15	2565.08	4.80	0.00	0.00	19430.81	36.32	5577.59	10.43
NETO površine		47903.22	2832.39	5.91	0	0.00	0	0.00	23074.94	48.17	2565.08	5.36	0.00	0.00	19430.81	40.56	0.00	0.00
BRGP	1	158847.84	11520.20	7.25	0.00	0.00	0.00	0.00	136895.34	86.18	10432.30	6.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





## Kvart 2 (B2, B6)

Ovaj prostor predstavlja kompaktnu funkcionalnu zonu koju čini blok koji ovičuju Trg Republike, ulice Mila Milunovića i Slovenska obala.

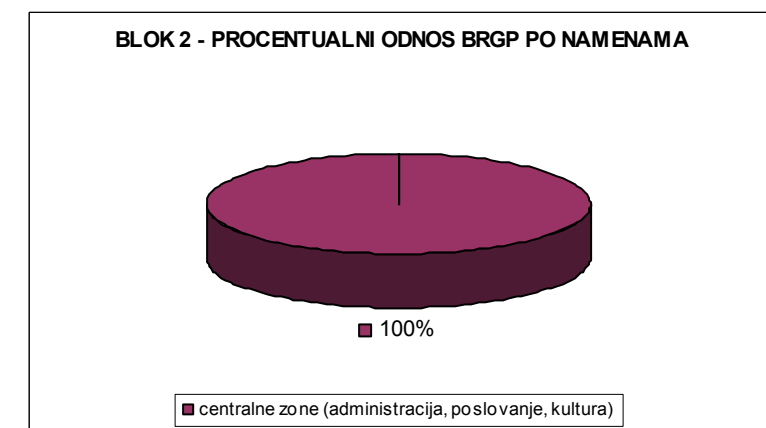
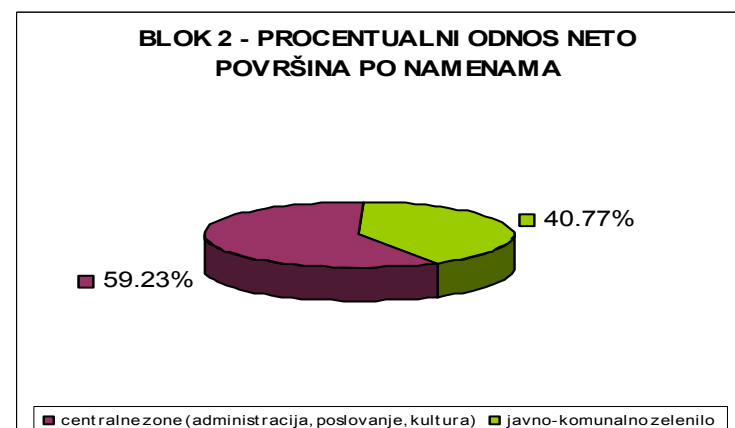
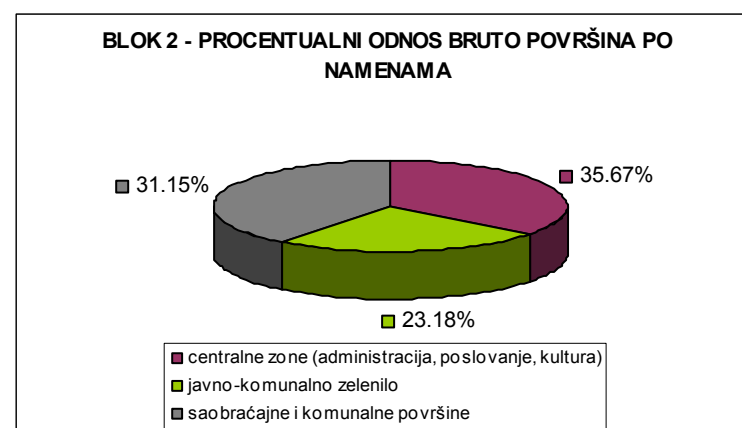
Planiranu **pretežnu namenu** posmatranog prostora čine: parkovski prostori (naseljsko zelenilo) kao i površine za centralne (administracija i uprava, socijalna zaštita, kultura, itd.) i poslovne delatnosti (trgovina i uslužno zanatstvo, ugostiteljstvo, hotelijerstvo, itd.) imajući u vidu poziciju kvarta (stepen centraliteta, atraktivnosti lokacije, blizina marine) i u skladu sa započetim razvojnim trendovima.

**Kao dopunska namena prostora** predviđaju se komercijalno-poslovne delatnosti.

**U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:** B2, B6 - poslovni prostori za izdavanje (poslovnice pošte, banke, agencijski prostori, predstavništva, biroi), B6 - lokali (prodavnice mešovite robe, prodavnice specijalizovane robe, butici, saloni), poslovni apartmani.

BLOK 2	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO	2	5212.21	1053.38	20.21	79.79
NETO		3139.20	1053.38	33.56	66.44

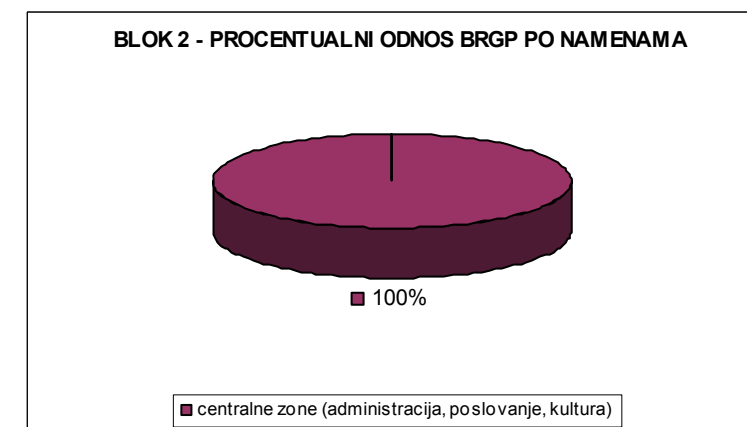
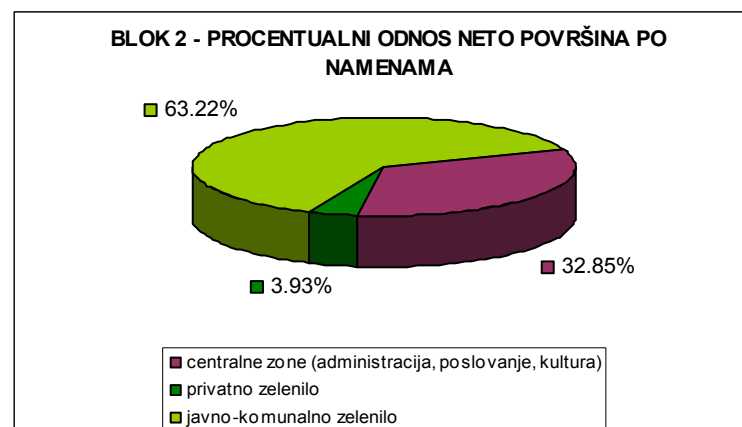
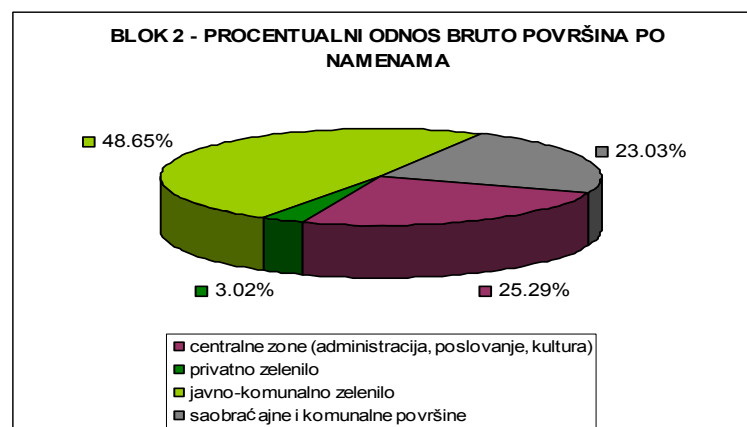
BLOK 2	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	2	5212.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1859.18	35.67	0.00	0.00	1208.02	23.18	2145.01	41.15
NETO površine		3139.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1859.18	59.23	0.00	0.00	1280.02	40.77	0.00	0.00
BRGP	2	12556,80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12556.80	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





BLOK 6	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	6	9982.05	2647.62	26.52	73.48
NETO površine		7682.69	2647.62	34.46	65.54

BLOK 6	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	6	9982.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2524.38	25.29	301.45	3.02	4856.86	48.66	2299.36	23.03
NETO površine		7682.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2524.38	32.85	301.45	3.93	4856.86	63.22	0.00	0.00
BRUTO	6	32750.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	32750.98	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





### Kvart 3 (B10a, B10b, B10c)

Granica kvarta definisana je ulicama Mila Milunovića, Mediteranske i dela Slovenske obale.

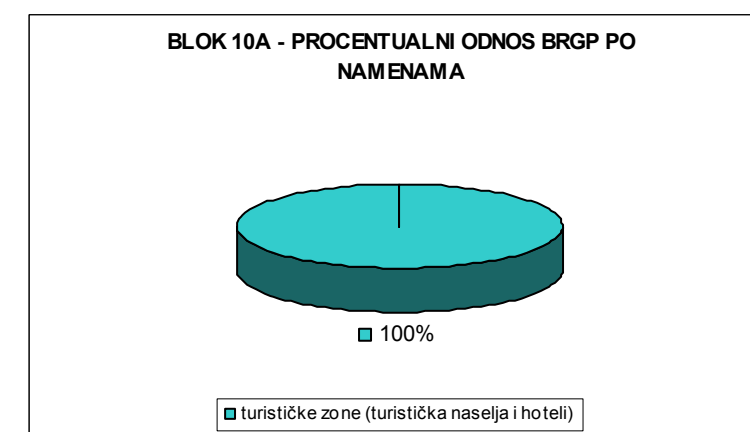
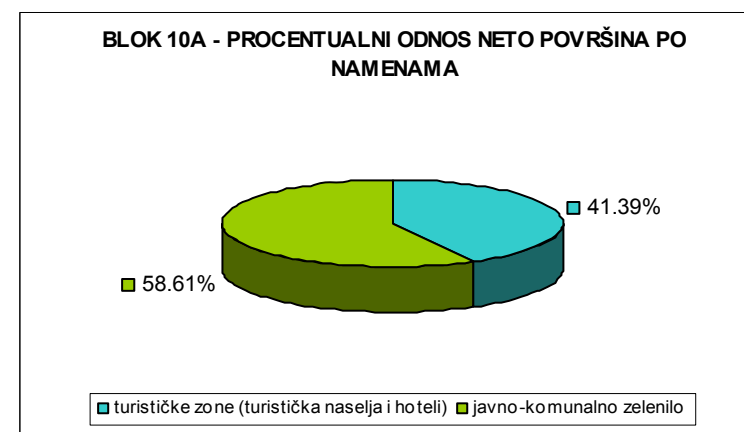
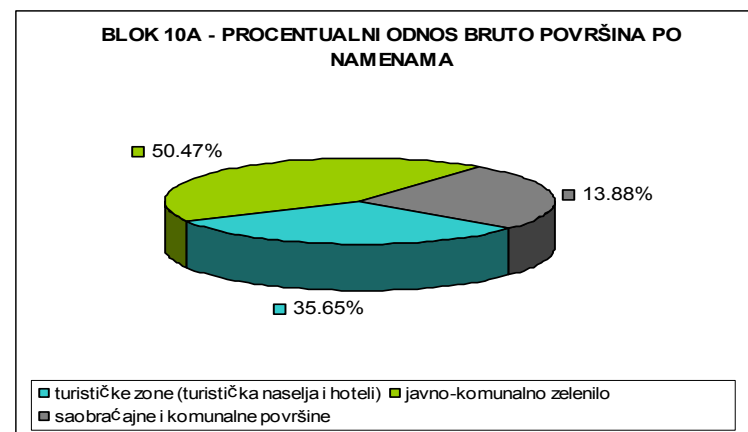
**Planirana pretežna namena prostora:** površine namenjene za turističke sadržaje

**Kao dopunska namena prostora** predviđaju se komercijalni sadržaji sa stanovanjem

**U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:** B10a – stanovanje u funkciji turizma (višeporodično stanovanje sa delatnostima (usluge i trgovine u prizemlju objekata)), poslovno-trgovački sadržaji sa smeštajnim kapacitetima (poslovni prostori za izdavanje (poslovnice, banke, agencije, predstavništva)), lokali (prodavnice mešovite i specijalizovane robe, butici, saloni), poslovni apartmani, vrtić-igraonica (B10b). Detaljan spisak sadržaja dat je u grafičkom prilogu *Namena površina*.

BLOK 10	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	10A	9642.49	4894.81	50.76	49.24
NETO površine		8304.74	4894.81	58.94	41.06

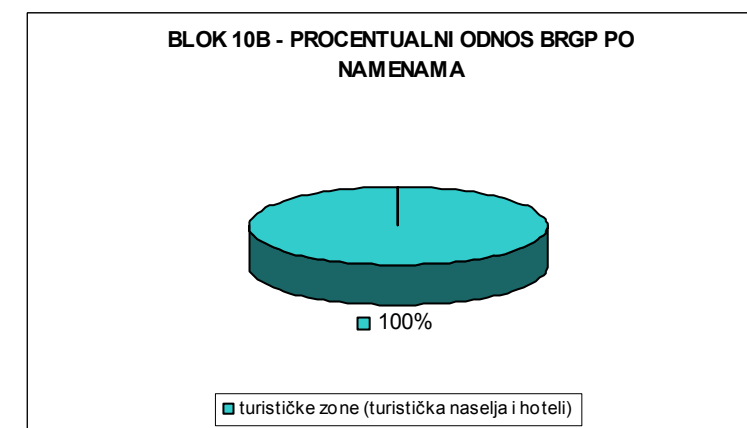
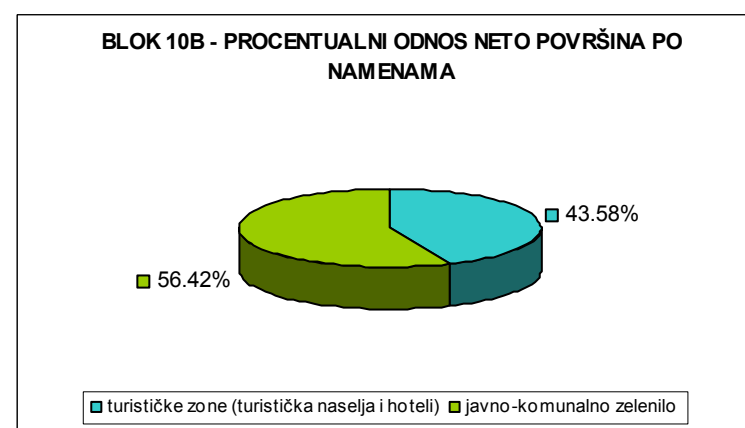
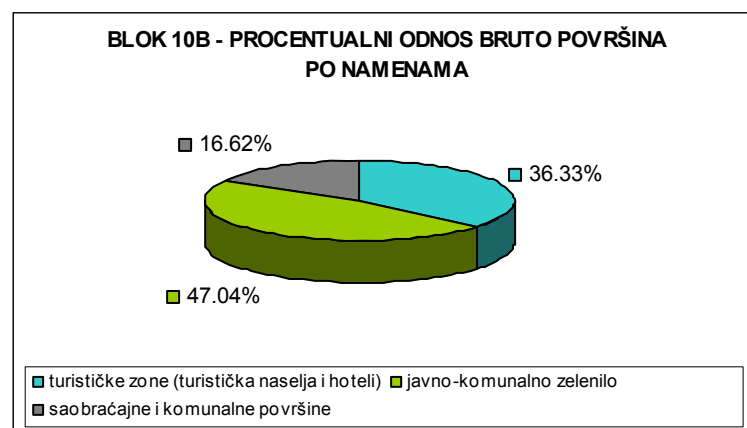
BLOK 10	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	10A	9642.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3437.67	35.65	0.00	0.00	0.00	0.00	4867.07	50.47	1337.75	13.88
NETO površine		8304.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3437.67	41.39	0.00	0.00	0.00	0.00	4867.07	58.61	0.00	0.00
BRGP	10A	37371.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	37371.33	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





<b>BLOK 10</b>	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
<b>BRUTO površine</b>	<b>10B</b>	9477.61	4990.43	52.65	47.35
<b>NETO površine</b>		8317.38	4990.43	60.00	40.00

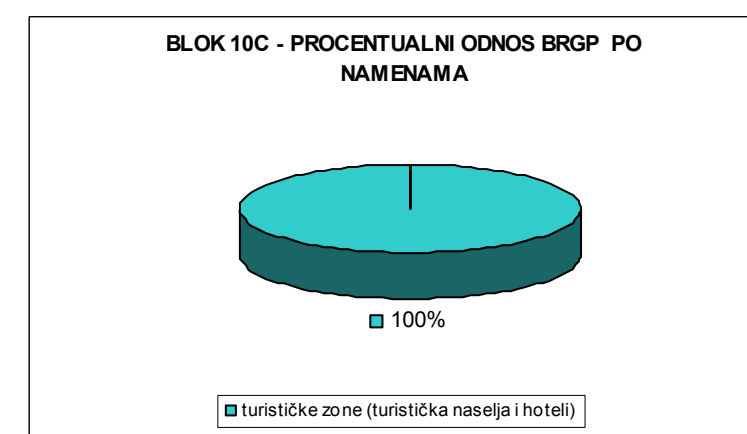
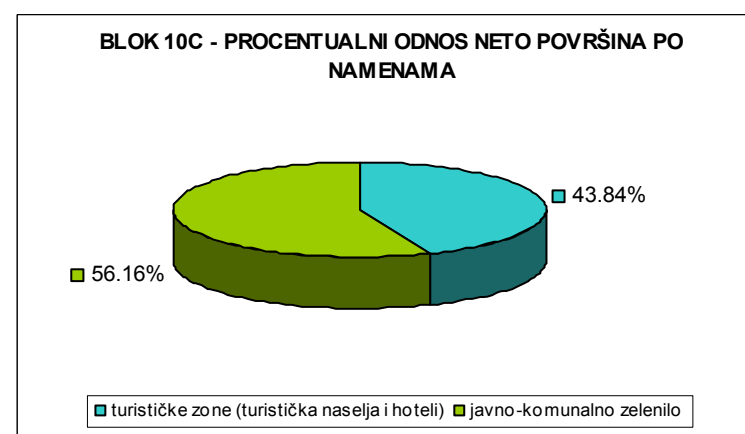
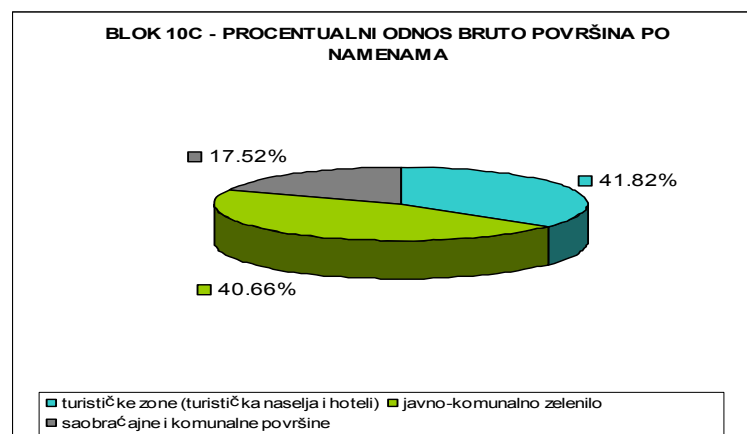
<b>BLOK 10</b>	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>BRUTO površine</b>	<b>10B</b>	9477.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3005.35	31.71	0.00	0.00	0.00	0.00	5312.03	56.05	1160.23	12.24
<b>NETO površine</b>		8317.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3005.35	36.13	0.00	0.00	0.00	0.00	5312.03	63.87	0.00	0.00
<b>BRGP</b>	<b>10B</b>	37428.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	37428.22	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





<b>BLOK 10</b>	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
<b>BRUTO površine</b>	<b>10C</b>	6884.35	3406.91	49.49	50.51
<b>NETO površine</b>		5678.18	3406.91	60.00	40.00

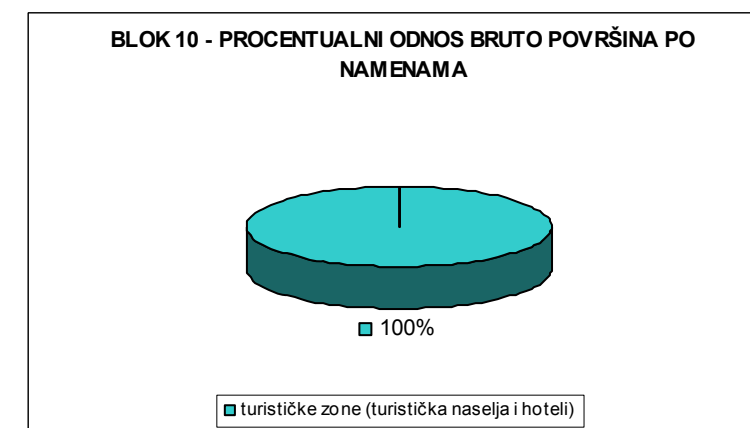
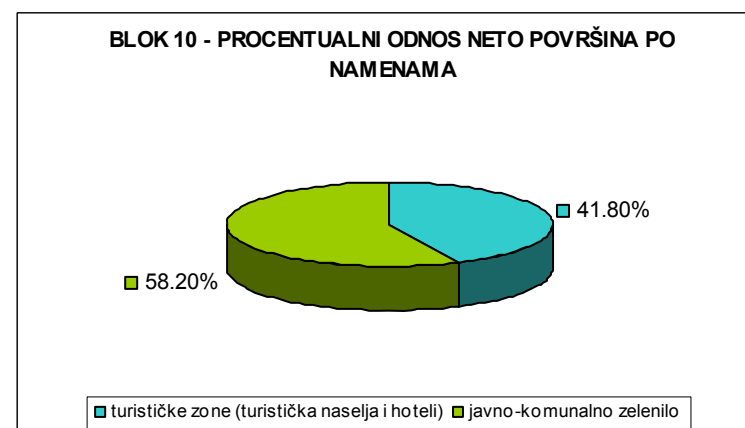
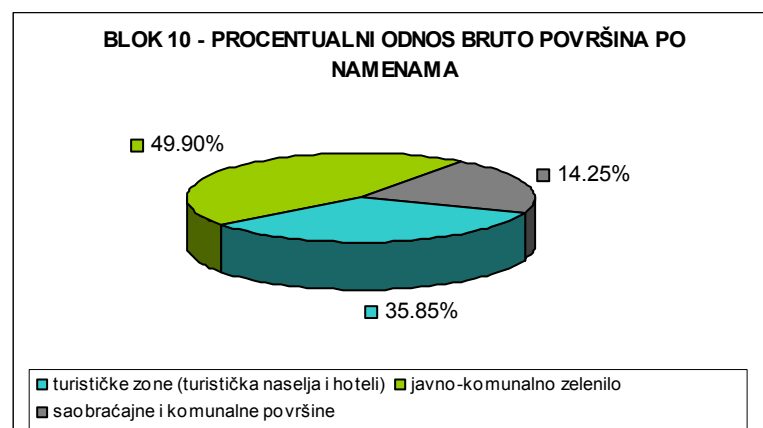
<b>BLOK 10</b>	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>BRUTO površine</b>	<b>10C</b>	6884.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2879.21	41.82	0.00	0.00	0.00	0.00	2798.97	40.66	1206.17	17.52
<b>NETO površine</b>		5678.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2879.21	43.84	0.00	0.00	0.00	0.00	2798.97	56.16	0.00	0.00
<b>BRGP</b>	<b>10C</b>	25551.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25551.81	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





<b>BLOK 10</b>	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
<b>BRUTO površine</b>	<b>10</b>	26004.45	13292.15	51.11	48.89
<b>NETO površine</b>		22300.30	13292.15	59.60	40.40

<b>BLOK 10</b>	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>BRUTO površine</b>	<b>10</b>	26004.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9322.2	35.85	0.00	0.00	0.00	0.00	12978.10	49.90	3704.18	14.25
<b>NETO površine</b>		22300.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9322.2	41.80	0.00	0.00	0.00	0.00	12978.10	58.20	0.00	0.00
<b>BRGP</b>	<b>10</b>	100351.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	86300.56	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00







#### Kvart 4 (B3, B4, B5a, B5b)

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

#### Planirana pretežna namena prostora :

- stanovanje srednjih gustina (blokovi: 3, 4, 5a i dela bloka 5b),
- stanovanje većih većih gustina (deo bloka 5b uz potez Trga Republike),
- komunalne površine – groblje (B5b) i
- površine za poslovne delatnosti i turizam (deo bloka 5b na potezu Trga Republike).

#### Kao dopunska namena prostora predviđaju se:

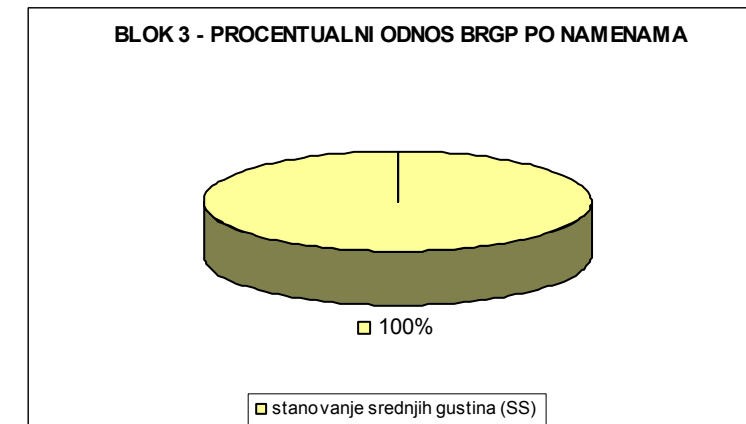
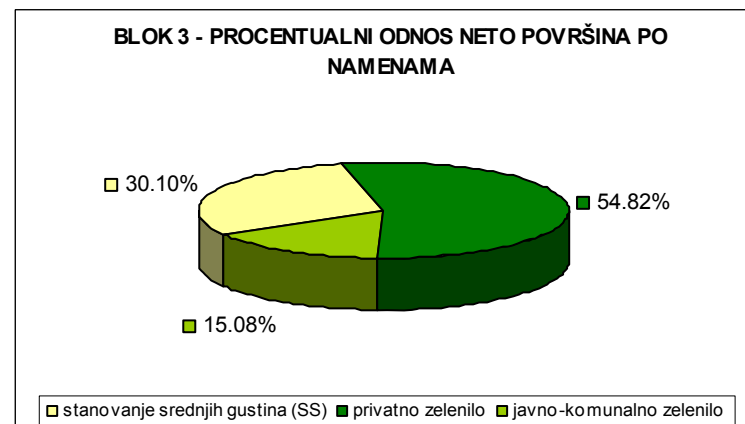
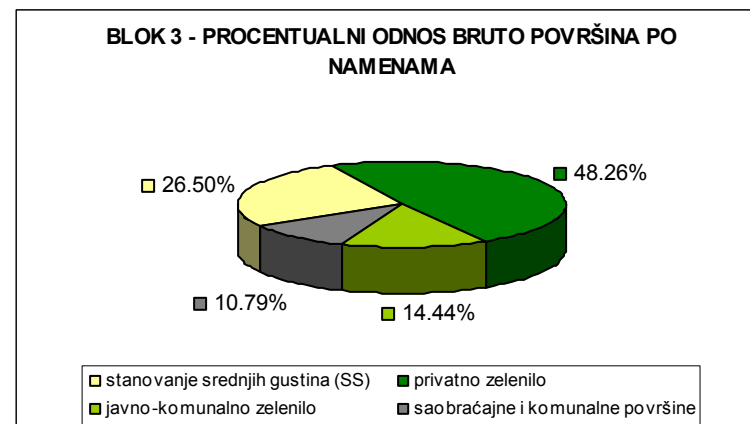
- U većem delu zone (uz magistralu) stanovanje u funkciji turizma;
- deo stambene zone većih gustina sa komercijalnim sadržajima prema Trgu republike (b5)

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

- U većem delu zone - stanovanje u funkciji turizma: jednorodnično stanovanje, jednorodnično stanovanje sa delatnostima, smeštajni kapaciteti, višeporodično stanovanje, višeporodično stanovanje sa delatnostima, vikend stanovanje, letnjikovci;
- Rezidencijalni kompleksi: elitno stanovanje, kuće za izdavanje (deo zone koja se naslanja na zonu hotelskih kompleksa i postojeću zonu višeporodičnog stanovanja)
- Smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim sadržajima: apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile (zona uz magistralu)

BLOK 3	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	3	17065.37	6486.08	38.01	61.99
NETO površine		15025.11	6486.08	43.17	56.83

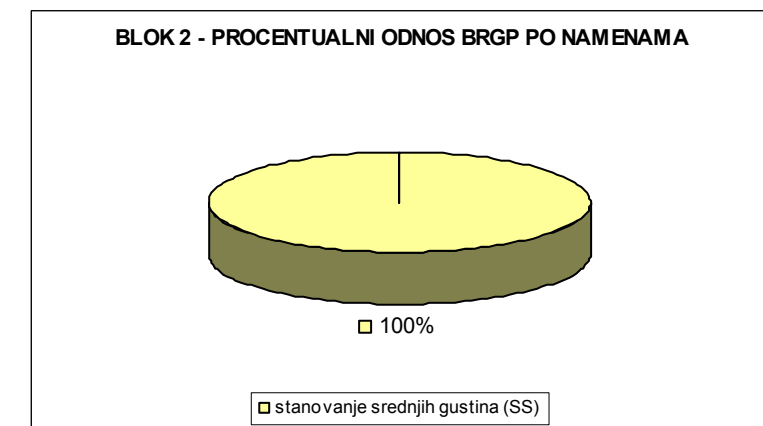
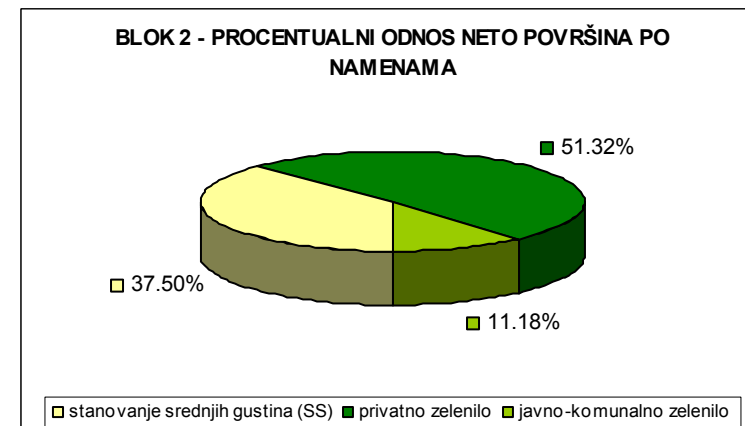
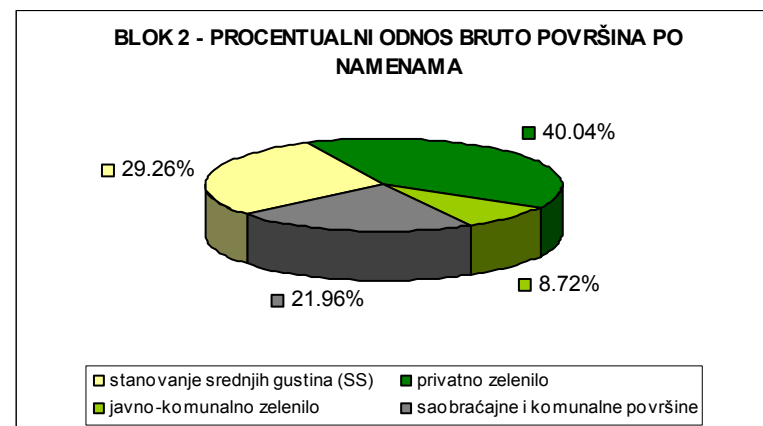
BLOK 3	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	3	17065.37	4522.68	26.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8236.18	48.26	2464.73	14.44	1841.78	10.79
NETO površine		15025.11	4522.68	30.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8236.18	54.82	2266.25	15.08	0.00	0.00
BRGP	3	30291.25	30291.25	100.00	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





<b>BLOK 4</b>	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
<b>BRUTO površine</b>	4	9414.00	3892.08	41.34	58.66
<b>NETO površine</b>		7345.25	3892.08	52.99	47.01

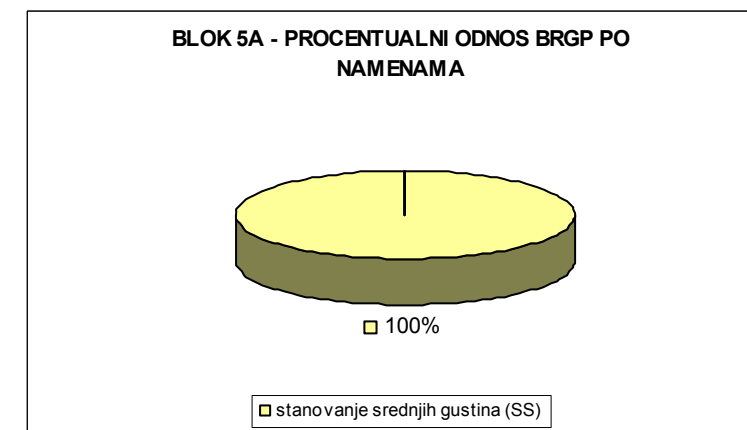
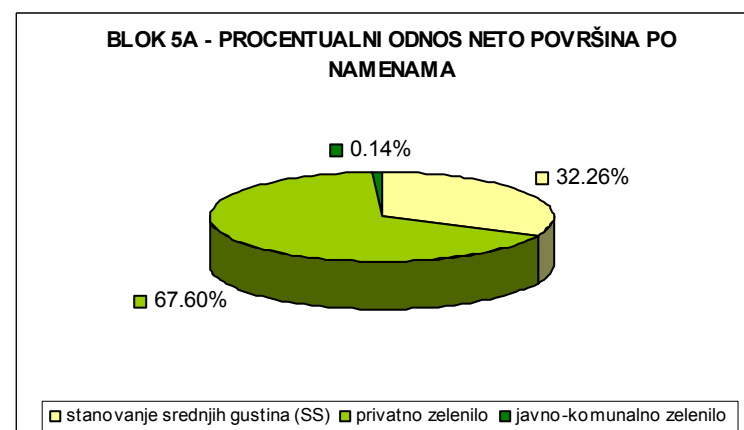
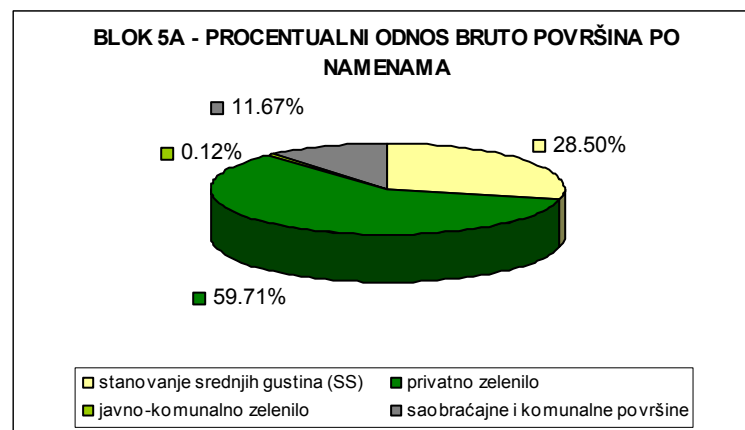
<b>BLOK 4</b>	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>BRUTO površine</b>	4	9414.00	2754.42	29.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3769.74	40.04	821.09	8.72	2068.75	21.98
<b>NETO površine</b>		7345.25	2754.42	37.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3769.74	51.32	821.09	11.18	0.00	0.00
<b>BRGP</b>	4	20765.15	20765.15	100.00	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





BLOK 5	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	5A	7187.82	3020.22	42.02	57.98
NETO površine		6349.02	3020.22	47.57	52.43

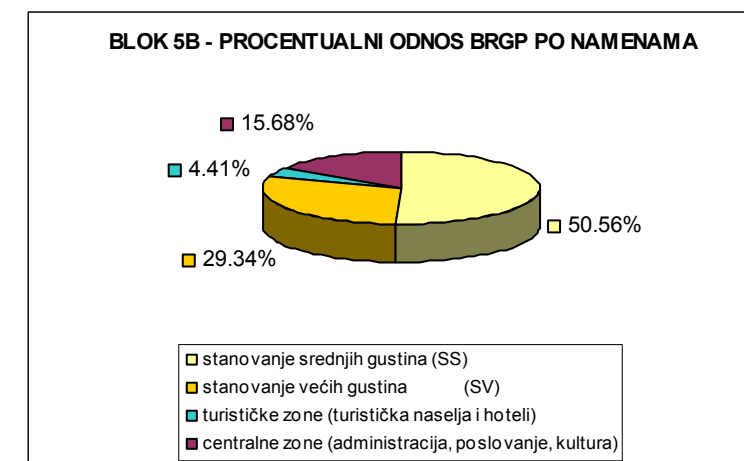
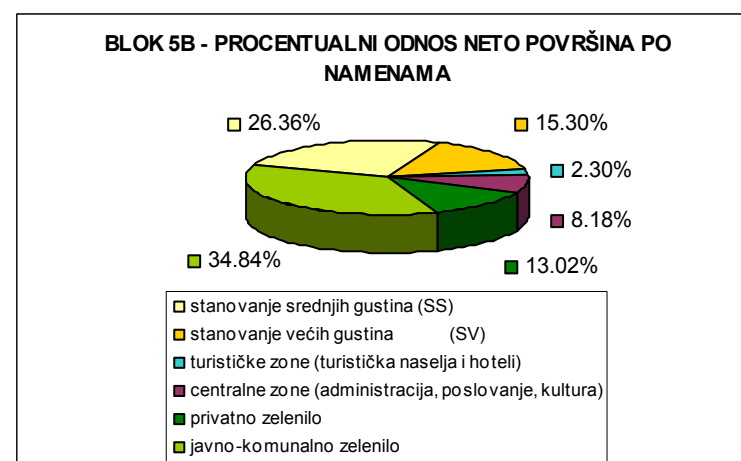
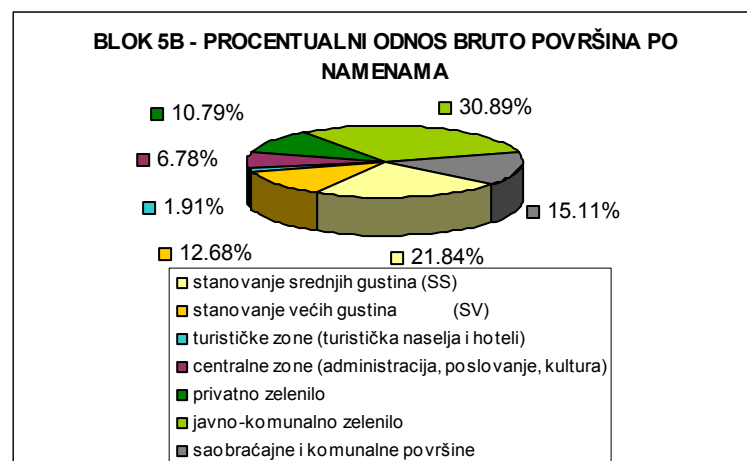
BLOK 5	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	5A	7187.82	2048.47	28.50	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4291.76	59.71	8.79	0.12	838.80	11.67
NETO površine		6349.02	2048.47	32.26	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4291.76	67.60	8.79	0.14	0.00	0.00
BRGP	5A	17407.93	17407.93	100.00	0.0	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





BLOK 5	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	5B	20199.10	7946.55	39.34	60.66
NETO površine		16705.60	7946.55	47.56	52.44

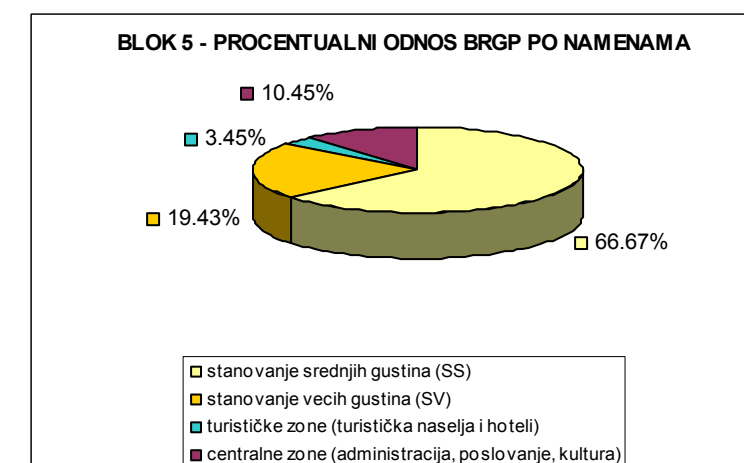
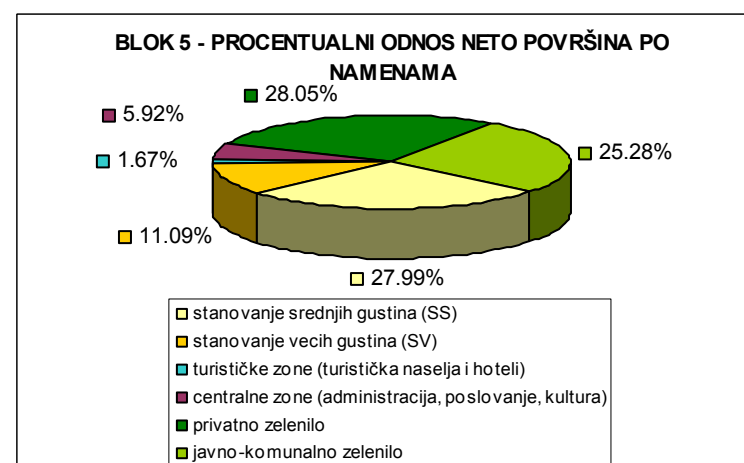
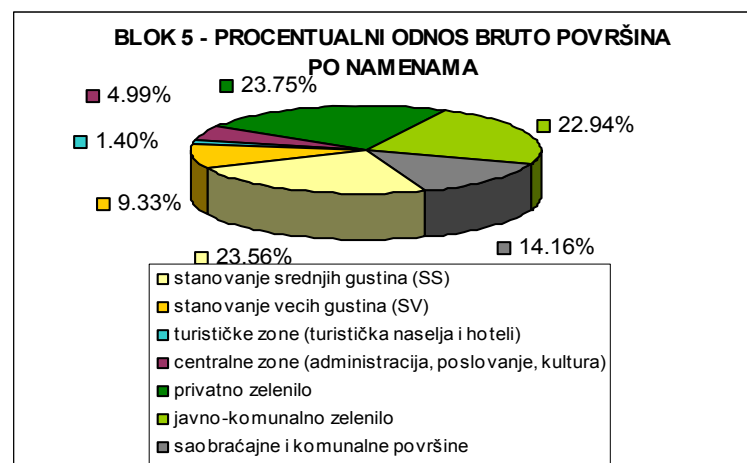
BLOK 5	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	5B	20199.10	4403.67	21.84	2555.90	12.68	0.00	0.00	384.69	1.91	1365.97	6.78	2175.80	10.79	5819.57	28.82	3493.50	17.30
NETO površine		16705.60	4403.67	26.36	2555.90	15.30	0.00	0.00	384.69	2.30	1365.97	8.18	2175.80	13.02	5819.57	34.84	0.00	0.00
BRGP	5B	39384.51	20458.0	51.94	11033.5	28.01	0.00	0.00	1960.39	4.98	5932.62	15.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





BLOK 5	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	5	27386.92	10966.77	40.04	59.96
NETO površine		23054.62	10966.77	47.57	52.43

BLOK 5	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje vecih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	5	27386.92	6452.14	23.56	2555.9	9.33	0	0.00	384.69	1.40	1365.97	4.99	6467.56	23.75	5828.36	22.94	4332.30	14.03
NETO površine		23054.62	6452.14	27.99	2555.9	11.09	0	0.00	384.69	1.67	1365.97	5.92	6467.56	28.05	5828.36	25.28	0.00	0.00
BRGP	5	56792.44	37865.93	66.67	11033.50	19.43	0.00	0.00	1960.39	3.45	5932.62	10.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





### **Kvart 5 (B11, B12, B13)**

Prostor kvarta oivičen je delovima ulica: Jadranski put, 22. Novembar, Mediteranska i Gospoština.

Planira se zadržavanje i podizanje nivoa postojeće stambene zone kao i nivo uređenja i opremljenosti prostora.

#### **Planirana osnovna namena prostora:**

- na delu uz Jadransku magistralu
  - stanovanje srednjih gustina (B11, B13b)
  - stanovanje većih gustina (deo B13b)
  - turizam (B13a, deo B11)
- uz ulicu Mediteransku i prema unutrašnjosti zone
  - stanovanje većih gustina (postojeće zone višeporodičnog stanovanja – deo B11, B12);
  - površine namenjene turizmu (b13a i deo b11 uz ulicu Mediteransku)

#### **Kao dopunska namena prostora predviđaju se:**

- na delu uz Jadransku magistralu – obuhvata različite vidove stanovanja u funkciji turizma i komercijalne delatnosti (deo b13b)
- uz ulicu Mediteransku i prema unutrašnjosti zone – komercijalne delatnosti u okviru postojećih višeporodičnih stambenih objekata; razvoj komercijalno-poslovnih delatnosti u okviru b13a

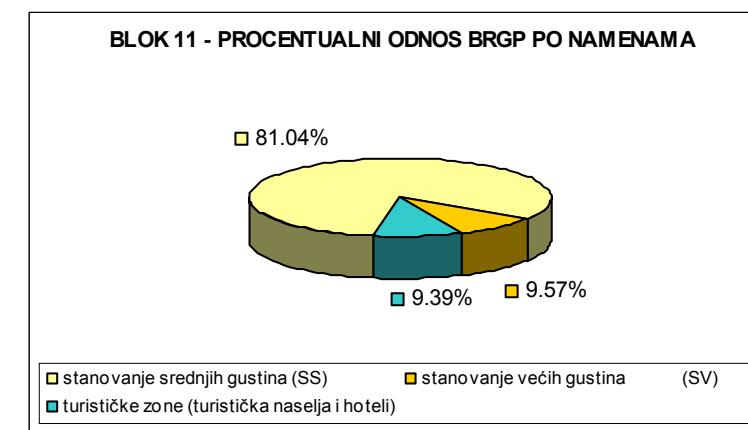
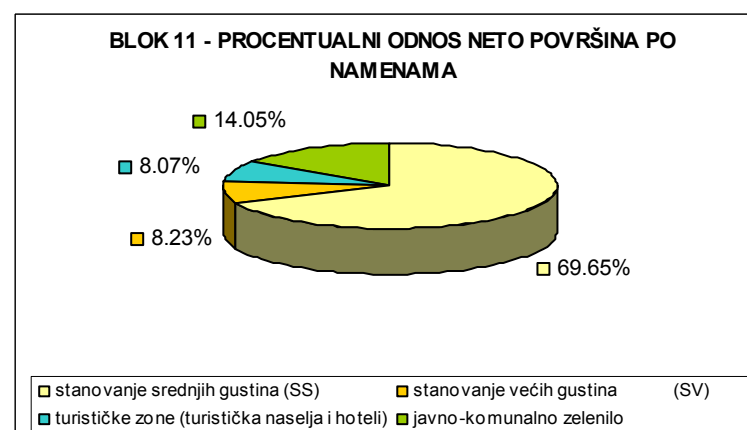
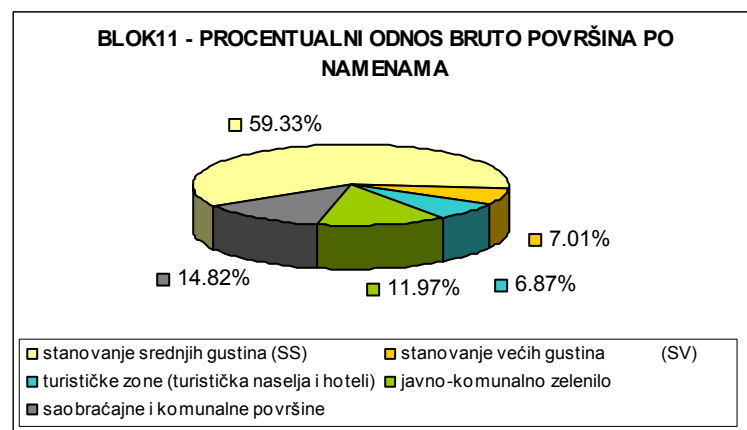
#### **U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:**

- deo b13b uz magistralu: poslovno-trgovački sadržaji sa smeštajnim kapacitetima (poslovni prostori za izdavanje – poslovnice pošte, banke, agencije, predstavništva, biroi; lokali – prodavnice mešovite i specijalizovane robe, butici, saloni; poslovni apartmani; igraonice, zdravstvena stanica. Ostali deo b13b čine smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i komercijalnim sadržajima: apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile.
- Preostali deo poteza uz magistralu (b11) čine najrazličitiji vidovi stanovanja u funkciji turizma – jednoporodično stanovanje sa mogućnošću razvoja delatnosti trgovine i usluga u prizemljima objekata, smeštajni kapaciteti, vikend stanovanje, letnjikovci, apartmanski smeštaj. U okviru stambene zone poželjno je uređenje otvorenih unutrašnjih prostora bloka – trgova, skverova.
- U okviru postojećih zona višeporodičnog stanovanja, prateći sadržaji su: delatnosti usluge i trgovine u prizemljima objekata, poslovni prostori za izdavanje, lokali i poslovni apartmani.
- U okviru b13a predviđeni prateći sadržaji su: poslovno-trgovački sadržaji sa smeštajnim kapacitetima – poslovni prostori za izdavanje (poslovnice, banke, agencije, predstavništva, biroi), lokali i poslovni apartmani.



BLOK 11	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	11	26628.95	13400.78	50.32	49.68
NETO površine		22682.99	13400.78	59.08	40.92

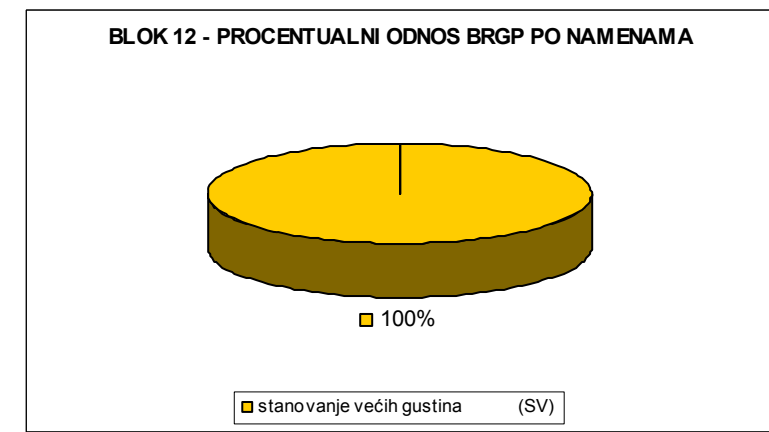
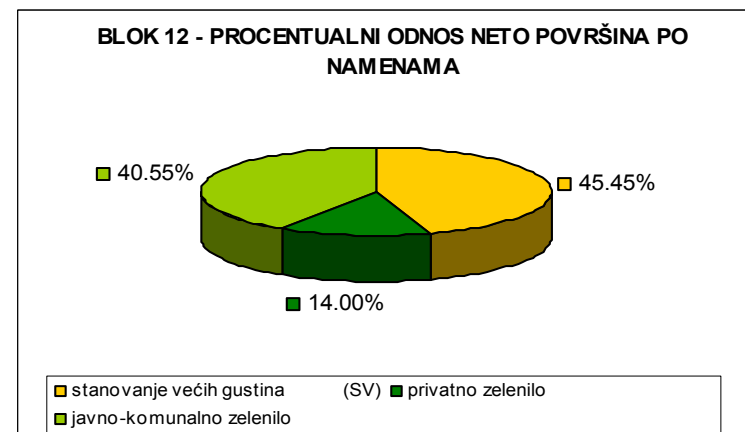
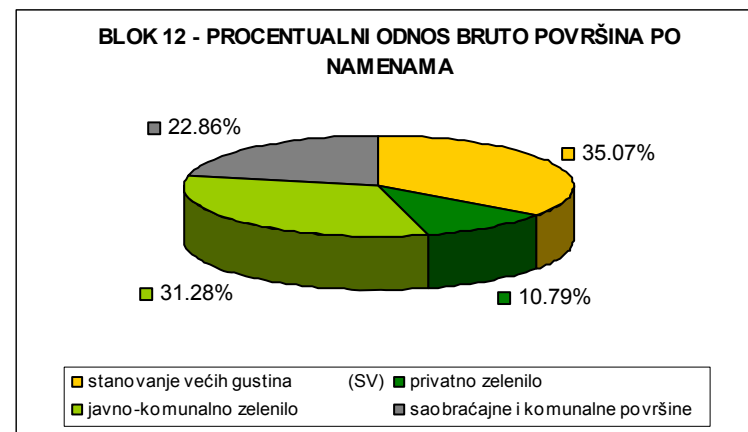
BLOK 11	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	11	26628.95	15798.4	59.33	1866.17	7.01	0.00	0.00	1830.40	6.87	0.00	0.00	0.00	0.00	3188.02	11.97	3945.96	14.82
NETO površine		22682.99	15798.4	69.65	1866.17	8.23	0.00	0.00	1830.40	8.07	0.00	0.00	0.00	0.00	3188.02	14.05	0.00	0.00
<b>BRGP</b>																		
BRGP	11	68646.45	55631.08	81.04	6569.47	9.57	0.00	0.00	6445.90	9.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





BLOK 12	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	12	15568.33	7206.16	46.29	53.71
NETO površine		12010.26	7206.16	60.00	40.00

BLOK 12	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	12	15568.33	0.00	0.00	5460.06	35.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1680.31	10.79	4869.89	31.28	3558.07	22.86
NETO površine		12010.26	0.00	0.00	5460.06	45.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1680.31	14.00	4869.89	40.55	0.00	0.00
BRGP	12	42451.74	0.00	0.00	42451.74	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

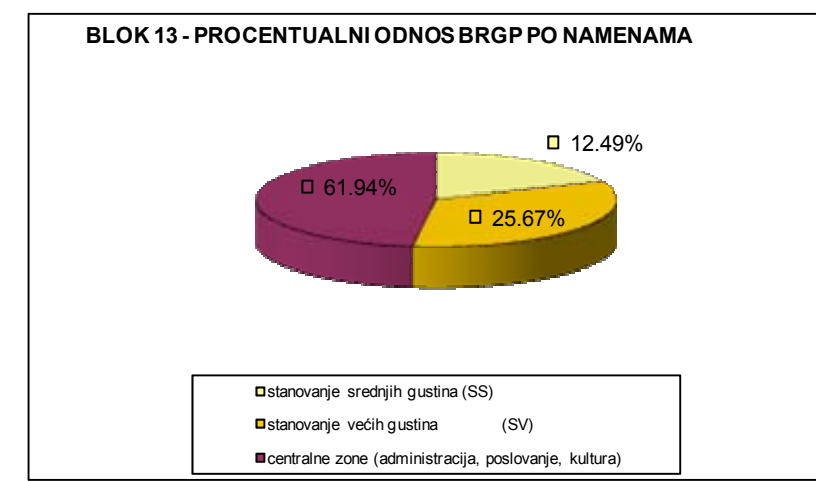
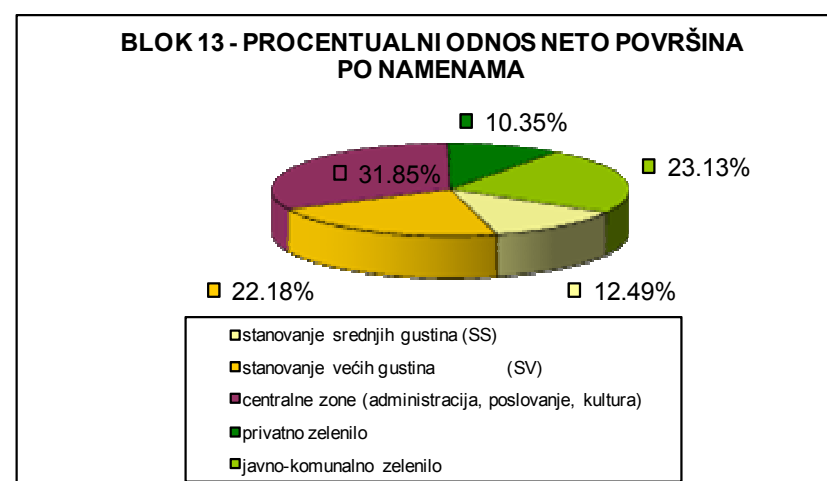
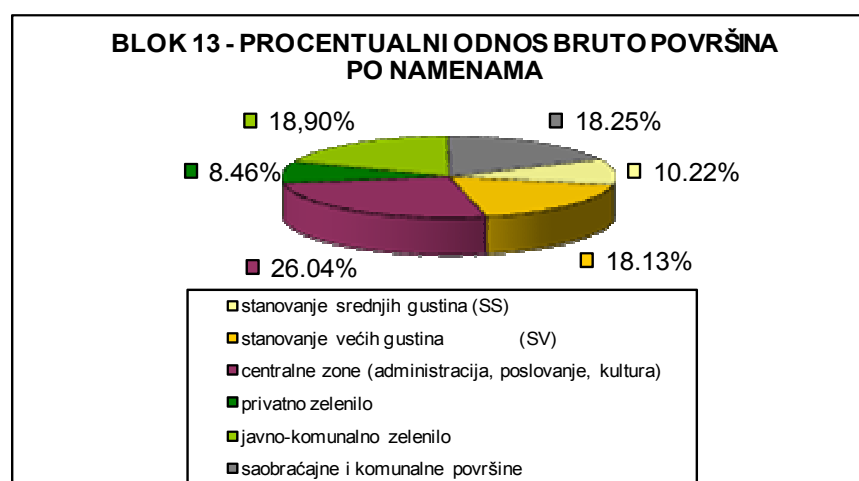






<b>BLOK 13</b>	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
<b>BRUTO površine</b>	13	34215.61	15594.4	45.58	54.42
<b>NETO površine</b>		27973.79	15594.4	55.75	44.25

<b>BLOK 13</b>	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>BRUTO površine</b>	13	34215.61	3495.28	10.22	6204.72	18.13	8909.8	26.04	0.00	0.00	0.00	0.00	2896.35	8.46	6467,60	18.90	6241.82	18.25
<b>NETO površine</b>		27973.79	3495.28	12.49	6204.72	22.18	8909.8	31.85	0.00	0.00	0.00	0.00	2896.35	10.35	6467,60	23.13	0.00	0.00
<b>BRGP</b>	13	109879.10	13611.74	12.39	28208.58	25.67	68058.78	61.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





### Kvart 6 (B17, B18, B19, B20, B21, B22)

Prostor kvarta definisan je postojećim i novoformiranim uličnim pravcima – Jadranskim putem, ul.22.Novembra, novoplaniranom saobraćajnicom koja prolazi središtem po podužnoj osovini područja i potezom Trga slobode. Zauzima središnju poziciju obodnog pojasa područja Plana. Novoformirana prostorno-funkcionalna celina odnosi se na zaokruženje postojeće stambene zone, podizanje kvaliteta uređenja, opremanja i sadržajnu nadgradnju prostora.

