

**„ADRIA INVEST“ d.o.o. Budva**  
**ODGOVORNI PLANER:**  
**Višnja Marković dipl.ing.arh.**

**PREDSJEDNIK SKUPŠTINE**  
**OPŠTINE BUDVA**  
**Đorđije Vujović**

**„ADRIA INVEST“ d.o.o. Budva**  
**DIREKTOR:**  
**Radmila Žinić dipl.ecc.**

**AGENCIJA ZA PLANIRANJE**  
**PROSTORA:**  
**Nenad Kordić dipl.pravnik**

# **IZMJENA I DOPUNA** **URBANISTIČKOG PROJEKTA** **T.N. SMOKVICE**

**INVESTITOR: OPŠTINA BUDVA**

**MJESTO: SMOKVICA – Opština Budva**

**BUDVA, mart 2017.**

# **S A D R Ž A J :**

## **RADNI TIM**

## **OPŠTI DIO**

**Rješenje o registraciji**

**Rješenja za izradu planske dokumentacije**

**Ugovor o izradi urbanističkog projekta**

**Odluka o izradi urbanističkog projekta**

**Programski zadatak**

**IZVJEŠTAJ sa Javne rasprave na utvrđeni Nacrt UP  
"T.N.SMOKVICE"**

**Odluka o utvrđivanju Predloga UP-a**

**Saglasnost Ministarstva održivog razvoja i turizma**

**Odluka o donošenju urbanističkog projekta**

## **URBANISTIČKI PROJEKAT "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICE"**

## **TEKSTUALNI DIO**

### **1. UVOD**

- 1.1. PRAVNI OSNOV
- 1.2. MOTIVI ZA IZRADU PLANA
- 1.3. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA
- 1.4. OBUHVAT I GRANICE PLANA

### **2. ANALITIČKI DIO**

- 2.1. ANALIZE PRIRODNIH KARAKTERISTIKA PLANSKOG PODRUČJA
  - 2.1.1. Klimatske karakteristike
  - 2.1.2. Konfiguracija terena
  - 2.1.3. Hidrološke karakteristike
  - 2.1.4. Prirodna bogatstva
- 2.2. ANALIZE POSTOJEĆEG STANJA NAMJENA I KAPACITETA PODRUČJA OBUHVAĆENOG PLANOM
- 2.3. ANALIZE POSTOJEĆIH FIZIČKIH STRUKTURA, OBJEKATA INFRA I SUPRASTRUKTURE

- 2.3.1. Postojeće fizičke strukture
- 2.3.2. Kulturne i istorijske vrijednosti

#### **2.4. EKONOMSKO - DEMOGRAFSKE ANALIZE**

#### **2.5. ANALIZE POSTOJEĆE PLANSKE, STUDIJSKE I TEHNIČKE DOKUMENTACIJE VIŠEG REDA, PLANSKOG I SUSJEDNIH PODRUČJA**

- 2.5.1. Izvod iz Prostornog plana Opštine Budva
- 2.5.2. Izvod iz Izmjena i dopuna prostornog plana Opštine Budva
- 2.5.3. Izvod iz Programskog zadatka
- 2.5.4. Kontaktne zone
  - 2.5.4.1. Izvod iz prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro
  - 2.5.4.2. Lokalna studija lokacije Katun donje selo Reževići
  - 2.5.4.3. Lokalna studija lokacije Skočidevojka
  - 2.5.4.4. UP Smokvica 1
  - 2.5.4.5. UP Smokvica 3
- 2.5.5. Foto dokumentacija

#### **2.6. ANALIZA PODRUČJA KOJA SU ZAŠTIĆENA PROPISOM O PRIRODNOJ, KULTURNOJ BAŠTINI I SL.**

#### **2.7. ANALIZA OBAVEZA PREUZETIH MEĐUNARODNIM OBAVEZAMA**

- 2.7.1. "OBALNI ODMAK" linija 100 metara od mora

#### **2.8. ANALIZA ISKAZANIH ZAHTJEVA I POTREBA KORISNIKA PROSTORA**

### **3. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI**

### **4. PLANIRANO RJEŠENJE**

#### **4.1. OBRAZLOŽENJE PLANIRANOG PROSTORNOG MODELA (koncepta)**

#### **4.2. KONCEPCIJA KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA**

- 4.2.1. Spomenici kulture
- 4.2.2. Zaštita životne sredine
- 4.2.3. Zaštita od požara

#### **4.3. EKONOMSKO - TRŽIŠNA I DEMOGRAFSKA PROJEKCIJA**

#### **4.4. FAZE REALIZACIJE**

#### **4.5. MREŽE I OBJEKTI SUPRA I INFRASTRUKTURE**

#### **4.6. PODJELA NA PLANSKE JEDINICE I ZONE**

4.7. TABELE PLANSKIH BILANSA I KAPACITETA

4.8. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

## **5. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA**

5.1. SMJERNICE ZA DALJU PLANSKU RAZRADU (oblici intervencije)

5.2. SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA

5.3. SMJERNICE ZA ZAŠTITU PRIRODNIH I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNE BAŠTINE

5.4. SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

5.5. SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE

5.6. SMJERNICE ZA SPREČAVANJE I ZAŠTITU OD PRIRODNIH I TEHNIČKO - TEHNOLOŠKIH NESREĆA

5.7. SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE

5.8. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA

5.8.1. Opšti uslovi

5.8.2. Posebni urbanističko-tehnički uslovi

## **6. SAOBRAĆAJ**

## **7. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

## **8. ELEKTROENERGETSKA MREŽA**

## **9. UPRAVLJANJE OTPADOM**

## **GRAFIČKI DIO**

1. TOPOGRAFSKO-KATASTARSKI PLAN sa koordinatama granice
2. IZVOD IZ IZMJENA I DOPUNA PPO BUDVA namjena površina
3. IZVOD IZ IZMJENA I DOPUNA PPO BUDVA infrastruktura
4. IZVOD IZ IZMJENA I DOPUNA DIJELA GUP-a PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA sektor: Kamenovo-Buljarica
5. IZVOD IZ URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKOG NAŠELJA SMOKVICE" namjena površina
6. INŽENJERSKO-GEOLOŠKE I SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE TERENA
7. INŽENJERSKO-GEOLOŠKE I SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE TERENA
8. STANJE I PLAN POSTOJEĆIH ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA
9. PLAN NAMJENE POVRŠINA
10. STANJE I PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA (predjela)
11. STANJE I PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
  - 11a. PODUŽNI PRESJEK SAOBRAĆAJNICE
  - 11b. PODUŽNI PRESJECI SAOBRAĆAJNICA
  - 11c. PODUŽNI PRESJECI SAOBRAĆAJNICA
12. STANJE I PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
13. STANJE I PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
14. STANJE I PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE
15. PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE, REGULACIJE
16. PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA (faze realizacije)
17. SITUACIONI PRIKAZ URBANISTIČKOG I PARTERNOG RJEŠENJA
18. SITUACIONI PRIKAZ URBANISTIČKOG RJEŠENJA GARAŽA
19. SITUACIONI PRIKAZ PEJZAŽNOG UREĐENJA

## **IDEJNA RJEŠENJA**

**NARUČILAC: OPŠTINA BUDVA**

**OBRAĐIVAČ: "ADRIA INVEST"d.o.o. Budva**

## **R A D N I T I M**

**ODGOVORNI PLANER:** Višnja Marković, dipl.ing.arh.

**URBANIZAM:** Višnja Marković, dipl.ing.arh.  
Lidija Mikijelj, dipl.ing.građ.  
Darko Đurašević, dipl.ing.arh.

**SAOBRAĆAJ:** Radenko Ostojić, dipl.ing.građ.

**ELEKTROENERGETIKA:** Šeljko Redžepagić, dipl.ing.el.  
Radoslav Kovačević, dipl.ing.el.

**TELEKOMUNIKACIJE:** Radomir Slavić, dipl.ing.el.  
Đorđije Radonjić, dipl.ing.el.

**HIDROTEHNIKA:** Vojo Rajković, dipl.ing.građ.

**HORTIKULTURA:** Marko Jović, dipl.ing.šum.

**GEOLOGIJA:** Andrija Delibašić, dipl.ing.geologije

**ODGOVORNI PLANER:**

**DIREKTOR:**

---

Višnja Marković, dipl.ing.arh.

---

Radmila Žinić, dipl.ecc.

## 1. RJEŠENJE O REGISTRACIJI



Republika Crna Gora

### OBAVJEŠTENJE O NASTAVKU REGISTRACIJE

#### *DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU*

Registarski broj

**5 - 0047534 / 008**

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

**DRUŠTVO ZA GRAĐEVINARSTVO , NADZOR I INŽENJERING "ADRIA INVEST "  
D.O.O. BUDVA**

produžilo registraciju dana 06.08.2008 u 10:00 sati, u skladu sa odredbama Zakona  
o privrednim društvima (Sl. list RCG br.6/02).

Obaveza sledećeg produženja je na da 06.08.2009 u skladu sa čl. 86. st. 8 i 9 Zakona o privrednim  
društvima.



REGISTRATOR

*Dejan Terzić*

DEJAN TERZIĆ



CENTRALNI REGISTAR  
Privrednog suda u Podgorici

## 2. RJEŠENJA ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE



**INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE**  
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO



Broj:01-642/6  
Podgorica, 03.06.2015.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu privrednog društva "ADRIA INVEST" d.o.o. iz Budve, za izdavanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08, 34/11, 35/13, 33/14), Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08, 32/14), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03, 32/11) člana 1 Uredbe o izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Inženjerskoj komori Crne Gore, br. 08-3086/4 ("Sl. list CG", br. 59/14) donosi

### RJEŠENJE

Izdaje se

### L I C E N C A

za izradu planskog dokumenta

Privrednom društvu "ADRIA INVEST" d.o.o. iz Budve, za izradu PLANSKIH DOKUMENATA.

Licenca se izdaje na period od pet godina.

Izdavanjem ovog Rješenja stavlja se van snage Licenca broj: 01-1306/2 od 27.11.2014. god., izdata od IKCG.

### O B R A Z L O Ž E N J E

Inženjerska komora Crne Gore postupajući po Zahtjevu br. 03-642/3 od 29.05.2015. godine, koji je podnesen u ime privrednog društva "ADRIA INVEST" d.o.o. iz Budve, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 35. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", br.51/08, 34/11, 35/13, 33/14), i Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08, 32/14), utvrdila je da:

- privredno društvo posjeduje Potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednih subjekata reg.br. 5-0047534/011, za – arhitektonsku djelatnost;
- ima u radnom odnosu odgovornog planera – Višnju M. Marković, dipl.inž.arh.; sa Licencom broj:01-559/6 od 12.05.2015. god., izdatom od IKCG,
- ispunjava uslove za sticanje tražene licence.

Licenca iz stava 3 dispozitiva ovog Rešenja stavlja se van snage zbog promjene prezimena odgovornog planera Višnje M. Crnojević, dipl.inž.arh.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

**Uputstvo o pravnom sredstvu:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Generalni sekretar:  
Svetislav Popović, dipl. pravnik

Službeno lice:  
Mirjana Bučan, dipl. pravnik

Obradio:  
Miroslav Aksentijević, dipl. pravnik

Dostavljeno:  
- Podnosiocu zahtjeva;  
- U spise predmeta;  
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;  
- a/a



PREDSJEDNIK KOMORE  
Prof. dr Branislav Glavotović, dipl.inž.geol.





Broj:01-559/6  
Podgorica, 12.05.2015.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po zahtjevu, Višnje M. Marković, dipl.inž.arh. iz Budve, za izdavanje licence odgovornog planera, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08 i 34/11, 35/13, 33/14), člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08, 32/14), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03, 32/11) i člana 1 Uredbe o izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Inženjerskoj komori Crne Gore, broj: 08-3086/4 ("Sl. list CG", br. 59/14), donosi

**RJEŠENJE**

Izdaje se

**L I C E N C A**  
**odgovornog planera**

**VIŠNJI M. MARKOVIĆ**, dipl.inž.arh. iz Budve, **za izradu PLANSKIH DOKUMENATA**.

Izdavanjem ove Licence stavlja se van snage Licenca broj: 10-7867/2 od 21.12.2009., na ima Višnje Crnojević, izdata od Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine.

**O B R A Z L O Ž E N J E**

Zahtjevom br 03-559/3 od 08.05.2015. godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratila se, Višnja M. Marković, dipl.inž.arh. iz Budve, za sticanje licence odgovornog planera.

U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence odgovornog planera, shodno članu 36. stav 1. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08 i 34/11, 35/13, 33/14) i člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08, 32/14), Inženjerska komora Crne Gore utvrdila je:

- da podnosioc zahtjeva posjeduje visoku stručnu spremu arhitektonske struke;
- da posjeduje Uvjerenje o položenom stručnom ispitu br. AP 05428 195 od 14.10.2008.god. izdato od IKCG;
- da je član Inženjerske komore Crne Gore;
- posjeduje odgovarajuće stručne reference od značaja za izradu planskih dokumenata, za koje se izdaje licenca.

Licenca iz stava 2 dispozitiva ovog Rješenja stavlja se van snage zbog promjene prezimena podnosioca zahtjeva.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

**Uputstvo o pravnom sredstvu:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Generalni sekretar:  
Svetislav Popović, dipl. pravnik

Službeno lice:  
Mirjana Bučan, dipl. pravnik

Dostavljeno:  
- Podnosiocu zahtjeva;  
- U spise predmeta;  
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;  
- a/a.



**PREDSJEDNIK KOMORE**  
**Prof. dr. Branislav Glavatović, dipl.inž.geol.**

Republika Crna Gora  
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE  
MINISTARSTVO ZA EKONOMSKI RAZVOJ  
Broj: 05-4590/06  
Podgorica, 22.12.2006. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, na zahtjev Voja Rajkovića, dipl.ing.građ. iz Bara, 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 i 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 Vojo Rajković dipl.ing.građ. iz Bara, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za 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.

#### Obrazloženje

Uvidom u zahtjev od 29.11.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Voja Rajkovića, dipl.ing.građ. iz Bara, 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 imenovani:

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

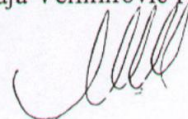
Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

Dostaviti:

- ~~Voju Rajkoviću~~
- inspektor za urbanizam
- a/a

POMOĆNIK MINISTRA  
Maja Velimirović Petrović





Broj:01-895/2  
Podgorica, 11.12.2012.godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu privrednog društva "AE STUDIO" d.o.o. iz Podgorice, za izdavanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08 i 34/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma, Inženjerskoj komori Crne Gore, br. 06-1016/4 ("Sl. list CG", br. 30/12), donosi

**RJEŠENJE**

Izdaje se

**L I C E N C A**  
za izradu planskog dokumenta

Privrednom društvu "AE STUDIO" d.o.o. iz Podgorice, za izradu PLANSKIH DOKUMENATA, iz oblasti ELEKTRO-INSTALACIJA JAKE STRUJE.

Licenca se izdaje na period od pet godina.

**O B R A Z L O Ž E N J E**

Inženjerska komora Crne Gore postupajući po Zahtjevu br. 03-895 od 06.12.2012. godine, koji je podnesen u ime "AE STUDIO" d.o.o. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za izradu planske dokumentacije, na osnovu člana 35. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", br.51/08 i 34/11), i Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br 68/08), utvrdila je da:

- privredno društvo posjeduje Potvrdu o registraciji kod Centralnog registra Privrednog Suda reg.br. 5-0529774/003, za obavljanje – inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje;
- ima u radnom odnosu odgovornog planera – Šeljka A. Redžepagića, dipl.inž.el.;
- ispunjava uslove za sticanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

**Uputstvo o pravnom sredstvu:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Obradio:  
Miroslav Aksentijević, dipl. pravnik

*Aksentijević*  
Dostavljeno:  
- Podnosiocu zahtjeva;  
- U spise predmeta;  
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;  
- a/a



**PREDSJEDNIK KOMORE**

**Prof. dr. Branislav Glavotović, dipl.inž.geol.**

REPUBLIKA CRNA GORA



INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

# OVLAŠĆENJE za projektovanje

**ŠELJKO A. REDŽEPAGIĆ**, diplomirani inženjer elektrotehnike iz Podgorice, rođen 15.04.1948. godine u Plavu, ovlašćuje se za izradu *ELABORATA IZ OBLASTI ELEKTROTEHNIKE, kao posebnih djelova urbanističkih planova; ENERGETSKIH PODLOGA, kao djelova prethodnih proučavanja potrebnih za izgradnju objekata, kao i za izradu PROJEKATA JAKE STRUJE.*

Izdavanjem ovog ovlašćenja, prestaje da važi Ovlašćenje broj EP 09252 0021 od 24. oktobra. 2002. godine.

U Podgorici, 12. decembra 2005. godine.

**Registarski broj**  
**EP 07965 0021**



**PREDSJEDNIK KOMORE**

*Mr Milojica Zindović, dipl.inž.maš.*

*Ovlašćenje se koristi uz potvrdu Komore o članstvu u IKRCG*



*Crna Gora*

*Ministarstvo za ekonomski razvoj*

Broj: 10 – 1320/1

Podgorica, 23.02.2009. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, rješavajući po zahtjevu **Slavić Vladimira** dipl.ing.el., na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

#### **RJEŠENJE**

**SLAVIĆ VLADIMIRU**, diplomiranom inženjeru elektrotehnike, iz Podgorice, **IZDAJE SE LICENCA** za planera.

#### **Obrazloženje**

Zahtjevom od 20.02.2009.godine, Slavić Vladimir dipl.ing. el., iz Podgorice, tražio je izdavanje licence za planera.

Planer, prema odredbi člana 36 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata može biti lice sa visokom stručnom spremom (četvorogodišnji studijski program), sa tri godine radnog iskustva na pripremi, izradi i sprovođenju najmanje dva planska dokumenta, položenim stručnim ispitom i da je član Komore.

Ministarstvo za ekonomski razvoj, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo, da Slavić Vladimir, dipl. ing. el., ispunjava uslove za planera – radi čega se imenovanom, saglasno zakonu, izdaje tražena licenca.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se može izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 30 dana od dana prijema rješe

**MINISTAR**

**Branimir Gvozdrenović**





Broj:01-761/2  
Podgorica, 31.05.2016. godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu Radenka S. Ostojića, dipl.inž.građ., iz Podgorice, za izdavanje licence planera, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG" br. 60/03, 32/11) člana 5a Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08, 32/14) i člana 1 Uredbe o poveravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma, Inženjerskoj komori Crne Gore ("Sl. list CG", br.76/15), donosi

**RJJEŠENJE**

Izdaje se

**L I C E N C A**  
planera

**RADENKU S. OŠTOJIĆU**, dipl.inž.građ., iz Podgorice, za izradu **PLANSKIH DOKUMENATA**, iz oblasti saobraćaja.

**O B R A Z L O Ž E N J E**

Zahtjevom br. 03-761 od 30.05.2016. godine Inženjerskoj komori Crne Gore obratio se Radenko S. Ostojić, dipl.inž.građ., iz Podgorice, za sticanje licence planera.

U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence planera, shodno članu 36 stav 3. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) i člana 5a Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Sl. list CG”, br.68/08, 32/14) utvrđeno je:

- da podnositelj zahtjeva posjeduje visoku stručnu spremu građevinske struke - saobraćajnog smjera;
- da je oslobođen polaganja stručnog ispita po osnovu ranije stečenog prava;
- da je član Inženjerske komore Crne Gore;
- posjeduje odgovarajuće stručne reference od značaja za izradu planskih dokumenata, za koje se izdaje licenca

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

**Uputstvo o pravnom sredstvu:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Službeno lice:  
Predrag Jovičević, dipl. pravnik

Dostavljeno:  
- Podnosiocu zahtjeva;  
- U spise predmeta;  
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;  
- a/a

**PREDsjedNIK KOMORE**  
**Prof. dr. Branko Glavotović, dipl.inž.geol.**



Broj:01-160/6

Podgorica, 10.02.2016. godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu Marka Lj. Jovića, dipl.inž. šumarstva iz Zaječara, Republika Srbija, za izdavanje licence za planera, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08, 34/11, 35/13, 33/14), člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08, 32/14), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03, 32/11) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma, Inženjerskoj komori Crne Gore, ("Sl. list CG", br. 78/15), donosi

**RJEŠENJE**

Izdaje se

**L I C E N C A**  
**planera**

**MARKU LJ. JOVIĆU**, dipl.inž. šumarstva iz Zaječara, Republika Srbija, za izradu PLANSKIH DOKUMENATA iz oblasti pejzažne arhitekture.

**O B R A Z L O Ž E N J E**

Zahtjevom br 03-160/3 od 09.02.2016. godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratio se Marko Lj. Jović., dipl.inž. šumarstva iz Zaječara, Republika Srbija, za sticanje licence planera.

U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence planera, shodno članu 36. stav 3. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13, 33/14) i člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08, 32/14), Inženjerska komora Crne Gore utvrdila je:

- da podnosilac zahtjeva posjeduje visoku stručnu spremu – dipl.inž. šumarstva, smjera pejzažna arhitektura i hortikultura;
- da posjeduje Uvjerenje o položenom stručnom ispitu br. AP 119215 768 od 12.11.2015.god. izdato od Inženjerske komore Crne Gore;
- da je član Inženjerske komore Crne Gore;
- posjeduje odgovarajuće stručne reference od značaja za izradu planskih dokumenata, za koje se izdaje licenca;
- da ispunjava uslove za dobijanje tražene licence.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

**Uputstvo o pravnom sredstvu:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Generalni sekretar:

Svetislav Popović, dipl. pravnik

Službeno lice:

Mirjana Bučan, dipl. pravnik

Obradio:

Miroslav Aksentijević, dipl. pravnik

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva;
- U spise predmeta;
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;
- a/a



**PREDSJEDNIK KOMORE**

**Prof. dr Branislav Glavotović, dipl.inž.geol.**



Broj:01-555/3  
Podgorica, 11.07.2013. godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po Zahtjevu Andrije B. Delibašića, dipl.inž.geologije, iz Budve, za izdavanje licence odgovornog projektanta, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08 i 34/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Inženjerskoj komori Crne Gore br. 08-1423 ("Sl. list CG", br. 32/13), donosi

### RJEŠENJE

Izdaje se

### L I C E N C A

odgovornog projektanta

**ANDRIJI B. DELIBAŠIĆU**, dipl.inž.geologije, iz Budve, za izradu GEOLOŠKIH, INŽENJERSKOGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I GEOTEHNIČKIH PODLOGA.

### OBRAZLOŽENJE

Zahtjevom br. 03-555/1 od 10.07.2013. godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratio se Andrija B. Delibašić, dipl.inž.geologije iz Budve, za sticanje licence odgovornog projektanta. U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence odgovornog projektanta, shodno členu 84. stav 6. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG“, br. 51/08 i 34/11) i člana 7. Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08), utvrđeno je:

- da podnositelj zahtjeva posjeduje visoku stručnu spremu geološke struke, smjera geotehničkog;
- da je oslobođen polaganja stručnog ispita po osnovu ranije stečenog prava;
- da je član Inženjerske komore Crne Gore;
- da posjeduje odgovarajuće stručne reference od značaja za izradu dijelova tehničke dokumentacije, za koje se izdaje licenca.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog Rješenja.

**Uputstvo o pravnom sredstvu:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Službeno lice:  
Mirjana Bučan, dipl. pravnik

Dostavljeno:  
- Podnosiocu zahtjeva;  
- U spise predmeta;  
- Ministarstvu održivog razvoja i turizma;  
- a/a



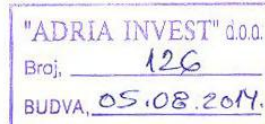
**PREDSJEDNIK KOMORE**

Prof. dr. Stanislav Glavčević, dipl.inž.geol.



### 3. UGOVOR O IZRADI URBANISTIČKOG PROJEKTA

CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Broj: 001- 2025 /  
Budva, 28.7.2014. godine



#### UGOVOR

o izradi i finansiranju Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta  
„Turističko naselje Smokvica“

Zaključen između:

1. OPŠTINE BUDVA, Trg Sunca br. 3, Budva, koju zastupa Predsjednik, Lazar Radenović, (u daljem tekstu: **NARUČILAC**),
2. „ADRIA INVEST“ doo Budva, koje zastupa Izvršni direktor, Radmila Žinić, (u daljem tekstu: **IZVRŠILAC**) i
  - 3.1. „BOTICELLI LAND DEVELOPMENT“, doo Budva, koje zastupa Izvršni direktor, Pavel Loškarev, iz Ruske Federacije, br. pasoša: 64 No 7935541 i
  - 3.2. „V.A.S. INVEST“, doo Budva, koje zastupa ovlašćeni zastupnik Vadim Verhovski, iz Izraela, br. pasoša: 29007684, (u daljem tekstu: **KORISNICI PROSTORA**).

#### Član 1

IZVRŠILAC se obavezuje da, za potrebe NARUČIOCA, izradi Izmjene i dopune Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“, („Sl. list CG - opštinski propisi“, br. 20/09), (u daljem tekstu: Izmjene UP-a), u svemu u skladu sa pozitivnim propisima koji regulišu oblast uređenja prostora i Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“, br. 001-1697/1 od 30.06.2014. godine.

#### Član 2

IZVRŠILAC se obavezuje da poslove iz Člana 1 ovog Ugovora izradi po sledećoj dinamici:

- **Nacrt Izmjena UP-a** - najkasnije 30 dana od potpisivanja ovog Ugovora do kog roka će dostaviti naručiocu dva primjerka u analognom i 10 primjeraka u digitalnom obliku u PDF formatu;
- **Predlog Izmjena UP-a** - najkasnije 15 dana od dostavljanja Izveštaja o javnoj raspravi do kog roka će dostaviti naručiocu dva primjerka u analognom i tri u digitalnom obliku u PDF formatu;
- **Izmjene UP-a** - najkasnije 10 dana od dostavljanja Odluke SO Budva o donošenju Izmjena UP-a, do kog roka će dostaviti naručiocu šest primjerka u analognom i 10 primjeraka u digitalnom obliku (sedam primjeraka u PDF i tri primjerka u AutoCad formatu).

#### Član 3

KORISNIK PROSTORA se obavezuje da za poslove iz Člana 1 ovog Ugovora uplati na žiro račun IZVRŠIOCA br. 520-48710-27, iznos 4 500,00€, u koji je uračunat PDV, i to svaki po 50% iznosa od 2 500,00€, najkasnije 7 dana od potpisivanja ovog Ugovora i po 50% iznosa od 2 000,00€ najkasnije 10 dana od dana predaje naručiocu Predloga predmetnog planskog dokumenta.

#### Član 4

U slučaju prekoračenja rokova i obaveza iz člana 2 ovog Ugovora, do kojih dođe krivicom IZVRŠIOCA, ugovor se raskida, a izvršilac se obavezuje da uplaćeno vrati KORISNIKU

PROSTORA uvećano za ugovornu kaznu u iznosu 500,00€, u roku 10 dana od dana prijema Izjave o raskidu Ugovora.

NARUČILAC se obavezuje da dostavi neophodnu dokumentaciju za izradu Izmjena UP-a, odmah po potpisivanju ovog ugovora, a u slučaju da ne ispuni preuzete obaveze, rok za izradu se produžava za vrijeme kašnjenja.

U slučaju neizvršavanja obaveza KORISNIKA PROSTORA isti se obavezuje da IZVRŠIOCU plati ugovornu kaznu, svaki po 50% iznosa od 500,00 eura, u roku 10 dana od dana prijema Izjave IZVRŠIOCA o raskidu Ugovora pri čemu, eventualno primljeni iznos zadržava IZVRŠILAC.

### Član 5

Ugovorne strane, u znak saglasnosti volja, potpisuju sedam istovjetnih primjeraka ovog Ugovora, od kojih tri zadržava NARUČILAC, dva IZVRŠILAC, a dva KORISNIK PROSTORA:

za IZVRŠIOCA

  
"ADRIA" Radmila Žinić  
BUDVA

za KORISNIKE PROSTORA

1. za doo „Boticelli Land Development“  
punomoćnik

  
Zorica Đukanović  
adv. Zorica Đukanović  
BUDVA

2. za doo „V.A.S. Invest“

  
Vadim Verhovski  
V.A.S. INVEST  
D.O.O.  
BUDVA

za NARUČIOCA

  
Lazar Radenović  
BUDVA

#### 4. ODLUKA O IZRADI URBANISTIČKOG PROJEKTA

CRNA GORA

OPŠTINA BUDVA

Broj: 001-163711

Budva, 30. 06. 2014. godine

Na osnovu člana 31 stav 2, a u vezi člana 53 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, broj 51/08, 34/11, 47/11 i 35/13) i člana 67 stav 1 tačka 3 Statuta Opštine Budva (»Sl. list CG – opštinski propisi«, broj 19/10), donosim

##### ODLUKA O IZRADI IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA „Turističko naselje SMOKVICA“

###### Član 1

Ovom Odlukom pristupa se izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“, (»Sl. list CG - opštinski propisi«, br. 20/09), u daljem tekstu: Izmjene i dopune UP-a.

###### Član 2

Izmjenama i dopunama UP-a, preispitaće se cjelokupan prostor važećeg planskog dokumenta radi iznalaženja cjelishodnijeg i racionalnijeg urbanističkog rješenja.

###### Član 3

Finansijska sredstva potrebna za izradu Izmjena i dopuna UP-a, u visini 4 500,00€ obebjediće zainteresovani korisnici prostora.

###### Član 4

Izmjene i dopune UP-a, donose se za period važenja do donošenja novog planskog dokumenta odnosno ponovne izmjene istog.

###### Član 5

Izrada Izmjena i dopuna LSL, ne računajući vrijeme potrebno za pribavljanje propisanih mišljenja i saglasnosti, uradiće se u roku od 60 dana, i to:

- pripremni poslovi na izradi plana - 15 dana;
- izrada Nacrta plana - 20 dana;
- javna rasprava - 15 dana;
- izrada Predloga plana - 10 dana.

###### Član 6

Osnovne smjernice za izradu Izmjena i dopuna UP-a, iz planskih dokumenata širih teritorijalnih cjelina, sadržane su u Programskom zadatku koji je sastavni dio ove Odluke. Sastavni dio ove Odluke je i Odluka o pristupanju izradi strateške procjene uticaja na životnu sredinu.

###### Član 7

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju Izmjena i dopuna UP-a je Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj.