#### Planirana osnovna namena prostora:

- Stanovanje srednjih gustina – delovi blokova 17, 19, 20 i 21
- Stanovanje većih gustina – delovi blokova uz ulice 22 Novembra i Trga slobode
- Mešovito stanovanje – stanovanje sa komercijalnim sadržajima, poslovno-stambene zone) na delu uz novoprojektovanu saobraćajnicu
- u okviru bloka višeporodičnog stanovanja, planira se uređenje otvorenog zelenog prostora (trga, pjacete)

#### Kao dopunska namena prostora predviđaju se:

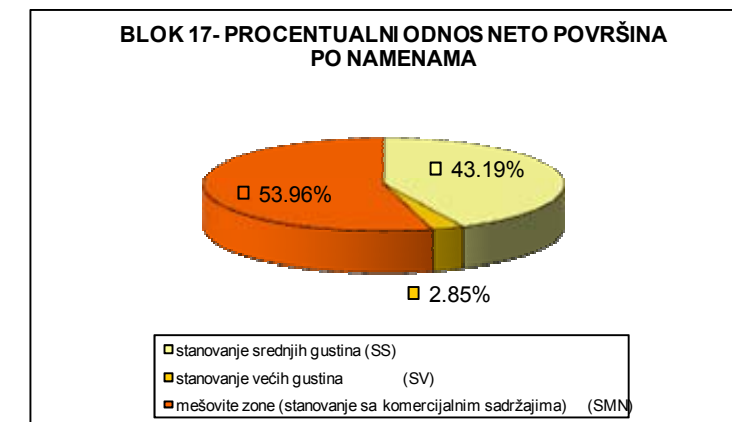
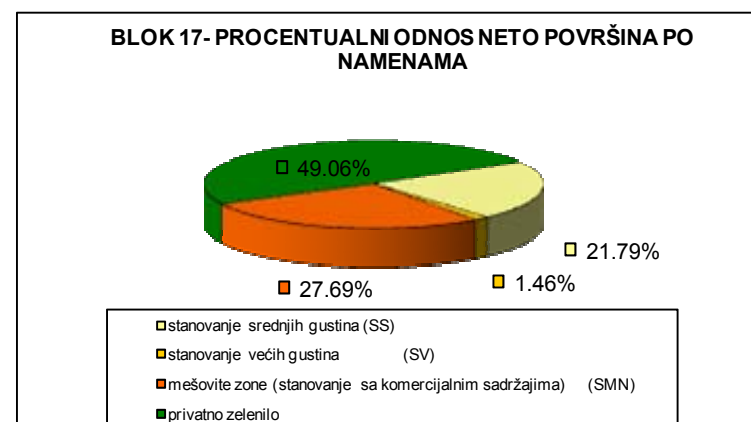
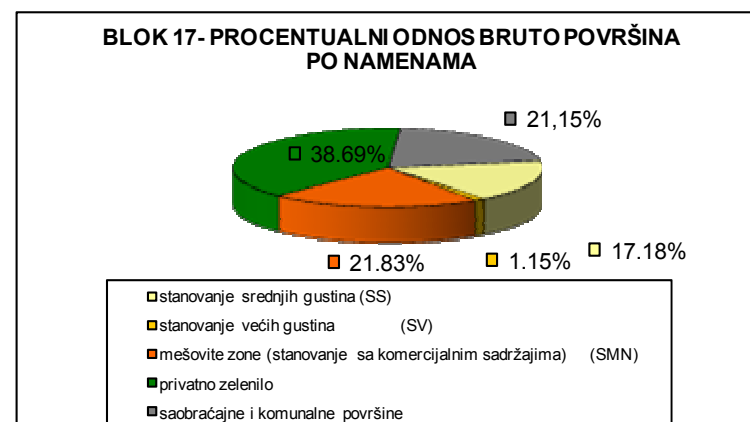
- stanovanje u funkciji turizma
- višeporodično stanovanje sa komercijalnim sadržajima (b22)

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

- apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile; rezidencijalni kompleksi – elitno stanovanje, kuće za izdavanje
- u okviru zone višeporodičnog stanovanja planiraju se poslovno-trgovački sadržaji sa smeštajnim kapacitetima – poslovni prostori za izdavanje (poslovnice, banke, agencije, predstavništva, biroi), lokali (prodavnice, butici, servisi) i poslovni apartmani

BLOK 17	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	17	14310.39	6646.40	46.44	53.56
NETO površine		11283.94	6646.40	58.90	41.10

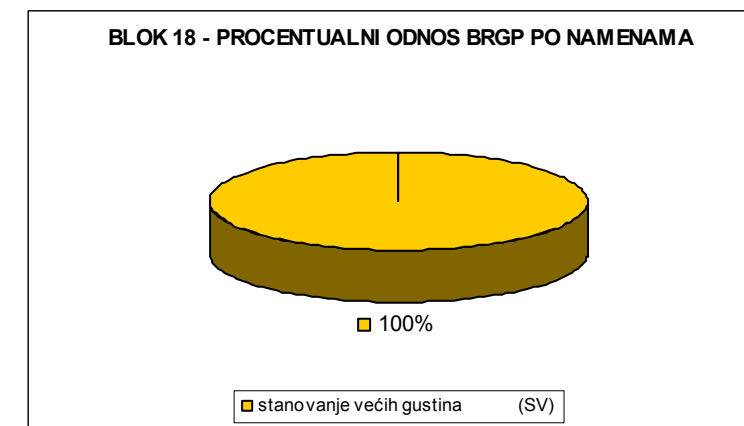
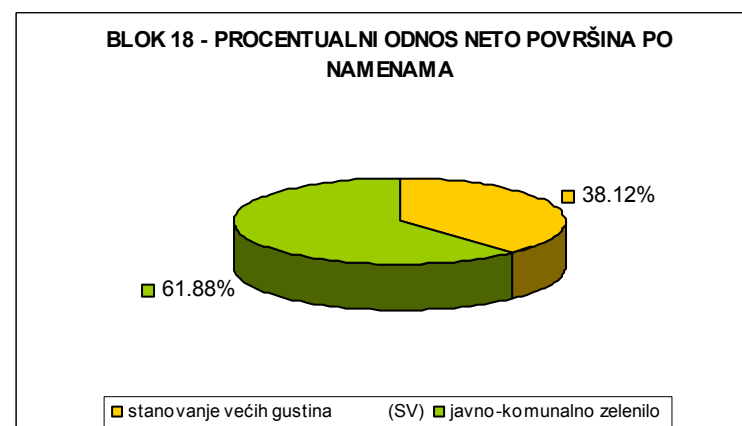
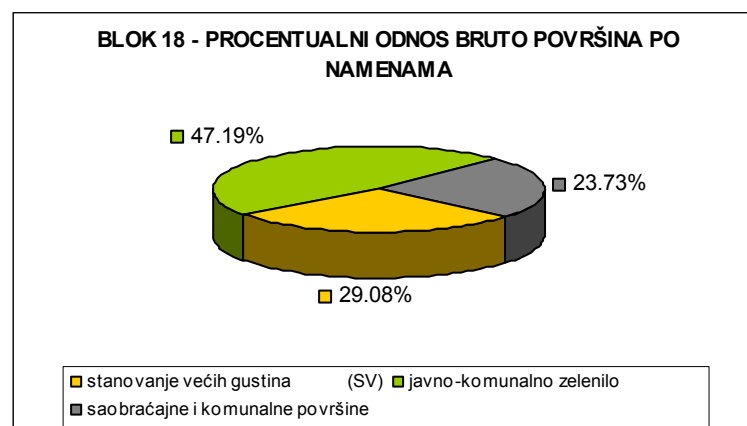
BLOK 17	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	17	14310.39	2458.14	17.18	165.27	1.15	3124.46	21.83	0.00	0.00	0.00	0.00	5536.07	38.69	0.00	0.00	3026.45	21.15
NETO površine		11283.94	2458.14	21.79	165.27	1.46	3124.46	27.69	0.00	0.00	0.00	0.00	5536.07	49.06	0.00	0.00	0.00	0.00
BRGP	17	43808.24	18919.14	43.19	1249.29	2.85	23639.81	53.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





<b>BLOK 18</b>	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
<b>BRUTO površine</b>	18	4728.56	1976.34	41.80	58.20
<b>NETO površine</b>		3606.27	1976.34	54.80	45.20

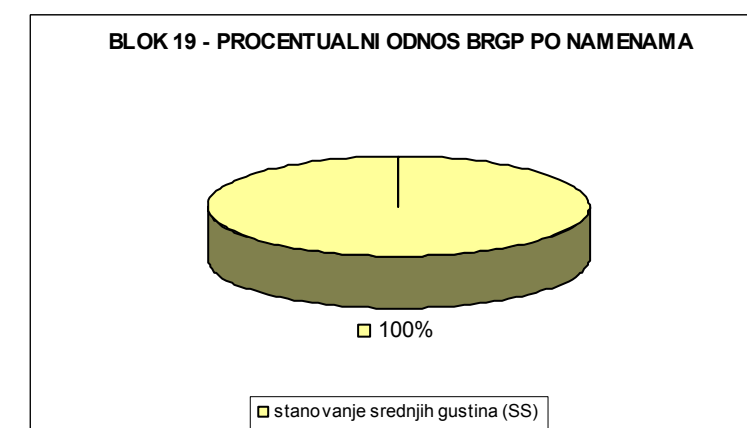
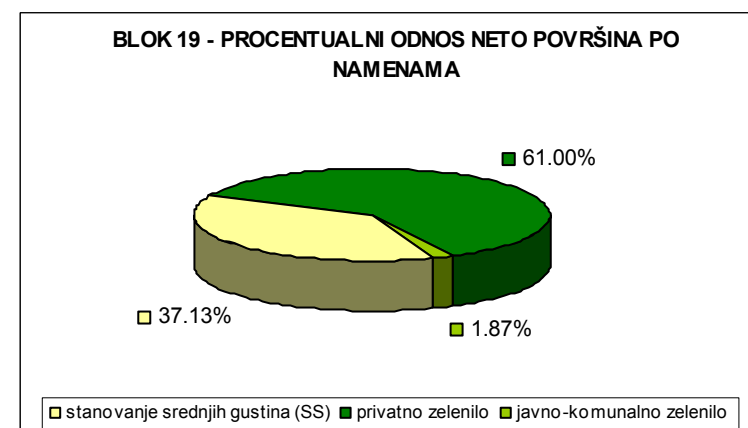
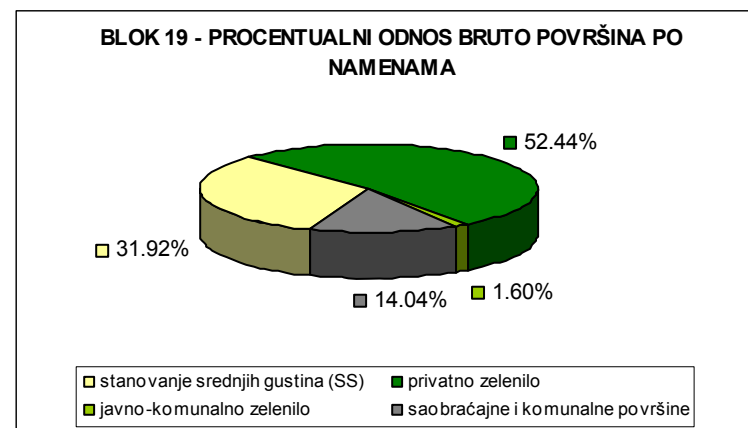
<b>BLOK 18</b>	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>BRUTO površine</b>	18	4728.56	0.00	0.00	1374.87	29.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2231.40	47.19	1122.29	23.73
<b>NETO površine</b>		3606.27	0.00	0.00	1374.87	38.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2231.40	61.88	0.00	0.00
<b>BRGP</b>	18	10862.98	0.00	0.00	10862.98	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





<b>BLOK 19</b>	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
<b>BRUTO površine</b>	19	5563.90	2763.76	49.67	50.33
<b>NETO površine</b>		4782.75	2763.76	57.79	42.21

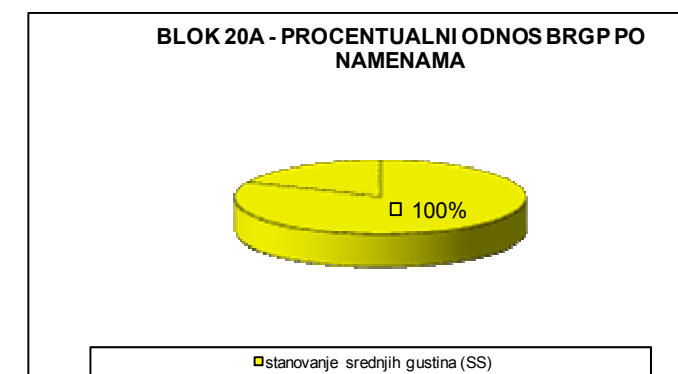
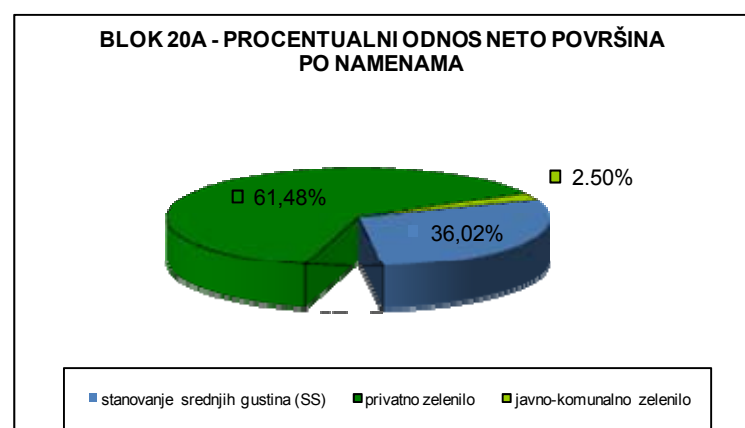
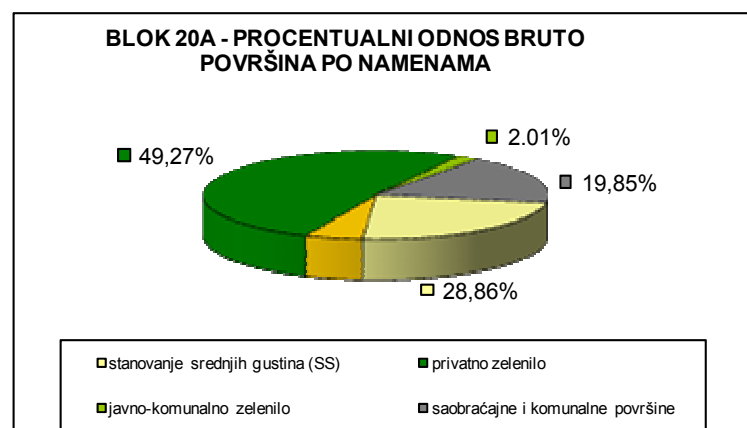
<b>BLOK 19</b>	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>BRUTO površine</b>	19	5563.90	1776.05	31.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2917.44	52.44	89.26	1.60	781.15	14.04
<b>NETO površine</b>		4782.75	1776.05	37.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2917.44	61.00	89.26	1.87	0.00	0.00
<b>BRGP</b>	19	16122.13	16122.13	100.00	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





<b>BLOK 20</b>	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
<b>BRUTO površine</b>	<b>20A</b>	22262.41	10214.78	45.88	54.12
<b>NETO površine</b>		17839.81	10214.78	57.26	42.74

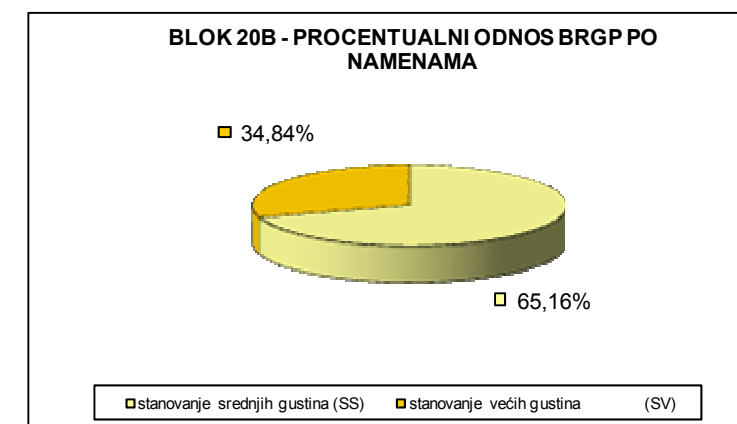
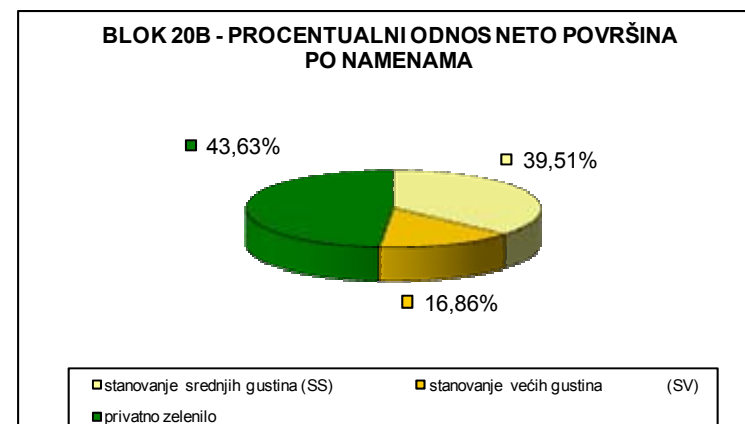
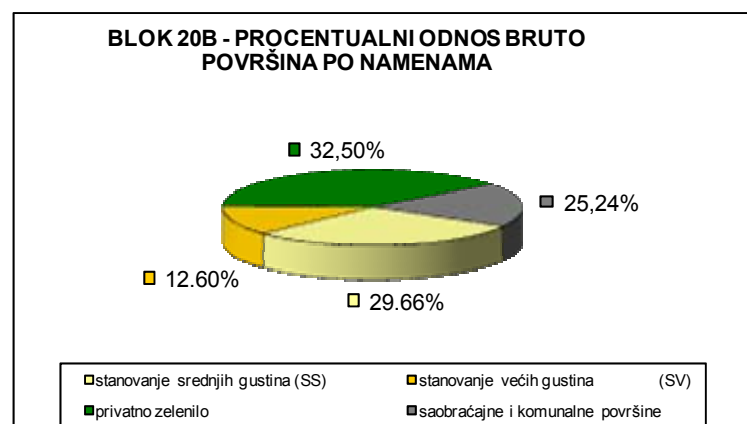
<b>BLOK 20</b>	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>BRUTO površine</b>	<b>20A</b>	22262.41	6425.38	28.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10967.65	49.27	446.78	2.01	4422.6	19.85
<b>NETO površine</b>		17839.81	6425.38	36.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10967.65	61.48	446.78	2.50	0.00	0.00
<b>BRGP</b>	<b>20A</b>	57081.72	57081.72	81.38	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





BLOK 20	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	20B	6676.77	2835.85	42.47	57.53
NETO površine		4991.71	2835.85	56.81	43.19

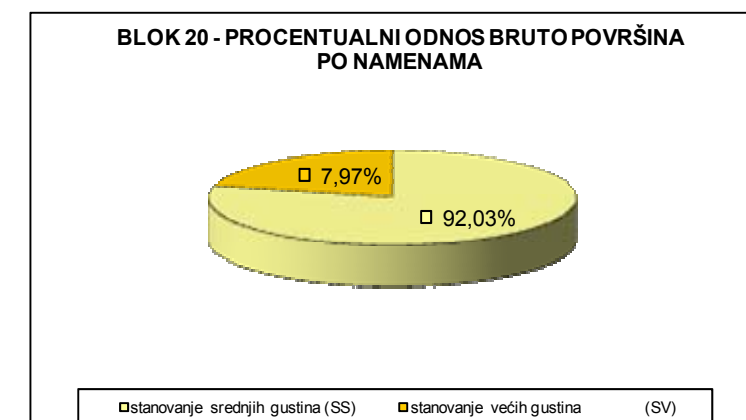
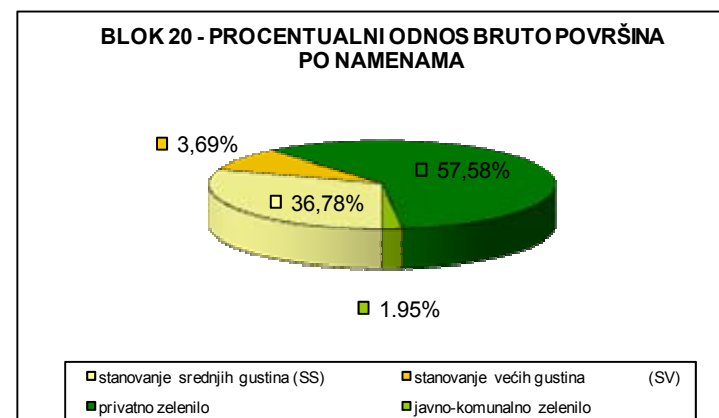
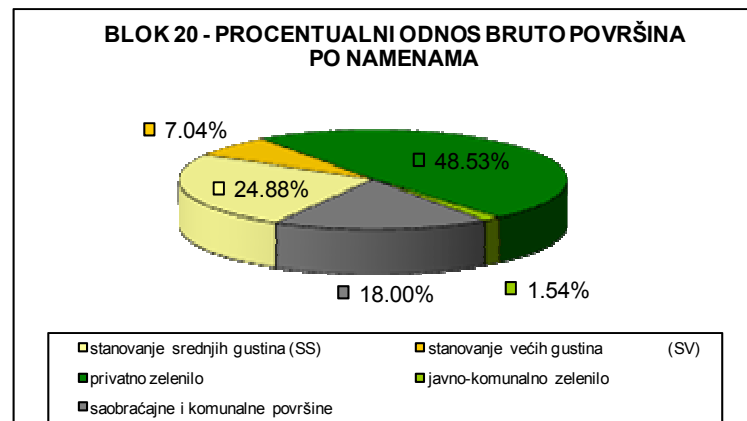
BLOK 20	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	20B	6676.77	1972.37	29.66	841.42	12.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2177.92	32.50	0.00	0.00	1685.06	25.24
NETO površine		4991.71	1972.37	39.51	841.42	16.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2177.92	43.63	0.00	0.00	0.00	0.00
BRGP	20B	16942.31	11039.01	65.16	5903.30	34.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





BLOK 20	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	20	28939.18	13050.63	45.10	54.90
NETO površine		22831.52	13050.63	57.16	42.84

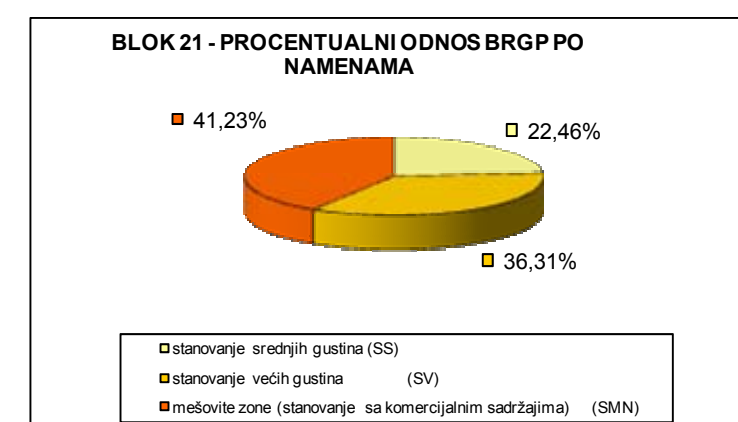
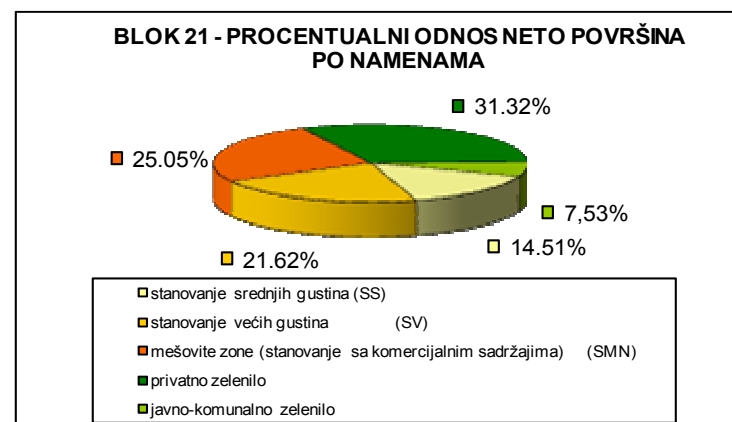
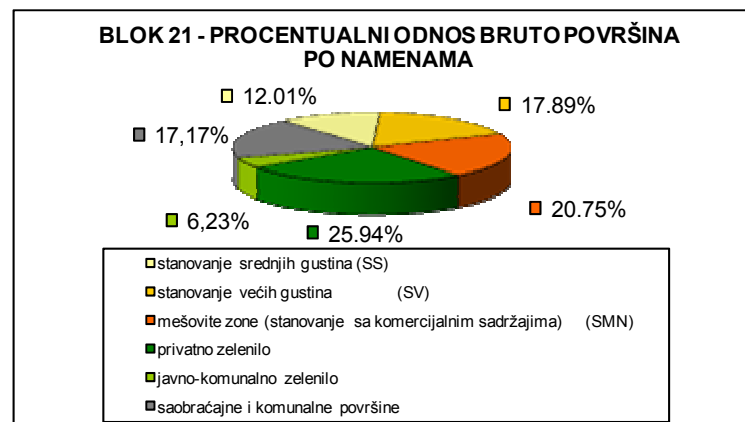
BLOK 20	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	20	28939.18	8397.75	24.88	841.42	7.04	0	0.00	0	0.00	0	0.00	13145.57	48.53	446.78	1.55	6107.65	18.00
NETO površine		22831.52	8397.75	36.78	841.42	3.69	0	0.00	0	0.00	0	0.00	13145.57	57.58	446.78	1.95	0.00	0.00
BRGP	20	74024.03	68120.73	92.03	5903.30	7.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





BLOK 21	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	21	22970.06	9698.24	42.22	57.78
NETO površine		19014.63	9698.24	51.00	49.00

BLOK 21	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	21	22970.06	2758.16	12.01	4110.37	17.89	4767.29	20.75	0.00	0.00	0.00	0.00	5958.75	25.94	1431.46	6.23	3944.03	17.17
NETO površine		19014.63	2758.16	14.51	4110.37	21.62	4767.29	25.05	0.00	0.00	0.00	0.00	5958.75	31.32	1431.46	7.53	0.00	0.00
<b>BRGP</b>																		
BRGP	21	67969.32	15261.52	22.46	24682.9	36.31	28024.90	41.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

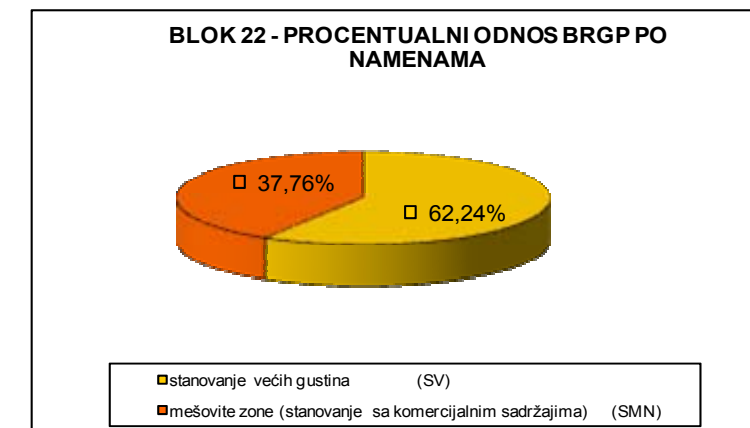
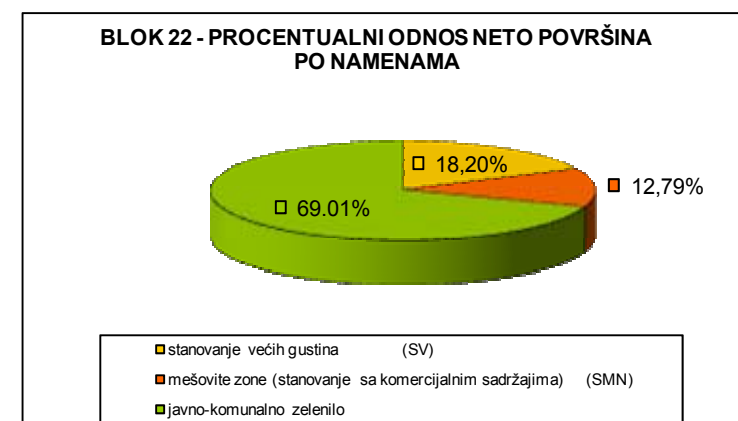
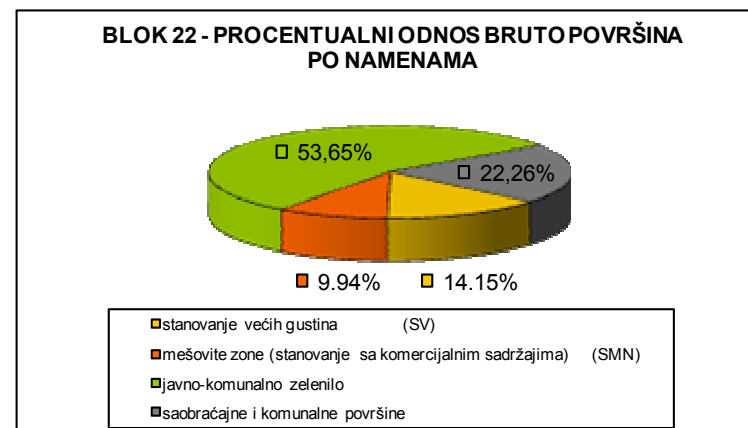






BLOK 22	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	22	21276.61	7835.1	36.82	63.18
NETO površine		16540.85	7835.1	47.36	52.64

BLOK 22	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	22	21276.61	0.00	0.00	3010.59	14.15	2115.18	9.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11415.08	53.65	4735.76	22.26
NETO površine		16540.85	0.00	0.00	3010.59	18.20	2115.18	12.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11415.08	69.01	0.00	0.00
BRGP	22	58034.68	0.00	0.00	36121.18	62.24	21913.5	37.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





### Kvart 7 (B14, B15, B16)

Kvart je definisan ulicama Slovenskom obalom, Solunskom i novoformiranom podužnom saobraćajnicom kroz središte područja i sa jugozapadne strane ulicom 14 jul.

Uvažavajući položaj i značaj prostora u okviru planskog područja, osnovnu **planiranu namenu prostora** čine:

- površine za centralne delatnosti (administracija i uprava, socijalna zaštita, kultura, itd.) – blok 14 i 15
- prostori namenjeni turizmu – blokovi 14, 15 u delu uz Slovensku obalu i ceo prostor bloka 16
- parkovska površina u delu bloka 14 uz Mediteransku ulicu

#### Kao dopunska namena prostora predviđaju se:

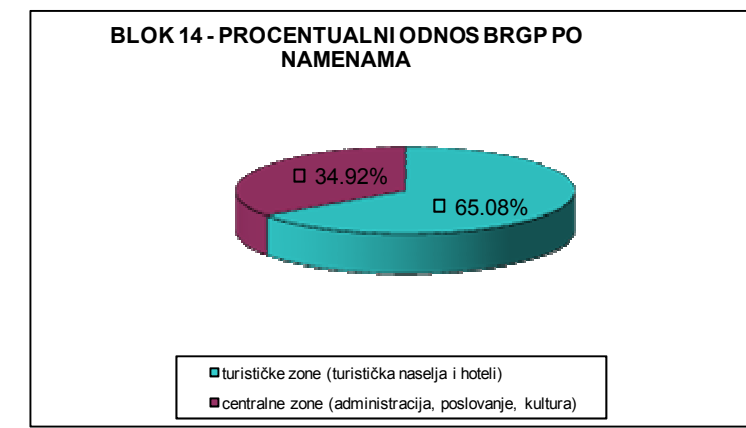
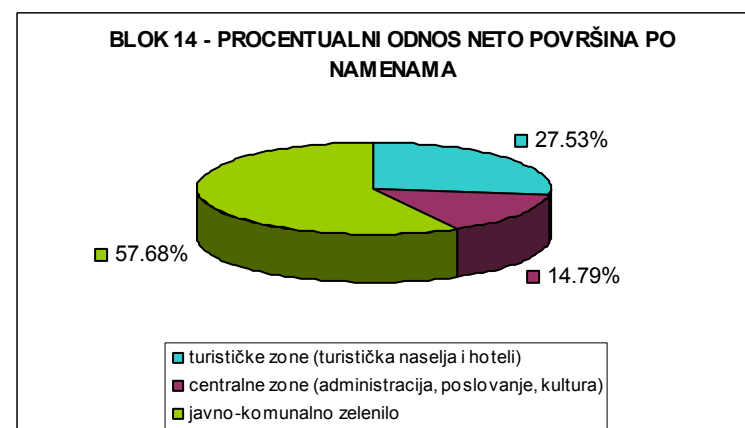
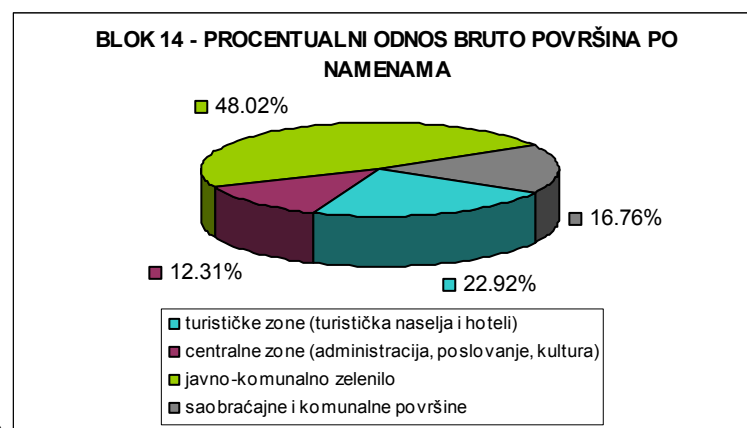
- u zoni uz Slovensku obalu:
  - komercijalne delatnosti – b14
  - hotelski kompleks – b15
  - komercijalno-poslovne delatnosti – b16

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

- poslovno-trgovački sadržaji sa smeštajnim kapacitetima (b 14, 15, 16) – poslovni prostori za izdavanje (poslovnice, banke, agencije, predstavništva, biro), lokali (prodavnice mešovite i specijalizovane robe, butici, saloni), poslovni apartmani;
- apartmani za iznajmljivanje (b16)

BLOK 14	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	14	11827.7	4164.97	35.21	64.79
NETO površine		9825.76	4164.97	42.39	57.61

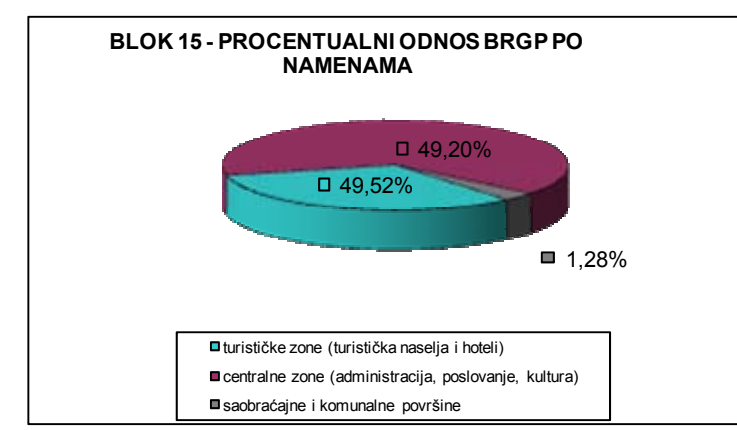
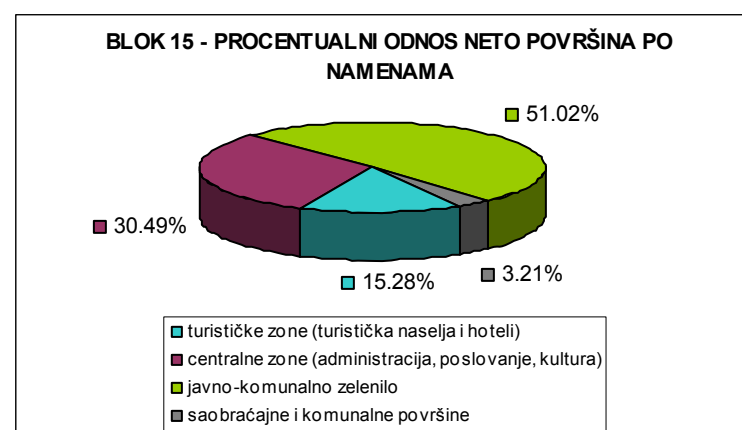
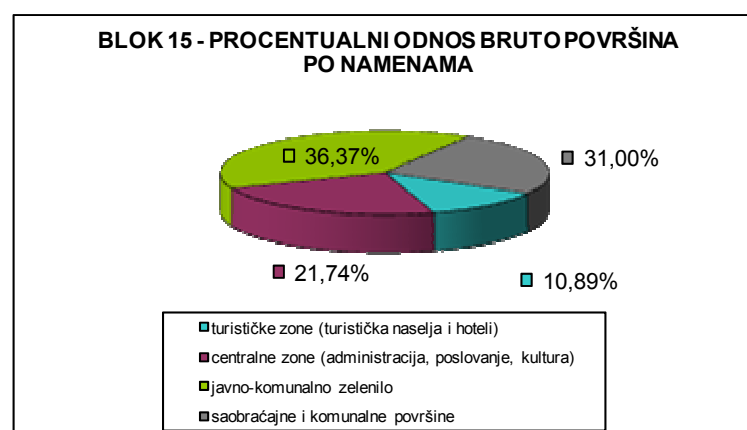
BLOK 14	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	14	11827.7	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2710.80	22.92	1456.26	12.31	0.00	0.00	5680.28	48.02	1982.40	16.76
NETO površine		9825.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2710.80	27.53	1456.26	14.79	0.00	0.00	5680.28	57.68	0.00	0.00
<b>BRGP</b>																		
BRGP	14	20905.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13605.12	65.08	7300.10	34.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





<b>BLOK 15</b>	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
<b>BRUTO površine</b>	<b>15</b>	5043.87	2157.45	42.77	57.23
<b>NETO površine</b>		3595.75	2157.45	60.00	40.00

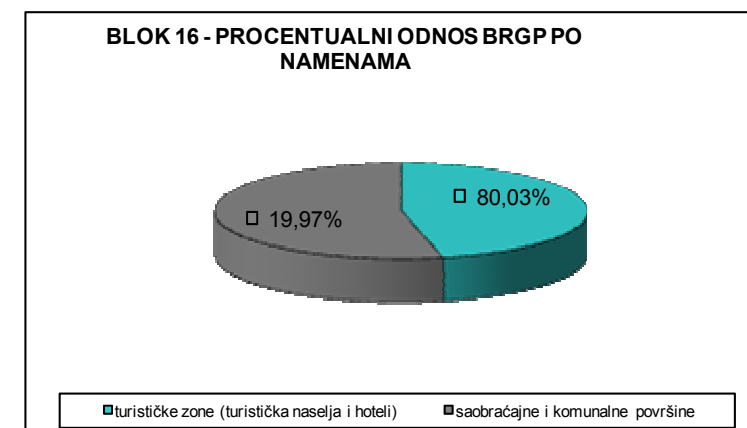
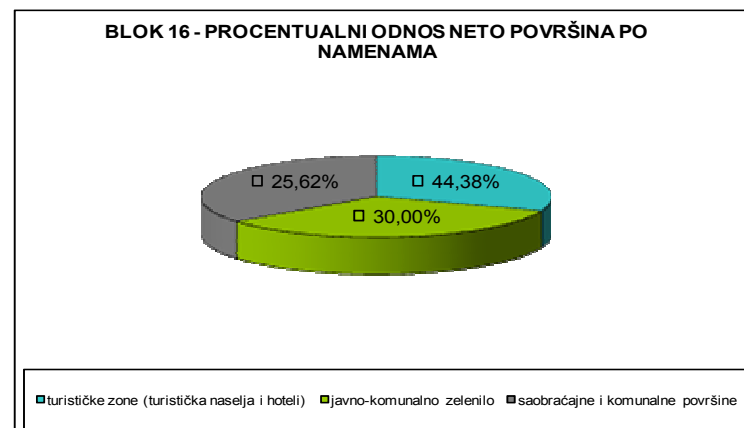
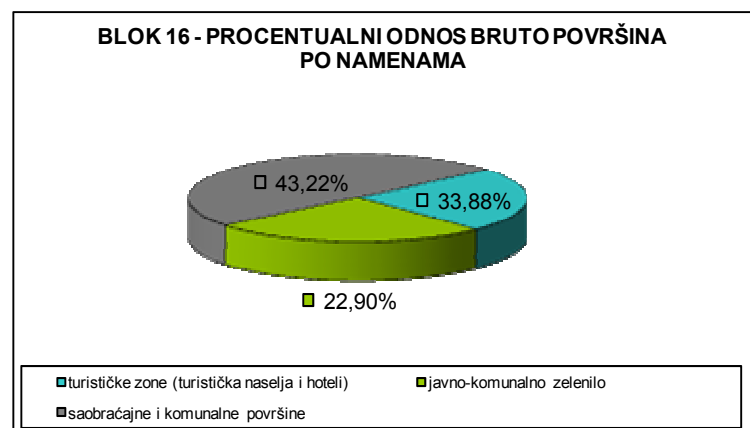
<b>BLOK 15</b>	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>BRUTO površine</b>	<b>15</b>	5043.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	549.43	10.89	1096.34	21.74	0.00	0.00	1834.55	36.37	1563.55	31.00
<b>NETO površine</b>		3595.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	549.43	15.28	1096.34	30.49	0.00	0.00	1834.55	51.02	115.43	3.21
<b>BRGP</b>	<b>15</b>	9065.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4489.38	49.52	4460.31	49.20	0.00	0.00	0.00	0.00	115.43	1.28





<b>BLOK 16</b>	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
<b>BRUTO površine</b>	<b>16</b>	13574.80	6193.20	51.23	48.77
<b>NETO površine</b>		10361.52	6193.20	59.77	40.23

<b>BLOK 16</b>	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>BRUTO površine</b>	<b>16</b>	13574.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4598.46	33.88	0.00	0.00	0.00	0.00	3108.24	22.90	5868.10	43.22
<b>NETO površine</b>		10361.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4598.46	44.38	0.00	0.00	0.00	0.00	3108.24	30.00	2654.82	25.62
<b>BRGP</b>	<b>16</b>	47927.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	38360.62	80.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9566.87	19.97





### Kvart 8 (B23)

Kvart/blok je definisan ulicama Slovenskom obalom, Solunskom, novoplaniranom podužnom saobraćajnicom kroz središte područja i sa istočne strane ulicom koja razdvaja prostor predmetnog kvarta od susedne zone nekadašnjeg sajma. Veći deo planiranog kvarta je u postojećem stanju neizgrađen, izuzev komercijalnih i uslužnih sadržaja duž Slovenske obale.

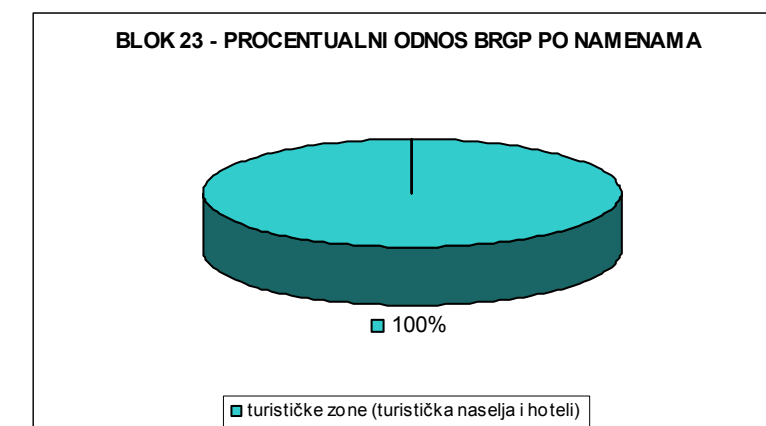
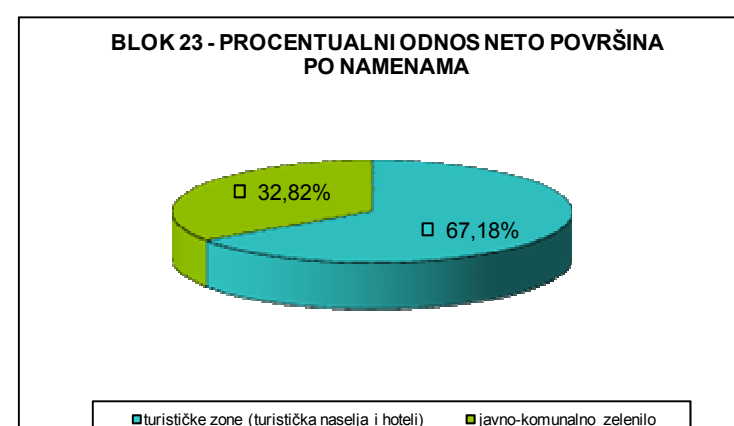
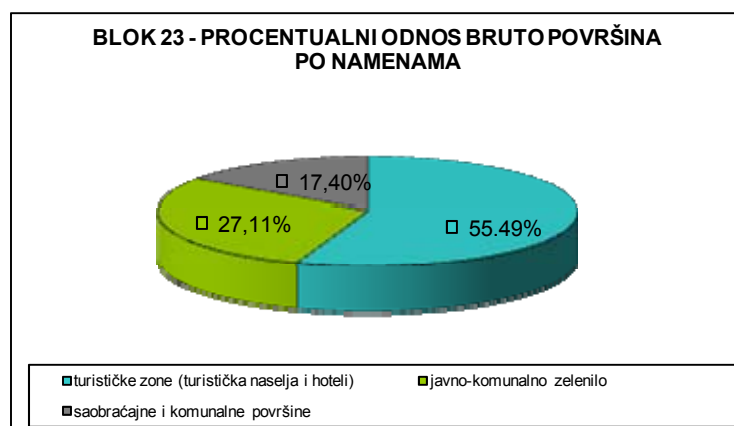
**Planirana osnovna namena prostora:** površine namenjene turizmu (turistička naselja i hoteli).

**Kao dopunska namena prostora** predviđaju se ugostiteljsko-smeštajni kapaciteti.

**U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:** smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i komercijalnim sadržajima – apartmani za iznajmljivanje, izložbene galerije, sale za predavanja i filmske projekcije, otvorene scene, ugostiteljski sadržaji (restorani, konobe, kafei), internet kafei, butici, prodavnice mešovite i specijalizovane robe.

BLOK 23	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površina	23	25132.73	12455.61	49.56	50.44
NETO površina		20759.35	12455.61	60.00	40.00

BLOK 23	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno komunalno		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površina	23	25132.73	0	0.00	0	0.00	0	0.00	13946.81	55.49	0	0.00	0.00	0.00	6812.53	27.11	4373.39	17.40
NETO površina		20759.35	0	0.00	0	0.00	0	0.00	13946.82	67.18	0	0.00	0.00	0.00	6812.53	32.82	0.00	0.00
BRGP	23	89383.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	89383.31	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





### Kvart 9 (B24, B26a, B26b)

Prostor obuhvata današnji sajamski kompleks. Prostor kvarta oivičen je novoplaniranom podužnom saobraćajnicom, Slovenskom obalom, sa zapadne strane pristupnim putem koji povezuje pomenute saobraćajnice i sa zapadne strane koritom reke Grđevice.

Planirana osnovna namena prostora u okviru ove prostorne celine je:

- turističko-hotelski kompleks

Kao dopunska namena prostora predviđaju se:

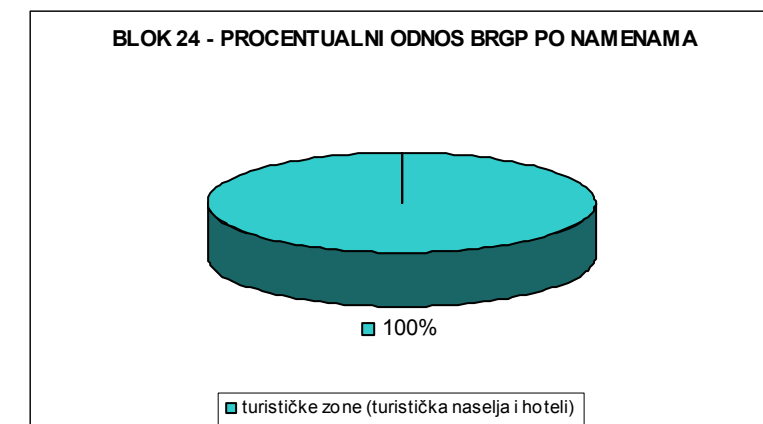
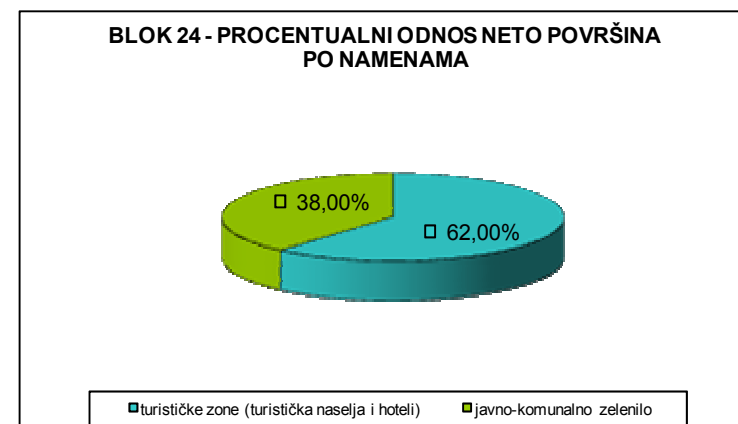
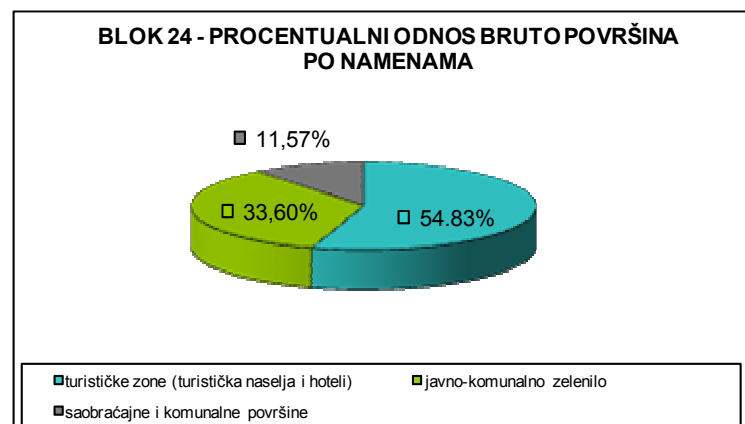
- kongresni sadržaji (b23a, b23b)
- hotelski kompleks (b24)

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

- smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim sadržajima: izložbene galerije, sale za predavanja i filmske projekcije, otvorene scene, ugostiteljski sadržaji (restorani, konobe, kafei), internet kafei, butici, prodavnice specijalizovane i mešovite robe, velnes centar, teretana, sauna, bazen, manji sportski tereni, sportske igre i igraonice;
- turističko-ugostiteljski sadržaji sa smeštajnim kapacitetima: restorani, konobe, kafei, internet kafei, apartmanski smeštaj; hotelski smeštaj (b26b)

BLOK 24	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	24	17483.3	8886.63	50.83	49.17
NETO površine		15461.78	8886.63	57.47	42.53

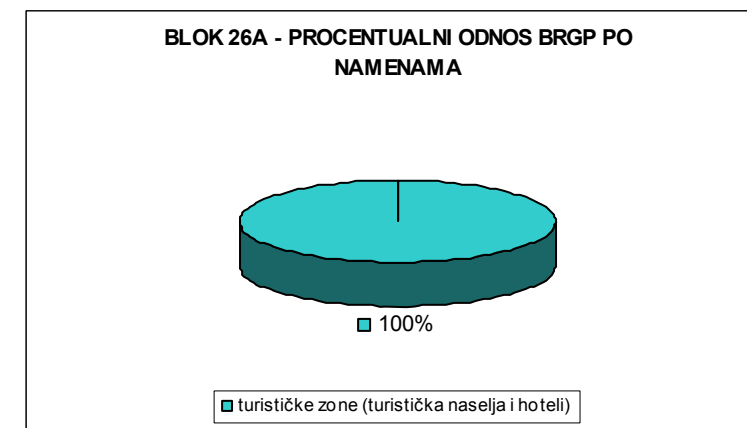
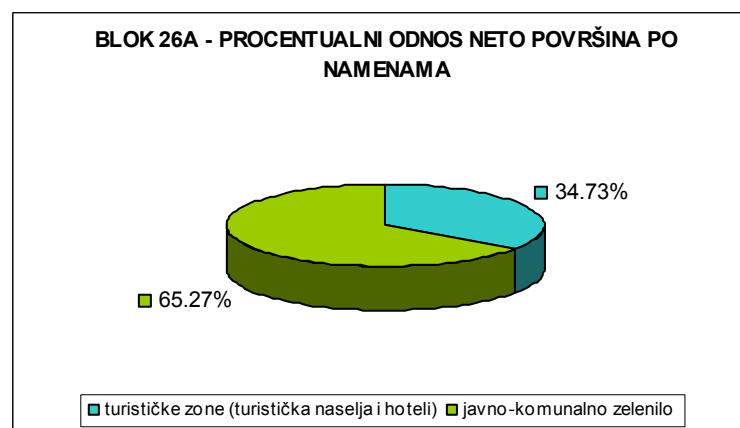
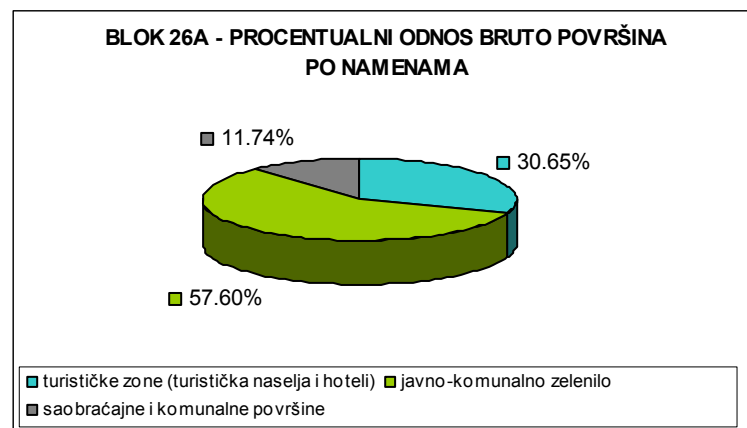
BLOK 24	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	24	17483.3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9587	54.83	0.00	0.00	0.00	0.00	5875.22	33.60	2021.08	11.57
NETO površine		15461.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9587	62.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5875.22	38.00	0.00	0.00
BRGP	24	70077.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	70077.56	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





<b>BLOK 26</b>	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
<b>BRUTO površina</b>	<b>26A</b>	17358.3	8871.20	51.11	48.89
<b>NETO površina</b>		15319.88	8871.20	57.91	42.09

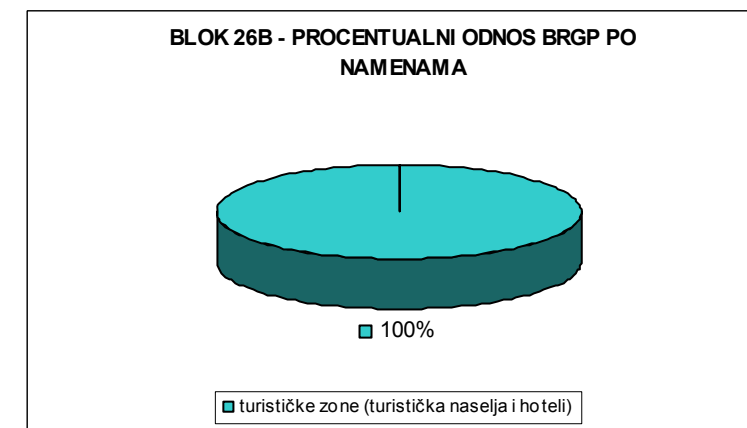
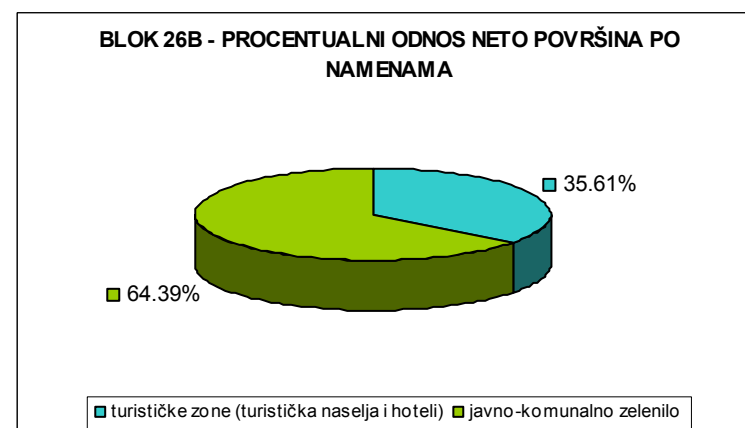
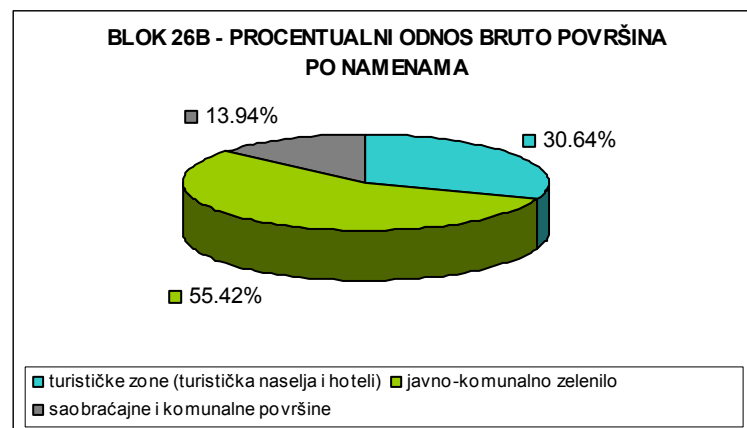
<b>BLOK 26</b>	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>BRUTO površina</b>	<b>26A</b>	17358.3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5320.8	30.65	0.00	0.00	0.00	0.00	9999.13	57.60	2038.40	11.74
<b>NETO površina</b>		15319.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5320.8	34.73	0.00	0.00	0.00	0.00	9999.13	65.27	0.00	0.00
<b>BRGP</b>	<b>26A</b>	67976.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	67976.45	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





<b>BLOK 26</b>	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
<b>BRUTO površina</b>	<b>26B</b>	12770.2	6520.08	51.06	48.94
<b>NETO površina</b>		10989.6	6520.08	59.33	40.67

<b>BLOK 26</b>	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>BRUTO površina</b>	<b>26B</b>	12770.2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3912.96	30.64	0.00	0.00	0.00	0.00	7076.64	55.42	1780.61	13.94
<b>NETO površina</b>		10989.6	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3912.96	35.61	0.00	0.00	0.00	0.00	7076.64	64.39	0.00	0.00
<b>BRGP</b>	<b>26B</b>	39802.3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	39802.3	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

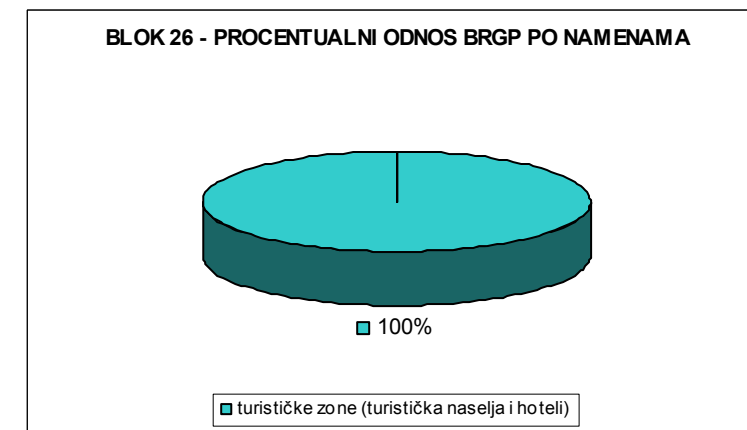
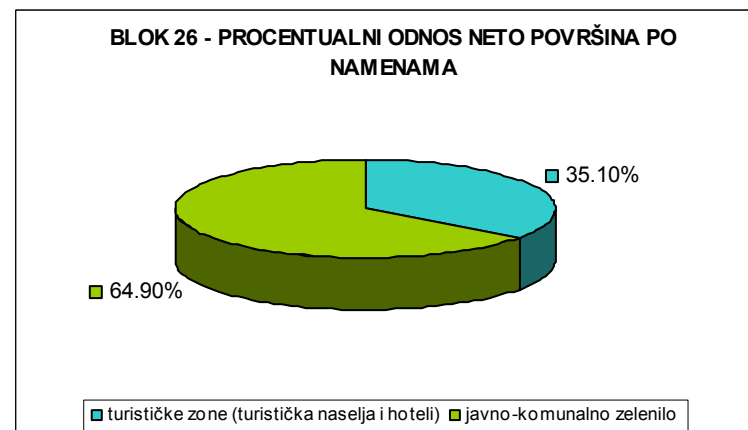
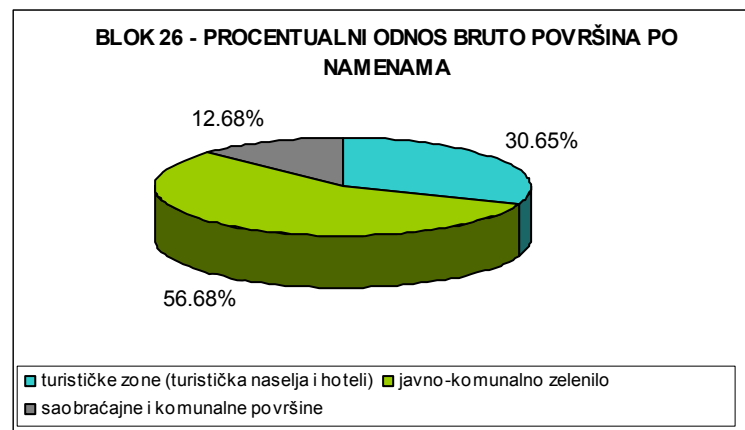






<b>BLOK 26</b>	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
<b>BRUTO površina</b>	<b>26</b>	30128.49	15391.28	51.09	48.91
<b>NETO površina</b>		26309.48	15391.28	58.50	41.50

<b>BLOK 26</b>	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>BRUTO površina</b>	<b>26</b>	30128.5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9233.7	30.65	0.00	0.00	0.00	0.00	17075.77	56.68	3819.01	12.68
<b>NETO površina</b>		26309.5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9233.7	35.10	0.00	0.00	0.00	0.00	17075.77	64.90	0.00	0.00
<b>BRGP</b>	<b>26</b>	107778.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	107778.77	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





### Kvart 10 (B27, B28, B29)

Prostor posmatrane podceline obuhvata kompaktnu zonu hotelskih kompleksa, oivičen ulicama – Jadranski put, Trg slobode, delom novoplanirane podužne saobraćajnice, i Slovenska obala i potokom Grđevica.

#### Planirana osnovna namena prostora:

- turističko-hotelski kompleks
- uređene parkovske površine (duž ulice Jadranski put i potok Grđevica)
- komunalne površine i objekti – benzinska stanica

#### Kao dopunska namena prostora predviđaju se :

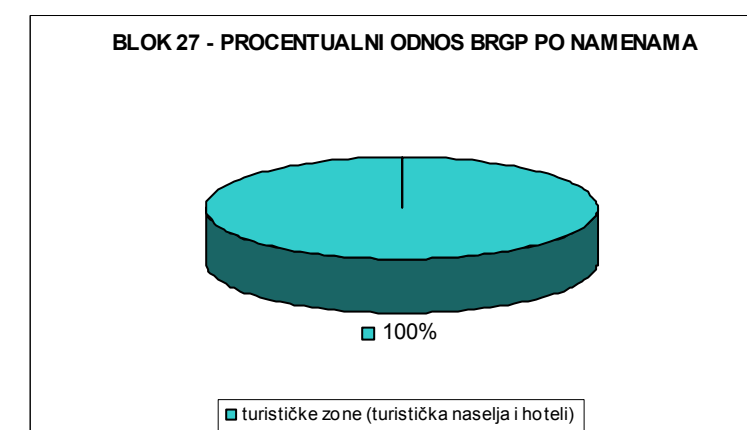
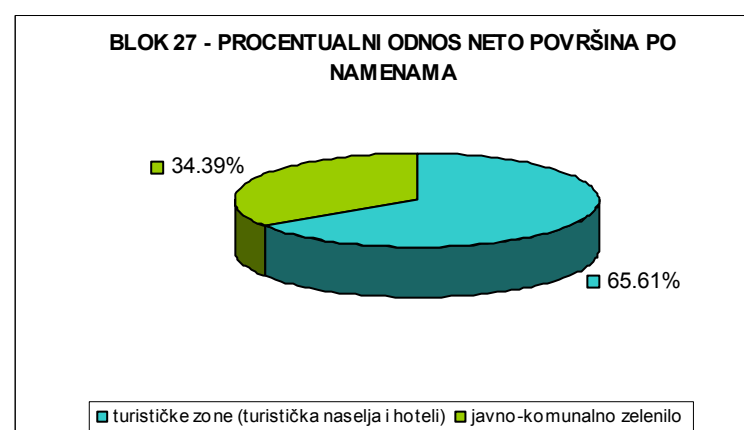
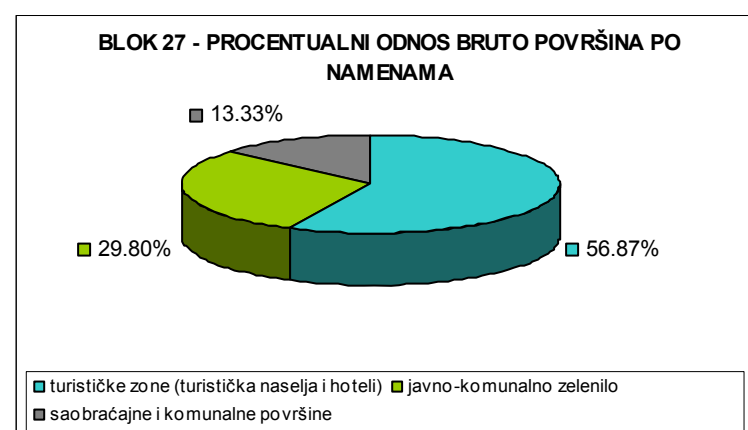
- komercijalno-poslovne delatnosti (deo b28 uz Jadranski put)
- hotelski kompleksi

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

- smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim sadržajima: izložbene galerije, sale za predavanja i filmske projekcije, otvorene scene, ugostiteljski sadržaji (restorani, konobe, kafei), internet kafei, butici, prodavnice specijalizovane i mešovite robe, velnes centar, teretana, sauna, bazen; u delu b29 planirani data je mogućnost izgradnje manjih sportskih terena.
- turističko-ugostiteljski sadržaji sa smeštajnim kapacitetima: restorani, konobe, kafei, internet kafei, apartmanski smeštaj; hotelski smeštaj
- uređeni otvoreni prostori: trгови, skverovi, pjaceta, otvorena scena

BLOK 27	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površina	27	23966.61	12461.20	56.85	43.15
NETO površina		20772.65	12461.20	60.00	40.00

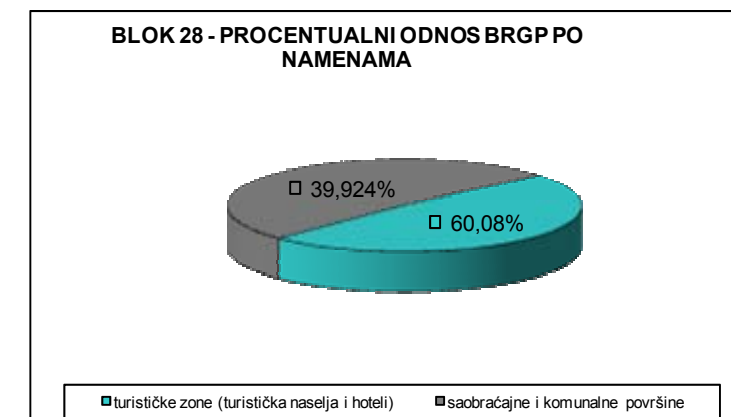
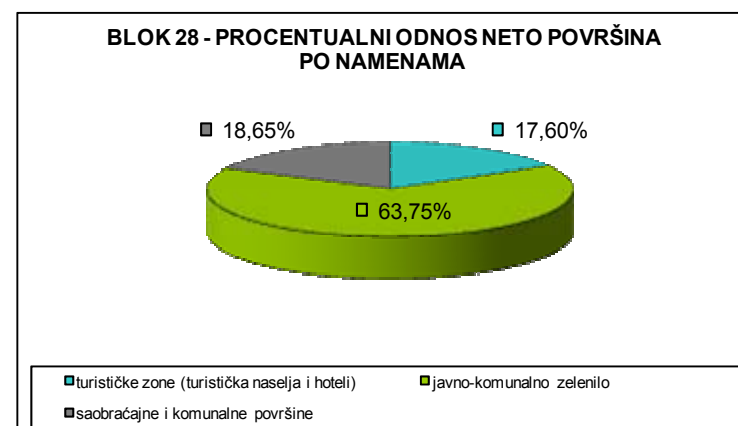
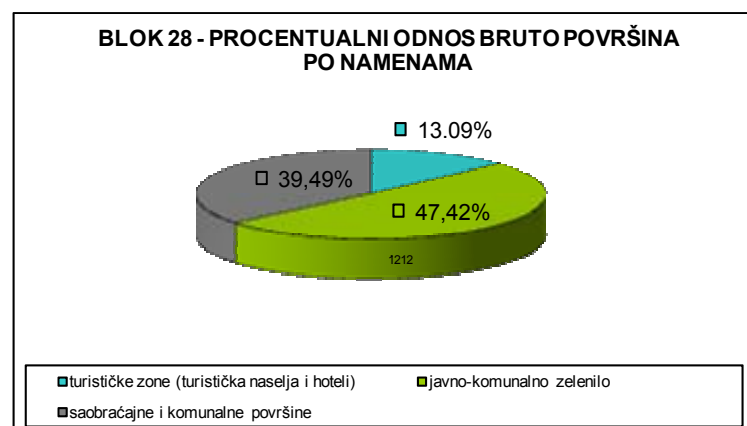
BLOK 27	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površina	27	23966.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13629.9	56.87	0.00	0.00	0.00	0.00	7142.77	29.80	3193.96	13.33
NETO površina		20772.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13629.9	65.61	0.00	0.00	0.00	0.00	7142.77	34.39	0.00	0.00
BRGP	27	60847.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	60847.82	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





<b>BLOK 28</b>	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
<b>BRUTO površina</b>	28	11752.59	4489.40	38.20	61.80
<b>NETO površina</b>		8741.23	4489.40	51.36	48.64

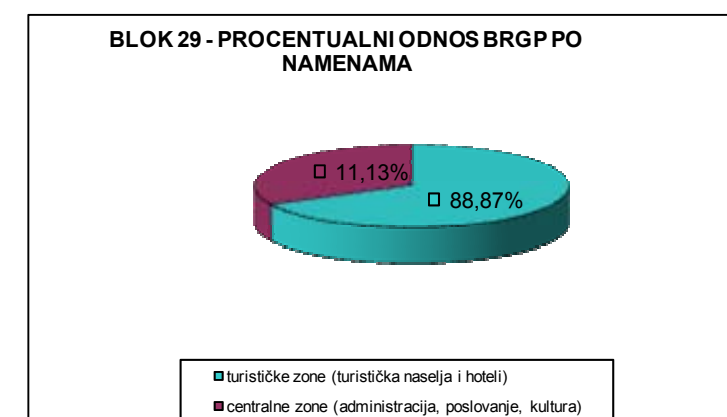
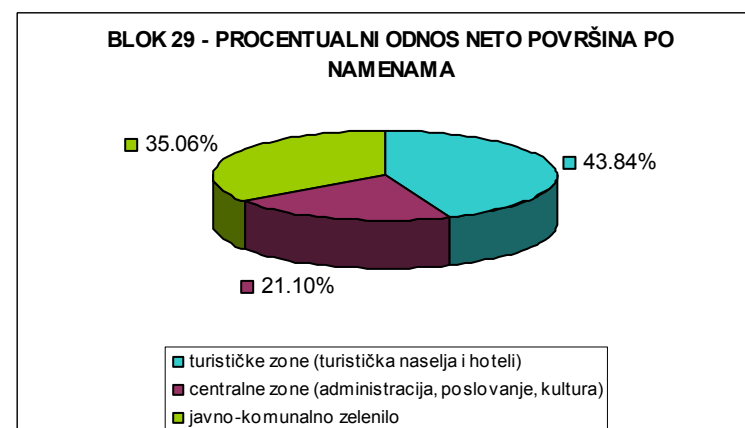
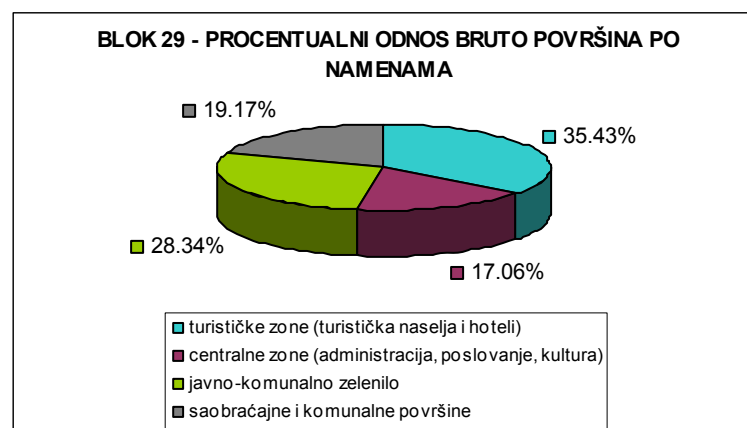
<b>BLOK 28</b>	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>BRUTO površina</b>	28	11752.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1538.63	13.09	0.00	0.00	0.00	0.00	5572.96	47.42	4641.00	39.49
<b>NETO površina</b>		8741.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1538.63	17.60	0.00	0.00	0.00	0.00	5572.96	63.75	1629.64	18.65
<b>BRGP</b>	28	28576.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17169.49	60.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11407.41	39.92





<b>BLOK 29</b>	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
<b>BRUTO površine</b>	<b>29</b>	14351.22	6675.40	46.51	53.49
<b>NETO površine</b>		11599.44	6675.40	57.55	42.45

<b>BLOK 29</b>	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>BRUTO površine</b>	<b>29</b>	14351.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5084.78	35.43	2448.03	17.06	0.00	0.00	4066.63	28.34	2751.78	19.17
<b>NETO površine</b>		11599.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5084.78	43.84	2448.03	21.10	0.00	0.00	4066.63	35.06	0.00	0.00
<b>BRGP</b>	<b>29</b>	23311.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20716.14	88.87	2595.28	11.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





### Kvart 11 (B30, B31, B32, B33, B34, B35, B37, B38)

Prostor posmatrane podceline obuhvata kompaktnu zonu hotelskih kompleksa, ovičen ulicama – Jadranski put, Slovenskom obalom, ulicom koja povezuje magistralu i Slovensku obalu sa istočne strane i potokom Grđevica. Planom se predviđa podizanje kapaciteta smeštaja postojećih i izgradnju novih hotelskih kompleksa. Za prostor posmatrane podceline predviđena je izrada Urbanističkog projekta.

#### Planirana osnovna namena prostora:

- turistička naselja i hoteli
- uređene parkovske površine (duž potoka Grđevica) – b30, 31, 32
- površine za školstvo, zdravstvo, kulturu i sport (specijalizovane škole, zdravstvo, sport i rekreacija) – b32

#### Kao dopunska namena prostora predviđaju se:

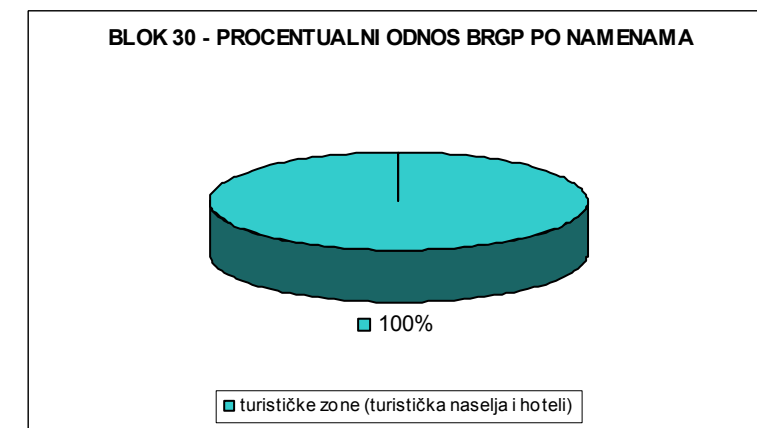
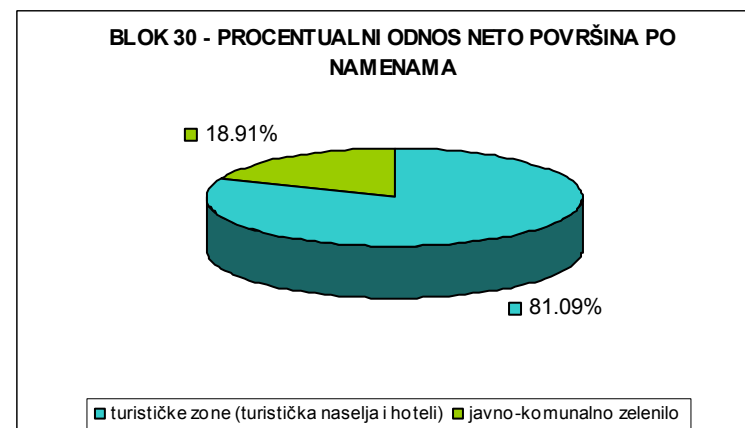
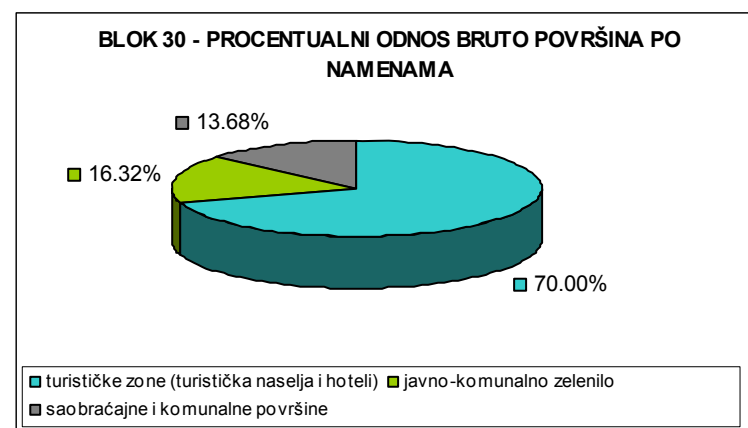
- o hotelski kompleksi

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

- o smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim sadržajima: izložbene galerije, sale za predavanja i filmske projekcije, otvorene scene, ugostiteljski sadržaji (restorani, konobe, kafei), internet kafei, butici, prodavnice specijalizovane i mešovite robe, velnes centar, teretana, sauna, bazen; u delu zone uz Slovensku obalu i Jadranski put (blokovi 32, 33, 38) naglašena je mogućnost izgradnje manjih sportskih terena i drugih zabavno-rekreativnih sadržaja.
- o turističko-ugostiteljski sadržaji sa smeštajnim kapacitetima: restorani, konobe, kafei, internet kafei, apartmanski smeštaj; hotelski smeštaj
- o uređeni otvoreni prostori: trgovi, skverovi, pjaceta, otvorena scena

BLOK 30	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	30	28297.21	14655.84	51.79	48.21
NETO površine		24426.41	14655.84	60.00	40.00

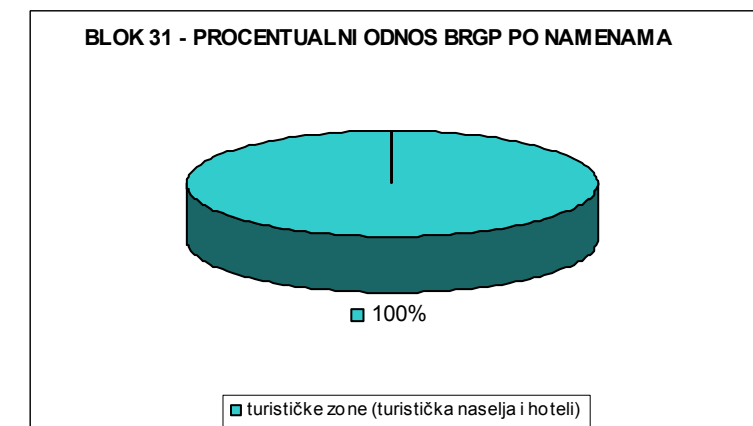
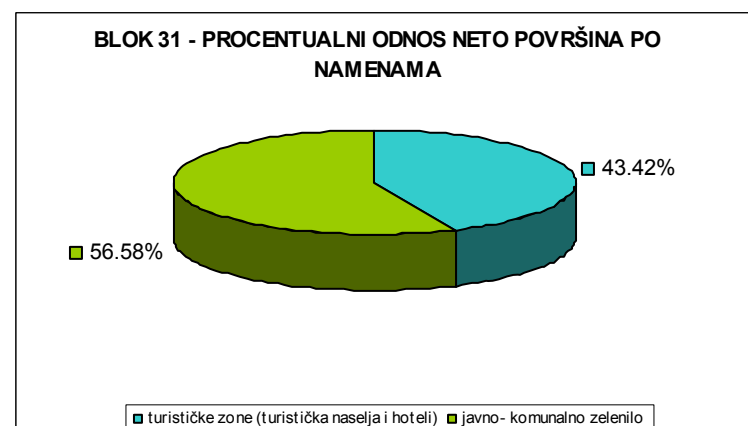
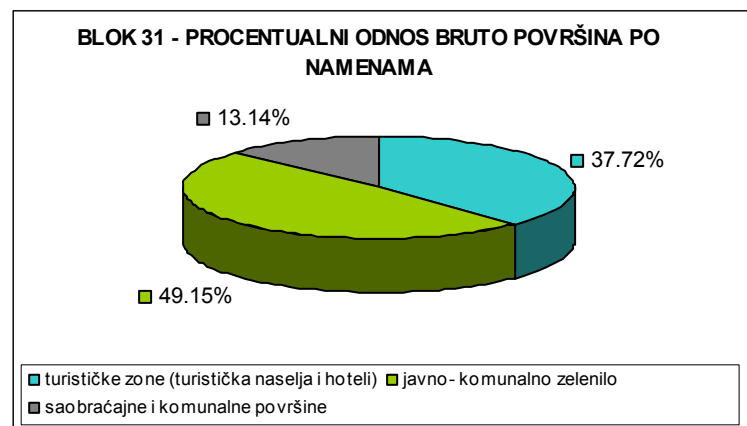
BLOK 30	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	30	28297.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19808.3	70.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4618.11	16.32	3870.80	13.68
NETO površine		24426.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19808.3	81.09	0.00	0.00	0.00	0.00	4618.11	18.91	0.00	0.00
BRGP	30	59109.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	59109.14	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





<b>BLOK 31</b>	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
<b>BRUTO površina</b>	<b>31</b>	17504.25	9122.63	52.12	47.88
<b>NETO površina</b>		15204.39	9122.63	60.00	40.00

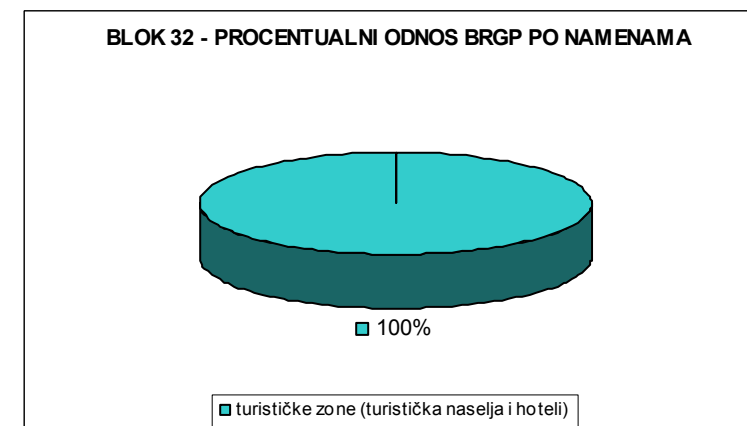
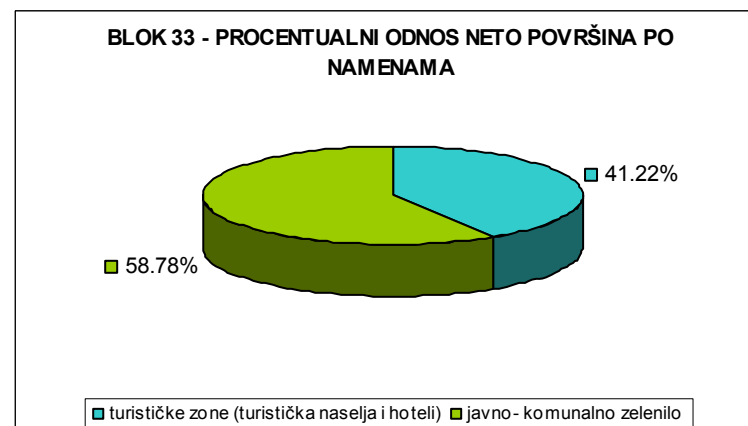
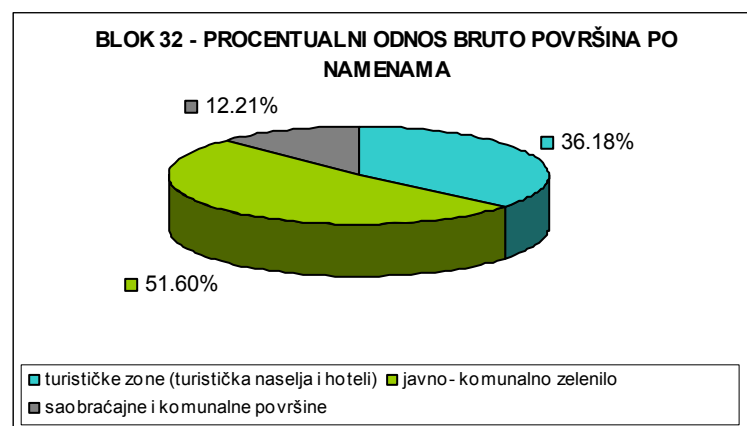
<b>BLOK 31</b>	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>BRUTO površina</b>	<b>31</b>	17504.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6601.8	37.72	0.00	0.00	0.00	0.00	8602.60	49.15	2299.86	13.14
<b>NETO površina</b>		15204.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6601.8	43.42	0.00	0.00	0.00	0.00	8602.60	56.58	0.00	0.00
<b>BRGP</b>	<b>31</b>	35661.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	35661.15	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





<b>BLOK 32</b>	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
<b>BRUTO površine</b>	<b>32</b>	15798.90	8317.90	52.65	47.35
<b>NETO površine</b>		13873.28	8317.90	60.00	40.00

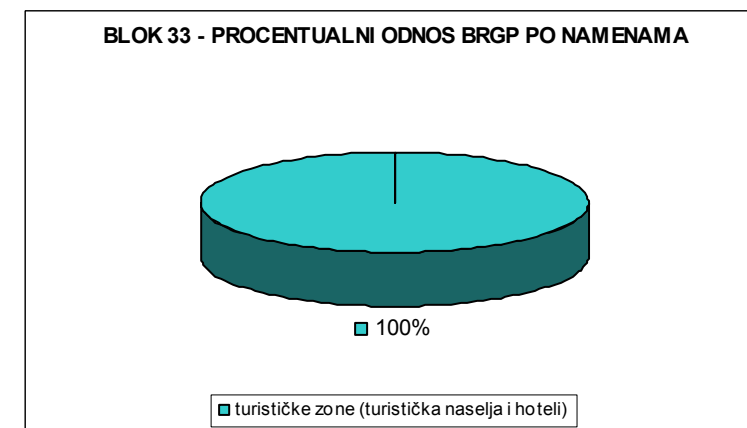
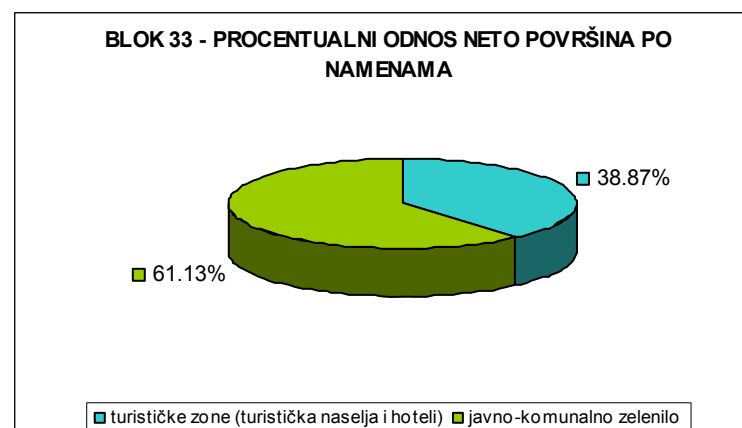
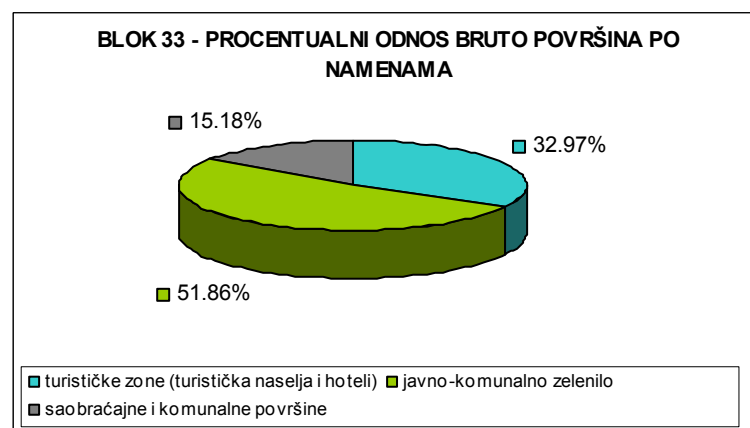
<b>BLOK 32</b>	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>BRUTO površine</b>	<b>32</b>	15798.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5716.63	36.18	0.00	0.00	0.00	0.00	8152.57	51.60	1929.70	12.21
<b>NETO površine</b>		13873.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5716.63	41.22	0.00	0.00	0.00	0.00	8152.57	58.78	0.00	0.00
<b>BRGP</b>	<b>32</b>	52473.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	52473.30	100.00	0.0	0.00	0.0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





<b>BLOK 33</b>	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
<b>BRUTO površine</b>	<b>33</b>	10637.23	5413.70	50.89	49.11
<b>NETO površine</b>		9022.84	5413.70	60.00	40.00

<b>BLOK 33</b>	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>BRUTO površine</b>	<b>33</b>	10637.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3506.80	32.97	0.00	0.00	0.00	0.00	5516.04	51.86	1614.39	15.18
<b>NETO površine</b>		9022.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3506.80	38.87	0.00	0.00	0.00	0.00	5516.04	61.13	0.00	0.00
<b>BRGP</b>	<b>33</b>	37958.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	37958.40	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

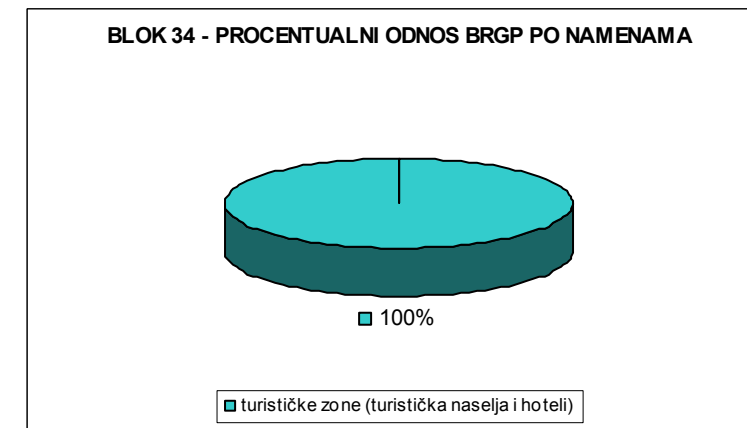
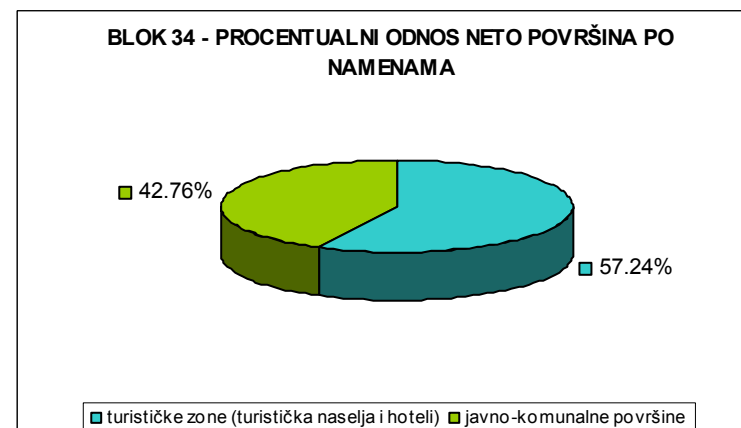
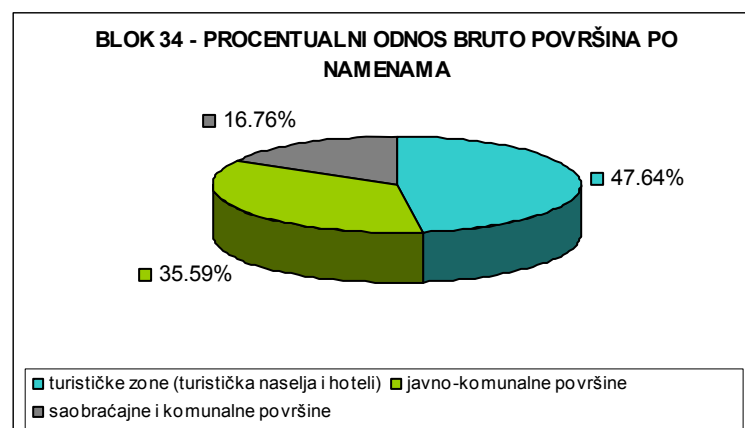






<b>BLOK 34</b>	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
<b>BRUTO površina</b>	<b>34</b>	8094.17	4041.85	49.94	50.06
<b>NETO površina</b>		6736.41	4041.85	59.99	40.01

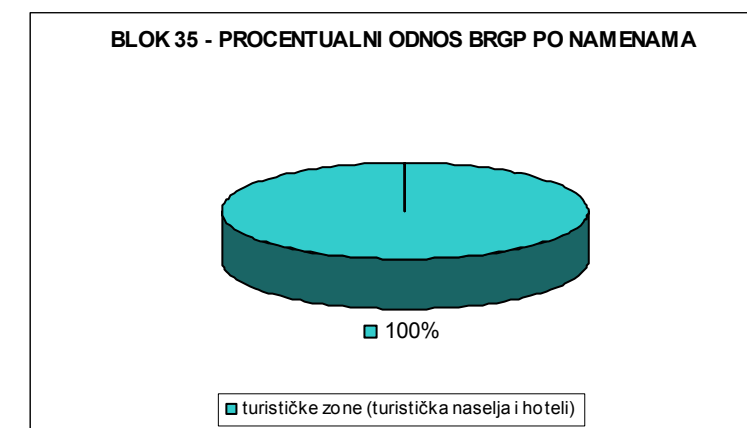
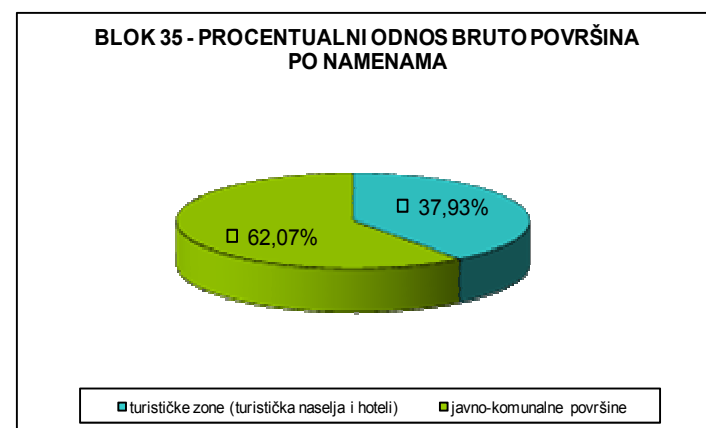
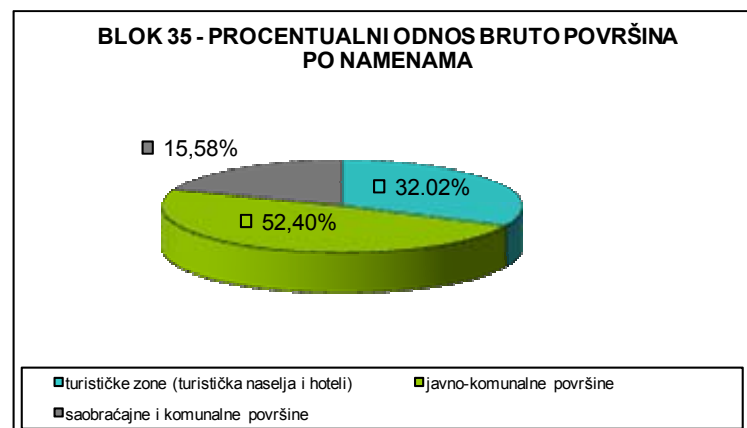
<b>BLOK 34</b>	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalne površine		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>BRUTO površina</b>	<b>34</b>	8094.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3856.23	47.64	0.00	0.00	0.00	0.00	2881.09	35.59	1356.85	16.76
<b>NETO površina</b>		6736.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3856.23	57.24	0.00	0.00	0.00	0.00	2881.09	42.76	0.00	0.00
<b>BRGP</b>	<b>34</b>	18024.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18024.37	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





<b>BLOK 35</b>	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
<b>BRUTO površina</b>	<b>35</b>	5842.53	2818.88	48.25	51.75
<b>NETO površina</b>		4932.00	2818.88	59.93	40.07

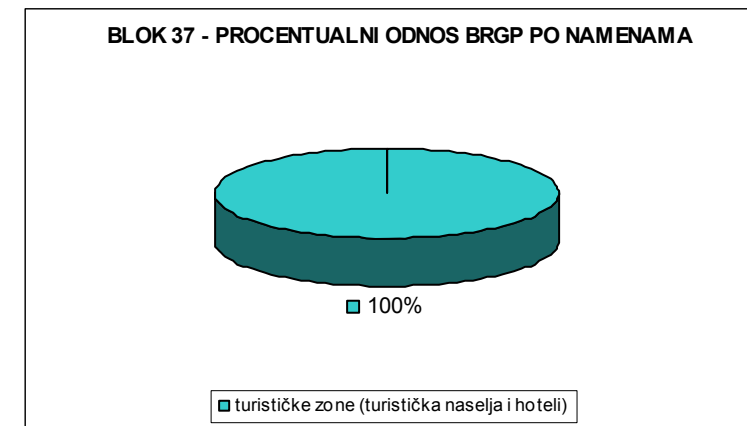
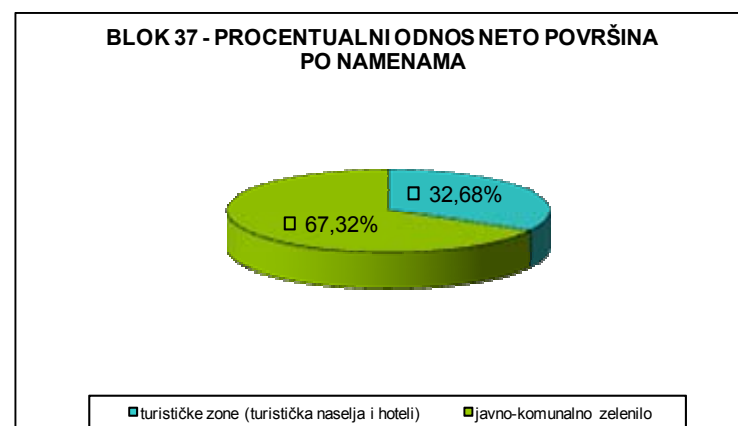
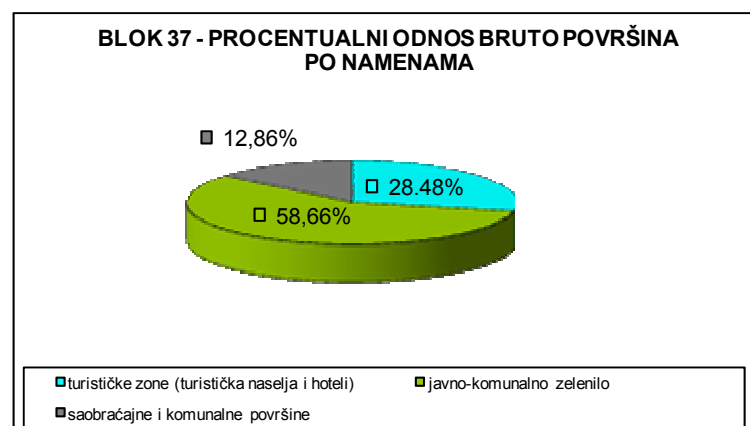
<b>BLOK 35</b>	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalne površine		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>BRUTO površina</b>	<b>35</b>	5842.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1870.70	32.02	0.00	0.00	0.00	0.00	3061.30	52.40	910.53	15.58
<b>NETO površina</b>		4932.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1870.70	37.93	0.00	0.00	0.00	0.00	3061.30	62.07	0.00	0.00
<b>BRGP</b>	<b>35</b>	11590.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11590.20	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





<b>BLOK 37</b>	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
<b>BRUTO površina</b>	<b>37</b>	15797.39	8147.84	51.58	48.42
<b>NETO površina</b>		13766.90	8147.84	59.18	40.82

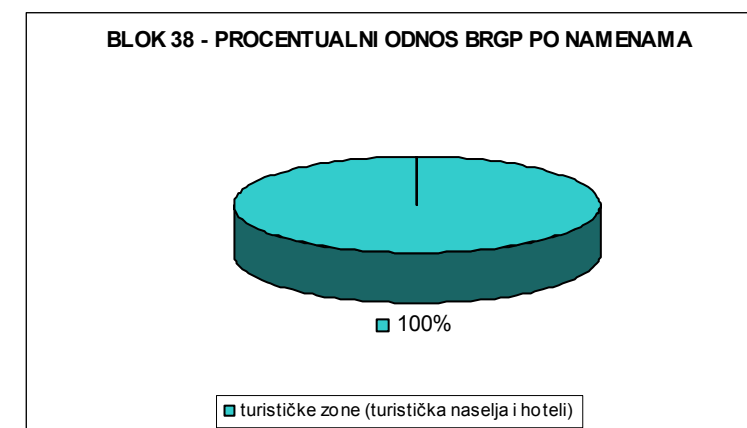
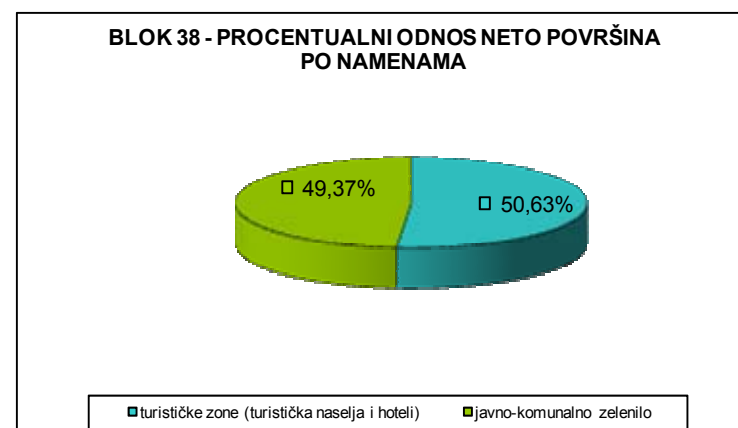
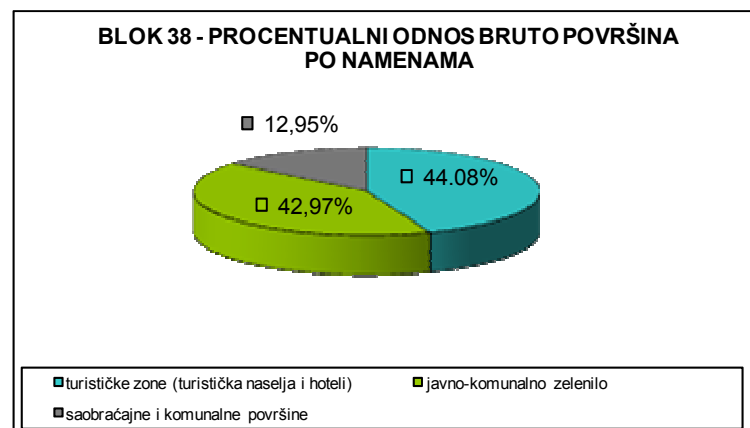
<b>BLOK 37</b>	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>BRUTO površina</b>	<b>37</b>	15797.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4499.4	28.48	0.00	0.00	0.00	0.00	9267.47	58.66	2030.52	12.86
<b>NETO površina</b>		13766.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4499.4	32.68	0.00	0.00	0.00	0.00	9267.47	67.32	0.00	0.00
<b>BRGP</b>	<b>37</b>	47150.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47150.65	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





<b>BLOK 38</b>	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
<b>BRUTO površina</b>	<b>38</b>	20949.52	10880.69	51.94	48.06
<b>NETO površina</b>		18236.11	10880.69	60.00	40.00

<b>BLOK 38</b>	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>BRUTO površina</b>	<b>38</b>	20949.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9234	44.08	0.00	0.00	0.00	0.00	9002.51	42.97	2713.41	12.95
<b>NETO površina</b>		18236.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9234	50.63	0.00	0.00	0.00	0.00	9002.51	49.37	0.00	0.00
<b>BRGP</b>	<b>38</b>	60932.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	60932.79	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





### Kvart 12 (B39, B40)

Kvart obuhvata postojeću sportsko-rekreativnu zonu (fudbalski tereni), u rubnom istočnom delu planskog područja. Pozicija ovog bloka je uz glavnu pešačku promenadu i tranzitni magistralni pravac – Jadranski put.

#### Planirana osnovna namena prostora:

- turistička naselja i hoteli

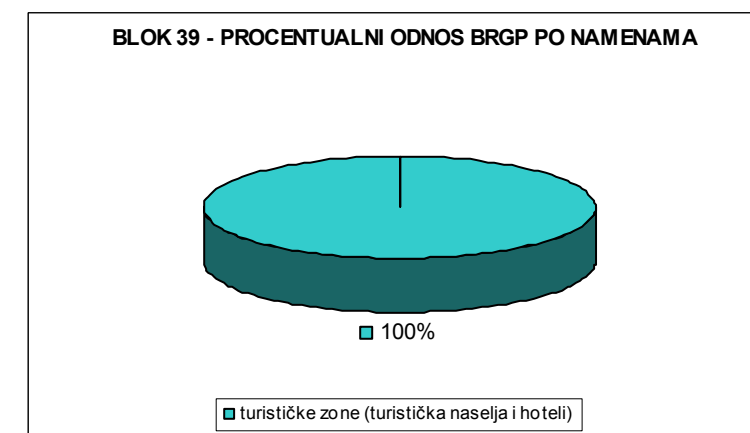
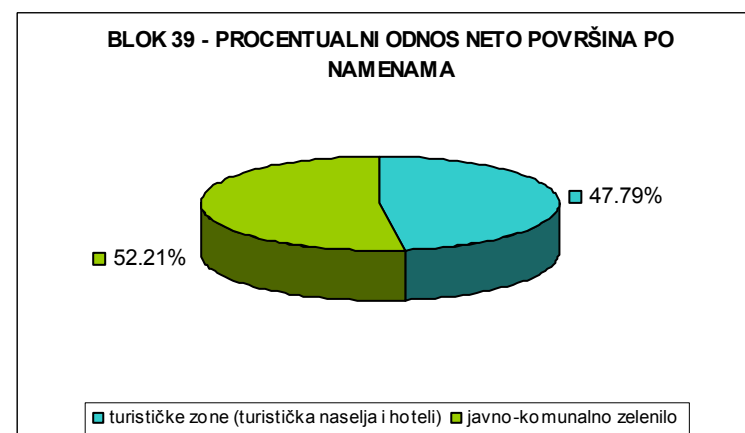
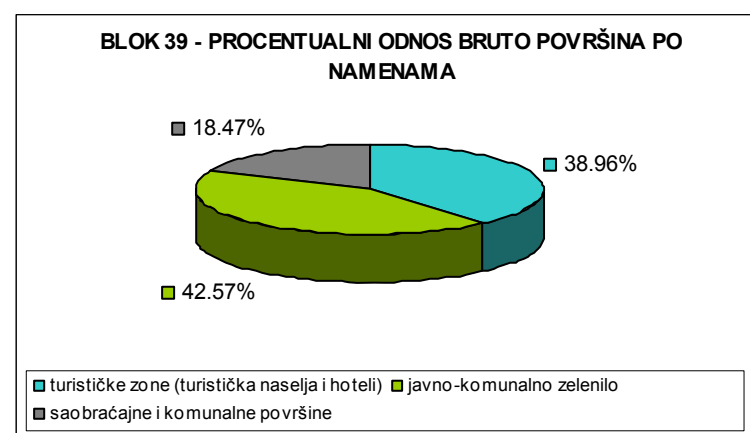
Kao dopunska namena prostora predviđaju se hotelski kompleksi, sa naglašenim razvojem sportsko-rekreativnih sadržaja.

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

- o velnes centar, teretana, sauna, bazen, sportski tereni, sportske igre i igraonice
- o turističko-ugostiteljski sadržaji sa smeštajnim kapacitetima: restorani, konobe, kafei, internet kafei, apartmanski smeštaj; hotelski smeštaj

BLOK 39	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površina	39	20548.95	10052.50	48.92	51.08
NETO površina		16754.18	10052.50	60.00	40.00

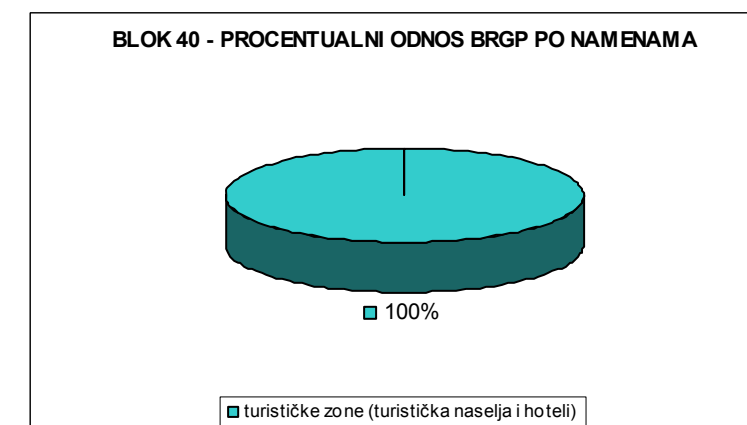
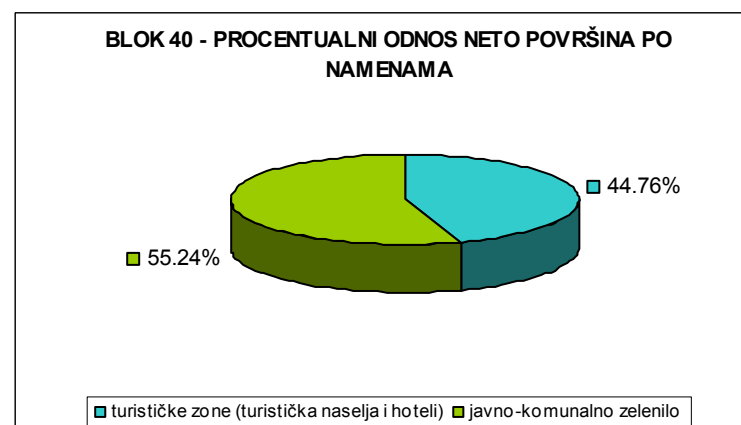
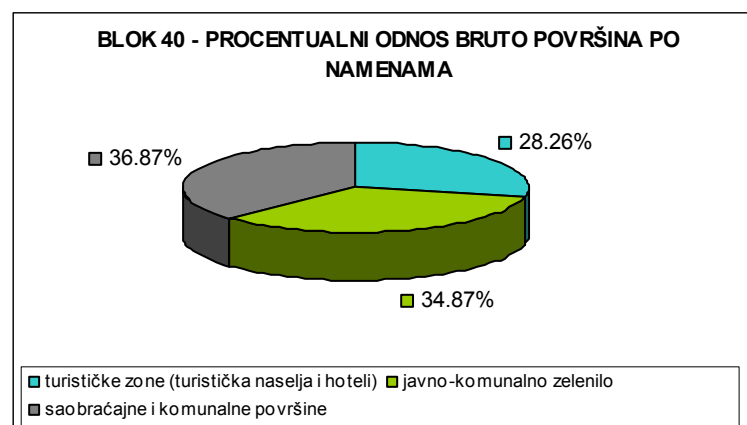
BLOK 39	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površina	39	20548.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8006.8	38.96	0.00	0.00	0.00	0.00	8747.36	42.57	3794.77	18.47
NETO površina		16754.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8006.8	47.79	0.00	0.00	0.00	0.00	8747.36	52.21	0.00	0.00
BRGP	39	75393.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	75393.81	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





<b>BLOK 40</b>	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
<b>BRUTO površina</b>	<b>40</b>	4406.70	1245.22	28.26	71.74
<b>NETO površina</b>		2781.82	1245.22	44.76	55.24

<b>BLOK 40</b>	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>BRUTO površina</b>	<b>40</b>	4406.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1245.21	28.26	0.00	0.00	0.00	0.00	1536.61	34.87	1624.88	36.87
<b>NETO površina</b>		2781.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1245.21	44.76	0.00	0.00	0.00	0.00	1536.61	55.24	0.00	0.00
<b>BRGP</b>	<b>40</b>	12518.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12518.19	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

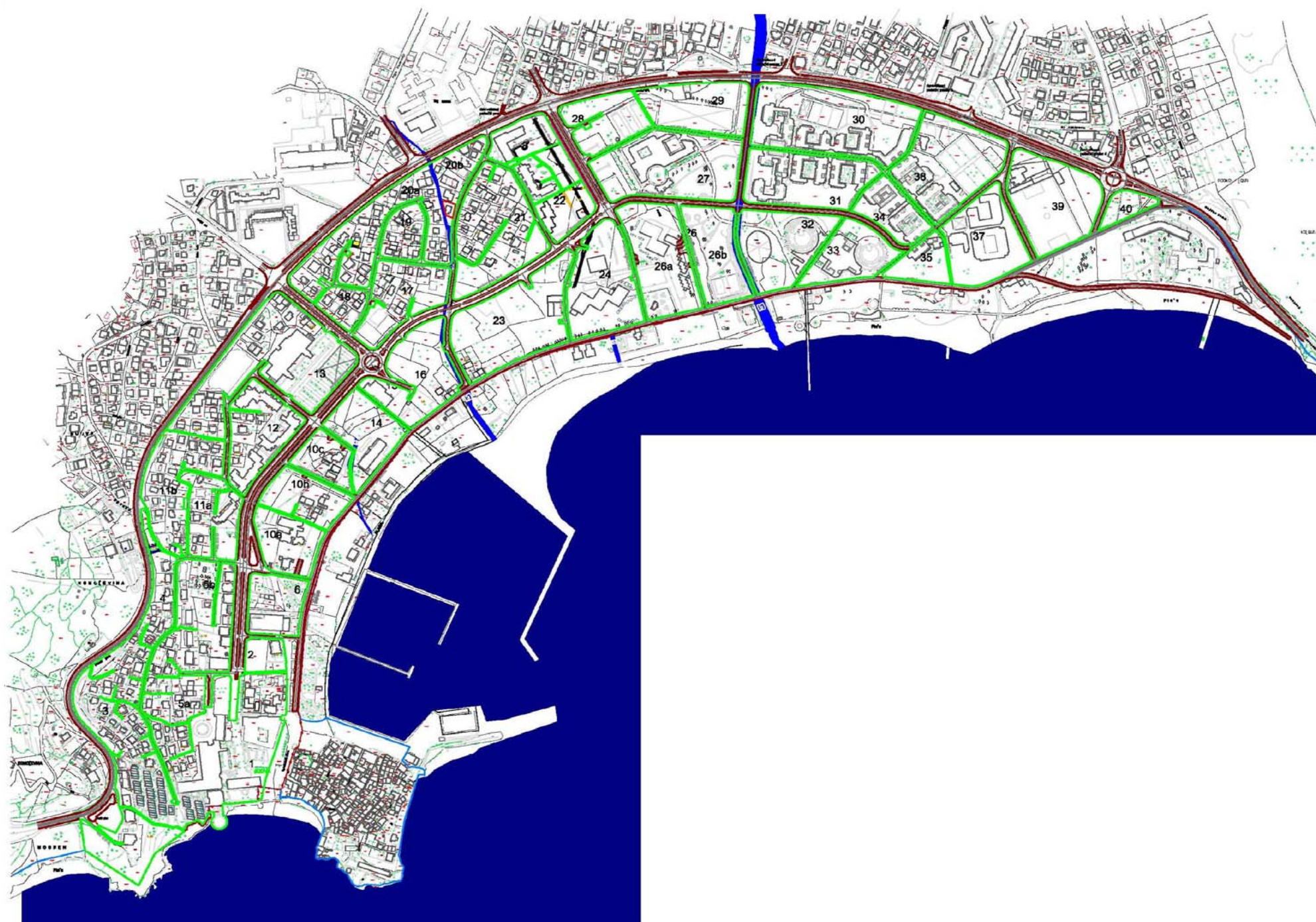




### 2.3. Regulaciono i nivelaciono rešenje – sa parcelacijom i pokazateljima po blokovima

U skladu sa osnovnim opredeljenjima za formiranje planskog koncepta po kome se Budva afirmiše kao ekskluzivni turistički centar, prepoznatljiv na globalnom nivou, neophodno je podići nivo njegove atraktivnosti i prepoznatljivosti (brenda), što u savremenim uslovima istovremeno znači da gradski prostor treba da bude moderan, zabavan, provokativan, protočan. Da bi jedan gradski prostor dobio ove atribute, 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 gradskog tkiva, dobru protočnost prostora, formiranje prepoznatljivih mikroambijenata, uvodnih partija-kapija u delove područja, sa jedne strane, dok je sa druge, planiranim nivelacionim parametrima omogućeno, kako uklapanje u postojeće fizičke obrasce građenja, tako i formiranje novih akcentnih motiva i repera. Novi gradski atrakteri - oblikovanjem i arhitektonskim jezikom afirmišu se kao nove simbole Budve, čime je omogućeno oslobađanje partera, koji, u skladu sa afirmisanjem ekskluzivnosti prostora, zahteva visok nivo uređenja i oblikovanja otvorenih prostora.



*Kodifikacija blokova i parcela*



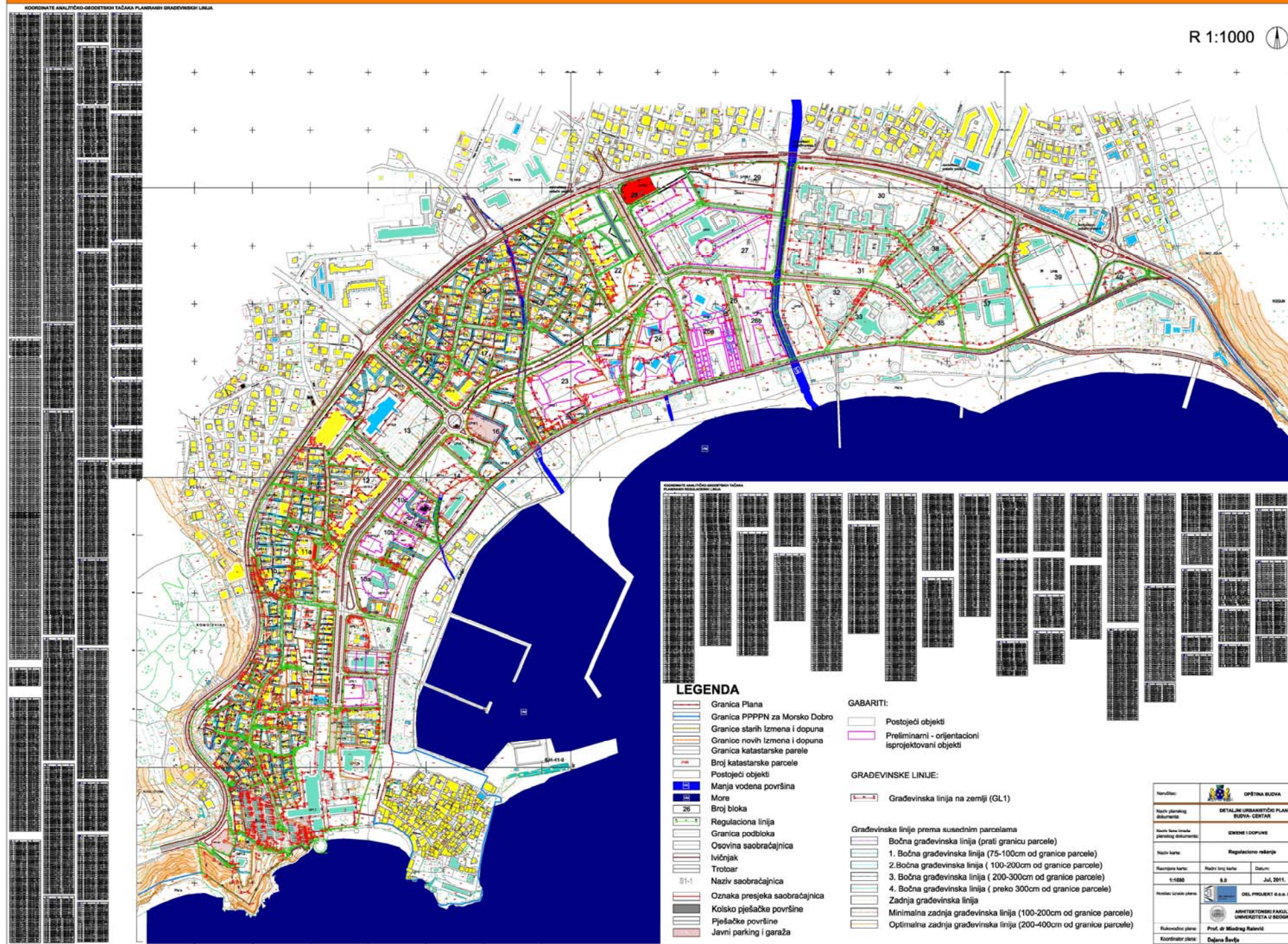
## REGULACIONO REŠENJE



R 1:1000

BUDVA – centar

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN



Karta – regulaciono rešenje

### Regulacioni uslovi definisani su:

1. spoljnom gradevinskom linijom na nivou urbanističkog bloka, koja je obavezujuća i preko koje se ne može graditi.

2. unutrašnja regulacija definisana je sa više linija građenja koje definišu uslove građenja u okviru parcela;

•Gradevinska 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 higijensih 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 gradevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele i bloka definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele.

3. Regulacija objekta oblika „kule“ je, u odnosu na zone građenja, definisana kroz poziciju i „okvirnu veličinu“, što znači:

- da je položaj kule planski definisan i da ga je moguće prilagođavati konkretnim programskim zadacima;
- da je planski definisana zona kule po svojoj veličini data kao preporuka i da se ona može prilagođavati konkretnim programima;
- da je forma – oblik kule stvar budućeg oblikovanja, a sve u skladu sa zahtevima funkcije koja se u njoj bude smeštala.

4. Otvorene 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 uračunavaju se obavezno prethodna tri slučaja (nad zemljom, iznad podruma i iznad suterena) dok se ostala dva slučaja mogu uračunati ako se za to dobije saglasnost od relevantnih institucija o zaštiti životne sredine na državnom i opštinskom nivou.