###### Član 8

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

*Lazar Radenović*

PREDSJEDNIK

Lazar Radenović



## O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov za donošenje Odluke o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“, sadržan je u članu 31 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, broj 51/08, 34/11, 47/11 i 35/13), kojim je propisano: „Izradi planskog dokumenta pristupa se na osnovu odluke koju donosi izvršni organ lokalne samouprave”, odnosno Predsjednik opštine Budva, koje ovlašćenje je podržano Statutom opštine. Članom 53 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata određeno je da se izmjene i dopune planskog dokumenta vrše na način i po postupku koji je ovim zakonom propisan za izradu i donošenje planskog dokumenta.

Odlukom se predviđa izrada Izmjena i dopuna UP-a, određen je obuhvat koji će biti tretiran, određen je način finansiranja izrade, vrijeme za koje se izmjene i dopune UP-a donose kao i rokovi izrade istih.

Sastavni dio ove Odluke je Programski zadatak koji definiše osnovne smjernice za izradu predmetnog planskog dokumenta i Odluka o pristupanju izradi strateške procjene uticaja na životnu sredinu istog.

Cilj izrade Izmjena i dopuna UP-a, je preispitivanje racionalnosti i održivosti pojedinih, uglavnom saobraćajnih rješenja i otklanjanje izvesnih barijera za realizaciju postojećih urbanističkih rješenja. Koje su vjerovatno posledica regulacije i parcelacije važećeg planskog dokumenta.

Radi sprovođenja postupka izrade i donošenja planskog dokumenta, saglasno odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, predlažemo Predsjedniku Opštine Budva, da donese Odluku o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“.

OBRADIVAČ

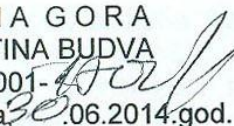
Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

SEKRETAR



Danijela Marotić

## **5. PROGRAMSKI ZADATAK za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“**

CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Broj: 001-  
Budva, 20.06.2014.god.

### **PROGRAMSKI ZADATAK**

za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“

#### **1. PRAVNI OSNOV**

Pravni osnov za donošenje Programskog zadatka za izradu Izmjena dopuna i Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“ sadržan je u članu 31 i 53 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13) i člana 67, stav 1, tačka 3 Statuta opštine Budva ("Sl. list CG - opštinski propisi", broj 19/10).

Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi Izmjena i dopuna.

#### **2. OBUHVAT I GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA**

Obuhvat Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“ je definisan Odlukom o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“, koje je ovaj Programski zadatak sastavni dio.

#### **3. POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA**

Područje za koje se izrađuje Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“ nalazi se u zoni zahvata Prostornog plana opštine Budva, (»Sl. list RCG-opštinski propisi“, br.30/07 i »Sl. list CG-opštinski propisi“, Br 11/09) i GUP-a Priobalnog pojasa opštine Budva sektor Kamenovo-Buljarica („Sl. list RCG - opštinski propisi“ br 35/05), pa sve elemente definisane istima treba poštovati kao osnove budućeg rješenja.

#### **4. CILJ IZRADE**

Ovim planskim dokumentom potrebno je preispitati urbanistička rješenja u okviru važećeg Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“.

Cilj izrade Izmjena i dopuna planskog dokumenta je da preispita rješenja iz važećeg plana, urbanistička regulacija (saobraćaj, parcelacija, regulacija). Ovaj cilj je proizašao iz problema koji su se javili prilikom realizacije Plana. Tokom realizacije planskog dokumenta određena saobraćajna rješenja su se pokazala neodrživim, takođe se pojavio problem formiranja urbanističkih parcela, što je zajedno dovelo do situacije da nije realizovano gotovo nijedno rješenje iz predloženog koncepta plana.

Izmjenama i dopunama Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“, zadržaće se namjena prostora i kapaciteti predloženi u važećem planskom dokumentu.

#### **5. METODOLOGIJA**

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

- a) Sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog plana opštine Budva ( izmjene i dopune).
- b) Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto,

c) Poštovati odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 ), kao i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta , kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. List CG", broj 24/10).

d) Analiza zatečenog tj. postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi), kao i analiza postojećeg planskog dokumenta tj. njegovih segmenata.

e) Sagledavanje mogućnosti realizacije iskazanih zahtjeva i namjera vlasnika i korisnika zemljišta u odnosu na opredjeljenja planskih dokumenata višeg reda i potencijale i ograničenja konkretnog područja tj. zone.

## 6. 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

C. Urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora

D. Nivelaciona i regulaciona rješenja

E. Saobraćajno rješenje

F. Rješenje infrastrukture

G. Pejzažnu arhitekturu

H. Likovni izraz

I. Mjere zaštite i uticaj na životnu sredinu

J. Faze realizacije i ocjenu troškova,

sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

### A. Granice planskog dokumenta i parcelacija

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

Grafički prilog parcelacije mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, podatke o parcelama kao i ostale analitičke podatke neophodne za prenošenje planskog dokumenta na teren i kasniju realizaciju.

### B. Sadržaj u prostoru i namjena

Urbanistička rješenja u obuhvatu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“ se zadržavaju, potrebno je preispitati plan parcelacije u cilju sprovođenja planskog dokumenta. Takođe je potrebno preispitati saobraćajnu regulaciju unutar zahvata planskog dokumenta i posebno obratiti pažnju na planiranje saobraćajnog priključka na Magistralni put Bar-Budva, kako isti ne bi ugrozio kontaktna područja ovog planskog dokumenta.

Namjena prostora se zadržava iz važećeg planskog dokumenta, a to podrazumjeva planiranje turističkih kapaciteta visoke kategorije sa sportsko-rekreativnim površinama u skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. List RCG“ br 33/07).

### C. Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora

Urbanistički projekat, shodno zakonskim odredbama, između ostalog mora da sadrži:

-urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekata, visina objekata, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele);

-smjernice i tehničke uslove urbanističko-arhitektonskog oblikovanja prostora sa

smjernicama za uređenje zelenih i drugih površina.

-idejna rješenja svih objekata i parternog uređenja parcela

Grafički prilog dokumenta UP-a mora da sadrži građevinske i regulacione linije sa nivelacionim kotama objekata i odgovarajućim prikazima i analitičkim podacima o planiranoj izgradnji (orjentacioni horizontalni i vertikalni gabarit).

Urbanistička parcela treba da bude prikazana sa jasno datim granicama, odnosima prema susjednim parcelama, objektima i saobraćajnicama.

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

#### **D. Nivelacija i regulacija**

Od početka izrade Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“ potrebno je obezbijediti ažurirane i ovjerene geodetske podloge.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije treba obezbijediti sve neophodne elemente koji obezbijeduju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora, kao i veze sa kontaktnim zonama, a takođe, treba voditi računa o konfiguraciji terena i adekvatnom povezivanju nivoa terena.

#### **E. Saobraćajno rješenje**

Posebnu pažnju posvetiti rješenju saobraćaja i pristupa novoformiranim parcelama, kao i organizaciji saobraćaja u mirovanju. Planirati pješački i biciklistički saobraćaj unutar zone.

Saobraćajna rješenja prilagoditi konfiguraciji terena te planirati trase saobraćajnica koje neće narušiti prirodne i ambijentalne vrijednosti obrađivanog prostora.

#### **F. Rješenje infrastrukture**

Planiranje tehničke infrastrukture bazirati na mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane planskim dokumentom, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

Planirati propisno dimenzionisane elektro, hidrotehničke i telekomunikacione instalacije, te savremenu funkcionalnu mrežu u objektima i za potrebe ukupnog naselja, u skladu sa propisima.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja planskih dokumenata višeg reda i vodeći računa o planskim rješenjima kontaktnih zona (važeći urbanistički planovi i planski dokumenti čija je izrada u toku), kao i poštujući uslove i podatke nadležnih javnih preduzeća.

#### **G. Pejzažna arhitektura**

Oblikovati ukupan prostor u hortikultumom smislu, čime bi se unaprijedila ambijentalna slika predmetnog područja.

Potrebno je planirati optimalna rješenja zelenih površina uz očuvanje kvalitetnog postojećeg biljnog fonda i njegovo oplemenjivanje.

Prilikom planiranja zelenih površina izvršiti podjelu po kategorijama zelenila. Slobodne, zelene površine obogatiti biljnim vrstama karakterističnim za predmetno područje i lokalne klimatske uslove.

Planskim dokumentom takođe predvidjeti:

- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika prostora;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.

#### **H. Mjere zaštite i uticaj na životnu sredinu**

Posebnu pažnju posvetiti seizmičkim, geomehaničkim i geološkim uslovima, kao i zaštiti životne sredine. Poseban dio planskog dokumenta je strateška procjena uticaja na životnu sredinu.

## 7. SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Obim, nivo obrade i sadržaj Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“ dati, tako da se u potpunosti primijene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( "Službeni list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 35/13 ), kao i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta , kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. List CG", broj 24/10) .

Obrađivač UP-a će, nadležnom organu lokalne uprave koji je nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju UP-a, Sekretarijatu za prostorno planiranje i održivi razvoj, dostaviti na dalji postupak, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata slijedeće faze Urbanističkog projekta:

- a) Nacrt UP-a;
- b) Predlog UP-a;
- c) Urbanistički projekat.

Nacrt i Predlog Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“ sastojaće se iz grafičkog i tekstualnog dijela u svemu kako je navedeno i Zakonom predviđeno.

Predlog Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta, obrađivač će uraditi i dostaviti nadležnom organu Sekretarijatu za prostorno planiranje i održivi razvoj 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 analognom obliku i digitalnom obliku u GIS formatu kao originalni i zaštićeni CD u skladu sa pozitivnim propisima.

Jun , 2014. godine

Sekretar Sekretarijata za prostorno planiranje  
i održivi razvoj,

**Danijela Marotić**



Predsjednik

**Lazar Rađenović**





## 6. IZVJEŠTAJ sa Javne rasprave na utvrđeni Nacrt UP "T.N.SMOKVICE"

CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Agencija za planiranje prostora  
Broj: 18-515/1  
Budva, 04.06.2015. godine

Na osnovu člana 42. stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( „Sl. list CG“ br. 51/08, 40/10, 34/11 i 35/13 i 33/14) sačinjen je

### I Z V J E Š T A J

#### o javnoj raspravi za utvrđeni Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje SMOKVICA“

Predsjednik opštine Budva, saglasno članu. 41. i članu 42. Zakona uređenju prostora i izgradnji objekata ( „Sl. list CG“ br.51/08 – 33/14 ), Odlukom br. 001-1282/1 od 27.04.2015. god., utvrdio je Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje SMOKVICA“ i isti stavio na javnu raspravu u trajanju od 15 dana, i to od dana objavljivanja Programa održavanja javne rasprave u dnevnom štampanom mediju „Pobjeda“, od 29.04.2015. do 13.05.2015.god.

Agencija za planiranje prostora Opštine Budva je aktom br. 18-145/1 od 27.04.2015. god. utvrdio Program održavanja javne rasprave za utvrđeni Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje SMOKVICA“

Zainteresovani subjekti su obavještavani o terminima održavanja javne rasprave putem sredstava javnog informisanja, Radio Budva, TV Budva, a Program održavanja javne rasprave objavljen je u štampanom mediju „Pobjeda“, na sajtu opštine Budva.

Shodno Programu, Nacrt je bio izložen u prostorijama Agencije za planiranje prostora Opštine Budva, u vremenu od 10.00 do 12.00 časova svakog radnog dana, tako da su zainteresovani subjekti mogli ostvariti nesmetan uvid u prisustvu službenika Agencije za planiranje prostora, koji su davali potrebna objašnjenja.

Obrađivač planskog dokumenta ADRIA INVEST d.o.o. Budva je davao potrebna obavještenja i obrazloženja za planska rješenja iz Nacrta planskog dokumenta zainteresovanim subjektima u prostorijama agencije za planiranje prostora dana 06.05.2015. i 11.05.2015. god u vremenu od 10.00 do 12.00 časova.

Na Nacrt predmetnog planskog dokumenta dostavljene su ukupno 2 ( dvije ) primjedbe –  
- sugestije , zainteresovanih korisnika za urbanističko-planska rješenja.

DOSTAVLJENE PRIMJEDBE – SUGESTIJE SE ODOSE, U NAJKRAĆEM  
NA SLIJEDEĆE:

1. **WATERFRONT d.o.o.** ( primjedbu dostavio Ranko Lipovac u ime vlasnika Romana Folwareznija ): Primjedba dostavljena mailom, broj 18-182/1 od 13.05.2015. god i i putem pošte 13.05.2015. god, broj 18-248/1 od 19.05.2015. god.  
Primjedba se odnosi na smanjenje urbanističkih parametara ( indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti ) na kat. parc. 2807 KO Reževići I, sa zahtjevom da isti ostanu kao u važećem UP-u, te da se urbanistička parcela formira u skladu sa katastarskom.
2. **GOLIŠ MIROSLAV:** Primjedba broj 18-183/1 od 13.05.2015. god., sa dopunom broj 18-183/2 od 19.05.2015. god., odnosi se na urbanističko rješenje na kat. parc. 2616/2 KO Reževići I ( UP5, lokacija 5a i 5b ), sa zahtjevom da se predvide indeksi zauzetosti i izgrađenosti kao na okolnim parcelama i da namjena bude turizam T2.  
Takođe predlaže da se zaštite interesi privatnog vlasništva, naglašavajući i suvlasništvo na kat. parc. 2837 i 2838 KO Reževići, kao i zaštitu podzemnih voda na lokalitetu.

U cilju omogućavanja uvida u Izvještaj o javnoj raspravi isti će biti objavljen na sajtu Opštine Budva i istaknut na oglasnoj tabli za objavještenja u Opštini Budva.

v.d. direktor  
  
Mihailo Kapisoda

## 7. Odluka o utvrđivanju Predloga UP-a

CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Broj: 001-2834/11  
Budva, 08.07.2015. godine

Na osnovu člana 46 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14) i člana 67 stav 1 tačka 12 Statuta Opštine Budva (»Sl. list CG – opštinski propisi«, broj 19/10), nakon sprovedene javne rasprave, donosim

### O D L U K U

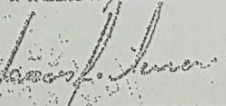
o utvrđivanju Predloga Izmjena i dopuna UP-a „Turističko naselje SMOKVICA“

1. Utvrđujem Predlog Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“, (u daljem tekstu: Predlog UP-a), koji je uradio nosilac izrade „Adria invest“ d.o.o. Budva.

Sastavni dio Predloga UP-a je Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu koji je izradio „Studio O<sub>2</sub>“ d.o.o. Podgorica.

2. Projektni elaborat Predloga UP-a, urađen je u analognoj i digitalnoj formi, a sastoji se od:
  - a) tekstualnog dijela i
  - b) grafičkih priloga.
3. U smislu člana 46 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata Predlog UP-a dostaviti Vladi Crne Gore, Ministarstvu održivog razvoja i trizma, radi davanja saglasnosti odnosno provjere usaglašenosti Predloga sa mišljenjem Ministarstva o Nacrtu istog br. 04-1363/7-2014 od 24.02.2015. godine kao i usklađenosti sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.
4. Nakon dobijanja saglasnosti iz predhodne tačke, odnosno protekom propisanog roka za dostavu istog, Predlog UP-a dostaviti Skupštini opštine Budva radi donošenja.
5. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

PREDSJEDNIK



Lazar Radenović

## 8. Saglasnost Ministarstva održivog razvoja i turizma



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA

Broj: 04-1363/42-2014  
Podgorica, 22.12.2016. godine



Opština Budva

**OPŠTINA BUDVA**  
**Mihailo Kapisoda, v.d. sekretara**

**BUDVA**

Vašim dopisom br. 05-052-1416/1, shodno članu 46 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list CG», br.51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), dostavljen je korigovani **Predlog Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "Turističko naselje Smokvica"**, Opština Budva, urađen od strane „Adria invest“ d.o.o Budva

Ministarstvo je pregledom Predloga Plana i ostale dokumentacije, ocijenilo da je postupak njegove izrade i razmatranja tekao u skladu sa zakonskom procedurom, te daje **SAGLASNOST**.

Pri tome Vas upućujemo na odredbu člana 62 stav 1 Zakona, kojom se propisuje obaveza organa lokalne uprave da formira sajt sa urbanističko-tehničkim uslovima.

**GENERALNA DIREKTORICA**  
**Dragana Čenić**

**Rukovodilac Direkcije**  
**za lokalna planska dokumenta**

**Nikoleta Pavjčević**  
*N.Pavicevic*



**MINISTAR**  
**Pavle Radulović**

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

TEL: [+382] 20 446 276; [+382] 20 446 276; FAX: [+382] 20 446 215

Web: [www.mrt.gov.me](http://www.mrt.gov.me)

## 9. Odluka o donošenju urbanističkog projekta

Na osnovu člana 47 stav 3 i člana 49 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), člana 40 stav 1 tačka 4 Statuta opštine Budva („Službeni list CG - Opštinski propisi“, br.19/10), Skupština opštine Budva, na sjednici održanoj dana 27. marta 2017. godine, donijela je

### ODLUKU O DONOŠENJU Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta “Turističko naselje SMOKVICA”

#### Član 1

Donose se Izmjene i dopune Urbanističkog projekta “Turističko naselje SMOKVICA”, (u daljem tekstu: Izmjene UP-a), koje je izradilo “ADRIA INVEST” d.o.o. Budva.

Sastavni dio Izmjena UP-a je Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (u daljem tekstu: Izvještaj), čiji je nosilac izrade “STUDIO O<sub>2</sub>” d.o.o. Podgorica, (u daljem tekstu: Izvještaj).

#### Član 2

Izmjene UP-a se sastoje iz tekstualnog dijela i grafičkih priloga postojećeg i planiranog stanja, urađenih u vidu knjige (elaborata) u analognoj i digitalnoj formi.

**Tekstualni dio sadrži:** Opšti dio, 1. Uvod, 2. Analitički dio, 3. Opšti i posebni ciljevi, 4. Planirano rješenje, 5. Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta, 6. Saobraćaj, 7. Hidrotehnička infrastruktura, 8. Elektroenergetska mreža i Upravljanje otpadom. **Grafički dio sadrži:** Topografsko - katastarski plan sa koordinatama granice, 2. Izvod iz Izmjena i dopuna PPO Budva – namjena površina, 3. Izvod iz Izmjena i dopuna PPO Budva – infrastruktura, 4. Izvod iz Izmjena i dopuna dijela GUP-a priobalnog pojasa Opštine Budva, Sektor: Kamenovo-Buljarica, 5. Izvod iz UP-a “Turističko naselje SMOKVICA”, namjena površina, 6. Inženjersko – geološke i seizmičke karakteristike terena, 7. Inženjersko – geološke i seizmičke karakteristike terena, 8. Stanje i plan postojećih zelenih i slobodnih površina, 9. Plan namjene površina, 10. Stanje i plan zelenih i slobodnih površina, 11. Stanje i plan saobraćajne infrastrukture, 12. Stanje i plan hidrotehničke infrastrukture, 13. Stanje i plan elektroenergetske infrastrukture, 14. Stanje i plan telekomunikacione infrastrukture, 15. Plan parcelacije, nivelacije, regulacije, 16. Plan sa smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta (faze realizacije) 17. Situacioni prikaz urbanističkog i parternog rješenja, 18. Situacioni prikaz urbanističkog rješenja garaža i 19. Situacioni prikaz pejzažnog uređenja, a planski dokument sadrži i Idejna rješenja.

#### Član 3

Izmjene UP-a obuhvataju prostor površine 19,69 ha u katastarskoj opštini Reževići I, koji se graniči: **sa južne strane:** granicom kat. parcele 2797 sa jedne i kat. parcela 2807, 2806, 2805, 2800 i 2738, sa druge strane; **sa istočne strane:** lokalnim putem za Perazića do, zatim nastavlja granicama kat. parcela 2737/2, 2734, 2731/2, 2730, 2720, 2718, 2712/1, 2669, 2702, 2701, 2700, 2690, 2689, 2687, 2688, 2686, 2973, 2619, 2618, 2617, 2542, 2545, 2544/1, 2560, 2562, 2571, 2572, 2583, 2582, 2584, 2600, 2599, 2991, 1798, 1797 sa jedne i kat. parcela 2738, 2709/1, 2616, 2614, 2612, 2609, 2603, 2601 i 1794/1 sa druge strane; **sa sjeverne strane:** granica obuhvata siječe kat. parcelu 1794/1 u pravcu mora od granice kat. parc. 1797 i 1800; **sa zapadne strane:** granicom Morskog dobra.

#### Član 4

Izmjene UP-a se donose na period do donošenja novog planskog dokumenta za prostor iz člana 3 ove odluke odnosno do ponovne izmjene istog.

#### Član 5

Prostor obuhvata Izmjena UP-a uređivaće se prema urbanističko-tehničkim uslovima datim u tekstualnom i grafičkom dijelu planskog dokumenta.

#### Član 6

Realizaciju i komunalno opremanje prostora u obuhvatu Izmjena UP-a, sprovodiće nadležni organi državne i lokalne uprave za poslove uređenja prostora.

#### Član 7

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore - Opštinski propisi".

Broj: 10- 290/1

Budva, 27. mart 2017. godine



**SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA**  
**PREDSJEDNIK,**  
**Đorđije Vujić**

**IZMJENA I DOPUNA  
URBANISTIČKOG PROJEKTA  
TURISTIČKO NASELJE SMOKVICE**

**- TEKSTUALNI DIO -**

## **1. UVOD**

Ovaj materijal, zajedno sa grafičkim priložima predstavlja IZMJENU I DOPUNU URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICE".

Po usvajanju URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICE" bilo je potrebno dalje razvijati i plansku dokumentaciju kontaktnih zona kao i cjelokupnu infrastrukturu grada i okoline.

Kako je prošlo relativno mnogo vremena da se skoro ništa značajno nije desilo na potezu Skočidjevojka - Smokvice - Perazića do, vlasnici zemljišta su pokrenuli inicijativu za izmjenu i dopunu ovog plana kako bi se pronašla alternativna rješenja za planiranu infrastrukturu i tako omogućio početak realizacije planom predviđenih turističkih kapaciteta.

Izmjena i dopuna u cjelini plana poštuje urbanističke pokazatelje iz važećeg planskog dokumenta (max BRGP i dozvoljene indekse zauzetosti i izgrađenosti).

### **1.1. PRAVNI OSNOV**

Polaznu pravnu osnovu za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“ čini Odluka o izradi Izmjena i dopuna UP „TN Smokvica“ (broj 001-1702/01 od 30.06.2014.). Pored toga, korišćene su osnovne postavke sadržane u članu.31. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br.51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13), Izmjena i dopuna Prostornog Plana Opštine Budva („Sl. list RCG“, br.11 od 27.III 2009.godine), Programski zadatak za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta TN SMOKVICE (sastavni dio Odluke), Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“, broj 24/10), geodetski snimak lokacije koji je uradio „GeoProjekt Perišić“ d.o.o. iz Podgorice juna 2014., kao i preliminarni elaborat o geotehničkim svojstvima terena za potrebe izrade idejnog rješenja turističkog kompleksa na lokaciji Smokvica u Reževićima br. 1015/007 od 15.10.2007.g. koji je uradio VH – Montenegro GEOTEHNIKA – Nikšić.

Izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta pristupilo se na osnovu ugovora o izradi i finansiranju Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“ broj 001-2025/1 od 28. 7. 2014. godine, zaključenim između Opštine Budva, ADRIA INVEST d.o.o. Budva, „V.A.S.INVEST“ d.o.o. Rijeka Reževići - Budva i „Boticelli Land Development“ d.o.o., Budva.

### **1.2. MOTIVI ZA IZRADU PLANA**

Zona koja je obuhvaćena Izmjenama i dopunama Urbanističkog projekta je i pored postojeće planske dokumentacije i dalje neizgrađena jer je onemogućena izgradnja saobraćajne konekcije iz pravca Budve odnosno pravca LSL Skočidjevojka i Smokvice 1. Stoga je koncept prilaza kompletnoj zoni turističkog naselja Smokvice izmenjen.

Priključak na mrežu elektrodistributivnog sistema u usvojenom planu je predviđen na lokaciji najbliže trafostanice 35/10kV "PERAZIĆA DO" koja do sada nije izgrađena pa se i u ovom dijelu Izmjena i dopuna plana predlaže alternativno rješenje/priključek na novoizgrađenu TS 35/10kV "PETROVAC"/.

Još promjena se desilo u okviru hidrotehničkih instalacija. Naime izgrađena je trasa Regionalnog vodovoda u neposrednoj blizini lokacije kao i prečistač otpadnih voda za Budvu i Bečića a vrlo brzo počinje i izgradnja drugog prečistača u Buljarici pa smo bili u obavezi da



ovo činjenično stanje evidentiramo i prilagodimo hidrotehničke instalacije novonastalim uslovima.

Takođe je Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom krenulo u realizaciju plana za zonu kojom oni upravljaju / Državna Studija Lokacije za sektor 47 i dio sektora 48 / i stav je da se u okviru lokalnih planskih dokumenata ne tretira zona obuhvaćena državnim planovima što je takođe izazvalo neznatne izmjene na predmetnoj lokaciji urbanističkog projekta "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICE".

Izmjena i dopuna treba da otvori put nesmetanom razvoju planirane investicije na ovom atraktivnom prostoru.

### **1.3. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA**

Namjena površina, odnosno zoning, područja obuhvaćenog izradom Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "Turističkog naselja Smokvice" prema Izmjenama i dopunama prostornog plana opštine Budva ("Sl. list RCG", br.11 od 27.III 2009.godine) predviđa turističku namjenu ovog prostora.

### **1.4. OBUHVAT I GRANICE PLANA**

Prema programskom zadatku, obuhvat Izmjena i dopuna UP TN Smokvica je definisan Odlukom o izradi izmjena i dopuna u kojoj se kaže da : „Izmjenama i dopunama UP-a, preispitaće se cjelokupan prostor važećeg planskog dokumenta radi iznalaženja cjelishodnijeg i racionalnijeg urbanističkog rješenja.“

Prema programskom zadatku za izradu važećeg plana, granice obuhvata su definisane na sljedeći način:

" Područje za koje se izrađuje Projekat nalazi se u KO Reževići I, a granice obuhvata su:

**sa južne strane:** granica kat. parcela 2797 sa jedne i kat. parcela 2807, 2806, 2805, 2800 i 2738, sve KO Reževići I, sa druge strane;

**sa istočne strane:** lokalnim putem za Perazića Do, zatim nastavlja granicama kat. parcela 2737/2, 2734, 2731/2, 2730, 2720, 2718, 2712/1, 2669, 2702, 2701, 2700, 2690, 2689, 2687, 2688, 2686, 2973, 2619, 2618, 2617, 2542, 2545, 2544/1, 2560, 2562, 2571, 2572, 2583, 2582, 2584, 2600, 2599, 2991, 1798, 1797, sa jedne i kat. parcela 2738, 2709/1, 2616, 2614, 2612, 2609, 2603, 2601 i 1794/1, sve KO Reževići I sa druge strane;

**sa sjeverne strane:** granica obuhvata siječe kat. parcelu 1794/1 KO Reževići I u pravcu mora od granice kat. parc. 1797 i 1800 KO Reževići I.;

**sa zapadne strane:** Jadransko more. "

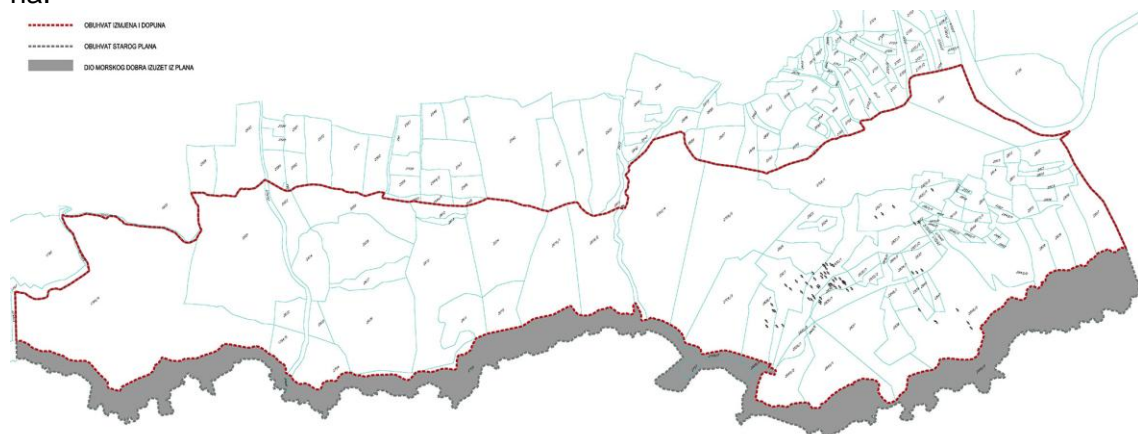
Područje za koje se izrađuje Izmjena i dopuna urbanističkog projekta nalazi se u KO Reževići I i obuhvaćene su sljedeće katastarske parcele:

2601,2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2704, 2738, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2806, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2818, 2819, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2833, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842 ,2844, 2847, dio kat. parcele 2972, 1794/4, 1794/5, 2616/1, 2616/2, 2709/1, 2709/3, 2709/4, 2709/5 ,2817/1, 2817/2 ,2820/1, 2820/2, 2820/3 ,2821/1, 2821/2, 2828/1, 2829/1, 2829/2, 2830/1, 2830/2 ,2831/1, 2831/2, 2832/1, 2832/2, 2834/1, 2834/2, 2835/1, 2835/2, 2836/1, 2836/2, 2836/3 ,2843/1, 2843/2, 2845/1, 2845/2,

2846/1, 2846/2, 2848/1, 2848/2, 2848/3, 2849/1, 2849/2 i dio kat. parcele 2970/1, sve KO Reževići I.

Ukupna površina prostora Urbanističkog projekta "Turističko naselje Smokvice" iznosi 22,77 ha.

Granica zahvata izmjena i dopuna plana ne obuhvata dio koji pripada PPPN Morsko Dobro, a koji je bio obuhvaćen prethodnim planskim dokumentom, iz razloga što je za to područje u toku izrada Državne Studije Lokacije za sektor 47 i dio sektora 48 koje je u nadležnosti Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore. Stoga je površina obuhvata Izmjena i dopuna nešto manja od obuhvata prethodnog planskog dokumenta i iznosi 19,64 ha.