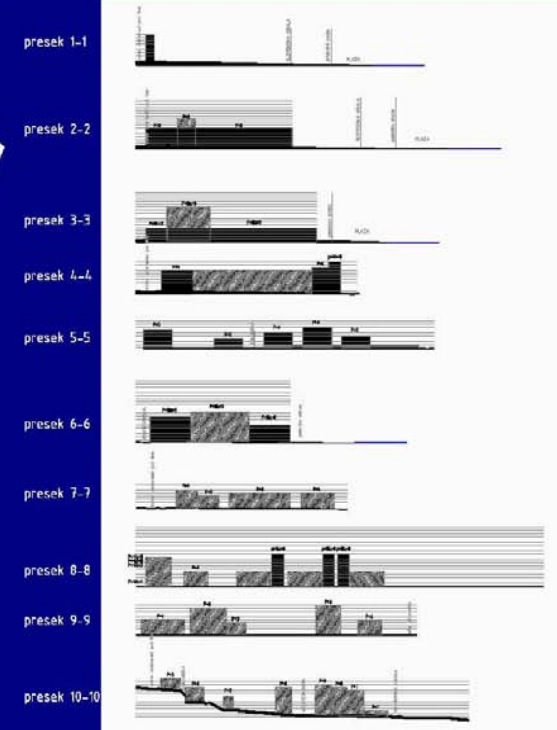
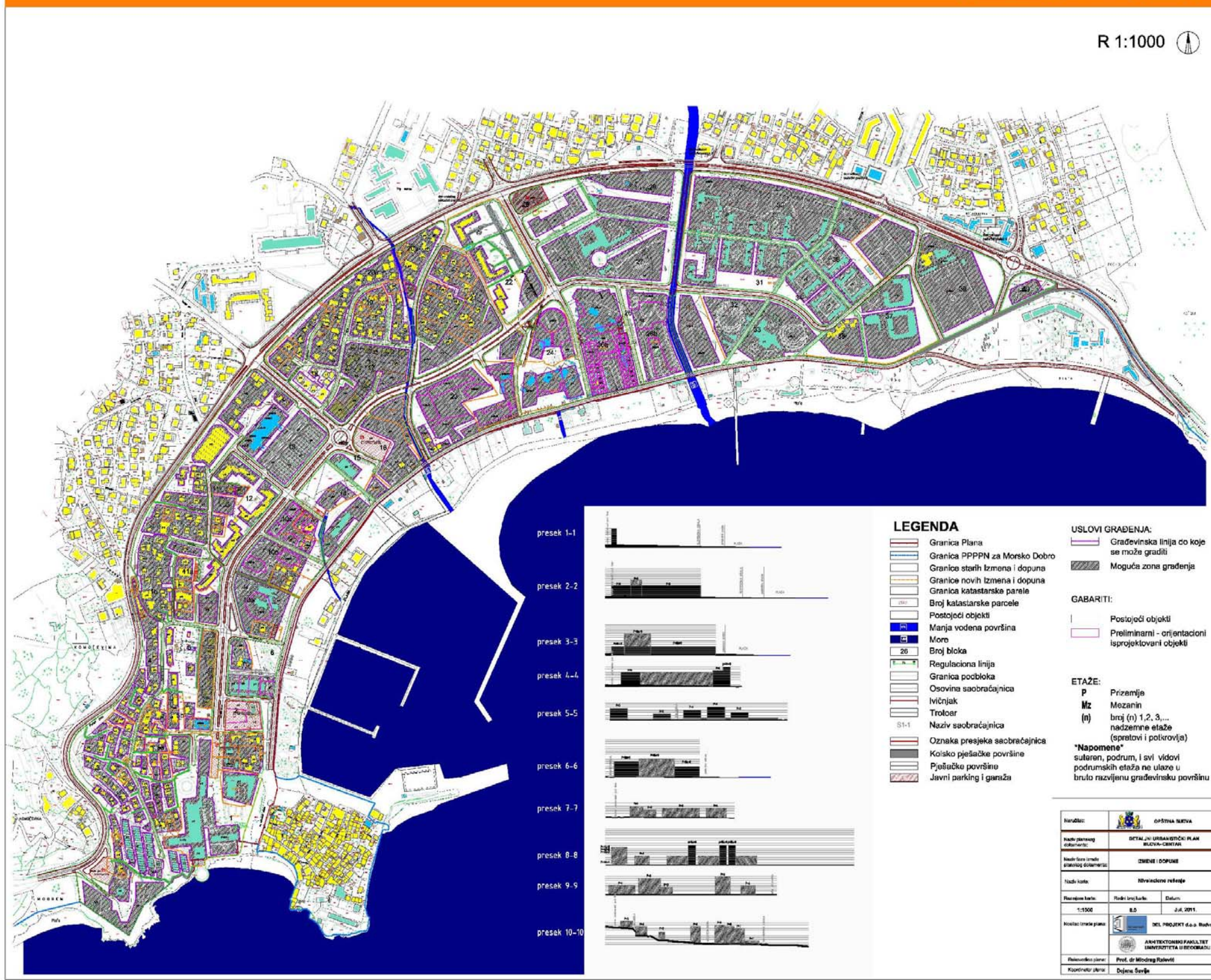




# NIVELACIONO REŠENJE



R 1:1000



### LEGENDA

- Granica Plana
- Granica PPPPN za Morsko Dobro
- Granice starih izmena i dopuna
- Granice novih izmena i dopuna
- Granica katastarske parcele
- Broj katastarske parcele
- Postojeći objekti
- Manja vodena površina
- Mora
- Broj bloka
- Regulaciona linija
- Granica podbloka
- Osovina saobraćajnica
- Ivičnjak
- Trotoar
- Naziv saobraćajnica
- Oznaka presejeka saobraćajnica
- Koisko pješačke površine
- Pješačke površine
- Javni parking i garaža

- USLOVI GRAĐENJA:**
- Građevinska linija do koje se može graditi
  - Moguća zona građenja

- GABARITI:**
- Postojeći objekti
  - Preliminarni - orijentacioni isprojektovani objekti

- ETAŽE:**
- P Prizemlje
  - Mz Mezanin
  - (n) broj (n) 1, 2, 3, ... nadzemne etaže (spratovi i potkrovlja)

**\*Napomene\***  
 suterren, podrum, i svi vidovi podrumskih etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu

Naziv:	OPŠTINA BUDVA
Naziv planera:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
Naziv objekta:	BUDVA-CENTAR
Naziv vrste izmjene:	IZMENE I DOPUNE
Naziv vrste projekta:	Nivelaciono rešenje
Skala:	1:1000
Broj lista:	8.5
Datum:	JUL 2015.
Projektant:	DEL PROJEKT d.o.o. Budva
Arhitektonsko biro:	ARHITEKTONSKO BIRAOŠTVO UNIVERZITETA I BEOGRADA
Projektant:	Prof. dr. Miroslav Radošević
Koordinator:	Dejana Šarić

BUDVA - centar

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

Nivelacioni uslovi su definisani kroz sledeće parametre:

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

Karta – nivelaciono rešenje

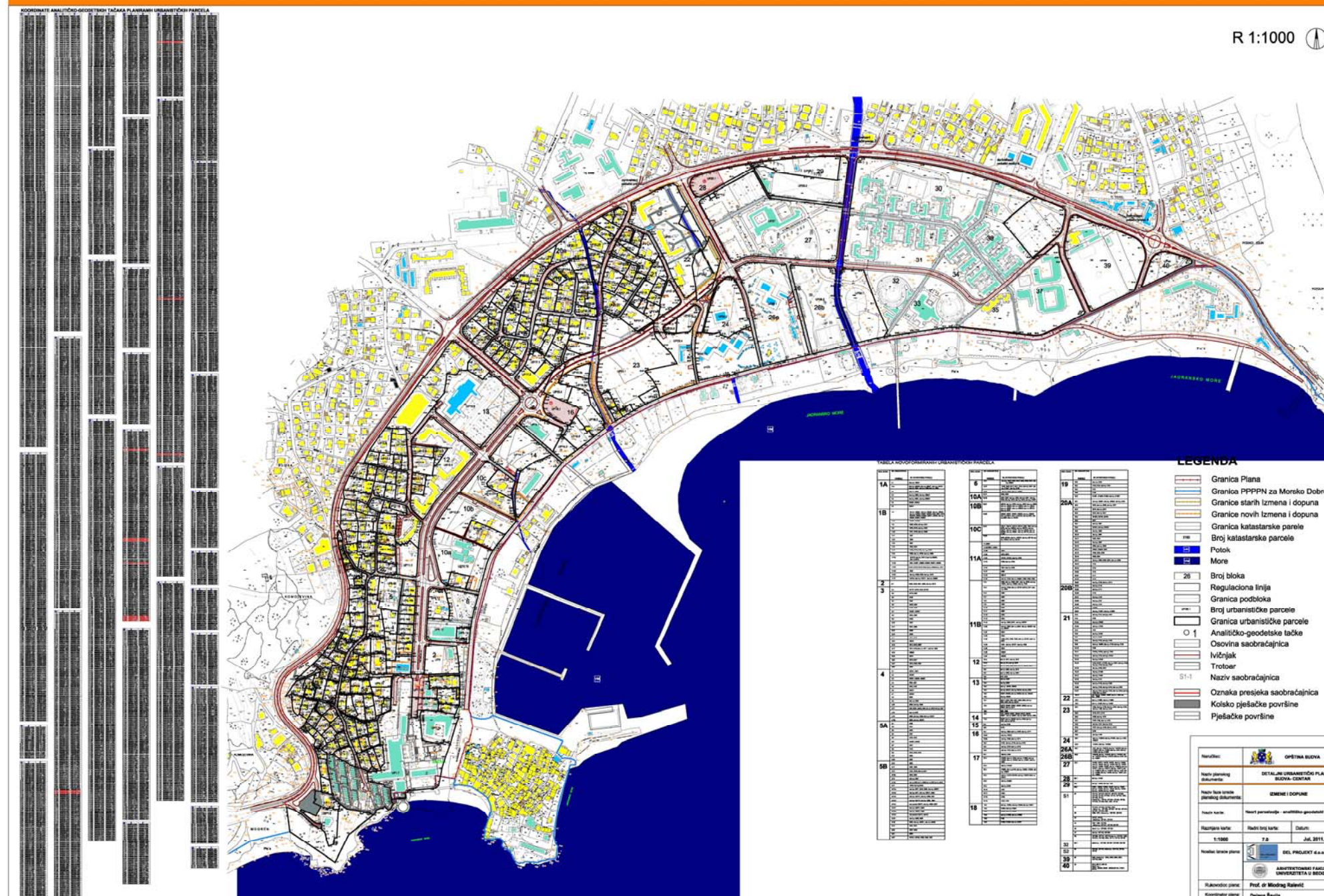
## PLAN PARCELACIJE - ANALITIČKO-GEODETSKI ELEMENTI



R 1:1000

BUDVA - centar

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN



### Uslovi za parcelaciju:

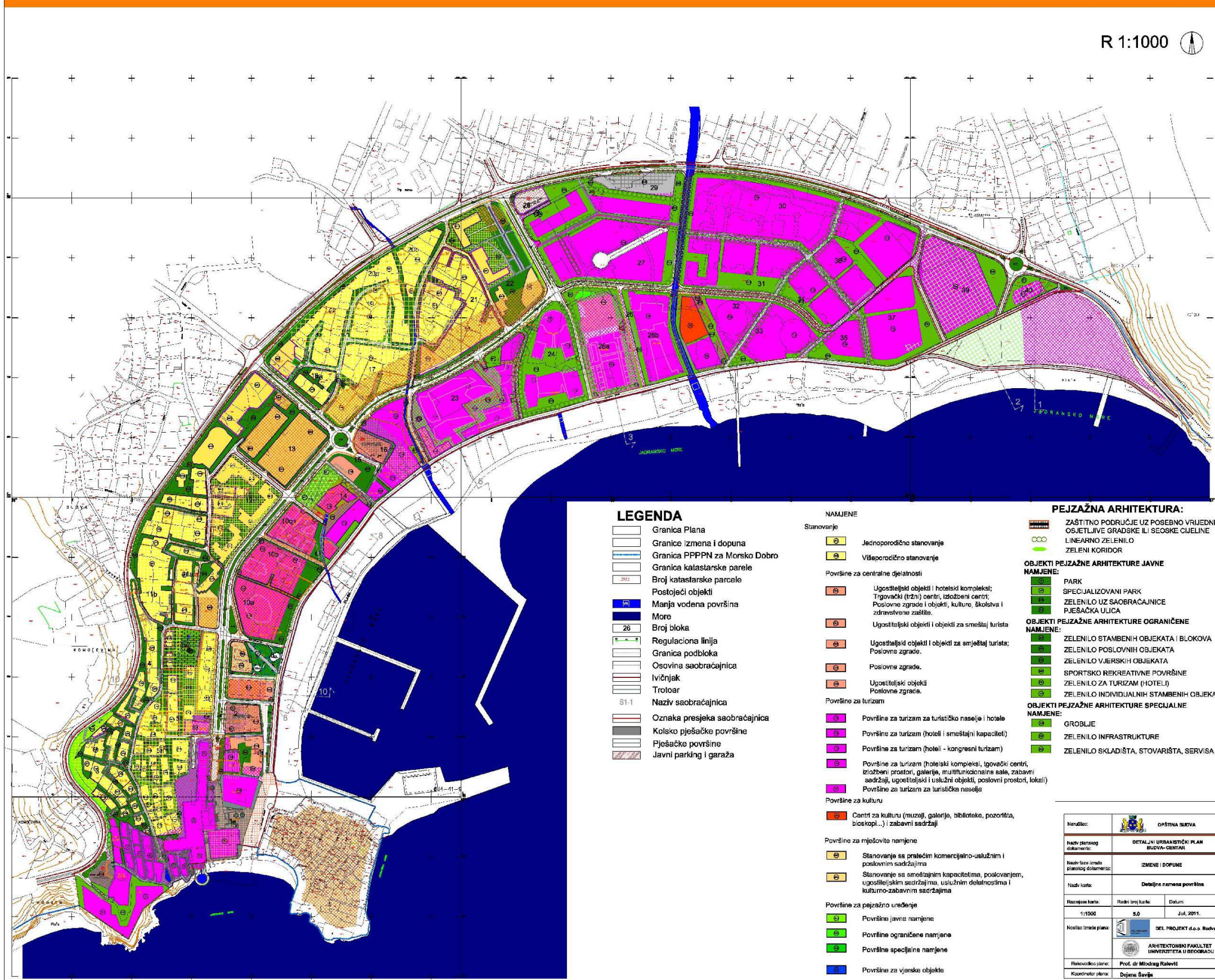
1. Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, koja može da nastane od postojeće katastarske parcele, kao i da bude novoformirana urbanistička parcela sa više katastarskih parcela (ili delova katastarskih parcela, što je u ovom planu redak slučaj) odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana definiše u okviru grafičkih priloga; Regulatorno 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. Cijeli prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom.
6. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).
7. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.
8. 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 urbanističkotehničke uslove na nivou urbanističke parcele.
9. U slučaju da se vlasnici formiranih urbanističkih parcela dogovore o formiranju nove (ukrupnjen urbanističke parcele od prethodne dve) moguće je izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za novoformiranu parcelu kao zbira uslova koji su važili na prethodne dve, uz saglasnost nadležnih institucija.



# DETALJNA NAMENA POVRŠINA



R 1:1000



BUDVA - centar  
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

### LEGENDA

- Granica Plana
- Granice izmena i dopuna
- Granica PPPN za Morsko Dobro
- Granica katastarske parcele
- Broj katastarske parcele
- Postojeći objekti
- Manja vodena površina
- More
- Broj bloka
- Regulaciona linija
- Granica podbloka
- Osovina saobraćajnica
- Ivičnjak
- Troloar
- S1-1 Naziv saobraćajnica
- Oznaka presjeka saobraćajnica
- Kolsko pješačke površine
- Pješačke površine
- Javni parking i garaža

### NAMJENE

- Stanovanje**
  - Jednoporodično stanovanje
  - Višeporodično stanovanje
- Površine za centralne djelatnosti**
  - Ugostiteljski objekti i hotelski kompleksi; Trgovski (tržn) centri, izložbeni centri, Poslovne zgrade i objekti, kulturne, blokstva i zdravstvene zaštite.
  - Ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista
  - Ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; Poslovne zgrade.
  - Poslovne zgrade.
  - Ugostiteljski objekti Poslovne zgrade.
- Površine za turizam**
  - Površine za turizam za turističko naselje i hotele
  - Površine za turizam (hoteli i smještajni kapaciteti)
  - Površine za turizam (hoteli - kongresni turizam)
  - Površine za turizam (hotelski kompleksi, trgovački centri, izložbeni prostori, galerije, multifunkcionalne sale, zabavni sadržaji, ugostiteljski i uslužni objekti, poslovni prostori, lokali)
  - Površine za turizam za turistička naselja
- Površine za kulturu**
  - Centri za kulturu (muzej, galerije, biblioteka, pozorišta, bioskopi...) zabavni sadržaji
- Površine za mješovite namjene**
  - Stanovanje sa pratećim komercijalno-uslužnim i poslovnim sadržajima
  - Stanovanje sa smještajnim kapacitetima, poslovanjem, ugostiteljskim sadržajima, uslužnim djelatnostima i kulturno-zabavnim sadržajima
- Površine za pejzažno uređenje**
  - Površine javne namjene
  - Površine ograničene namjene
  - Površine specijalne namjene
  - Površine za vjanske objekte

### PEJZAŽNA ARHITEKTURA:

- ZAŠTITNO PODRUČJE UZ POSEBNO VRIJEDNE ILI OSJETLJIVE GRADSKE ILI SEOSKE CJELINE
- LINEARNO ZELENILO
- ZELENILNI KORIDOR
- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE:**
  - PARK
  - SPECIJALIZOVANI PARK
  - ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
  - PJESAČKA ULICA
- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:**
  - ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
  - ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
  - ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
  - SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE
  - ZELENILO ZA TURIZAM (HOTELI)
  - ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE:**
  - GROBLJE
  - ZELENILO INFRASTRUKTURE
  - ZELENILO SKLADIŠTA, STOVARIŠTA, SERISA

Naručilac:	OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA-CENTAR	
Naziv fasci izmde planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Detaljna namena površina	
Reverzija karte:	Radni broj karte:	Datum:
1:1000	9.0	Jul, 2011.
Način izrade plana:	DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
Rekvident plana:	ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU	
Koordinator plana:	Prof. dr. Miroslav Ralević	
	Dijana Šević	

Karta – detaljna namena površina



FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA SAOBRAĆAJA SA OBELEŽENIM JAVNIM TOKOVIMA, POVRŠINAMA I OTVORENIM PROSTORIMA



R 1:1000

BUDVA - centar



**LEGENDA**

- Granica Plana
- Granica PPPN za Morsko Dobro
- Granice starih izmena i dopuna
- Granice novih izmena i dopuna
- Granica katastarske parcele
- Broj katastarske parcele
- Potok
- More
- Kolski saobraćaj**
- Magistralna saobraćajnica
- Regionalna saobraćajnica
- Lokalni put
- Ulice u naseljima
- Ostali putevi koji nisu javni
- Javni putevi sa posebnim režimom korišćenja
- Kružna raskrsnica
- Kolsko pješačke površine
- Pješački saobraćaj**
- Pješačke površine
- Javne pješačke površine u okviru turističkih kompleksa
- Šetalište sa posebnim režimom korišćenja (nabavka u ograničenom vremenskom intervalu, hitna pomoć, taksi vozila)
- S1-1 Naziv saobraćajnica
- Trgovi
- Mirujući saobraćaj**
- Javni parking i garaža
- Ostalo zemljište**
- Mogući prostor za smeštaj vozila: -površinski parkinzi -podzemne garaže

**JAVNI TOKOVI, POVRŠINE I OTVORENI PROSTORI**

- JAVNI TOKOVI (javne pješačke staze, trotuari...)
- JAVNE POVRŠINE (trgovi, pijacete, parkovi...)
- JAVNI OTVORENI PROSTORI (javne zelene površine...)

**Objekti pejzažne arhitekture javne namjene:**

- park
- specijalizovani park
- zelenilo uz saobraćajnice
- pješačka ulica

**Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene:**

- sportsko rekreativne površine
- zelenilo za turizam (hoteli)
- zelenilo vjerskih objekata

**Komunalne površine:**

- groblje

**KAPACITETI PARKING MESTA KOMERCIJALNO-USLUŽNE DELATNOSTI**

NAMENA (na 1000m <sup>2</sup> )	BROJ PARKING MESTA
trgovina	60 pm (40-80 pm)
poslovanje	30 pm (10-40 pm)
ugostiteljski objekti	20 pm (6-25 pm)
hoteli	10 pm (5-20 pm)

**JAVNE SLUŽBE**

NAMENA	1 PARKING MESTO
uprava i administracija	80m <sup>2</sup> neto etažna površina
dečje ustanove i škole	125m <sup>2</sup> bruto površine
bioskopi, dvorane	20 stolica
bolnice	6 bolesničkih postelja
sportske dvorane, stadioni, sportski tenisi	4 gledaloca

**STANOVANJE**

NAMENA (na 1000m <sup>2</sup> )	BROJ PARKING MESTA
stambeni objekti	15 pm (12-18 pm)

Naručilac:	OPŠTINA BUDVA
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA - CENTAR
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE
Naziv karte:	Funkcionalna organizacija saobraćaja sa obeleženim javnim tokovima, površinama i otvorenim prostorima
Računarska karta:	1:1000
Radni broj karte:	6.0
Datum:	Jul, 2011.
Nosilac izrade plana:	DEL PROJEKT d.o.o. Budva
Rukovodilac plana:	Prof. dr. Miroslav Ralević
Koordinator plana:	Dejana Šavija

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

Funkcionalna organizacija saobraćaja sa obeleženim javnim tokovima, površinama i otvorenim prostorima



## Kvart 1- BLOK 1A I 1B

### Blok 1A

Preporučena spratnost p+9

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
1A	1.1	deo k.p. 2660/1
	1.1a	deo k.p. 2660/4, deo k.p. 2660/1, deo k.p. 3072/1, deo k.p. 2661, deo k.p. 2658, deo k.p. 2663
	1.2	deo k.p. 2658
	1.3	deo k.p. 2663, deo k.p. 2660/1
	1.4	deo k.p. 2661, deo k.p. 2660/4
	1.5	2662/2, 2662/3
	1.6	2662/1

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
1A	18236.67	65691.54	0.60	3.60

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
1.1	6068.61	3641.17	2427.44	27308.75	0.60	4.50
1.1a	1022.49	613.49	409.00	4601.21	0.60	4.50
1.2	2097.76	1186.04	911.72	5930.20	0.57	2.83
1.3	7666.35	4599.81	3066.54	22999.05	0.60	3.00
1.4	495.79	297.47	198.32	1998.03	0.60	4.03
1.5	528.40	317.04	211.36	2118.88	0.60	4.01
1.6	307.71	147.70	160.01	735.42	0.48	2.39

### Blok 1B

Preporučena spratnost p+Mz+9

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
1B	1.7	2436/1, 2436/2, 2435, 2664, 2434, 3099/10, 3099/9, 3099/8, 3099/7, 3099/6, 3099/4, 3099/3, deo k.p. 3099/5, deo k.p. 2665/1, deo k.p. 2665/2, deo k.p. 2660/2, deo k.p. 2436/3,
	1.7a	2433/1, 2433/2
	1.8	2468, 2469, deo k.p. 2470
	1.9	2473, 2472, deo k.p. 2470
	1,10	2474, 2475, deo k.p. 3098
	1.11	2467
	1.12	2466
	1.13	2464
	1.14	2462, 2461
	1.15	2459, 2458, 2460, deo k.p. 2455
	1.16	2456, deo k.p. 2455, deo k.p. 3098
	1.17a	2431/3, deo k.p. 2431/1, deo k.p. 3099/2, deo k.p. 2419
	1.17b	2424, 2425/1, 2425/2, 2425/3, 2426/1, 2426/2
	1.17c	2427/1, 2427/2, 2427/3, 2428, deo k.p. 2429, deo k.p. 2419
	1.17d	2432
	1.17e	2430, deo k.p. 2429, deo k.p. 2419
1.17f	2431/2, deo k.p. 2431/1, deo k.p. 3099/2	

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
1B	29666.55	93156.3	0.62	3.14



Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
1.7	16908.46	10145.08	6763.38	50725.38	0.60	3.00
1.7a	3384.11	2030.47	1353.64	10152.33	0.60	3.00
1.8	509.48	305.69	203.79	1523.34	0.60	2.99
1.9	502.90	301.74	201.16	1634.42	0.60	3.25
1.10	668.42	401.05	267.37	2265.94	0.60	3.39
1.11	331.81	165.90	165.90	530.89	0.50	1.60
1.12	413.07	206.50	206.50	660.91	0.50	1.60
1.13	438.77	219.38	219.38	789.79	0.50	1.80
1.14	451.29	225.64	225.64	812.32	0.50	1.80
1.15	561.07	280.53	280.53	1009.93	0.50	1.80
1.16	767.31	383.65	383.65	1381.16	0.50	1.80
1.17a	1559.18	940.73	627.16	10980.00	0.60	4.50
1.17b	1202.43	721.46	480.97	3607.29	0.60	3,0
1.17c	122.73	93.82	29.91	281.46	0.76	2.30
1.17d	500.67	300.00	200.67	2100.00	0.60	4.19
1.17e	1095.96	657.58	438.38	3101.57	0.60	2.83
1.17f	1199.73	716.68	477.78	5398.78	0.60	4.50

## Kvart 2 – BLOK 2 i BLOK 6

### Blok 2

- Preporučena spratnost p+8

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
2	2.1	2423, 2422, 2421, 2420, deo k.p. 2419

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
2	3139.20	12556.80	0.60	4.00

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
2	3139.20	1883.52	1255.68	12556.80	0.6	4.0

### Blok 6

Preporučena spratnost p+9

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
6	6.11	2403, 2404, 2405, 2406, 2407, deo k.p. 3099/1, deo k.p. 2402
	6.12	2408, 2409, 2410, 2411, 2412, deo k.p. 2401, deo k.p. 3102/1, deo k.p. 2419
	6.13	deo k.p. 2413, deo k.p. 3102/1

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
6	7682.69	32750.98	0.50	4.26

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
6.11	1947.47	1168.48	778.98	8763.62	0.60	4.50
6.12	5183.88	2332.75	2851.13	23327.46	0.45	4.50
6.13	549.92	329.95	216.97	659.90	0.60	1.20



### Kvart 3 – BLOK 10 – 10A,10B I 10C

#### Blok 10A

- Preporučena spratnost p+Mz+9

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
10A	10.11	2392, 2393
	10.12	2394, 2397, deo k.p. 2390, deo k.p. 2391, deo k.p. 2400, deo k.p. 2373, deo k.p. 2375, deo k.p. 3102/1

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
10A	8304.74	37371.33	0.60	4.50

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
10.11	863.24	517.94	345.30	3884.58	0.60	4.50
10.12	7441.51	4464.91	2976.60	33486.75	0.60	4.50

#### Blok 10B

- Preporučena spratnost p+Mz+9

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
10B	10.21	2384/3, deo k.p. 2373, deo k.p. 2375, deo k.p. 2390, deo k.p. 2389/3, deo k.p. 2383/2, deo k.p. 2384/1, deo k.p. 2383/1, deo k.p. 2384/2, deo k.p. 2874/1, deo k.p. 2376
	10.22	2389/2, 2389/1, 2388/1, 2388/2, deo k.p. 2389/3, deo k.p. 2384/1, deo k.p. 2874/2, deo k.p. 2391, deo k.p. 2390, deo k.p. 3102/1

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
10B	8317.38	37428.22	0.60	4.50

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
10.21	6106.75	3664.05	2442.70	27480.38	0.60	4.50
10.22	2210.63	1326.38	884.25	9947.84	0.60	4.50

#### Blok 10C

Preporučena spratnost p+Mz+9

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
10C	10.31	2381/1, 2381/2, 2381/3, 2381/4, 2380, 2382, deo k.p. 2376, deo k.p. 2384/2, deo k.p. 2874/1, deo k.p. 2383/1, deo k.p. 2378/1, deo k.p. 2208/2, deo k.p. 2208/3, deo k.p. 3099/1, deo k.p. 3071/3, deo k.p. 3102/1
	10.32	2379, 2378/2, deo k.p. 2378/1, deo k.p. 3071/3, deo k.p. 2208/3, deo k.p. 2874/1

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
10C	5678.18	25551.81	0.60	4.50

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
10.31	4135.78	2481.47	1654.31	18611.01	0.60	4.50
10.32	1542.40	925.44	616.96	6940.80	0.60	4.50

**Kvart 4 - BLOK 3, BLOK 4, BLOK 5 – 5A I 5B****Blok 3**

- Preporučena spratnost p+5

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
3	3.1	2477/1, 2476, 2478, 2477/2
	3.2	2479, 2480
	3.3	2486
	3.4	2482
	3.5	2483, 2484
	3.6	2488, 2489
	3.7	2496/1, 2496/2
	3.8	2494, 2495
	3.9	2490
	3.10	2497
	3.11	2491, 2492
	3.12	2498
	3.13	2499
	3.14	2301, 2302
	3.15	2305/1
	3.16	2312, 2313, 2307
	3.17	2314, 2310, deo k.p. 2311, deo k.p. 2309
	3.18	2305/2
	3.19	2316
	3.20	2318, 2317
	3.21	2319, 2320, 2321
	3.22	2304

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
3.1	853.10	366.33	486.77	1831.65	0.43	2.15
3.2	534.45	176.32	358.13	705.28	0.33	1.32
3.3	484.73	256.91	227.82	1289.98	0.53	2.66
3.4	481.07	235.90	245.17	1179.50	0.49	2.45
3.5	499.97	281.70	218.27	1126.80	0.56	2.25
3.6	483.21	253.90	229.31	1015.60	0.53	2.10
3.7	355.24	213.5	141.74	1245.44	0.60	3.50
3.8	566.41	295.93	270.48	1183.72	0.52	2.09
3.9	467.86	320.90	146.96	1283.60	0.60	2.74
3.10	526.35	313.53	212.82	1254.12	0.60	2.38
3.11	424.67	197.34	227.33	789.36	0.46	1.86
3.12	725.26	435.15	290.11	2113.56	0.60	2.91
3.13	542.46	320.00	222.46	1280	0.59	2.36
3.14	627.65	376.59	251.06	2259.54	0.60	3.50
3.15	344.41	185.98	158.43	743.92	0.54	2.16
3.16	802.99	451.61	351.38	2258.05	0.56	2.81
3.17	769.18	461.51	307.67	1984.48	0.60	2.58
3.18	352.30	211.38	140.92	845.52	0.60	3.20
3.19	303.92	182.35	121.57	1094.10	0.60	3.50
3.20	533.72	320.23	213.49	1921.38	0.60	3.50
3.21	678.10	406.86	271.24	2034.30	0.60	3.00
3.22	354.98	213.00	141.98	851.95	0.60	2.40

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
3	15025.11	30291.25	0.43	2.02



**Blok 4**

Preporučena spratnost p+5

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
4	4.1	2323/1, 2322
	4.2	2323/2
	4.3	2328/1, 2328/2, 2328/3
	4.4	2330, 2331
	4.5	2333, 2332
	4.6	2334/1
	4.7	2334/2
	4.8	2335
	4.9	deo k.p. 2336
	4.10	2286, deo k.p. 2336
	4.11	2329, 2326/1, 2326/2, 2325, deo k.p. 3072/1, deo k.p. 2327
	4.12	deo k.p. 2287
	4.13	2289, deo k.p. 2285, deo k.p. 3072/1
	4.13a	2288, deo k.p. 3072/1

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
4	7345.25	20765.15	0.51	2.83

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
4.1	541.68	325.00	216.68	1950.00	0.60	3.50
4.2	491.10	294.66	196.44	1545.00	0.60	3.15
4.3	471.80	239.05	232.75	1195.25	0.51	2.53
4.4	483.72	290.23	193.49	1741.38	0.60	3.50
4.5	658.44	395.06	263.38	2370.36	0.60	3.50
4.6	776.6	505.34	271.26	2526.70	0.60	3.25
4.7	536.73	331.93	204.80	1659.65	0.60	3.09
4.8	422.03	232.26	189.77	1161.30	0.55	2.75
4.9	649.04	389.41	259.60	2271.54	0.60	3.50
4.10	145.00	87.00	58.00	507.50	0.60	3.50
4.11	867.44	520.46	346.98	2427.24	0.60	2.80
4.12	269.22	161.53	107.69	845.35	0.60	3.14
4.13	120.89	72.53	48.36	483.56	0.60	4.00
4.13a	112.88m <sup>2</sup>	67.73m <sup>2</sup>	45.15m <sup>2</sup>	354.44m <sup>2</sup>	0.60	3.14

**Blok 5A**

- Preporučena spratnost p+5

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

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

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
5A	6349.02	17407.93	0.56	2.74

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
5.1	402.00	261.30	140.70	1407.00	0.65	3.50
5.2	432.00	267.84	164.16	1512.00	0.62	3.50
5.3	426.72	254.74	171.98	1018.96	0.60	2.39
5.4	420.03	252.02	168.01	1156.72	0.60	2.75
5.5	856.27	513.76	342.51	2570.00	0.60	3.00
5.6	550.20	273.25	276.95	1093.00	0.50	1.99
5.7	465.50	196.86	268.64	787.44	0.42	1.69
5.8	503.13	220.93	287.55	883.72	0.44	1.75
5.9	913.21	547.93	365.28	2739.63	0.60	3.00
5.11	638.92	383.35	255.57	2236.22	0.60	3.50
5.12	667.67	400.60	267.07	2336.84	0.60	3.50



**Blok 5B**

- Preporučena spratnost p+Mz+9

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
5B	5.13	2354
	5.14	2352, 2353
	5.15	2345, 2346, deo k.p. 2347
	5.15a	2343, 2344
	5.16	deo k.p. 2351
	5.16a	deo k.p. 2351, deo k.p. 2350, deo k.p. 2347, deo k.p. 2349
	5.17	2348, deo k.p. 2349
	5.18 a	2372, 2363, deo k.p. 2371, deo k.p. 2357/1
	5.18 b	2362, deo k.p. 2371, deo k.p. 2357/1
	5.18 c	2361, deo k.p. 2357/1, deo k.p. 2366
	5.18 d	2364, deo k.p. 2357/1, deo k.p. 2366
	5.18 e	2360, deo parcele 2357/1, deo k.p. 2366
	5.18 f	2359, deo k.p. 2357/1
	5.18 g	2358, deo k.p. 2357/1
	5.18 h	2357/2, deo parcele 2357/1
	5.18 i	2365, deo k.p. 2366
	5.18j	2356, deo k.p. 2357/1, deo k.p. 3099/1
	5.19	2340, 2341
	5.20	2337, 2339
	5.21	2338
5.22	2370/1, 2370/2, 2369, 2368, 2367	

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
5B	16705.6	41513.93	0.44	2.49

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
5.13	454.24	272.54	181.7	1281.00	0.60	2.82
5.14	375.47	225.28	150.19	1130.16	0.60	3.01
5.15	1081.58	627.32	454.26	2541.71	0.58	2.35
5.15a	828.38	480.46	347.92	1946.70	0.58	2.35
5.16	599.34	281.70	317.64	1798.02	0.47	3.00
5.16a	554.63	260.68	293.95	1663.89	0.47	3.00
5.17	707.23	353.615	353.615	1753.93	0.50	2.48
5.18a	756.03	453.62	302.41	2646.11	0.60	3.50
5.18b	476.60	285.96	190.64	1668.10	0.60	3.50
5.18c	515.75	309.45	206.30	1805.13	0.60	3.50
5.18d	496.05	297.63	198.42	1736.18	0.60	3.50
5.18e	541.19	324.71	216.48	1894.17	0.60	3.50
5.18f	477.12	286.27	190.85	1669.92	0.60	3.50
5.18g	603.94	362.36	241.58	2113.79	0.60	3.50
5.18h	1081.68	421.86	659.82	2509.50	0.39	2.32
5.18i	1086.67	281.07	805.60	1124.28	0.26	1.03
5.18j	1355.05	764.55	590.50	6097.73	0.56	4.50
5.19	1014.69	471.98	542.71	3500.00	0.60	3.50
5.20	885.40	250.39	635.01	1001.56	0.28	1.13
5.21	659.33	326.41	332.92	1632.05	0.50	2.48
5.22	2393.05	0.00	2393.05	0.00	0.00	0.00



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

### Blok 11 A

- Preporučena spratnost p+9

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
11A	11.1	2269
	11.2a	2266/1, 2266/2
	11.2b	2274
	11.2c	2272, 2273
	11.2d	2270/1, 2270/2, deo k.p. 2284
	11.15	2256, deo k.p. 2245
	11.16	2257, deo k.p. 2245
	11.17	2255
	11.18	2261/1
	11.19	deo k.p. 3100, deo k.p. 3099/1, 2259, 2258, 2260

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
11A	9189.70	21638.55	0.43	2.35

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
11.1	2271.98	1493.92	778.06	10150.50	0.60	4.47
11.2a	614.37	368.62	245.75	2150.30	0.60	3.50
11.2b	609.02	365.41	243.61	2131.57	0.60	3.50
11.2c	522.81	313.69	209.12	1829.84	0.60	3.50
11.2d	653.48	392.09	261.39	2287.18	0.60	3.50
11.15	494.24	229.04	265.20	916.16	0.46	1.85
11.16	364.22	207.16	157.06	828.64	0.57	2.28
11.17	494.08	248.74	245.34	994.96	0.50	2.01
11.18	1263.04	757.82	505.22	4420.64	0.60	3.50
11.19	2380.35	1035.06	1344.95	6079.26	0.43	2.55

### Blok 11 B

- Preporučena spratnost p+8

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
11B	11.3	2282, deo k.p. 2280, 2281, deo k.p. 2276, deo k.p. 2283/1, deo k.p. 2283/2, deo k.p. 2284
	11.4	deo k.p. 2280, deo k.p. 2278
	11.5	2275, 2277, deo k.p. 2276
	11.6	2265
	11.7	2264
	11.8	2262
	11.9	2263
	11.10	2249
	11.11	2253
	11.12	2250
	11.13	2254
	11.14	deo k.p. 2246, 2247, deo k.p. 3072/1
	11.20	deo k.p. 2243, deo k.p. 2244, deo k.p. 2233/4, deo k.p. 2233/3
	11.21	2242
	11.22	2240
	11.23	2236, 2237, 2238, 2239, deo k.p. 3072/1, deo k.p. 2246
	11.24	2235, deo k.p. 3072/1, deo k.p. 2232
11.25	2234	
11.26	2233/1	
11.27	2233/2	

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
11B	13493.29	47007.90	0.59	3.48



Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
11.3	844.13	506.48	337.65	3038.88	0.60	3.50
11.4	767.18	463.30	306.88	2761.80	0.60	3.50
11.5	716.15	429.69	286.46	2119.80	0.60	2.96
11.6	572.05	318.86	253.19	1594.30	0.56	2.79
11.7	456.21	273.73	182.48	1499.56	0.60	3.29
11.8	576.64	345.98	230.66	2018.24	0.60	3.50
11.9	618.15	370.89	247.26	1681.76	0.60	2.72
11.10	519.04	311.42	207.62	1868.52	0.60	3.50
11.11	449.69	269.81	179.88	1618.86	0.60	3.50
11.12	463.46	478.08	185.38	1390.40	0.60	3.00
11.13	599.19	359.51	239.68	2157.06	0.60	3.50
11.14	803.77	450.05	353.72	2700.30	0.56	3.36
11.20	1085.77	651.46	434.31	3908.76	0.60	3.50
11.21	555.33	333.20	222.13	1999.20	0.60	3.50
11.22	560.03	336.02	224.01	2016.12	0.60	3.50
11.23	1235.46	897.13	338.33	7177.04	0.73 (0.60)	4.50
11.24	719.00	294.79	424.21	1754.36	0.41	2.44
11.25	443.62	266.17	177.45	1996.29	0.60	4.50
11.26	465.70	279.42	186.28	1676.52	0.60	3.50
11.27	469.71	281.83	187.88	1690.98	0.60	3.50

### Blok 12

- Preporučena spratnost p+7

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
12	12.1a	deo k.p. 2217, deo k.p. 2218
	12.1b	deo k.p. 215, deo k.p. 2216
	12.2	deo k.p. 3100, 2209, 2212, deo k.p. 2213/1, 2211
	12.3	deo k.p. 2220, deo k.p. 2219
	12.4	deo k.p. 2223, deo k.p. 2224
	12.5	2221, 2222

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
12	12010.26	42451.74	0.62	3.53

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
12.1a	502.93	301.75	201.17	1760.26	0.60	3.50
12.1b	413.21	247.93	165.28	1446.24	0.60	3.50
12.2	8757.50	5401.51	3355.99	30651.22	0.60	3.50
12.3	1246.37	747.82	498.54	4362.30	0.60	3.50
12.4	724.21	434.53	289.68	2534.74	0.60	3.50
12.5	484.85	290.91	193.94	1696.98	0.60	3.50

### Blok 13

- Preporučena spratnost p+Mz+10

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
13	13.1	deo k.p. 2229
	13.2	deo k.p. 2228
	13.3	deo k.p. 2230/1, 2230/2
	13.4	deo k.p. 2231/1, deo k.p. 2231/2, deo k.p. 2232
	13.5	2226/1, 2226/3, deo k.p. 2226/2, deo k.p. 2226/5
	13.6	deo k.p. 2226/4
	13.7	2057/1, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, deo k.p. 2064, 2065, deo k.p. 3072/1
	13.8	2057/2, 2058/5, 2058/4, 2058/3, 2058/2, deo k.p. 2058/1, deo k.p. 2214
	13.9	2067, 2066

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
13	27973.79	109879.1	0.56	3.93



Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
13.1	307.89	184.73	123.16	1026.00	0.60	3.33
13.2	393.70	236.22	157.48	1317.76	0.60	3.35
13.3	682.05	409.23	272.82	3069.23	0.60	4.50
13.4	500.73	300.44	200.29	1485.40	0.60	2.97
13.5	1345.20	807.12	538.08	4708.20	0.60	3.50
13.6	1148.91	401.03	747.88	2005.15	0.35	1.75
13.7	8311.02	4986.61	3324.40	29088.57	0.60	3.50
13.8	12902.35	7741.41	5160.94	63221.52	0.60	4.50
13.9	879.39	660.00	219.39	4837.26	0.60	4.50

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

#### Blok 17

- Preporučena spratnost p+8

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
17	17.1	deo k.p. 2194
	17.2	2193/2, deo k.p. 2194, deo k.p. 2198/5, deo k.p. 2198/4, deo k.p. 2193/3, deo k.p. 2193/1, deo k.p. 2200
	17.3	deo k.p. 2181/2
	17.4	2192/5, deo k.p.2179, deo k.p. 2192/2, 2192/3, deo k.p. 2192/4
	17.5	deo k.p. 2191
	17.6	2189, deo k.p. 2190
	17.7	deo k.p. 2181/1
	17.8	deo k.p. 2192/1
	17.9	deo k.p. 2188
	17.10	2187
	17.11	2186
	17.12	2185
	17.13	2183, 2182

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
17	11283.94	43808.24	0.59	3.88

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
17.1	927.42	556.45	370.97	3895.16	0.60	4.20
17.2	1998.40	1199.04	799.36	8393.28	0.60	4.20
17.3	377.91	222.97	154.94	1114.83	0.59	2.95
17.4	973.77	584.26	389.51	4089.83	0.60	4.20
17.5	701.36	420.82	280.54	2454.76	0.60	3.50
17.6	1016.59	609.95	406.64	3558.07	0.60	3.50
17.7	842.21	505.33	336.88	3789.95	0.60	4.50
17.8	727.48	436.48	291.00	2546.18	0.60	3.50
17.9	463.54	278.12	185.42	1622.39	0.60	3.50
17.10	473.24	283.94	189.30	1687.56	0.60	3.50
17.11	528.96	317.38	211.58	1918.32	0.60	3.50
17.12	604.47	362.68	241.79	2200.40	0.60	3.50
17.13	1452.78	871.67	581.11	6537.51	0.60	4.50

#### Blok 18

- Preporučena spratnost p+5

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
18	18.1	deo k.p. 2198/4, deo k.p. 2198/5, deo k.p. 2198/1
	18.2	2198/2, deo k.p. 2198/3
	18.3	2197/1, deo k.p. 2197/4
	18.4	deo k.p. 2197/2, deo k.p. 2197/3
	18.5	2196
	18.6	2195/2, 2195/3, deo k.p. 2195/1

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
18	3606.26	10862.98	0.55	3.01



Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
18.1	635.43	381.25	254.18	2184.35	0.60	3.44
18.2	479.39	287.63	191.76	1602.45	0.60	3.34
18.3	452.18	253.22	198.96	1276.75	0.56	2.82
18.4	601.95	306.99	294.96	1532.70	0.51	2.55
18.5	402.73	241.63	161.10	1317.25	0.60	3.35
18.6	842.71	505.62	337.09	2949.48	0.60	3.50

**Blok 19**

Preporučena spratnost p+7

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
19	19.1	deo k.p. 2100
	19.2	2103, 2104, deo k.p. 2107
	19.3	2101
	19.4	2102
	19.5	2105/1, 2105/2, 2106/2, deo k.p. 2106/1

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
19	4782.74	16122.13	0.58	3.37

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
19.1	647.50	388.50	259.00	2266.25	0.60	3.50
19.2	1791.31	1074.78	716.53	6269.59	0.60	3.50
19.3	542.82	325.69	217.13	1899.87	0.60	3.50
19.4	442.18	265.31	176.87	1547.63	0.60	3.50
19.5	1182.51	709.51	473.00	4138.79	0.60	3.50

**Blok 20 A**

- Preporučena spratnost p+7

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
20A	20.1	deo k.p. 2069/1, deo k.p. 2069/2, deo k.p. 2070
	20.2	2072, deo k.p. 2068, deo k.p. 2071
	20.3	2075, deo k.p. 2074
	20.4	2073, deo k.p. 2071
	20.5	2076/2, 2076/3, 2076/4
	20.6	2077
	20.7	deo k.p. 2087
	20.8	2079/1, deo k.p. 2079/2
	20.9	deo k.p. 2080
	20.10	deo k.p. 2081
	20.11	2082, 2083
	20.12	deo k.p. 2084
	20.13	2086, deo k.p. 2085
	20.14	2090/1, 2090/2, 2091
	20.15	2089, 2092, 2093
	20.16	2095, 2094
	20.17	deo k.p. 2096, 2098, 2097, deo k.p. 2099
	20.18	2115
	20.19	2114
	20.20	2113
	20.21	2111
	20.22	2112
	20.23	deo k.p. 2109, deo k.p. 2110

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
20A	17839.81	58118.98	0.57	3.26



Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
20.1	721.04	432.62	288.42	2523.64	0.60	3.50
20.2	977.58	586.55	391.03	4399.11	0.60	4.50
20.3	452.13	271.28	180.85	1582.46	0.60	3.50
20.4	734.23	440.54	293.69	3304.04	0.60	4.50
20.5	700.02	420.01	280.01	2450.07	0.60	3.50
20.6	469.09	281.45	187.64	1268.80	0.60	2.70
20.7	894.27	569.83	324.44	2279.32	0.60	2.55
20.8	1089.10	653.46	435.64	3626.70	0.60	3.33
20.9	412.97	247.78	165.19	1259.60	0.60	3.05
20.10	419.92	251.95	167.97	1469.72	0.60	3.50
20.11	593.86	356.32	237.54	2078.51	0.60	3.50
20.12	345.64	207.38	138.26	1220.11	0.60	3.53
20.13	631.83	379.10	252.73	2211.41	0.60	3.50
20.14	779.56	467.74	311.82	2634.84	0.60	3.38
20.15	1456.06	873.64	582.42	4499.04	0.60	3.09
20.16	733.85	440.31	293.54	2312.28	0.60	3.15
20.17	2326.32	1395.79	930.53	8142.12	0.60	3.50
20.18	628.92	377.35	251.57	2201.22	0.60	3.50
20.19	578.66	347.20	231.46	2025.31	0.60	3.50
20.20	612.00	352.22	259.78	2142.00	0.60	3.50
20.21	404.17	242.50	161.67	1257.12	0.60	3.11
20.22	449.50	269.70	179.80	1400.68	0.60	3.12
20.23	637.80	382.68	255.12	1830.88	0.60	2.87

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
<b>20B</b>	4991.71	16942.31	0.58	3.39

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
20.24	550.19	330.11	220.08	1925.67	0.60	3.50
20.25	538.31	322.99	215.32	1884.96	0.60	3.50
20.26	935.15	561.09	374.06	3273.03	0.60	3.50
20.27	430.86	258.52	172.34	1508.01	0.60	3.50
20.28	699.24	419.54	279.70	2447.34	0.60	3.50
20.29	761.69	457.01	304.68	2665.92	0.60	3.50
20.30	314.35	188.61	125.74	1100.23	0.60	3.50
20.31	586.03	351.62	234.41	2137.15	0.60	3.50

**Blok 20B**

- Preporučena spratnost p+7

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

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

**Blok 21**

- Preporučena spratnost p+Mz+9

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
21	21.2	deo k.p. 2141, deo k.p. 2140
	21.3	2130
	21.4a	deo k.p. 2129/2
	21.4b	deo k.p. 2129/2
	21.5	2131
	21.6	deo k.p. 2129/1
	21.7	deo k.p. 2135
	21.8	deo k.p. 2139, deo k.p. 2138
	21.9	deo k.p. 1446/6, deo k.p. 2128, deo k.p. 2134
	21.10	2126
	21.11	2124/3, 2124/4, deo k.p. 2125
	21.12	deo k.p. 2125, deo k.p. 2124/1
	21.13	deo k.p. 2124/2
	21.14	2149, 2147/1, 2147/2, deo k.p. 2127, deo k.p. 2146, deo k.p. 2150, deo k.p. 2148
	21.15	deo k.p. 2152, 2151
	21.16	deo k.p. 2145/2
	21.17	deo k.p. 2145/1
	21.18	deo k.p. 2144
	21.19	deo k.p. 2143, deo k.p. 2158
	21.20	deo k.p. 2159, deo k.p. 2142, deo k.p. 2160
	21.21	deo k.p. 2154, deo k.p. 2153, deo k.p. 2155, deo k.p. 2156, deo k.p. 2157

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
21	19014.63	67969.32	0.59	3.57

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
21.2	1485.00	891.00	594.00	4887.52	0.60	3.29
21.3	698.29	418.97	279.32	3150.00	0.60	4.50
21.4a	304.22	182.53	121.69	1156.04	0.60	3.80
21.4b	346.17	207.70	138.47	1315.45	0.60	3.80
21.5	423.67	254.20	169.47	1694.68	0.60	4.00
21.6	657.71	394.63	263.08	2385.76	0.60	3.63
21.7	553.03	331.82	221.21	2212.12	0.60	4.00
21.8	1494.42	923.31	571.11	6276.56	0.62	4.20
21.9	1066.30	639.78	426.52	3732.05	0.60	3.50
21.10	1145.95	687.57	458.38	5156.78	0.60	4.50
21.11	447.13	268.28	178.85	1520.24	0.60	3.40
21.12	451.94	271.16	180.78	1581.79	0.60	3.50
21.13	495.09	297.05	198.04	2227.91	0.60	4.50
21.14	1535.77	921.46	614.31	5375.20	0.60	3.50
21.15	863.19	517.91	345.28	3021.17	0.60	3.50
21.16	473.56	284.14	189.42	1657.46	0.60	3.50
21.17	331.00	198.60	132.40	1007.28	0.60	3.04
21.18	461.70	277.02	184.68	1494.64	0.60	3.24
21.19	652.56	391.54	261.02	1996.83	0.60	3.06
21.20	1323.00	793.80	529.20	4630.50	0.60	3.50
21.21	1176.68	706.01	470.67	4118.38	0.60	3.50

**Blok 22**

Preporučena spratnost p+Mz+9

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
22	22.1	1444, deo k.p. 1446/6, 1446/7, deo k.p. 1443, deo k.p. 2138
	22.2	deo k.p. 1446/5, deo k.p. 1446/6
	22.3	deo k.p. 1446/9, deo k.p. 1446/4

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
22	16540.85	58034.68	0.49	3.51

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
22.1	12827.18	6038.17	6809.01	42395.70	0.47	3.30
22.2	3475.33	2085.19	1390.14	15638.98	0.60	4.50
22.3	1313.78	0.00	1313,78	0.00	0.0	0.00



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

- Preporučena spratnost p+5

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
14	14.1	3101, 2205/2, 2205/1, 2204/2, 2204/1, 2203/2, 2203/1, deo k.p. 2208/1, deo k.p. 2207, deo k.p. 2206,
	14.2	2202/1 deo k.p. 2202/2, deo k.p. 3103, deo k.p. 2201, deo k.p. 3071/3

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
14	9825.76	20905.22	0.42	2.13

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
14.1	5110.53	1538.1	3572.43	9228.60	0.30	1.81
14.2	4277.15	2566.29	1710.86	11676.62	0.60	2.73

**Blok 15**

Preporučena spratnost p+7

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
15	15.1	deo k.p. 2199
	15.2	2173

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
15	3595.75	9065.12	0.59	2.52

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
15.1	2542.08	1525.25	1016.83	4575.74	0.60	1.80
15.2	997.64	598.58	399.06	4489.38	0.60	4.50

**Blok 16**

- Preporučena spratnost p+8

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
16	16.1	deo k.p. 2200, deo k.p. 2199, deo k.p. 2174
	16.2a	deo k.p. 2181/2
	16.2b	deo k.p. 2180, deo k.p. 2177
	16.3	2175, deo k.p. 2176, deo k.p. 2178
	16.4	deo k.p. 2179, deo k.p. 2178
16.5	deo k.p. 2174, deo k.p. 2178	

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
16	10361.52	47927.49	0.60	4.63

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
16.1	2125.97	1275.58	850.39	9566.87	0.60	4.50
16.2a	732.79	439.67	293.12	3297.56	0.60	4.50
16.2b	1458.33	875.00	583.33	6562.49	0.60	4.50
16.3	2878.74	1727.24	1151.50	15136.51	0.60	4.50
16.4	1743.33	923.96	819.37	7189.04	0.53	4.50
16.5	1711.03	1026.62	684.41	6175.02	0.60	4.50



### Kvart 8 –BLOK 23

#### Blok 23

- Preporučena spratnost p+Mz+9

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
23	23.1	2168, deo k.p. 2160, deo k.p. 2161, deo k.p. 2164, deo k.p. 2166, deo k.p. 3104
	23.2	2170, 2171, 2172
	23.3	2165, deo k.p. 3104
	23.4	2162, 2163, deo k.p. 3104
	23.5	deo k.p. 2137, deo k.p. 2138
	23.6	2167, deo k.p. 2166, deo k.p. 3104
	23.7	2169
	23.8	deo k.p. 2139

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
23	20759.35	89383.31	0.65	4.31

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
23.1	15184.37	9584.38	5767.63	58597.00	0.63	3.86
23.2	462.68	277.61	185.07	2082.06	0.60	4.50
23.3	642.82	385.31	257.51	2697.17	0.60	4.20
23.4	6350.39	3810.23	2540.16	28576.76	0.60	4.50
23.5	1370.94	822.56	548.38	4798.29	0.60	3.50
23.6	292.78	175.67	117.11	1317.51	0.60	4.50
23.7	340.32	204.19	136.13	1531.44	0.60	4.50
23.8	425.60	255.36	170.24	1489.60	0.60	3.50

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

#### Blok 24

- Preporučena spratnost p+Mz+9

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
24	24.1	deo k.p. 1442/18, deo k.p. 3109/1, deo k.p. 1440, 1442/17
	24.2	1442/21, deo k.p. 1442/20

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
24	15461.78	70077.56	0.52	4.53

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
24.1	8432.73	4016.83	4415.9	39659.86	0.48	4.70
24.2	6037.96	4041.70	1996.26	30417.7	0.67	5.04

**Blok 26A**

Preporučena spratnost p+Mz+9

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
26A	26.1	1441, deo k.p. 1442/15, deo k.p. 1442/18, deo k.p. 1442/19, deo k.p. 1438/2, deo k.p. 3104, deo k.p. 3109/2, deo k.p. 3109/3

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
26A	15319.88	67976.45	0.64	4.44

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
26.1	15319.88	9738.64	5581.24	67976.45	0.64	4.44

**Blok 26B**

- Preporučena spratnost p+Mz+9

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
26B	26.2	1442/16, deo k.p. 1442/19, deo k.p. 1442/15, deo k.p. 1442/13, deo k.p. 1442/12, deo k.p. 3104, deo k.p. 3066/1

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
26B	10989.6	39802.32	0.59	3.62

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
26.2	10989.60	6520.08	4469.52	39802.26	0.59	3.62

**Kvart 10 – BLOK 27, BLOK 28, BLOK 29****Blok 27**

Preporučena spratnost p+4

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
27	27.1	1442/3, 1437/1, 1437/2, 1437/3, deo k.p. 1442/2, deo k.p. 1442/4, deo k.p. 1442/5, deo k.p. 1442/6, deo k.p. 1442/8, 1442/9, deo k.p. 1442/10, deo k.p. 1442/11, deo k.p. 1442/12, deo k.p. 1442/13, deo k.p. 1442/14, deo k.p. 1442/15, deo k.p. 1445, deo k.p. 1446/2, deo k.p. 1446/3, deo k.p. 1438/1, deo k.p. 1438/2,

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
27	20772.65	60847.82	0.59	2.93

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
27.1	26995.60	15657.45	11338.15	78017.28	0.58	2.89

**Blok 28**

- Preporučena spratnost p+6

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

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

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
28	8741.23	28576.90	0.58	3.27

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

**Blok 29**

- Preporučena spratnost p+5

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

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

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
29	11599.44	23311.42	0.58	2.01

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
29.1	4325.47	2595.28	1730.19	1557.17	0.60	0.60
29.2	7228.29	4080.12	3148.17	20716.14	0.56	2.87



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

**Blok 30**

- Preporučena spratnost p+Mz+9

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

Br. urbanističke parcele	Br. bloka	Br. katastarske parcele
S1	30	1271/10, 1271/12, 1271/11, 1271/13, 1271/25, 1271/42, 1271/8, 1271/45, 1271/4, 1271/27, 1263, 1271/26, 1271/7, i delove k.p. : 1271/3, 1271/34, 1271/24, 1271/5, 1271/28, 1271/35, 1262, 1264, 1271/9

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
30	24426.41	59109.14	0.60	2.42

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
S1-30	24426.41	14655.85	9770.56	59109.14	0.60	2.42

**Blok 31**

Preporučena spratnost p+4

U okviru **bloka31** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

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

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
31	15204.39	35661.15	0.60	2.35

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
S1-31	15204.39	9122.63	6081.76	35661.15	0.60	2.35



### Blok 32

- Preporučena spratnost p+Mz+9

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

Br. urbanističke parcele	Br. bloka	Br. katastarske parcele
S1	32	1269, 1270, I delove k.p.: 1271/37, 1271/40
32.1	32	delovi k.p. : 1271/36, 1271/37, 1271/38, 1271/39

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
32	13873.28	52473.30	0.41	3.78

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
32.1	7636.17	1896.61	5739.56	34362.65	0,41	4.50
S1-32	6227.01	3736.21	2490.80	18110.54	0.60	2.91

### Blok 33

- Preporučena spratnost p+Mz+9

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

Br. urbanističke parcele	Br. bloka	Br. katastarske parcele
S1	33	1271/1, 1271/2, I delovi k.p.: 1271/31, 1271/41

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
33	9022.84	37958.40	0.60	4.21

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
S1-33	9022.84	5413.70	3609.14	37958.40	0.60	4.21



### Blok 34

- Preporučena spratnost p+5

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

Br. urbanističke parcele	Br. bloka	Br. katastarske parcele
S1	34	1267, 1266, 1271/30, I delove k.p.:1271/41, 1271/24,1271/31

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
34	6736.41	18024.37	0.60	2.67

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
S1-34	6736.41	4041.85	2694.56	18024.37	0.60	2.67

### Blok 35

- Preporučena spratnost p+4

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

Br. urbanističke parcele	Br. bloka	Br. katastarske parcele
S1	35	delovi k.p. : 1271/22, 1271/23

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
35	4932.00	11590.20	0.60	2.35

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
S1-35	4932,00	2952,20	1972,8	11590,20	0.60	2.35

### Blok 37

- Preporučena spratnost p+5

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

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

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
37	13766.90	33005.46	0.60	2.40

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
S1-37	13766.90	8260,14	5506,76	33005,46	0.60	2.40



**Blok 38**

- Preporučena spratnost p+7

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

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

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

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
38	18236.11	60932.79	0.60	3.34

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
S1-38	11005,57	6603,34	4402,23	28394,37	0.60	2.58
38.1	7323.21	4393.26	2929.95	32538.42	0.60	4.44

**Kvart 12 – BLOK 39, BLOK 40**

**Blok 39**

- Preporučena spratnost p+Mz+9

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
39	39	2903, deolovi k.p. : 2904, 2905, 2906, 2907, 1271/16, 3069

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
39	16754.18	75393.81	0.60	4.50

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
39.1	16754.18	10052.50	6701.68	75393.81	0.60	4.50



**Blok 40**

Preporučena spratnost p+Mz+9

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

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
40	40	2910, 2911/1, 2911/3 deolovi k.p. : 2908/1, 2908/2, 2909/1, 2909/2, 2911/2, 3106/1, 3074/1

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

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
40	2781.82	12518.19	0.45	4.50

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
40	2781.82	1245.22	1536.60	12518.19	0.45	4.50



## 2.4. REŠENJE PEJSAŽNOG HORTIKULTURNOG UREĐENJA

### Pristup formiranju koncepta budućeg razvoja sistema zelenila

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

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

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

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

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

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

### Ciljevi razvoja

Strategije razvoja sistema zelenila korespondiraju sa tri osnovna cilja razvoja:

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

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

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

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

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

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

#### Posebni zadaci u implementaciji:

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



## Koncept organizacije sistema zelenila

Koncepcija razvoja sistema zelenila zasniva se na :

a) analizi urbanih predela u smislu

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

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

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

### Struktura zelenih površina

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

Razlikujemo javne komunalne i privatne uredjene zelene površine

#### 1) Javne komunalne površine

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

#### 2) Privatne uredjene zelene površine

- privatno uredjeno zelenilo ( bašte i dvorišta)

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

## A) Zaštita i unapredjenje postojećeg zelenog fonda

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

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

#### b) Uređenje zelenih površina

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

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



## B) Uređivanje novih zelenih površina

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

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

### a) Uvećanje zelenila u javnim prostorima

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

- Ozelenjavanjem površina, uređivanjem novih parkova i ozelenjenih javnih prostora u pojedinim područjima kojima postoji jasno izražen deficit i u kojima bi ovi prostori mogli postati kohezivni element lokalne zajednice, tj. mesto okupljanja. To je bitno i kada je reč o četvrtima pretežno individualnog stanovanja
- Nove zelene površine mogu se ostvariti i adekvatnim izborom podloge za parking površine
- Uvođenje novih drvoreda u svim ulicama u kojima je to moguće ostvariti u skladu sa dimenzijama ulice (izbor jednostrani ili dvostruki drvored) i njenom orijentacijom (drvored ne postavljati na severnoj strani u blizini objekta).
- Uvođenje alternativnih vidova ozelenjavanja u ulicama u kojima se zbog ograničenja nije moguće realizovati drvored (žardinjere, puzavice...)
- Realizacija zaštitnog i izolacionog zelenila

### b) Uvećanje zelenila u privatnim prostorima

- Uvećanje fonda zelenila u privatnim prostorima zavisi od podsticanja lokalnog stanovništva i institucija na uređivanje i održavanje zelenih površina u okviru sopstvenih parcela. Takođe se povećanje zelenog fonda može ostvariti aktiviranjem i ozelenjavanjem terasa i ravnih krovova.
- Planiranje novih gradskih sadržaja treba ostvariti integralno sa potrebom za ostvarenjem adekvatne zastupljenosti zelenila u njima. U tom smislu je poželjno ostvarivanje određeni standarda zastupljenosti zelenih površina u odnosu na izgrađene i popločane površine na parceli.

### c) Mogućnost uspostavljanja kontinuiteta zelenila unutar grada

Uspostavljanje prostornog i funkcionalnog kontinuiteta zelenih prostora predstavlja zahtev čija realizacija vodi velikom broju benefita. U uslovima urbane obnove i nemogućnosti realizacije većih otvorenih prostora u centralnim gradskim zonama uspostavljanje "zelenih koridora i povezujućeg zelenila", omogućava i bolje povezivanje sa prigradskim parkovima i vangradskim pejzažem. Navedene putanje mogu imati različite širine u zavisnosti od sadržaja sa kojim se povezuju. Njihovo lociranje, dimenzionisanje i oblikovanje treba da bude takvo da formiraju povezani sistem otvorenih prostora uz zahtev da budu funkcionalni, bezbedni, fleksibilni i da omogućavaju višestruko i višenamensko korišćenje. Razvijaju se kao deo sistema otvorenih prostora sa rekreativnom funkcijom.

Poželjno je da ovi ozelenjeni prostori budu *međusobno povezani u sistem* koji je takođe *povezan sa vangradskim prirodnim pejzažem*. Takođe izuzetno je važno da budu *strateški dobro locirani* na obodima brda i u pravcu duvanja preovlađujućih vetrova i da obezbeđuju adekvatno provetranje grada.

## USLOVI UREĐENJA ZELENIH POVRŠINA

### Javne zelene površine

Gradske zelene površine se uređuju i opremaju u zavisnosti od vrste, značaja, realizovanih/planiranih sadržaja, intenziteta korišćenja, planiranog stepena uređivanja i održavanja.

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

#### 1) Rekonstrukcija postojećih parkova

- pri rekonstrukciji postojećih parkova potrebno je sačuvati park u postojećim granicama. Takođe, neplanska izgradnja objekata u parku nije dozvoljena.
- *Dozvoljeni radovi* u postojećim parkovima: sanitarna seča stabala, rekonstrukcija i podizanje novih cvetnjaka i vrtno-arhitektonskih elemenata, fontana, nova sadnja, rekonstrukcija staza i postojećih legalno podignutih objekata, rekonstrukcija i popravka sportskih objekata i dečijih igrališta, ograđivanje parka prema urbanističkoj dokumentaciji.
- *Opremanje parka*: parkove treba opremiti standardnom infrastrukturom i sistemom za navodnjavanje

#### 2) Realizacija novih parkova

- obezbediti adekvatne pristupe i obeležavanje parka. Sadržaje odabirati tako da se zadovolje potrebe različitih kategorija stanovnika i grupisati tako da se izbegavaju konflikti u korišćenju prostora. Težiti višenamenskom korišćenju izgrađenih otvorenih i zatvorenih prostora. U parku mogu da budu podignuti sledeći zatvoreni objekti: ugostiteljski objekti sa otvorenim baštama, prateći objekti sadržaja sporta i kulutre, objekti u funkciji održavanja parka, muzički/umetnički paviljoni i izložbeni objekti, informativni punktovi, infrastrukturni i sanitarni objekti od opšteg interesa utvrđeni na osnovu zakona. Objekti mogu da zauzmu maksimalno 5% teritorije. Sadni materijal prilagoditi uslovima staništa.
- Trgovi, skverovi: Trgovi i skverovi se uređuju kao prostori koji treba da omoguće okupljanje, druženje, zabavu i relaksaciju građana. Uređuju se sa tendencijom maksimiziranja estetskih i ekoloških kvaliteta otvorenih prostora kao prostori u kojima je potrebno obezbediti: adekvatnu opremljenost i izbor materijala, adekvatno održavanje i korišćenje, adekvatnu zastupljenost različitih oblika vegetacije, zaštitu čoveka od zagađenja, buke, vetra, pregrevanja, padavina, kao i adekvatne mikroklimatske uslove. Neplanska izgradnja objekata nije dozvoljena. Postavljanje privremenih objekata u funkciji pojedinih događaja (prezentacije, koncerti, predstave...) dozvoljava se isključivo opštinskom odlukom.
- Drvoredi: Postojeće drvorede treba zadržati uz postepenu zamenu presterelih i suvih stabala i proširiti mrežu drvoreda gde god je moguće, tj gde je profil ulice preko 12m. U ulicama definisanim planom kao i u glavnim trgovačkim ulicama sa širinom trotoara većom od 2m obavezno podizati drvorede. Vrste prilagoditi visini zgrada i lokalnim uslovima. Sadnju uskladiti sa orijentacijom ulice a rastojanja između sadnica prilagoditi vrsti drveća u drvoredu i stanišnim uslovima. Sagledati mogućnosti sadnje u jednosmernim, pešačkim ulicama i zonama. Duž novih saobraćajnica planirati drvorede, sadnice na najmanjem rastojanju od 5m, predvideti sadnju školovanih sadnica. Dozvoljeni radovi u postojećim drvoredima su: uklanjanje suvih i bolesnih stabala, uklanjanje u slučaju opšteg interesa utvrđenog na osnovu zakona, sadnje novog drveća i nege stabala.