Obuhvat Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „TN Smokvica”

Precizne koordinate obuhvata Izmjena i dopuna UP „TN Smokvica“ nalaze se na grafičkom prilogu 01 *Topografsko - katastarski plan sa granicom i koordinatama granice.*

## **2. ANALITIČKI DIO**

### **2.1. ANALIZE PRIRODNIH KARAKTERISTIKA PLANSKOG PODRUČJA**

#### **2.1.1. Klimatske karakteristike**

Srednja godišnja temperaturana na prostoru Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta TN Smokvice, kao i u čitavoj budvanskoj opštini, iznosi 17°C /januar 7,7°C/, a broj sunčanih dana godišnje je 270, bez vlage i magle zimi. Srednja godišnja oblačnost je 5,0 što znači da je 5/10 neba pokriveno oblacima. Od vetrova javljaju se bura, jugo i maestral ili zmorac.

Jugo duva povremeno tokom čitave godine kao topao, vlažan i jak - dostiže brzine od 80 km/h i najčešći je od oktobra do marta. Maestral, od mora prema kopnu, duva naročito u julu i avgustu, a maksimalne brzine su mu 15-20 km/h tako da se ne javljaju tzv. tropske noći sa temperaturama preko 25 °C. Godišnje, jak vetar duva 7 dana, a olujni vetrovi su veoma retki.

Budvanska opština se odlikuje srazmjerno malom relativnom vlažnošću 67-75 % i najmanja je u ljetnjim mjesecima. Prosječna godišnja vrednost padavina iznosi 1578 mm. Broj dana sa snijegom je neznatan i može se zanemariti.

#### **2.1.2. Konfiguracija terena**

Prostor obuhvaćen ovim Izmjenama i dopunama Urbanističkog projekta karakteriše veoma nagnut teren prema moru sa izraženim padom neposredno uz obalu i na granici zone zahvata u pravcu sjeverozapad-sjeveroistok. Prostor UP Smokvica gravitira ka strmoj kamenitoj obali koja je razučena samo u dijelu poluostrva dok se ispred njega nalazi Perazića školjić.

Seizmičnost područja koje zahvata Urbanistički projekat TN Smokvice je u zoni IX MCS skale.

Analizom preliminarnog elaborata o geotehničkim svojstvima terena na ovoj lokaciji koje je uradila, za potrebe investitora, GEOTEHNIKA iz Nikšića može se zaključiti sledeće:

- Da dosadašnji nivo geotehničkog i inženjerskogeološkog istraživanja ne sprečava formiranje zamišljene koncepcije Idejnog rješenja ili Idejnog projekta turističkog kompleksa na Smokvici na kompletnom istraživanom terenu.
- Na središnjem dijelu kompleksa nalazi se kamena drobina i blokovi sipari koji su neadekvatni kao podloga za fundiranje objekata. Ovaj materijal je neophodno ukloniti. Isti je idealan, kao građevinski materijal za dalju obradu kao i za nasipanje i formiranje novih plaža ili za izradu posteljice puteva. Na ovim djelovima poterbno je predvidjeti veću ukopanost objekata a ove prostore iskoristiti za garaže odnosno parkiranje vozila.

#### **2.1.3. Hidrološke karakteristike**

Prosječna temperatura mora je 18,5°C /u avgustu 23,9°C; u februaru 13,1°C / a maksimalna ljetnja 27°C pa tako kupališna sezona traje 6-7 mjeseci. Salinitet je 38,48-38,60

‰ ; providnost je na otvorenom moru 56 metara, a u priobalju 5. Plima i osjeka imaju sasvim malu visinu od 30 cm, a morske struje predstavljaju vrlo lagana horizontalna kretanja od 7,2 km na dan.

Na predmetnoj lokaciji nalaze se tri postojeća bujična potoka koji prihvataju vodenu bujicu tokom jakih pljusкова, i sprovode je u more. Ove potoke treba redovno uređivati i održavati, a njihova zaštita i revalorizacija će se urediti urbanističko-tehničkim uslovima za njihovo uređenje, bilo da je potok dio urbanističke parcele ili zasebna UP.

#### **2.1.4. Prirodna bogatstva**

Vegetacioni pokrivač je prilično siromašan. Nekoliko požara u zadnjih 20 godina značajno je degradiralo nekadašnju vegetaciju. Nepristupačnost lokacije, bez izgrađenih puteva i pješačkih staza, u ovim slučajevima je usloвила nemogućnost brze i efikasne intervencije vatrogasne službe. Preostala stabla hrasta sačuvani su prilikom zadnjeg čišćenja terena i snimanja terena su evidentirani na geodetskoj podlozi.

Faunom je, naročito ptičjim svijetom i najkvalitetnijim vrstama bijele i plave ribe, ovo područje vrlo bogato.

### **2.2. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA NAMJENA I KAPACITETA PODRUČJA OBUHVAĆENOG PLANOM**

Namjena postojećeg stanja je neuređeni prirodni pejzaž odnosno makija i potpuno je neizgrađen tako da su kapaciteti područja obuhvaćenog planom jednaki nuli, odnosno ne postoje. Stoga je i analiza potpuno neizgrađenog terena nemoguća.

### **2.3. ANALIZE POSTOJEĆIH FIZIČKIH STRUKTURA, OBJEKATA INFRA I SUPRASTRUKTURE**

#### **2.3.1. Postojeće fizičke strukture**

Na ovom području ne postoje tradicionalne seoske naseobine. Jedini objekat se nalazi u zoni Morskog dobra i nalazi se na poluostrvu a spratnosti je P+0, sa elementima tradicionalne gradnje na ovom prostoru koji karakterišu spoljni kameni zidovi, drvene škure ili grilje, pokrivač ćeramida, kamene podzide i mediteransko rastinje. Obzirom da se zoma Morskog dobra isključuje iz zone zahvata Izmjena i dopuna ovog plana, tako i fizičke strukture ne postoje u zahvatu zone.

#### **2.3.2. Kulturne i istorijske vrijednosti**

Burna i dinamična istorijska prošlost ostavila je tragove u kulturno-istorijskom nasleđu ali na području zone zahvata Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta TN Smokvice ne nalaze se nikakve kulturne i istorijske vrednosti.

### **2.4. EKONOMSKO - DEMOGRAFSKE ANALIZE**

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 nasektor 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%).

Zahvaljujući sprovedenim 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%).

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.

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 pražnjenja seoskih naselja. Jasno se primećuje pražnjenje 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.

Zona zahvata izmjene i dopune urbanističkog projekta je potpuno nenaseljena i kao takva ne podliježe ekonomsko-demografskoj analizi.

## **2.5. ANALIZE POSTOJEĆE PLANSKE, STUDIJSKE I TEHNIČKE DOKUMENTACIJE VIŠEG REDA, PLANSKOG I SUSJEDNIH PODRUČJA**

### **2.5.1. Izvod iz Prostornog plana Opštine Budva**

#### **POLOŽAJ I PRAVCI RAZVOJA BUDVANSKOG PODRUČJA U ODNOSU NA REGIONALNO OKRUŽENJE**

Budvansko područje je dio Crnogorskog primorja, koje je specifično po svom geološkom, geografskom, biološkom i pejzažnom diverzitetu. Ovaj diverzitet čini glavnu

prirodnu osnovu komparativnih prednosti i konkurentne sposobnosti Crne Gore, budući da u njoj postoji veliki broj veoma posebnih ekosistema, iz četiri glavna bioma ("mega ekosistema"). Uopšte uzevši, prirodni uslovi i resursi pružaju mogućnosti za razvoj turizma, pomorske privrede i komplementarnih grana poljoprivrede.

Dok je, s jedne strane, ukupni tzv. "teritorijalni kapital" budvanskog područja ostao znatno neiskorišćen u proteklih nekoliko decenija, on je, s druge, veoma narušen, zbog dosad dominirajućeg obrasca razvoja, što prijeti da ugrozi komparativne prednosti i konkurentnu sposobnost ovog područja na međunarodnom turističkom tržištu.

U razvojnom pogledu, Primorje, a u njemu i budvansko područje, jeste jedna od najdinamičnijih cjelina Crne Gore. Iako je po površini teritorije najmanji, po privrednom i drugom potencijalu primorski region je najperspektivniji region u Crnoj Gori. Mjereno veličinom BDP-a po stanovniku, u već podužem periodu Budva je jedna od najrazvijenijih opština u Crnoj Gori.

Broj stanovnika postojano raste, a tako se očekuje i u budućnosti, gdje će primorski region biti najdinamičniji u demografskom pogledu, iako se očekuje nešto manji priliv stanovništva nego do sada. Sa sadašnjih (2003. godina) 145847, broj stanovnika porastao bi na 174520 u 2021. godini, što je najveći relativni porast među makro regionima Crne Gore.

Glavni preduslovi za razvoj turizma jesu sljedeći:

- Rekonstrukcija i modernizacija postojećih sadržaja turističke ponude, posebno onih kapaciteta koji su ruinirani u vremenu djelovanja sankcija, kao i izgradnja novih kapaciteta;
- Izgradnja Regionalnog vodovoda Crnogorskog primorja, kao i sistema za kanaliziranje i prečišćavanje otpadnih industrijskih voda i atmosferskih voda;
- Modernizacija i izgradnja savremenog sistema telekomunikacija;
- Izgradnja gradskih zaobilaznica;
- Produženje trajanja turističke sezone;
- Poboljšanje veza priobalnog dijela sa Nacionalnim parkovima "Orjen" i "Lovcen";
- Intenzivniji razvoj pomorskog saobraćaja; i
- Mudro i pažljivo ("održivo") korišćenje ruralnog zaleđa.

Mrežu turističkih centara u regionu činiće Herceg Novi, Kotor, Tivat, Budva, Bar i Ulcinj. U navedenim okvirima, Budva treba da postane prvorazredni turistički centar međunarodnog značaja, a ukupne turističke aktivnosti na Crnogorskom primorju treba da se razvijaju međusobno komplementarno, kao i komplementarno sa diversifikacijom turističkog razvoja u kontinentalnoj Crnoj Gori.

Među centrima raznih rangova (centar republičkog značaja, republički centar posebnog značaja, centri regionalnog značaja, centri opštinskog značaja, značajni lokalni centri i lokalni centri), Budvi je određen treći rang, tj., centra regionalnog značaja ( za naselja sa preko 40000 stanovnika), sa pripadajućim funkcijama.

### **Potencijali i ograničenja**

Potencijali postojeće turističke ponude su: prirodni potencijali za kupališni turizam i druge vidove turizma, posebno eko turizam i nautički turizam; izgrađeni turistički kapaciteti i znatni ugostiteljski kapaciteti sa tendencijom rasta kvaliteta ponude; tradicija i stvorena reputacija Budve, Bečića, Miločera, Sv. Stefana i Petrovca; manifestacije u funkciji turizma; razuđenost obale sa specifičnim ambijentalnim karakteristikama pješćanih plaža i kontrastnim planinskim zaleđem; istorijsko urbani centar Budve i brojna nepokretna kulturna dobra i arheološki lokaliteti.

Ograničenja turističke ponude su:

- nepovoljno funkcionalno i tehničko stanje većeg broja hotela i drugih smještajnih

kapaciteta s obzirom na to da starost hotelskih struktura i prateće infrastrukture prevazilazi tri decenije (potreba rekonstrukcije većeg dijela turističkih kapaciteta);

- nepovoljna struktura smještajnih kapaciteta s obzirom na dominaciju objekata niže kategorizacije, odnosno relativno malu zastupljenost smještajnih kategorija komercijalnog karaktera;
- nedovoljna uskladenost sa klasifikacijom i kategorizacijom smještajnih objekata prema turističkom zakonodavstvu Evropske unije i neprilagođenost novim trendovima turističke tražnje koji zahtijevaju selektivni turizam (umjesto masovnog) i specijalizovane hotele (umjesto univerzalnih);
- pretjerana koncentracija turističkih struktura, koja je suprotna zahtjevima kvaliteta i želje turista za komforom i uživanjem u pejzažu i kontaktu sa prirodom, a takode je i limitirana uskim zaleđem i kapacitetom postojećih uređenih plaža;
- previsoka tzv. sezonska koncentracija turističkog prometa, budući da se u dužem periodu veći dio prometa (u prosjeku 70%) ostvaruje u julu i avgustu, a dodatnih 20% u junu i septembru;
- nedovoljno razvijena turističko-rekreativna ponuda u prostoru;
- nedovoljno razvijena tehnička infrastruktura (u prvom redu vodosnabdijevanje, koje je nedovoljno i za sadašnje potrebe, regulisanje otpadnih voda i evakuacija komunalnog otpada, i putna infrastruktura, jer je Jadranska magistrala na pojedinim dionicama pretvorena u primarnu naseljsku saobraćajnicu uz izražen nedostatak parkinga);
- konflikti između: atraktivnosti aluvijalnih ravnih površina duž plaža (Slovenske, Jaza, Bečića) za razvoj turizma i lokalno najvećeg nivoa seizmičkog hazarda; nekontrolisanog razvoja turizma i zahtjeva za zaštitom autentičnog pejzaža; atraktivnosti za razvoj turizma Jaza i Buljarice i močvarnog zemljišta u dijelu aluvijalnih ravni (potrebna melioracija).

## STANOVNIŠTVO I MREŽA NASELJA

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

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

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

## TURIZAM I SPORT

### ***Ciljevi i zadaci***

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

### **Opšti ciljevi razvoja turizma**

Polazeći od odredbi Prostornog plana Republike Crne Gore i interesa opštine Budva,

a imajući u vidu preporuke i standarde Evropske unije u oblasti održivog razvoja i izvještaje međunarodnih eksperata o potencijalima turizma opštine Budva utvrđuju se sljedeći opšti ciljevi razvoja i uređenja turističkih prostora:

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

### **Posebni ciljevi i zadaci razvoja turizma**

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

- Zaštitu i unapređenje osnovnih prirodnih resursa turizma - prvenstveno morskog dobra i obale od svih vidova degradacije (od neplanske izgradnje i izgradnje preko kapaciteta prostora, degradacije predionog lika panorame obale i zaleđa, ispuštanja otpadnih voda i opasnih materija u more, neodržavanja i komunalne neopremljenosti plaža, sječe maslina i šuma, otvaranja kamenoloma i dr.);
- Unapređenje postojećih vidova odmorišno-rekreativnog, sportsko-rekreativnog, nautičkog, manifestacionog, tranzitnog, poslovnog-kongresnog turizma i organizovanje vidova, spomeničkog, ekološkog, etnološkog, izletničkog, lovnog i ribolovnog turizma i dr., sa značajnim povećanjem trajanja turističke sezone; Sanaciju, adaptaciju, rekonstrukciju i modernizaciju postojećih objekata turističkog smještaja i ugostiteljskih objekata, radi postizanja viših i visokih kategorija po svjetskim standardima, dopuna postojeće turističke ponude i povećanje stepena iskorišćenosti i efikasnosti privređivanja;
- Izgradnju novih kapaciteta viših i visokih kategorija na područjima sa najvećim potencijalom za razvoj turizma, 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 po kom je po jednom stacionarnom korisniku potrebno obezbijediti od 70 do 100 m<sup>2</sup> zelenih površina;

- Rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih marina u zonama razvoja ekskluzivnog turizma, prije svega u Budvi, Buljarici i Jazu sa dovoljnim brojem višefunkcionalnih 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 sportskorekreativnih klubova, akvaparkovi, izletnički itinereri, turističko-rekreativni koridori (šetne staze, biciklističke staze, žičare i dr.), lov i ribolov i dr.;
- Rekonstrukciju, izgradnju i dovođenje u optimalno funkcionalno stanje saobraćajne, vodne (vodosnabdijevanje, kanalisanje i prčišćavanje otpadnih voda), energetske, telekomunikacione i druge infrastrukture u funkciji turizma, kojima se obezbjeđuje racionalnija organizacija prostora za turizam, integralan razvoj i uređenje područja;
- Koncipiranje organizacije turističkog prostora budvanske rivijere prema prirodnim i stvorenim uslovima i resursima i podjela turističkog prostora na cjelovite, originalne i integrisane komplekse jedinstvene turističke ponude, sa visokokvalitetnim, originalnim i raznovrsnim turističkim proizvodima;
- Namjensko rezervisanje prostora novih potencijala turističke ponude odgovarajućom planskom regulativom;
- Ograničenje izgradnje vikendica u zoni primorja, komercijalizovanje postojeće vikend izgradnje i njeno funkcionalno integrisanje, zajedno sa ruralnim zaleđem, u ponudu turističkih cjelina budvanske rivijere;
- Aktiviranje razvoja komplementarnih aktivnosti posredstvom turizma, posebno u proizvodnji eko-hrane, autentičnih etno-proizvoda i dr., uz očuvanje, prezentaciju i aktiviranje vrijednosti prirodne i kulturne baštine;
- Postizanje višeg kvaliteta postojećih i novih komercijalnih aktivnosti i sadržaja turističke ponude;
- Privatizaciju i transformaciju društvenih turističko-ugostiteljskih preduzeća (sa hotelima, pansionima, restoranima i dr.), kao i objekata odmarališta, uz razvoj privatnog preduzetništva u malim i srednjim turističko-ugostiteljskim preduzećima; i
- Obezbeđivanje visokog standarda usluge servisa i javnih službi (posebno trgovine, zanatskih servisa, zdravstva, kulture, administracije i dr.) u skladu sa potrebama lokalnog stanovništva i turista.

### **Ciljevi i opredjeljenja razvoja rekreacije i sporta**

Razvoj rekreacije, fizičke kulture i sporta, odnosno organizacija i uređenje rekreativnih i sportskih prostora zasnivaće se na opštim ciljevima i opredjeljenjima i posebnim ciljevima i zadacima. Opšti ciljevi i opredjeljenja obuhvataju:

- Državnu i privatnu inicijativu u stimulanju razvoja rekreacije i sporta, posebno u oblasti zdravstvene i sportske rekreacije, sporta i edukacije mladih, kao i sa ciljem obogaćivanja turističke ponude;
- Unapređenje uslova za rekreaciju stanovništva u gradskim naseljima i njihovom okruženju, otvaranjem i kompletiranjem izletišta, izgradnjom sadržaja za sportove na vodi, turističkim i komunalnim opremanjem sela i dr.;
- Stvaranje uslova za selekciju mladih u sportskim aktivnostima, od rekreativnih i školskih do vrhunskih, koje mogu da afirmišu lokalnu sredinu, region i državu, čineći glavne uzore za dalje sportsko-rekreativne aktivnosti mladih;
- Oblikovanje sadržaja i strukture rekreacije i sporta geografskom području, etnamentalitetu, izgradenoj i prirodnoj sredini, stvaranjem originalnih aktivnosti i sadržaja koji odgovaraju lokalnom stanovništvu i mogu predstavljati posebno privlačne motive za turističku klijentelu;
- Uključivanje rekreacije i sporta lokalne sredine u turističku ponudu radi racionalizacije

ponude i integracije lokalnog stanovništva sa turistima.

Posebni ciljevi i zadaci obuhvataju:

- Unapređenje i obogaćivanje aktivnosti i sadržaja rekreacije, fizičke kulture i sporta za potrebe stanovništva i turista, zavisno od specifičnih lokalnih uslova, po standardima za gradske turističke centre sa okolinom;
- Kompletiranje gradskih rekreativnih i sportskih sadržaja za istovremeno zadovoljenje potreba gradskih stanovnika i turističkih posjetilaca u pogledu opšte i sportske rekreacije; formiranje specijalizovanih sportskih sadržaja, sa posebnim naglaskom na sadržajima i objektima za cjelogodišnje korišćenje;
- Valorizovanje prirodnih potencijala za organizovanje rekreativnih i sportskih sadržaja, prvenstveno uz morsku obalu (za većinu sportskih, sportsko-rekreativnih i rekreativnih sadržaja), kao i neposrednom okruženju (uglavnom za rekreativne sadržaje), uz adekvatno povezivanje sa ostalim zelenim površinama kao i povezivanje rivijere sa ruralnim i planinskim zaleđem (izletničkim stazama za pješake, bicikliste i jahače, turističko-rekreativnom infrastrukturom, npr. žičarama, i dr.);
- Formiranje većih rekreativnih i sportsko-rekreativnih sadržaja u urbanim i turističkim centrima i manjih sadržaja u ruralnom zaleđu i stambenim zonama (tereni malih sportova za omladinu i odrasle, dječja igrališta); i
- Kompletiranje svih škola neophodnim zatvorenim i otvorenim terenima za male sportove, namijenjenim redovnoj fizičkoj kulturi učenika i studenata, posebnim sportskim aktivnostima dijela učenika, i uključivanju u sportsko-rekreativnu ponudu grada (iznajmljivanje spoljnim korisnicima, pod uslovom da su zadovoljene sve redovne i vanredne potrebe škola).

## **UREĐENJE PREDJELA**

Osnovni opšti cilj jeste očuvanje što većeg broja elemenata autohtonog pejzaža, odnosno autohtonog biološkog, geografskog i pejzažnog diverziteta budvanskog područja. Prioritetno treba štiti prirodne i stvorene zelene površine, kao i ambijent starih naselja. U zaštiti i unapređenju predjela, treba nastojati da se ostvari kako biološki i vizuelno vrijedniji prostor tako i socijalno i ekonomski bogatiji predio.

**Posebni ciljevi** obuhvataju:

- Zaštitu i unapređenje svih identifikovanih prirodnih i kulturno-istorijskih potencijala predjela;
- Umanjenje negativnih uticaja urbanog razvoja na predio, kroz što šire zadržavanje i očuvanje postojeće strukture, kao i kroz fizičko, ekološko i drugo obezbjeđivanje intenzivne i trajne povezanosti među staništima i zaštitu tih veza;
- Očuvanje i unapređenje svih zelenih površina, u skladu sa principima ekološkog planiranja predjela; i
- Preduzimanje neophodnih mjera za otklanjanje potencijalnih oštećenja i negativnih uticaja na predio (u vizuelnom, biološkom i drugom pogledu).

**Posebne smjernice i preporuke** definišu se za opšti i turistički razvoj:

- U slučajevima kada bi predviđeni razvoj mogao znatno ugroziti pejzaž odnosno ukupni diverzitet pojedinih djelova budvanskog područja, od razvoja u tim djelovima treba odustati i preusmjeriti ga u druge djelove (lokalitete); potpunog izbjegavanja do preusmjeravanja planiranih aktivnosti i turističke izgradnje na druge lokalitete;
- U slučajevima kada nije moguće izbjeći negativne uticaje, neophodno je predvidjeti mjere za praćenje uticaja i njihovo umanjeње;
- Imperativ je da se svuda gdje je to neophodno postavljaju zaštitni pojasevi, radi zaštite pojedinih lokaliteta kao što su izvorišta voda, značajne lokacije biodiverziteta,

spomeničko i drugo kulturno nasljeđe, posebne ambijentalne cjeline i druga prirodna i kulturna dobra; i

- Posebno u slučaju turističkih aktivnosti odnosno izgradnje: a) prije izgradnje neophodno je izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala; b) svaki objekt, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje; i c) prilikom ovakvih intervencija, treba koristiti autohtone vrste kao što su hrast crnika (*Quercus ilex*), cempres (*Cupressus sempervirens*), pinjol, *Pinus maritima* itd.

## ZAŠTITA PRIRODE

Polazeći od principa i kriterijuma održivog razvoja, **opšti i posebni ciljevi zaštite prirode**, kao i preporuke za njihovo ostvarivanje, obuhvataju veći broj elemenata, od kojih su najvažniji sljedeći:

- Uopšte uzev, treba smanjiti devastaciju prostora i pažljivo usmjeravati i kontrolisati dalji antropogeni uticaj na biološki, geografski i predioni diverzitet prostora;
- Zaštitu prirode treba sprovoditi kao trajnu aktivnost;
- Prioritetno treba preduzeti sanaciju već devastiranog i degradiranog prostora;
- Dosljedno treba primjenjivati zakonske obaveze i druge preporuke u pogledu primjene instrumenta "procjena uticaja na životnu sredinu", naročito u slučaju većih turističkih, stambenih i drugih kompleksa, kao i za krupniju tehničku infrastrukturu;
- Treba povećati broj i površinu zaštićenih područja;
- Za pojedina dobra treba sprovesti reviziju odnosno korekciju (na primjer, za pojedine ugrožene plaže, gdje su nastale veće promjene u periodu nakon proglašenja zaštite); Neophodna su potpuno nova institucionalna i organizaciona rješenja u ovoj oblasti, sa osnovnim ciljem da se precizno definiše instanca koja je odgovorna za upravljanje prirodnim dobrima;
- Posebno, prioritet ima zaštita ostrva Katići (do 2009. godine), kompleks Resovog brda kod Petrovca, kao i zaštićena reprezentativnih i monumentalnih stabala masline i drugog mediteranskog drveća; i
- Za sva prirodna dobra, proglašenju zaštite treba da prethodi rigorozna evaluacija (vrednovanje) i određivanje kategorije zaštite.

Istorijski posmatrano, najsnažniji zemljotres do sada registrovan i dokumentovan na prostoru južnog Jadrana i južnih Dinarida dogodio se 1667. godine, u neposrednoj blizini Dubrovnika, sa intenzitetom X stepena MCS, odnosno sa ekvivalentnom magnitudom od 7,4 Rihterove jedinice. Ovaj zemljotres je devastirao ne samo područje Dubrovnika, nego i prostor cijele Boke Kotorske.

Kao najsnažniji u 20. vijeku na ovom prostoru svakako treba pomenuti katastrofalni zemljotres od 15. aprila 1979. sa magnitudom 7,0 i epicentralnim intenzitetom od IX stepeni MCS skale. Praktično cijelo crnogorsko primorje je bilo zahvaćeno razaranjem tog intenziteta.

Na osnovu postojećih seizmoloških podloga za posmatrani prostor važi sljedeće:

- Karta seizmičke regionalizacije teritorije Crne Gore (1982. godina). Ova karta sadrži parametar osnovnog stepena seizmičkog intenziteta na području Crne Gore, a na njoj se izdvaja nekoliko aktivnih i potencijalno aktivnih seizmogenih zona: južni, primorski region; Podgoričko-Danilovgradska zona; središnji dio Crne Gore sa sjevernim regionom; izolovana seizmogena zona Berana. Prema ovoj karti, Južni, primorski region, Ulcinjsko-skadarska, Budvanska i Boko-Kotorska zona, je sa mogućim

maksimalnim intenzitetom u uslovima srednjeg tla od 9 stepeni MCS skale;

- Karta seizmičkog hazarda u sklopu postojećeg Prostornog plana Crne Gore iz 1984. godine. Prema ovoj karti, seizmički hazard za povratni period od 100 godina u Budvanskoj zoni je sa parametrom očekivanog maksimalnog horizontalnog ubrzanja tla 25% g i vjerovatnoćom realizacije od 63%.

Pored ovih, važeće referalne karte su: Serija privremenih seizmoloških karata (iz 1987. godine) i Seizmička mikrorejonzacija urbanih površi opština Crne Gore (1984-1988. godine).

Postoji više argumenata koji idu u prilog potrebe inoviranja postojećih karata seizmičkog hazarda. S obzirom na kompleksnu gradu i tektonske karakteristike ovog područja na kome je praktično nemoguće fizički definisati i prostorno razdvojiti seizmicke izvore, posebno u 2D dimenzionom prostoru, jedino je moguće primijeniti tzv. pristup aproksimacije seizmičnosti, koja može ujedno poslužiti i kao osnova daljim definisanjima seizmotektonskih zona.

Takođe, opravdano je postaviti pitanje aktuelnosti korišćenih parametara za izražavanje seizmičkog hazarda – maksimalnog horizontalnog ubrzanja tla i intenziteta zemljotresa. Prvog, u smislu definisanja maksimalnog efektivnog ubrzanja tla, kako to preporučuje Eurocod 8 i spektralnog ubrzanja, a drugog – u smislu primjene skale intenziteta – s obzirom na to da je od 1998. godine u upotrebi nova evropska makroseizmicka (EMS-98) skala.

Vezano za prirodne hazarde koji vrlo često prate pojavu zemljotresa, ukazuje se na potrebu inoviranja postojeće karte potencijalnih odrona i klizišta prouzrokovanih seizmičkim događajima. Još značajnije je i definisati hazard za pojave likvefakcije, koja je na mnogim mjestima evidentirana i u razornom zemljotresu iz 1979. godine na crnogorskom primorju.

### **Mjere kontrole i smanjenja seizmičkog rizika**

Mjere za kontrolu i smanjenje seizmičkog rizika, koje su predviđene zakonima i drugim propisima, imaju se dosljedno i potpuno sprovoditi kroz sve prostorne i urbanističke planove, programe i projekte koji se pripremaju i donose na budvanskom području. Mjere treba da su usmjerene na znatno smanjenje seizmickog rizika, prvenstveno kroz odgovarajući prostorni odnosno naseljski razmještaj stanovništva, aktivnosti i tehničke infrastrukture. Ovo je naročito važno kako u postojećim, tako i u očekivanim okolnostima, jer se računa sa razvojnim trendovima i intenzivnom izgradnjom, što ce dovesti do povećanog seizmičkog rizika, odnosno hazarda.