### Zelenilo integrisano u ostale namene

- Kod planiranja i izgradnje novih *poslovnih objekata u komercijalnim zonama* potrebno je iskoristiti sve mogućnosti za formiranje novih pratećih zelenih površina, kao što je prostor ispred objekta, ulični prostor, atrijumski prostor, intenzivno i ekstenzivno ozelenjene krovove, vertikalno zelenilo i dr. Nedostatak kvantiteta nadoknaditi kvalitetom i visokim standardom održavanja zelenih površina. Krovne površine podzemnih garaža urediti kao pešačke površine sa značajnim učešćem intenzivnog i ekstenzivnog krovnog zelenila. Ako se niski delovi (suteren ili prizemlje) zgrada pokriju slojem zemlje debljim od 60 cm i trajno ozelene, takve površine se ne računaju kao zemljište pod objektom pri izračunavanju procenta izgrađenosti. U okviru plana predviđe se krovno ozelenjavanje tri gradske garaže, posebno one koja je u bloku br.28.
- Planiranim intervencijama predvideti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina. Višenamensko korišćenje planirati u zonama grada koje su deficitarne sa zelenim površinama kao i uz objekte kulture i škole.
- Procenat učešća otvorenih i zelenih površina prilagoditi raspoloživom prostoru i vrsti specijalizovanog centra. Visok procenat zelenila planirati posebno uz škole i dečije ustanove, objekte uprave i kulture, oko verskih objekata, zdravstvenih centara. Uz pomoć zelenila rešavati vizuelne konflikte sa susednim namenama kao i zaštitu od prašine i buke.
- U novim pešačkim zonama predvideti podizanje novih drvoreda, zelenih baštica, žardinjera, vertikalnog zelenila i vodene efekte. Rešenje prilagoditi širini ulice, mikroklimatskim uslovima i stalnim koridorima senke.

br. bloka	P bloka	privatno zelenilo		javno komunalno zelenilo		ukupna površina zelenila	
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
1	47356.72	0.00	0.00	18884.35	39.88	18884.35	39.88
2	3153.10	0.00	0.00	1293.92	41.04	1293.92	41.04
3	15223.59	8236.18	54.10	2464.73	16.19	10700.91	70.29
4	7352.87	3769.74	51.27	828.71	11.27	4598.45	62.54
5	23547.42	6467.56	27.47	6283.70	26.69	12751.26	54.15
6	7675.47	301.45	3.93	4849.64	63.18	5151.09	67.11
10	21622.80	0.00	0.00	12300.60	56.89	12300.60	56.89
11	23062.05	0.00	0.00	3567.12	15.47	3567.12	15.47
12	12142.78	1680.31	13.84	5002.41	41.20	6682.72	55.03
13	28017.69	2896.35	10.34	6511.50	23.24	9407.85	33.58
14	9845.34	0.00	0.00	5680.28	57.70	5680.28	57.70
15	5202.31	0.00	0.00	2654.25	51.02	2654.25	51.02
16	9175.06	0.00	0.00	3108.24	33.88	3108.24	33.88
17	11309.17	5561.30	49.18	0.00	0.00	5561.30	49.18
18	3606.27	0.00	0.00	2231.40	61.88	2231.40	61.88
19	4782.75	2917.44	61.00	89.26	1.87	3006.70	62.87
20	23731.08	14045.13	59.18	446.78	1.88	14491.91	61.07
21	18698.97	5958.75	31.87	1115.80	5.97	7074.55	37.83
22	16864.88	0.00	0.00	11739.11	69.61	11739.11	69.61
23	21291.16	0.00	0.00	7344.34	34.49	7344.34	34.49
24	15631.01	0.00	0.00	6044.45	38.67	6044.45	38.67
26	26309.48	0.00	0.00	16043.58	60.98	16043.58	60.98
27	20772.65	0.00	0.00	7142.77	34.39	7142.77	34.39
28	9151.66	0.00	0.00	5983.39	78.05	7142.77	78.05
29	11599.44	0.00	0.00	4066.63	51.58	5983.39	51.58
30	24426.41	0.00	0.00	4618.11	16.65	4066.63	16.65
31	15204.39	0.00	0.00	8602.60	30.37	4618.11	30.37
32	13869.20	0.00	0.00	8152.57	62.03	8602.60	62.03
33	9022.84	0.00	0.00	5516.04	61.13	5516.04	61.13
34	6737.32	0.00	0.00	2881.09	42.76	2881.09	42.76
35	4703.31	0.00	0.00	2832.61	60.23	2832.61	60.23
37	13579.38	0.00	0.00	9079.95	66.87	9079.95	66.87
38	17980.96	0.00	0.00	8747.36	48.65	8747.36	48.65
39	16754.18	0.00	0.00	8747.36	52.21	8747.36	52.21
40	2781.82	0.00	0.00	1536.61	55.24	1536.61	55.24





# HORTIKULTURNO REŠENJE



R 1:1000

BUDVA - centar



### LEGENDA

- Granica Plana
- Granica PPPPN za Morsko Dobro
- Granice starih izmena i dopuna
- Granice novih izmena i dopuna
- POTOK
- MORE
- Osovina saobraćajnica
- Ivičnjak
- Trotuar
- Naziv saobraćajnica
- Kolosko ploštasto površine
- Pješačke površine
- Šetalište
- Javni parking i garaža
- Granica katastarske parcele
- Granica objekta
- Broj parcele
- Oznaka blokova
- Postojeći objekti
- Planirani objekti
- Moguća zona gradnje

### PEJZAŽNA ARHITEKTURA:

- ZAŠTITNO PODRUČJE UZ POSEBNO VRJEDNE ILI OSJETLJIVE GRADSKE ILI SEOSKE CULINE
- LINEARNO ZELENILO
- ZELENILNI KORIDOR
- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE:**
  - PARK
  - SPECIJALIZOVANI PARK
  - ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICU
  - PJEŠAČKA ULICA
- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:**
  - ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
  - ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
  - ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
  - SPORTSKO REKREATIVNE PLOŠTINE
  - ZELENILO ZA TURIZAM (HOTELI)
  - ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE:**
  - ORORIJE
  - ZELENILO INFRASTRUKTURE
  - ZELENILO SKLADIŠTA, STOVARIŠTA, SERVISI

Naručilac:		OPŠTINA NERETVA
Naziv planiranih objekata:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA-CENTAR	
Naziv barevnih oznaka i simbola:	IZMENA I DOPUNA	
Naziv karte:	Hortikulturno rešenje	
Skaliranje karte:	1:1000	10.8
Broj karte:	10.8	JUL 2011.
Naziv uređivača:	DEL PROJEKT d.o.o. Budva	ANITKTORSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU
Režiser projekta:	Prof. dr. Miroslav Rakić	
Konstruktor projekta:	Dejana Šušija	

Hortikulturno rešenje



## OSTVARENI KAPACITETI I GUSTINE

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

Već u planu višeg reda GUP-a, konstatovano je da se razvoj Budve u poslednjih dvadesetak godina tekao, bar u sferi stanovanja (a indirektno u sferi nekih vidova turizma) potpuno drugačije nego što je to preporučivano normativima iz urbanističkih planova. Funkcija turizma prožima celu teritoriju Budve i Bečića, tako da je teško govoriti o čistim stambenim zonama.

U tom smislu, takođe u okviru GUP-a se konstatuje: „To je i razlog da se kroz preporuke za izradu planova nižeg reda (DUP-ova i UP-a), kao i kroz preporuke za dalju izgradnju, moraju se preispitati svi urbanistički normativi, koji uobičajeno važe i primenjuju se za gradska naselja“.

U tom smislu preporučuju se sledeći normativi za gustine stanovanja na području Budve:

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

stanovanje srednjih gustina .....160-220st/ha, za 2015. 180st/ha

stanovanje većih gustina .....240-400st/ha, za 2015. 320st/ha

Za veličinu prosečnog domaćinstva preporučuje se 3,08 članova prema popisu iz 2003.god. i 3,5 za plansko prosečno domaćinstvo.

Osnovno opredeljenje po GUP-u, a takođe i po DUP-u, je povećanje komfora, pa se kao obračunska jedinica za usvajanje broja stambenih jedinica usvojena je veličina od 110m<sup>2</sup> BRGP za viši standard koji u novogradnji treba da bude preovlađujući (citati iz GUP-a, str.132).

Za turističke standarde, a prema analizi normativa koji proizilaze i „pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ (Službeni list RCG, br 23/2005),

usvojen je normativ od 60m<sup>2</sup>/po jednom krevetu, svih sadržaja potrebnih za savremeni hotelsko-ugostiteljski kompleks ili objekat.

U cilju što jasnijeg preciziranja područja na koji se vrši bilansiranje gustina, prepoznate su 4 prostrane zone i to:

– zona 1, u kojoj je preovlađujuće stanovanje srednjih gustina sa manjim delom stanovanja veće gustine i mešovitog stanovanja.

– zona 2 u kojoj preovlađuje stanovanje srednjih gustina a zastupljeno je i stanovanje većih gustina kao i mešovito stanovanje.

– zona 3 je zona u kojoj su uglavnom zastupljene turistička namena i javni sadržaji dok se u jednom delu pojavljuje i mešovito stanovanje.

– zona 4 je zona pretežno turističkih sadržaja.

– Zona 5, zona područja obale i plaža. (Vidi sliku: Karta zona-Urbanistički pokazatelji-Gustina stanovanja).

Polazeći od preporuke GUP-a, izvršeno je bilansiranje:

– gustine stanovanja na osnovu planom ostvarenih stalnih stanovnika sa veličinom prosečne porodice od 3,5 članova.

– gustine turista na osnovu planom ostvarenih povremenih korisnika –turista.

Bilansiranje je kako preporučuje GUP izvršeno na tri osnovna prostorna nivoa:

– nivo urbane parcele za broj stanovnika i turista kao i bruto korisničku površinu.

– nivo definisanih zona i namena

– nivo centra Budve koji obuhvata celo područje, sa i bez područja priobalja.

## Proračun je izvršen po sledećoj proceduri:

1. korak – izračunate su bruto razvijene građevinske površine u okviru urbanističkih parcela
2. korak – Izračunata je korisnička površina tako što je BRGP urbanističke parcele, umanjena u više iteracija:

### I iteracija:

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

-za stanovanje malih gustina .....10%

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

-za stanovanje većih gustina .....15%

-za mešovito stanovanje .....18%

- za turističke sadržaje .....20%

### II iteracija:

Izvršena je korekcija korisničke površine kod stambenih namena sa korekcijom uticaja kompatibilnih funkcija (programsko opredeljenje DUP-a) i to prema sledećim procentima:

		stanovanje	turizam
– višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima.....	15%	.....	25%
– apartmansko stanovanje.....	20%	.....	30%
– komercijalni sadržaji sa stanovanjem.....	15%	.....	20%
– komercijalne delatnosti-poslovni sadržaji.....	25%	.....	35%
– uslužne delatnosti.....	10%	.....	15%
– kulturno-zabavni sadržaji.....	10%	.....	20%
– upravne funkcije.....	10%	.....	15%

### 3. korak:

Kod stambenih funkcija korigovana korisnička površina je deljena sa 110 (veličina preovlađujuće stambene jedinice u novogradnji, po DUP-u), a onda množena sa veličinom prosečnog domaćinstva od 3,5 članova.

Kod turističkih funkcija, korigovana korisnička površina je deljena sa 60 m<sup>2</sup> po krevetu, čime je dobijen broj potencijalnih kreveta odnosno turista.

4. korak – izvršeno je bilansiranje ostvarenih kapaciteta i gustina stanovanja i gustina turista na nivou urbanističke parcele, zone i celine teritorije centra.



**2.5.1 BILANSI KAPACITETA PO URBANISTIČKIM PARCELAMA I BLOKOVIMA****BLOK 1**

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
1A	65691.54	36787.26	613	263

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
1.1	27308.75	15292.90	255	109
1.1a	4601.21	2576.68	43	18
1.2	5930.20	3320.91	55	24
1.3	22999.05	12879.47	215	92
1.4	1998.03	1118.90	19	8
1.5	2118.88	1186.57	20	8
1.6	735.42	411.84	7	3

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
1 B	10757.69	7212.74	229	66	129

Broj urb. parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
1.8	1523.34	971.13	31	9	18
1.9	1634.42	1041.94	33	9	20
1.10	2265.94	1444.54	46	13	27
1.11	530.89	420.47	13	4	7
1.12	660.91	523.45	17	5	9
1.13	789.79	556.01	18	5	9
1.14	812.32	571.87	18	5	10
1.15	1009.93	710.99	23	6	12
1.16	1381.16	972.34	31	9	17

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. Turista (kreveta) na korisnoj površini	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
1 B	82398.61	46420.67	774	0	323

Broj urb. parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. Turista (kreveta) na korisnoj površini	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
1.7	50725.38	28406.21	473	0	203
1.7a	10152.33	5685.30	95	0	41
1.17a	10980.00	4198.03	70	0	30
1.17b	3607.29	2020.08	34	0	14
1.17c	281.46	0.00	0	0	0
1.17d	2100.00	1176.00	20	0	8
1.17e	3101.57	1736.88	29	0	12
1.17f	5398.78	3198.17	53	0	23

**BLOK 2**

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
2	12556.8	10045.44	93	70

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
2.1	12556.8	5580.80	93	35

**BLOK 3**

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
3	30291.25	21325.04	679	194	309



Broj urb. parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
3.1	1831.65	1289.48	41	12	19
3.2	705.28	496.52	16	5	7
3.3	1289.98	907.72	29	8	13
3.4	1179.5	830.37	26	8	12
3.5	1126.8	793.27	25	7	12
3.6	1015.6	714.98	23	6	10
3.7	1245.44	876.79	28	8	13
3.8	1183.72	833.34	27	8	12
3.9	1283.6	903.65	29	8	13
3.10	1254.12	882.90	28	8	13
3.11	789.36	555.71	18	5	8
3.12	2113.56	1487.95	47	14	22
3.13	1280	901.12	29	8	13
3.14	2259.54	1590.72	51	14	23
3.15	743.92	523.72	17	5	8
3.16	2258.05	1589.67	51	14	23
3.17	1984.48	1397.07	44	13	20
3.18	845.52	595.25	19	5	9
3.19	1094.1	770.25	25	7	11
3.20	1921.38	1352.65	43	12	20
3.21	2034.3	1432.15	46	13	21
3.22	851.95	599.77	19	5	9

## BLOK 4

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
4	20765.15	15378.55	489	140	213

Broj urb. parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
4.1	1950	1372.80	44	12	20
4.2	1545	1087.68	35	10	16
4.3	1195.25	894.05	28	8	12
4.4	1741.38	1302.55	41	12	18
4.5	2370.36	1773.03	56	16	24
4.6	2526.7	1889.97	60	17	26
4.7	1659.65	1241.42	39	11	17
4.8	1161.3	868.65	28	8	12
4.9	2271.54	1699.11	54	15	23
4.10	507.5	379.61	12	3	5
4.11	2427.24	1815.58	58	17	25
4.12	845.35	632.32	20	6	9
4.13	483.56	421.78	13	4	6

## BLOK 5

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
5 a	17407.93	13021.13	414	1117	178

Broj urb. parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
5.1	1407.00	932.16	30	8	13
5.2	1512.00	1001.72	32	9	14
5.3	1018.96	762.18	24	7	10
5.4	1156.72	865.23	28	8	12
5.5	2570	1922.36	61	17	26
5.6	1093	817.56	26	7	11
5.7	787.44	589.01	19	5	8
5.8	883.72	661.02	21	6	9
5.9	2739.63	2049.24	65	11	27
5.11	2236.22	1672.69	53	15	23
5.12	2336.84	1747.96	56	16	24



Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
5 b	41513.93	23524.05	748	214	335

Broj urb. parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
5.13	1281	958.19	30	9	13
5.14	1130.16	845.36	27	8	12
5.15	2541.71	2246.17	71	20	31
5.15a	1946.7	1456.13	46	13	20
5.16	1798.02	1344.92	43	12	19
5.16a	1663.89	727.71	23	7	10
5.17	1753.93	1337.20	43	12	18
5.18a	2646.11	1686.90	54	15	26
5.18b	1668.10	1063.41	34	10	16
5.18c	1805.13	1150.77	37	10	18
5.18d	1736.18	1106.81	35	10	17
5.18e	1894.17	1207.53	38	11	19
5.18f	1669.92	1064.57	34	10	16
5.18g	2113.79	1347.54	43	12	21
5.18h	2509.5	1813.11	58	16	25
5.18i	1124.28	812.29	26	7	11
5.18j	6097.73	0.00	0	0	0
5.19	3500	2618.00	83	24	36
5.20	1001.56	749.17	24	7	10
5.21	1632.05	1220.77	39	11	17

#### BLOK 6

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
6	32750.98	17784.39	296	183

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
6.11	8763.62	5258.17	88	49
6.12	23327.46	12130.28	202	131
6.13	659.9	395.94	7	4

#### BLOK 10A

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
10a	37371.33	20497.78	342	205

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
10.12	33486.75	18367.13	306	184
10.11	3884.58	2130.65	36	21

#### BLOK 10B

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
10b	37428.22	21229.54	354	212

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
10.21	27480.38	15773.74	263	158
10.22	9947.84	3848.07	64	38

#### BLOK 10C

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
10c	25551.81	13949.61	232	139

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
10.31	18611.01	10682.72	178	107
10.32	6940.80	3266.89	54	33



### BLOK 11a

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
11 a	21638.55	15513.88	494	141	220

Broj urb. parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
11.1	10150.50	0.00	0	0	0
11.2a	2150.3	1608.42	51	15	22
11.2b	2131.57	1594.41	51	14	22
11.2c	1829.84	1368.72	44	12	19
11.2d	2287.18	1710.81	54	16	24
11.15	916.16	685.29	22	6	9
11.16	828.64	619.82	20	6	9
11.17	994.96	744.23	24	7	10
11.18	4420.64	3306.64	105	30	46
11.19	6079.26	3875.53	123	35	59

### BLOK 11b

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
11b	47007.90	35161.91	1119	320	484

Broj urb. parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
11.3	3038.88	2273.08	72	21	31
11.4	2761.8	2065.83	66	19	28
11.5	2119.8	1585.61	50	14	22
11.6	1594.3	1192.54	38	11	16
11.7	1499.56	1121.67	36	10	15
11.8	2018.24	1763.33	56	16	24
11.9	1681.76	1257.96	40	11	17
11.10	1868.52	1397.65	44	13	19
11.11	1618.86	1210.91	39	11	17
11.12	1390.4	1040.02	33	9	14
11.13	2157.06	1613.48	51	15	22
11.14	2700.3	2019.82	64	18	28
11.20	3908.76	2923.75	93	27	40
11.21	1999.2	1495.40	48	14	21
11.22	2016.12	1508.06	48	14	21
11.23	7177.04	5368.43	171	49	74
11.24	1754.36	1312.26	42	12	18
11.25	1996.29	1493.22	48	14	21
11.26	1676.52	1254.04	40	11	17
11.27	1690.98	1264.85	40	11	17

### BLOK 12

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
12	42451.74	27062.98	861	246	433

Broj urb. parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
12.1a	1760.26	1122.17	36	10	18
12.1b	1446.24	921.98	29	8	15
12.2	30651.22	19540.15	622	178	313
12.3	4362.3	2780.97	88	25	44
12.4	2534.74	1615.90	51	15	26
12.5	1696.98	1081.82	34	10	17



## BLOK 13

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
13	109879.10	70040.49	2229	637	1167

Broj urb. parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
13.1	1026	767.45	24	7	11
13.2	1317.76	985.68	31	9	14
13.3	3069.23	2295.78	73	21	34
13.4	1485.4	1111.08	35	10	16
13.5	4708.2	3521.73	112	32	52
13.6	2005.15	1499.85	48	14	22
13.7	29088.57	18543.96	590	169	315
13.8	63221.52	38881.23	1237	353	661
13.9	4837.26	2433.71	77	22	41

## BLOK 14

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
14	20905.22	12681.56	211	85

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
14.1	9228.60	5675.59	95	38
14.2	11676.62	7005.97	117	47

## BLOK 15

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
15	9065.12	2514.05	42	41

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
15.1	4575.74	0.00	0	23
15.2	4489.38	2514.05	42	18

## BLOK 16

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
16	47927.49	20823.89	347	121

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
16.1	9566.87	0.00	0	0
16.2a	3297.56	1846.63	31	9
16.2b	6562.49	3674.99	61	18
16.3	15136.51	8554.71	143	60
16.4	7189.04	3767.93	63	19
16.5	6175.02	2979.63	50	15

## BLOK 17

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
17	43808.24	31030.31	987	282	430

Broj urb. parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
17.1	3895.16	2395.52	76	22	37
17.2	8393.28	5850.12	186	53	81
17.3	1114.83	777.04	25	7	11
17.4	4089.83	2850.61	91	26	39
17.5	2454.76	1836.16	58	17	25
17.6	3558.07	2661.44	85	24	37
17.7	3789.95	2641.60	84	24	36
17.8	2546.18	1904.54	61	17	26
17.9	1622.39	1213.55	39	11	17
17.10	1687.56	1262.29	40	11	17
17.11	1918.32	1434.90	46	13	20
17.12	2200.4	1645.90	52	15	23
17.13	6537.51	4556.64	145	41	63



## BLOK 18

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
18	10862.98	7838.73	249	71	111

Broj urb. parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
18.1	2184.35	1576.23	50	14	22
18.2	1602.45	1156.33	37	11	16
18.3	1276.75	921.30	29	8	13
18.4	1532.7	1106.00	35	10	16
18.5	1317.25	950.53	30	9	13
18.6	2949.48	2128.34	68	19	30

## BLOK 19

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
19	16122.13	11633.73	370	106	165

Broj urb. parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
19.1	2266.25	1635.33	52	15	23
19.2	6269.59	4524.14	144	41	64
19.3	1899.87	1370.95	44	12	19
19.4	1547.63	1116.77	36	10	16
19.5	4138.79	2986.55	95	27	42

## BLOK 20b

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
20b	16942.31	12080.35	384	110	171

Broj urb. parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
20.24	1925.67	1389.56	44	13	20
20.25	1884.96	1360.19	43	12	19
20.26	3273.03	2361.82	75	21	34
20.27	1508.01	1088.18	35	10	15
20.28	2447.34	1766.00	56	16	25
20.29	2665.92	1858.15	59	17	26
20.30	1100.23	766.86	24	7	11
20.31	2137.15	1489.59	47	14	21

## BLOK 20a

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
20 a	58118.98	40982.33	1304	373	584

Broj urb. parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
20.1	2523.64	1776.64	57	16	26
20.2	4399.11	3096.97	99	28	45
20.3	1582.46	1114.05	35	10	16
20.4	3304.04	2326.04	74	21	34
20.5	2450.07	1767.97	56	16	25
20.6	1268.8	915.57	29	8	13
20.7	2279.32	1644.76	52	15	23
20.8	3626.7	2617.03	83	24	37
20.9	1259.6	908.93	29	8	13
20.10	1469.72	1060.55	34	10	15
20.11	2078.51	1499.85	48	14	21
20.12	1220.11	880.43	28	8	12
20.13	2211.41	1595.75	51	15	23
20.14	2634.84	1901.30	60	17	27
20.15	4499.04	3246.51	103	30	46
20.16	2312.28	1668.54	53	15	24
20.17	8142.12	5875.35	187	53	83
20.18	2201.22	1588.40	51	14	23
20.19	2025.31	1461.46	47	13	21
20.20	2142	1545.67	49	14	22
20.21	1257.12	907.14	29	8	13
20.22	1400.68	1010.73	32	9	14
20.23	1830.88	1321.16	42	12	19



## BLOK 21

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
21	67969.32	45234.24	1439	411	662

Broj urb. parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
21.2	4887.52	3206.21	102	29	46
21.3	3150.00	1923.93	61	17	28
21.4a	1156.04	758.36	24	7	11
21.4b	1315.45	862.94	27	8	13
21.5	1694.68	1111.71	35	10	16
21.6	2385.76	1622.32	52	15	24
21.7	2212.12	1451.15	46	13	21
21.8	6276.56	4117.42	131	37	60
21.9	3732.05	2537.79	81	23	37
21.10	5156.78	3506.61	112	32	51
21.11	1520.24	1033.76	33	9	15
21.12	1581.79	1075.62	34	10	16
21.13	2227.91	1514.98	48	14	22
21.14	5375.2	3655.14	116	33	53
21.15	3021.17	2126.90	68	19	31
21.16	1657.46	1127.07	36	10	16
21.17	1007.28	684.95	22	6	10
21.18	1494.64	1052.23	33	10	15
21.19	1996.83	1405.77	45	13	20
21.20	4630.5	3259.87	104	30	47
23.1-deo	11706.52	7199.51	229	65	110

## BLOK 22

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
22	58034.68	35429.56	1127	322	519

Broj urb. parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. stanovnika	Br. stanova	Min. broj kparking mesta
22.1	42395.7	28829.08	917	262	418
22.2	15638.98	6600.49	210	60	101
22.3	0	0.00	0	0	0

## BLOK 23

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
23	89383.31	56367.28	939	451

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
23.1	58597.00	33714.37	562	235
23.2	2082.06	1165.95	19	8
23.3	2697.17	1510.42	25	11
23.4	28576.76	14859.92	248	160
23.5	4798.29	2687.04	45	19
23.6	1317.51	737.81	12	5
23.7	1531.44	857.61	14	6
23.8	1489.60	834.18	14	6

## BLOK 24

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
24	70077.56	38026.73	634	280

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
24.1	39659.86	22209.52	370	159
24.2	30417.7	15817.20	264	122

## BLOK 26a

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
26a	67976.45	33285.35	555	256

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
26.1	67976.45	33285.35	555	256



## BLOK 26b

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
26 b	39802.32	22289.30	371	159

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
26.1	39802.32	22289.30	371	159

## BLOK 27

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
27	60847.82	38942.60	649	243

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
27.1-deo	60847.82	38942.60	649	243

## BLOK 28

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
28	28576.9	10301.69	172	69

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
28.1	11407.41	0.00	0	0
27-deo	17169.49	10301.69	172	69

## BLOK 29

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
29	23311.42	12429.68	207	83

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
29.1	1557.17	/	/	/
29.2	20716.14	12429.68	207	83

## BLOK 30

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
30	59109.14	37829.85	630	236

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
S1-30	59109.14	37829.85	630	236

## BLOK 31

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
31	35661.15	22823.14	380	143

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
S1-31	35661.15	22823.14	380	143

## BLOK 32

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
32	52473.3	10141.90	169	118

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
32.1	34362.65	0.00	0	46
S1-32	18110.54	10141.90	169	72





## BLOK 33

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
33	37958.4	22775.04	380	152

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
S1-33	37958.4	22775.04	380	152

## BLOK 34

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
34	18024.37	10814.62	180	72

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
S1-34	18024.37	10814.62	180	72

## BLOK 35

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
35	11590.2	6954.12	116	46

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
S1-35	11590.2	6954.12	116	46

## BLOK 37

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
37	33005.46	19803.28	330	132

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
S1-37	33005.46	19803.28	330	132

## BLOK 38

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
38	60932.79	36559.67	609	244

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
S1-38	28394.37	17036.62	284	114
38.1	32538.42	18221.52	304	130

## BLOK 39

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
39	75393.81	39204.78	653	302

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
39	75393.81	39204.78	653	302

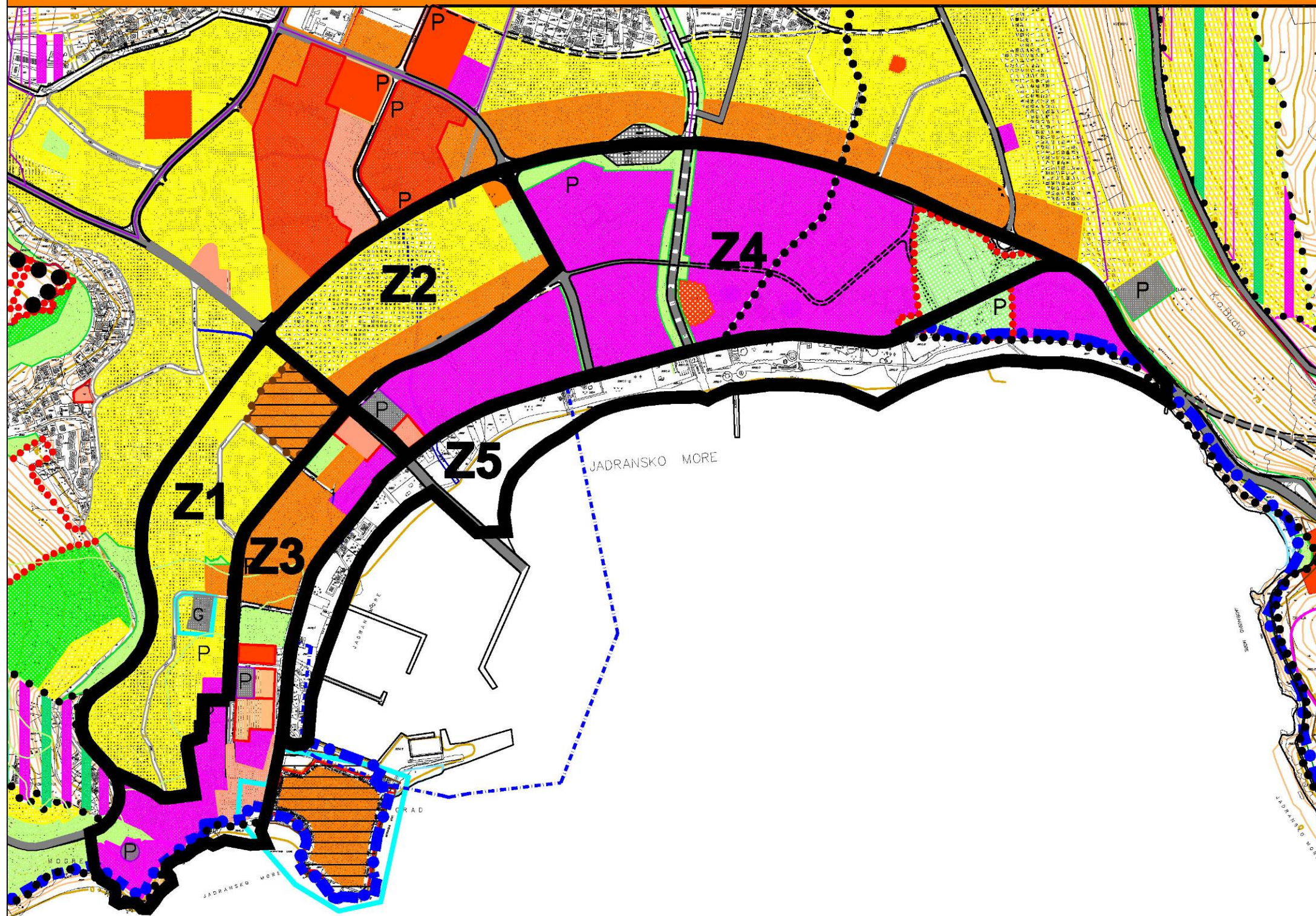
## BLOK 40

Broj bloka	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
40	12518.19	7010.19	117	50

Broj urbanističke parcele	BRGP (m2)	Korigovana korisna površina	Br. turista (kreveta) na korisnoj površini	Min. broj kparking mesta
40	12518.19	7010.19	117	50



# IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA



R 1:1000

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

**LEGENDA**

- Granica generalnog Plana
  - Granica katastarske opštine
  - Granica PPOPI za stara dobra
  - Granica deljivog urbanističkog Plana
  - Granica lokalne studije o lokaciji
  - Granica urbanističkog Projekta
- STAMBENE, TURISTIČKI I POSLOVNE /ALEJONTI/ SAOBRAĆAJ**
- Površine za stanovanje manje gustoće
  - Površine za stanovanje srednje gustoće
  - Površine za stanovanje veće gustoće
  - Površine za mješovito stanovanje (stanovanje sa komercijalnim sadržajima, poslovno-stambene zgrade lokalne studije o lokaciji (stanovanje) malih gustoća, lokacija i komercijalnih sadržaja)
  - Površine za turističko naselje i hotela
- POVRŠINE ZA RAD (R)**
- Površine za centralne djelatnosti (administrativne i upravne, naučne, umjetničke, kulturne itd.)
  - Površine za poslovne djelatnosti (trgovina i usluge, zanatstvo, ugostiteljstvo, hotelijarstvo itd.)
  - Površine za bulevar, ulaznice, kulturne i sport (športa, sport, športa, djelatne ulaznice, ulaznice, sport i ulaznice)
- KOMUNALNI OBLJEŠTIVANJE**
- P. javni parking i garaže
  - G. javni parking i garaže (podizanje objekata)
  - KS. komunalni servisi
  - PE. poslovni servisi
  - US. uslužni servisi
- Površine za sport i rekreaciju (sportski centri, golf tereni, otvoreni, otvoreni, otvoreni, otvoreni i stambeno – poslovni sadržaji)
  - Otvoreni (umjetni i parkovi (naseljena naselja))
  - Zadržite (umjetni (naseljena naselja))
  - Zadržite van naselja
  - Ribarstvo i turizam (umjetni)
- SACIJAJANA INFRASTRUKTURA**
- Planirane trase brze obilaznice (u skladu sa kartom dođni u PPOPI)
  - Magistralni putevi
  - Planirane gradske obilaznice
  - Postojeće teritorne obilaznice
  - Planirane teritorne obilaznice
  - Stazice / stambeno naseljena (naseljena i i i rasi)
  - Polovinski tereni
  - Sadržajna ulaznice (naseljena III u nivou)
  - Pjivo-ka staze (ulaznice)
- ZONE POD ZAŠTITOM**
- ZONA LIKA – MARIJA

SINTEZNA KARTA 2  
PLANIRANA NAMJENA



BUDVA – centar

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

Karta zona



## 2.6. BILANSI OSTVARENIH KAPACITETA I GUSTINA PO NAMENAMA

Bilansiranje ostvarenih kapaciteta je izvršeno po sledećim namenama:

- bilansiranje turističkih funkcija
- bilansiranje stambenih funkcija
- ukupno bilansiranje za područje Budva centra

Bilansiranje je obuhvatilo:

- Neto površinu područja pod istom namenom
- Bruto razvijenu građevinsku površinu područja pod istom namenom
- Korigovanu korisničku površinu
- Broj stanovnika
- Broj turista
- Neto gustine stanovanja u okviru svake pojedine vrste stanovanja
- Neto gustine planiranih turista

Neto gustina se odnosi samo na površinu čiste namene, stambene po vrstama i čiste turističke namene. U okviru ovih površina nisu uzimane u obzir površine namenjene za druge gradske funkcije.

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja su preuzeti iz važećeg pravilnika za datu oblast (Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/ kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima):

- stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 15 pm (lokalni uslovi min12, a max 18 pm);
- proizvodnja (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 20 pm (6-25 pm);
- fakulteti (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 30 pm (10-37 pm);
- poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 30 pm (10-40 pm);
- trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 60 pm (40-80 pm);
- hoteli (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 10 pm (5-20 pm);
- restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) ----- 120 pm (40-200 pm);
- za sportske dvorane, stadione i sl. ( na 100 posetilaca) - 25 pm.

U proračunu bilansa za parking-mesta uzimane su minimalne vrednosti.

### Neto gustina pod čistom turističkom funkcijom:

Namena	Površina zone (ha)	Br. turista	Neto gustina
Turizam	26.91	10395	386

### Neto gustine pod čistom stambenom funkcijom po vrstama stanovanja:

Namena	Površina zone (ha)	Br. stanovnika	Neto gustina
Mešovito stanovanje	3.14	2788	888

Namena	Površina zone (ha)	Br. stanovnika	Neto gustina
Stanovanje visokih gustina	4.87	3469	712

Namena	Površina zone (ha)	Br. stanovnika	Neto gustina
Stanovanje srednjih gustina	10.72	6846	639

### Neto gustina pod čistim stanovanjem u celini:

Namena	Površina zone (ha)	Br. stanovnika	Neto gustina
Stanovanje u celini	21.64	15194	702

## 2.7. BILANSI OSTVARENIH KAPACITETA I NETO GUSTINA PO ZONAMA

Br. zone	Površina zone (ha)	BRGP (m <sup>2</sup> )	Površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	Površina slobodno uređenog prostora	Broj stanovnika	Broj turista	Ukupno korisnika	Min.broj parking mesta	Bruto gustina stanovnika	Bruto gustina turista	Bruto gustina korisnika	Broj stanova
1	13.55	318826.12	56195.36	51896.66	7033	0	7033	3340	519	0	519	2010

Br. zone	Površina zone (ha)	BRGP (m <sup>2</sup> )	Površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	Površina slobodno uređenog prostora	Broj stanovnika	Broj turista	Ukupno korisnika	Min.broj parking mesta	Bruto gustina stanovnika	Bruto gustina turista	Bruto gustina korisnika	Broj stanova
2	9.92	265914.9	43142.41	34917.53	5860	0	5860	2642	591	0	591	1675

Br. zone	Površina zone (ha)	BRGP (m <sup>2</sup> )	Površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	Površina slobodno uređenog prostora	Broj stanovnika	Broj turista	Ukupno korisnika	Min.broj parking mesta	Bruto gustina stanovnika	Bruto gustina turista	Bruto gustina korisnika	Broj stanova
3	12.33	331126.17	54528.02	38929.70	229	3073	3302	1692	19	249	268	66

Br. zone	Površina zone (ha)	BRGP (m <sup>2</sup> )	Površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	Površina slobodno uređenog prostora	Broj stanovnika	Broj turista	Ukupno korisnika	Min.broj parking mesta	Bruto gustina stanovnika	Bruto gustina turista	Bruto gustina korisnika	Broj stanova
4	28.75	815003.21	140239.96	99781.79	0	7438	7438	3157	0	259	259	0

Br. zone	Površina zone (ha)	BRGP (m <sup>2</sup> )	Površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	Površina slobodno uređenog prostora	Broj stanovnika	Broj turista	Ukupno korisnika	Min.broj parking mesta	Bruto gustina stanovnika	Bruto gustina turista	Bruto gustina korisnika	Broj stanova
5	16.47	0	0.00	0.00	0	0	0	0	0	0	0	0



## BILANSI KAPACITETA I BRUTO GUSTINA

### Kapaciteti i bruto gustine bez obale:

Br. zone	Površina zone (ha)	BRGP (m <sup>2</sup> )	Površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	Površina slobodno uređenog prostora	Broj stanovnika	Broj turista	Ukupno korisnika	Min.broj parking mesta	Bruto gustina stanovnika	Bruto gustina turista	Bruto gustina korisnika	Broj stanova
1	13.55	318826.12	56195.36	51896.66	7033	0	7033	3340	519	0	519	2010
2	9.92	265914.90	43142.41	34917.53	5860	0	5860	2642	591	0	591	1675
3	12.33	331126.17	54528.02	38929.70	229	3073	3302	1692	19	249	268	66
4	28.75	815003.21	140239.96	99781.79	0	7438	7438	3157	0	259	259	0
ukupno	64.55	1730870.40	294105.75	225525.68	13122.00	10511.00	23633.00	10831.00	203.00	163.00	366.00	3751

### Kapaciteti i bruto gustine sa obalom:

Br. zone	Površina zone (ha)	BRGP (m <sup>2</sup> )	Površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	Površina slobodno uređenog prostora	Broj stanovnika	Broj turista	Ukupno korisnika	Min.broj parking mesta	Bruto gustina stanovnika	Bruto gustina turista	Bruto gustina korisnika	Broj stanova
1	13.55	318826.12	56195.36	51896.66	7033	0	7033	3340	519	0	519	2010
2	9.92	265914.9	43142.41	34917.53	5860	0	5860	2642	591	0	591	1675
3	12.33	331126.17	54528.02	38929.70	229	3073	3302	1692	19	249	268	66
4	28.75	815003.21	140239.96	99781.79	0	7438	7438	3157	0	259	259	0
5	16.47	0	0	164700.50	0	0	0	0	0	0	0	0
ukupno	81.02	1730870.40	294105.75	390226.18	13122.00	10511.00	23633.00	10831.00	162.00	130.00	292.00	3751.00

### OSTVARENE GUSTINE NA NIVOU CENTRA SU :

Bruto gustina stanovnika.....**162**  
 Bruto gustina turista.....**130**  
 Ukupna bruto gustina korisnika.....**292**



## „BENEFITI “- POZITIVNI EFEKTI IZMENE I DOPUNE PLANA

1. BRGP je smanjena u efektivnom smislu za 130513m<sup>2</sup>.
2. Indeks izgrađenosti je smanjen sa 2,53 (u prethodnom planu) na 2,14 (u izmenama i dopunama) što iznosi smanjenje od 16%.
3. Indeks zauzetosti je smanjen sa 0,42 (u prethodnom planu) na 0,36 (u izmenama i dopunama) što iznosi smanjenje od 14,3%.
4. Prosečna spratnost se smanjuje sa 7.5 etaža(PP) na 5.8 etaža (ID) što iznosi smanjenje od 22%.
5. Preporučenom prosečnom spratnosti u okviru izmena i dopuna došlo je do povećanja I spratnosti od 6.0 do 7.0 što će omogućiti povećanje slobodnih neizgradjenih površina od 15% do 20% u odnosu na maksimalnu površinu zauzetosti.
6. Došlo je do povećanja slobodnih otvorenih I zelenih i prostora i to:
  - 3% povećanja javnih zelenih površina
  - 10% povećanja zelenih privatnih površina
  - 5% ozelenjenih uličnih tokova
7. Po pitanju saobraćajne funkcije direktno je doslo do sledećih površina:
  - broj javnih garaža povećan je sa 3 na 5 javnih garaža
  - broj garažnih parking mesta povećan je sa 9134m<sup>2</sup> na 10831m<sup>2</sup>, za oko 697 što predstavlja povećanje od 8%
  - doslo je do poboljšanja uredjenja uredjenih javnih tokova u ukupnoj dužini od oko 1232 m' za javne puteve I 698m za javne pešačke staze u okviru turističkih kompleksa.
  - rešeno je više saobraćajnih priključaka u odnosu na blokovske celine
8. Komunalnim uredjenjem je uspostavljena :
  - Izmeštanje trotoara, tj. unošenje izgradjenog izvedenog stanja na k.p. 1446/5 I 1446/4
  - regulacija svih vodenih tokova – potoka
  - parcelacija I regulacija trafo stanica
  - stara crpna stanica “ZEPS” ne nalazi se u obuhvatu Plana
9. Takođe došlo do sledećih smanjenja:
  - smanjenje broja smeštajnih jedinica za 689 što čini smanjenje od 15.5%
  - smanjenja planiranog broja stanovnika za 1416 što čini smanjenje od 9%
  - smanjenja gustine (stalnih) stanovnika sa 241 st/ha (PP) na 203 st/ha(ID) što iznosi smanjenje od 38 st/ha, odnosno umanjenu od 15.8%
  - povećanje gustine turista sa 136(P)na 163(ID) tur/ha što iznosi povećanje od 27 tur/ha, što predstavlja povećanje od 16.3 %, a
  - ukupna gustina (turista I stanovnika) se smanjuje sa 376 st/ha(PP) na 366(ID) što je smanjenje za 6 st/ha što iznosi oko 2.5%.
10. Kada se uključi I površina priobalja i plaže dobijaju se sledeći podaci:
  - Gustina stalnih stanovnika sa 192 st/ha se smanjila na 162, što iznosi smanjenje od 30 st/ha, odnosno 15.6%
  - Gustina turista –povećava se sa 108(PP) na 130 tur/ha(ID) što iznosi povećanje od 22 tur/ha odnosno povećanje od 20,3%
  - Ukupna gustina (stanovnika I turista ) se smanjila sa 300 st/ha(PP) na 292 st/ha(ID) što iznosi 8 st/ha odnosno ukupno smanjenje od 3%



### 3) EKONOMSKO – TRŽIŠNA I DEMOGRAFSKA PROJEKCIJA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Turizam postaje način života turističke regije. Turističku delatnost Budvanske rivijere treba razviti komplementarno sa pratećim delatnostima na postojećim i potencijalnim lokalitetima i to afirmisanjem položaja i atraktivnosti Budve, ekološkog potencijala zasnovanog na konceptu održivog razvoja i u skladu sa međunarodnim standardima kvaliteta.

Osnovni 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 Budve prioritet je:

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

Osnovni prioriteti treba orjentisati po sledećim principima:

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

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

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

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

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

\* **Pomaganje privatne inicijative** - Bez obzira na svu profesionalnost glavnih nosioca usluga, privatna inicijativa ima veliku prednost. U centru profesionalnosti, finansijske moći i tržišne efikasnosti, privatna inicijativa unosi privatnu notu, fleksibilnost, raznolikost kao i direktan kontakt. Ali 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.



#### 4) OPCIJE REALIZACIJE

##### SCENARIJI IZGRADNJE

##### PRVA OPCIJA

Cilj prve opcije je stvaranja uslova za korišćenje prostora predviđenog za određene namene, uz prethodno obezbeđenje infrastrukturne opremljenosti i potrebne uređenosti prostora. U tom smislu ostvarenje ove opcije predviđa se u tri koraka.

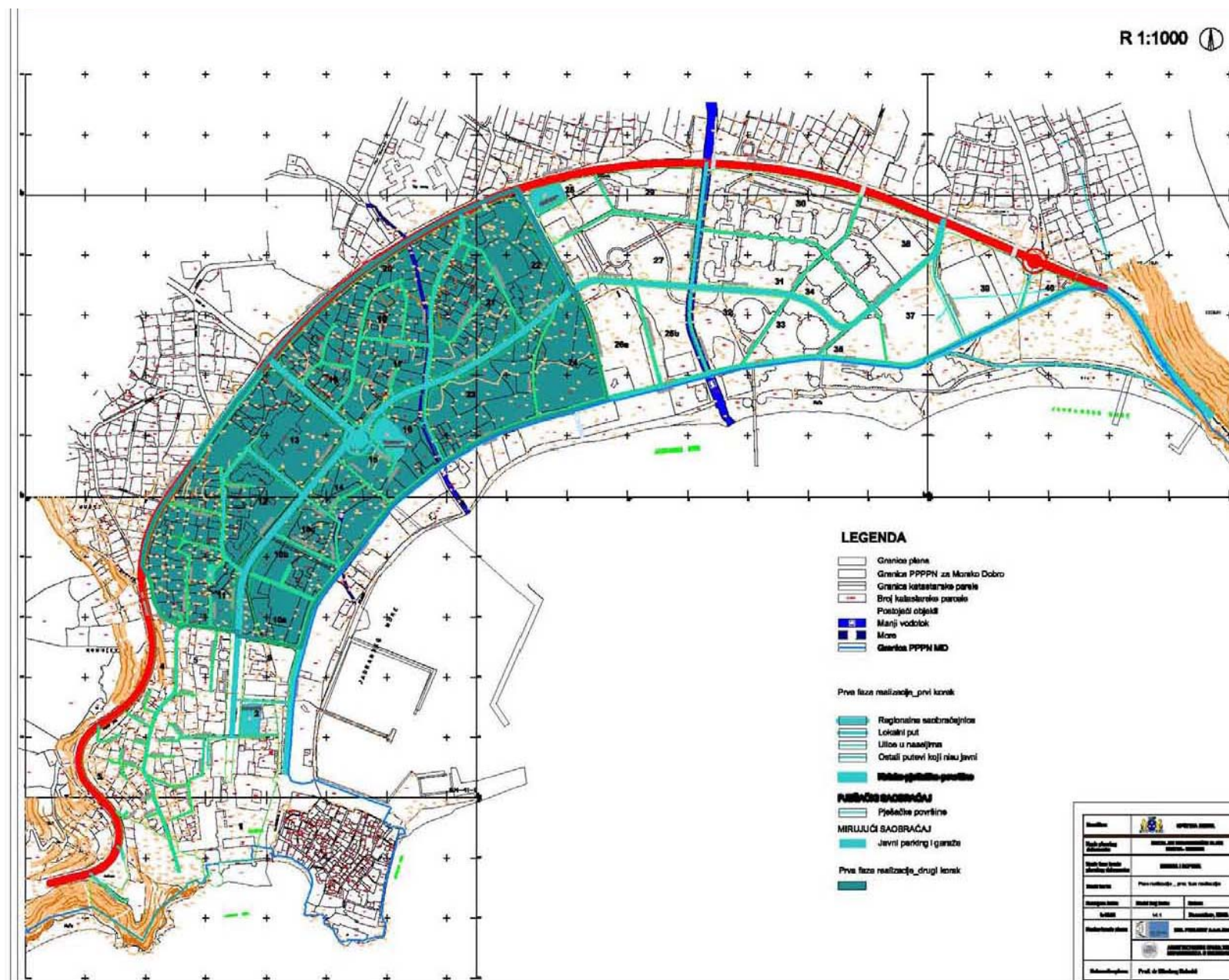
**Korak 1.** Trasiranje i formiranje unutrašnjih komunikacionih tokova u vidu:

- primarnih saobraćajnica;
- kolsko – pešačkih
- komunalnih staza;
- javnih parkinga i garaža

**Korak 2.** Obezbeđenje infrastrukturnih komunalnih sistema kao što su:

- snabdevanje sa vodom za piće;
- formiranje sistema za odvodnjavanje otpadnih voda;
- formiranje sanitarnih-higijenskih punktova
- organizovanje skupljanja i odnošenje smeća

**Korak 3.** Formiranje prostorno funkcionalnih celina oko centralnog jezgra grada, pre svega oko poslovno komercijalnog turističkog centra "TQ City Budva" gde će u okviru poslovno komercijalnog centra Opština dobiti bioskop, biblioteku, poslovne prostore, banke, apoteku, advokatske kancelarije i butike, i apart hotela Tre canne koji se nalazi na ekskluzivnoj lokaciji, u strogom centru Budve, na udaljenosti sto metara od mora i u blizini gradske marine, a kao posebna pogodnost je i neposredna blizina Budvanskog sajma.



Slika. Grafički prikaz prve opcije



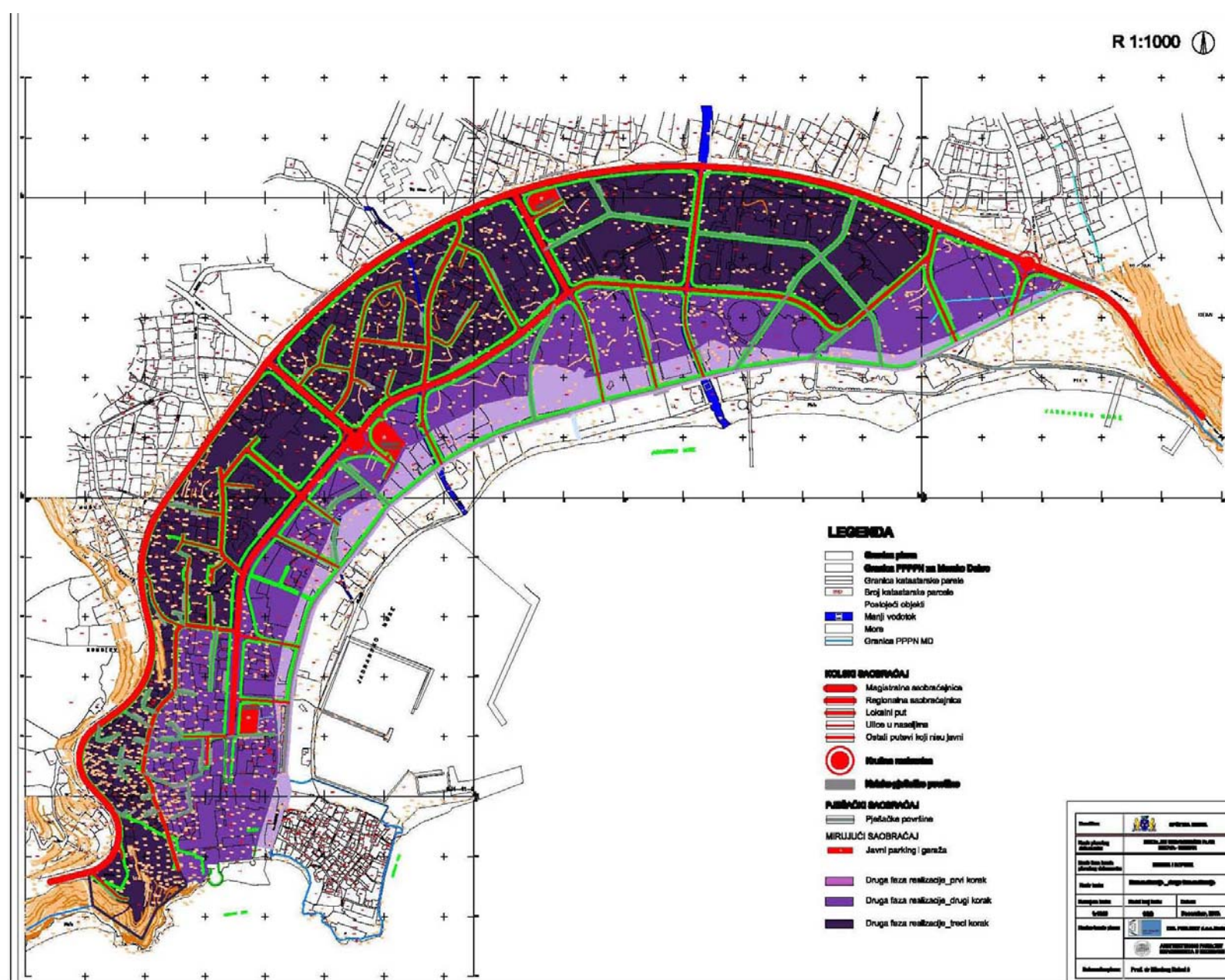
### DRUGA OPCIJA

U ovoj opciji aktivira se prostor izmedju plaže i magistralnog puta i to u nekoliko koraka:

**Korak 1.** Aktiviranje kontaktne zone izmedju plaže i početka urbanog dela Budve, koji se odnosi pre svega na uredjenje prostora.

**Korak 2.** U ovom koraku predvidjeno je aktiviranje prostora izmedju kontaktne zone i Mediteranske ulice. Za ovaj deo prostora predvidjeni su uglavnom turistički sadržaji, jer se lokacije nalaze na atraktivnim mestima, sa jedne strane to je neposredna blizina mora i centra grada u krugu od nekoliko stotina metara.

**Korak 3.** Razvoj prostora izmedju Mediteranske ulice i magistralnog puta. Planirana namena za ovaj prostor su turistički sadržaji i stanovanje gotovo u podjednakoj meri.



Slika. Grafički prikaz druge opcije





## TRECA OPCIJA

### Formiranje faza po prostorno - funkcionalnim celinama "po dubini"

Realizacija po ovom konceptu, zasniva se na formiranju prostornih celina, koje će unutar sebe imati funkcionalnu i tehnološku zaokruženost.

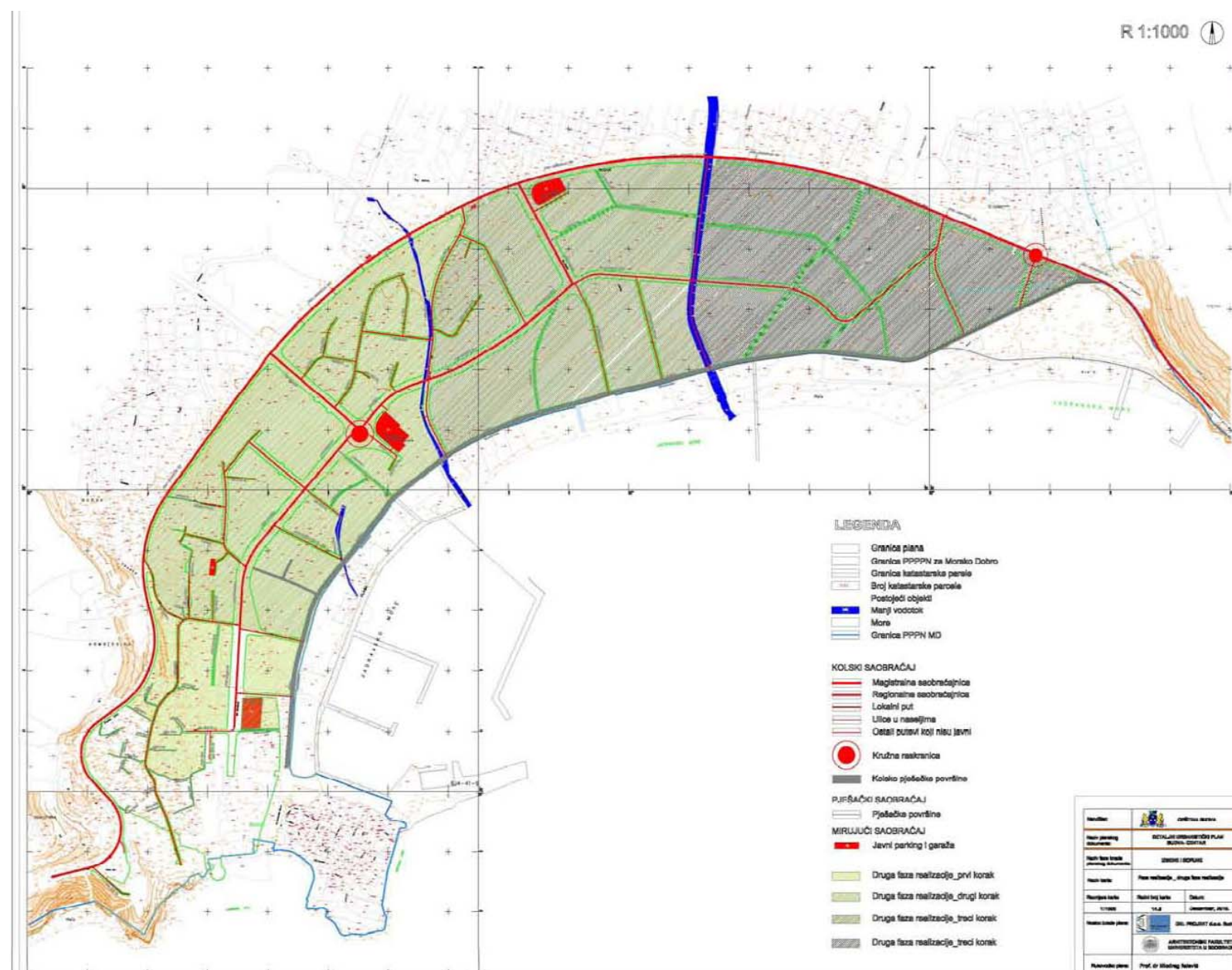
U tom smislu pri formiranju zaokruženih prostornih celina neophodno je proći kroz sledeće korake:

**Korak 1.** Formirati prostorne celine po dubini po principu veze sadržaja u zaleđu, uređenih zona i izlaza na more, od kompleksa hotela "Avale" do marne.

**Korak 2.** Formirati prostorne celine koje se nalaze između marine i Sajma

**Korak 3.** Formirati zokruženu prostornu celinu budvanskog sajma do početka kompleksa "Slovenske plaže"

**Korak 4.** Kao poseban deo u Budvi izdvaja se arhitektonski i ambijentalno, kompleks "Slovenska plaža" za čije su preuredjenje zainteresovani mnogi investitori.

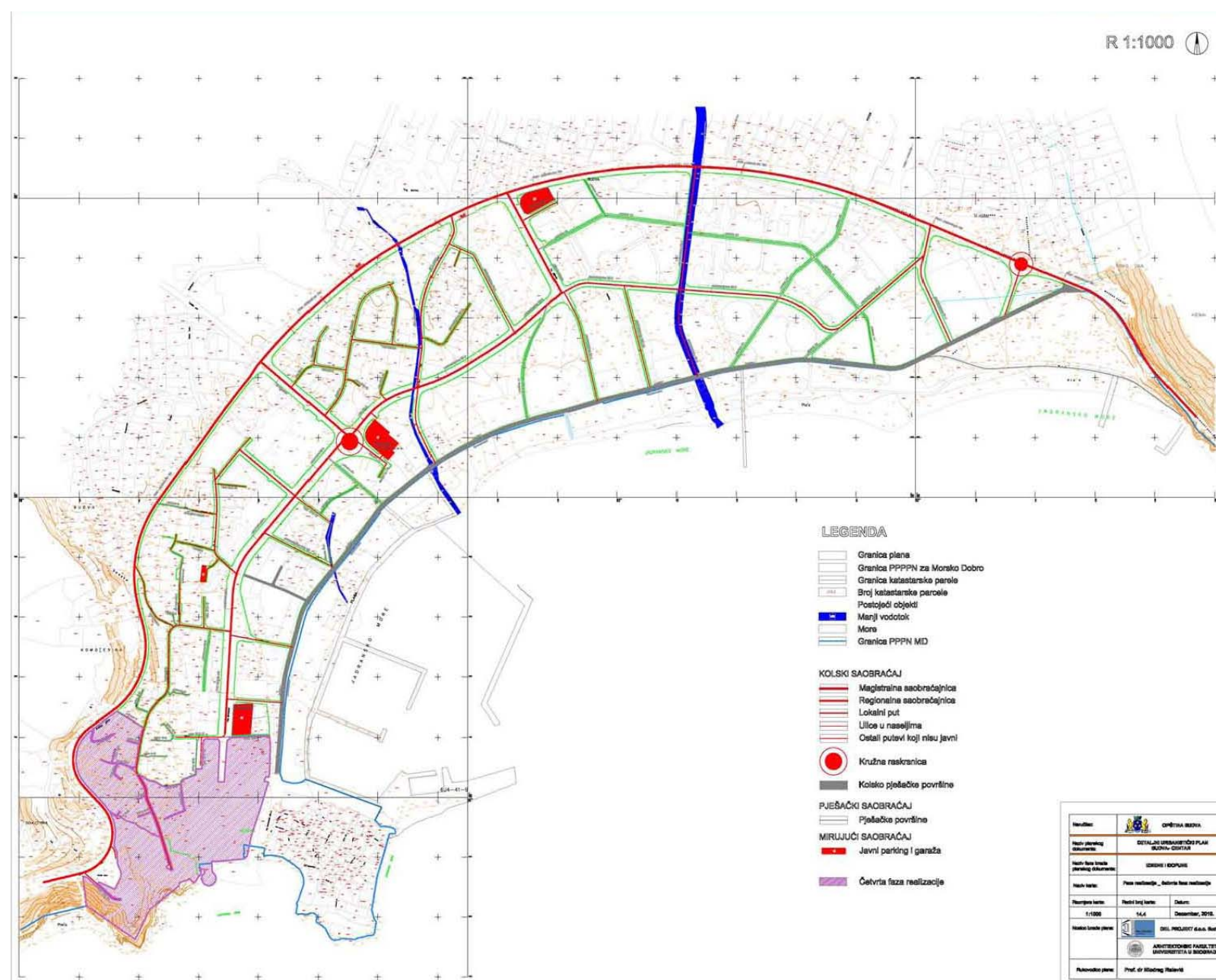


Slika. Grafički prikaz treće opcije



## ČETVRTA OPCIJA

U ovoj opciji zaokružuje se uređenje hoteskog kompleksa „Avala“, i formiranje prostornih celina u njegovoj neposrednoj blizini.



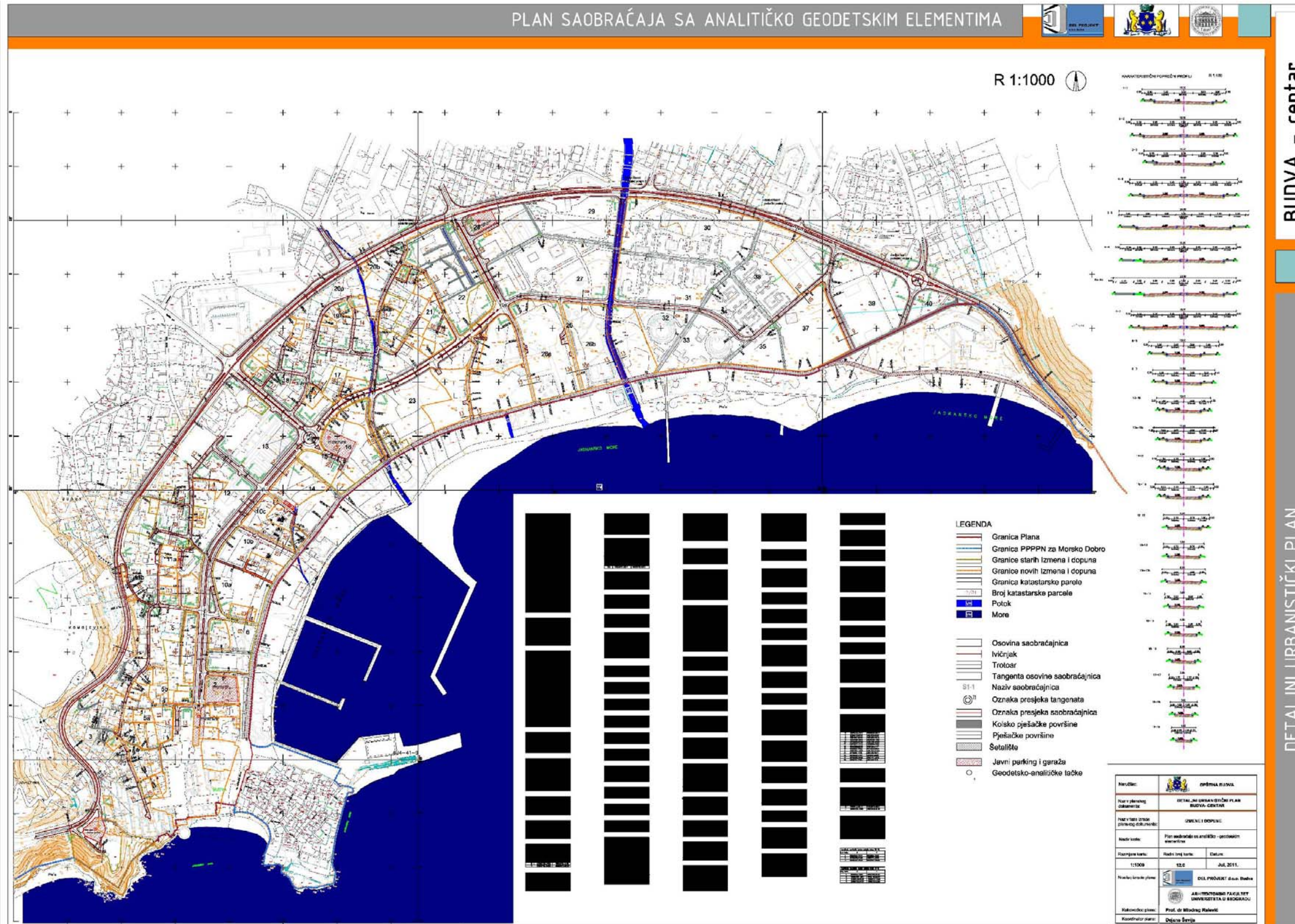
Slika. Grafički prikaz četvrte opcije



dup budva centar



## 5) MREŽE I OBJEKTI SUPRA I INFRASTRUKTURE



Plan saobraćaja sa analitičko geodetskim elementima



## 5.1. MREŽA I OBJEKTI SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

Magistralni putni pravac Jadranski put, Kotor-Bar predstavlja okosnicu vangradske putne i gradske ulične mreže Budve.

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

### POSTOJEĆE STANJE

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

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

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

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

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

Kolovozni zastor pojedinih ulica zahteva rehabilitaciju.

Horizontalna, vertikalna i svetlosna signalizacija takođe zahtevaju obnavljanje.

### PLANIRANE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Koncept ovog rešenja zasniva se na rekonstrukciji postojećeg magistralnog puta. Previđa se proširenje magistralnog puta sa dve saobraćajne trake na četiri sa pešačkim ostrvom duž celog magistralnog puta i izgradnjom četiri podzeme pešačke pasarele u ukupnoj dužini od 2.88 km. Predviđa se i izgradnja gradske saobraćajnice S9-9 preko koje bi se ostvarila veza sa postojećim saobraćajnicama, koje ovim planom uz rekonstrukciju postaju takođe gradske saobraćajnice, ulicom Mediteranskom i ulicom Trg Slobode.

Postojeća dužina svih saobraćajnica u okviru ovog plana iznosi 9815.99 m1, a pešačkih staza 2897.41 m1. Dužina šetališta iznosi 2273.40 m1.

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

Ovim detaljnim urbanističkim planom predviđena je izgradnja 3775.55 m1 novih saobraćajnica, kao i rekonstrukcija postojećih saobraćajnica u dužini od 6040.44 m1.

Za izgradnju je predviđeno ukupno 20 novih saobraćajnica, dok je 19 postojećih saobraćajnica predviđeno za rekonstrukciju.

Glavna saobraćajna komunikacija odvija se preko postojećeg magistralnog puta, preko koga se ostvaruje veza sa novoplaniranim i postojećim saobraćajnicama.

U granicama naselja planiran je sistem saobraćajnica, pešačkih staza, rekonstrukcija postojeće saobraćajne mreže i izgradnja nove osigurače distribuciju kretanje posetilaca i stalnih stanovnika .

Uličnu mrežu Budve činiće sledeće kategorije saobraćajnica:

- magistralna saobraćajnica – Jadranski put
- regionalne saobraćajnice
- lokalni putevi
- ulice u naseljima
- pešačke staze

Kategorisane saobraćajnice u planskom periodu imaće sledeće dužine:

- magistralna saobraćajnica.....	2.88km
- regionalne saobraćajnice .....	1.77km
- lokalni putevi.....	2.52km
- ulice u naseljima.....	2.69 km
- pešačke staze.....	2.90 km

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

Planira se i izgradnja kružne raskrsnice na samom ulazu u centralno gradsko područje .

Širine kolovoza novoplaniranih i postojećih saobraćajnica su različite – kreću se u granicama od 2.50 m do 14.00 m1. Na ovim saobraćajnicama je bitno ostvariti prohodnost merodavnog vozila (komunalno vozilo).

Efikasno odvijanje pešačkog saobraćaja planira se izgradnjom izdvojenih pešačkih površina u vidu trotoara uz saobraćajnice . Duž postojećih i novoplaniranih saobraćajnica, predviđena je izgradnja trotoara širine 1,50 m, 2.25 m, 3,00m i 4,00m sa nagibom od 2% ka kolovozu. Ovim planom predviđena je rekonstrukcija ili izgradnja 10.75 km trotoara.

Duž Jadranskog puta u oba smera kretanja predviđena je izgradnja po jednog autobusnog stajališta.

Putevi će se održavati blagovremenim otklanjanjem svih oštećenja na putevima i držanjem kolovoznog zastora u ispravnom stanju; obezbeđivanjem prohodnosti puteva u zimskom periodu i omogućavanjem nesmetane komunikacije ljudi unutar parka tokom cele godine; obnavljanjem horizontalne i vertikalne signalizacije na putevima; i saniranjem klizišta, otklanjanjem odrona sa puteva i dr.

Novi putevi se projektuju i izvode za period od 20 godina, dok se rekonstrukcija postojećih puteva planira za period od 5 - 20 godina u zavisnosti od konkretnih uslova.

Parking prostori treba da se izvode pre svega u okviru naseljskih grupacija i moraju biti odvojeni od kolovozne površine i sa tvrdom podlogom. Kapaciteti i lokacije pojedinih parkirališta se utvrđuju na osnovu potreba stanovništva.



Pored propisane horizontalne i vertikalne saobraćajne signalizacije, neophodno je postaviti potpuni sistem obaveštavanja i informisanja vozača o položaju parking prostora, turističkih lokaliteta, načinu prilaza njima i režimima saobraćaja u naselju.

Saobraćajnice i ostale saobraćajne površine situaciono su određene koordinatama osovinskih tačaka i temenih tačaka i predstavljaju polazne uslove za izradu tehničke dokumentacije. Ovi podaci sa situacionim elementima (poluprečnici horizontalnih krivina, prelaznice, raskrsnice, kotirane širine saobraćajnih površina) i geometrijskim poprečnim profilima dati su na odgovarajućem grafičkom prilogu, koji je sastavni deo ovog urbanističkog detaljnog plana.

Ovim predlogom plana predviđena je i izgradnja 31 pešačkih staza širine 1.50, 2.25 i 3.00m i ukupne dužine 2.90 km.

Parkiranje treba rešavati u okviru parcela. Zone za smeštaj vozila date u grafičkom prilogu, ove zone podrazumevaju prostor za smestaj vozila na površinskim parkinzima i u podzemnim garažama. Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i druge izgradnje, na jedno parking mesto po delatnostima iznose:

<b>KAPACITETI PARKING MESTA KOMERCIONALNO-USLUŽNE DELATNOSTI</b>	
<b>NAMENA (na 1000m<sup>2</sup>)</b>	<b>BROJ PARKING MESTA</b>
trgovina	60 pm (40-80 pm)
poslovanje	30 pm (10-40 pm)
ugostiteljski objekti	20 pm (6-25 pm)
hoteli	10 pm (5-20 pm)
<b>JAVNE SLUŽBE</b>	
<b>NAMENA</b>	<b>1 PARKING MESTO</b>
uprava i administracija	80m <sup>2</sup> neto etažne površine
dečje ustanove i škole	125m <sup>2</sup> bruto površine
bioskopi, dvorane	20 stolica
bolnice	6 bolesničkih postelja
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni	4 gledalaca
<b>STANOVANJE</b>	
<b>NAMENA (na 1000m<sup>2</sup>)</b>	<b>BROJ PARKING MESTA</b>
stambeni objekti	15 pm (12-18 pm)

Površine za parkiranje putničkih vozila su od asfalt betona ili betonskih ploča. Pri izradi tehničke dokumentacije neophodno je primeniti odredbe iz ovog pravilnika koje se odnose na parking mesta kao i na pešačke prelaze i prilaze objektima.

U toku letnje sezone u pristupnim i sabirnim saobraćajnicama gde profil saobraćajnice to omogućava, moguće je organizovati privremena (sezonska) parking mesta sa posebnim režimom naplate, ukoliko se neugrožava pešači i saobraćaj u kretanju.

Ovim predlogom plana predviđena je i izgradnja tri javne garaže. Jedna javna garaža predviđeno je da bude smeštena između Trga Republike i šetališta- Slovenske obale ukupnog kapaciteta od 152 parking mesta, sa dve podzemne etaže. Druga javna garaža predviđeno je da bude smeštena na uglu saobraćajnica S9-9 i S11-11 sa jednom podzemnom i dve nadzemne etaže ukupnog

kapaciteta 125 parking mesta. Treća javna garaža, predviđena je na uglu magistralnog puta i ulice Trg Slobode, sa šest nadzemnih etaža ukupnog kapaciteta 408 parking mesta.

Osnovni elementi poprečnog profila utvrđeni su u grafičkom prilogu.

Pri izradi projektne dokumentacije poštovati: elemente projektne geometrije sa analitičko geodetskim podacima i osnovne nivelacione odnose koji su definisani kotama na mestima ukrštanja saobraćajnica.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju saobraćajnih površina dozvoljena su manja odstupanja u odnosu na ovaj detaljni urbanistički plan.

Sve saobraćajne površine rešavati sa fleksibilnom kolovoznom konstrukcijom od asfalt betona. Kolovoznu konstrukciju dimenzionisati prema saobraćajnom opterećenju i geološkim karakteristikama tla.

Površine staza za pešake duž saobraćajnica su od asfalt betona ili betonskih ploča.

Saobraćajne površine saobraćajnica su oivičene betonskim ivičnjacima tipa 18/24. Ovo nije obavezujuće za najniži rang saobraćajnica-pristupne saobraćajnice. Na delu parking površina kojima se prilazi sa kolovoza oivičenje se izvodi ivičnjacima istog tipa u oborenem položaju.

Nivelaciono, novoplanirane saobraćajnice su uklopljene na mestima ukrštanja sa već postojećim saobraćajnicama, dok su na preostalim delovima određene na osnovu topografije terena i planiranih objekata.

Saobraćajne površine odvodnjavati slobodnim padom ili preko slivnika povezanih u sistem kišne kanalizacije.

#### Pešačke staze sa posebnim režimom korišćenja

- Šetalište sa posebnim režimom korišćenja (nabavka u ograničenom vremenskom intervalu, hitna pomoć, taksi vozila)
- Javne pešačke površine u okviru turističkih kompleksa (kolsko- pešačka staza 2-2, pešačka staza 3-3, pešačka staza 37-37-pešački most, pešačka staza 36-36)

#### Javni putevi sa posebnim režimom korišćenja u okviru turističkih kompleksa

Saobraćajnica S2-2 prolazi kroz kompleks "Slovenska plaža" i povezuje magistralni put sa novoplaniranom saobraćajnicom S3-3 kojom se direktno dolazi do mora.

U bloku 16 planirana je gradska javna garaža kao objekat u kome će se prvih pet etaža koristiti za garažiranje vozila a narednih četir etaže imaće poslovno komercijalno uslužne sadržaje.



## 5.2. VODOVOD

Naselje Budva ima jedinstven, organizovan sistem za snabdevanje vodom koji pored magistralnih i distributivnih cevovoda sačinjavaju grupe kraških izvorišta, crpne stanice i rezervoari. Budvanski vodovodni sistem karakteriše velika neravnomernost potrošnje tokom godine, koja nastaje usled velikih potreba za vodom u letnjem periodu, kada naselje Budvu posećuje veliki broj turista, dok je u zimskom periodu potrošnja vode lokalnog stanovništva znatno manja.

Glavni izvor za snabdevanje vodom je izvor "Reževića rijeka", dok se tokom leta kao dopuna koriste izvori: "Podgorska vrela", "Sjenokos" i izvor u Buljaricama. Od izvora "Reževića rijeka" do naselja Budve voda se dovodi cevovodom prečnika Ø250 mm.

Nakon zahvatanja, voda se upućuje u rezervoare "Spas", "Topliš", "Podličak" i "Režević" cevovodima prečnika od Ø250 mm do Ø450 mm. Rezervoar "Spas", zapremine  $V=750 \text{ m}^3$ , koji se nalazi neposredno uz granicu plana ne može u periodu velike potrošnje da se napuni vodom, zbog velikog broja potrošača na dovodnom cevovodu, dok su prekidne komore "Podličak" i "Režević" malih zapremina, pa voda iz njih odmah odlazi u distributivnu vodovodnu mrežu.

Izravnavanje potrošnje vrši se preko ovih rezervoara ukupne zapremine oko  $3830 \text{ m}^3$ , dok je za stabilan rad sistema neophodno još  $5000 \text{ m}^3$  dodatnog rezervoarskog prostora.

U centralni deo naselja Budva, voda se dovodi cevovodom prečnika Ø200 mm iz rezervoara "Spas".

Kostur vodovodne mreže na ovom području čine cevovodi Ø250 mm duž Jadranske magistrale, odnosno Ø200 mm duž ulice Slovenska plaža.

Pored ovih cevovoda na predmetnom području izgrađena je distributivna vodovodna mreža dimenzija od Ø100 mm do Ø150 mm, kao i cevovodi manjih, colovskih dimenzija.

Postojeći vodovodni sistem karakteriše dotrajalost i veliki gubitci u mreži, nedovoljna zapremina rezervoarskog prostora, dotrajalost pumpnih agregata u crpnim stanicama i neadekvatna zaštita izvorišta.

Koncept vodosnabdevanja predmetnog područja ustanovljen je Generalnim urbanističkim planom priobalnog pojasa opštine Budva, sektor: Budva-Bečići.

Dugoročne potrebe i definitivno rešenje vodosnabdevanja grada Budva rešiće se izgradnjom Regionalnog vodovoda Crnogoskog primorja.

Postojeća izvorišta i komplekse rezervoara treba stalno održavati u pogonu i trajno zaštititi u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Snabdevanje vodom grada Budva vršiti iz jedinstvenog vodovodnog sistema i mreže definisane po prostoru i kapacitetu.

Pri izboru osnovne koncepcije vodovoda poštovati dva osnovna principa:

- **prvi princip** se zasniva na postojećem zoniranju vodovodne mreže i izgrađenih objekata, uređenju postojećih i dogradnji novih rezervoara;
- **drugi princip** predstavlja rekonstrukciju i izmeštanje postojeće ulične mreže koja dolazi u koliziju sa planiranim objektima i izgradnju nove vodovodne mreže uslovljene potrebama novih korisnika.

Kako je postojeći rezervoarski prostor nedovoljan, potrebno je obezbediti nove kapacitete rezervoarskog prostora za pokrivanje neravnomernosti potrošnje, za protivpožarnu potrebu i za rezervu u slučaju kvara na sistemu.

Rezervoarski prostor neophodno je povećati izgradnjom novih komora i izgradnjom novih rezervoara prema konceptu usvojenom u Generalnom urbanističkom planu priobalnog pojasa opštine Budva, sektor: Budva-Bečići.

U zavisnosti od potreba urbanih područja potrebno je izgraditi nove magistralne pravce cevovodima koji su tranzitni i distributivni, a ujedno sa njih će se snabdevati postojeći i novi cevovodi u gradu.

Planirana ulična distributivna mreža vodovoda je prečnika min. Ø150 mm.

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

Vodovodnu mrežu obrazovati kao prstenastu sa koje će se direktno priključcima snabdevati vodom objekti konkretnih namena.

Planirani cevovodi treba da prate regulacije saobraćajnica.

Cevovode postaviti ispod trotoara, van kolovoza i parking površina ili u zelenim površinama uz saobraćajnice.

Izgradnju nove i rekonstrukciju postojeće vodovodne mreže vršiti etapno prema potrebi i razvoju struktura i parcela.

Na vodovodnoj mreži predvideti sve objekte i armature za njeno normalno funkcionisanje, kao i dovoljan broj nadzemnih protivpožarnih hidranata u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Dimenzije vodovodne mreže definisati kroz izradu tehničke dokumentacije. Projekte vodovodne mreže i objekata raditi prema tehničkim propisima nadležne komunalne organizacije i na iste pribaviti saglasnost.

Izradu projektne dokumentacije, izgradnju vodovodne mreže, način i mesto priključenja objekata na spoljnu vodovodnu mrežu raditi u saradnji i prema uslovima nadležnog javnog i komunalnog preduzeća.



### 5.3. KANALIZACIJA

U granicama grada Budva kanalizacija je koncipirana i razvija se po separacionom sistemu. Ovaj sistem čine crpne stanice "Stari grad", "Sajmište" i "Zeps". Otpadne vode iz pravca Budve i naselja Bečići sakupljaju se u sabirnom šahtu na Bečićkoj plaži, zatim odlaze u komunitorsku stanicu na rtu Zavala, gde se odstranjuju krupni materijali a potom u dozažni bazen za regulisanje brzine oticanja i dalje pomorskim ispustom dužine 2550 m ispuštaju u more.

Za odvođenje otpadnih voda izgrađeni su osnovni kolektori:

- kanal dimenzija Ø400 mm – Ø600 mm duž ulice Slovenska plaža;
- kanal dimenzija Ø300 mm duž ulice Mediteranska;
- kanal Ø350 mm – Ø400 mm duž ulice Zmajeva;
- kanal Ø500 mm pored potoka Grđevica.

Povoljni nagibi terena, veliki koeficijenti oticaja i retardacije koje su neznatne, kao i činjenica da prestankom padavina prestaje i površinski dotok uslovlili su koncepciju da se atmosferske vode sakupljaju otvorenim kanalima i odvode do postojećih vodotoka-Grđevica rijeka i nekoliko potoka, koji su na nekim deonicama u naselju zacevljeni. Ovi otvoreni kanali se ne održavaju, ispunjeni su nanosnim materijalom pa ih je potrebno očistiti.

Postojeći kanalizacioni sistem karakterišu, loše izvedene šahtne kanalizacione crpne stanice u koje se za vreme velikih kiša preliva voda sa ulica, kao i nepostojanje postrojenja za preradu otpadnih voda-PPOV.

Generalnim urbanističkim planom priobalnog pojasa opštine Budva, sektor: Budva-Bečići, ustavovljen je koncept kanalizacije i definisana lokacija postrojenja za preradu otpadnih voda.

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

Kanalizacija ima prvi prioritet sa gledišta nužnosti, zaštite i potpune sanacije prostornih namena i izvorišta u naselju, osavremenjavanja i izgradnje nove razdvojene mreže i realizacija postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda.

Predviđene se dve osnovne pozicije radova na kanalizacionoj mreži:

- izgradnja nove gravitacione kanalizacione mreže;
- rekonstrukcija, povećanje kapaciteta i izmeštanje postojeće gradske kanalizacione mreže koja dolazi u koliziju sa postojećim namenama ili su trase van javnih površina.

Unutar plana duž svih postojećih i planiranih ulica, izgraditi kišnu i fekalnu kanalizaciju, minimalnog prečnika Ø300 mm, odnosno Ø250 mm.

Položaj planirane kanalizacione mreže je u pojasu regulacije saobraćajnica, odnosno oko osovine puta.

U ulicama čija širina regulacije ne dozvoljava postavljanje obe kanalizacije, postaviti samo fekalnu kanalizaciju.

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

Sakupljene atmosferske vode odvesti do nekog od recipijenata- Grđevica rijeka i nekoliko potoka. Na mestu ispusta predvideti separatore masti i ulja.

Kvalitet otpadnih voda koji se upuštaju u gradski kanalizacioni sistem mora da odgovara Pravilniku o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent ("Službeni list RCG", br. 10/97).

Privredni objekti sa agresivnim otpadnim vodama pre ispusta u gradsku kanalizaciju moraju obaviti interni predtretman mehaničko-hemijskog prečišćavanja.

Način izgradnje kišne i fekalne kanalizacije prilagoditi hidrogeološkim i topografskim karakteristikama terena.

Dimenzije kanalizacione mreže definisati kroz izradu tehničke dokumentacije. Projekte kanalizacione mreže i objekata raditi prema tehničkim propisima nadležne komunalne organizacije i na iste pribaviti saglasnost.

Izradu projektne dokumentacije, izgradnju kanalizacione mreže, način i mesto priključenja objekata na spoljnu kanalizacionu mrežu raditi u saradnji i prema uslovima nadležnog javnog i komunalnog preduzeća.

### VODOPRIVREDA

Predmetno područje preseca nekoliko manjih vodotoka (Grđevica rijeka i nekoliko potoka), bujičnog karaktera koji se ulivaju u more u zoni najvažnijih plaža, zbog čega je njihovo uređenje jedan od preduslova urbanizacije naselja i uređenja i korišćenja prostora.

Oko vodotoka neophodno je ustanoviti zonu zaštite i u okviru nje preduzeti neki od sledećih radova:

- vodotoke treba antieroziono urediti, kombinacijom tehničkih mera i bioloških mera zaštite;
- regulaciju treba obaviti korišćenjem kaskada (veliki podužni padovi), pri prolasku kroz urbane zone ili pre i nakon presecanja saobraćajnice;
- uređenja vodotoka koji protiču kroz urbane zone obaviti po principima tzv. urbane regulacije, korišćenjem prirodnih materijala u skladu sa okolnim prostorom;
- manje vodotoke, koji prolaze kroz naselje, radi racionalnijeg korišćenja površina, moguće je pretvoriti u zatvorene kolektore, dimenzionisane tako da se ne poremeti postojeći hidrulički režim tečenja.

Da bi se precizno definisale zone zaštite vodotoka, obim i vrsta neophodnih hidrotehničkih radova, neophodno je izraditi odgovarajuću tehničku dokumentaciju kako bi se odredilo ekonomski i tehnički najpovoljnije rešenje.



## 5.4 ELEKTROENERGETSKA MREŽA I POSTROJENJA

Predmetno područje se napaja iz postojećih TS 35/10 kV "Budva II" i TS 35/10 kV "Lazi". Pomenute trafostanice su međusobno povezane dalekovodima naponskog nivoa 35 kV iz TS 110/35 kV "Markovići", instalisane snage 20+40 MVA. Pregled postojećih TS 35/10 kV dat je u tabeli br. 1.

TABELA br. 1

R.br.	Naziv TS	Postojeći kapacitet MVA	Planirani kapacitet MVA
1	TS 35/10 kV "Budva II"	2 x 8	2 x 12,5
2	TS 35/10 kV "Lazi"	2 x 8	2 x 12,5

### Objekti i mreža 10 kV

Na predmetnom području trafostanice TS 10/04 kV su izgrađene kao MBTS ili zidane, u objektu, instalisanih snaga 630 i 1000 kVA. Sve trafostanice su međusobno povezane odgovarajućim elektroenergetskim vodovima 10 kV, nadzemno i podzemno, odgovarajućim poprečnim presećima. Potrebno jednovremeno opterećenje za stambene objekte kao i podaci o potrebnom specifičnom opterećenju za pojedine vrste objekata dati su u tabeli br.2:

TABELA br. 2

objekti ugostiteljstva	100-150 W/m <sup>2</sup> neto površine
objekti poslovanja	80-120 W/m <sup>2</sup> neto površine
škole i dečje ustanove	60-80 W/m <sup>2</sup> neto površine
ostale namene	30-120 W/m <sup>2</sup> neto površine

Prema urbanističkim pokazateljima za predmetno područje je potrebno izgraditi 17 (sedamnaest) TS 10(20)/04 kV kapaciteta 1000 kVA, potrebne instalisane snage.

Na predmetnom području, u svakom novom objektu koji se gradi ili na njegovoj parceli, prema planskom uređenju prostora, predvideti mogućnost izgradnje nove TS 10(20)/0,4 kV prema pravilima gradnje, osim ako je energetskim uslovima 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)/04 kV postaviti na parceli novog objekta koji se gradi, kao slobodno stojeći objekat, pod sledećim uslovima:

- predvideti ih u okviru parcele novog objekta u ostalom zemljištu i obezbediti prostor dimenzija 5x6m;

- prostorije za smeštaj TS 10(20)/04 kV, svojim dimenzijama i rasporedom treba da posluži za smeštaj transformatora i odgovarajuće opreme;
- transformatorska stanica mora imati dva odvojena odeljenja i to: odeljenje za smeštaj transformatora i odeljenje za smeštaj razvoda visokog i niskog napona;
- kolski pristup planirati izgradnjom pristupnog puta najmanje širine 3,00 m do najbliže saobraćajnice.

Planirane TS 10(20)/04 kV povezati elektroenergetskim vodovima 10 kV, po principu "ulaz-izlaz", na postojeće TS 35/10 kV iz tabele br.1, a po priključenju na elektroenergetski sistem 10(20) kV na planiranu TS 35/(20)10 kV.

Za planirane TS 10(20)/04 kV potrebno je izgraditi podzemnu mrežu elektroenergetskih vodova 10(20) kV. Planirane elektroenergetske vodove 10(20) kV izvesti podzemno položenim u rov na dubini 0,8 m i širini u zavisnosti od broja elektroenergetskih vodova. Planirane elektroenergetske vodove 10(20) kV izvesti u profilima postojećih i planiranih saobraćajnica. U postojećim TS 10/0,4 kV po mogućstvu zameniti odgovarajućim transformatorima većeg kapaciteta.

U narednom periodu potrebno je izvršiti rekonstrukciju postojeće zastrele elektroenergetske 10 kV mreže. Na mestima gde se očekuju veća mehanička naprezanja tla, elektroenergetske vodove postaviti u kablovsku kanalizaciju ili zaštitne cevi kao i na prilazima ispod kolovoza saobraćajnica.

### Niskonaponska mreža, javno osvetljenje i potrošnja električne energije

Na predmetnom području nn mreža je izgrađena podzemno i nadzemno. Za planirane potrošače predvideti napajanje isključivo kablovskim putem po principu "ulaz-izlaz". Planiranu kablovsku nn mrežu polagati u rov na dubini 0,8 m i širini u zavisnosti od broja elektroenergetskih vodova.

Od planiranih TS 10(20)/0,4 kV izgraditi odgovarajuću mrežu javnog osvetljenja. Osvetljenjem planiranih saobraćajnih površina i parking prostora postići srednji nivo luminancije od oko 0,6-1 cd/m<sup>2</sup>, a da pri tom odnos minimalne i maksimalne luminancije ne pređe odnos 1:3.

Elektroenergetske vodove javnog osvetljenja postaviti podzemno u rovu dubine 0,8 m i širine u zavisnosti od broja elektroenergetskih vodova.

Na mestima gde se očekuju veća mehanička naprezanja tla elektroenergetske vodove postaviti u kablovsku kanalizaciju ili zaštitne cevi kao i na prilazima ispod kolovoza saobraćajnica.

## 5.5. TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA

Na predmetnom području postojeće stanje telekomunikacija ne zadovoljava u potpunosti zahtevane potrebe, kako u oblasti fiksne, tako i u oblasti mobilne telefonije, kao i u korišćenju ostalih telekomunikacionih servisa.

### FIKSNA TELEFONIJA

Na predmetnom području nalazi se Automatska telefonska centrala (u daljem tekstu ATC) "Budva" koja pripada mrežnoj grupi 086, odnosno Budva. Postojeća ATC je kapaciteta 11000 priključaka. Postojeća ATC je pomoću optičkih kablova i odgovarajućih sistema prenosa povezana sa udaljeni pretplatničkim stepenima (u daljem tekstu: UPS), koji su locirani u gradskom jezgru ili u naseljima na području opštine Budva. Izgrađenost telekomunikacione kanalizacije je zadovoljavajuća na teritoriji Budva – Bečići. Zbog planiranih kapaciteta tj. porasta broja tf potrošača postojeću ATC i postojeće UPS-ove treba proširiti. Za određivanje potrebnog broja telefonskih priključaka koristiće se princip:

jedna stambena jedinica	1,5 telefonski priključak
objekti poslovanja	1 tel / 30-50 m <sup>2</sup> neto površine

Za potrebe planiranih telekomunikacionih potrošača potrebno je izgraditi i formirati nova kablovska područja i povezati ih sa postojećim ATC-ama i UPS-ima.





Za potrebe planiranih telekomunikacionih potrošača izgraditi telekomunikacionu kanalizaciju sa odgovarajućim telekomunikacionim vodovima. Planiranu telekomunikacionu kanalizaciju - telekomunikacione vodove postaviti duž postojećih i planiranih saobraćajnih površina. Planiranu telekomunikacionu kanalizaciju - telekomunikacione vodove postaviti podzemno. Cevi za telekomunikacionu kanalizaciju polagati u rovu preko sloja peska debljine 0,1 m. Dubina rova za postavljanje telekomunikacione kanalizacije u trotoaru je 1,35 m, a u kolovozu 1,55 m.

Pokrivenost grada pristupnom mrežom je nezadovoljavajuća, a u pojedinim delovima postojeće mreže je neophodna rekonstrukcija ili potpuna zamena.

Izvršiti proširenje postojeće telekomunikacione kanalizacije sa potrebnim brojem cevi. Kapacitete telekomunikacione kanalizacije prilagoditi budućim potrebama povezivanja na mrežu objekata čija je izgradnja planirana ovim i drugim planskim dokumentom. Potrebno je izgraditi nova kablovska područja za nove pretplatnike. Do planiranih objekata i novih pretplatnika u užem delu grada izgraditi telekomunikacione kablove za planirane pretplatnike.

Planirane podzemne telekomunikacione kablove postaviti slobodno u zemlju, odnosno kroz privodnu kanalizaciju, a u rov potrebne širine (u zavisnosti od broja telekomunikacionih vodova) i dubine 0,8 m. Na prelazu ispod kolovoza saobraćajnica kao i na svim onim mestima gde se telekomunikacioni kablovi uvode u objekte, telekomunikacione kablove postaviti kroz zaštitne cevi. Postojeću telekomunikacionu kanalizaciju koja povezuje ATC "Budva" i Bečići, duž Jadranske magistrale, proširiti potrebnim brojem cevi.

#### MOBILNA TELEFONIJA

Postoje dva operatera mobilne telefonije, koji koriste GSM sistem: PROMONTE i T-MOBILE. Oba operatera poseduju mreže baznih stanica koje ne pokrivaju adekvatno područje Grada pa je potrebno njihovo proširenje, kako bi kvalitet signala odgovarao međunarodnim standardima na teritoriji predmetnog plana je potrebno rekonstruisati postojeće bazne stanice. Rekonstrukcijom postojeće bazne stanice dobiće se kvalitetno pokrivanje signalom i obezbediti će se mogućnost korišćenja novih usluga preko GSM mreže.

#### KABLOVSKI DISTRIBUTIVNI SISTEM

Postojeći kablovski distribucionni sistem je izgrađen neplanski sa nejasnom zakonskom regulativom i služi za sada samo za prijem TV signala u jednom smeru, ka korisniku. Mreža je realizovana samonosećim koaksijalnim kablovima.

KDS sistem razvijati prema planovima i tehničkim rešenjima 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.

## 6) PODELU NA PLANSKE JEDINICE I ZONE

### Kvart 1- BLOK 1A I 1B

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

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

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

Planom su definisane zone gradnje (videti grafički prilog).

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

### Kvart 2 – BLOK 2 i BLOK 6

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

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

### Kvart 3 – BLOK 10 – 10A,10B I 10C

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

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

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

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



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

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

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

Građevinske linije prema unutrašnjem prostoru date su na način da omogućе dovoljnu udaljenost od suseda kao i, gde je to moguće, formiranje zajedničkih unutrašnjih prostora bloka. Predviđena spratnost objekata omogućava da izgrađena struktura maksimalno podrži i afirmiše morfološke odlike terena.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Građevinske linije gradnje pdržavaju (prate) regulacione karakteristike blokova.

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

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

Planom su definisane zone gradnje (videti grafički prilog

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

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

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

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

#### **Kvart 8 –BLOK 23**

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

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

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

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

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

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

Građevinske linije prema javnom prostoru uglavnom prate liniju regulacije.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Kvart 12 – BLOK 39, BLOK 40**

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

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

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

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



## 7) USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

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:

- **Stanovanje**

- Jednoporodično stanovanje (JPS)
- Višeporodično stanovanje (VPS)

- **Površine za centralne djelatnosti**

- Ugostiteljski objekti i hotelski kompleksi; Trgovački (tržni) centri, izložbeni centri; Poslovne zgrade i objekti kulture, školstva i zdravstvene zaštite. (CD1)
- Ugostiteljski objekti i objekti za smeštaj turista. (CD2)
- Ugostiteljski objekti i objekti za smeštaj turista; Poslovne zgrade. (CD3)
- Poslovne zgrade. (CD4)
- Ugostiteljski objekti Poslovne zgrade. (CD5)

- **Površine za turizam**

- Površine za turizam za turističko naselje i hotele (T1a)
- Površine za turizam (hotel i smeštajni kapaciteti) (T1b)
- Površine za turizam (hoteli – kongresni turizam) (T1c)
- Površine za turizam (hotelski kompleksi, trgovački centri, izložbeni prostori, galerije, multifunkcionalne sale, zabavni sadržaji, ugostiteljski i uslužni objekti, poslovni prostori, lokali) (T1d)
- Površine za turizam za turistička naselja (T2)

- **Površine za kulturu**

- Centri za kulturu (muzeji, galerije, biblioteke, pozorišta, bioskopi...) i zabavni sadržaji (K1)

- **Površine za mješovite namjene**

- Stanovanje sa pratećim komercijalno-uslužnim i poslovnim sadržajima (MN1)
- Stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, poslovanjem, ugostiteljskim sadržajima, uslužnim delatnostima i kulturno-zabavnim sadržajima (MN2)

- **Površine za pejzažno uređenje**

- Površine javne namjene (PUJ)
- Površine ograničene namjene (PUO)
- Površine specijalne namjene (PUS)
- Površine za vjerske objekte (VO)

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



## **URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI**

### **OPŠTI URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI**

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA – JEDNOPORODIČNO STANOVANJE**

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - VIŠEPORODIČNO STANOVANJE**

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE**

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE – SPECIFIČNI USLOVI**

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA ZA CENTRALNE DELATNOSTI**

#### **USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA**

#### **USLOVI ZA KONZERVATORSKU RESTAURACIJU OBJEKATA U STATUSU ZAŠTIĆENIH NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU VIŠESPRATNE GARAŽE**

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOMUNALNIH SERVISA I INFRASTRUKTURNE POVRŠINE**

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA I PRIHVATLJIV NIVO SEIZMIČKOG RIZIKA**

#### **USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**

#### **USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA**

#### **USLOVI ZA ODOŠENJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA**



## OPŠTI USLOVI GRAĐENJA

### Osnovni uslovi

Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli.

Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih priloga list 6.0 „Regulaciono rešenje“ i list 5.0 „Nivelaciono rešenje“ i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrednosti kojke se nemogu prekoračiti i od njih se može ostupiti na niže vrednosti.

Iskazana BRGP podrazumeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili delimično delovi objekata (garaže, podrumi, sutereni).

Dozvoljena izgradnja objekata za stanovanje i delatnosti iz oblasti turizma, trgovine, poslovanja, ugostiteljstva, zanatstva, kulture, obrazovanja, sporta, društvenog stanovanja, kao i drugih komercijalnih delatnosti koji ne ometaju funkcionisanje. Namene, funkcije i sadržaji definisani su u okviru priloga „Detaljna namena površina“ – list 2.0

Na urbanističkim parcelama 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 su u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući.

Gabariti planiranih objekata određivače se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana.

Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan.

Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.

Za stanovanje na osnovu prosečne porodice i veličine bruto površine stana odrediti broj stanova na pojedinačnim urbanističkim parcelama.

Urbanističko - tehnički uslovi se izdaju isključivo za, planom definisane urbanističke parcele.

Površine suterenskih i podrumskih etaža ne uračunavaju se u ukupnu BRGP – namenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.)

### Postavljanje objekata u odnosu na javne površine

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje“ list 6.0 i „Nivelaciono rešenje“ list 5.0.

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Bočne građevinske linije određene su u grafičkim priložima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.

Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Rekonstrukcija postojećih objekata na parcelama vrši se u skladu sa pravilima iz plana i moguća je uz poštovanje postojećih građevinskih linija (granica građenja).

Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani deoobjekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati celu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

### Postavljanje objekata u odnosu na susedne parcele

- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore
- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost suseda.

#### ▪ Građevinska bočna regulacija prema susedu:

- objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
- mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija
- mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

#### ▪ Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja:

- odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

### Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

- Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz prethodnih pravila.
- Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli.

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzimaili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu (a u izuzetnim slučajevima i u okviru suterena ili viših etaža :



## KAPACITETI PARKING MESTA KOMERCIJALNO-USLUŽNE DELATNOSTI

NAMENA	1 PARKING MESTO
trgovina	50m <sup>2</sup> prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
hoteli	2 apartmana 6 soba

## JAVNE SLUŽBE

NAMENA	1 PARKING MESTO
uprava i administracija	80m <sup>2</sup> neto etažne površine
decije ustanove i škole	125m <sup>2</sup> bruto površine
bioskopi, dvorane	20 stolica
bolnice	6 bolesnickih postelja
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni	15 gledalaca

## STANOVANJE

NAMENA	1 PARKING MESTO
stambeni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika.

Postojeći objekti se zadržavaju pod uslovom da:

- se ne nalaze u regulaciji postojećih i planiranih javnih saobraćajnica i bitno ne ugrožavaju njihovu trasu;
- se ne nalaze u koridorima postojeće i planirane komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska mreža, TT i KDS mreža);
- se ne nalaze na lokacijama previđenim za javnu namjenu;
- ni jednim dijelom objekat ne prelazi granice sopstvene katastarske parcele; u suprotnom, potrebno je nadležnom organu dostaviti dokaz o vlasništvu na dijelu parcele susjeda, odnosno izvršenoj preparcelaciji (originalni izvod iz katastra na uvid);
- svojim gabaritom i lokacijom na parceli ne ugrožavaju susjede;
- do sopstvene parcele na kojoj je objekat imaju objezbijeđen trajni kolski pristup minimalne širine 3,0 m.

Za objekte koji ne ispunjavaju uslove iz stava 1., moguće je donijeti odluku o potpunoj ili uslovnoj legalizaciji za svaki pojedinačni slučaj, na osnovu posebnih propisa (odgovarajućeg zakona, posebnog propisa lokalne uprave ili rješenja Komisije za uklapanje nezakonito podignutih objekata).

Za postojeće objekte koji **nijesu prekoračili** planom definisane urbanističke parametre date na nivou bloka dozvoljena je dogradnja i nadgradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parceli, površinama (postojeća+dodata) i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara (list 7.0. "Urbanistički pokazatelji")

Za objekte kojima je dozvoljena dogradnja i nadgradnja važi sljedeće:

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.
- Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije preći planom predviđenu spratnost.
- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta 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 adaptacija postojećih prostora (tavana, vešernica i drugih sličnih prostora) u korisne, stambene ili poslovne površine u okviru svojih gabarita, na sljedeći način:

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.
- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23o.
- Nije dozvoljena izgradnja poslednje etaže (potkrovlja) u više nivoa.
- Moguće je formirati samo jednu galeriju u okviru poslednje etaže (potkrovlja).
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat ili susjednu parcelu.

**U zoni rekonstrukcije i obnove** moguća je izgradnja novih, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u svemu prema uslovima datim ovim planom. Parametri u okviru ove zone su nastali usklađivanjem visinske i horizontalne regulacije sa planiranim mogućnostima konačnog uobličavanja fizičkih struktura urbanističkih parcela.

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije,
- 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 Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Objekti u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300m<sup>2</sup>

Najmanja dozvoljena građevinska površina iznosi 80m<sup>2</sup>

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

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti 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 (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.
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)



## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA – JEDNOPORODIČNO STANOVANJE

Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana (višeporodična i višestambena izgradnja).

Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije, regulacione linije i indeksi,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

### Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m<sup>2</sup>, a maksimalno 2000 m<sup>2</sup>,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 11 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m<sup>2</sup>,
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 10 m.
- nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.

### Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
  - slobodnostojeći objekti - 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,0 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
  - jednostrano uzidani objekti - 3,0 – 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
  - obostrano uzidani objekti - 0,0 m
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim sa zlučajeve koji su ovim planom predviđeni da se gradi na ivici parcele.

U navedene etaže su ušle sve korisničke nadzemne etaže. Posljednja etaža može biti korišćena i kao potkrovnna etaža, ali bez mogućnosti njenog rešavanja u vidu višespratnog nivoa. Rešenje krova je produkt arhitektonske oblikovnosti sa ciljem uklapanja u vizuelne i tradicionalne elemente primorskog ambijenta.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 2,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, 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.

- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP.
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava, prateće usluge i sl.).

### Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23o.
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

### Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mesta obezbediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

### Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.





## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - VIŠEPORODIČNO STANOVANJE

Više slobodnostojećih objekata na jednoj parceli formira otvoreni blok. Otvoreni blokovi su karakteristični po slobodno postavljenim višespratnim objektima koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka, izgrađeni na jedinstvenoj zajedničkoj površini bez parcelacije ili sa izdvojenom parcelom svakog pojedinačnog objekta, u okviru velike zajedničke parcele sa pripadajućim javnim prostorom. Slobodni prostori su uređeni kao velike blokovske zelene površine sa prostorima za dječiju igru, sport i rekreaciju. Otvoren blok je ovičen jakim saobraćajnicama sa uvođenjem saobraćaja u unutrašnjost bloka (stambene ulice, slijepe pristupne ulice i parkinzi).

Ovaj tip izgrađenosti zahvata veće prostore, sa urbanističkim parametrima koji predstavljaju ravnotežu između izraženo velikog slobodnog prostora i velike spratnosti objekata.

Jednostrano i dvostrano uzidani objekti formiraju poluotvoreni blok. Objekti su izgrađeni po obodu bloka, a u odnosu na regulacionu liniju bloka postavljeni su na nju ili paralelno sa njom. Svakom objektu pripada dio uličnog fronta i dio zaleđa sve do parcela susjednih objekata. Po svojoj formi poluotvoreni blokovi mogu biti formirani u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.

Oblik i veličina objekta u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije, regulacione linije i indeksi,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli i grafičkom prilogu Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

### Urbanistička parcela

- površina kompleksa više slobodnostojećih objekata je minimalno 3000 m<sup>2</sup>
- površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi minimalno 500 m<sup>2</sup>
- najmanja dozvoljena izgrađena površina jednog objekta na jednoj parceli iznosi 200 m<sup>2</sup>,
- širina urbanističke parcele za jedan objekat, u svim njenim presjecima, je minimalno 30 m,
- objekti se mogu formirati linijski, u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 20 m, ili dvostruka visinu objekta računato od vijenca do najniže tačke konačno nivelisanog i uređenog terena.
- nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz.

### Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta:
  - slobodnostojeći objekti - 6 m
  - jednostrano uzidani objekti - 6 m prema slobodnom dijelu parcele;
  - obostrano uzidani objekti - 0,0 m
- Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 6 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim u slučajevima ako je ovim planom tako predviđeno.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:
  - na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
  - na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža

- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
  - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
  - na kosom terenu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

### Izgradnja na parceli

#### Tretman postojeće izgradnje u blokovima:

- Značajna remodulacija prostora i objekata koja bi narušila karakter postojećih otvorenih blokova ovim DUP-om nije dozvoljena.
- Moguća je sanacija ravnog krova izgradnjom potkrovlja sa kosim krovom i maksimalnom visinom nazidka 1,50 m, uz uslov izrade jedinstvenog arhitektonskog rješavanja (projektovanja) na svim istim objektima i jednovremenog izvođenja radova na cijelom objektu. Pri tome se posebno mora voditi računa o arhitekturi objekta i ostvarenim likovnim i ambijentalnim vrijednostima.
- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika
- Obavezan uslov je objezbjeđenje 1,1 PM za svaku novoformiranu stambenu jedinicu ili turistički apartman
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)
- U slobodnim parkovskim dijelovima otvorenih blokova nije dozvoljena izgradnja novih objekata.
- Prostori planirani za javne namjene ne mogu se koristiti u druge svrhe. Ove površine, do privođenja zemljišta planiranoj namjeni mogu se privremeno koristiti isključivo kao zelene površine, dječija ili sportska igrališta, bez izgradnje čvrstih objekata.

#### Nova izgradnja:

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja u kompleksu slobodnostojećih objekata, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat. Objekti u nizu moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP.
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Procenat ozelenjenih površina na parceli minimalno 20%
- Potrebna površina za dječja igrališta (za djecu 3-11 godina) je po normativu 1 m<sup>2</sup>/stan (minimalno 100-150 m<sup>2</sup>)
- Na parceli - kompleksu se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenjastambenog objekta (garaže)
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23o.
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.



## Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mesta obezbediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

## Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE

Za objekte mješovite namjene karakteristična su dva tipa izgradnje:

- objekti mješovite namjene sa visokim objektima
- objekti mješovite namjene sa srednje visokim objektima

Zona mješovite namjene je planirana uz gradski bulevar, u blokovima. Stanovanje, turizam, komercijalni i poslovni sadržaji su ravnomjerno zastupljeni i mogu se prostorno diferencirati po spratovima u okviru jednog objekta (komercijalni sadržaji u prizemlju I prvom spratu, stanovanje na višim etažama) ili po preovlađujućoj namjeni na parceli (gde namjena na parceli može biti i monofunkcionalna).

## Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene u zoni visokih objekata

Objekti u zoni mješovite namjene mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti.

Oblik i veličina gabarita objekta u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije, regulacione linije i indeksi
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti I spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli I grafičkom prilogu Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

## Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi minimalno 1000 m<sup>2</sup>,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina jednog objekta na jednoj parceli iznosi 300 m<sup>2</sup>,
- širina urbanističke parcele za jedan objekat, u svim njenim presjecima, je minimalno 30 m
- najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1,0 (100%),
- objekti se mogu formirati linijski, u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.

## Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.
- Između regulacione linije bulevara i građevinske linije ne može biti stalnih i pomoćnih objekata, uključujući i privremene objekte.
- Povlačenje prizemlja objekata u odnosu na građevinsku liniju mogu biti za 1,50 m poželjno je u dijelu prema gradskim bulevaru (južna orijentacija) (šema 4). Moguća je izgradnja kolonada.
- U slučaju vezanih kolonada (kroz više objekata) nivo prizemlja i plafona kolonade mora biti kontinualan kroz sve objekte, bilo da je u pitanju novi niz objekata ili nadovezivanje novog objekta na već postojeći.

Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju pasaža, kolonada i njihovoj materijalizaciji. Minimalna visina pasaža iznosi 3 m, osim na mjestima gde je predviđen prolaz protivpžarnih vozila gde je visina 4,5 m.

- Udaljenost objekta od granice urbanističke parcele iznosi najmanje 2,5 m (slobodnostojeći I jednostrano uzidani prema slobodnom djelu parcele), odnosno 0,0 m (jednostrano I dvostrano uzidani dio objekta).
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
- Kota prizemlja je 0,20 -1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena.

## Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena I objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom I spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Nova izgradnja podrazumijeva i izgradnju čisto komercijalno-poslovnih objekata, bez stanova ili turističkih apartmana, i koji treba da budu građeni kao arhitektonsko-urbanističke cjeline.
- Oblikovanje objekta prema gradskom bulevaru je reperezentativno, u duhu moderne arhitekture.
- Za uređenje urbanističke parcele obavezno je idejno rješenje kao prilog zahtjeva za izdavanje rješenja o lokaciji.
- Nivo prizemlja ne može biti viši od 1,50 m u odnosu na kotu nivelete javne površine ispred zgrade. Ovo ne važi za objekte, odnosno dijelove objekta duž gradskog bulevara. Prizemlja objekata duž bulevara moraju biti na 0,20 m iznad nivelete trotoara bulevara.
- Suteran i podrum objekta se može koristiti kao magacinski prostor i garaža, ali i kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora. Potencijalni poslovni prostor u suterenu je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i nema direktne ulaze sa ulice.
- Krovovi ovih objekata su kosi nagiba 18-23o, ili ravni a krovni pokrivači adekvatni nagibu.
- Objekti ne smiju imati kolski prilaz, snabdjevanje i prilaz u podzemne garaže sa bulevara, već iz susjednih bočnih ulica minimalne širine 5,5 m.

## Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu:

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,1 PM/stanu
APARTMANI	1,1PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m <sup>2</sup> bruto površine

Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

## Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- objekat se može ograđivati samo u dijelu tehničkog pristupa i to transparentnom ogradom, visine do 2.0 m, a ograde se postavljaju na granicu parcele, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.



## Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene – specifični uslovi

### Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m<sup>2</sup>
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 11 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m<sup>2</sup>,

### Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je 2,5 m.
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.

#### ▪ Građevinska bočna regulacija prema susedu:

- objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
- mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija
- mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

#### ▪ Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja:

- odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele i bloka definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele.

### • Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

## Izgradnja na parceli

### Tretman postojeće izgradnje:

- Objekti se zadržavaju u zatečenom horizontalnom gabaritu i spratosti, prema grafičkom prilogu 5.0 i 6.0 regulacija i nivelacija.
- Na ovim objektima nije moguća remodelacija i dogradnja novih kapaciteta.
- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika
- Obavezan uslov je objezbjeđenje 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.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli i grafičkom prilogu Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

### Urbanistička parcela

- površina kompleksa više slobodnostojećih objekata je minimalno 3000 m<sup>2</sup>
- površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi minimalno 500 m<sup>2</sup>
- najmanja dozvoljena izgrađena površina jednog objekta na jednoj parceli iznosi 200 m<sup>2</sup>,
- širina urbanističke parcele za jedan objekat, u svim njenim presjecima, je minimalno 30 m,

### Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta:
  - slobodnostojeći objekti - 6 m
  - jednostrano uzidani objekti - 6 m prema slobodnom dijelu parcele;
  - obostrano uzidani objekti - 0,0 m

## Izgradnja na parceli

### Tretman postojeće izgradnje u blokovima:

- Značajna remodelacija 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 geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika
- Obavezan uslov je objezbjeđenje 1,1 PM za svaku novoformiranu stambenu jedinicu ili turistički apartman
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

## Nova izgradnja:

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

- Dozvoljena je fazna izgradnja u kompleksu slobodnostojećih objekata, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat. Objekti u nizu moraju biti izgrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz,



tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

• Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP.

#### **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.

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA CENTRALNIH DJELATNOSTI**

Ovi sadržaji zauzimaju urbane prostore visokog stepena javnosti i komunikativnosti, kao što je potez duž postojeće i planiranog gradskog bulevara. U postojećim objektima duž frekventnih saobraćajnica, očekuje se transformacija prizemlja, suterena i prve etaže u poslovne i javne sadržaje.

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

- linearne - kada je duž ulica i bulevara većina objekata na regulaciji komercijalno-poslovna, odnosno najmanje jedna (prizemna) etaža je komercijalno-poslovna;
- punktalne - kada su komercijalno-poslovni sadržaji dio bloka ili zone neke druge namjene, što u planu nije posebno predstavljeno, već se uklapa u pretežnu namjenu kao komplemetarna djelatnost. Objekti komercijalnih i poslovnih djelatnosti se svojim gabaritom uklapaju u planirano okolno tkivo I za njih važe pravila koja su definisana za pretežnu namjenu zone u kojoj se parcela nalazi.

Oblik i veličina gabarita objekta u grafičkim prilogima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije, regulacione linije I indeksi
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti I spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli I grafičkom prilogu - Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

#### **Dodatni uslovi za izgradnju objekata centralnih djelatnosti u okviru druge pretežne namjene**

- Nova izgradnja na pojedinačnim parcelama podrazumijeva i izgradnju čisto komercijalno-poslovnih objekata, koji treba da budu građeni kao arhitektonsko-urbanističke cjeline.
- Spratna visina je do 3,2 m, a po potrebi I više.
- Suterena i podrum objekta se može koristiti kao magacinski prostor i garaža, ali i kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora. Potencijalni poslovni prostor u suterenu je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i nema direktne ulaze sa ulice.
- Kod prizemlja objekta koje je na izrazito osunčanoj strani, preporučuje se formiranje kolonade, arkade, nadstrešnice povlačenjem prizemlja sa građevinske linije.
- Kolski pristup za snabdjevanje (utovar i istovar robe) se rješava direktno sa ulice, isključivo uz vremensko ograničenje kada je frekvencija saobraćaja najmanja (po pravilu od 24-7 h).

#### **Rješavanje mirujućeg saobraćaja**

Potreban broj garažnih mjesta (GM) obezbijediti 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 možu ograđivati samo u dijelu tehničkog pristupa i to transparentnom ogradom, visine do 2.0 m, a ograde se postavljaju na granicu parcele, i to tako da ograda, stubovi ograde I kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvoriti jedino prema unutrašnjosti parcele



## USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA

Kao turistička namjena planom su definisani prostori za postojeće i planirane hotele i apart-hotelle 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).

**Turističko naselje** je specifična vrsta ugostiteljskog objekta za pružanje usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane i pića, koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih jedinica sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim sadržajima. Hotelski kompleks "Avala" je planiran kao turističko naselje u obuhvatu ovog Plana.

**Apart-hotel** je ugostiteljski objekat za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića, po pravilu sa najmanje sedam potpuno opremljenih i namještenih apartmana.

**Condohotel** je vrsta hotela, kategorije najmanje četiri zvjezdice, čije su smještajne jedinice u svojini više subjekata koje su predmet prodaje i pojedinačno se upisuju u zemljišne knjige, sa teretom da smještajnim jedinicama upravlja menadžment kompanija i da smještajne jedinice moraju biti u komercijalnoj funkciji kompanije najmanje 10 mjeseci u toku kalendarske godine. U bloku 23 predviđena je izgradnja **condohotela**.

Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojećih slobodnostojeći objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova.

Oblik i veličina gabarita turističkih objekata u grafičkim prilogima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije, regulacione linije i indeksi,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli i grafičkom prilogu Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

### Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 600 m<sup>2</sup>,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 15 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 200 m<sup>2</sup>

### Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
  - slobodnostojeći objekti - 3,0 m
  - jednostrano uzidani objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele;
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim ako je to ovim planom predviđeno.
- Maksimalna spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.
- Kota prizemlja je:
  - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
  - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta.

### Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehnička 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 uračunavaju se u ukupnu. Podrum i suteran mogu da se koriste kao koristan prostor za turizam, komercijalu i poslovanje.
- Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.
- Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene turistima za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje.
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

## 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.

### URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU VIŠESPRATNE GARAŽE

Višespratne javne garaže su planirane u bloku br. 16., sa predviđenih 320 parking mjesta, spratnosti: pet nadzemnih etaža ;u bloku br. 28., sa predviđenih 408 parking mjesta, spratnosti šest nadzemnih etaža;u bloku br.2 sa predviđenih 324 parking mjesta, spratnosti tri podzemne etaže; u bloku br.1 sa predviđenih 816 parking mjesta, spratnosti osam podzemnih etaža;

Objekat

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehnička 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 6.0 Regulaciono rešenje i 5.0 Nivelaciono rešenje.
- Odnosi na parceli
- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od granica parcele u odnosu prema svakoj ulici dato je u grafičkom prilogu Regulaciono rešenje ".
- Princip uređenja zelenila je dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada će se uraditi urbanističkim projektom.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.
- Parcela se ne ograđuje.

### 5.10. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOMUNALNIH SERVISA I INFRASTRUKTURNE POVRŠINE

Komunalni servisi su u ovom planu zastupljeni u: mreži Elektrodistibucije 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.



## URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA I PRIHVATLJIV NIVO SEIZMIČKOG RIZIKA

Obezbjedenje 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, .. **97**

DUP Podkošljun u Budvi – **NACRT PLANA**

8. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,

9. objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,

10. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,

11. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,

12. sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,

13. sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjernih gravitacionih voda,

14. bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeke i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),

15. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,

16. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,

17. vodovodnu i kanalizacionu mreža projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog 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.



## 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 sa ciljem podizanja atraktivnosti složenih formi sa konačnim dometom „izgradnje“ nove slike visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Budve, kako na lokalnom nivou, još i više na globalnom, svetskom nivou.

Prethodno postavljeni zadatak arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku svetu i okruženju o tradicionalnom duhu crnogorske kulture koja crpi svoju snagu iz prirodnog, istovremeno surovog i bogatog, podneblja ali usmerena ka povezivanju sa demokratski orijentisanim svetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika.

U tom cilju u procesu arhitektonskog oblikovanja prostora treba proći kroz slojevit pristup i to:

- Formiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou
- Usklađivanje delova u celinu
- Komponovanje arhitektonskih objekata i celine

**1.0. Formiranje siluete grada** je preduslov za formiranje prepoznatljive slike grada Budve i naselja Bečići (pojedinačno i celovito) po kojoj će ući u „memoriju“ globalnog sveta.

Neophodno je pri pozicioniranju svakog objekta pojedinačno voditi računa da svojom veličinom, svojom formom bude istovremeno reper u prostoru i objekat koji dodatno ističe mikro ambijent kom pripada.

U odnosu na područje Budve i Bečića, postoje uslovno rečeno tri područja po dužini o kojima treba voditi računa

- Prva zona je zona uz morsko područje gde treba da prevladaju horizontalne strukture sa akcentovanjem samo pojedinih repera
- Druga zona je zona oko magistrale koja svojom ulogom teži da ima što više jačih linearnih poteza i vertikalnih repera
- Treća zona je zona iznad magistrale (većinom se odnosi na Bečiće) zahteva potpuno prilagođavanje morfologiji terena i upućuje na formiranje „zatalasanih“ i pokrenutih arhitektonskih struktura

Kada se ambijent gleda po svojoj osi linearno – podužng pravca u silueti i slici grada potrebno je istaći formama i veličinama tri pozicije

- Bočne- ivične delove kao vid obeležavanja zaokružene celine
- Centralni deo kao najistaknutiji (po visini) ambijent u slici grada

**2.0. Usklađivanje „delova i celine“** je preduslov ostvarivanja složene arhitektonike na svim nivoima oblikovanja urbanog prostora. To zahteva prevashodno uspostavljanje sklada kako između izgrađenih struktura i otvorenih prostora, još i više zahteva uspostavljanje skladnosti između ambijenta otvorenih i uličnih prostora.

**Ulični ambijenti** traže poštovanje horizontalne regulacije (što je planom i predviđeno) uz mogućnosti vertikalnog stepenovanja, različitih visina objekata, ali tako što će se isticati pozicije uz raskrsnice, ugaone pozicije objekata, ..... itd, cilj je formiranje jedinstvenog uličnog fronta, bez obzira da li se radi o skupu istovetnih kuća ili skupu različitih kuća.

**Otvoreni prostori** svojom arhitekturom, ili arhitekturom uz njega, mora da 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 bude skup (ili red) objekata usklađene regulacije, a potpuno različite arhitektonike. Neophodno je sprovesti savremeni princip arhitektonskog oblikovanja, a to je ostvarenje „jedinstva u različitosti i različitosti u jedinstvu“.

To konkretno znači da svaki objekat za sebe treba da ima svoj identitet, svoju oblikovnu arhitektoniku, a istovremeno da se „integriše“ u svoje okruženje i sa ostalim objektima čini skladnu celinu.

**3.0. Komponovanje arhitektonike objekata** – bez obzira na veličinu, funkciju i poziciju potrebno je držati se pojedinih zakonomernosti arhitektonskog oblikovanja. U tom kontekstu važno je naglasiti sledeće vidove komponovanja:

- Komponovanje volumetrije
- Komponovanje arhitektonike po visini
- Komponovanje po „dužini“ objekata

**Komponovanje volumetrije** zahteva uspostavljanje jasnih pravila:

- Arhitektura ka spolja mora biti primarna i ekskluzivna
- Arhitektura ka unutrašnjosti prostora mora biti jednostavnija i mirnija i ima zadatak da „zaštiti i ušuška“
- Arhitektura akcentovanja treba da istakne poziciju objekta za sebe u odnosu na okolinu, kao i delove objekata koji se nalaze na istaknutim mestima (ugao, raskršće)
- Vertikala – kula po svom položaju treba da se pojavi na mestu koje ističe arhitektonski sklop čitavog objekta i da bude po formi u skladu sa oblikom čitavog objekta
- Visina „kule“ treba da bude proporcionalna sa ukupnom masom objekata

**Komponovanje arhitektonike po visini** treba da bude usmereno ka uspostavljanju sklada u okviru tri arhitektonska „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 „prohodaan i pristupačan“.
- Drugi arhitektonski „korpora“ 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



## 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.

## USLOVI ZA ODOŠENJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA

Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a Budva-Centar prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama).

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti:

- na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m<sup>2</sup>,
- na parcelama objekata mješovite namjene (SMN)
- na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo,
- na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja,
- na parcelama objekata turističke namjene,

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera I periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća.

Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici.

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika.

Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.

\*U izuzetnom slučaju, zbog potrebe specifičnosti programa, a na zahtev investitora, spratnost će se povećati uz prethodnu proveru izradom idejno- arhitektonskih rešenja objekata, a o čemu će odlučivati nadležne institucije.

Sva planska rešenja koja ostanu nepromenjena u odnosu na prethodni plan, ostaju važeća- po prethodnom planu.

U slučaju da se vlasnici formiranih urbanističkih parcela dogovore o formiranju nove (ukrupnjene urbanističke parcele od prethodne dve) moguće je izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za novoformiranu parcelu kao zbira uslova koji su važili na prethodne dve, uz saglasnost nadležnih institucija.





#### **SMERNICE ZA SPROVODJENJE PLANSKOG DOKUMENTA**

- 1) smjernice za dalju plansku razradu (oblici intervencija);
- 2) smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine;
- 3) smjernice za zaštitu životne sredine;
- 4) smjernice za zaštitu od interesa za odbranu zemlje;
- 5) smjernice za spriječavanje i zaštitu od prirodnih i tehničko - tehnoloških nesreća;
- 6) smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije;
- 7) urbanističko - tehnički uslovi i smjernice za izgradnju objekata.



## 1) SMJERNICE ZA DALJU PLANSKU RAZRADU (OBLICI INTERVENCIJA)

Detaljni urbanistički plan "Budva centar" predstavlja pravni i urbanistički osnov za izradu: izvoda iz planskog dokumenta, separata sa urbanističko-tehničkim uslovima, idejnog projekta, glavnog projekta, urbanističkog projekta, plana parcelacije i za izdavanje građevinske dozvole. U ove dokumente se obavezno ugrađuju uslovi iz ovog Detaljnog urbanističkog plana.

1. Urbanistički projekat je poželjno raditi za sve značajne objekte kao što su:
  - svi poslovno-komercijalni objekti,
  - svi objekti javnih sadržaja,
  - svi objekti turističkih sadržaja (naročito za objekte visoke kategorije).
2. U Urbanističkim projektima poželjno je da se izradi analiza ekonomske isplativosti.
3. U bloku 2 planira se raspisivanje internacionalnog arhitektonskog –urbanističkog konkursa. Programom se predviđa ju raznovrsni sadržaji, tako da će jedan deo objekta biti namenjen legatu Luketića, zatim gradska galerija, prostori koji su namenjeni za reprezentativne prilike, mala scena, sala, poslovni prostori, apartmansko hotelski sadržaji I sl.

O tome, kako će se koristiti navedeni kriterijumi, predlog formira urbanistička služba, a odluku donosi komisija za planove.

## 2) SMJERNICE ZA ZAŠTITU PRIRODNIH I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNE BAŠTINE

### 2.1. Zaštita osetljivih ekosistema, biodiverziteta, flore, faune i pejzažnih vrednosti

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

U cilju očuvanja morskog dobra, prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturnog nasleđa planirani su blokovi koji jasno definišu funkcionalne zone u prostoru sa jasnom prepoznatljivošću.

Planom su predviđene mere prevencije i sprečavanja potencijalnih rizika po zastupljene ekosisteme (floru, faunu), biodiverzitet, postojeće zelene površine i ukupnu pejzažnu vrednost.

### 2.2. Smernice pejzažnog oblikovanja

#### 2.2.1. OPŠTE SMERNICE UREĐIVANJA I OBLIKOVANJA OTVORENIH I REKREATIVNIH PROSTORA

##### Samostalni sportsko rekreativni i zeleni prostori

##### Zeleni rekreativni prostori

- **Parkovi:** \_Parkovi se primarno koriste za odmor, šetnju, zabavu i igru. Uređuju se u zavisnosti od vrste, značaja i gravitacionog područja.  
Rekonstrukcija postojećih parkova:
  - *Uslovi:* pri rekonstrukciji postojećih parkova potrebno je sačuvati park u postojećim granicama. Takođe, neplanska izgradnja objekata u parku nije dozvoljena.
  - *Dozvoljeni radovi* u postojećim parkovima: sanitarna seča stabala, rekonstrukcija i podizanje novih cvetnjaka i vrtno-arhitektonskih elemenata, fontana, nova sadnja, rekonstrukcija staza i postojećih

legalno podignutih objekata, rekonstrukcija i popravka sportskih objekata i dečijih igrališta, prema urbanističkoj dokumentaciji.