Da bi se seizmički rizik, odnosno hazard sveo na podnošljive nivoe, **u prostornom i naseljskom usmjeravanju investicija nužno je primijeniti sljedeće principe:**

- Uopšte uzetv, **privredne investicije** treba usmjeravati u (mikro)seizmički bezbjednije zone, osim u slučajevima, ako se ubjedljivo može pokazati da bi to izazvalo prohibitivno visoke troškove, odnosno da su troškovi postizanja istog nivoa bezbjednosti, primjenom odgovarajućih tehničkih mjera u zonama gdje je očekivani hazard veći, niži od očekivanih gubitaka do kojih bi došlo prostornom alokacijom investicija u bezbjednijim, ali ekonomski nepovoljnijim zonama. U ocjeni troškova i dobiti, moraju se uzeti u obzir kako svi direktni tako i glavni indirektni (indukovani) efekti;
- U prostornom razmještanju **društvenih djelatnosti** (javnih servisa) treba nastojati na što uravnoteženijoj, policentričnoj mreži, čime se smanjuje vjerovatnoća da mogući katastrofalni zemljotresi izazovu istočasnu paralizu velikog dijela osnovnih kapaciteta i/ili ih učine nepristupačnim;
- U onim **područjima gdje bi mogućan zemljotres izazvao znatnija oštećenja objekata i kapaciteta**, kao i druge gubitke većeg obima (od pratećih požara, poplava, izlivanja otrovnih supstanci i zagađivanja vazduha, vode i zemljišta), objekte i kapacitete nužno je locirati na najbezbjednijim mestima, obavezno na osnovu odgovarajućih karata mikroseizmicke mikrorejonzacije i karata podobnosti tla;
- U planiranju, programiranju i projektovanju **tehničke infrastrukture** (tj., puteva,

vodovoda, energetske infrastrukture itd.), neophodno je predvidjeti i realizovati dvostruke ili kružne veze, kako bi se u slučaju zemljotresa i drugih katastrofa omogućilo odgovarajuće održavanje glavnih saobraćajnih odnosno snabdjevačkih pravaca, a naročito onih koji povezuju glavne lokacije u prostornoj (naseljskoj) strukturi. Komunikacijske veze preko prirodnih i stvorenih barijera (rijeka, puteva itd.) ne smiju biti ograničene samo na jedan prelaz, već ih treba, najmanje, udvostručiti. U tome, cjelokupan sistem treba planirati, projektovati i realizovati tako da se izbjegne stvaranje uskih grla, ili da se njihov broj svode na podnošljiv i upravljiv minimum. Važnije gradske saobraćajnice treba da budu najmanje pet metara šire od zbira visina zgrada sa obje strane saobraćajnice. Treba nastojati da u stambenim blokovima bude što manji broj slijepih ulica;

- Posebno, **regulacionim planovima** nužno je obezbijediti sljedeće: 1) Dovoljno otvorenih prostora između zgrada i oko njih, za izolaciju (u slučaju požara) i evakuacijske svrhe, kao i za zaštitu zgrade od rušenja susjednih građevina. 2) Izgrađenost parcele ne smije da premaši 50%, a može se prekoračiti samo u slučajevima kada je zelena (otvorena) površina u neposrednom dodiru sa parcelom datog objekta. 3) Širina prolaza između zgrada treba da bude tolika da omogućí nesmetanu evakuaciju, bez nereda. 4) Rastojanje između susjednih zgrada za stanovanje treba da bude najmanje 1,5 visine više zgrade (duž uzdužnih fasadnih zidova), odnosno najmanje jedna visina više zgrade (duž krajnjih bočnih zidova);
- U pogledu **javnih, poslovnih i stambenih zgrada**, imaju se primjenjivati sljedeća pravila: 1) Sve javne, poslovne i stambene zgrade treba da imaju direktne izlaze koji vode ka otvorenim površinama. 2) U slučaju katastrofe i drugih vanrednih situacija, otvorene površine koriste se kao izolacioni pojas odnosno barijera za zaustavljanje lanca katastrofalnih događaja, pristupne saobraćajnice, evakuacione zone za stanovništvo i područja za najnužniji smještaj (npr., kao prostor za lociranje privremenih objekata). 3) Kao pravilo, otvorene površine treba da zauzimaju one zone koje su najmanje podobne za izgradnju, ali se, pri tom, moraju nalaziti u neposrednom kontaktu sa urbanim zonama čijoj zaštiti služe u gornjem smislu;
- Kod **projektovanja i izgradnje novih i/ili rekonstrukcije postojećih objekata**, neophodno je primjenjivati sljedeće: 1) Nužno je strogo i dosljedno se pridržavati svih odgovarajućih pravilnika kojima se reguliše projektovanje i izgradnja u skladu sa seizmičkim zahtjevima (o tehničkim normativima za objekte visokogradnje, o rekonstrukciji i revitalizaciji objekata oštećenih zemljotresom itd.). 2) Neophodna je redovna i dosljedna kontrola primjene propisa o izgradnji i rekonstrukciji. 3) Na osnovu prethodne rigorozne ocjene osjetljivosti postojećih objekata na seizmički rizik i hazard, u prvom redu treba ojačati osjetljive objekte, sa visokom osjetljivošću (npr., škole, bolnice, dječje ustanove i dr.). 4) Treba ojačati i druge objekte, a naročito one koji su vrijedni sa stanovišta zahtjeva kulturne baštine i koji ne zadovoljavaju zahtjevene seizmičke standarde izgradnje u datoj (određenoj) zoni;
- Kod **projektovanja i izgradnje novih objekata**, neophodno je koristiti konstruktivne sisteme koji su manje povredljivi, kao i primjenu materijala koji omogućavaju lake konstrukcije (čelik, lamelirano drvo itd.), sve na osnovu prethodno izvedenih studija povredljivosti;
- U pogledu **organizacione i institucionalne pripremljenosti i podrške** za postizanje odgovarajuće pripremljenosti za slučaj katastrofa, koje omogućavaju što brže uspostavljanje normalnih uslova nakon katastrofe, prioritet ima obezbjeđivanje sljedećeg: 1) Uspostavljanje administrativne pomoći (sa odgovarajućim upravljačkim i komandnim postupcima). 2) Pomoć državnih organa (uključivši i organe vojske i odbrane). 3) Koordinacija stvaranja i korišćenja pomoći koju daju dobrovoljne organizacije. 4) Angažovanje odgovarajućih tehničkih i drugih profesionalnih službi (seizmologa, građevinskih inženjera, planera, arhitekata, tehničara itd.), te i dobrovoljnog osoblja, kao i obezbjeđenje uslova za održavanje stručnosti kadra. 5) Obezbeđivanje društvene pomoći zdravstvenim službama i službama socijalnog

staranja. 6) Obezbjedivanje opreme i drugih sredstava kojima se ublažuju posljedice katastrofe, uključujući i nužni smještaj, opremu, alat i građevinski materijal. 7) Preduzimanje i održavanje širokih i trajnih aktivnosti javnog informisanja i obrazovanja o svim važnim aspektima zemljotresa.

Prethodno navedeni principi i pravila primjenjuju se kroz odgovarajuće **planove pripremljenosti za slučaj vanrednih okolnosti**. Na osnovu odgovarajućih nacionalnih/državnih dokumenata, za sva urbana naselja, a prioritetno za ona sa velikim turističkim prometom, donose se planovi pripremljenosti za slučaj vanrednih okolnosti, koje treba pripremiti tako da u svakom trenutku mogu postati operativni. **Planovi pripremljenosti moraju sadržati:**

- Odredbe i mjere koje važe prije katastrofe;
- Odredbe o operacijama spašavanja i otklanjanja posljedica katastrofa;
- Program mjera sanacije i obnove.

Na osnovu ogovarajucih odredbi PPO Budva i GUP Budva, regulacionim (detaljnim) urbanističkim planovima, kao i drugim odgovarajućim planovima, programima i projektima, definišu se **elementi za izradu planova pripremljenosti za slučaj vanrednih okolnosti**, a naročito:

- Lista, površine i opis karakteristika naročito nestabilnih zemljišta, naime, onih za koja postoji vjerovatnoća da bi u slučaju katastrofe mogla zapriječiti odnosno prekinuti komunikacije;
- Lista osjetljivih objekata odnosno kapaciteta, kao što su elektrane, bolnice, škole, vatrogasne stanice, postrojenja za filtriranje vode i tretman otpadnih voda, deponije otpada itd.;
- Opis i funkcionisanje saobraćajnih sistema, a u tome posebno širine i pravce glavnih i sekundarnih pravaca/puteva (za evakuaciju, prolaze za spasilačke ekipe, linije za snabdijevanje itd.);
- Lista i opis javnih mjesta koja su podesna za sklanjanje stanovništva u slučaju katastrofe, kao i onih koja će služiti za javne servise (uključivši zdravstvo itd.);
- Opis i funkcionisanje mreža komunalne infrastrukture u uslovima zemljotresa (vodovoda, kanalizacije, elektro-vodova, telekomunikacija itd.);
- Lista turističkih i drugih javnih objekata koji zadovoljavaju najviše kriterijume i standarde koji važe za izgradnju u seizmickim područjima;
- Način, izvore i sve druge modalitete koji se odnose na obavezno i drugo osiguranje od šteta od zemljotresa, za sve građevine i infrastrukturu u područjima koja su izložena visokom riziku odnosno hazardu.

### **2.5.2. Izvod iz Izmjena i dopuna prostornog plana Opštine Budva**

Pored osnovnog stava da Izmjene i dopune PPOB moraju biti u skladu sa postavkama planova višeg reda: Prostornim planom Republike Crne Gore i Prostornim planom područja posebne namjene za Morsko dobro, ovim Izmjenama i dopunama PPOB nastoji se da se preispitaju nove ideje korisnika na predmetnom području (prije svega kad su u pitanju renomirani hoteli i ekskluzivni turizam) kako bi se na kvalitetan način osavremenio i podigao njegov nivo.

Izmjene i dopune PPOB se naročito odnose na smjernice za realizaciju i sprovođenje planskog dokumenta na lokacijama navedenim u sljedećoj Tabeli:

Tabela A-1: Pregled lokacija koje su obuhvaćene izmjenama i dopunama PPO Budva i GUP-a (sektor: Kamenovo - Buljarica) (prema podacima opštine Budva)

Broj	Naziv	P (ha)	Broj ležajeva/kapacitet i	Sadržaj	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
1	ĐEVIŠTENJE	10,07	1500	1. Hotel		do 2,00
				2. Vile		do 0,80
2	SLANJINA	1,81	150	Turističko-stambeni		
3	MIRIŠTE	0,18	50	Hotel		
4	RADOVIĆA LAZ	0,77	50	Vile	do 0,25	do 0,30
5	PASJA JAMA	15,79	2000	1. Hoteli	do 0,49	do 2,00
				2. Vile	do 0,40	do 1,20
				3. Apartmani	do 0,60	do 1,50
6	BIJELI RAT - GALIJE	12,44	2050	1. Hotel	do 0,60	do 2,00
				2. Vile	do 0,40	do 0,80
7	BIJELI RAT - BUVAČI	6,87	1000	Hotel i apartmani	do 0,60	do 1,50
8	DEBELI RAT	11,00	1500	1. Objekti u nizu tipa „A“	do 0,60	do 1,20
				2. Objekti tipa „B“	do 0,30	do 0,40
				3. Objekti tipa „V“	do 0,30	do 0,40
				4. Objekti tipa „G“	do 0,30	do 0,40
				5. Glavni objekti	do 0,30	do 0,20
				6. Restoran	do 0,70	do 0,20
9	SLANA LUKA - ŽUKOV RAT	15,07	2000	1. Hotel	do 0,60	do 2,00
				2. Vile	do 0,40	do 0,80
10	DROBNI PIJESAK	5,30	750	1. Hotel	do 0,40	do 2,00
				2. Renta vile	do 0,40	do 1,20
				3. Apartmani	do 0,60	do 1,50
11	BARE	1,18	200	Turistički kompleks koji uključuje hotel, renta vile i apartmane	do 0,40	do 1,00
12	POD BRANICOM	9,65	1200	Hoteli i vile		
13	RIJEKA REŽEVIĆI	13,98	400	1. Hotel		do 2,00
				2. Vile		do 1,00
14	SKOČIĐEVOJKA	20,51	3000	1. Hoteli		do 2,00
				2. Vile		do 1,20
				3. Apartmani		do 1,50
15	SMOKVICA 2	22,77	2100	Turistički kompleks koji uključuje hotel i depadanse	do 0,22	do 0,75
16	ZAKOLAČ	0,62	50	1. Vile	do 0,40	do 1,20
				2. Apartmani	do 0,60	do 1,50
17	LUČICE	24,75	2500	1. Hotel		do 2,00
				2. Vile		do 0,80
				3. Apartmani		do 1,50
18	DUBOVICA sumarno	48,99	1500	Turistički kompleks		
		221,75 ha	22000			

#### Napomena:

U okviru dostavljenih podataka ne mogu se prihvatiti predloženi indeksi, a pogotovo ne indeksi izgrađenosti, jer se prilikom njihovog obračuna nije vodilo računa o kategorizaciji turističkih objekata i zahtjevima za minimalnim slobodnim površinama po jednom turističkom ležaju. Ovaj „...slobodan zeleni prostor... koji se koristi za rekreaciju, sport i druženje, po kategorijama hotela iznosi...“ 100, 80, odnosno 60 m<sup>2</sup> po jednom krevetu za objekte sa 5, 4 i 3 zvjezdice, respektivno.

Bez obzira na činjenicu da je ovaj propis sadržan u podzakonskom aktu i samim tim se mora poštovati kao zakon, ipak je dopušteno i kritičko sagledavanje posljedica doslovne primjene ovog propisa, i to na sledeća 2 primjera:

- Skoro da nije moguće zadovoljiti navedene uslove u gradovima; i
- Postavlja se pitanje da li je za hotele na morskoj obali potrebna tolika zelena (slobodna) površina za „...rekreaciju, sport i druženje...“ na kopnu tj. u okolini hotela, jer se najveći dio tih potreba zadovoljava u vodi, bilo na plaži, bilo u bazenima...

Ima se utisak da ovi normativi imaju smisla za neke lokacije na kopnu i to za brdsko-

planinska područja i banjska mjesta.

U nastavku je data nova Tabela u kojoj su za sve veće lokacije na kojima se planiraju izmjene i dopune pregledno dati: površina, željeni broj turističkih ležajeva i obračun mogućeg kapaciteta (broja ležajeva) za različite kategorije turističkog standarda.

Broj	Naziv	P (ha)	Željeni broj ležajeva	Mogući broj ležajeva prema kategorizaciji turističkih objekata <sup>1</sup>				
				sa 5*	sa 4*	sa 3*	sa 2*	Napomena
1	ĐEVIŠTENJE	10,07	1500	855	1070	1426	2140	Djelimično i sa 2*
2	SLANJINA	1,81	150					
3	MIRIŠTE	0,18	50					
4	RADOVIĆA LAZ	0,77	50					
5	PASJA JAMA	15,79	2000	1342	1677	2236	3355	43% sa 4*; 57% sa 3*
6	BIJELI RAT - GALIJE	12,44	2050	1058	1322	1762	2643	40% sa 3*; 60% sa 2*
7	BIJELI RAT - BUVAČI	6,87	1000	584	730	973	1450	40% sa 3*; 60% sa 2*
8	DEBELI RAT	11,00	1500	935	1168	1558	2337	43% sa 4*; 57% sa 3*
9	SLANA LUKA - ŽUKOV RAT	15,07	2000	1280	1601	2135	3202	43% sa 4*; 57% sa 3*
10	DROBNI PIJESAK	5,30	750	450	563	750	1126	
11	BARE	1,18	200					
12	POD BRANICOM	9,65	1200	820	1025	1367	2050	43% sa 4*; 57% sa 3*
13	RIJEKA REŽEVIĆI	13,98	400	255	319	425		43% sa 4*; 57% sa 3*
14	SKOČIĐEVOJKA	20,51	3000	1743	2564	3418		55% sa 4*; 45% sa 3*
15	SMOKVICA 2	22,77	2100	1935	2419			45% sa 5*; 55% sa 4*
16	ZAKOLAČ	0,62	50					
17	LUČICE	24,75	2500	2103	2629			45% sa 5*; 55% sa 4*
18	DUBOVICA	48,99	1500					može 4164 ležaja u objektima sa 5* ukoliko ostane ova površina
----- sumarno		221,75 ha	22000					

<sup>1</sup> Račun je urađen prema prosječnoj zauzetosti od 15%.



### **2.5.3. Izvod iz programskog zadatka za Izradu Izmjena i dopuna**

#### **SADRŽAJ U PROSTORU I NAMJENA**

Ovim Izmjenama i dopunama potrebno je preispitati urbanistička rješenja u okviru važećeg UP TN SMOKVICE.

Potrebno je zadržati postojeće urbanističko rješenje (izgrađenosti, zauzetosti, namjene) a preispitati plan parcelacije u cilju sprovođenja planskog dokumenta.

Potrebno je preispitati i saobraćajno rješenje sa posebnim naglaskom na priključak na magistralni put Bar - Budva, kako isti ne bi ugrozio kontaktna područja ovog planskog dokumenta.

Namjena prostora se zadržava, ali se usled promjene zakonske regulative, mora prilagoditi u svemu važećem Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“ broj 24/10).

Prema Prostornom planu opštine Budva namjena na ovom prostoru je ekskluzivni turizam, gdje treba posebno naglasiti rezidencijalni karakter, slobodan pogled na more i okolne predjele kao i komunikacioni komfor sa svim potrebnim zahtjevima kvalitetne zabave i rasonode, što podrazumijeva planiranje turističkih kapaciteta visoke kategorije u skladu sa važećim Pravilnikom iz oblasti turizma.

Shodno zahtjevima investitora i razvojnim potrebama u okviru ovog plana, na ovom prostoru potrebno je planirati izgradnju više nezavisnih hotela i turističkih naselja visoke kategorije.

#### **2.5.4. Kontaktne zone**

Zahvat Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „TURISTIČKO NASELJE SMOKVICE“ nalazi se neposredno uz Jadransko more (od mora ga dijeli samo uski pojas Morskog dobra koji je predmet razrade Državne studije lokacije za sektor 47 i dio sektora 48) dok je sa sjeverozapadne strane kontaktna zona naselje Skočidjevojka odnosno Lokalna studija lokacije Skočidjevojka.

Sa sjeveroistočne strane se nalazi naselje Katun – donje selo za koje je urađena Lokalna studija lokacije Katun - donje selo, a Prostornim planom Opštine Budva je uz Katun a iznad UP „T.N. SMOKVICE“ planirana izgradnja Turističkog kompleksa „SMOKVICE 1“ za koji je donešena Odluka o izradi odgovarajućeg planskog dokumenta.

Sa jugoistočne strane UP-a je Prostornim planom Opštine Budva planirana izgradnja još jednog Turističkog kompleksa „SMOKVICE 3“ za koji je takođe potrebno donijeti Odluku o izradi odgovarajućeg planskog dokumenta.

##### **2.5.4.1. Izvod iz prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro, 2007.**

Izmjenom i dopunom Urbanističkog projekta TN SMOKVICE, iz obuhvata se izuzima dio koji se nalazi u području Morskog dobra (dio sektora 47 i dio sektora 48 za koje je u procesu izrade Državna Studija Lokacije u nadležnosti Ministarstva održivog razvoja i turizma), a PPPPN za Morsko dobro se tretira kao kontaktni plan s obzirom na ulogu i značaj

područja Morskog dobra za razvoj svih priobalnih opština (Herceg Novi, Tivat, Kotor, Budva, Bar i Ulcinj), odnosno Primorskog regiona, te ciljevima koji su definisani i prihvaćeni kroz dosad urađene i usvojene prostorno-planske i druge relevantne dokumente strateškog karaktera, na svim pomenutim nivoima.

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

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

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

- Budva treba da ostane prvorazredni turistički centar na međunarodnom nivou. Umjeren porast smještajnih kapaciteta treba da prati brži razvoj aktivnosti vezanih za turizam u sferi kulture, zabave i trgovine.
- Završetak rekonstrukcije i revitalizacije spomeničnog fonda, glavni je zadatak, a u isto vrijeme i preduslov za uspješan razvoj Budve, čije je istorijsko nasljeđe posebna atrakcija ovog područja.
- Kao zone od posebnog interesa za državu nameću se prostori Jaza i Buljarice, koje sa plažama i pripadajućim zaleđem treba predvidjeti za najširu moguću namjenu u turističke svrhe i komplementarne djelatnosti.
- Po pitanju gradskih kupališta na području otvorenog mora (Budva, Bečići, Petrovac) predviđa se proširenje zaleđa kroz veće uključivanje zelenih i slobodnih površina sa pratećim sadržajima i vodenim zabavnim parkovima.
- U skladu sa razvojem novih turističkih kapaciteta, na spoljnoj obali mora predviđaju se adekvatni kupališni sadržaji - potez Sveti Stefan - Petrovac. Kao najjači izletnički kupališni punkt na otvorenom moru predviđa se ostrvo Sveti Nikola, naspram Budve, sa nizom kupališnih jedinica. I ostala mala ostrva i školjeve je moguće uključiti u izletničke programe bez izgradnje objekata na njima.
- Pomorski saobraćaj se prioritetno odvija preko međunarodnih luka od kojih je dominantna luka Bar, kao najveća luka u zemlji; u luke određene za međunarodni pomorski saobraćaj,

pored luke Bar, spadaju Budva, Kotor, Herceg Novi i Zelenika. Luka Budva je putničko - turistička luka i uglavnom služi nautičkim plovilima. U luci Budva, koja potencijalno privlači veliki broj nautičara, ne preporučuje se stimulisanje njihovog daljeg zadržavanja. Naime, Budva, slično kao i Herceg Novi, predstavlja gradsku luku u kojoj je ključan problem konflikt u korišćenju prostora.

- Nautički turizam predstavlja jedan od "favorizovanih" selektivnih vidova turizma. Postojeća marina Budva sa određenim akvatorijem 4500 m<sup>2</sup> te 300 m obale bez gatova kapaciteta 400 čamaca i jahti 50 m operativne obale za prihvatanje izletničkih brodova, je malog gaza zbog male dubine akvatorija. Planirani sistem marina u opštini Budva činiće i "specijalna eko marina" u Buljarici (do 100 vezova).

U smjernicama za primjenu Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro Crne Gore, za zonu OTVORENO MORE – opština Budva, date su preporuke za 9 sektora:

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

PLANSKA RJEŠENJA

PODJELA OPŠTINSKOG PROSTORA

Posmatrajući prostor opštine u cjelini, sa njegovim primarnim geografskim i funkcionalnim karakteristikama, granice njegovog diferenciranja su longitudinalne, tj. uglavnom paralelan obali, tako da su površine zajedničkih prostorno-funkcionalnih karakteristika u formi pojaseva koji se protežu skoro cijelom dužinom opštine. Izdvajaju se sljedeći prostorno-funkcionalni pojasevi:

- Priobalni pojas opštine Budva, kojeg funkcionalno definiše postojeća Jadranska magistrala, s

jedne strane, a istovremeno ga dijeli na dvije zone, s druge strane. U ovom pojasu su dvije zone: 1) uži priobalni pojas, tj. prostor između Jadranske magistrale i obale; i 2) bliže ruralno zaleđe, koje čini prostor sela i djelovi njihovih atara (koji se lako povezuju sa magistralom);

- Pojas koji obuhvata brdsko-planinski odsjek odnosno plato, koji se prostire do linije koja spaja najviše vrhove brda i planina koji se izdižu iznad obale. U ovom pojasu je i nekoliko seoskih naselja, pa se stoga može i nazvati brdsko-planinskim ruralnim zaleđem;
- U zoni središnjeg i južnog dijela opštine, iza planinskog odsjeka, nalazi se prostor koji se može definisati kao planinski plato a čiji je tradicionalni naziv "Planina", i
- Sasvim na sjeveru, iznad sela Pobori i Brajića na granici sa opštinom Cetinje, nalazi se planinski odsjek odnosno pojas koji predstavlja dio Nacionalnog parka "Lovćen" i koji u svim planovima ima posaban tretman.

Od ukupne površine opštine Budva, navedeni pojasevi-zone obuhvataju sljedeće površine:

- Priobalni pojas opštine, 4.300 ha;
- Brdsko-planinsko ruralno zaleđe, 5.470 ha;
- Planinski plato ("Planina"), 2.000 ha i
- Nacionalni park "Lovćen", oko 630 ha.

#### PODJELA PROSTORA PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA

Zajedničko ovom prilično nekoherentnom prostoru (dužine od oko 25 km, širine od 1 do 4 km) jeste njegova funkcionalna vezanost za obalu i Jadransku magistralu. Tokom ranije planske razrade došlo se do zaključka da je ovaj prostor moguće podijeliti na tri prostorno-funkcionalne cjeline, koje su nazvane "makrocjeline", koje obuhvataju:

- Sjeverna makrocjelina obuhvata Jaz, Budvu i Bečiće, a njena površina iznosi 1.747,65 ha;
- Srednja makrocjelina se prostire od Kamenova do Perazića Dola i ima površinu od 1.156,86 ha; i
- Južna makrocjelina obuhvata prostor Petrovca i Buljarice, površine od 1.427,14 ha.

Za ove cjeline date su sledeće tabele:

#### **Središnja cjelina – spoljna obala Paštrovića**

<b>broj sektora: 46</b>	<b>Đevištenje-Kamenovo-Pržno-Miločer-Sveti Stefan-Crvena Glavica</b>
osnovne namjene	neizgrađena obala od Đevištenja ka Kamenovu (stijene i makija) turistički kompleks i kupalište Kamenovo kupalište Pržno naseljska struktura Pržno sa pristaništem kupališta Kraljičina i Miločerska plaža sa funkcionalnim zaleđem (uslužni sadržaji, wellness, urbano zelenilo) turistički kompleks Sveti Stefan sa kupalištima i pristaništem izletničke plaže na stjenovitoj obali
smjernice za kupališta	javna uređena kupališta (Pržno, Sveti Stefan 2 sa djelovima kupališta za hotele u zaleđu) hotelska uređenja kupališta (Kamenovo, Kraljeva plaža I Sveti Stefan1) reprezentativno kupalište Kraljičina plaža prirodna kupališta na stjenovitoj obali-nudistička plaža Crvena glavica
smjernice za zaštitu	očuvanje prirodnog izgleda stjenovite obale i mediteranske vegetacije urbana cjelina Svetog Stefana (II kategorija) ambijentalna cjelina Pržno (prethodna zaštita)
smjernice za sprovođenje	studija lokacije za funkcionalno zaleđe Kraljičina plaža ili cijelog kompleksa uslovi PPPPNMD za kupališta I šetališta (direktno sprovođenje)

<b>broj sektora: 47</b>	<b>Crvena glavica-Drobni pijesak-Skočiđevojka</b>
osnovne namjene	neizgrađena obala (stijene i makija) kupalište Drobni pijesak izletničke plaže na stjenovitoj obali
smjernice za kupališta	javno-djelimično uređeno kupalište Drobni pijesak prirodna kupališta na stjenovitoj obali
smjernice za zaštitu	očuvanje prirodnog izgleda stjenovite obale i mediteranske vegetacije Drobni pijesak, spomenik culture (III kategorija)
smjernice za sprovođenje	uslovi PPPPNMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)

### Južna cjelina – uvale Petrovac / Lučice

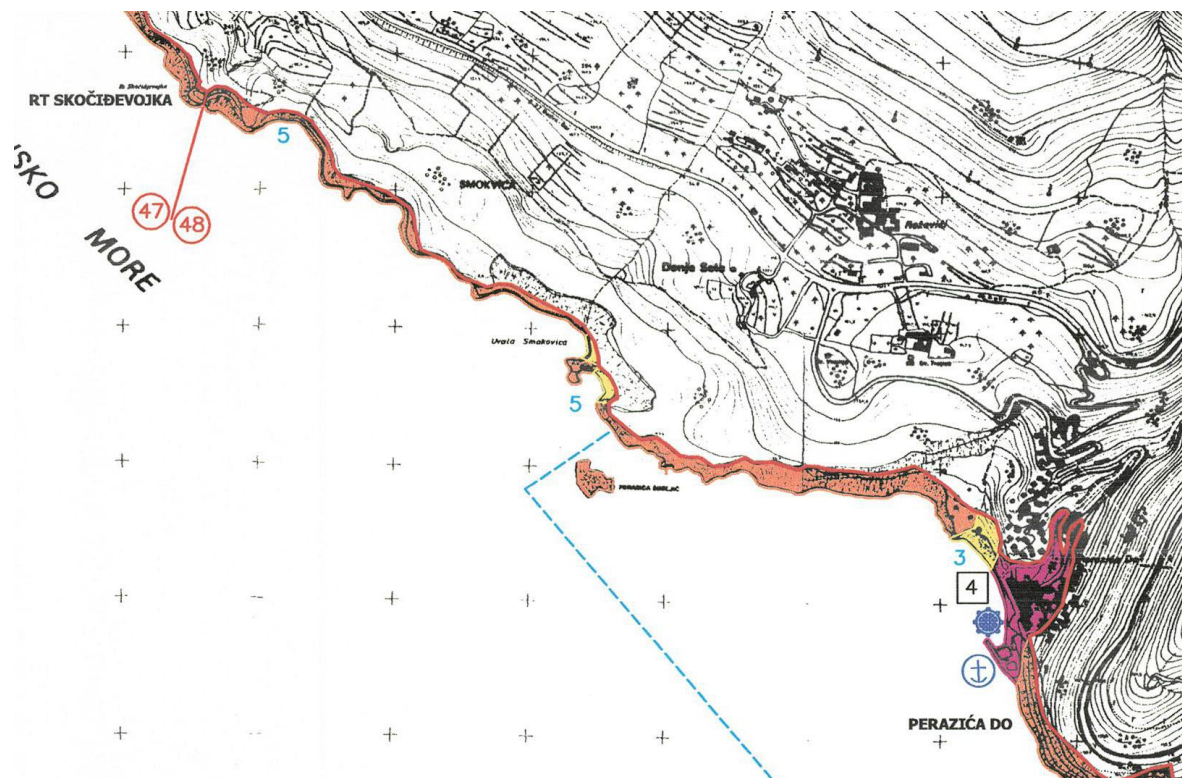
<b>broj sektora: 48</b>	<b>Perazića do- Petrovac-Lučice</b>
osnovne namjene	neizgrađena obala (stijene ) turistički kompleks Perazića do sa kupalištem, pristaništem i privezištem izletničke plaže na stjenovitoj obali izgrađena obala sa pristaništem u Petrovcu gradsko kupalište sa funkcionalnim zaleđem u Petrovcu (uslužni sadržaji, urbano zelenilo) neizgrađena obala (stijene) kupalište Lučica sa pristaništem neizgrađena obala (stijene) zaštićena zona za podvodne aktivnosti od Perazića dola, preko ostrva Katić do otočića Vatulja
smjernice za kupališta	javna uređena kupališta Petrovac i Lučice sa djelovima za hotele u zaleđu hotelsko uređeno kupalište Perazića do prirodna kupališta na stjenovitoj obali
smjernice za zaštitu	očuvanje prirodnog izgleda stjenovite obale i mediteranske vegetacije morski rezervat prirode – ostrva Katić i Sv. Nedelja i dio Tihe luke podvodni arheološki lokalitet ostaci kastela i lazareta Petrovac (III kategorija) crkva Sv. Nedelje na ostrvu Katić (prethodna zaštita)
smjernice za sprovođenje	važeći DUP ili studija lokacije za Perazića do uslovi PPPPNMD za kupališta i šetališta (direktno sprovođenje)

#### OSNOVNI ELEMENTI PROSTORNOG RAZVOJA

Prilikom planiranja bilo kog razvoja, osnovni elementi na koje se taj plan oslanja su prirodni resursi, stanovništvo i funkcije, što sve zajedno čini potencijale razvoja. Planirani koncept i metode koje se namjeravaju primijeniti takođe su od velikog značaja za planiranje i realizaciju budućeg razvoja. Sve navedene elemente treba postmatrati u međusobnom sadejstvu, kao i u vremenskim etapama, pri tom sagledavajući njihov pojedinačni razvoj i /ili uticaj na ukupan razvoj.

#### STANOVNIŠTVO I DRUGI KORISNICI PROSTORA

Na samom početku treba istaći da je, pored prognoze broja stalnih stanovnika, neophodno prognozirati i broj svih drugih korisnika prostora, jer od tih brojeva zavise kapaciteti svih fizičkih struktura koje treba graditi u prostoru. A to su: 1) stanovi za stalno stanovništvo; 2) stanovi za sezonsko stanovništvo; 3) dodatni kapaciteti u domaćoj radinosti; 4) sve vrste turističkih kapaciteta; i 5) sve vrste javnih sadržaja koji opslužuju stalno i sezonsko stanovništvo, kao i turiste.



#### LEGENDA

	Granica morskog dobra		Pristanište
	Sektor		Privezište / lučica
Namjena			
	Kupalište	Tipovi kupališta	
	Funkcionalno zaledje kupališta		Hotelsko kupalište
	Stjenovita obala / krš		Prirodno – zaštićeno kupalište
	Naseljska struktura	Sprovedjenje plana	
	Turistički kompleks		prema važećem DUP-u / UP-u
			prema naknadnoj razradi / studiji lokacije

### 2.5.4.2. Lokalna studija lokacije Katun donje село Reževići

Sa sjeveroistočne strane se nalazi naselje Katun – donje село Reževići za koje je urađena Lokalna studija lokacije Katun - donje село („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi 34/2009“). Ova studija obrađuje neposredno okruženje manastira Reževići - spomenika kulture, kao i zaseok u njegovoj blizini. Ova LSL predviđa objekte manje izgrađenosti koje imaju dobar potencijal za razvoj turističke namjene.

### 2.5.4.3. Lokalna studija lokacije Skočidevojka

Sa sjeverozapadne strane kontaktna zona je naselje Skočidevojka odnosno Lokalna studija lokacije Skočidevojka („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi 39/2010“) koja takođe planira objekte manje izgrađenosti, ali u čijem se neposrednom okruženju planira veliki turistički kompleks koji je obrađen posebnim urbanističkim projektom.

#### **2.5.4.4. UP Smokvica 1**

Sjeverno od predmetnog prostora, Prostornim planom Opštine Budva planirana je izrada Urbanističkog projekta „Smokvice 1“ za koji je donešena odluka o izradi (odluka br. 001-2309/2 od 07.09.2009.).

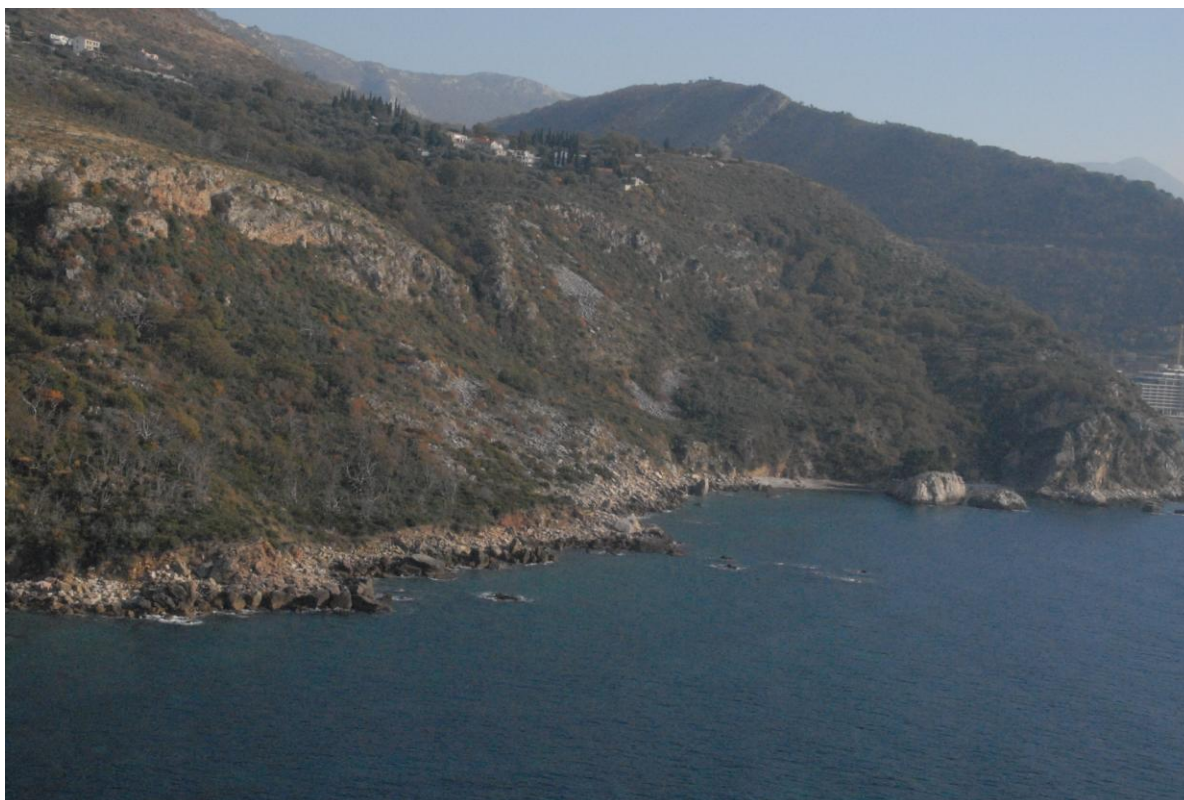
#### **2.5.4.5. UP Smokvica 3**

Sa jugoistočne strane predmetnog prostora, Prostornim planom Opštine Budva planirana je izrada Urbanističkog projekta „Smokvice 3“ za koji je takođe potrebno donijeti odluku o izradi.

Sve kontaktne zone gravitiraju kroz ovaj Urbanistički projekat ka obali odnosno plažama i pratećim sadržajima, a posebno Katun – donje selo i iznad Jadranskog puta Katun – gornje selo i Turističko naselje SMOKVICE 1 jer nemaju direktnu vezu sa Jadranskim morem. Ovi uticaji su posebno uzeti u obzir kod planiranja kapaciteta garaža i svih tercijarnih sadržaja u okviru turističke namjene (komplementarni sadržaji turističkoj namjeni: restorani, kafei, trgovine i sl.).

Ovim Urbanističkim projektom je predviđena pješačka veza kontaktne zone sa plažama u zoni Morskog dobra.

#### **2.5.5. Foto dokumentacija**









## **2.6. ANALIZA PODRUČJA KOJA SU ZAŠTIĆENA PROPISOM O PRIRODNOJ I KULTURNOJ BAŠTINI**

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. U okviru zone zahvata ovog plana ne postoji niti jedan spomenik prirode i kulture.

Prema Studiji predjela koja je rađena za potrebe PPPN obalno područje predmetna lokacija obuhvata nekoliko tipova predjela: primorski grebeni i stjenovite obale, šumovito brdsko zaleđe na krečnjacima, ogoljeni brdoviti tereni na krečnjacima i plaže.

U neposrednom okruženju ova lokacija se naslanja na predione tipove koji imaju neosporan značaj za samu lokaciju, kako u keološkom tako i vizelnom smislu. Predioni tipovi u kontaktnoj zoni su: IZGRAĐENO ZEMLJISTE, PLAŽE i PRIMORSKI GREBENI I STJENOVITE OBALE.

U neposrednoj blizini zone obuhvata planskog dokumenta nalazi se važno kulturno dobro Manastira Reževići i iz tog razloga je za potrebe ovog plana urađenja Studija zaštite kulturnih dobara izrađena od strane „STUDIO PROSTOR“ d.o.o., Podgorica. (S T U D I J A ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA ZA POTREBE IZRADE IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA „TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA“ K.O. REŽEVIĆI OPŠTINA BUDVA Stručni tim za izradu studije: Dr Goran Radović, dipl.ing.arh. – konzervator savjetnik, rukovodilac radnog tima; Mr Lidija Ljesar, dipl. konzerv. restaur. – konzervator savjetnik i Maja Četković, dipl. istoričar umjetnosti, istraživač savjetnik).

## **2.7. ANALIZA OBAVEZA PREUZETIH MEĐUNARODNOM 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– Napori Ujedinjenih Nacija za bolju životnu sredinu u 21. veku**

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

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

### **Nova Atinska povelja 1998.**

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

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

Strateški ciljevi:

1. polifunkcionalnost zona;
2. srednjoročno i dugoročno planiranje, sa praćenjem trendova razvoja;
3. utvrđivanje ciklusa razvoja gradova - kao osnov za dugoročno planiranje;
4. pravičnija raspodela gradskih resursa, prema principima jednakosti i vodeći računa o lokalnim potrebama i pružanju pomoći;
5. prostorno uređenje grada ne treba obavljati na štetu mreže slobodnih prostora ili prirodnih koridora prema okruženju izvan gradova;
6. planiranje grada za sve – integrisati u kulturni, privredni i društveni život grada sve grupe ljudi;
7. obezbeđivanje participacije građana na lokalnom nivou, da bi se favorizovalo njihovo učešće u građanskom životu;
8. obezbeđivanje razgranate mreže društvenih i kulturnih objekata u blizini, kao i prostore na kojima se ljudi mogu izraziti ili upoznavati da bi se favorizovali ljudski kontakti i komunikacija;
9. čuvanje 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 koje se oni koriste i shvataju, kao i tradicije i nematerijalne asocijacije koje se vezuju za njih.

#### **Protokol u Kjotu, Japan**

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

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

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

1. reciklaža svih mogućih predmeta – ne samo otpada;

2. upotreba one ambalaže za proizvode koja iziskuje manje energije;
3. upotreba javnog gradskog prevoza – prvenstveno brodova, vozova, autobusa;
4. upotreba automobila koji zadovoljavaju standarde u pogledu emisije gasova;
5. insistiranje na pešačenju u naseljima i upotrebi biciklističkog saobraćaja;
6. zaštita zelenila i pošumljavanje tj. sadnja novog zelenila u naseljima i insistiranje na zaštitnom zelenilu duž puteva i gde god je to moguće;
7. korišćenje alternativnih vidova energije.

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

- **ograničenje širenja** naselja – insistiranje na „kompakt naselju“ - potrebno je da bi se zaustavila trajna potrošnja zemljišta, kao i poremećaji u okolnoj prirodi i predelu. Ovim se, pored zaštite obnovljivih resursa, doprinosi očuvanju apsorpcionih sposobnosti ekosistema i očuvanju zdravog biosistema;
  - insistiranje na **multifunkcionalnoj strukturi** naselja - mora postojati tipično mešovita funkcija naselja (svaka zona ili celina mora da ima zastupljene različite funkcije: stanovanje, rad, usluge, javne službe i sl.). Multifunkcionalna struktura naselja nosi u sebi sposobnost prilagođavanja na promene i omogućava razvoj u etapama;
  - **fleksibilnost korišćenja** prostora u naseljima (predlažu se pored osnovne namene, dodatne i dopunske), podrazumeva stalno otvoren i povratni proces promena namena objekata i površina;
  - **ekološka revitalizacija** životnog prostora:
    - uvažavanje prirodnih karakteristika prilikom gradnje objekta,
    - integrisanje stanovanja sa drugim funkcijama,
    - negovanje tradicionalne urbanističke forme (ulice, bloka, dvorišta, trga i parka) kao i primena elemenata tradicionalne arhitekture prilikom projektovanja objekata,
    - negovanje naseljskih struktura i ambijenata,
    - stvaranje razgranate strukture otvorenih prostora,
    - održavanje kontrasta između naselja i predela,
    - 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. Turističko naselje 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:
- izgradnja novih urbanih vrednosti:
    - očuvanje identiteta naselja u novom obliku negovanjem nekih bitnih karakteristika primorskog grada;
    - izgradnja novih hotelskih kapaciteta.
  - omogućavanje etapne realizacije pojedinih zona kompleksa;
  - izgradnja i uređenje sportskih, rekreativnih i slobodnih uređenih zelenih površina;
  - 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:
    - uvođenje biciklističkih staza;
    - planiranje mreže pešakih staza;

- obezbeđivanje potrebnih parking mesta i garaža za planirane sadržaje;
- rekonstrukcija postojeće i izgradnja nove komunalne infrastrukture;
- izgradnja sistema za prečišćavanje vode.

### **2.7.1. "OBALNI ODMAK" linija 100 metara od mora**

Uski obalni pojas predstavlja područje posebnih vrijednosti, ujedno i najatraktivnije područje, pa stoga i kriterijumi javnog interesa moraju imati prioritet u planiranju daljeg razvoja.

Primjena linije odmaka u velikim planiranim turističkim zonama ne predstavlja prepreku ili ograničenje za investiciju. Upravo je za ozbiljne turističke projekte višeg standarda potrebna zona odmaka slobodna za uređenje javnih, zelenih, rekreacionih, plažnih i sličnih sadržaja, a smještajni dio se sasvim realizuje iza linije odmaka.

Konfiguracija terena zone zahvata plana je veoma zahtjevana u smislu visinske razlike koje je posebno izražena u zoni poluostrva, ostrva i dijela ka Petrovcu gdje se nalazi nepristupačna obala / klif / sa visinskom razlikom od min 20 metara nadmorske visine.

U ovom slučaju pomjeranje objekata na horizontalnoj ravni, odnosno obalni odmak u odnosu na morsku obalu je potrebno sagledavati kako po horizontalnoj projekciji terena tako i po izohipsama terena, odnosno sa vertikalnim otklonom.

U predlogu plana građevinske linije planirane izgradnje Turističkog naselja 1 maksimalno su povučene ka javnoj saobraćajnici kako bi se oslobodio prostor uz morsku obalu za pejzažno uređenje parcele. U nižim zonama je planirana izgradnja vila maksimalne spratnosti S+P+1 što je detaljnije prikazano na grafičkim priložima gdje se vidi rastojanje građevinskih linija od obale. U okviru Turističkog naselja 2 takođe su u zonama bliže morskoj obali planirane vile iste površine i spratnosti.

**Tip odmaka u slučaju ovog planskog dokumenta je "moguća adaptacija odmaka zbog naslijeđenih prava" jer se radi o izmjeni i dopuni urbanističkog projekta. Takođe je bitno naglasiti da je na osnovu, još uvijek, važećeg urbanističkog projekta tadašnje Ministarstvo za ekonomski razvoj 2009. godine izdalo UT uslove za sve urbanističke parcele što je učinila i Opština Budva za jednu od katastarskih parcela u okviru plana.**

### **2 MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEĐENIH PRAVA**

Tip se odnosi na područja za koja su izrađene Državne i Lokalne studije lokacije kao i Detaljni urbanistički planovi i Urbanistički projekti. Adaptacija odmaka se omogućava, jer se radi o planovima detaljnog stepena razrade čije bi trajno stavljanje van snage ugrozilo pravnu sigurnost i negiralo konkretna stečena prava vlasnika zemljišta ili investitora.

Pravo adaptacije odmaka se odnosi isključivo na konkretna planska rješenja iz navedenih planskih dokumenata, prema stanju tih dokumenata, a linija odmaka se adaptira samo za objekte koji u navedenim planskim rješenjima ulaze u zonu odmaka. Adaptacija odmaka za državne i lokalne studije lokacije u neizgrađenim područjima je privremena, s definisanim rokom trajanja.

## **2.8. ANALIZA ISKAZANIH ZAHTJEVA I POTREBA KORISNIKA PROSTORA**

U neposrednom kontaktu sa budućim korisnicima /vlasnicima zemljišta/ prostora došli smo do njihovih zahtjeva i potreba koje se ogledaju u maksimalnom korišćenju prethodne dokumentacione osnove (Usvojenog urbanističkog projekta) na način da se svim korisnicima omogući valorizacija potencijala atraktivne lokacije i to tako da se omogući izgradnja u manjim i samostalnim fazama izgradnje.

Usvojeni plan je davao mogućnost gradnje na velikim urbanističkim parcelama koje su bile kombinacija više vlasnika i kao takve nisu davale mogućnost za početak realizacije plana što je ponovo slučaj zbog izričitog zahtjeva službenika Ministarstva turizma i održivog razvoja tako da se osim smanjenja kapaciteta iz Usvojenog plana i novog saobraćajnog rješenja kao i svih faza infrastrukture, vlasnicima zemljišta nije omogućena samostalna gradnja bez saglasnosti vlasnika susjednih katastarskih parcela.

### **3. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI**

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 i ekološki razvoj turističkog naselja.

#### **3.1. OPŠTI CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA**

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.

- Da se predloženim izmjenama i dopunama važećeg plana stvore uslovi za korišćenje predmetnog područja u svrhu turizma kao da se i definišu uslovi izgradnje fizičkih struktura i način infrastrukturnog opremanja prostora.
- Da se predloženim izmjenama i dopunama daju realni kapaciteti turističke namjene.
- Da se ponude rješenja kojima bi se izašlo u susret novim potrebama korišćenja prostora, kao i da se sagledaju mogućnosti fleksibilnije realizacije investitorskih inicijativa.

#### **3.2. POSEBNI CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA**

Posebni ciljevi su uspostavljanje djelotvorne zaštite zemljišta od neplanskog zauzimanja u građevinske svrhe i od drugih vidova degradacije njegovih fizičkih i bioloških svojstava

- Razvoj turizma visokog tipa u prirodnom ambijentu poteza Smokvice
- Kroz definisanje adekvatnog arhitektonskog i pejzažnog rješenja omogućiti stvaranje harmoničnih odnosa između prirodne sredine i visokog turizma po uzoru na tradicionalno graditeljstvo, a čime će se postaviti novi standardi u turističkoj ponudi zemlje i regiona
- Upotreba visokih standarda izgradnje, infrastrukturnog opremanja, zaštite životne sredine, energetske efikasnosti i održivosti u cilju stvaranja trajnih vrednosti za buduće korisnike
- Fleksibilni urbanistički tretman, koji u okviru čvrste urbane okosnice, omogućava prilagodavanje osjetljivim i zahtjevnim potrebama savremenog visokog turizma,
- Zaštita i unapređenje osnovnih prirodnih resursa turizma - prvenstveno morskog dobra i obale od svih vidova degradacije,
- Izgradnju novih kapaciteta viših i visokih kategorija na području sa najvećim potencijalom za razvoj turizma.

## **4. PLANIRANO RJEŠENJE**

### **4.1. OBRAZLOŽENJE PLANIRANOG PROSTORNOG MODELA**

Programskim zadatkom za Izradu Izmjena i dopuna UP TN SMOKVICA definisani su osnovni principi pristupa - preispitati parcelaciju u smislu potencijala za što brži razvoj područja i preispitati saobraćajno rješenje pri čemu bi trebalo voditi računa da nove trase saobraćajnica ne naruše prirodne i ambijentalne vrijednosti obrađivanog prostora.

Osnovni planerski stav bio je da se izmjenama i dopunama poštuje razvojni potencijal ovog prostora koji je otvoren prethodnim planskim rješenjem.

Plan parcelacije morao je, između ostalog, biti prilagođen imovinsko-pravnom stanju na terenu. Pokušano je da granice urbanističkih parcela u najvećoj mogućoj mjeri prate granice katastarskih parcela, kako bi se, izbjegla situacija da je potrebno formirati parcelu otkupom, zamjenom ili ulaziti u zajedničke aranžmane.

### **4.2. KONCEPCIJA KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA**

Ovim planskim dokumentom, daje se predlog urbanističkog rješenja za predmetno područje.

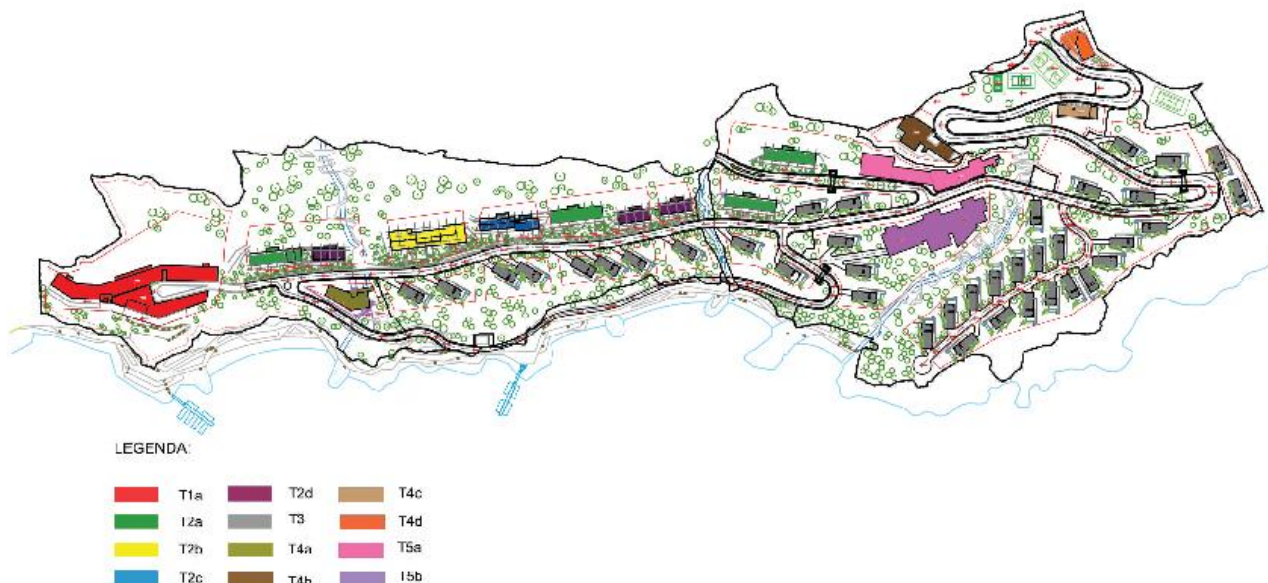
Osnovna namjena prostora u zahvatu ovog planskog dokumenta je određena za turistička naselja sa pratećim sadržajima i tehničkom infrastrukturom: sedan urbanističkih parcela su namijenjene za izgradnju 3 turističkog naselja visoke kategorije, dvije parcele su namjene za izgradnju objekata za pružanje usluga ishrane i pića, dvije su namijenjene za centralne djelatnosti, pet za izgradnju objekata hidrotehničke infrastrukture, dvije za uređenje površinskih voda i jedna urbanistička parcela saobraćajne infrastrukture.

Zbog nasleđene izgrađenosti iz prethodnog planskog dokumenta, a u svrhu stvaranja što raznovrsnijeg i kvalitetnijeg prostora za razvoj turizma, ovaj plan predviđa koncentraciju sadržaja na više ključnih repernih tački u prostoru - u odnosu na saobraćajnicu koja polovi obuhvat plana. Najveći kapaciteti su koncentrisani sa njene gornje strane, kako bi se donji dio bliži moru „oslobodio“ za ekskluzivnije vile i depadanse, sa većim procentom zelenih i slobodnih površina u okviru parcela.

Najekskluzivniji sadržaj predstavljaju turističke vile niske spratnosti na UP1b, UP 3a2, 3a3, UP3b1 i 3b2 koje funkcionišu u sklopu turističkih naselja. Okružene velikim zelenim površinama, povezane sa plažom u zoni morskog dobra preko pješačkih staza kroz pejzažno (parkovski) uređenu uvalu na parceli UP3b1. Ove vile bi trebalo da garantuju korisnicima boravak i uživanje po najvećim svjetskim standardima.

Shodno zahtjevima za turističke sadržaje visoke kategorije, u okviru sadržaja turističkog naselja, predviđeni su raznovrsni drugi sadržaji koji se nalaze na UP4a i UP4b koji svojom namjenom centralnih djelatnosti daju široki spektar mješovitih, polivalentnih namjena i to: javne institucije, kancelarije, banke, pošte, apoteke, privatne ambulante, privatne školske ustanove, turističke agencije, predstavništava avio kompanija, rent-a-car, spa i wellness sadržaji, zatvoreni i otvoreni bazeni, otvoreni i zatvoreni sportski sadržaji, ugostiteljski, trgovački, poslovni sadržaji i sl.

## TIPOLOGIJA OBJEKATA



### 4.2.1. Spomenici kulture

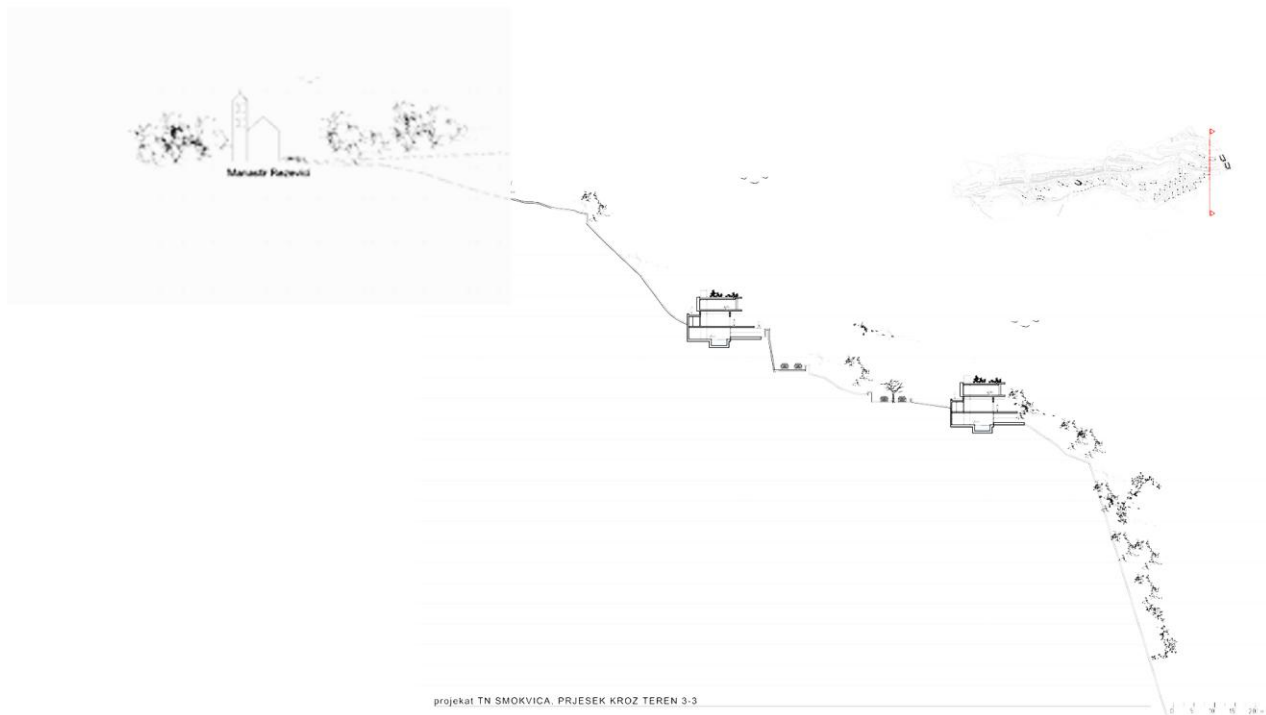
U okviru zone zahvata Urbanističkog projekta „TURISTIČKO NASELJE SMOKVICE“ nema zakonom zaštićenih kulturnih dobara, kao ni evidentiranih potencijalnih kulturnih dobara zbog kojih bi bilo potrebno pribaviti saglasnost od Republičkog Zavoda za zaštitu spomenika kultura Cetinje.

Međutim, u neposrednoj blizini zone obuhvata planskog dokumenta nalazi se važno kulturno dobro Manastira Reževići i iz tog razloga je za potrebe ovog plana urađena Studija kao i Izmjena i dopuna Studije zaštite kulturnih dobara izrađena od strane „STUDIO PROSTOR“ d.o.o., Podgorica. ( IZMJENA I DOPUNA S T U D I J E ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA ZA POTREBE IZRADE IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA „TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA“ K.O. REŽEVIĆI OPŠTINA BUDVA Stručni tim za izradu studije: Dr Goran Radović, dipl.ing.arh. – konzervator savjetnik, rukovodilac radnog tima; Mr Lidija Ljesar, dipl. konzerv. restaur. – konzervator savjetnik i Maja Četković, dipl. istoričar umjetnosti, istraživač savjetnik).

U nastavku dajemo izvod, odnosno zaključni dio Izmjene i dopune STUDIJE.

*Slika dole prikazuje presjek kroz teren koji zahvata i kompleks manastira Reževići (Jedan od grafičkih priloga studije zaštite kulturnih dobara za potrebe Izmjena i dopuna urbanističkog projekta TN Smokvice, 2015.)*





### Mišljenje na Predlog Izmjena i dopuna UP „TN Smokvica“

Za sve intervencije unutar obuhvata Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica“ i njegove neposredne okoline, konzervatorskomišljenje na predloženi Nacrt urbanističkog rješenja je:

Urbanističko rješenje je primjereno i prilagođeno konfiguraciji i uslovima terena.

- Prisupne saobraćajnice, trotoari i staze prate konfiguraciju terena i urbanističko rješenje.
- Arhitektura objekata u formi je maksimalno uklopljena u strmu konfiguraciju terena.
- Objekti su ukopani u strmu konfiguraciju terena zbog čega je u prostoru vidljivo 50-70% objekta, što umanjuje veličinu objekta u prostoru.
- Spratne visine iznad kote prizemlja, odnosno terena u većem nagibu, kreću se od P+2 do P+5 kod apartmanskih objekata a kod hotela P+8. Planirane visine i kubusi, dijelom utopljeni i skriveni u teren, su velikim dijelom ublaženi i svojim visinama dobro uklopljeni u postojeću konfiguraciju terena, kojoj sa ovim visinama objekata ne djeluju agresivno i nametljivo.
- Planirana materijalizacija na objektima je primjerena ovom podneblju.
- Forma i oblik objekata su primjereni ambijentu i mediteranskoj arhitekturi.
- Uređenje slobodnih površina unutar građevinskih parcela je u skladu sa uslovima i mogućnostima terena i u skladu sa tradicionalnim principima u ovom regionu.
- Planirani objekti sa svojom arhitekturom, materijalizacijom i visinama ne ugrožavaju jedino kulturno dobro u neposrednom okruženju, Manastir Reževići, iz više razloga: što je Manastir na većoj udaljenosti zaklonjen sa manjim uzvišenjemna kome je groblje, grobljanska kapela i manja crkva. Osim toga Manastir Reževići je u udolini koja je u visinskim kotama niža od planiranih objekata, tako da i na osnovu svoje pozicije, planirani objekti nemaju vizuelni kontakt sa kulturnim dobrom Manastir Reževići, te iz tog razloga nema negativnog vizuelnog uticaja.
- S obzirom na veoma veliki nagib terena, spratnost i poluukopanost planiranih, isti nemaju negativan vizuelni uticaj na okolna područja, naročito sa nivoa Manastira Reževići i sa nivoa magistralnog puta, sa kojima se ne ostvaruje vizuelni kontakt.