- *Opremanje parka:* parkove treba opremiti standardnom infrastrukturom i sistemom za navodnjavanje

Realizacija novih parkova:

- *Uslovi:* Obezbediti adekvatne pristupe i obeležavanje parka. Sadržaje odabirati tako da se zadovolje potrebe različitih kategorija stanovnika i grupisati tako da se izbegavaju konflikti u korišćenju prostora. Težiti višenamenskom korišćenju izgrađenih otvorenih i zatvorenih prostora. U parku mogu da budu podignuti sledeći zatvoreni objekti: ugostiteljski objekti sa otvorenim baštama, prateći objekti sadržaja sporta i kulture, objekti u funkciji održavanja parka, muzički/umetnički paviljoni i izložbeni objekti, informativni punktovi, infrastrukturni i sanitarni objekti od opšteg interesa utvrđeni na osnovu zakona. Objekti mogu da zauzmu maksimalno 5% teritorije. Sadni materijal prilagoditi uslovima staništa.

- **Trgovi, skverovi i pešačke zone:** \_Trgovi i skverovi se uređuju kao prostori koji treba da 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.

##### Rekreativni prostori za sportsku rekreaciju

Postojeći sportsko rekreativni centri, tereni i objekti se zadržavaju. Dozvoljava se rušenje dotrajalih objekata, izgradnja novih objekata, dogradnja, nadgradnja, rekonstrukcija, adaptacija, upotpunjavanje potrebnim rekreativnim - sportskim pomoćnim i pratećim sadržajima u otvorenom ili zatvorenom prostoru. U postojećim sportsko rekreativnim centrima težiti očuvanju postojećeg zelenila i standardu od min 40% zelenih površina.

Preporučene minimalne površine pojedinih kategorija rekreativnih prostora

*prema rangsu su:*

- gradski i naseljski park - min.1ha, poželjno 5ha
- gradski SRC - min. 4ha poželjno 10ha
- naseljski RC - min.0.4, poželjno 2ha
- lokalni RC i lokalni park - min 0.2ha

U novoplaniranim sportsko rekreativnim centrima težiti očuvanju postojećeg zelenila na lokaciji i standardu od min 50% zelenih površina. Indeks izgrađenosti za gradske i naseljske sportsko rekreativne centre u kojima se omogućava izgradnja zatvorenih sportsko rekreativnih sala iznosi 20. Indeks izgrađenosti za lokalne rekreativne centre je 5 i odnosi se na eventualne pomoćne i prateće prostore.

Izgrađivanje zasebnih parcela opredeljenih za ovu namenu i namenjenih javnom korišćenju usklađuje se sa opštim pravilima građenja za taj deo grada. Izgrađivanje može biti privremeno (balon hale) i trajno. Opremanje prostora ostvaruje se u skladu sa Zakonom o sportu.

Električnu energiju, vodu kao i elementarni prostor za odmor, je potrebno obezbediti svim rekreativnim centrima, dok je sanitarne objekte, parkinge i parkinge za bicile, nadstrešnice potrebno obezbediti u gradskim i naseljskim rekreativnim centrima. Info table i posebno obeležavanje obezbediti u gradskim rekreativnim centrima

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



## 2.2.2. INTEGRISANI SPORTSKO REKREATIVNI I ZELENI PROSTORI

- Postojeći sportsko-rekreativni i zeleni rekreativni prostori u okviru stambenih i komercijalnih blokova se zadržavaju i ne dozvoljava se njihova prenamena u druge namene. Realizovane sportsko rekreativne površine i dečija igrališta ili one koje su planirane važećim planskim dokumentima a nisu realizovane treba definisati u okviru javne ili posebne parcele sa javnim režimom korišćenja. Dozvoljeni su izgradnja, rekonstrukcija, adaptacija i popravka dečijih i sportsko rekreativnih igrališta u stambenom i komercijalnom bloku
- Novi prostori za rekreaciju i sport mogu se locirati na celoj teritoriji grada kao prateća ili dopunska namena stanovanju, centralnim funkcijama, produkciji, javnim službama. Omogućava se izgradnja i uređenje otvorenih (sportski tereni, bazeni, dečija igrališta, zabavni parkovi ...) i zatvoreni (fitnes klubovi, teniski tereni, kuglane, bazeni idr.) prostora i objekata za rekreaciju u privatnom vlasništvu namenjenih privatnom i javnom korišćenju. Izgrađivanje zasebnih parcela opredeljenih za ovu namenu i namenjenih rekreativnom korišćenju usklađuje se sa opštim pravilima građenja. Izgrađivanje može biti privremeno (balon hale...isl.) i trajno.

## 2.2.3 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 retezije 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, privlačenje 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, retezije i podizanje parkova. Zelene koridore treba opremiti standardnom infrastrukturom i, prema potrebi, sistemom za navodnjavanje.
- **Drvoredi:** Postojeće drvoredne treba zadržati uz postepenu zamenu presterelih i suvih stabala. Uraditi popis drvoreda u gradu i studiju mogućnosti lociranja novih drvoreda. Proširiti mrežu drvoreda gde god je moguće, tj gde je profil ulice preko 12m. U ulicama definisanim planom kao i u glavnim trgovačkim ulicama sa širinom trotoara većom od 4m obavezno podizati drvoredne. Kod primarnih saobraćajnica su obavezni dvostruki drvoredi. Pri rekonstrukciji ulica obavezna je realizacija novih drvoreda u skladu sa prostornim mogućnostima. Vrste prilagoditi visini zgrada i lokalnim uslovima. Sadnju uskladiti sa orijentacijom ulice a rastojanja između sadnica prilagoditi vrsti drveća u drvoredu i stanišnim uslovima. Sagledati mogućnosti sadnje u jednosmernim, pešačkim ulicama i zonama. Dozvoljeni radovi u postojećim drvoredima su : uklanjanje suvih i bolesnih stabala , uklanjanje u slučaju opšteg interesa utvrđenog na osnovu zakona, sadnje novog drveća i nege stabala. Uvođenje alternativnih vidova ozelenjavanja u ulicama u kojima se zbog ograničenja nije moguće realizovati drvored (žardinjere, puzavice...)

## 2.2.4 PROSTORNI USLOVI ZA LETNJE SPORTSKETIVNE SADRŽAJE I REKREA

### Prostorni uslovi za letnje sportske i rekreativne sadržaje

Opšti uslovi organizacije prostora: zavetrina, orijentacija sever, severo-istok , ravan teren, u planinskim uslovima poželjna je i osunčanost

- teniski teren (20/40m, tj za pojedinačnu igru 8.23/23.77, za igru parova 10.97/23.77 , ograđivanje žičanom ogradom za jedan teren daje 36.6/18.3, bočno obezbediti slobodnu traku od 3.65m ), obrada terena trava, beton, asfalt, šljaka;
- igralište za košarku (26/14m, tj. potrebno 480m2), obrada terena zemlja, šljaka, asfalt;
- igralište za odbojku (18/9m, 242m2) obrada terena, zemlja, šljaka, asfalt;

- univerzalni teren- kompleksno igralište za mali fudbal, odbojku, košarku i rukomet (40/20 ili 25/50), obrada terena, zemlja, šljaka, asfalt;
- igralište za fudbal (110/75m, 8250m2, gledalište još oko 1000m2), obrada terena trava;
- grupacija igrališta za stoni-tenis (sto 2.74/1.52m, za jedan sto potrebno oko 40 m2);
- igralište za badminton (igra pojedinca 5.18/13.40m, igra parova 6.10/13.40m, oko 120m2), obrada terena trava, beton, asfalt, šljaka;
- boćanje na otvorenom prostoru (25-40/ 26.5m, oko 110m2) obrada terena šljaka;
- bilijar (stolovi 2-2.3/1-1.15m, okolni prostor 1.6, za jedan sto oko 20 m2);
- igralište za mini-golf ( različite veličine, min. 400m2);

## 2.2.5. Smernice zaštite kulturne baštine i graditeljskog nasleđa

Kulturna baština opštine Budva predstavlja značajan potencijal turističke ponude koji do sada nije bio dovoljno iskorišćen. Područje Budve je najbogatije, među crnogorskim opštinama, sakralnim objektima i spomenicima kulture.

Kao najreprezentativniji deo kulturnog nasleđa, Stari grad Budva je istorijski grad Crne Gore čija spomenička vrednost leži u raznovrsnosti kulturnih dobara koje poseduje. Stari grad Budva osnovali su Iliri u 4-5. veku pre nove ere. Današnji gabarit i izgled bedema potiče iz srednjeg veka. Gradska tvrđava, današnja citadela, kao deo fortifikacionog sistema, takođe potiče iz srednjeg veka. Podignuta je na antičkim temeljima, a vremenom je dogradnjom izmenjen njen prvobitni oblik.

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

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

### Kategorije spomenika kulture u opštini Budva i Crnoj Gori

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

Na području Budve u objekte sa posebnim režimom zaštite spadaju\*\*

- Stari grad Budve, spomenik graditeljstva od izuzetnog značaja – I kategorija zaštite
- Ostaci vile urbane – bivši hotel "Avala" – prostor sa prezentiranim antičkim grobnicama, arheološki spomenik, II kategorija zaštite – spomenik od velikog značaja
- Bedemi sa bastionima – arhitektonski spomenik – III kategorija zaštite
- Prostor između hotela "Avala" i gradskih bedema, arheološki spomenik – III kategorija zaštite

\* za formiranje smernica zaštite kulturne baštine korišćene su studije rađene u okviru PPO i GUP-a Budve

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

### Ciljevi zaštite

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



- Očuvanje i razvoj svesti kod lokalnih organa uprave i lokalne zajednice, o vrednostima, raznolikosti i bogatstvu kulturnog nasleđa kao i njegovom značaju i potencijalu za razvoj;
- Obezbeđenje od procesa nekontrolisane i intenzivne gradnje koja ugrožava kulturno i prirodno nasleđe koje predstavlja jedan od glavnih potencijala razvoja ne samo ovog područja već i cele Republike;

Posebni ciljevi zaštite kulturne baštine su:

- Uvažavanje vrednosti kulturnog nasleđa i prepoznavanje njegovog značaja za život, razvoj i prosperitet lokalne zajednice i identifikacija najznačajnijih mogućnosti njegove revitalizacije;
- Ukazivanje na savremene međunarodne tokove, principe, metodologije i tretman kulturnog nasleđa i mogućnost njihove primene u ovom okruženju;

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

- Izgradnja privrednih i infrastrukturnih objekata, koji svojim izgledom, gabaritom, oblikom, vibracijama, isparenjima, otpadom, ili na drugi način mogu da umanje značaj, vrednost, i autentičnost, i da privremeno ili trajno ugroze fizički opstanak, ili na bilo koji drugi način degradiraju zaštićeni objekat, kompleks ili celinu i njegovu zaštićenu okolinu;
- Izgradnja stambenih, poslovnih i drugih objekata, koji mogu da svojim izgledom, gabaritom, oblikom, ili na drugi način umanje vrijednosti, značaj ili autentičnost zaštićenog objekta ili njegove okoline;
- Određivanje namena koje narušavaju karakter i umanjuju neku od primarnih vrednosti nepokretnog kulturnog dobra (plaže, kafei ili diskoteke pored manastira ili crkava, saobraćajnice u zaštićenim rezidencijalnim zonama i sl.).

#### **Mere planske zaštite**

Značaj kontinuiteta i duga tradicija urbane kulture mediteranskog podneblja treba da bude očuvana na ovom području u cilju očuvanja identiteta lokaliteta i sticanja konkurentskih aduta na spoljnom tržištu. S tim u vezi, posebno se naglašava značaj Starog grada Budva (jedinog spomenika I kategorije na ovom području), za koji je pitanje održavanja autentične, ili izbora odgovarajuće nove namene, jedno od ključnih u postupku zaštite i revitalizacije. Dakle, zaštita ove gradske celine podrazumeva sledeće mjere:

- Jasno definisanje zaštićene ambijentalne celine i njene zaštitne, kontakt-zone;
- Definisanje sadržaja i funkcija u skladu sa autentičnim aktivnostima, ili onih kompatibilnih sa autentičnim, koje će na odgovarajući način sačuvati, prezentovati i popularisati identitet i duh mesta.

Zaštita arheoloških lokaliteta koji su zastupljeni na budvanskom području podrazumeva sledeće mere:

- Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira zaštitna arheološka iskopavanja na lokalitetima gde se pretpostavlja da bi se moglo naići na arheološke nalaze;
- Kroz izdavanje dozvola za gradnju obavezati investitora da finansira izmenu projekta ukoliko se u toku započetih radova naiđe na arheološke nalaze.

Postojeće fortifikacije na ovom području treba štiti primenom sledećih mera:

- Gradske fortifikacije uklopiti u funkcije savremene revitalizacije starih gradskih jezgara;
- Poboljšati saobraćajnu dostupnost do fortifikacionih punktova;
- Ponuditi vrste adekvatnih funkcija koje odgovaraju uslovima lokacije, arhitektonske dispozicije i potreba očuvanja autentičnosti ovih specifičnih kulturnih dobara.

### **3) SMERNICE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

Održivi razvoj, kao globalni koncept održivog razvoja, predstavlja kompleksni pristup rešavanja problema zaštite životne sredine i razvoja. To podrazumeva racionalnost antropogenog delovanja u odnosima ekonomskog i ekološkog pristupa.

Na osnovu opservacije na terenu, evidentiranja postojećih i potencijalnih izvora zagađivanja i analize mogućih konflikata izvršena je procena stanja životne sredine.

Za valorizaciju prostora sa aspekta daljeg održivog razvoja izvršena je procena integralnog kapaciteta prostorne celine - područja Plana (analizirani su fizički, ekološki, socioekonomski faktori i uslovi).

Osnovni ciljevi i zadaci plana sa aspekta zaštite životne sredine su:

- Očuvanje, unapređenje i zaštita posebnih prirodnih vrednosti, dobara i kulturnog nasleđa, njihovo namensko korišćenje, prezentacija javnosti i razvoj održivog turizma Budve;
- Racionalno korišćenje zemljišta kao neobnovljivog (teško obnovljivog) prirodnog resursa,
- Očuvanje, unapređenje, zaštita i održivo korišćenje morske obale, kupališta i ostalih prostora morskog dobra;
- Upravljanje otpadom i otpadnim vodama.

**Ekološka matrica područja Plana** predstavlja rezultat vrednovanja relevantnih podataka o prostoru (prirodnih karakteristika, stvorenih vrednosti, evidentiranih izvora zagađivanja, potencijalno povredljivih zona, lokacija, objekata i činilaca životne sredine) i procenjenog kapaciteta životne sredine (odnos postojećeg i planiranog stanja).

**Ocena stanja životne sredine** u području Plana data je na osnovu procene postojećeg stanja (identifikovanih izvora zagađivanja), obzirom da ne postoje podaci monitoringa stanja životne sredine.

Procena mogućih uticaja na kapacitet i stanje životne sredine od planiranih namena i kapaciteta, dat je kao rezultat vrednovanja sa svih aspekata, posebno sa aspekta mogućih strateških i lokalnih (mikrolokacijskih) uticaja koji za posledicu imaju:

- promene morfoloških, predeonih i pejzažnih karakteristika terena i prostora u zaleđu,
- potiskivanje biocenoza i promenu zonskih ekoloških karakteristika terena,
- nastanak otpada i otpadnih voda,
- zagađivanje vodenih ekosistema,
- povećanje nivoa buke kao i
- opterećenja kapaciteta životne sredine.

**Uređenje i zaštita prostora i životne sredine** sa aspekta realizacije planiranih namena, mora biti zasnovano na poštovanju propisanih pravila uređenja i građenja u postupku implementacije Plana i obaveznom postupku procene uticaja za objekte, delatnosti i radove koji mogu uticati na stanje životne sredine (realizacija projekata mora biti sprovedena prema uslovima i merama zaštite životne sredine propisanih u Studiji o proceni uticaja na životnu sredinu, saglasno Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu, „Sl. List RCG” br. 80/05).

Zaštita prostora i životne sredine na području Detaljnog urbanističkog plana Budve, sa aspekta planiranih namena zasnovana je na:

- Principu održivog razvoja, izboru i usvajanju matrice prostornog razvoja, saglasno integralnom kapacitetu, racionalnom korišćenju zemljišta i karakteristikama ekološki osetljivog i povredljivog morskog dobra;
- Principu integralnog vrednovanja prostora sa svih aspekata;
- Principu preventive i sprečavanja potencijalnih konflikata u zahvatu Plana i neposrednog okruženja (vrednovanje i afirmacija kompatibilnih susednih namena);
- Principu javnosti na svim nivoima (do konkretizacije bloka i pojedinačnih Projekata uz obaveznu procenu uticaja na životnu sredinu).



## Zaštita voda

Zaštita voda od zagađivanja predstavlja prioritetni zadatak. Sprovođiće se primenom mera zabrane i obaveznih mera:

- Prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije Detaljnog urbanističkog plana Budve pri realizaciji planiranih namena (blokova i pojedinačnih objekata);
- Otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja;
- Mera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja;
- Obavezan je postupak procene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata koji generišu otpadne vode prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05).

### Obavezne mere zaštite voda:

- Pri realizaciji planiranih namena (blokova i pojedinačnih objekata) obavezne su mere zabrane i sprečavanja uticanja i prosipanja bilo kakvih otpadnih voda na lokacijama i u recipijent;
- U postupku prethodnih radova za realizaciju planiranih namena, zabranjeno je deponovanje otpada svih kategorija na 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 Budve sprovodiće se kao integralni deo strategije, uslova i mreže monitoringa i kontrole kvaliteta vazduha na nacionalnom nivou.

Planirane su mere prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih izvora zagađivanja, mere zaštite i kontrole kvaliteta vazduha:

- Obavezan je izbor ekološki najprihvatljivijih energenata;
- Obavezan je Plan kontrole kvaliteta vazduha, utvrđivanje mreže monitoringa;
- Preporuka je uvođenje posebnih saobraćajnih režima u blokovima i zonama sa osetljivim i povredivim sadržajima i blokovima i zonama sa izraženim saobraćajnim opterećenjem, u cilju smanjenja, sprečavanja i minimiziranja zagađivanja specifičnim polutantima atmosfere na životnu sredinu i zdravlje korisnika prostora;
- Za sve objekte potencijalne izvore zagađivanja vazduha obavezan je postupak procene uticaja prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05).

## Zaštita zemljišta

Zaštita zemljišta kao teško obnovljivog prirodnog resursa, sprovodiće se merama zabrane, ograničenja i zaštite od nenamenskog korišćenja, zagađivanja i degradacije:

- Izgradnja je dozvoljena isključivo prema Planom propisanim pravilima građenja i uređenja;
- Zabranjeno je deponovanje i odlaganje bilo kakvog otpada i otpadnih materijala van utvrđenih lokacija;
- Obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa zabranom otvaranja vegetacijskog sklopa;
- Za objekte, potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja zemljišta (u fazi pripreme terena, realizacije i u toku redovnog rada) obavezna je procena uticaja na životnu sredinu prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05) sa Planom mera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta.

### Zaštita od buke

Zaštita od pojave prekomerne buke planirana je valorizovanjem blokova.

Biološke i tehničke mere zaštite sprovodiće se, pre svega u zoni magistralnog puta:

- Planirano je formiranje pejzažno oblikovanog i uređenog linearnog zaštitnog zelenila, uz izbor visokodekorativnih vrsta;
- Obavezno je ozelenjavanje parking prostora (prostora za mirujući saobraćaj);
- Preporuka je donošenje Plana posebnog režima saobraćaja u zonama sa mogućim ili očekivanim povećanjem intenziteta buke;
- Obavezna je rekonstrukcija i izgradnja saobraćajnica sa odgovarajućim zatorom za očekivano saobraćajno opterećenje;
- Obavezna je procena uticaja na životnu sredinu za objekte - potencijalne izvore buke saglasno odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05).

### Upravljanje otpadom

Upravljanje otpadom je zasnovano na izboru koncepta evakuacije otpada saglasno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list RCG”, br. 80/05 od 28.12.2005.):

- Obaveza lokalne Uprave je da donese Lokalni plan upravljanja otpadom (u saglasnosti sa Republičkim planom upravljanja otpadom);
- Za potrebe prostora u zahvatu Plana obavezno je uspostavljanje ekološki prihvatljivog načina evakuacije komunalnog otpada;
- Planirani objekti svih kategorija koji imaju turističku i komercijalno-uslužnu namenu, moraju imati posebne prostorije za privremeno odlaganje selektovanog komunalnog otpada. Veličina prostorije utvrđuje se prema kapacitetu (broj korisnika). Prostorije se nalaze u okviru objekta kao zaseban prostor, bez prozora sa električnim osvetljenjem, sa točecim mestom sa slavinom i slivnikom sa rešetkom. Pristup ovom prostoru mora biti vezan za pristupni put (preko rampe za pristup specijalizovanog vozila);
- Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje ili drugog oblika intervencije moraju obezbediti zasebnu prostoriju za privremeno odlaganje otpada i primarnu selekciju otpada;
- Sa mikrolokacija, komunalni otpad će se prikupljati postavljanjem korpi za smeće. Razmešta istih vršiče se prema Planu razmeštaja, gde su bitne lokacije značajnog okupljanja, šetališta, kupališta, odmorišta, parking prostora;
- Standard za sakupljanje otpada karakteristika komunalnog otpada propisuje se Planom za upravljanje otpadom.



#### 4) MJERE ZAŠTITE OD ZNAČAJA ZA ODBRANU ZEMLJE

Strateški cilj države je izgradnja stabilnog, funkcionalnog i pouzdanog bezbjedonosnog sistema koji omogućava prevenciju, upravljanje i mirno rješavanje svih eventualnih kriza i nesporazuma, bez obzira na njihov nivo i karakter, a u skladu sa međunarodnim demokratskim standardima i pravilima. Primarne prijetnje bezbjednosti više nisu teritorijalnog karaktera, već su okrenute protiv demokratskih sistema i funkcionisanja države. Kako je većina rizika po svojoj prirodi transnacionalna, oni se više ne mogu tretirati nezavisno. Ukupna bezbjednost, prvenstveno, zavisi od kapaciteta najbitnijih faktora globalne i evroatlantske bezbjednosti (UN, EU, OEBS, NATO) i nacionalnih bezbjedonosnih sistema koji treba da se usklade i reaguju na savremene izazove, rizike i prijetnje.

Izazovi, prijetnje i rizici po nacionalnu bezbjednost Crne Gore mogu biti: konvencionalni (oružani) sukobi i nekonvencionalni (terorizam, organizovani kriminal i korupcija, prirodne, ekološke, tehničke i tehnološke katastrofe i dr.). Konvencionalne vojne prijetnje po nacionalnu bezbjednost znatno su smanjene zbog procesa razoružanja u regionu, uspostavljenih mehanizama demokratske kontrole oružanih snaga, jačanje regionalnog povjerenja i težnje zemalja u regionu ka evropskim i evroatlantskim integracijama.

Na unutrašnjem planu, sveobuhvatna i fleksibilna bezbjedonosna saradnja sastoji se iz dodjeljivanja specifičnih zadataka i odgovarajućih resursa različitim subjektima koji doprinose bezbjednosti na različitim nivoima, uz međusobno koordinisanu saradnju u njihovom raspoređivanju. Sveobuhvatna saradnja zahtijeva aktiviranje i saradnju različitih organa na različitim nivoima (državnih, opštinskih i drugih). Fleksibilnom saradnjom obezbjeđuje se primjena najpovoljnijih kombinacija mjera i resursa na osnovu stvarnih potreba.

Unutrašnja bezbjednost predstavlja podsistem nacionalne bezbjednosti namijenjen integrisanom komandovanju, zaštiti, spasavanju i pružanju pomoći, primarno, u slučaju elementarnih katastrofa i vanrednog stanja. Unutrašnja bezbjednost se sprovodi na nivou lokalne samouprave, a definiše i koordiniše na nivou države. Podrazumijevajući zaštitu i spašavanje stanovništva i njegovog životnog okruženja u slučaju katastrofa i specijalnog i vanrednog stanja, unutrašnja bezbjednost obuhvata:

- Pripremu i jačanje ključne infrastrukture za potrebe odbrane i zaštite;
- Obezbeđenje instrumenata javnog osmatranja, upozorenja i uzbuđivanja;
- Koordinaciju u raspoređivanju i korišćenju materijalnih i ljudskih resursa;
- Organizaciju saradnje i pružanje asistencije u upravljanju mobilisanim resursima;
- Pomoć u spriječavanju, ograničavanju i upravljanju posljedicama šteta;
- Organizaciju i sprovođenje brige o ljudima koji traže sklonište;
- Planiranje, organizaciju i sprovođenje zaštite istorijskih i kulturnih dobara; i
- Obavljanje drugih zadataka od javnog interesa u oblasti odbrane i zaštite.

Integrisano rukovođenje sistemom unutrašnje bezbjednosti obezbjeđuje koordinaciju i saradnju različitih organizacija i institucija koje obavljaju zajedničke i kombinovane civilne, policijske i vojne dužnosti na nivou države ili lokalne samouprave u situacijama redovnog, specijalnog i vanrednog stanja.

Utvrdjeni koncept organizacije, uređenja i korišćenja prostora opštine je usaglašen sa zahtjevima i interesima odbrane. To se prije svega odnosi na:

- Razmještaj stanovništva, naselja, društvenih i privrednih djelatnosti;
- Odgovarajuće sisteme saobraćaja, vodosnabdijevanja i energetske infrastrukture, prilagođene funkcionisanju u vanrednim prilikama;
- Zaštitu i unapređenje prirodne sredine i kulturno-istorijskog naslijeđa.

Planom predviđene mjere zaštite prirodnih resursa (mineralnih sirovina, poljoprivrednog i šumskog zemljišta, kopnenih voda i morskog akvatorijuma), ujedno su i mjere od interesa za odbranu, koje neposredno treba da doprinesu njenom jačanju.

#### 5) SMJERNICE ZA SPRIJEČAVANJE I ZAŠTITU OD PRIRODNIH I TEHNIČKO - TEHNOLOŠKIH NESREĆA

Područje opštine Budva sa svojim stanovništvom, materijalnim i drugim dobrima, prirodnim i stvorenim, postojećim i za budućnost planiranim fizičkim strukturama, izloženo je opasnosti od zemljotresa, poplava, atmosferskih nepogoda (olujnih vjetrova), suša, odronjavanja i klizanja zemljišta, požara, eksplozija, saobraćajnih nezgoda, epidemija zaraznih bolesti, pojava štetočina i sl. Ovakve pojave većih razmjera (prema Zakonu o zaštiti od elementarnih nepogoda), mogu da ugroze zdravlje i živote ljudi, ili da prouzrokuju štetu većeg obima.

U savremenim uslovima, prostor kao fizički fenomen i njegova uređenost, predstavljaju posebno značajan element sa stanovišta obezbjeđenja optimalnih mjera zaštite, kao i za funkcionisanje organizovanih struktura zaštite.

Kompleksna problematika zaštite od elementarnih nepogoda i nesreća većih razmjera ukazala je na potrebu odgovarajućeg korišćenja i organizacije prostora i data je kroz planiranu namjenu površina.

Analizom prirodnih, geografskih i drugih karakteristika, stepena dostignute urbanizacije, ekonomske razvijenosti, položaja u odnosu na saobraćajnice i važne objekte, određen je stepen ugroženosti i povrjedljivosti područja opštine Budva i povrjedljivosti u odnosu na širu teritoriju, kao i planirani oblici zaštite i način njihovog sprovođenja.

Područje opštine Budva, kao jedinstvena cjelina mora da postigne određeni stepen autonomnosti i nezavisnosti u odnosu na šire područje u pogledu elementarnih potreba stanovništva i proizvodnje. To podrazumijeva postizanje ravnomjernosti razvoja i ravnomjernosti razmještaja stanovništva i naselja, odnosno objekata neophodnih za život i rad u vanrednim uslovima. Objekti od neposrednog značaja su infrastrukturna mreža, objekti za snabdijevanje vodom i energijom i informacioni sistemi (pitanje lokalne radio stanice u Budvi).

Za postizanje veće autonomnosti područja (naročito u uslovima njegove izolacije zbog eventualnog prekida veza sa širom teritorijom) prevashodni značaj treba dati mreži saobraćajnica i mogućnosti odvijanja integralnog saobraćaja. Poseban akcenat je dat problemu paralelne saobraćajnice, s obzirom na izuzetno povrjedljivu jadransku magistralu.

Zaštita prostorno-fizičkih struktura, kao što su objekti od istorijskog i kulturnog značaja, mora se obezbijediti blagovremenom pripremom i zaštitom investiciono-tehničke i druge dokumentacije na osnovu koje bi se mogle izvesti rekonstrukcije i restauracije porušениh ili oštećenih objekata.

Pravilnim planiranjem i usmjeravanjem razvoja zelenila, uvlačenjem zelenih pojaseva povezanih koridorima sa centralnim zonama i sa zonama šumskog zelenila, što čini visokovrijednu komponentu prostora, dobijaju se saobraćajnice u vanrednim uslovima, za evakuaciju i kretanje operativnih jedinica. Pored ovoga, zeleni koridori sa niskim zelenilom značajan su element preventivne protivpožarne brane. Oni su istovremeno i zaštitne zone za sprječavanje određenih vazdušnih strujanja. Ovdje treba obratiti pažnju na pravilan raspored hidrantske mreže (protivpožarni hidranti).

Pored opštih zahtjeva vodosnabdijevanja (izgradnja, uređenje i održavanje objekata i zahvat, obrada, skladištenje, raspodjela i transport vode do potrošača) za slučaj većih nesreća koje mogu da dovedu do nestašice vode, treba predvidjeti raspored neophodnih količina vode i vozni park autocisterni, što bi obezbijedilo autonomnost područja u smislu vodosnabdijevanja, a pored toga nužno je i rješavanje problema otpadnih voda. Visok stepen povrjedljivosti ovih objekata ugrožava sredinu u kojoj čovjek živi. Neophodno je spriječiti dalje zagađenje vodnih masa i obezbijediti mogućnost dekomponovanja kanizacionog podsistema na više manjih cjelina sa posebnim izlivima kao i mogućnost dekontaminacije otpadnih voda putem odležavanja u većim rezervoarima.



## 6) SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

### LEGISLATIVNI, REGULATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR ZA ENERGETSKU EFIKASNOST

Zakon o energetici (usvojen 2003. godine) i dokument "Energetska politika Republike Crne Gore" (usvojena 2005. godine) definišu obaveze Ministarstva za ekonomski razvoj CG, kao i drugih nadležnih institucija za oblast energetske efikasnosti (u daljem tekstu i EE) i obnovljivih izvora energije (u daljem tekstu i OIE).

U skladu sa odredbama iz Zakona o energetici pripremljena je "Strategija energetske efikasnosti RCG" (Strategija EE) i usvojena od strane Vlade RCG 13. oktobra 2005. godine. Strategija EE, pored ostalog, predviđa donošenje Zakona o energetske efikasnosti, koji pretpostavlja osnivanje Crnogorske jedinice za energetske efikasnosti (CJEE) u okviru Ministarstva za ekonomski razvoj, a koja bi bila nadležna za promovisanje EE i OIE, kao i osnivanje posebnog Fonda za energetske efikasnosti (Fond za EE). CJEE je osnovana u okviru Ministarstva za ekonomski razvoj kao neformalna jedinica, sa angažovanjem dve osobe.

Osim toga, bio je osnovan i Savjet za implementaciju Strategije EE. Vlada CG je usvojila Akcione planove za realizaciju Strategije EE za 2006. i 2007. godinu. "Strategija razvoja energetike CG do 2025. godine", koju je Vlada CG usvojila u decembru 2007. godine, takođe prepoznaje važnost EE i predviđa donošenje posebnog Zakona o energetske efikasnosti, osnivanje centralne institucije za EE (Agencija za EE i sl.), kao i postepeni razvoj cjelokupnog legislativnog, regulativnog i institucionalnog okvira za EE na osnovu relevantnih EU direktiva i standarda. Sve gore navedene aktivnosti predstavljaju značajne inicijalne korake za unaprijeđenje EE u Crnoj Gori. Međutim, još uvijek postoji velika praznina u vezi dostizanja minimuma EU legislativnog, regulativnog i institucionalnog nivoa.

I pored zvaničnog usvajanja značajnih dokumenata u oblasti EE, kao i gore pomenutih inicijativa, mali broj aktivnosti je realizovan, pa je u Crnoj Gori je još uvijek nejasna slika kako bolje promovirati EE. Svijest o značaju EE niska je na svim nivoima, počev od krajnjih potrošača pa do Vladinih zvaničnika.

Pitanjima koja su stub EE politike u EU, kao što je razvoj čvrstog legislativnog i regulativnog okvira i snažnih institucionalnih struktura koje bi obezbijedile održivost, sprovođenje mjera za stimulisanje tržišnih mehanizama i promovisanje promjena u ponašanju i dr., nije dat prioritet i nije posvećena adekvatna pažnja. Prioritet se daje brzim rezultatima, dok je u isto vreme veoma ograničen državni budžet dostupan za EE.

**U Predlogu akcionog plana za realizaciju Strategije energetske efikasnosti 2008-2012. data je SWOT analiza za energetske efikasnost u Crnoj Gori gde su primećene:**

#### **PREDNOSTI (SNAGE)**

U Strategiji razvoja energetike (SRE), koja definiše srednjoročne i dugoročne ciljeve, prioritete i uslove za razvoj energetske sektora Crne Gore dat je adekvatan tretman oblasti EE. Strategija energetske efikasnosti RCG usvojena je od strane Vlade oktobra 2005. godine.

Formirana je CJEE i njeno osoblje je steklo dobro razumijevanje problematike i praktično znanje. Komunikacija među ministarstvima, organizacijama, lokalnim vlastima, sredstvima javnog informisanja, NVO sektorom, tržišnim akterima i potrošačima je olakšana zbog male veličine zemlje i time lakšeg ostvarivanja kontakata. Mala veličina zemlje olakšava upravljanje i monitoring EE programa.

Opštine su organizovane u Zajednicu opština imogu odigrati važnu ulogu ka unapređenju EE na lokalnom nivou. Saglasno SRE i na osnovu međunarodno preuzetih obaveza od strane CG, postepeno povećanje energetske tarifa i njihovo približavanje tržišnim vrednostima daje pravi signal potrošačima o značaju EE. Postoji značajan potencijal za korišćenje solarne energije, kao i drugih OIE. Razvijena je industrija za gradnju i inženjering, sa poznavanjem najsavremenijih tehnika gradnje.

Lokalno tržište može lako ponuditi EE opremu i EE rješenja. Postoji mala, ali dobra osnova među lokalnim ekspertima i univerzitetskim profesorima, sa dovoljnim znanjem o EE. Učešće Crne Gore u Sporazumu o Energetskoj zajednici u JIE i drugim međunarodnim šemama omogućava međunarodne kontakte i razmjenu iskustava.

### SLABOSTI

Visoka uvozna energetska zavisnost (uvozi se 100% tečnih i gasovitih goriva i oko 35% finalne potrošnje električne energije, sa tendencijom rasta). Dominantno je učešće električne energije u ukupnom energetske bilansu. Prirodni gas nije dostupan, a sistemi centralizovanog/daljinskog grejanja nijesu razvijeni. Energetska infrastruktura je u lošem stanju i nije efikasna. Evidentna je potreba za adekvatnim održavanjem, hitnom revitalizacijom i tehnološkom modernizacijom. Cjelokupan energetske lanac, počev od proizvodnje, preko prenosa i distribucije, do krajnje potrošnje, karakteriše nizak stepen energetske efikasnosti. Prisutni su visoki komercijalni gubici električne energije i problem neplaćanja računa.

Dva najveća potrošača električne energije (obojena i crna metalurgija) troše oko polovinu ukupne potrošnje električne energije. Industrijska infrastruktura je energetske neefikasna usljed korišćenja zastarjele i neefikasne opreme, neoptimalne eksploatacije proizvodnih kapaciteta, pomanjkanja svijesti i finansijskih sredstava. Sektor domaćinstava, kao značajni potrošač električne energije, znatno utiče na stepen vršnog opterećenja. Strategija EE zahtijeva revidovanje nakon usvajanja SRE, pri čemu se treba uzeti u obzir i razvoj EE u EU (uključujući Direktivu 2006/32/EC o energetske uslugama).

CJEE će, u skladu sa novim Pravilnikom o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji Ministarstva za ekonomski razvoj, biti dio Odsjeka za energetske efikasnost i obnovljive izvore energije koji se nalazi u okviru Sektora energetike Ministarstva za ekonomski razvoj. CJEE nije formirana kao zasebna jedinica i ima slab kapacitet po pitanju autoriteta, prepoznatljivosti i kadrovskih resursa, a što uzrokuje: nedostatak koordinacije EE inicijativa koje potiču od različitih institucija (usljed loše pozicije CJEE koja bi trebala da vrši koordinacionu ulogu), ograničeni kapaciteti za koordinaciju obimnih EE programa planiranih od strane međunarodnih donatora, ograničenost kadrovskih i finansijskih resursa za implementaciju EE Akcionih planova. Neadekvatno uspostavljen neophodni legislativni, regulativni i institucionalni okvir za EE (takođe vezan za pristupanje Crne Gore EU).

Potrebe za razvijanjem institucionalnih i administrativnih struktura za EE, koje bi omogućile Crnoj Gori da dostigne EU standarde su veoma zahtjevne i disproporcionalne veličini ekonomije i populacije. Nije uspostavljen odgovarajući statistički sistem za podršku monitoringu EE, niti ustanovljena obaveza izvještavanja o energetske podacima. Ograničeno razumijevanje pitanja vezanih za EE politiku, energetske menadžment i planiranje energetske potreba, među zvaničnicima i službenicima Vladinih i opštinskih institucija. Nizak nivo svijesti i znanja o EE kod opšte javnosti i svih kategorija potrošača. Malo tržište ne ide u prilog razvoju lokalne proizvodnje EE opreme i materijala, kao i specijalizovanih EE usluga.

Dodatne napomene za sektor zgrada i javni sektor: Nizak prosječni nivo zarada stanovništva. Zgrade se obično grade bez uvažavanja postojećih standarda za toplotnu izolaciju. Prisutan je trend gradnje zastakljenih poslovnih/komercijalnih zgrada sa neadekvatnim energetske karakteristikama, kako za ljetnji tako i za zimski period. Takođe postoji niska svijest kod stanovništva o važnosti odgovarajuće toplotne izolacije. Nepovoljne energetske karakteristike i nizak nivo održavanja postojećih zgrada (stambenih i javnih) imaju za posljedicu visoke gubitke energije, neadekvatan nivo komfora i prekomjerne troškove. Niske cijene električne energije u prošlosti dovele su do neizbalansirane strukture energetske potrošnje, posebno u sektoru zgrada, gdje se električna energija obimno koristi za zagrijavanje prostora i pripremu sanitarne tople vode.

Stare i nove kolektivne zgrade izgrađene su bez sistema centralnog grejanja ili obezbijedenog prostora za buduću instalaciju ovih sistema. Ova činjenica, kao i nepostojanje prirodnog gasa, postavljaju ograničenja krajnjim potrošačima kod izbora energenata i načina grejanja. Kultura za usvajanje kolektivnih rješenja u stambenim blokovima nije razvijena među populacijom i nije adekvatno podržana postojećim regulatornim okvirom. Na tržištu je prisutan dominantan udio nisko-efikasnih i nekvalitetnih električnih uređaja (posebno rashladnih uređaja), koji ne zadovoljavaju minimum energetske karakteristika i ne posjeduju energetske oznake za pružanje informacija o proizvodu.

Povećano korišćenje električnih rashladnih uređaja uslovljava značajno povećanje potrošnje u vreme vršnog opterećenja. Javna rasvjeta i vodovodni sistemi su energetske neefikasni. Visoki gubici vode i nekontrolisana potrošnja (koja se u stanovima uglavnom ne mjeri individualno) povećavaju potrebu za pumpanjem znatno većih količina vode, što uslovljava povećanu potrošnju električne energije. Nedostaju šeme energetske menadžmenta na lokalnom nivou i u velikim javnim zgradama.



## MOGUĆNOSTI

Iskorišćavanje obimnog EE potencijala i uvođenje OIE doprinijelo bi rješavanju problema kako na strani potrošnje tako i na strani snabdijevanja i imalo bi značajan pozitivan energetska, ekonomski i ekološki uticaj. Crna Gora ima jasnu orijentaciju ka članstvu u EU. Primjena EE direktiva i usvajanje uspješnih EU praksi predstavlja izazovnu mogućnost. Ovo nije samo jedan od zahtjeva za pristupanje EU, već i siguran put ka razvoju EE, imajući u vidu da EU okvir u oblasti EE predstavlja dugo akumulirano iskustvo država članica na polju razvoja EE.

Razvoj cjelokupnog legislativnog, regulativnog i institucionalnog okvira za EE obezbijedio bi osnovu za efektan i održiv razvoj EE, kao i aktiviranje tržišta u ovoj oblasti. Takođe postoji mogućnost uvođenja EE koncepta i odredbi u novi Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata. Mala ali dinamična centralna EE institucija mogla bi koordinirati aktivnosti i programe i mobilisati Vladine i druge državne institucije, lokalne vlasti, NVO sektor i tržišne snage za dostizanje EE ciljeva. Postoji mogućnost uspostavljanja statističkog i informacionog sistema za EE koji bi omogućio planiranje i monitoring i ujedno predstavljao sredstvo za izvještavanje.

Postoji značajno interesovanje međunarodnih donatora za finansiranje EE programa. Međunarodna pomoć, uz osnivanje Fonda za EE, mogla bi omogućiti finansiranje integrisanih EE programa. Imajući u vidu malu veličinu crnogorske ekonomije, relativno mali programi bi mogli drastično popraviti stanje u oblasti EE, u svim sektorima. Crnogorski energetska sistem je u procesu restrukturiranja. Postoji mogućnost inkorporacije EE zahtjeva u privatizacije i koncesione ugovore i nove licence, prije njihove realizacije. Glavni energetska potrošači (EPCG na strani snabdijevanja i KAP i Željezara na strani potrošnje) mogli bi implementirati programe energetskog menadžmenta koji bi dali značajne rezultate. Integrisane aktivnosti za unapređenje EE u stambenom i uopšte sektoru zgradarstva mogu značajno unaprijediti stanje postojećih zgrada i omogućiti gradnju novih zgrada na odgovarajući način.

Porast cijena električne energije pruža izvanrednu priliku za sprovođenje efektivne kampanje podizanja svijesti usmjerene ka opštoj javnosti, koja bi promovisala: značaj odgovarajuće toplotne izolacije i odgovarajuće gradnje, kako bi se na tržištu kreirala potražnja za EE zgradama (ovo je posebno važno imajući u vidu slabu primjenu važeće regulative), važnost EE kao kriterijuma kod kupovine aparata i uređaja, primjere dobre EE prakse i EE mjera, zajednička EE rješenja u kolektivnim zgradama.

Interesovanje Svjetske Banke i drugih međunarodnih organizacija za obezbjeđivanje finansiranja projekata za poboljšanje EE u javnom sektoru daje mogućnost za integrisanim programom u javnom sektoru, koji bi unaprijedio i promovisao investicije, zajedno sa uspostavljanjem šema energetskog menadžmenta i monitoring / benčmarking sistema, uvođenjem EE kriterijuma kod javnih nabavki, uvođenjem alternativnih finansijskih mehanizama, obukom, publicitetom i marketingom, demonstracionim projektima itd.

Tekući program KfW-a za finansiranje EE projekata u malim i srednjim preduzećima može biti kombinovan sa drugim mjerama (tehnička pomoć, promotivne aktivnosti i dr.) u cilju formiranja jednog integrisanog programa mjera za sektor industrije i komercijalni sektor. Moguće je pokrenuti programe za promovisanje određenih tehnologija (npr. solarnih sistema za dobijanje tople vode), kao i obezbijediti finansijske olakšice za krajnje korisnike, gdje je to potrebno.

## PREPREKE

U Crnoj Gori postoji veoma veliki jaz do dostizanja minimuma EU legislativnog, regulativnog i institucionalnog nivoa u oblasti EE, kao i energetska efikasnost nivoa ekonomije. S druge strane, EU je krenula dalje usvajanjem novog Akcionog plana za EE [COM(2006)545 final]. Ako se u Crnoj Gori ne implementiraju snažni EE razvojni programi, postojeći jaz će samo rasti. Takođe je značajno pomenuti da postoji zaostajanje Crne Gore u odnosu na ostale zemlje u regionu (izuzev BIH) u postignutom progresu u unapređenju EE. Bez razvoja odgovarajućeg legislativnog, regulativnog i institucionalnog okvira za EE, ne postoji legalna osnova za integraciju EE u sve mehanizme i djelatnosti ekonomije, kao i za implementaciju integrisanih EE programa.

U nedostatku jake centralne EE institucije, uvijek će postojati visok nivo rizika od pojave nekoordinisanih, preklapajućih i samo djelimičnih EE aktivnosti, koje ne obezbjeđuju održivost i maksimalne efekte.

S druge strane, postojaće veliki rizik od gubitka finansijskih sredstava za EE dostupnih od strane međunarodnih donatora ako Crna Gora ne uspije podnijeti kvalitetne predloge, dokazati da može podržati implementaciju i razviti neophodne mehanizme za obezbjeđenje održivosti. Predstoji veliki posao ka

razvoju neophodnog legislativnog i regulativnog okvira i ispunjenju administrativnih, organizacionih, upravljačkih i nadzornih zahtjeva, kao i zahtjeva za izvještavanjem, kako bi se kvalitetno implementirali EE programi i kvalitetno prihvatili sve donacije od strane međunarodnih programa tehničke pomoći.

Ovaj kompleksan posao ne može biti urađen bez mobilizacije svih učesnika iz javnog i privatnog sektora. Takođe, ovo se ne može izvesti bez jake, široko prepoznate centralne EE institucije koja bi preuzela ulogu koordinatora/mobilizatora. Finansijska i tehnička pomoć od strane međunarodnih donatora ne može zadovoljiti sve potrebne zahtjeve. S druge strane, svaki program međunarodne pomoći ima svoje sopstvene ciljeve i prioritete koji ne moraju biti usaglašeni sa prioritetima crnogorske EE politike. Bez kreiranja posebnog Fonda za EE i moguće fondova na lokalnom nivou, Crna Gora neće biti u mogućnosti da pripremi i podrži implementaciju donatorskih programa, kao i da finansira aktivnosti koje nisu pokriven tim programima.

Bez uspostavljanja statističkog i informacionog sistema biće teško pratiti implementaciju programa i procjenjivati njihov uticaj, dokazivati uspješnost njihove realizacije, identifikovati probleme i preduzimati korektivne aktivnosti. Ako se EE zahtjevi na vreme ne inkorporiraju u nove licence, privatizacije i koncesione ugovore, u fazi njihove pripreme, biće veoma teško nametnuti ih kasnije.

Time može biti izgubljena značajna prilika za unapređenje i razvoj EE, posebno sa strane snabdijevanja energijom. Crna Gora je trenutno u procesu intenzivne gradnje. Nastaviće se praksa da se gradi mnogo novih zgrada sa neadekvatnim energetskim karakteristikama, ako se hitno i snažno ne promovise postojeća regulativa za toplotnu izolaciju, kroz jačanje mehanizama sprovođenja u praksi, sa paralelnim publicitetom i širenjem informacija ka potencijalnim vlasnicima i zakupcima, kako bi se kreirala potražnja na tržištu i izvršio pritisak na tržišne aktere za odgovarajućom gradnjom energetski efikasnih zgrada i sistema.

Neuspjeh uvođenja EE koncepta i odredbi u novi Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata negativno bi se odrazio na tržište. U suprotnom, kvalitetan zakon može biti prvi korak ka razvoju novog okvira za EE u sektoru zgrada, za EE uređaje u domaćinstvu, sisteme za grejanja i dr., a koji bi bio usklađen sa odgovarajućim EU direktivama (Direktivom o energetskim karakteristikama zgrada, Direktivom o etiketiranju uređaja, minimumu zahtjeva za efikasnošću i dr.).

Nepostojanje ovog okvira predstavljaće problem za pristupanje Crne Gore Evropskoj Uniji, pri čemu neće biti zadovoljeni uslovi za održivi razvoj EE u zgradama. U slučaju nedostatka odgovarajućih mjera za promovisanje ušteda električne energije u zgradama, postepeno povećanje cijena električne energije u kombinaciji sa niskim zaradama stanovništva i postojećim ograničenjem kod izbora drugih energenata, dodatno će opteretiti porodične budžete. Mnoga domaćinstva neće moći da plate račune ili će biti primorana da pogoršaju ionako loše uslove života.

Kao alternativa, finansijska podrška osjetljivim kategorijama potrošača značajno će opteretiti državni budžet predviđen za subvencioniranje potrošnje električne energije, koja bi inače mogla biti lako i na ekonomičan način sačuvana. Imajući u vidu značajan potencijal za unapređenje EE i uvođenje OIE u svim sektorima ekonomije, kao i mogućnosti uvođenja niskotroškovnih mjera, EE predstavlja dobitno rješenje. Svako kašnjenje u razvoju EE mjera predstavlja gubitak za potrošače, ekonomiju i životnu sredinu.

## ISTRAŽIVANJA U ENERGETSKOM SEKTORU

Prema Strategiji razvoja energetike Crne Gore do 2025. godine (Bijela knjiga), izdate od strane Ministarstva za ekonomski razvoj Crne Gore – u periodu do 2025. godine treba nastaviti sa istraživanjima preostalog tehnički iskoristivog hidroenergetskog potencijala za korišćenje na velikim i malim HE, kako bi se njihova izgradnja mogla planirati ubrzanom dinamikom nakon 2025. godine.

Pored istraživanja hidropotencijala, u narednim godinama, planira se nastavak i intenziviranje istraživanja pod morem u primorju Crne Gore u domenu gasa i nafte. Do sada izvedena istraživanja u punoj mjeri opravdavaju intenziviranje napora ovih istražnih radova.

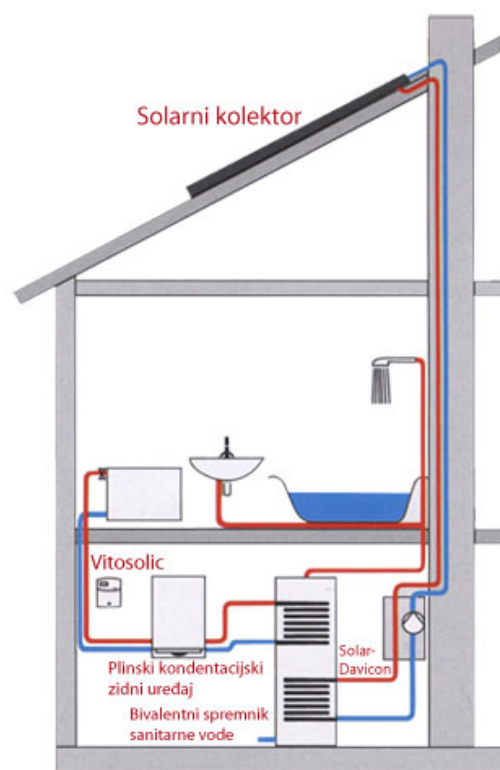
Takođe je potrebno nastaviti sa sistematskim istraživanjima u domenu uglja kao svojevrsne pripreme za dalje korišćenje ovog važnog energetskog resursa.

Kako se dalje u Strategiji navodi,



## CILJEVI ENERGETSKE POLITIKE REPUBLIKE CRNE GORE su:

1. Sigurno, kvalitetno, pouzdano i raznovrsno snabdijevanje energijom u cilju uravnotežavanja isporuka sa zahtjevima po svim oblicima energije,
2. Održavanje, revitalizacija i modernizacija postojeće i izgradnja nove pouzdane infrastrukture za potrebe proizvodnje i korišćenja energije,
3. Smanjenje uvozne energetske zavisnosti, prvenstveno stvaranjem stabilnih uslova za ulaganja u istraživanje i gradnju novih energetskih izvora (naročito na istraženim objektima neiskorišćenog hidropotencijala) i ulaganja u ostalu energetska infrastrukturu,
4. Stvaranje odgovarajućeg zakonodavnog, institucionalnog, finansijskog i regulatornog okvira za ohrabivanje učešća privatnog sektora i ulaganja u sve aspekte energetske infrastrukture,
5. Stvaranje uslova za veće korišćenje obnovljivih izvora energije, kombinovane proizvodnje električne i toplotne energije (CHP) i korišćenje fosilnih goriva sa čistim tehnologijama,



6. Uspostavljanje konkurentnog tržišta za obezbjeđivanje energije u oblastima u kojima za to postoji mogućnost (proizvodnja i snabdijevanje) u skladu sa konceptom regionalnog tržišta energije, uz regulisanje monopolskih mrežnih aktivnosti,
7. Obezbeđenje institucionalnih i finansijskih podsticaja za unapređenje energetske efikasnosti i smanjenje energetskog intenziteta u svim sektorima, od proizvodnje do potrošnje energije,
8. Održiva proizvodnja i korišćenje energije u odnosu na zaštitu životne sredine i međunarodna saradnja u ovoj oblasti, naročito oko smanjenja emisije gasova staklene bašte (GHG),
9. Podrška istraživanjima, razvoju i promociji novih, čistih i efikasnih energetskih tehnologija i vođenju energetske politike na stručnim i naučnim osnovama.

## SOLARNI KOLEKTORI U CENTRU BUDVE

Budući da broj sunčanih dana u Crnoj Gori, pa i na prostoru Budve, ima veću vrednost nego u većini evropskih zemalja, čini se da je solarni potencijal slabo iskorišćen. Solarna električna energija je jedna od najskupljih obnovljivih vrsta energije. Njena cena se znatno smanjila poslednjih godina sa pojavom novih tehnologija, ali reklo bi se da i dalje nije zgodna za stvaranje električne energije zbog visoke cene prijemnika sunčevog zračenja i prateće opreme.

Međutim, u uslovima posmatranog područja, ona je pogodna samo za stvaranje toplotne energije, gde je vrlo isplativa. Zato su solarni kolektori postali donekle popularni u domaćinstvima za grejanje tople vode.

Umesto da takozvanu sanitetsku vodu, koja služi za tuširanje i pranje, greju električni grejači, to može da čini sistem baziran na sakupljanju energije Sunca i potpuno nezavistan od struje iz električne mreže. Najmanji kolektori imaju površinu od dva kvadratna metra i dovoljni su za zagrevanje vode u jednom domaćinstvu. Ovakvi sistemi su naročito isplativi za turističke objekte u kojima se greje mnogo vode.

Energija Sunca se veoma efikasno može iskoristiti za proizvodnju toplote neophodne za grejanje prostora i zagrevanje vode. Od ukupne energije koja se troši na ove namene otpada čak 75-80%. U uslovima

rastuće nesigurnosti u snabdijevanju energijom iz klasičnih izvora i njihovim stalnim poskupljenjem, solarni sistemi već sada predstavljaju pravo i ekonomično rješenje.

Toplotna energija se može proizvoditi pomoću solarnih kolektora i toplotnih pumpi. Solarni sistemi mogu u potpunosti preko cele godine obezbediti potrebe za toplom vodom i u znatnoj meri za grejanjem. Ako se radi o niskoenergetskom objektu, odnosno pasivnoj solarnoj kući koja je termički dobro izolovana i u kojoj je instalirano podno ili zidno grejanje (potrebna temperatura vode do 35°C), u tom slučaju solarni kolektori mogu u potpunosti obezbediti toplotu neophodnu za grejanje prostora i vode. Solarni kolektori koriste energiju Sunca, a toplotne pumpe energiju iz zemlje, vode i vazduha.

Solarno grejanje je proces zagrevanja prostora, vode ili vazduha pomoću konvertovane sunčeve energije. Sunčeva energija zračenja se pretvara u toplotnu energiju uz pomoć toplotnih prijemnika sunčeve energije koji se obično zovu solarni kolektori. Energija može biti korišćena za grejanje prostora za boravak ljudi, tople vode za bazene ili vazduha za staklene bašte. Bilo koja površina izložena sunčevom zračenju može biti prijemnik toplote.

Nekoliko jednostavnih pravila određuju oblik, vrstu i izgled solarnih prijemnika. Tamne površine više upijaju zračenja nego svetle, ukoliko je površina normalna na pravac zračenja dovoljna je manja površina prijemnika. Kada se lakše prenosi toplota na radni fluid a izolacija prijemne ploče omogućava veću efikasnost pretvaranja toplote. Postoji više vrsta solarnih kolektora:

- Kolektori za visoke temperature fluida do 100 °C, jednostavne su konstrukcije, poznate kao "kolektori sa bakrom".
- Kolektori za niske temperature fluida do 60 °C, poznate kao "kolektori sa bakrom".

U prvima: sastavljeni su od niza staklenih cevi iz kojih je izvučen metalni prijemnik kroz koga protiče radni fluid.

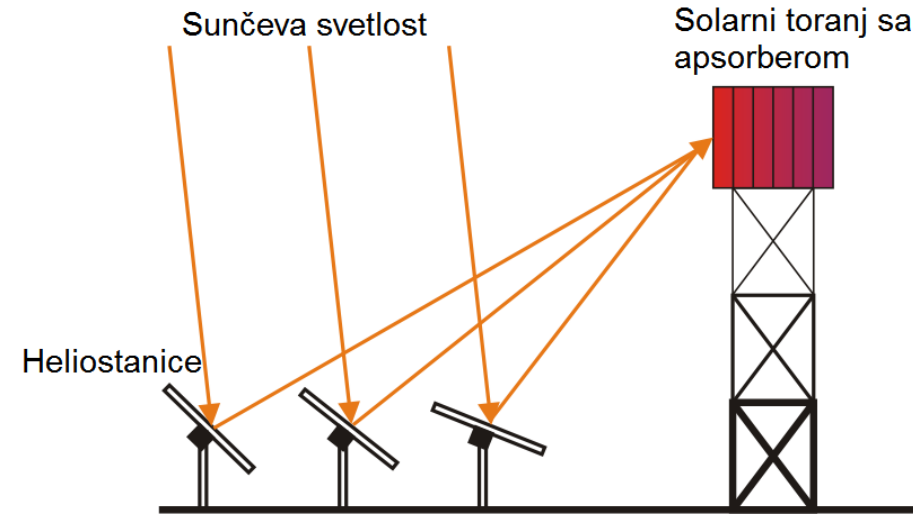
Za solarno grejanje najčešće koriste ravni solarni sistemi mada je, zbog jeftinih kolektora, moguće koristiti i kolektore sa bakrom. Sastavni deo instalacije za solarno grejanje su redovno rezervoari za vodu. Tako dobijena voda se koristi obično za sanitarne svrhe ali i za grejanje. U kolektorima, voda u cevima, obično se uz solarne panele preporučuje podno grejanje.

Postoji poseban vid solarne arhitekture koji može doneti dobrobiti solarnog grejanja. To je izgradnja staklenih atrijuma, verandi ili Trombovog zida.

Kombinacija arhitektonskih rešenja i solarnih kolektora se obično zove pasivno solarno grejanje. Ukoliko je ovakav sistem nadograđen kontrolnom elektronikom za automatizaciju grejanja, pumpama i drugom opremom, onda se uobičajeno naziva aktivno solarno grejanje. Pasivni sistemi su znatno jeftiniji, brže se otplaćuju i popularniji su dok su aktivni efikasniji i univerzalniji. Solarni sistemi grejanja, pasivni ili aktivni, predstavljaju nejeftiniji način korišćenja sunčeve energije.

## SOLARNE TERMALNE ELEKTRANE

Solarne termalne elektrane su izvori električne struje dobijene pretvaranjem Sunčeve energije u toplotnu (za razliku od fotovoltaike kod kojih se električna energija dobija direktno). S obzirom na to da nemaju štetnih produkata prilikom proizvodnje električne energije, a imaju srazmerno dobru efikasnost (20-40%), predstavljaju značajan potencijal za budućnost. Kako je količina energija koja pada na površinu izuzetno velika, izgradnjom takvih elektrana na sunčanim područjima mogao bi se energijom snabevati veliki broj korisnika.



Koncentrovana solarna termalna elektrana – Zbog potrebe za visokim temperaturama, gotovo svi oblici solarnih termalnih elektrana moraju

koristiti nekakav oblik koncentrovanja Sunčevih vazduha s velikog prostora na malu površinu. Kako se tokom dana položaj Sunca na nebu menja, tako se stalno menja i najpovoljniji ugao pod kojim padaju Sunčevi zraci na ogledala. Zato je potrebno ugraditi mehanizam koji će stalno prilagođavati njihov položaj. Ti mehanizmi su neophodni kako bi se dobila što veća efikasnost, mada značajno utiču na povećanje ionako visokih cena solarnih termalnih elektrana.

Smanjenja u ceni su moguća skladištenjem toplote, a ne struje, budući da je takva tehnologija danas jeftinija, a proizvodnja toplote je ionako neophodna za funkcionisanje ovakvog tipa elektrana. Time je moguće dobijati električnu energiju i onda kada to inače ne bi bilo moguće (za vreme smanjene izolacije - mera energije solarne radijacije primljene ili predane od strane određene površine u određenom vremenu). Danas se koriste jedino koncentrovane solarne termalne elektrane (CSP). Sastoje se od ogledala i rezervoara fluida koji se zagreva i takav prolazi kroz turbine ili toplotne motore (npr. Strlingov motor). S obzirom na raznolikost među ogledalima i celokupnoj konstrukciji možemo ih podeliti u sledeće kategorije:

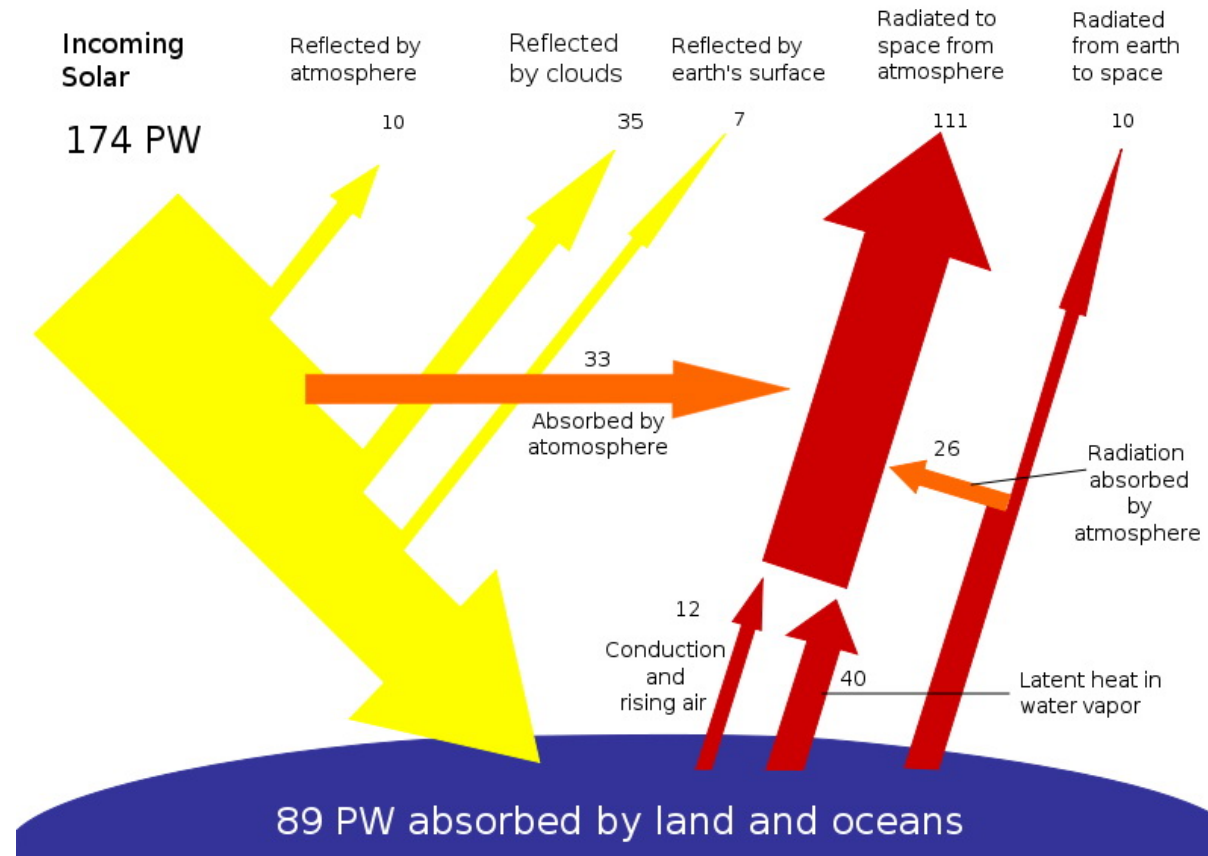
**Parabolični kolektori** - Sastoje se od dugih nizova paraboličnih ogledala (zakrivljenih oko samo jedne ose) i kolektora koji se nalazi iznad njih. Njihova je prednost što je potrebno pomicanje ogledala samo kada je promena položaja Sunca u ortogonalnom smeru, dok prilikom paralelnog pomaka to nije potrebno jer svetlost i dalje pada na kolektore.