- Planirani urbanistički koncept „Turističkog naselja Smokvica“, jedino je u cjelini saglediv sa morske vizure, sa koje poluukopanost objekata, veoma strm teren i zelenilo u mnogome ublažavaju građevinske intervencije na ovom lokalitetu.

**Uzimajući u obzir navedeno, konstatuje se da predložene izmjene i dopune urbanističko-arhitektonsko rješenje „Tusitičkog naselja Smokvica“ K.O. Reževići u Opštini Budva, oplemenjuje područje obuhvata plana i svojim rješenjem i planiranim strukturama ne ugrožava predio i okolna područja.**

**Uzimajući u obzir navedeno, konstatuje se da Predlog Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta**

**„Tusitičkog naselja Smokvica“ K.O. Reževići u Opštini Budva, oplemenjuje područje obuhvata plana i svojim rješenjem i planiranim strukturama ne ugrožava predio i okolinu područja.**

#### **4.2.2. Zaštita životne sredine**

Planiranom izgradnjom po ovom Urbanističkom projektu koja poštuje sve preporuke iz Planova višeg reda ničim nije ugrožena čovjekova okolina.

Najvažnija mjera zaštite bila bi dosledno sprovođenje Urbanističkog projekta, čiji je osnovni cilj da zadovolji potrebe stanovništva okolnih sela koja gravitiraju ovom naselju odnosno planiranim plažama i sadržajima koji će se eventualno desiti u Zoni Morskog dobra kao i u okviru naselja /UP5 i UP6/ ( prodavnice, banke, pošta, agencije, frizerski i kozmetički saloni, apoteke, rent-a-car, galerija, bioskop, igraonica, predstavništva avio kompanija, škole stranih jezika, restorani, sportske sale, spa, i sl.) a da istovremeno obezbijedi optimalne uslove za smještaj turista.

Održavanje i unapređenje šumskog fonda, formiranje zaštitnog zelenog pojasa pored pristupne saobraćajnice, sađenje drvoreda duž saobraćajnica, predstavlja važan planski zahtjev na povećanju fonda zelenila koji je od značajnog uticaja na kvalitet sredine u kojoj se živi, radi i odmara.

Neophodno je pristupiti izradi novih ulica i pješačkih staza, kako bi se obezbijedili optimalni tokovi saobraćaja a istovremeno regulisalo odvodnjavanje površinskih voda i smanjilo spiranje materijala sa strmog terena.

Prostorna organizacija, tipologija objekata, i razmještaj u prostoru, stvaraju mogućnost formiranja "naselja u zelenilu".

#### **4.2.3. Zaštita od požara**

Ovaj urbanistički projekat predstavlja osnovu za izradu Planova zaštite od požara kao i planova mjera i akcija u slučaju izbijanja požara na bilo kojem od objekata predviđenog ovim planskim dokumentom.

Zahtjeve zaštite od požara kasnije treba u cjelosti da ispune Glavni projekti: građevinsko - arhitektonski, tehnološko - mašinski, elektro, vodovoda i kanalizacije i projekat spoljnog uređenja.

U građevinskom projektu se nalaze zahtjevi za : konstrukcijom objekta, komunikacijama unutar objekta, međuetaznim konstrukcijama i dr.

U projektu vodovoda i kanalizacije su zahtjevi za instalacijama: hidrantska mreža, drenaža i kanalizacija, stabilni sistemi za gašenje požara i sl.

U projektu el. instalacija se postavljaju zahtjevi za: stepenom zaštite el. uređaja prema zonama požarne opasnosti, statički elektricitet, gromobranska zaštita, sistemi automatske dojave požara, sistemi signalizacije donje granice eksplozivnosti »CO« u garažama i dr.

U tehnološko-mašinskom projektu se obezbeđuju informacije o svim tehničkim veličinama koje mogu izazvati požar, regulisanje tih veličina, blokada pojedinih zona itd. Svi ovi projekti moraju biti usaglašeni .

Definisani urbanistički parametri omogućavaju osnovne elemente zaštite od požara.

Na osnovu stepena ugroženosti, vrste, karakteristika objekata, prostora i sl. na prostoru zahvaćenom Urbanističkim projektom planirana je izgradnja objekata sljedećih namjena:

- turističkih naselja (T2)
- usluživanje hrane i pića (U)
- površine za centralne djelatnosti (CD)
- površine hidrotehničke infrastrukture (HIO) i
- vodene površine (VPŠ)

Na osnovu zahtjeva iz Programskog zadatka koncipirano je prostorno rješenje, obim i struktura pojedinih programskih elemenata koji bi trebalo da zadovolje potrebe zahvata Urbanističkog projekta i kontaktnih zona .

Posebnu pažnju treba obratiti na :

- podzemne garaže
- hotele
- depadanse turističkih naselja
- fitnes i bilijar klubove
- ugostiteljske objekte

Javne saobraćajnice:

- potrebno je izbjeći zatvorene blokove
- dvosmjerne saobraćajnice min. širine 5,5 m
- jednosmjerne min. 3,5 m
- radijus zakrivljena 6-8 m i više
- minimalna visina podzemne garaže treba da iznosi min.  $h=2,5$  m,

### **4.3. 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 milona 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.

Utvrdjivanje 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 djelatnosti koje učestvuju u zadovoljavanju potreba turista. Heterogenost ovih djelatnosti 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, prije svega, od društveno-ekonomskog razvoja zemlje, odnosa koji država ima prema turizmu, promena u okruženju i stepena razvoja turističke privrede.

Posebna oblast planiranja, koja je dugo bila zanemarivana u vezi sa razvojem turizma, odnosi se na urbanističko i prostorno planiranje. Ova vrsta planiranja, koja se posebno koristi u zemljama sa tzv. indikativnim planiranjem, zasniva se, sa jedne strane, na odgovarajućem uređenju prostora uz zaštitu životne sredine, i sa druge strane, na projekcijama obima i strukture turističke tražnje. U suštini teži se integralnom posmatranju turizma, u skladu sa mogućnostima i karakteristikama prostora. Krajnji cilj bi trebalo da bude skladan i uravnotežen, odnosno održiv razvoj turizma u odnosu na sve aktere u tom procesu i celokupno okruženje. Turizam postaje način života turističke regije. Turističku delatnost Budvanske rivijere treba razviti komplementarno sa pratećim delatnostima na postojećim i potencijalnim lokalitetima i to afirmisanjem položaja i atraktivnosti Smokvice, 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 Budva prioritet je:

- procjena 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 mješovita ponuda na višem nivou.
- definisanje lokacija za informativne punktove, naročito na putnim pravcima,
- aktivirati turističke veze Budve sa susjednim 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 prioritet treba orjentisati po sledećim principima:

\* **Trajnost razvoja** - Ekonomsku orijentaciju područja Smokvice 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 Smokvica treba da ima vlastiti koncept sa jednom osnovnom ponudom, koju treba odrediti prema ciljnim grupama, a kojoj će planeri dati individualne crte.

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

\* **Individualizacija ponude** - Potrebno je onemogućiti uniformisanost planiranih kapaciteta kako bi 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 cijene 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 orjentiše na zahtevne motive putovanja turista Zapadne i Severne Evrope, mora da prati tendencije tržišta, koliko to dozvoljavaju prirodni potencijali Crne Gore.

#### Ocjena investicionih ulaganja

S obzirom da je zbog različite vlasničke struktur kao i obimnosti radova usled veličine lokacije, predviđena fazna realizacija na nivou plana, investiciona ulaganja za ipak data za cjelokupan kompleks zbirno i pretpostavlja se da će iznositi:

Finansijska procjena troškova mora se uzeti sa rezervom zbog datuma početka izrade plana i datuma usvajanja planskog dokumenta. Realizacija je uvijek neizvjesna pa je potrebno uraditi detaljnu procjenu investicije neposredno prije početka radova. Naša procjena je rađena u maju 2016. godine i podjeljena je na sledeće radove.

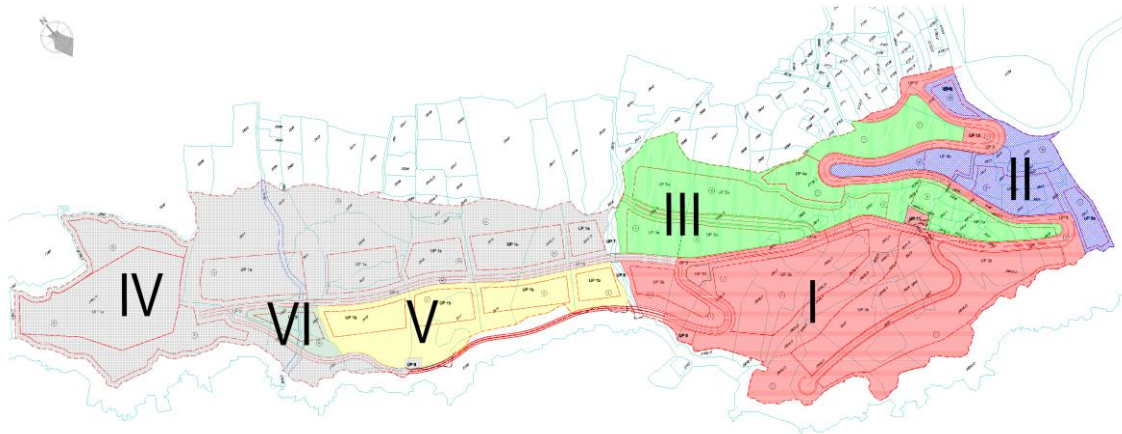
Izgradnja objekata i uređenje terena.....	162.048.700,00 €
Izgradnja saobraćajnica.....	4.186.200,00 €
Elektroenergetska infrastruktura.....	1.226.800,00 €
Telekomunikaciona infrastruktura.....	900.000,00 €
Hidrotehnička infrastruktura.....	2.952.000,00 €

<b>UKUPNO .....</b>	<b>171.313.700,00 €</b>
---------------------	-------------------------

#### 4.4. FAZE REALIZACIJE

Faznost realizacije planiranih sadržaja je planska projekcija tržišnih kretanja i dalje će

se realizovati kroz idejna rješenja koja su sastavni dio Glavnih projekata a u svemu prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata.



Analizama lokacije u zahvatu planskog dokumenta, uključujući veoma zahtjevne instalacione i infrastrukturne radove, usvojena je faznost realizacije planiranih sadržaja kroz 6 faza:

**I FAZA realizacije** - U okviru ove faze /crvena boja sa oznakom I/ planirana je izgradnja većeg dijela infrastrukture, pješačkih staza, hidrotehničke instalacije na UP 9, UP 10, UP 11 i UP 12 kao i Turističkog naselja 3, HOTELA na UP3b2 sa vilama na UP3b2 i UP3b1.

**II FAZA realizacije** - U okviru ove faze se predviđa izgradnja dijela turističkog naselja 2 /plava boja i oznaka II/ visoke kategorije na UP3a3 sa svim pratećim sadržajima kao i objekta za pružanje usluga ishrane i pića na UP 5 i jednog od objekata centralnih djelatnosti na UP4b.

**III FAZA realizacije** - U okviru ove faze /zelena boja sa oznakom III/ planirana je izgradnja dijela turističkog naselja 2, sportskih terena i centralnog objekta na UP4a kao i pratećeg dijela saobraćajnice.

**IV FAZA realizacije** – U okviru ove faze /siva boja sa oznakom IV/ planirana je izgradnja turističkog naselja 1 na UP 1a kao i pratećeg dijela infrastrukture.

**V FAZA realizacije** – U okviru ove faze /žuta boja sa oznakom V/ planirana je izgradnja dijela turističkog naselja 1 visoke kategorije sa svim pratećim sadržajima na UP 1b.

**VI FAZA realizacije** – U okviru ove faze /tamno zelena boja sa oznakom VI/ planirana je izgradnja objekta za pružanje usluga ishrane i pića na UP 2.

Kapacitet će se davati u okviru UT uslova a u skladu sa kapacitetima datim u okviru dijela 4.7. TABELE PLANSKIH BILANSA I KAPACITETA.

**U zavisnosti od tržišnih kretanja, faze izgradnje mogu biti i drugačije ako se poštuju svi zakonski propisi s tim što je za 3 turistička naselja: turističko naselje 1 (UP1a, UP1b), turističko naselje 2 (UP3a1, 3a2 i 3a3) i turističko naselje 3 (UP3b1 i 3b2) uslov za početak projektovanja i gradnje, kao prva faza, obavezno urbanistička parcela sa osnovnim objektom.**

**Moguće je faze dijeliti i na manje cjeline u okviru pojedinih urbanističkih parcela u okviru turističkog naselja, s tim da prva faza uvijek bude izgradnja osnovnog objekta - hotela u svamu po UT uslovima.**

## 4.5. MREŽE I OBJEKTI SUPRA I INFRASTRUKTURE

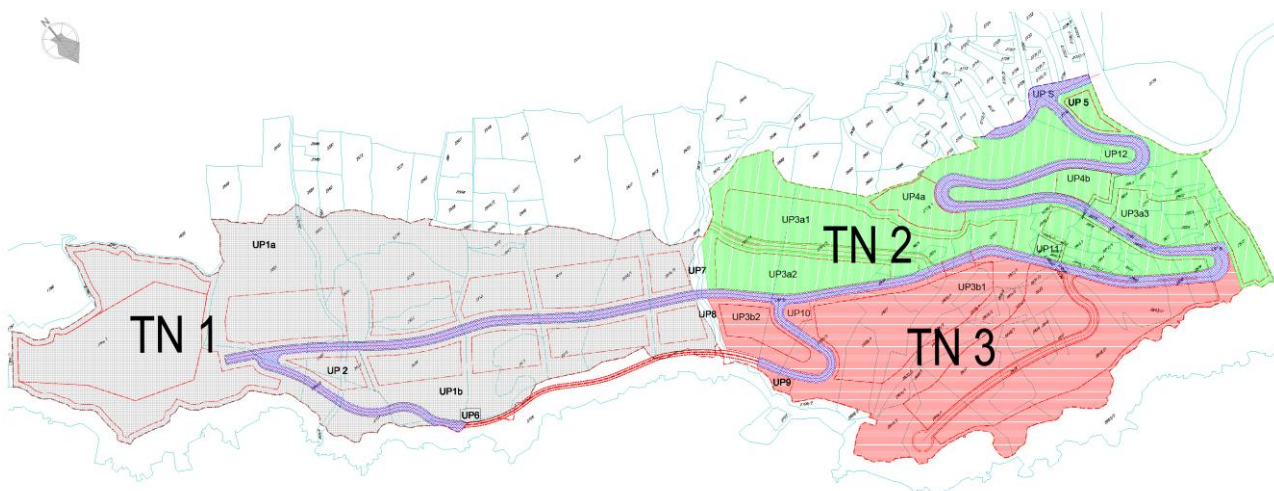
Mreža i objekti supra i infrastrukture su u skladu sa planskim dokumentima širih teritorijalnih cjelina odnosno Izmjenama i dopunama prostornog plana Opštine Budva kao i Izmjenama i dopunama djela generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa Opštine Budva sektor Kamenovo - Buljarica i obrađeni su detaljno kroz Grafičke priloge kao i kroz tekstualnu dokumentaciju u poglavljima:

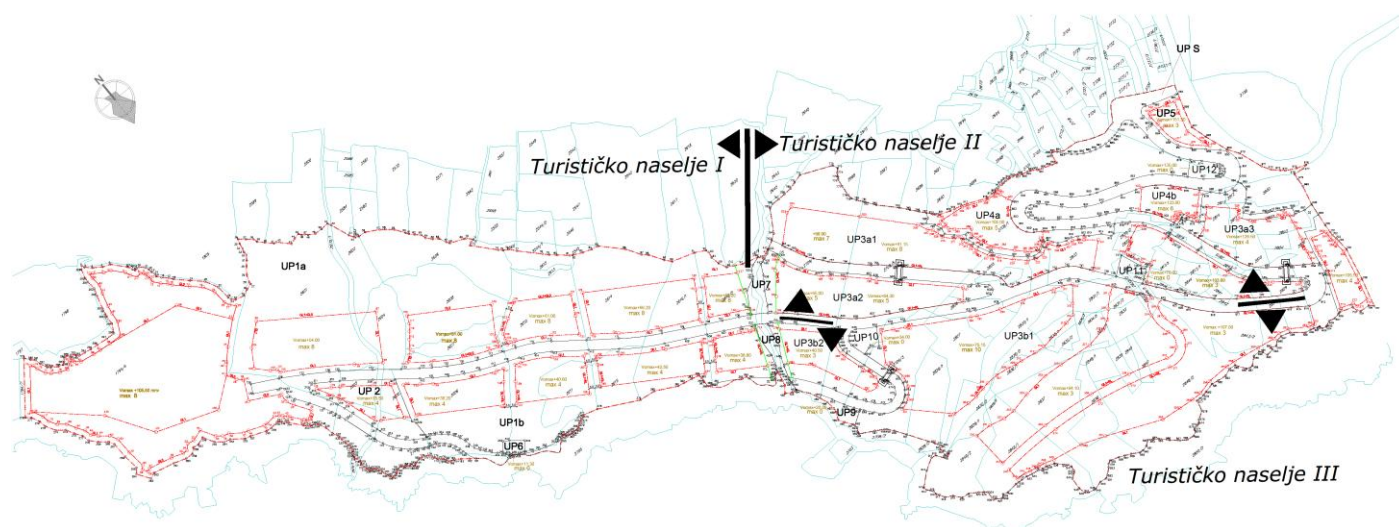
6. SAOBRAĆAJ
7. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA
8. ELEKTROENERGETSKA MREŽA
9. UPRAVLJANJE OTPADOM

## 4.6. PODJELA NA PLANSKE JEDINICE I ZONE

Prostorna organizacija dijeli zonu zahvata na dva turistička naselja: TN1 lijevo od potoka (siva boja) i TN2 desno od potoka (zeleno boja) i TN3 desno od potoka (crvena boja na narednoj slici).

Zona zahvata podijeljena je na ukupno šesnaest urbanističkih parcela od kojih je četiri sa turističkom namjenom (turistička naselja - T2) , dvije sa namjenom pružanje usluga hrane i pića - U, dvije sa namjenom centralnih djelatnosti, dvije sa namjenom vodene površine, pet hidrotehničke infrastrukture i jedna saobraćajnica.





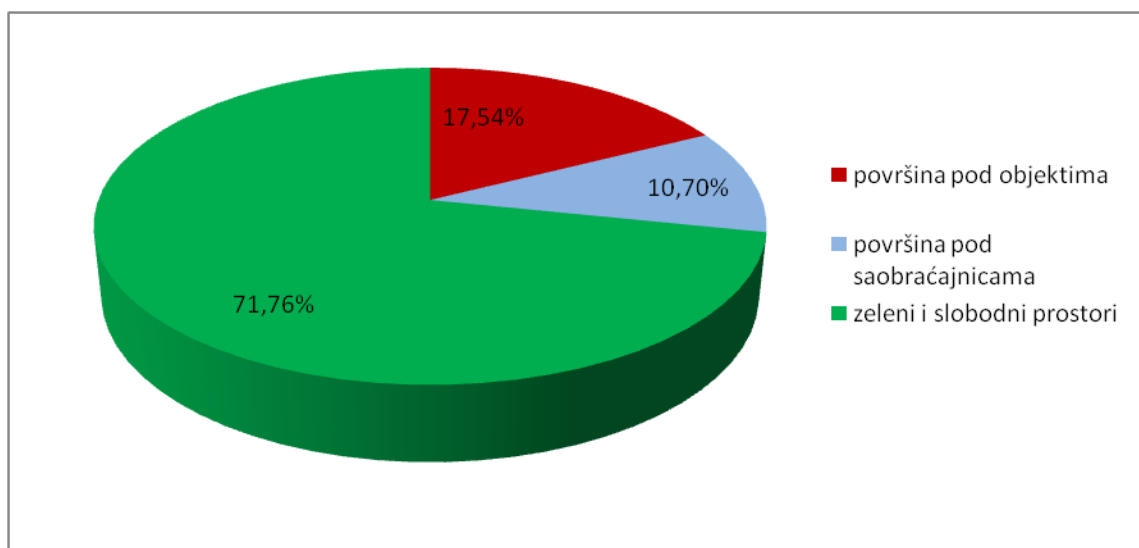
#### 4.7. TABELE PLANSKIH BILANSA I KAPACITETA

Broj UP	NamjenaUP	Površina UP(m <sup>2</sup> )	max zauzetost (m <sup>2</sup> )	max BRGP UP (m <sup>2</sup> )	Iz	Ii	max broj ležajeva	max br smještajnih jedinica	max broj zaposlenih
UP 1a	T2	64.649	12.930	51.719	0,20	0,80	550	183	275
UP 1b	T2	16.339	3.268	13.071	0,20	0,80	145	48	73
UP 2	U	2.638	528	2.110	0,20	0,80	-	-	28
UP 3a	T2	29.322	5.864	23.458	0,20	0,80	253	84	127
UP 3a1	Osnovni objekt, depadans i vile	16.606	3.084	15.848			172	57	86
UP 3a2	Depadans i vile	5.878	1.420	4.530			57	19	29
UP 3a3	Vile	6.838	1.360	3.080			24	8	12
UP 3b	T2	45.671	9.134	36.537	0,20	0,80	378	126	189
UP 3b1	Osnovni objekt i vile	41.899	8.454	35.057			366	122	183
UP 3b2	Vile	3.772	680	1.480			12	4	6
UP 4a	CD	7.954	1.193	4.295	0,15	0,54	0	0	86



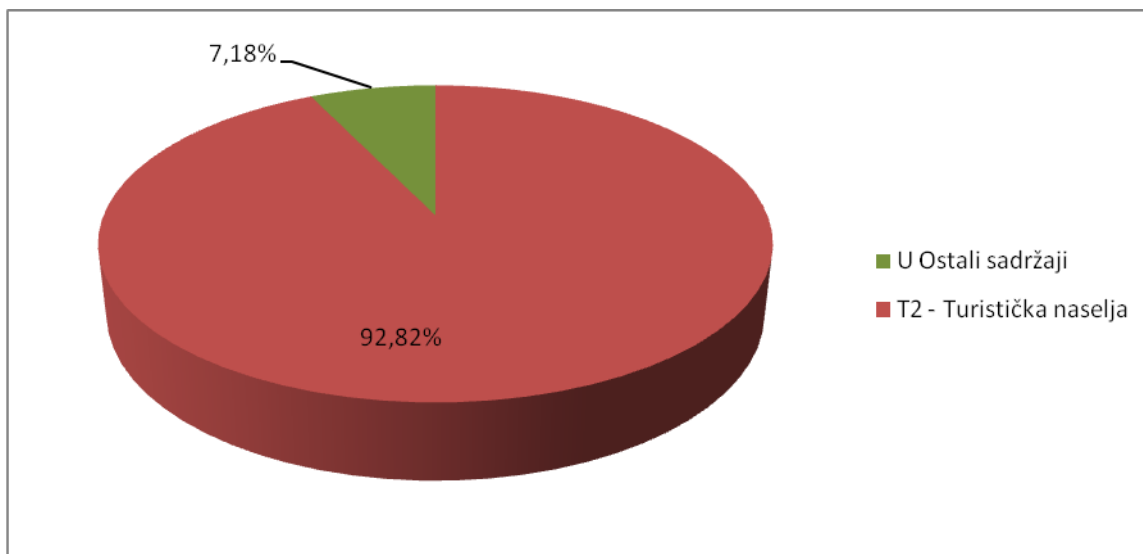
UP 4b	CD	2.541	508	2.033	0,20	0,80	0	0	41
UP 5	U	3.467	589	1.213	0,17	0,35	0	0	24
UP 6	HIO	214	54	0	0,25	0,00	0	0	0
UP 7	VPŠ	562	0	0	0,00	0,00	0	0	0
UP 8	VPŠ	534	0	0	0,00	0,00	0	0	0
UP 9	HIO	332	83	0	0,25	0,00	0	0	0
UP 10	HIO	407	102	0	0,25	0,00	0	0	0
UP 11	HIO	368	92	0	0,25	0,00	0	0	0
UP 12	HIO	413	103	0	0,25	0,00	0	0	0
UKUPNO:		175.411	34.448	134.490	0,20	0,77	1.326	442	842
UP S	S	21.011	0	0	-	-	-	-	-
UKUPNO:		196.422	34.448	134.490	0,18	0,68	1.326	442	842

#### 4.7.1. Odnos površina



m <sup>2</sup>	34.448,00	17,54%	Površina pod objektima
m <sup>2</sup>	21.011,00	10,70%	Površina pod saobraćajnicama
m <sup>2</sup>	140.963,00	71,76%	Zeleni i slobodni prostori
m <sup>2</sup>	196.422,00	100,00%	UKUPNO

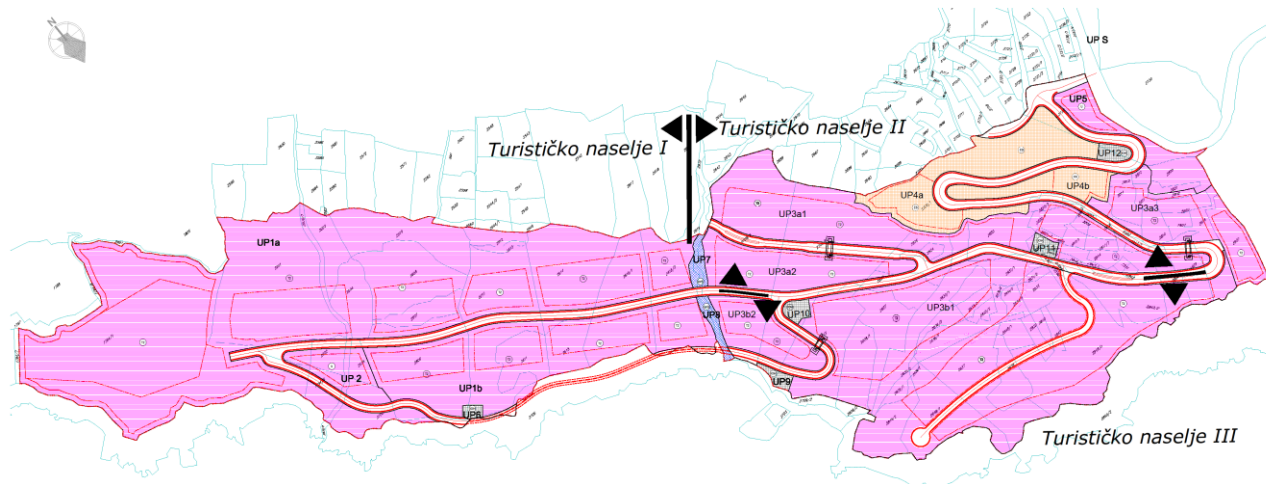
#### 4.7.2. Odnos bruto građevinskih površina



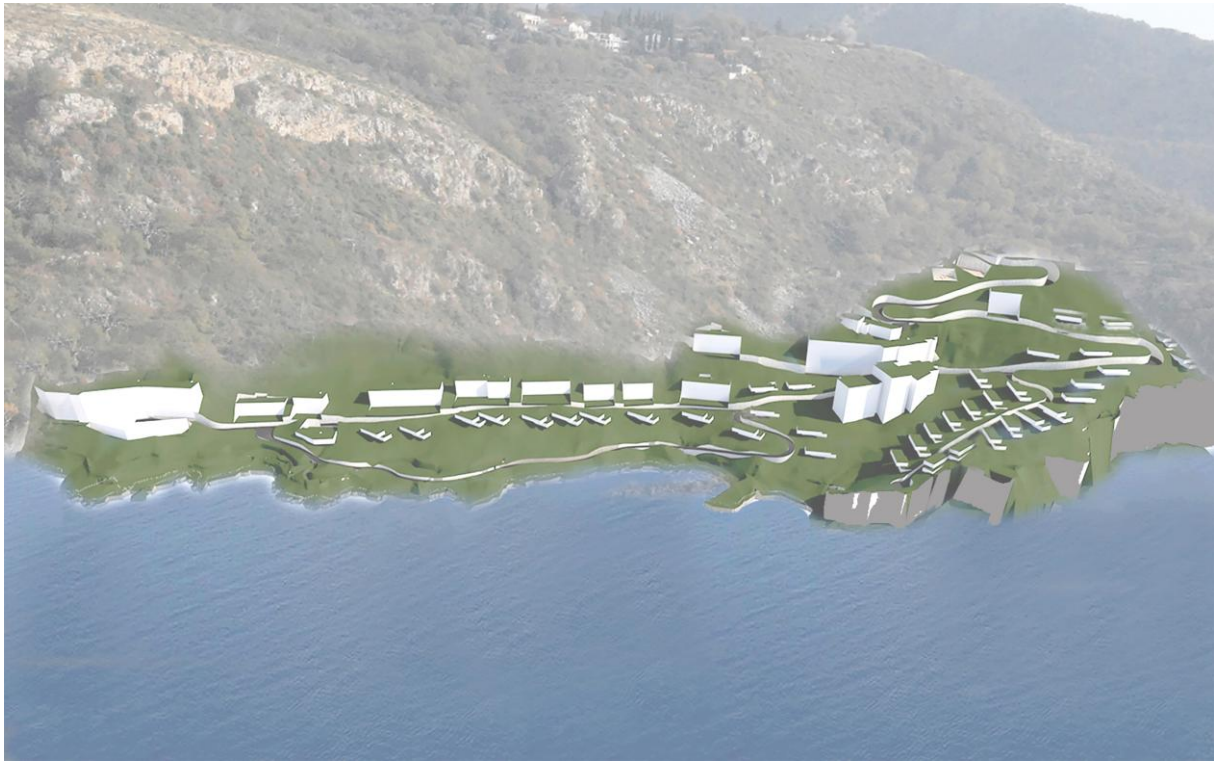
m <sup>2</sup>	124.839,00	92,82%	T2 (Turističko naselje)
m <sup>2</sup>	9.651,00	7,18%	U+CD (uslužne djelatnosti + centralne djelatnosti)
m <sup>2</sup>	134.490,00	100,00%	UKUPNO

#### 4.8. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Kao što je već navedeno, zona zahvata podijeljena je na ukupno 16 urbanističkih parcela od kojih je 4 sa turističkom namjenom (turistička naselja - T2) , 2 sa namjenom pružanje usluga hrane i pića - U, 2 sa namjenom centralnih djelatnosti, 2 sa namjenom vodene površine, 5 hidrotehničke infrastrukture i 1 saobraćajnica.



Na predmetnom prostoru zastupljen je turizam kategorije 4\* i 5\* u vidu sadržaja turističkih naselja sa pratećim i komplementarnim sadržajima što je detaljnije dato na karti 09: PLAN NAMJENE POVRŠINA.



## **5. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA**

### **5.1. SMJERNICE ZA DALJU PLANSKU RAZRADU**

Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja, predmetnog prostora.

S obzirom na veličinu i kapacitete planiranog turističkog kompleksa a čija ce realizacija trajati duži niz godina, planom je definisano takvo rješenje koje omogućava fleksibilnost i prilagodavanje promjenljivim zahtjevima tržišta nekretnina.

Svaka od urbanističkih parcela ima T2 (turističko naselje) ili U (pružanje usluga hrane i pića), osim malih parcela (UP 6, UP 9, UP 10, UP 11 i UP 12) na kojima su planirani ukopani ili djelimično ukopani rezervoari i bio prečistači i koja ima namjenu IOH (hidrotehnička infrastruktura), kao i dvije parcele sa namjenom centralnih djelatnosti.

Iz svake turističke jedinice, omogućen je pogled na more. Parkiranje se rešava u podzemnim garažama što je dato u grafičkom dijalu plana u okviru Idejnih rješenja

Obzirom na konfiguraciju terena, odnosno na nesagledivost lokacije sa kopna odnosno iz pravca magistralnog puta (pa čak i iz pravca kontaktnih zona), ne postoji realni problem izgrađenosti, jer se svi visoki objekti jednom svojom fasadom naslanjaju na stene.

Problematično je jedino sagledavanje izgrađenosti iz pravca mora i sa same lokacije što će se rješavati arhitektonskim formama, materijalima i pejzažnim uređenjem. Iz ovih razloga, visinska regulacija data je kroz maksimalnu apsolutnu kotu krovnog vijenca za svaku urbanističku parcelu kao i svaki konkretan objekat u okviru Grafikog dijela plana na karti broj 16: Situacioni prikaz urbanističkog i parternog rješenja /IDEJNA RJEŠENJA/.

Sa svih urbanističkih parcela, neophodno je ostvariti nesmetan pristup sadržajima u zoni Morskog dobra (kupalište, marina i dr.).

**Prema važećem pravilniku, na svim parcelama sa namjenom T2, udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u „vilama“ i depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%.**

Objekti mogu biti sastavljeni iz više odvojenih slobodnostojećih zgrada koje funkcionišu kao cjelina centralnog objekta (hotela i depadansa).

Da bi se dobila cjelovita slika o stanju i mogućim intervencijama svake parcele iz plana, obavezno treba prostudirati grafičke priloge koji daju osnovne informacije. Takode, u tekstualnom dijelu Plana, u poglavljima 5.8 *Urbanisticko – tehnicki uslovi i smjernice za izgradnju objekata* i 4.7. *Tabele planskih bilansa i kapaciteta plana*, se nalaze bliže odrednice i kapaciteti za svaku predmetnu parcelu.

## **5.2. SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA**

**Prva faza u realizaciji Plana je obavezujuća u smislu opremanje zemljišta neophodnim saobraćajnicama i tehničkom infrastrukturom do lokacije /UP/ koja je predviđena za izgradnju.** U okviru iste faze ili u narednim fazama treba započeti gradnju preostalih dijelova turističkih naselja kako je to dato kroz Separat sa UT uslovima za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu.

Dinamika izgradnje u okviru planiranih namjena prije svega zavisi od obima planiranih intervencija. Podjela planske teritorije na prostorne cjeline date u grafičkom prilogu broj 16: PLAN SA SMJERNICAMA ZA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA korespondira sa očekivanim etapama realizacije. Obzirom na veličinu i kapacitete planiranog turističkog kompleksa jasno je da se njegova realizacija mora odvijati po fazama, ali je potrebno prvo započeti izgradnju osnovnog smještajnog kapaciteta pa tek potom depadanasa i vila.

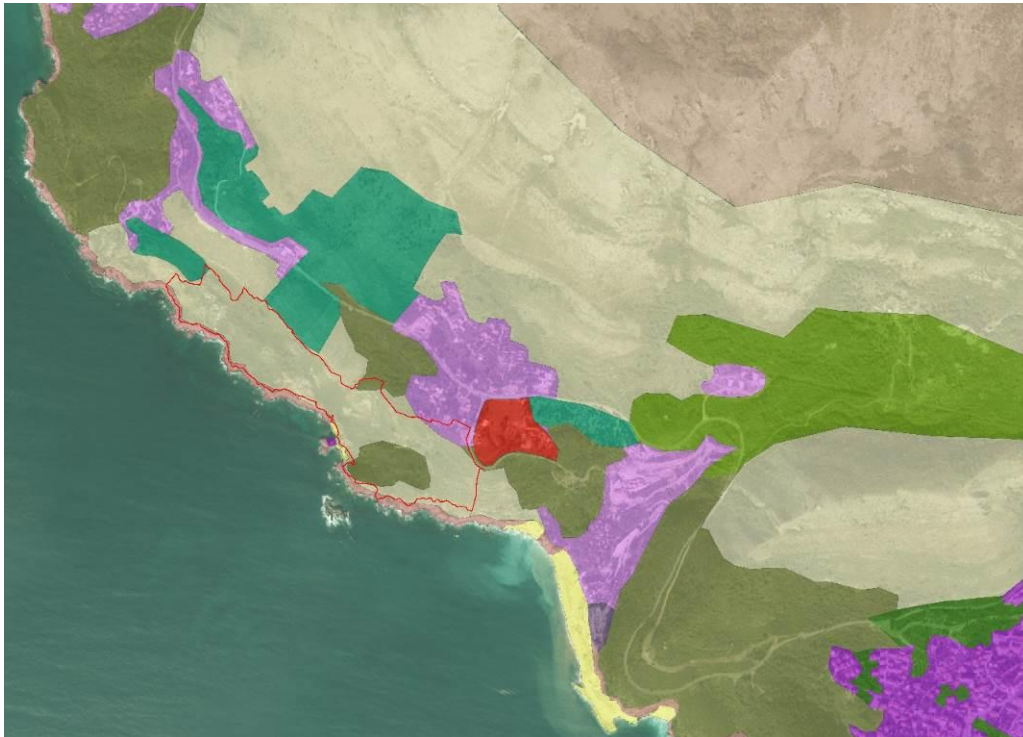
Izgradnja pojedinih turističkih sadržaja kao i neophodne prateće infrastrukture može se odvijati fazno, **prema urbanističkim parcelama** (1 parcela 1 faza) pod uslovom da svaka fazapredstavlja funkcionalnu i estetsku cjelinu.

## **5.3. SMJERNICE ZA ZAŠTITU PRIRODNIH I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNE BAŠTINE**

### **Postojeće stanje**

Prema pejzažnoj regionalizaciji Crne Gore područje Budve pripada pejzažnoj jedinici Obalno područje srednjeg i južnog Primorja koja, šire posmatrano, pripada mediteranskom tipu pejzaža. Osnovni predioni elementi ovih predionih tipova su: krečnjacki grebeni, rtovi, kamenite obale i zimzelena vegetacija. Na to je uticala, prije svega, nepristupačnost strmih

kamenitih obala i nepogodnost za izgradnju i turističku eksploataciju. Zimzelena vegetacija obezbjeđuje živopisnost predjela tokom cijele godine.

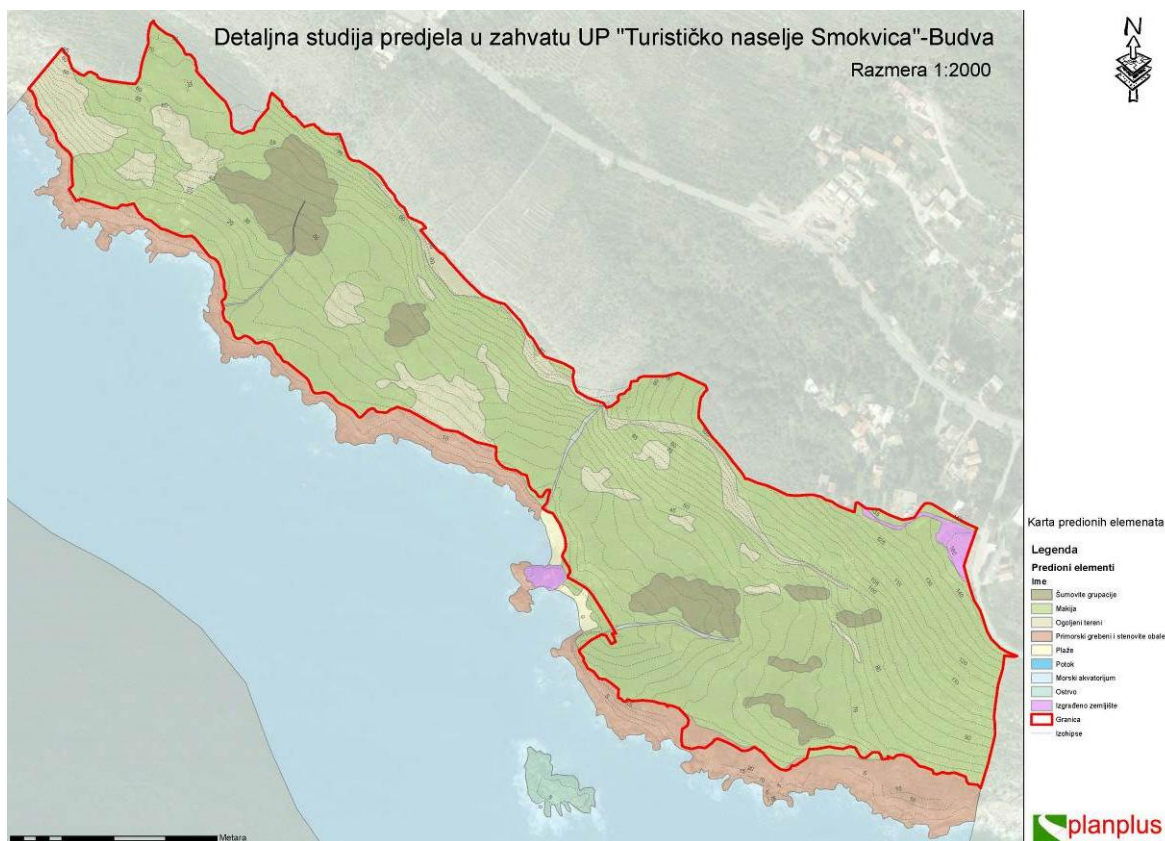


#### Tipovi karaktera predjela

 Plaže	 Djelimično izgrađeno zemljište
 Primorski grebeni i stjenovite obale	 Kulturna baština
 Ogoljeni brdoviti tereni na krečnjacima	 Turistički kompleksi
 Šumovite padine na flišu i deluvijumu	 Naselja sa tradicionalnim poljoprivrednim poljima
 Šumovito brdsko zaleđe na krečnjacima	 Tradicionalne terase sa maslinjacima
 Devastirani predjeli	 Naselja sa tradicionalnim poljoprivrednim terasama
 Izgrađeno zemljište	 Lungo mare

Slika 1. Izvod iz Studije predjela za potrebe PPPPN Obalno područje

Prema Studiji predjela koja je rađena za potrebe PPPPN obalno područje predmetna lokacija obuhvata nekoliko tipova predjela: primorski grebeni i stjenovite obale, šumovito brdsko zaleđe na krečnjacima, ogoljeni brdoviti tereni na krečnjacima i plaže.



Slika2. Izvod iz Detaljne studije predjela za potrebe UP „Turističko naselje Smokvica“

U okviru Detaljne studije predjela identifikovani su sledeći predioni elementi:

Predioni tip OGOLJENI TERENI – predstavljaju područja koja sačinjava pretežno sterilni kamenjar bez prisustva vegetacije sa velikim sklonostima eroziji.

Predioni tip – MAKIJA – Predstavlja tipičnu mediteransku vegetaciju koja predstavlja jedan degardacioni stadijum zajednice *Orno-quercetum ilicis* i nalazi neposredno uz morsku obalu. Vegetacijski pokrivač je većinski sačinjen od žbunaste vegetacije među kojima su mnogobrojni predstavnici pomenute zajednice. Izražena razuđenost terena odlikuje se periodično strmim i blažim nagibom; sa prisustvom karstnih grebena obraslih degradacionim oblicima makije - garigom.

Predioni tip – BUJIČNI POTOCI je veoma važan jer njegovo postojanje uslovljava prihranjivanje i održavanje pješčane mase plaža. Ovakvi vodotoci plaže bogate pijeskom, što predstavlja prirodno prihranjivanje. Na lokaciji su identifikovana tri ovakva potoka.

Predioni tip - ŠUMOVITE GRUPACIJE – predstavlja područje sa bujnijom vegetacijom i višim sastojinskim oblikom zajednice *Orno- quercetum ilicis Myrto-quercetum ilicis*.

U neposrednom okruženju ova lokacija se naslanja na predione tipove koji imaju neosporan značaj za samu lokaciju, kako u keološkom tako i vizuelnom smislu. Predioni tipovi u kontaktnoj zoni su: IZGRAĐENO ZEMLJISTE , PLAŽE i PRIMORSKI GREBENI I STJENOVITE OBALE

### Planirano stanje

Ukupna površina zahvata plana na kopnu **19,64 ha**.

Planski koncept je baziran na zaštiti i unapređenju prirodnih resursa i razvoj turizma. Planirano je infrastrukturno povezivanje turističkih resursa i sadržaja (kao i zeleni koridor sa šetalištima, pješačkim stazama). Najveći kapaciteti su planirani na sjeveroistočnom djelu naselja, dok je jugozapadni dio, bliži moru, planiran sa većim procentom slobodnih i zelenih

površina. Na UP1b, UP3a i UP3b planirane su najekskluzivnije vile okružene velikim uređenim zelenim površinama i povezane sa plažom preko pješačkih staza kroz pejzažno uređenu dolinu uz potok na UP3b.

### **Smjernice za uređenje zelenih površina**

Zakonom o zaštiti prirode, prostorno planskom i projektnom dokumentacijom definiše se očuvanje značajnih i karakterističnih osobina predjela, kao i održavanje bioloških, geoloških i kulturnih vrijednosti koje određuju njegov karakter i estetski doživljaj.

Koncept ozelenjavanja usklađen je sa planiranim urbanističko arhitektonskim rješenjima i utvrđenim normativima zelenih površina ( stepen i nivo ozelenjenosti).

Zakon o zaštiti prirode (Službeni list Crne Gore br. 51/08 od 22.08.2008, 21/09 od 20.03.2009, 40/11 od 08.08.2011, 62/13 od 31.12.2013) Član 27, propisuje sledeće:

*„Zaštita predjela vrši se planiranjem i sprovođenjem sveobuhvatnih mjera kojima se sprečavaju neželjene promjene i degradacija prirodnih, prirodni bliskih ili stvorenih predjela, radi očuvanja značajnih obilježja i karaktera predjela, raznovrsnosti, jedinstvenosti i estetske vrijednosti i omogućavanja trajnog korišćenja prirodnih dobara.*

*Prije izrade prostorno-planske dokumentacije pribavlja se mapa predjela koju izrađuje organ uprave, a prije izrade projektne dokumentacije pribavlja se analiza zelenila sa pejzažnom taksacijom.“*

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem, preko linijskog zelenila i na drugi način.

Dispozicija budućih objekata svakako treba u maksimalnoj mjeri da uvaži osobenosti zatečene mediteranske vegetacije, pa prema tome je potrebno planirati izradu **pejzažne taksacije** prije izrade idejnog projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture u okviru lokacija na kojima je predviđena gradnja. Pejzažnom taksacijom obuhvatiti sva stabla čiji je obim debla veći od 7,5cm (obim se mjeri na visini 1,5m od nivoa zemlje). Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.

Na osnovu predhodno navedenog planska opredjeljenja koja se odnose na dio faze pejzažne arhitekture su sledeća:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja, metodom pejzažne taksacije
- obezbijediti što više zelenih površina u skladu sa traženim normativima u skladu sa kategorijom i rangom planiranog turističkog kompleksa.
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju
- usklađivanje kompozicionog rješenja zelenila sa namjenom (kategorijom) zelenih površina
- potrebu korištenja biljnih vrsta otpornih na postojeće uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.
- kod planiranja novih zasada potrebno je ostvariti proporciju, jedinstvo i harmoniju sa postojećom vegetacijom;
- ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor;
- sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1 m minimalno 15-20 cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan;
- voditi računa o vizurama prema moru;
- oko infrastrukturnih objekata (rezervoari za vodu, trafostanice, crpne stanice i sl.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu;

- obezbjediti održavanje i zaštitu od požara;
- kompoziciono rješenje staze zavisi od svestranog proučavanja klimatskih i drugih prirodnih uslova, pravaca kretanja posjetioca, karaktera zoniranja i drvenasto žbunaste vegetacije.

Predviđene su sledeće kategorije zelenila:

### I Zelene površine javne namjene

#### Zelenilo uz saobraćajnice

### II Zelene površine ograničene namjene

Zelene površine turističkih naselja

Zelenilo poslovnih objekata

### III Zelene površine specijalne namjene

Zelenilo infrastrukture

UP	Namjena površina	Površine urbanističkih parcela (m <sup>2</sup> )	Minimalan procenat ozelenjenosti na nivou urbanističkih parcela	Uređene zelene površine (m <sup>2</sup> )	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m <sup>2</sup> )	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m <sup>2</sup> /ležaju)
<b>Zelene površine javne namjene</b>						
UPZ1	Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS)	71	100%	71	-	-
UPZ2	Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS)	71	100%	71	-	-
UPZ3	Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS)	65	100%	65	-	-
<b>Zelene površine ograničene namjene</b>						
UP1a	Zelene površine turističkih naselja (ZTN)	64 649	60%	38 789,4	51 719	94,03
UP1b	Zelene površine turističkih naselja (ZTN)	16 339	60%	9 803,4	13 071	90,15
UP2	Zelenilo poslovnih objekata (ZPO)	2 638	40%	1 055,2	-	-
UP3a (UP3a1,	Zelene površine	29 322	60%	17 593,2	23 458	92,72



UP3a2, UP3a3)	turističkih naselja (ZTN)					
UP3b (UP3b1, UP3b2)	Zelene površine turističkih naselja (ZTN)	45 671	60%	27 402,6	36 537	96,66
UP4a	Zelenilo poslovnih objekata (ZPO)	7 954	40%	3 181,6	-	-
UP4b	Zelenilo poslovnih objekata (ZPO)	2 541	40%	1 016,4	-	-
UP5	Zelenilo poslovnih objekata (ZPO)	3 467	40%	1 386,8	-	-
<b>Zelene površine specijalne namjene</b>						
UP6	Zelenilo infrastrukture (ZIK)	214	70%	149,8	-	-
UP9	Zelenilo infrastrukture (ZIK)	332	70%	232,4	-	-
UP10	Zelenilo infrastrukture (ZIK)	407	70%	284,9	-	-
UP11	Zelenilo infrastrukture (ZIK)	368	70%	257,6	-	-
UP12	Zelenilo infrastrukture (ZIK)	413	70%	289,1	-	-
<b>UKUPNO</b>				<b>101 649,4</b>		

Predhodna tabela daje minimalne površine koje unutar parcela treba da budu ozelenjene u zavisnosti od planirane kategorije namjene površina. Ukoliko planom zadati parametri ne mogu u potpunosti da zadovolje predviđene normative ozelenjenosti, neophodno je predvidjeti alternativne oblike ozelenjavanja kao što je krovno i vertikalno ozelenjavanje.

#### **Procenat ozelenjenosti na nivou zahvata plana**

Zahvat plana iznosi **196 422 m<sup>2</sup>**. Ukupna površina planiranih zelenih površina za pejzažno uređenje unutar urbanističkih parcela iznosi **101 649,4 m<sup>2</sup> ≈ 10,2 ha**.

**Obezbijeđen nivo ozelenjenosti na nivou zahvata plana je 51,75 % sa stepenom ozelenjenosti od 76,6 m<sup>2</sup>/ po korisniku.**

**Procenat zelenih i slobodnih površina na nivou turističkih naselja iznosi 80% tj. 94,1 m<sup>2</sup>/ po korisniku/ležaju.**

[Objekti pejzažne arhitekture javne namjene](#)

### ○ Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS)

Ozelenjavanje duž saobraćajnica, pješačkih tokova i parking prostora sprovodi se tzv. linearnom sadnjom. Ujedno to je čvrsta veza koja bitno utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih uslova, mikroklimatskih i estetskih karakteristika i vrijednosti. Duž saobraćajnica zelenilo treba rješavati linearno ili sa potrebnim prostornim akcentima koji bi prekidali monotone nizove drvoreda. Treba naglasiti da "linearno zelenilo" ne podrazumijeva klasičan niz drvoreda, već niz manjih i raznovrsnijih grupacija zelenila čime se obezbjeđuje ritmika u prostoru, likovno bogatstvo prostora i njegovih boja kao i naizmjenična zasjena mjesta duž pravca kretanja. Posebnu pažnju posvetiti preglednosti i bezbjednosti u saobraćaju i voditi računa da zelenilo ne bude smetnja već da bude u službi bezbjednosti saobraćaja.

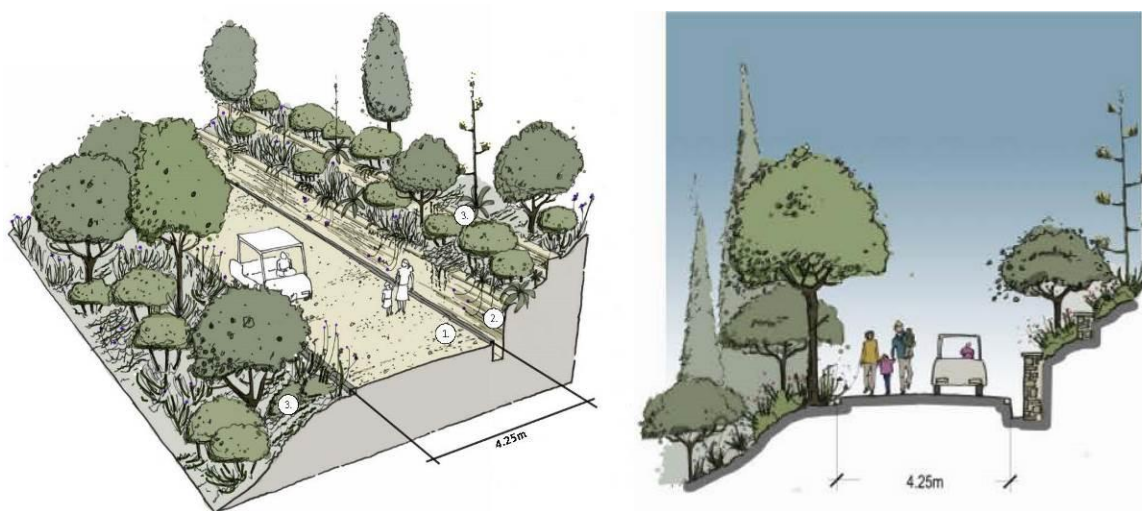
### Smjernice za projektovanje pejzažne arhitekture i izdavanje UTU za saobraćajnice

- prije izrade idejnog projekata uraditi pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zaštićenog zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- Sadnice koje se koriste moraju da imaju pravilno formiran habitus. Treba voditi računa o visini okolnih objekata, kod niskih objekata koristiti vrste sa rijetkom krunom.
- rastojanje između sadnica u drvoredu je 5-10m
- minimalna visina sadnog materijala kada je u pitanju drveće je 2.5-3m i obim stabla na visini 1m min. 10-15cm.
- Drvoredna stabla moraju imati čisto, po cijeloj dužini uspravno deblo, bez grančica s dobro definisanom krošnjom
- Visina čistog debla mora biti najmanje 200 cm.
- Drvoredna stabla „za sadnju uz saobraćajnice“ moraju imati posebno visoku krošnju.
- Budući da su različite mogućnosti uzgoja u pogledu vrsti/kultivara, treba birati vrste koje dobro podnose orezivanje donjih grana drveta kako bi se povećala visina čistog debla, bez narušavanja konačnog oblika i izgleda drveta, bilo tokom uzgoja ili kasnije kad je konačno posađeno.
- Krune susjednih stabala u drvoredima mogu da se dodiruju, ali ne smiju da se preklapaju.
- Dovoljno velikim razmakom među stablima obezbjeđuje se, sem dobrih vizuelnih osobina, i dobro provjetranje ulice u vertikalnom smislu.
- Najbolji način sadnje drvoreda je u okviru uzanih zelenih pojaseva duž saobraćajnica koji su širine 1.5m i više.
- U dijelu gdje zeleni pojas nije planiran sadnja se može obaviti i u otvorima duž trotoara, naravno obratiti pažnju na podzemne instalacije.
- Sadnju linearnog zelenila moguće je predvidjeti i obodom urbanističkih parcela.
- U užim ulicama se formira drvored samo na sunčanoj strani, ili obostrano ali sa niskim drvorednim sadnicama.
- Prilikom formiranja drvoreda na parkinzima trebalo bi osigurati na dva parking mjesta po jedno drvo a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo, naime, ovo rastojanje zavisi i od vrste drveća, odnosno optimalne širine krošnje;
- U zavisnosti od položaja građevinske linije u odnosu na regulacionu birati vrste drveća koje formiraju veću ili manju širinu krošnje i vrste koje dobro podnose orezivanje.

- Pored toga pri izboru vrsta za ulično zelenilo treba voditi računa da budu prilagođene uslovima rasta u uličnim profilima (otpornost na zbijenost tla, vodni kapacitet zemljišta, insolaciju, salinitet...).
- Uređenje ovih površina uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture kao i pejzažne taksacije.

Sadnja drvodrednih sadnica duž saobraćajnica zahtijeva specifične uslove obzirom da se koridori trotoara koriste za sprovođenje različitih sistema instalacija (vodovodne cijevi, elektroprovodi, TK instalacije i slično). Da bi se spriječila oštećenja navedenih instalacija i pored toga što se ove instalacije smještaju u PVC cijevi različitih profila dodatna zaštita se sprovodi u slučajevima kada ne postoji mogućnost većeg udaljenja stabla od instalacija.

**Drvodredi su na grafičkom prilogu predstavljeni simbolično i njihova pozicija nije obavezujuća prilikom izrade projektne dokumentacije.**



*Primjer uređenja prilaznih saobraćajnica sa ozelenjavanjem useka i nasipa*

## I Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene

### ○ Zelene površine turističkog naselja

Zelenilo u okviru ove namjene je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga i ponude, pored ekoloških funkcija i obezbjeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za buduće korisnike.

Istovremeno je veoma važno sa aspekta formiranja cjelokupne slike pejzaža na nivou zahvata Plana ali i šire posmatrano. Osnovni cilj je svakako povećanje atraktivnosti ovih prostora i privlačenja budućih gostiju tj. korisnika.

U okviru urbanističkih parcela planirane su zone građenja i zone u kojima se daje akcenat očuvanju prirodnih potencijala prvenstveno vegetacijskog pokrivača. U dijelu u kom su planirane vile, ova kategorija djelimično preuzima smjernice koje se odnose na zelenilo individualnih objekata, u smislu ostvarivanja što veće intimnosti budućih korisnika i njihovog doživljaja prostora i ambijenta. Segment u kome se nalaze centralni objekti kompleksa svojom koncepcijom približavaju se odlikama hotelskih kompleksa pa je i u smislu uređenja terena posebnu pažnju potrebno posvetiti ulaznim partijama i zelene površine rješavati na reprezentativan način. Ostalo uređenje zelenih površina u okviru kompleksa odnosi se na

osmišljavanje lineranog zelenila koje prati pravce komunikacija, parking prostore, kao i uređenje vidikovaca.

Za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa treba poštovati normative koji su uslovljeni kategorijom i rangom planiranog kompleksa. Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta i na taj način se ostvaruje veza sa prirodnim okruženjem.

#### **Smjernice za projektovanje pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova za turistička naselja:**

- prije izrade projekata **uraditi pejzaznu taksaciju postojećeg zelenila** sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zastićenog zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- minimalna površina pod zelenilom **60 %** u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za plate, staze, vodene površine, saobraćajne manipulativne površine itd.
- ove zelene površine treba da budu organizovane tako da korisnicima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije.
- obzirom na pretežno estetsku funkciju ove kategorije zelenih površina, koriste se biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i strane vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i hortikulture forme koje opstaju uz intenzivnu njegu.
- posebno kada su u pitanju manje površine predlaže se korišćenje nižih dekorativnih biljaka, mediteranskog žbunja, puzavica, perena, sezonskog cvijeća i manjih travnih tepiha.
- Sadnice drveća treba da budu minimalne visine od 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama i susjednim parcelama preporučuje se linerana sadnja
- na ulazima u objekte, mogu se u parternom rješenju uvesti razne vrste cvjetnica, perena, sukulenti, i td.
- voditi računa o vizurama prema moru,
- planirati **vertikalno zelenilo** radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada objekata, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.
- Na objektima sa ravnim krovom planirati **krovno ozelenjavanje** uz neophodnu pripremu izolacione i drenažne podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- Uređenje ovih površina uključuje obaveznu izradu projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture kao i pejzažne taksacije.



*Primjeri i izbor vrsta za ozelenjavanje turističkih vila*



*Predlog vrsta u zoni ulaza u objekte turističkog naselja*  
 ○ **Zelenilo poslovnih objekata**

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter.

Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbuja u kombinaciji sa cvjetnicama..

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.

Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli , uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.

Prilikom ozelenjavanja, veliku pažnju posvetiti pozicioniranju visokog i niskog zelenila na način da se ne narušavaju vizure ka moru i drugim vrijednim estetskim cjelinama.

### Smjernice za projektovanje pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova za poslovne objekte

- prije izrade projekata uraditi **pejzaznu taksaciju** postojećeg zelenila sa elaboratom zastite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zastićenog zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore.
- Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbrunja u kombinaciji sa cvjetnicama.
- minimalna površina pod zelenilom **40 %** u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze, vodene površine, saobraćajne manipulativne površine itd.
- Istaknuti važnost samih objekata sadnjom visoko dekorativnih reprezentativnih vrsta na zelenim površinama oko ulaza i ostalih prilaznih površina.
- Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodisnje cvijeće, perene, dekorativne zbrunaste vrste.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala,
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- prilikom sadnje biljaka voditi računa o vizurama;
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- predvidjeti fontane ili sculpture,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.
- Uređenje ovih površina uključuje obaveznost izrade projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture kao i pejzažne taksacije.