Kroz kolektore struje sintetičko ulje, rastopljena so ili para pod pritiskom koji se pod uticajem Sunčevih vazduha zagrevaju. Kolektore je moguće izvesti u vakuumiranom staklu tako da se spreče gubici toplote kondukcijom i konvekcijom, a postižu efikasnost od 20%.

**Solarni tornjevi** - Ove elektrane imaju veliki broj ogledala postavljenih oko središnjeg mesta gde se nalazi toranj. Ovakve konstrukcije postižu vrlo visoke temperature, što ih čini efikasnijim kako u proizvodnji tako i u skladištenju energije.

Takođe prednost im je što ne zahevaju ravna područja (moguća je izgradnja na brdima), ali zato ogledala zahtevaju upotrebu mehanizma rotacije oko dve ose, što im podiže cenu.

**Solarni tanjiri** - Zbog paraboličnog izgleda podsećaju na satelitske tanjire, ali su značajno veći. Zraci svetlosti, odbijajući se od ogledala, padaju u jednu tačku (kolektor) koji se nalazi iznad njih. Tu se razvijaju vrlo visoke temperature, a za dobijanje električne energije se koristi Stirlingov ili parni motor. Zbog pokretnih mehanizama potrebna su česta servisiranja, a celi mehanizam zahteva rotaciju oko dve ose i skupa parabolična ogledala, što se na kraju odražava na ukupnoj isplativosti ovakvog sklopa.



Na slici: šematski prikaz kako Zemlja apsorbira oko pola solarne energije

**Fresnel reflektori** - Koriste nizove dugih malo zakrivljenih ili potpuno ravnih ogledala, a izgledom podsećaju na parabolične kolektore. Konstruisani su tako da više nizova ogledala cilja u isti kolektor što dovodi do finansijskih ušteda, a i sama ogledala se okreću oko samo jedne ose.

Ciljanjem ogledala u različite kolektore u različito doba dana moguće je postaviti gust raspored ogledala, čime se dobija više energije uprkos efikasnosti manjoj od 20%. Čitav projekat je zasada još na bazi prototipa koji su izgrađeni u Belgiji (SolarMundo) i Australiji (CLFR).

**Solarne potisne elektrane** - Ne koriste ogledala, nego veliku zastakljenu površinu (samo odozgo), ispod koje se zagreva vazduh, u čijem je središtu toranj.

Zbog nagiba te staklene površine, vazduh ide prema tornju gde se okreću turbine. Sama konstrukcija zahteva izrazito velike dimenzije te faktor pretvaranja solarne energije u toplotnu nije naročito dobar, no to je kompenzirano niskim investicionim troškovima.

Prototip srednje veličine je bio izgrađen u Španiji 1982. gde su se skupljali podaci sledećih 7 godina, sve do namernog rušenja tornja zbog problema s vrtloženjem vazduha.

### NISKOTEMPERATURNI KOLEKTORI

Ugao postavljanja solarnih grejača vode određuje se prema geografskoj širini radi postizanja veće korisnosti.

Niskotemperaturni kolektori se uglavnom ugrađuju za grejanje bazena i vode u domaćinstvima, a mogu se koristiti i za grejanje, hlađenje i ventilaciju prostora.

U takvim kolektorima najčešći mediji za prenos toplote su vazduh ili voda.



## GREJANJE VODE

Tehnologija grejanja vode je vrlo efikasna u odnosu na druge tehnologije koje koriste sunčevu energiju. Iako učinak zavisi od lokacije gde se implementira, kolektori izvedeni kao ravne ploče i kolektori s vakuumskim cevima imaju iskorišćenost preko 60% tokom normalnog načina rada, a koriste se za grejanje vode na nižim temperaturama (25-70 °C).

## GREJANJE, HLAĐENJE I VENTILACIJA

Kolektori toplotne energije skladište sunčevu energiju tokom dana i oslobađaju je za vreme hladnijih perioda. Najčešći materijali koji se koriste kao kolektori toplotne energije su kamen, beton ili voda. Prilikom odabira veličine i položaja kolektora uzima se u obzir nekoliko faktora: klima, dnevna osunčanost i zasenjivanje. Kada je pravilno ugrađen, kolektor toplotne energije može pasivno zadržavati ugodnu temperaturu, smanjujući pritom potrošnju energije.

Solarni dimnjak je pasivni solarni sistem ventilacije sastavljen od šupljeg kolektora energije koji povezuje unutrašnji i spoljašnji deo građevine. Kako se dimnjak greje, vazduh se unutar kolektora zagrejava i podiže uzrokujući tako pokretanje vazduha kroz zgradu.

Trombov zid je pasivni solarni sistem grejanja i ventilacije sastavljen od vazdušnog kanala umetnutog između prozora i kolektora toplote okrenutog Suncu. Za vreme ventilacionog ciklusa, sunčeva energija se sprema u kolektor zagrejavajući pritom vazdušni kanal i uzrokujući cirkulaciju kroz otvor na vrhu i dnu zida. Dok za vreme ciklusa grejanja Trombov zid otpušta spremljenu toplotnu energiju.

Solarni krovni bazen je jedinstven sistem za grejanje i hlađenje koje je razvio Harold Hay u 60-tima 20. stoljeća. Osnovni sistem načinjen je od krovnog kolektora vode s izolirajućim krovom. Sistem može kontrolirati izmenu topline između spoljašnjeg i unutrašnjeg dela zgrade otkrivajući i pokrivajući kolektor danju i noću. Prilikom grejanja, kolektor je otkriven tokom dana omogućavajući Suncu grejanje vode, dok je noću prekriven. Ako se sistem koristi za hlađenje, kolektor je prekriven danju, a noću otkriven omogućavajući hlađenje vode u skladištu.

Aktivno solarno hlađenje može se postići preko apsorpcijsko rashladnog ciklusa, ciklusa sušenja i solarnog mehaničkog procesa.

## SREDNJETEMPERATURNI KOLEKTORI



Kolektor u Aurovilu u Indiji koncentriše sunčeve zrake na pokretan prijemnik za proizvodnju pare za kuvanje.

Ovaj tip kolektora najčešće se koristi pri proizvodnji vruće vode za stambenu i komercijalnu upotrebu, kao i neposredno za kuvanje, dezinfekciju i desalinizaciju.

### KUVANJE

Sunčeva energija se može koristiti za kuvanje, sušenje i pasterizaciju.

Kolektori koji se koriste za pripremu hrane smanjuju potražnju za gorivom, drvom i poboljšavaju kvalitetu vazduha smanjujući količinu dima koja bi se inače oslobodila. Koncentrišući, solarni kolektori koriste reflektore za usmjeravanje sunčevog zračenja na posudu za kuvanje. Kao reflektori, najčešće se koriste ravne ploče, diskovi i parabolični kanali. Ovakve naprave mogu postići temperaturu i do 350°C.

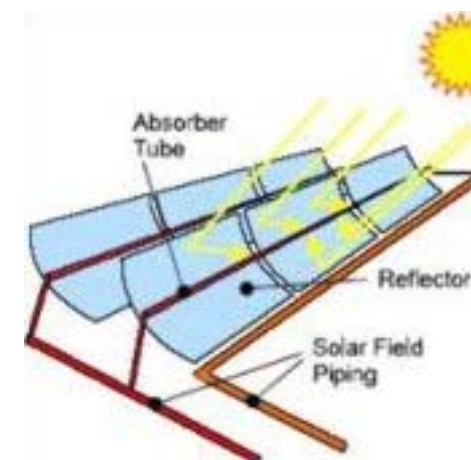
## DEZINFEKCIJA I DESALINIZACIJA

Solarna dezinfekcija vode (SODIS) je jednostavna metoda dezinfekcije vode korišćenjem sunčevog zračenja i PET-ambalaže. Ta jeftina i efikasna metoda uglavnom se koristi u domaćinstvima zemalja u razvoju.

Solarna energija se može koristiti i za desalinizaciju vode destilacijom. Najbolji način desalinizacije je ulivanje tečnosti u posudu, gde voda pod uticajem sunčeve energije isparava, prolazi kroz plastične cevi i na kraju se kondenzuje.

## VISOKOTEMPERATURNI KOLEKTORI

Skica izvođenja s paraboličnim kanalnim reflektorima. Promena položaja Sunca paralelna s kolektorom ne zahteva podešavanje ogledala.



Solarni kolektori izvedeni kao ravne ploče su najčešće korišćeni nekoncentrišući kolektori tamo gde zadovoljavajuća temperatura medija ne prelazi 95°C. No tolika temperatura medija nije dovoljna za efikasnu proizvodnju električne energije. U solarnim termalnim elektranama sunčevo zračenje se sočivima i ogledalima koncentriše radi postizanja veće temperature. Takva tehnika naziva se sunčeva (solarna) koncentrirana energija.

Zavisno o temperaturi medija u solarnim elektranama se koriste odgovarajući pogonski strojevi. Parne turbine koriste se do 600°C temperature medija, dok se iznad te temperature koriste plinske turbine. Vrlo visoke temperature uslovljavaju korišćenje različitih materijala i tehnika. Primera radi, za temperature iznad 1.100°C predlaže se korišćenje tečne fluoridne soli kao radnog medija te višestepeni turbinski sistem, čime je moguće postizanje

iskorišćenosti i do 60%. Visoka radna temperatura omogućava znatne uštede vode.

Kako je skladištenje toplotne energije jeftinije od skladištenja električne energije, solarne termalne elektrane se najčešće izvode sa kolektorima topline. Time se, osim danju, omogućava proizvodnja električne energije i noću. Solarne elektrane mogu biti pouzdan izvor električne energije na lokacijama s dobrim sunčevim osraćenjem. Pouzdanost se nadalje može povećati ugradnjom pomoćnih sistema na fosilna goriva koja mogu koristiti veći dio podsistema solarne elektrane.

Usprkos visokoj pouzdanosti, lokacijama na kojima se takve elektrane grade pa je besplatnom izvoru energije jedina prepreka implementaciji takvih elektrana cena sočiva, odnosno ogledala kojima je potrebno prekriti velike površine, kako bi se dobile značajnije količine energije.

## UPOTREBA SOLARNE ENERGIJE

U ovom kontekstu, pod nazivom „solarna energija“ smatra se energija prikupljena od sunčevog svetla. Solarna energija može biti primenjena na mnogo načina, uključujući sledeće:

- Proizvodnja električne energije upotrebom fotovoltlnih solarnih ćelija
- Proizvodnja vodika upotrebom fotoelektrokemijskih ćelija
- Proizvodnja električne energije upotrebom koncentrirane solarne energije
- Proizvodnja električne energije zagrevanjem uhvaćenog vazduha koji okreće turbine u solarnom tornju
- Zagrevanje zgrada, direktno kroz konstrukciju pasivne solarne zgrade
- Zagrevanje prehrambenih proizvoda uz pomoć solarnih pećnica
- Zagrevanje vode ili vazduha za domaćinstva zbog tople vode i topline prostora pomoću solarno toplotnih panela
- Zagrevanje i hlađenje vazduha kroz upotrebu solarnih kamina
- Proizvodnja električne energije u geosinkronoj orbiti pomoću solarnih satelita
- Solarne klimatizacijske jedinice

## TEHNOLOGIJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

Većina tehnologije obnovljivih izvora energije se na direktan ili indirektan način napaja iz Sunca. Sastav Zemljine atmosfere je uravnotežen tako da je toplotno zračenje u svemir jednako pristiglom sunčevom zračenju što rezultira određenim energetskim stupnjem unutar Zemljinog atmosferskog sastava što grubo možemo opisati kao Zemljina klima. Hidrosfera (voda) upije veći udeo dolazećeg zračenja. Najviše



zračenja se apsorbira pri maloj geografskoj širini u području oko ekvatora, ali se ta energija raspršuje u obliku vetrova i morskih struja po celoj planeti.

### SKLADIŠTENJE TOPLLOTSKE ENERGIJE

Efikasnost ovih elektrana se povećava ugradnjom pogona za skladištenje energije, čime se dobija i na pouzdanosti. Ti se pogoni baziraju na skladištenju toplotne energije u materijal velike energetske gustine. Trenutno se kao takav materijal koristi rastopljeni so, čiji je sastavni element natrijum - metal velike energetske gustine.

Takođe se danas koristi i para pod visokim pritiskom (50 bara na 285°C), ali vreme čuvanja energije na ovaj način je svega jedan sat. Elektrana u Klonkury (Australija) će koristiti pročišćeni grafit, kada bude izgrađena.

### PASIVNA ARHITEKTURA

Pojam pasivne arhitekture vezan je sa načinima projektovanja i izgradnje objekata sa niskim stepenom potrošnje energije tzv. pasivnih i niskoenergetskih kuća. Osnovu pasivne arhitekture čine upotreba sunčevog energije za grejanje kuće u zimskom periodu i sprečavanje upada sunčevog zračenja u ljetnjem periodu kako bi se smanjila potreba za hlađenjem.

Prema prihvaćenoj definiciji, niskoenergetska građevina zahteva energetska potrošnju za zagrevanje prostora od samo 40 kWh/m<sup>2</sup> godišnje. Takva energetska potrošnja može biti izražena ekvivalentom potrošnje od 2,7 litara lož ulja, pa se niskoenergetska kuća još popularno naziva „trolitarska kuća“.

Kao „naslednik“ niskoenergetske kuće pojavljuje se pasivna kuća, koja predstavlja objekat u kojem je prisutna prijatna temperatura kako tokom zimskih tako i tokom ljetnjih meseci i to bez ugradnje zasebnog sistema grejanja, odnosno sistema klimatizacije. Ovakav model gradnje omogućava visok stepen stambenog komfora uz potrošnju energije od svega 15 kWh/m<sup>2</sup> godišnje. Takva „jednolitarska“ kuća troši svega 1-1,5 litar lož ulja po kvadratnom metru.

Obično je oblik pasivnih i niskoenergetskih kuća u odnosu prema jugu otvoreni trem, pa takav arhitektonski oblik kuće omogućava da sunčevi zraci leti gotovo uopšte ne ulaze u prostor, a zimi, kada zraci sunca padaju niže, greju celi prostor.

Pasivna kuća utroši i do 80% manje energije u poređenju s niskoenergetskom kućom i do 90% u poređenju s klasičnim građevinama, a njezina efikasnost bazirana je na vrlo dobrom i kvalitetno izvedenom sloju izolacije, zatim kvalitetnim prozorima i vratima koji sprečavaju gubitak toplote, sistemu strujanja vazduha, koji osim ventilacije osigurava dodatno čuvanje energije i korišćenju sunčeve energije.

Tokom letnjih meseci unutrašnjost kuće od velike topline štiti sistem žaluzina ili tendi, a tokom zimskih meseci prostor dodatno zagrejava i sunce koje prodire kroz prozore. Niskoenergetskom i pasivnom gradnjom, uz zanemariva dodatna ulaganja (5 do 10% od ukupne investicije) postižu se velike uštede energije, s obzirom na to da blizu 70% sveukupne potrošnje energije otpada na zagrevanje prostora.

### ENERGETSKI PREGLED

Osnovni cilj energetskog pregleda je dobijanje uvida u trenutno stanje objekta na osnovu niza prikupljenih i obrađenih parametara i određivanje realnih energetskih potreba objekta, ne narušavajući pri tom udobnost rada i življenja. Na osnovu razlike između trenutnog stanja i realne potrebe za energijom pristupa se odabiru mera energetske efikasnosti koje se mogu odnositi na:

- poboljšanje toplotnih karakteristika objekta primenom toplotne izolacije ili zamenom prozora
- zamenu ili poboljšanje sistema za grejanje/hlađenje
- zamenu ili poboljšanje sistema za pripremu tople vode
- poboljšanje efikasnosti sistema rasvete i kućnih aparata
- upotrebu održivih izvora energije na strani potrošnje

U praksi se razlikuju dve vrste energetskih pregleda:

(1) Preliminarni (walk-through) energetski pregled i detaljni energetski pregled sa izradom investicione studije za projekat poboljšanja energetske efikasnosti.

Preliminarni pregled podrazumeva izradu detaljnog upitnika za određeni objekat koji je neophodno kvalitetno popuniti od strane osobe zadužene za problematiku energetike u zgradi. Iz ovakvog jednog upitnika, razgovora sa kvalifikovanom (odgovornom) osobom i nekih manjih merenja dobija se slika o potrošnji energije u analiziranom objektu. Ukoliko se nakon ovako sprovedenog preliminarnog pregleda proceni da postoji značajan prostor za sprovođenje mera energetske efikasnosti, pristupa se detaljnom energetskom pregledu objekta.

Detaljni energetski pregled ulazi u takozvanu dubinsku energetska analizu objekta i identifikaciju potencijalnih mera energetske efikasnosti. Detaljnim pregledom zgrade i vršenjem neophodnih merenja (toplotna merenja, gas analiza, termografsko snimanje, električna merenja) utvrđuju se ključni problemi i u formi investicione studije prenose vlasnicima ili upravnicima objekta.

### OMOTAČI OBJEKATA

Poboljšanje omotača objekta ugradnjom bolje izolacije, kao i zamenom prozora i vrata boljim u odnosu na postojeće, predstavlja najjednostavniji i jedan od najboljih načina da se uštedi energija i novac. Na ovaj način moguće je prepoloviti utrošak energije potrebne u procesu grejanja i hlađenja objekta. Ekonomski optimum debljine izolacije zavisi od niza faktora kao što su rad i cena materijala, arhitektonska rešenja, namena objekta i sl. U svakom slučaju, pojačavanje izolacije objekta predstavlja imperativ, pogotovo ako se radi o renoviranju već postojećeg objekta.

Neke analize pokazuju da se ekonomski optimum izolacije nalazi negde u opsegu od 5 cm do 10 cm. Isto tako, može se uzeti kao orijentir da se vreme povraćaja novca u ovoj vrsti zahvata na objektu, kreće u granicama 2 do 5 god.

Na primerima je pokazano da se značajne uštede postižu već sa dodavanjem 2.5 cm izolacije, pri čemu je period povraćaja novca 2 do 4 god., zavisno od lokacije i vrste goriva koje se koristi za grejanje.

### AUTOMATIZACIJA U HOTELIMA I BOLNICAMA

Način da se kontroliše i ograniči potrošnja energije u hotelima i bolnicama jeste ugradnja jednostavnih upravljačkih sklopova ili upotreba BAS pristupa. Instalacije koje se mogu automatizovati u jednoj zgradi na jedan ili drugi način obuhvataju grejanje, hlađenje, ventilaciju, osvetljenje, podešavanje prirodnog osvetljenja itd. Kako generalni sistemi upravljanja u zgradama, BMS (Building Management Systems), čiji je BAS sastavni deo, vremenom postaju sve složeniji, to pružaju više mogućnosti za uštedu energije, npr. u velikim poslovnim objektima.

U bolnicama integrisani sistemi automatizacije tipa BAS značajno unapređuju bezbednost pacijenta. Sistemi klimatizacije, alarmni, protivpožarni, transporta i raspodjele medicinskih gasova, osvetljenja itd. mogu biti jednostavno kontrolisani primenom interaktivnog ekrana (touch screen).

Automatizovana bolesnička soba značajno povećava komfor pacijenta. Lako dostupni multimedijalni terminal omogućava pacijentu da jednostavno koristi telefon, TV, internet, Intranet, kao i da podešava grejanje, hlađenje, ventilaciju, osvetljenje, roletne, poziciju naslona itd. Tu je i sistem automatskog pozivanja i alarmiranja medicinskog osoblja. U hotelima automatizacija je takođe od velike koristi.

Pametni („smart“) elektronski sistemi se koriste prilikom plaćanja računa, rezervacijama, kontrolišu osvetljenje, grejanje, hlađenje, ventilaciju, zaštitne kamere itd. Gost može podesiti sve funkcije u sobi shodno svojoj želji koristeći daljinski upravljač svog TV-a ili ugrađeni multimedijalni panel. Sistem pametnih kartica je dobar primer poboljšanja energetske efikasnosti u hotelima. Naime, ako soba nije „okupirana“ svi energetski potrošači se automatski isključuju i obrnuto. Iskustva u primeni BAS-a pokazuju da se na taj način može redukovati potrošnja električne energije od 20%-30% a termalne i do 40%.



## 7) URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Cilj smernica za urbanističko oblikovanje je da formulišu način, postupak i pravila formiranja urbanističkih sklopova, a sve prema urbanističkim uslovima koje je plan definisao. U tom kontekstu, smernice urbanističkog oblikovanja će ponuditi pravila preko čijeg korišćenja će se, po ponuđenim uslovima „otvorenog regulacionog plana“, modelovati urbanistički sklopovi različitih formi, struktura i oblika.

Osnovni pristup „otvorenog regulacionog plana“ je da se, sa jedne strane, strogo definiše planski okvir koji se mora poštovati, a unutar njega postave mogućnosti za „slobodno kreiranje“ budućih formi, a u funkciji različitih sadržaja, različite tehnologije, različite materijalizacije. U tom smislu, smernice urbanističkog oblikovanja će dati način i pravila oblikovanja po sledećim tematsko-problemskim nivoima:

- pravila formiranja programskih sadržaja po prostornim celinama,
- pravila parcelacija,
- pravila regulacije,
- pravila nivelacije,
- pravila stacioniranja saobraćaja.

**Formiranje programa sadržaja** je moguće izvršiti kroz tri osnovna nivoa planske ponude:

Prvi nivo definisan je osnovnom namenom koja proizilazi direktno iz GUP-a i koja je strukturirana na sledeće namene:

- stanovanje
- poslovne
- turističke
- društvene centre
- komunalne objekte
- saobraćaj i
- mešovite sadržaje

Drugi nivo programa je definisan sekundarnom namenom specifikacionog funkcionisanja koje su komplementarne (dopunjujuće) u odnosu na osnovne namene i predstavljaju u stvari njihovu specifikaciju i razradu. U okviru specifičnih funkcija spadaju :

- stanovanje u funkciji turizma
- hotelski kompleksi
- komercijalni sadržaji sa stanovanjem
- turistički i smeštajni kapaciteti
- ugostiteljski i smeštajni kapaciteti
- kongrasni sadržaji
- komercijalne delatnosti
- komercijalno-poslovne delatnosti
- poslovno-uslužne delatnosti
- uslužne delatnosti
- kulturno-zabavni sadržaji
- sportsko-rekreativni i komercijalni sadržaji
- objekti društvenog standarda
- upravne funkcije

Treći nivo programa predstavlja detaljnu namenu prostora sa sklopom mogućih sadržaja, koji u sebi obuhvata sledeće sadržaje:

**STANOVANJE U FUNKCIJI TURIZMA :**

- jednorodno stanovanje
- jednorodno stanovanje sa delatnostima usluga i trgovine u prizemlju objekata
- jednorodno stanovanje se smeštajnim kapacitetima
- višerodno stanovanje
- višerodno stanovanje sa delatnostima usluga i trgovine u prizemlju objekata
- vikend stanovanje
- letnjikovci

**REZIDENCIJALNI KOMPLEKSI :**

- elitno stanovanje
- kuće za izdavanje

**POSLOVNO-TRGOVAČKI SADRŽAJI SA SMEŠTAJNIM KAPACITETIMA :**

- poslovni prostori za izdavanje (poslovnice pošte, banke, agencijski prostori, predstavništva, biro)
- lokali (prodavnice mešovite robe, prodavnice specijalizovane robe, butici, saloni, servisi)
- poslovni apartmani

**DEČIJA I SOCIJALNA ZAŠTITA :**

- vrtić – igraonica
- zdravstvena stanica

**SMEŠTAJNI KAPACITETI SA KULTURNO-ZABAVNIM I KOMERCIJALNIM SADRŽAJIMA :**

- apartmani za iznajmljivanje
- kuće za izdavanje
- urbane vile
- izložbene galerije
- sale za predavanja i filmske projekcije
- otvorene scene
- ugostiteljski sadržaji restorani, kafei
- internet-kafe
- butici
- prodavnice specijalizovane robe
- velnes centar, sauna, teretana, bazn
- manji sportski tereni
- sportske igre i igraonice

**TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI SADRŽAJI SA SMEŠTAJNIM KAPACITETIMA :**

- restorani
- konobe
- kafei
- internet-kafe
- pansionski smeštaj
- hotelski smeštaj
- apartmanski smeštaj

**UREĐENI OTVORENI PROSTORI :**

- trg
- skver
- pjaceta
- otvorena scena
- riva



Pri formiranju programa sadržaja postoji veći broj mogućnosti i to:

- Prva mogućnost da se budući program zasniva na jednoj od osnovnih namena koje u sebi obuhvataju skup „podrazumavajućih“ sličnih funkcija i kompatibilnih sadržaja.
- Druga mogućnost je da program za polazište ima jednu od specifičnih funkcija koja je komplementarna (ali ne i preovlađujuća) u odnosu na osnovnu namenu, a da zatim dolazi do ukrućenja kompatibilnih-dopunjujućih sadržaja.
- Treća mogućnost je da formiranje programa započne od određenog skupa sadržaja, čijom će se kombinacijom formirati određeni niz novo-kombinovanih funkcija, a zatim sve će se to smestiti u okviru osnovne komplementarne ili dopunjene namene.

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

**Smernice za parcelaciju** imaju za cilj formulisanje načina i mogućnosti formiranja urbanističkih parcela. Osnovno pravilo je da se urbanističkom parcelom ne naruše svojinski odnosi, što zahteva da se (njeno) formiranje urbanističkih parcela zasniva prevashodno na postojećoj katastarskoj parcelaciji iz čega proističu sledeći slučajevi:

Prvi slučaj je kada postojeća katastarska parcela, koja ima direktnu vezu sa uličnim tokom ili javnom površinom, predstavlja i urbanu parcelu, kako je i planom definisano.

Drugi slučaj nastaje kada se multipliciranjem katastarskih parcela, dobijaju urbanističke parcele, uz uslov da su tako uvećane, povezane sa ulicom ili javnim prostorom. Ovakvim načinom, urbanistička parcela može da se sastoji iz više katastarskih parcela.

Treći slučaj nastaje kada podelom većih katastarskih parcela, može doći do formiranja više manjih urbanističkih parcela. Najvažnije je istaći da se ovom podelom ne mogu promeniti svojinski odnosi nad celinom katastarske parcele, i do njene realizacije u stvarnosti, može doći samo uz saglasnost svakog vlasnika ponaosob.

Četvrti slučaj koji se može pojaviti pri formiranju urbanističke parcele je kada dolazi do povezivanja dve ili više katastarskih parcela tako što se pristup uličnom ili javnom prostoru, neke od obuhvaćenih katastarskih parcela, obezbeđuje posredno preko parcela koje su direktno povezane sa javnim prostorom. Ovakav slučaj će se pojavljivati u dva slučaja :

- kada je iz morfoloških razloga npr. velikih visinskih razlika, nemoguće dovesti pristupnu ulicu do svake parcele, pa je jedino moguće to ostvariti preko neophodne saglasnosti vlasnika susedne parcele.
- kada je zbog fizičke specifičnosti nemoguće (zbog pozicije već izgrađenog prostora ili planirane izgradnje) povezati svaku parcelu sa uličnim tokom, usled čega je neophodno izvršiti tzv. tehnološko povezivanje u vidu „prolaza“ kroz postojeći ili planirani objekat.

Osnovna svrha formiranja urbanističkih parcela je osim povezivanja sa ulicom ili javnim prostorom, zaokruženje završne celine, na kojoj se gradi veći jedinstveni objekat ili jedinstveni arhitektonsko-građevinski sklop.

U tom cilju planom su formirane urbanističke parcele na više nivoa:

- Najveći broj urbanističkih parcela je identična sa svojim katastarskim parcelama.
- Određeni broj urbanističkih parcela je formiran iz više katastarskih parcela, jer je bilo poželjno formirati celovita područja na kojima se vrši gradnja jedinstvenih građevinskih kompleksa. Ovako formirane urbanističke parcele, dobijaju posebnu novu oznaku, broj urbanističke parcele, koja se sastoji iz broja urbanog bloka i dodatnog posebnog broja.
- Postoji takođe određeni broj specifičnih parcela, kada se u okviru celovitog objekta ili kompleksa, formira veći broj manjih urbanističkih parcela, jer se u okviru prostora koji planirani objekat obuhvata, pojavljuju manje katastarski definisane parcele.

Uvažavajući navedeni princip, da urbanističke parcele nastaju iz katastarskih parcela, a u cilju omogućavanja daljih transformacija urbanističkih parcela (usled stalne mogućnosti kupo-prodaje) mogućnosti da je u budućnosti moguće formirati nove urbanističke parcele (u bilo kom obliku od predviđena 4 slučaja) uz ostvarivanje sledećih preduslova:

- da su prethodno razrešeni svojinski odnosi, odnosno da za njihovo formiranje postoje saglasnosti svih vlasnika katastarskih parcela od kojih se kombinuje urbanistička parcela.
- da su za svoje zahteve dobili saglasnost od relevantnih službi na državnom i opštinskom nivou (urbanistička, katastarska...)
- da se takvom promenom neće narušiti postavke plana (regulacija, izgrađenost....)

U okviru priloga Nacrta parcelacije definisane i prikazane su:

- urbanističke parcele kao postojeće katastarske parcele
- novoformirane urbanističke parcele kao skup postojećih katastarskih parcela
- definisane su mogućnosti „usitnjavanja“ većih urbanih parcela na manje urbanističke-katastarske parcele, kao i mogućnost „ukrupnjavanja“ manjih ( postojećih katastarskih i novoformiranih urbanih parcela ) u veće urbanističke parcele.

Na istom prilogu date su pregledne tabele :

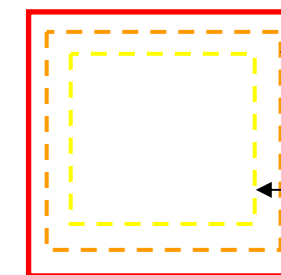
1. pregledna tabela novoformiranih urbanističkih parcela sa definisanim katastarskim parcelama koje je čine i spiskom analitičko-geodetskih tačaka koje je definišu
2. pregledna tabela analitičko-geodetskih tačaka svih parcela na prostoru centra Budve koja je obuhvatila sve postojeće i novonastale parcele, pri formiranju uličnih tokova i blokovskih struktura.

**Pravila regulacije oblikovanja urbanističkih sklopova** proizilaze iz **regulacionih** uslova „otvorenog plana“ koji je, putem građevinskih linija, formirao pravila građenja, posebno ka spoljašnjem prostoru i posebno ka unutrašnjem prostoru:

**Spoljašnja regulacija** građevinske linije je definisana na osnovna tri nivoa, i to:

**I nivo:** Na nivou bloka je definisana zajednička spoljašnja prednja građevinska linija preko koje se ne može ništa graditi. Ona je obavezujuća i nepromenljiva za sve pripadajuće parcele.

**II nivo:** Na nivou svake parcele definisana je linija mogućeg povlačenja građevinskog objekta od glavne građevinske linije u vidu povlačenja prizemlja, povučenog krova ili mezanina.



Linija prednje građevinske linije  
Ova linija je nepromenljiva i ona zabranjuje izlazak bilo kog dela objekta izvan te zone.

Linija povlačenja objekta od spoljašnjeg fronta, data na nivou parcele.  
Označava da se objekat svojim pojedinim delovima može povući do te linije.

Zona između ove dve linije je zona za oblikovanje sekundarnih formi, kao što su povučen front, natkriveni prostori, unutrašnja ulica,...

Oblici koji se mogu upisati mogu biti veoma različiti (kružni, mnogougonaoni...), sa tim što se ne može narušiti linija maksimalnog izvlačenja, tj. van njenog okvira se ne može izaći.



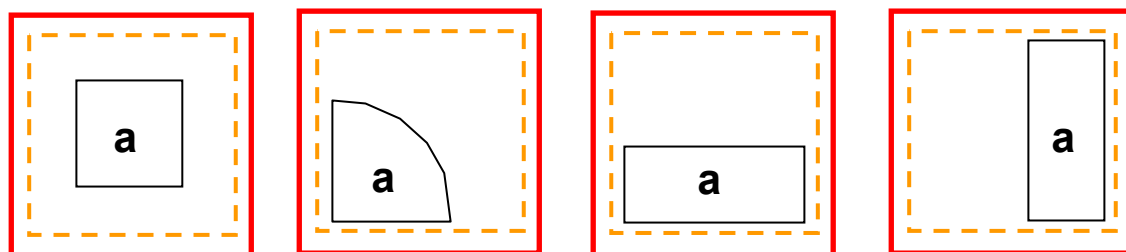
**III nivo:** Unutrašnja regulacija – definisana regulacijom na nivou parcele. Na nivou parcele predviđeno je više vrsta regulacije:

- Građevinska bočna regulacija prema susedu:
  - objekti mogu da se grade do ivice parcele, ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
  - mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija
  - mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
  - udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta
- Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja:
  - odstojanje do 200cm pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
  - odstojanje do 400cm pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele i bloka definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele.

Princip „oblikovanja“ unutrašnjeg prostora se zasniva samo na kodeksu da je veličina minimalnih neizgrađenih površina obavezujuća za realizaciju, a oblik i pozicija su prilagodljivi potrebama konkretnog programskog zadatka, s' tim da je neophodno poštovati okvir spoljašnje regulacije.

Na samom planu je formirana moguća „najpovoljnija“ pozicija slobodnih uređenih površina, koja se može prilagoditi u skladu sa zahtevima konkretnog programa.



Mogući položaji otvorenog neizgrađenog prostora

Otvorene uređene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločanje, ozelenjene površine,...) a koje su nastale u okviru bloka ili parcele:

- direktno na zemlji, u vidu dvorišta
- iznad podrumskih prostorija (ispod kojih su smeštene garaže), koje dobijaju adekvatnu namenu uz adekvatno uređenje i ozelenjavanje
- iznad suterenskog prostora kao „gornje dvorište“, koje se takođe uređuje i ozelenjava
- iznad prizemne etaže ako je veće površine, namenjene za zajedničke aktivnosti i ako je bogato uređena i ozelenjena
- i eventualno iznad krovnih ravnih površina ako je dostupna većini stanovnika, sa dopunski zabavno-rekreativnim sadržajima.

U otvorene uređene površine uračunavaju se obavezno prethodna tri slučaja (nad zemljom, iznad podruma i iznad suterena) dok se ostala dva slučaja mogu uračunati ako se za to dobije saglasnost od relevantnih institucija o zaštiti životne sredine na državnom i opštinskom nivou.

Regulacija objekta oblika „kule“ je, u odnosu na zone građenja, definisana kroz poziciju i „okvirnu veličinu“, što znači:

- da je položaj kule planski definisan i da ga je moguće prilagođavati konkretnim programskim zadacima;
- da je planski definisana zona kule po svojoj veličini data kao preporuka i da se ona može prilagođavati konkretnim programima;
- da je forma – oblik kule stvar budućeg oblikovanja, a sve u skladu sa zahtevima funkcije koja se u njoj bude smeštala.

Odnos visokih objekata i slobodne „parterne površine“ je proporcionalan, što znači da se unosenjem kule povećava i slobodna površina (tako da maksimalna slobodna površina postane obavezujuća), a povećanjem spratnosti, parterna površina se, takođe, „proporcionalno“ povećava.

**Pravila nivelacije urbanističkih oblikovanja** proističu iz koncepta „ostvarive vizije“ koja je zasnovana na uvođenju različitih skala determinisanosti odnosno otvorenosti parternih rešenja u prostoru. U tom kontekstu, planom je predloženo formiranje sklopova različite determinisanosti:

**I stepen** potpune apsolutne determinisanosti je sproveden kod sledećih urbanih sistema:

1. Apsolutno su dimenzionisani, prema svojim potrebnim maksimalnim vrednostima, infrastrukturni sistemi i to:

- vodovodni sistemi
  - kanalizacioni 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 građevinska linija (koja odvaja javni prostor od ostalog) i koja se ne može narušavati ni na koji način gradnje

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

1. Spratnost je data kao preporučena visina, ali je omogućeno da se gradi i veća ili manja spratnost ako se to opravda funkcionalnim i eventualno estetskim razlozima.

2. Indeksi izgradjenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.

3. Obaveznost svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke (ili katastarske) parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razreši na različite načine:

- podrumaska garaža (u više nivoa)
- suterenska garaža
- parkiranje na pločama iznad suterena i li podruma
- izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni uslovi i programski zahtevi



**III stepen** veće otvorenosti nego determinisanosti je primenjen takodje na različitim nivoima nivelisanja urbanih sklopova:

1. Formiranje programa sadržaja ima dva pristupa i obaveznost poštovanja namena koja proizilazi iz GUP-a a sa druge strane otvorena je mogućnost kombinovanja različitih funkcija i još većeg broja specifičnih sadržaja.

2. U okviru svake pojedinačne parcele prema susednim parcelama predviđen je skup linija gradjenja koje definišu različite uslove gradnje počev od gradnje na samoj liniji preko skale udaljenja od 1.0m odnosno 2.0m ili 3.0m pri čemu dobijaju različite uslove formiranja otvora različite veličine (pogledati poglavlje Pravila regulacije)

Svaka različitost oblika, urbanih sklopova i arhitektonskih struktura je potpuno otvorena i za očekivanje je da svaki objekat bude oblikovan na principima prepoznatljivosti, i isticanja ekskluzivnosti kako za sebe samog, još i više u podizanju atraktivnosti ukupne scene Budve.

## 7.1. SMERNICE ZA RAZVOJ CENTRALNIH I KOMERCIJALNIH AKTIVNOSTI

### Modeli organizacije i uslovi centralnih i komercijalnih aktivnosti

Za sve tipove planiranih centara u gradskom sistemu centralnih i komercijalnih funkcija u Budvi, primenjen je princip složenog kombinovanja aktivnosti. (vidi tabelu 1 i slike 1. i 2.)

#### 7.1.1. NAČINI ORGANIZACIJE KOMERCIJALNIH CENTARA I AKTIVNOSTI

**Opšti gradski centri:** U funkcionalnom i ambijentalnom smislu ove zone predstavljaju posebne entitete. One poseduju različite razvojne mogućnosti. Dalji razvoj i unapređenje ovih zona će zahvatiti i širu zonu gradskog jezgra posebno delove koji su danas nestruktuirani, zapušteni ili neodgovarajuće namene. Realizacija saobraćajnog sistema, sistema za parkiranje i infrastrukture pretpostavke su za potpunu realizaciju planiranih unapređenja. U okviru ovih zona dominiraju trgovinsko-uslužne delatnosti, uprava, poslovanje.

**Specijalizovani centri:** To su višefunkcionalni kompleksi različite veličine od 2 do 25 ha sa dominantnom komercijalnom namenom koja može sadržati ostale kompatibilne namene kao sekundarne, uključujući i poslovno stanovanje (poslovno stanovanje je poseban oblik službenog stanovanja u funkciji osnovne namene poslovanja, koje ne podrazumeva socijalnu infrastrukturu - snabdevanje, škole, obdaništa itd.). Specijalizovani centar sa većim učešćem javnih sadržaja i dobrim položajem u gradskom tkivu može postati i gradski centar za to područje. Specijalizovani centri su, po pravilu, van centralne zone, a po položaju dele se na gradske i vangradske i mogu u ambijentalnom smislu biti posebne celine u odnosu na kontaktne zone. Specijalizovani centri – kompleksi mogu biti:

- pretežno turističko-smeštajni (hoteli, apartmani u funkciji turizma...),
- pretežno izložbeni (sajmovi),
- pretežno zabavni (zabavni parkovi, planetarijumi, veliki akvarijumi, rolerkoster, kuglane...),
- pretežno u funkciji trgovine na veliko (veletržnice, skladišta, kvantaške pijace - prelazni oblik),
- pretežno u funkciji trgovine na malo (hipermarketi, šoping centri i šoping molovi, pijace, otvoreni tržni centri - prelazni oblik, pijace starih stvari), pretežno kancelarijsko-istraživački (poslovni parkovi),
- pretežno distributivni (distributivni centri),
- pretežno u funkciji saobraćaja (prateći sadržaji saobraćaja: motel, kamp, pumpa, parkiranje kamiona),
- postojeći kompleksi u transformaciji u pretežno komercijalne sadržaje (vojni objekti, napuštena saobraćajna infrastruktura i komunalni objekti, industrijski objekti...) i
- mešoviti (ostali).

Gradski specijalizovani centri u Budvi i Bečićima predstavljaju turističko-smeštajne kapacitete u vidu hotelskih i apartmanskih kapaciteta (u tom smislu ovde neće biti davane posebne smernice vezane za ove zone). U konceptualnom i programskom razmatranju centralnih i komercijalnih aktivnosti definisani su principi i programske postavke vezane za komplementaran razvoj i uređivanje, te dopunu komercijalnim sadržajima i programima.

U Budvi se izdvaja kao poseban specijalizovani centar gradskog značaja G Sc – Obala koji sadrži tri posebne podceline: sama obala, međuzona sa rekreativno zabavnim i ugostiteljskim modulima i šetalište duž ulice Slovenska obala. Zbog inače velikog broja posetilaca i preopterećenosti saobraćajnim tokovima tokom letnjih meseci, te malih dimenzija same obale, planske smernice su:

1. korišćenje obale u funkciji plaže, bez dodatnih izgrađenih struktura
  - dozvoljeni su samo elementi opremanja radi zadovoljenja bezbednosti i komfora korisnika (svlačionice, tuševi, suncobrani, odlaganje otpada, spasilačke osmatračnice...)





2. uređivanje i korišćenje prostora između obale-plaže i ulice Slovenska obala sa otvorenim transparentnim strukturama u funkciji rekreacije, sporta, ugostiteljstva i sa pratećim sadržajima plaže
  - dozvoljene su otvorene natkrivene bašte i barovi restorana i kafea i svlačionice, tuševi za potrebe korisnika plaže, uređene zelene površine, bazeni...
3. uređivanje i korišćenje prostora duž ulice Slovenska obala sa komercijalnim i poslovni sadržajima – važe smernice iz Prostornih uslova za centralne i komercijalne aktivnosti datih na kraju ovoga teksta.

**Naseljski i lokalni opšti centri:** Po pravilu, to su poslovno-trgovačke ulice sa velikom gustinom poslovnog prostora preko 10 m<sup>2</sup>/m<sup>1</sup> ulice, sa intenzivnim kolskim saobraćajem. Ovi centri po pravilu su predviđeni uz glavne gradske i sabirne saobraćajnice. Kod pojedinih ulica u određenoj meri u budućnosti mogu se očekivati povremena ograničenja i smirivanje individualnog motornog saobraćaja. To se postiže segregacijom uličnog prostora za sve vidove saobraćaja ili smanjenjem brzine motornih vozila, uz zadržavanje prednosti direktnog pristupa automobilom.

U postojećim objektima planira se transformacija prizemlja, suterena i prve etaže u poslovne i javne sadržaje. Nova izgradnja na pojedinačnim parcelama podrazumeva i izgradnju čisto komercijalnih objekata, koji treba da budu građeni kao arhitektonsko-urbanističke celine. Stimulisaće se dogradnja solidnih postojećih zgrada do visine suseda, dovršavanje, uređenje i promena neodgovarajuće strukture, kroz celovite rekonstrukcije.

Kolski pristup za snabdevanje (utovar i istovar robe) na glavnim trgovačkim ulicama po pravilu rešava se direktno sa ulice, pri čemu je moguće vremensko ograničenje. Parkiranje na javnim prostorima trgovačkih ulica i pešačkim zonama treba planirati samo za posebno registrovana vozila lokalnih korisnika (prvenstveno stanovnika), za parkiranje vozila za snabdevanje sa fiksnim vremenom zadržavanja i za parkiranje bicikla.

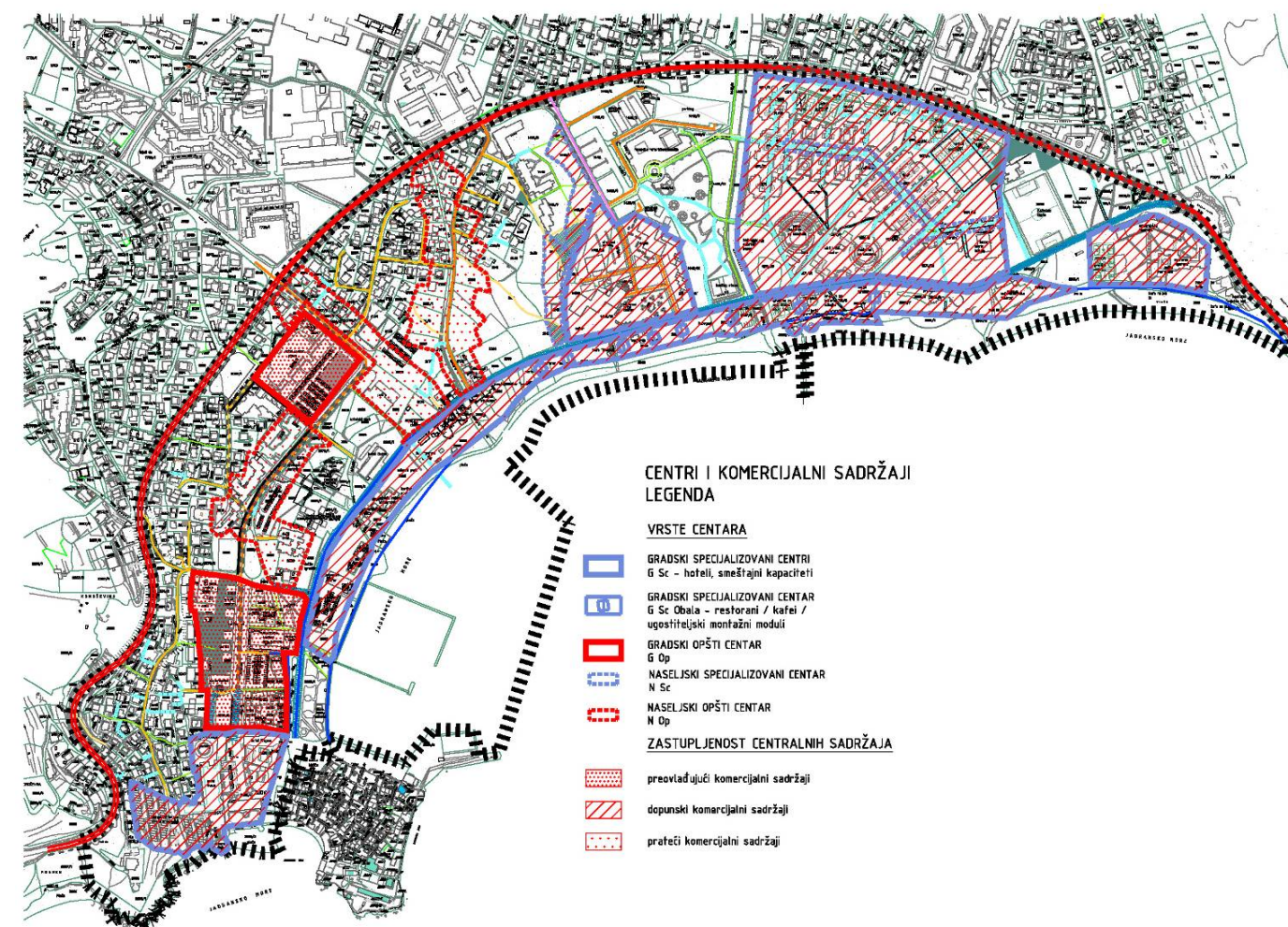
Ovi centri obuhvataju koncentracije sadržaja koji omogućavaju lokalno snabdevanje i usluge u glavnim ulicama u postojećim i novoizgrađenim stambenim zonama, ali i sadržaje koji zadovoljavaju potrebe kulture i zabave gravitirajućeg stanovništva.

Ovi centri imaju tipičan sadržaj koji obuhvata komercijalni deo i deo koji zadovoljava javne potrebe lokalnog nivoa. Komercijalne namene su samo u prizemlju dok su na spratu moguće javne namene, ali i stanovanje. Poželjan je kontinuitet trgovačkih radnji i zanatskih lokala u prizemlju. Servisi koji su bučni nisu dozvoljeni.

Potrebno je planirane naseljske i lokalne opšte centre u Budvi i Bečićema 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).

## VRSTE CENTARA I ZASTUPLJENOST CENTRALNIH SADRŽAJA U BUDVI





**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 10000 st. 0.30<K> 0.50 0.10<K> 0.30	G OP	u razvoju	Pešački Kombino v.	40% vanperiod. 40 % periodičnih 20% svakodnevnih	<b>Uprava</b> (opštinska, javna preduz, organiz., udruženja, ...) <b>Kultura</b> (multimed. s cena, biblioteka, galer...) <b>Obrazovanje</b> (srednja, viša škola) <b>Poslovanje</b> (banka, pošta, preduzeća, agencije,...) <b>Trgovina</b> (male-velike, spec., pijaca) <b>Usluge</b> (zanati, agencije...) <b>Ugostiteljstvo</b> (restor, kafei, hotel, ...) <b>Zdravstvo</b> (zdravstv. centar, ordinacije, apoteke, ...) <b>Soc. zaštita</b> (stari, hede, niki pirani, ranjive grupe...) <b>Sport, rekreacija</b> (sportski centar, zatvor. i otvorena igrališta, mali centri, ...)
	Naseljski Do 10000st 0.10<K> 0.30	N Op	u razvoju planirani	Kolski Pešački uz ulicu	60% periodičnih 20% vanperiod. 20% svakodnevni.	<b>Trgovina</b> (male-velike, spec...) <b>Usluge</b> (zanati, agencije,...) <b>Ugostiteljstvo</b> (rest, kafei...) <b>Poslovanje</b> (banka, pošta, agencije,...) <b>Obrazovanje</b> (privatne spec. škole) <b>Kultura</b> (biblioteka, galer, igraonice, klubovi...) <b>Zdravstvo</b> (ordinacije, apoteke,...) <b>Sport, rekreacija</b> (mali rekr. centri, ...)

						Društvo.(organiz., udr už, NVO...)
Specijalizovani centri	Gradski 0.30<K> 0.50 0.10<K> 0.30	G Sc	u razvoju planirani	Pešački Kombino v.	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



### 7.1.2. PROSTORNI USLOVI ZA CENTRALNE I KOMERCIJALNE AKTIVNOSTI

**Prostorni uslovi za stepen zauzetosti (Z):** Parcela sa komercijalnim delatnostima može biti izgrađena i 70% pod posebno planiranim uslovima, u centralnoj zoni grada (glavni gradski centri), usaglašena sa svim susedima, kada zauzima veliku površinu bloka, ili ako se naslanja na postojeće (ili planirane) kalkane susednih zgrada na zajedničkim granicama parcela.

**Prostorni uslovi za parkiranje:** Kod većih intervencija u rekonstrukciji bloka, izgradnja podzemnih garaža u bloku moguća je u funkciji garaže za korisnike okolnih objekata i parcela, pod uslovom da je dominantna namena bloka komercijalna, da je ukupna površina zajedničkog dvorišta dovoljne veličine i da je omogućen pristup sa dve strane. Moguće je da garaža u središtu bloka bude podzemna, a izuzetno i do jedne etaže (2,5 m) iznad kote terena. Na ivici bloka i na regulaciji bloka garaže po pravilu treba da budu višespratne. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pešačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Više-etažne nadzemne garaže treba graditi kao ivične objekte koji se ne mogu graditi u unutrašnjosti blokova, osim kada je blok jedinstvena prostorno-organizaciona celina.

Za novoizgrađene objekte potrebno je obezbediti parking prostor na površini (zoni, bloku, kompleksu, parceli) na koju se odnosi Detaljni Urbanistički Plan. Uslovi za izgradnju parking mesta određuju se po sledećoj tabeli.

#### Kapaciteti parking mesta za komercijalne delatnosti (za novoizgrađene objekte)

namena	1 parking mesto na m <sup>2</sup>
trgovina	50 m <sup>2</sup> prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	60 m <sup>2</sup> neto etažne površine
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa četiri stolice
hoteli	2-10 kreveta zavisno od kategorije
šoping molovi, hiper-marketi	50 m <sup>2</sup> prodajnog prostora

**Prostorni uslovi za arhitektonsko oblikovanje:** Osnovni princip oblikovanja kod izgradnje novih poslovnih objekata u komercijalnim zonama u centru grada i pešačkim ulicama je prilagođavanje postojećoj fizičkoj strukturi bloka i zadržavanje formirane parcelacije i regulacije zgrada. Oblikovanje objekta prilagođava se karakteru ambijenta. Za veće objekte preporučuje se da se idejno rešenje dobija konkursom.

U narednim tabelama dati su osnovni urbanistički parametri i uslovi koje treba primenjivati u daljoj detaljnijoj urbanističkoj razradi centralnih prostora (urbanistički projekti i urbanističko-arhitektonski konkursi).

#### Urbanistički pokazatelji za parcele i objekte u glavnim gradskim centrima

	Uža zona centra	Šira zona centra
Indeks izgrađenosti (I)	3,5 (izuzetno 4.5)	2,5
Stepen zauzetosti (Z)	70% (izuzetno 80%)	60%
Način parkiranja*	garaže na obodu jezgra i u jezgru	garaže na obodu jezgra i podzemne u jezgru
Zelenilo	drvoredi, parkovi i druge forme zelenila	drvoredi, javno i zelenilo na parceli

\*Broj parking mesta za poslovanje prema Opštim uslovima za parkiranje

Za organizaciju razvoja trgovačkih ulica preporučuju se prostorno-programska istraživanja u okviru širih funkcionalno-prostornih celina.

#### Urbanistički pokazatelji za parcele i objekte u poslovno- trgovačkim ulicama

	Glavne ulice	Poslovno-trgovačke ulice
Indeks izgrađenosti (I)	2,5 (izuzetno 3.5)	2
Stepen zauzetosti (Z)	60% (izuzetno 70%)	50%
Način parkiranja*	posebni parkinzi i garaže van ulice	ulično parkiranje ili ivične garaže na 800-1.500 m
Zelenilo	min 2 drvoreda u profilu	min 1 drvored i profilu

\*Broj parking mesta za poslovanje prema Opštim uslovima za parkiranje

#### Urbanistički pokazatelji za parcele i objekte u zonama ulaznih pravaca u grad

Indeks izgrađenosti (I)	1 – 2.00
Stepen zauzetosti (Z)	50%
Visina slemena (spratnost)	u skladu sa zonom u kojoj se nalazi
Način parkiranja*	parking prema ulici
Zelenilo	min. 20% i ozelenjeni parking

\*Broj parking mesta za poslovanje prema Pravilima za parkiranje

#### Urbanistički pokazatelji za parcele i objekte koji postoje kao pojedinačni sadržaji u tkivu

Indeks izgrađenosti (I)	prema okolnom tkivu
Stepen zauzetosti (Z)	prema okolnom tkivu
Visina slemena (spratnost)	prema okolnom tkivu
Način parkiranja*	na parceli

\*Broj parking mesta za poslovanje prema Pravilima za parkiranje



## 7.2. SMERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA

### 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 Budve.

### Identitet i kontekstualnost

Jedan od primarnih pravaca delovanja svakako bi se ogledao u jačanju mediteranskog karaktera grada. Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje globalne slike grada. Ovde se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i međudnosa. 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, sugerise 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 mikroambijenata
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u gradskom tkivu u zavisnosti od namene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata

- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti
- korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju
- korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namenom predstavljaju potencijalno nove simbole u gradskom okruženju
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- korišćenje prirodnih lokalnih materijala

### Elementi oblikovanja i materijalizacija

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu...). Ukoliko bi se morao izabrati jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu, onda bi izbor svakako pao na elemente krova. Kosi dvovodni krovovi nagiba 18-23 stepena su gotovo najzastupljeniji element oblikovanja na primorskim kućama ovog kraja. Upravo se iz tih razloga moraju prepoznati kao sinonimi mediteranskog stila, i nosioci identiteta Budve. Njihova primena na novim objektima se iz tih razloga može smatrati opravdanom, ako ne i obaveznom, ukoliko se želi sačuvati tradicionalni karakter.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata Izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove.

Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasnosti sa planiranim namenama objekata, njihovim položajem u gradskoj strukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.

Distinkcija po nameni svakako je neophodna budući da pozicija i namena objekata u velikoj meri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije. Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od sunca, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori. Itd.

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali prepoznatljiv urbani karakter.

Objekti u samom centru grada namenjeni razvijanju usluga, trgovine i poslovanja predstavljaju jedan od ključnih faktora u formiranju vizuelnog identiteta i karaktera gradske celine. Oblikovanje ovih objekata treba da odaje jasan, odmeren, ekskluzivan karakter gradskog centra. Primenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi. Sama pozicija pojedinih objekata u gradskom centru neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repera prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja usmerava i određuje kriterijume oblikovanja. U tom kontekstu se nameće mogućnost planiranja i pozicioniranja novih gradskih simbola- objekata koji će planiranom visinom i oblikovanjem postati novi reperi u gradskom okruženju.

Ugostiteljski objekti u koje ulaze objekti namenjeni ekskluzivnim ugostiteljskim sadržajima, kao i hotelski kompleksi, predstavljaju kategoriju kod koje je pojam oblikovanja od presudnog značaja. Osnovni karakter ovih objekata, prepoznatljivost identiteta i sugestivni uticaj na korisnike upravo su u direktnoj vezi sa primenjenim elementima oblikovanja i materijalizacije. Gotovo da se može reći da ukupni komercijalni uspeh i status ovakvih objekata zavisi od primenjenog arhitektonskog jezika. Ovo i jeste razlog za dopuštanje njihove ekstravagancije, slobodnije organizacije i oblikovanja, koji se ponekad nalaze u provokativnom odnosu sa okruženjem.



### 7.3. SMERNICE ZA RAZVOJ SAOBRAĆAJA

#### Osnovni saobraćajni prioriteti za rešavanje u funkciji principa održivog razvoja

1. tranzitni saobraćaj
2. kretanje u centru grada
3. parkiranje
4. brza i bezbedna prohodnost glavnim gradskim saobraćajnicama
5. omogućavanje bezbednog pešačkog i biciklističkog saobraćaja
6. poboljšanje kvaliteta profila ulične mreže u funkciji svih vidova saobraćaja u ekološkom smislu
7. sistemska edukacija građana i destimulativne mere u mirujućem saobraćaju

#### Unapređenje standarda u saobraćajnom domenu

**1.0.** Proširenje kapaciteta i propusne moći postojećeg magistralnog puta, u drugoj etapi je moguće trasirati saobraćajnicu podzemno, a u trećoj etapi predlaže se izgradnja obilaznice

**2.0.** Smanjiti kretanja u centru grada, zabraniti saobraćaj u najužem centru, zabraniti parkiranje vozila na profilu ulice u centru grada. U svim glavnim gradskim saobraćajnicama zabraniti parkiranje u uličnom profilu (pojedinačna vozila).

**3.0.** Pravila stacioniranja saobraćaja van javnog prostora (osim manjeg broja privremeno smeštenih ili službeno određenih mesta) predstavljaju jedan od preduslova za adekvatno uređenje javnog prostora. U tom cilju, potrebno je uvesti pravilo da je stacioniranje vozila obavezno na svakoj parceli, što treba da bude obavezujuće za sve buduće programe, a naročito za turističko-poslovne sadržaje.

Svaka nova kuća, objekat, građevinski kompleks mora da stacionira vozila u okviru parcele koju koristi. Vozila za stalne korisnike (stanovnici, gosti) treba smestiti u podzemnim, odnosno suterenskim etažama, ispod svog raspoloživog zemljišta na parceli. U slučaju da se pojavi neophodnost, garaže je moguće smestiti u okviru posebnih delova spratnih etaža.

Površine iznad garaža obavezno treba tretirati kao buduću parternu površinu, koju treba urediti na visokom nivou u smislu ozelenjavanja, opremanja urbanim mobilijarom i adekvatnog popločavanja.

Ako postoji mogućnost, bilo bi poželjno da se organizuju javne garaže određenih kapaciteta.

**4.0.** Potpuno ukloniti sva parking mesta na kolovozu i profilu ulice u najužem centru grada, izgraditi dovoljan broj parkirališta u parteru i u garžama po pravilu u podzemlju za domicilna vozila centra, ali i za očekivani broj posetioca zone. Parkiranje po obodu centralne zone dozvoliti u uličnom profilu samo ako profil to dozvoljava bez ugrožavanja pešačkog i saobraćaja u kretanju. Po pravilu objekte garaža podizati na obodu centralne zone u svim glavnim pravcima, a izbegavati ulaz i izlaz sa glavne gradske saobraćajnice. Ni jedan automobil ne može boraviti u mirujućem stanju u centralnoj gradskoj zoni, a da nije za to plaćena naknada.

**5.0.** Sve glavne gradske saobraćajnice u funkciji javnih saobraćajnica, saobraćajnica I i II reda, moraju prvenstveno biti u funkciji kretanja te treba zabraniti parkiranje i druge vrste ometanja kad je kolovoz u pitanju i pešačka staza.

**6.0.** Pojedine funkcionalne gradske celine treba da su povezane sa centrom odgovarajućim saobraćajnicama, a međusobne komunikacije između pojedinih celina obezbediti na najcelishodniji način.

**7.0.** U gradu treba u potpunosti rehabilitovati pešački i gde je to opravdano i biciklistički saobraćaj. Potrebno je u što većoj meri potpuno integrisati motorni saobraćaj u kretanju i mirovanju uz zajedničko korišćenje površina pod uslovima prihvatljivim za pešake. Centar grada treba dominantno podrediti kretanjima pešačkog saobraćaja. U gradu obavezno treba izdvojiti pešačke zone koje treba posebno zaštititi od motornog saobraćaja.

**8.0.** JGP ili masovan gradski prevoz mora doživeti potpunu afirmaciju i postati glavno prevozno sredstvo za kretanje gradom. Posebno, treba insistirati na alternativnim vidovima javnog gradskog prevoza. Rekonstrukcija ulica u toj funkciji, raskrsnica i dr. treba da budu prioritetne investicije, dok kod uvođenja nekih alternativnih vidova JGP –a nije neophodno značajno rekonstruisati urbanu matricu. Cena prevoza mora biti stimulativna, kvalitet besprekoran. Sve glavne gradske saobraćajnice moraju imati izgrađena autobuska stajališta, kao i sve ulice kojima to profil omogućava. Treba planirati sve vrste mogućeg prevoza.

**9.0.** Uz ocenu da su profili uličnih mreža zapušteni, neophodna je rekonstrukcija u cilju ostvarivanja saobraćajnog profila koji je moguć. Probijanje novih ulica u gradskom tkivu i rušenje kuća izuzetne su intervencije. Proširenje postojećeg magistralnog puta, modernog asfaltnog kolovoza u svim ulicama, izgradnja pešačkih staza, zelenih površina, parkirališta, autobusnih okretišta, parkinga za teretne automobile, garažne objekte, semaforizacija, vertikalna i horizontalna signalizacija su prioritetne investicije u saobraćajnu rekonstrukciju grada.