## **Smjernice za uređenje makije i šumovitih grupacija, zaštitu i očuvanje autentičnog pejzaža unutar urbanističkih parcela**

Zim zeleni pojas makije (*Orno-Quercetum ilicis*) izražen je na znatnom prostoru i daje pečat cjelokupnom pejzažu Crnogorskog primorja.

Prije izrade projekata uraditi pejzaznu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila prilikom daljih građevinskih intervencija na parceli, kojom bi se vrednovali sastavni predioni elementi i dale preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju ovih površina, kako ne bi gradnjom objekata došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zastićenog zelenila.

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i spriječavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritetna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite, gdje će se štititi njihove osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž. ograničavanjem zona gradnje sprečavaju se znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti.

Prirodni biljni pokrivač djeluje prvenstveno kao faktor prirodne ravnoteže, zaštite zemljišta od erozije i bujica, stabilizaciju slabih zemljišta, kao i za održanje mikroklimatskih uslova. Ovaj pojas iz tog razloga treba štititi u cjelini, najstrože u blizini plaža, uz turistička naselja i pored magistralnih puteva, s obzirom da se njegovom zaštitom štiti i cjelokupna flora koja ovaj pojas izgrađuje.

Kako se navedene šumske zajednice nalaze na terenima koji su skloni eroziji (pluvijalna i eolska), njihova dominantna funkcija je upravo u zaštiti tih terena od erozije. Pored ispunjavanja te funkcije, ove šume su značajne i za održavanje vodnog režima u ljutom primorskom kršu - karstu, a takođe i za obezbjeđenje sigurnog staništa - utočišta mnogim drugim vrstama koje su vezane za šumski ekosistem i zavise od njega. S druge strane, pojas makije je pod rizikom uništavanja od požara.

Predviđeni zaštitni pojasevi pored sanitarno-higijenske zaštite (ublažavanje temperaturnih ekstrema, dominantnih vjetrova) i zaštitu od erozije, omogućavaju stvaranje vizuelnih barijera između različitih fizičkih struktura

Kao mjera zaštite postojeće vegetacije predlaže se rekultivacija i regeneracija ovih površina, odnosno dodatno pošumljavanje ovih terena naročito na nagibima.

Rekultivacija postojećih površina smatra se veoma značajnim.

Iz ovog razloga na ovim površinama preporučuje se:

- sprovođenje sanitarno-higijenskih uzgojnih mjera (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, podkresivanje, krčenje itd.);
- rekultivaciju devastiranih površina vršiti primjenom tehničkih, agrotehničkih i bioloških mjera;
- Pojedine primjerke koji su izgubili svoju vitalnost ili su oštećena uglavnom usled jakih vjetrova, potrebno je ukloniti sa ovih površina kako zbog estetskih razloga tako i zbog sprečavanja napada sekundarnih štetočina (entomoloških i fitopatoloških);
- Značaj ovakvih površina je tim veći što utiče i na poboljšanje mikroklimatskih uslova;
- Predlog sadnog materijala za revitalizaciju ovih površina ogledao bi se u podizanju mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada. Kroz makiju je već primjetno probijanje alepskog i primorskog bora. Ovaj podmladak upućuje na prirodnu sukcesiju makije u viši sastojinski oblik;
- Koristiti prvenstveno autohtone vrste drveća i žbunja i to vrste koje su edifikatori potencijalne prirodne vegetacije (*Quercus ilex*, *Q. pubescens*, *Fraxinus ornus*, *Pinus halepensis*, *Pinus pinea*, *Cupresus sempervirens*, *Punica granatum*, *Laurus nobilis*, *Arbutus unedo*, *Pistacia lencitus* i dr.)
- Koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički dobro odnjegovane i viske vitalnosti, minimalna starost sadnog materijala 5 godina.

Poželjno je formiranje atraktivnih motiva kao što su šumarci borova i čempresa, kao i druge mogućnosti scenskih atrakcija kojima se pojačava potencijal pejzaža u svim godišnjim aspektima i fenofazama razvoja vegetacije.

Kroz ove površine planirano je formiranje promenade tj. šetališta.

**Osnovni elementi prostornog i organizacionog definisanja staza (šetališta) su:**

- staze treba da prate konfiguraciju terena;
- na potezima sa najinteresantnijim vizurama mogu se planirati platoi za odmor (kamene ploče, kaldrma i od montažnih elemenata);
- obezbjediti neophodnu infrastrukturnu opremljenost staza;
- završnu obradu hodnih staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i dr. ili od montažnih drvenih elemenata i utabane zemlje);
- posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvietljenje);



*Primjer uređenja šetališnih staza*

Veoma važno je u okviru podizanja zaštitnog zelenila obratiti pažnju na **protivpožarnu zaštitu**.

- osiguranje protivpožarnih – vatrogasnih puteva sa omogućavanjem pristupa u sva područja
- izgradnja hidrantske protivpožarne mreže
- U praksi se pokazalo da one vrste koje dobro podnose ekstremne uslove sredine, bilo da je u pitanju visoka temperatura vazduha, duži sušni periodi kao i veliki stepen aerozagađenja, nisu baš poželjne kad je širenje požara u pitanju. To je dodatan razlog za podizanje mješovitih lišćarsko-četinarskih zasada.

Izloženost priobalja neposrednim uticajima mora, pored opasnosti od mehaničkih oštećenja objekata i vegetacije prilikom jakih vremenskih nepogoda, ugrožena je i permanentnim nepovoljnim uticajima "posolice". Mali je broj biljaka koje podnose neposrednu blizinu mora, a još je manji broj onih koje podnose "posolicu" sitne morske kapi koje vjetar, naročito bura ponekad odnose i daleko na kopno. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tkz. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli. Zbog toga je izbor bilja za ozelenjavanje i biološku revitalizaciju pojasa Morskog dobra i dijelom kontakt zone dosta ograničen, pa se kod svih intervencija mora strogo voditi računa da je upotrebljeni materijal otporan na posolicu.

**Zaštitni zeleni pojas duž vodotoka**



Zelenilo duž vodnih tokova i samo njeno korito moraju se pažljivo projektovati kako bi, u što većoj mjeri ovaj dragoceni vodotok sačuvao svoju prirodnu autentičnost.

Ove zelene površine treba da služe za zaštitu voda i to kako za održavanje čistoće, tako i u regulisanju režima tekućih površinskih i podzemnih voda.

Maksimalno sačuvati prirodni ambijent a pažljivim intervencijama obale učiniti dostupnim i prijatnim mjestom za pasivni odmor posjetioca.

Sadnja po obalama vodenih tokova formira se radi umanjenja isparavanja vode, zaštite vodotoka od zagađenja, učvršćivanja obala, padina i dr.

Među mnogim faktorima koji utiču na protok poseban značaj ima vodozaštitna vegetacija. Ona utiče na to da zemljište intezivnije upija padavine, da sporije otiče do vodotoka, čime se otklanjaju jake poplave, a stvaraju vodotoci bogati vodom. Odsustvo vodozaštitnih pojaseva kod malih rijeka vodi ka tome da nivo vode u toku ljeta jako opada.

Izbor zasada u različitim kombinacijama treba da se sprovodi vodeći računa o zemljišnim uslovima i njihovog pozitivnog uticaja na hidrološki režim i mikroklimu mjesta.

## II Zelene površine specijalne namjene

### ○ Zelenilo infrastrukture

Osnovna funkcija zelenila ove kategorije je da na najoptimalniji način doprinese uklapanju objekata sa ovakvom namjenom u okruženje.

#### **Smjernice za projektovanje pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova za objekte infrastrukture**

- Koriste se najčešće različite vrste žbunastih i drvenastih formi koje svojim sklopom mogu da zadovolje navedene funkcije. Žbunaste forme se mogu orezivati i na taj način prilagođavati obliku samih objekata.
- Na objektima koji su ukopani ili su locirani pod zemljom, planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione i drenažne podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja. Poželjno je da se formira što veća debljina supstrata u skladu sa tehničkim i tehnološkim karakteristikama infrastrukturnih objekata.
- Koristiti vrste sa različitim oblikom, veličinom i bojom listova i cvjetova.
- Prednost se daje vrstama koje formiraju gust sklop.
- Ukoliko namjena objekta dozvoljava moguće je i sprovesti vertikalno ozelenjavanje
- Za projektovanje drvenastog sadnog materijala minimalna visina sadnica je 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.

#### **Opšti predlog sadnog materijala**

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama područja i kategoriji buduće zelene površine. Samo se tako mogu pravilno odabrati one biljne vrste koje će u datim uslovima postići najbolju funkcionalnost i harmonično se uklopiti u okruženje.

Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i uklapanje novoplaniranih zelenih površina u ambijent neposrednog okruženja,

Postojećim stablima koja se zadržavaju potrebno je posvetiti posebnu pažnju, što se prvenstveno odnosi na popravljavanje kvaliteta zemljišta, kao i uklanjanje suvih i oštećenih grana.

Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez

biljnih bolesti i štetočina). Takođe, sadnju vršiti po svim standardima i pravilima za ovu vrstu djelatnosti.

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tzv. "halofitne biljke" tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli.

#### **a/Autohtona vegetacija**

*Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix tetrandra, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Teucrium fruticans, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosmarinus officinalis, Rosmarinus officinalis „Prostratum“, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td.*

#### **b/Alohtona vegetacija**

*Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacia lentiscu, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Washingtonia filifera, Cordyline australis, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Yucca sp., Hydrangea hortensis, Grevillea sp., itd.*

## 5.4. SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog plana, u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Principijelni stav je da se životna sredina štiti koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Drugim riječima da se stimuliše razvoj onih djelatnosti za koje prostor po prirodnim datostima, nasljeđu i ljudskim potencijalnim pruža optimalne uslove.

Prostorno rešenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su:

- racionalno korišćenje građevinskog područja;
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora;
- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru Plana ne ugrožavaju životnu sredinu;

Naime, za Izmjenu i dopunu Urbanističkog projekta Turističko naselje Smokvice je rađena strateška procjena uticaja na životnu sredinu i data saglasnost broj 06-063-563/2-2015 od 14.01.2016. godine na Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu. Po Mišljenju Ministarstva održivog turizma broj 04-1363/32-2014 od 28.03.2016.godine, urađene su minimalne izmjene koje su imale za posledicu i Izmjene i dopune Strateške procjene čiji rezime dajemo u nastavku teksta.

### **Rezime Izvještaja o Strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu za Izmjene i dopune Urbanističkog projekta "Turističkog naselja Smokvice" Opština Budva**

#### **Opšti i posebni ciljevi strateške procjene uticaja**

Opšti ciljevi strateške procjene definisani su na osnovu zahtjeva i ciljeva u pogledu zaštite životne sredine u drugim planovima i programima, kao i ciljeva zaštite životne sredine utvrđenih na nacionalnom i međunarodnom nivou.

Posebni ciljevi zaštite životne sredine planskog područja utvrđeni se na osnovu analize postojećeg stanja životne sredine i značajnih pitanja, problema, ograničenja i potencijala planskog područja, kao i prioriteta za rješavanje ekoloških problema, a u skladu su sa opštim ciljevima i načelima zaštite životne sredine.

#### **Opis mogućih značajnijih uticaja na životnu sredinu i mjera za ublažavanje tih uticaja**

Imajući u vidu planski koncept određeni su Posebni ciljevi za ovaj plan koji se oslanjaju na opšte ciljeve zaštite životne sredine.

##### **- *Biološka raznovrsnost i zaštićena prirodna dobra***

*Smanjenje broj vrsta* - Ovaj uticaj je ocjenjen kao negativan i lokalnog je karaktera. *Uticaj na zaštićene ili ugrožene vrste ili njihova staništa, ili ekološki osjetljiva područja* - Uticaj je neutralan, odnosno nema uticaja ili je on neznatan.

##### **- *Zelene površine***

Uticaj na zelene površine je ocjenjen kao neodređen.

##### **- *Pejzaž***

*Narušavanje panoramske vrijednosti pejzaža* - Uticaj je ocjenjen kao neutralan, odnosno uticaj je neznatan. *Vizualno ometanje postojećih građevina i prirodnih znamenitosti* - Ovaj uticaj je ocjenjen kao neutralan, odnosno uticaja nema.

##### **- *Obala***

*Neometan prilaz obali i slobodna šetnja duž obale* - Ovaj uticaj je ocijenjen kao neodređen.

*Prirodna ili izgrađena obala* - Ovaj uticaj je ocijenjen kao neodređen.

##### **- *Kvalitet priobalnog mora***

Uticaj na kvalitet priobalnog mora je ocjenjen kao neodređen.

##### **- *Poboljšanje vodosnabdijevanja područja***

Izgradnja sistema vodosnabdjevanja koji omogućavanje vodosnabdjevanje svim korisnicima je ocijenjen kao pozitivan uticaj, dok je povećana potreba za vodom ocijenjena kao negativan uticaj.

**- Pобољшanje odvodnje otpadnih voda područja**

Urbanističkim projektom se planira razdvajanje fekalnih i atmosferskih otpadnih voda. Ovaj uticaj je ocijenjen kao pozitivan

**- Sistem prikupljanja, tretman i odlaganje komunalnog otpada**

Ovaj uticaj ocijenjen je kao pozitivan.

**- Emisija štetnih materija**

Ovaj uticaj je ocijenjen kao neutralan, odnosno uticaj je neznatan.

**- Racionalno korišćenje energije**

Ovaj uticaj je ocijenjen kao pozitivan.

## **Zaključak**

Primjena UP ima pozitivan ekološki efekat jer onemogućuje neplansku i neadekvatnu izgradnju sa smjernicama za zaštitu i unapređenje životne sredine. Planirano je infrastrukturno opremanje (snabdjevanje vodom, električnom energijom, prečišćavanje otpadnih voda, selekcija i sakupljanje otpada i dr.), izgradnja sportsko-rekreativnih sadržaja i ozelenjavanje slobodnih površina u okviru planiranih namjena.

Potencijalni negativni uticaji na pejzažne vrijednosti, biološku raznovrsnost i zaštićena područja svedeni su na ekološki i prostorno prihvatljive okvire ukoliko se ispoštuju planske smjernice i mjere za smanjenje negativnih uticaja date Planom i Strateškom procjenom uz sprovođenje mjera monitoringa.

Uticaji pojedinačnih projektnih rješenja u zahvatu Izmjena i dopuna UP-a biće tretirani u okviru procedure procjene uticaja na životnu sredinu, a u skladu sa vrstom i karakteristikama projekta odnosno objekata za koje se rade.

## **5.5. SMJERNICE ZA ZAŠTITU INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE**

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa („Službeni list CG“, broj 44/08). Da bi se povredivost prostora svela na najmanju moguću mjeru, pri organizaciji prostora naročita pažnja je posvećena:

- smanjenju obima i stepena razaranja uslijed elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti;
- smanjenju obima ruševina i stepenu zakrčenosti od rušenja;
- povećanju prohodnosti poslije razaranja za evakuaciju stanovništva i sl.;
- sprječavanju zagađivanja tla, površinskih i podzemnih voda;
- izdvajanju i stavljanju izvorišta vode pod poseban režim;
- osiguranju alternativnih izvora energije;
- stavljanju pod zaštitu ugroženog poljoprivrednog zemljišta, posebno zaštita najkvalitetnijeg poljoprivrednog zemljišta i šuma;
- izbjegavanju prevelikih koncentracija stambene izgradnje;
- ravnomjernom raspoređivanju stanovništva na način da se osigura korišćenje ukupnog prostora;
- razmještanju svih funkcija u prostoru na način da se putovanje apartman - objekt društvenog standarda svedu na najmanju mjeru;
- osiguranje odgovarajuće organizacije saobraćaja;
- polaganju trasa i objekata vodoprivrednih sistema (vodosnabdjevanje i odvodnja);
- povećanju izgradnje društvenih socijalnih i zdravstvenih ustanova i snabdjevačkih centara, koji mogu preuzeti funkciju razorenih objekata;
- planiranju mreže skloništa i drugih zaštitnih objekata;

- osiguranje prilaza vatrogasnim vozilima i vozilima hitne pomoći do svakog objekta;
- osiguranje dovoljnih količina vode za zaštitu od požara.

## **5.6. SMJERNICE ZA SPREČAVANJE I ZAŠTITU OD PRIRODNIH I TEHNIČKO - TEHNOLOŠKIH NESREĆA**

### **Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda**

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se spriječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Smjernice za zaštitu su definisane u Nacionalnoj strategiji za vanredne situacije te nacionalnom i opštinskom planu zaštite i spašavanja.

Elementarne nepogode mogu biti:

- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi i dr.);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.);
- drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.)

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova.

Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br. 13/07, 5/8 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, broj 06/93).

Za prostor ovog Plana najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

### **Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa**

Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:

- Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.
- Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl..
- Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.
- Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova.

Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).

- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjeđiti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:

- Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla.
- Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala za izradu vodova infrastrukture.
- Izbjegavati nasipne, močvarne i nestabilne terene za postavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija.
- Podzemne električne instalacije treba obezbediti uredajima za isključenje pojedinih reiona.
- Pri projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog vec i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima.
- U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbediti paralelne veze tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbedi nesmetano odvijanje saobraćaja.

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“, br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

### **Smjernice za aseizmičko projektovanje**

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sledeće:

- na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata.
- mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.
- kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.
- pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.
- kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.
- preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.
- moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sledećim načelima:

- temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja;
  - temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu;
  - temeljenja dijelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije.
- Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.
- primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
  - opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.
  - treba obezbediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
  - prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehanicko ispitivanje tla.

Za potrebe investitora, GEOTEHNIKA iz Nikšića 2007.godine je uradila preliminarni elaborat o geotehničkim svojstvima terena na ovoj lokaciji. Analizom istog može se zaključiti sledeće:

- da dosadašnji nivo geotehničkog i inženjerskogeološkog istraživanja ne sprečava

formiranje zamišljene koncepcije Idejnog rješenja ili Idejnog projekta turističkog kompleksa na Smokvici na potpunom istraživanom terenu.

- na središnjem dijelu kompleksa nalazi se kamena drobina i blokovi sipari koji su neadekvatni kao podloga za fundiranje objekata. Ovaj materijal je neophodno ukloniti. Isti je idealan, kao građevinski materijal za dalju obradu kao i za nasipanje i formiranje novih plaža ili za izradu posteljice puteva. Na ovim djelovima posebno je predvidjeti veću ukopanost objekata a ove prostore iskoristiti za garaže odnosno parkiranje vozila. Elaborat je priložen uz planski dokument.

Sadržaj seizmičke mikroneonizacije, kao uvid u geološku kartu, ukazuju na naglašenu potencijalnu „dinamičku nestabilnost“ većeg dijela prostora koji obuhvata predmetni urbanistički projekat, zbog činjenice da je padina koja čini najveći dio tog prostora, vrlo strma i da je istovremeno grade relativno debele naslage (10-15 m, pa i znatno više) nevezanog materijala koji će u dinamičkim uslovima dejstva zemljotresa vrlo vjerovatno postati nestabilan i usloviti pokretanje (klizanje) tog materijala niz padinu.

Na karti seizmičke mikroneonizacije reon Urbanističkog projekta „T.N. Smokvice“ je označen kao „nepovoljan za urbanizaciju i izgradnju“. To je svakako načelna deklaracija, koja ukazuje da ne treba izvoditi temeljenje u pomenutom „nevezanom materijalu“ (koji grade drobinski materijal-zaglinjena drobina, breča, glibna, ...) veće debljine. Debljina tog materijala je u fazi izrade te karte – samo orjentaciono utvrđena.

Prostor koji obuhvata predmetni projekat, nije neophodno „izolovati“ za urbanizaciju i gradnju ali mu u planiranju i projektovanju treba posvetiti posebnu pažnju, koja mora da obuhvati: detaljno ispitivanje njegovih karakteristika-do osnovne, čvrste stijene (strukturne građe, debljine nevezanog materijala, nosivosti, i td.). Ovo je posebno važno jer se planom predviđa mogućnost korišćenja ukopanog prostora kao garažni prostor-što je načelno moguće ali uz temeljenje na osnovnoj stijeni.

U daljim geološkim ispitivanjima, analizi dobijenih podataka, obavezno koristiti primjenu Evropskih standarda u Crnoj Gori koji se ogledaju u dokumentu „MEST EN 1998-1:2015/NA: 2015 Eurokod 8: Projektovanje seizmičkih otpornih konstrukcija“.

S obzirom na navedeno, prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. U daljim geološkim ispitivanjima, analizi dobijenih podataka, obavezno koristiti primjenu Evropskih standarda u Crnoj Gori koji se ogledaju u dokumentu „MEST EN 1998-1:2015/NA: 2015 Eurokod 8: Projektovanje seizmičkih otpornih konstrukcija“.

**Ukoliko Projekat geoloških istraživanja pokaže da je lokacija nepovoljna za gradnju, potrebno je izvršiti osiguranje terena u okviru lokacije i gabarite objekata prilagoditi rezultatima istraživanja, kao i uraditi eventualna osiguranja terena i objekta koja geolog preporuča a sve u skladu sa važećim propisima i standardima.**

Na osnovu podataka iz projekta geoloških istraživanja tla sa detaljnim ispitivanjem karakteristika do osnovne, čvrste stijene, projektovanju konstrukcije posvetiti posebnu pažnju a posebno temeljenju konstrukcije na osnovnoj stijeni.

U slučajevima projektovanih iskopa za objekte visine preko 3 m potrebno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.

ODGOVOR GEOLOGA NA DOPIS MINISTARSTVA ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA broj 04-1363/32-2014 OD 28.03.2016.godine

Treba imati u vidu da je prava seizmička mikrorejonizacija za Opštinu Budva sa pripadajućom teritorijom, kao i za ostale primorske opštine i Cetinje, jedino rađena odmah posle katastrofalanog zemljotresa na Crnogorskom primorju 1979.godine i kao takva još je uvijek dobra seizmološka podloga za detaljna istraživanja pojedinih lokaliteta.

Za potrebe Idejnog i Glavnog građevinskog projekta, opravdano je izvesti namjenska mikroseizmička detaljna istraživanja kada postojeće podloge pokažu opravdanost takvih radova, a za plansku dokumentaciju koristiti postojeću fondovsku dokumentaciju.

Znači, nije svrsishodno sada raditi neka dodatna seizmološka istraživanja, a niti ona mogu biti „osnov za reviziju planskog koncepta“. Mikroseizmika je samo jedan od činilaca u okviru neophodnih detaljnih geoloških istraživanja, kao podloga za izradu građevinskog projekta.

Ako je neka lokacija nepovoljna za urbanizaciju, definisano sa mikroseizmičkog aspekta tj. ako je neka zona označena sa oznakom n, to ne znači da je gradnja isključena i nemoguća. Pravilnim tretiranjem takvih lokaliteta i dodatnim ulaganjima u sanacije terena, takvi lokaliteti mogu da se dovedu do nivoa građevinskog zemljišta.

Da bi se pokazala uslovna nepodobnost neke površine za urbanizaciju potrebno je razmatrati više parametara iz oblasti geologije, kao što su: morfologija terena, geološki sastav i inženjerskogeološke i hidrogeološke karakteristike predmetnog terena, mikroseizmički parametri, savremeni geodinamički procesi i dr.

U okviru jednog urbanističkog kompleksa, ne bi trebalo zanemarivati pojedine uslovno nestabilne mikrolokacije, nego ih ozbiljno sagledati, istražiti i ujedno privesti nekoj namjeni. Samim tim neće biti niti neka potencijalna opasnost za neposredna urbanizovana područja, a mogu se privesti održenoj namjeni. Čak se i ona mogu urbanizovati uz poštovane određenih preporuka, nakon izvedenih projekata sanacija i uz pridržavanje strožijih pravila tokom gradnje objekata.

#### **Zaštita od požara**

Širenje požarnih oluja na izgrađenim dijelovima sprječava se zaštitnim koridorima zelenila. Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara a što je ovim planom i predviđeno.

Takode, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu.

Izgradjeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.

Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ“ broj 30/91).

U cilju zaštite od požara postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju.

Prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno je uraditi Elaborat zaštite od požara, planove zaštite i spašavanja a na šta je potrebo pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju.

### **5.7. SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE**

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom ( LED ), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.



Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno-za grijanje i osvjtljenje prostora
2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjtljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

U ukupnom energetsom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim sunčanim zastorima od materijala koji sprečavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl. Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.

Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.

Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

## **5.8. URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA**

Da bi se obezbijedilo dosledno sprovođenje Urbanističkog projekta, pored tekstualnog dijela i grafičkih priloga daju se dopunski podaci.

U okviru urbanističkih parcela, određene su zone građenja (vidjeti grafički prilog: 15 *Plan parcelacije, regulacije, nivelacije*) definisane građevinskim linijama, kako bi se na mjestima gdje gradnja nije dopuštena, u planu ostvarili neophodni prodori zelenih površina (zelenih zona) koji bi razbili eventualni utisak preizgrađenosti.

Prostorni koncept se oslanja takođe i na osnovne principe Prostornog plana Opštine Budva čije karakteristike su sledeće:

- prostor za izgradnju turističkih kapaciteta treba da se prostire upravno na izohipse u pravcu mora,
- da koeficijent izgrađenosti ne prelazi dozvoljeni,
- da se obezbijedi nesmetana komunikacija korisnika prostora odnosno funkcionisanje Turističkog naselja,
- da se formiraju pješačke komunikacije prema obali i u pravcu Perazića dola i Petrovca,

Svako od turističkih naselja funkcioniše kao nezavisni turistički entitet, iako nije isključeno kasnije udruživanje ovih pojedinačnih zona u veće turističke komplekse.

„Kičma“ koja povezuje ove parcele je primarni kolski saobraćaj od priključka na planiranu saobraćajnicu (iz PPO Budva) do postojeće saobraćajnice za Perazića do i sekundarni saobraćaj koji se mrežno širi kroz naselje i na najpovoljniji mogući način korespondira sa konfiguracijom terena i planiranom namjenom.

Za svaku od urbanističkih parcela je ovim planskim dokumentom dato idejno rješenje buduće regulacije, tj. dalje unutrašnje podjele u okviru urbanističkih parcela što je dato u grafičkom prilogu broj 17. SITUACIONI PRIKAZ URBANISTIČKOG I PARTERNOG RJEŠENJA kao i u dijelu Idejna rješenja.

### 5.8.1. Opšti uslovi

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. U daljim geološkim ispitivanjima, analizi dobijenih podataka, obavezno koristiti primjenu Evropskih standarda u Crnoj Gori koji se ogledaju u dokumentu „MEST EN 1998-1:2015/NA: 2015 Eurokod 8: Projektovanje seizmičkih otpornih konstrukcija“. Ukoliko Projekat geoloških istraživanja pokaže da je lokacija nepovoljna za gradnju, potrebno je izvršiti osiguranje lokacije i gabarite objekata prilagoditi rezultatima kao i uraditi eventualna osiguranja koja geolog preporuči a sve u skladu sa važećim propisima i standardima.

**Na osnovu podataka iz projekta geoloških istraživanja tla sa detaljnim ispitivanjem karakteristika do osnovne, čvrste stijene, projektovanju konstrukcije posvetiti posebnu pažnju a posebno temeljenju konstrukcije na osnovnoj stijeni.**

**U slučajevima projektovanih iskopa za objekte visine preko 3 m potrebno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.**

**Ukoliko nakon urađenog projekta geoloških istraživanja tla i urađene pejzažne taksacije i prepoznavanja vrijednih vegetacijskih sklopova dođe do nemogućnosti realizacije objekata shodno idejnom rješenju prilikom izrade idejnog i glavnog projekta može doći do pomjeranja objekata u okviru građevinske linije na urbanističkoj parceli.**

Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Broj UP	NamjenaUP	max broj ležajeva	max br smještajnih jedinica	max broj zaposlenih	OSTVAREN BROJ PARKING MJESA
UP 1a	T2	550	183	275	289
UP 1b	T2	145	48	73	8
UP 2	U	0	0	28	38
UP 3a	T2	253	84	127	83

UP 3a1	Osnovni objekat, depadans i vile	172	57	86	
UP 3a2	Depadans i vile	57	19	29	
UP 3a3	Vile	24	8	12	
UP 3b	T2	378	126	189	72
UP 3b1	Osnovni objekat i vile	366	122	183	
UP 3b2	Vile	12	4	6	
UP 4a	CD	0	0	86	20
UP 4b	CD	0	0	41	19
UP 5	U	0	0	24	33
UP 6	HIO	0	0	0	-
UP 7	VPŠ	0	0	0	-
UP 8	VPŠ	0	0	0	-
UP 9	HIO	0	0	0	8
UP 10	HIO	0	0	0	-
UP 11	HIO	0	0	0	-
UP 12	HIO	0	0	0	-
UKUPNO:		1.326	442	842	570
UP S	S	-	-	-	-
UKUPNO:		1.326	442	842	570

Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim etažama ili suteranima a prema važećoj zakonskoj regulativi za turističke sadržaje kategorije 4\* i 5\*.

Potreban parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Podzemne eteže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata i u tom slučaju građevinske linije se ne odnose na te etaže. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena prostora za parkiranje.

Dozvoljeno je postavljanje stubova javne rasvjete u pojasu od 1 m od ivice trotoara, kako se stubovima ne bi omjetao pješački saobraćaj.

Prilikom postavljanja javne rasvjete u ovom pojasu, nije potrebno tražiti saglasnost od vlasnika urbanističke parcele.

Prilikom izrade projektne dokumentacije saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, a zbog specifičnosti terena, dozvoljeno je zahvatiti pojas do +5 m sa obe strane saobraćajnice,

kako bi se obezbedila konstrukcija saobraćajnice do izgradnje objekta na urbanističkoj parceli. Prilikom izgradnje objekta na urbanističkoj parceli, investitor je dužan da obezbedi stabilnost, i po potrebi izvrši rekonstrukciju potpornih zidova saobraćajnice.

Infrastrukturni objekti (rezervoari, crpne stanice, separatori i sl.) se mogu postavljati i mimo zadatih građevinskih linija, slobodno u okviru urbanističke parcele, i njihova površina ne ulazi u konačan obračun zauzetosti i BRGP na parceli ali ih je potrebno ukopati u potpunosti i djelimično u zavisnosti od postojećeg terena i dodatno pejzažno urediti kako bi se maksimalno "skrili" na konačno uređenom terenu.

Svi objekti moraju zadovoljavati uslove iz Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti.

### **Uslovi u pogledu planiranih namjena**

Planirane namjene su pretežne a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena u procentu od maksimalno 10 % od ukupne površine. (Npr. u prizemljima hotela i objekata turističkog naselje, moguće je projektovati uslužne, trgovačke i druge djelatnosti koje su komplementarne turističkoj namjeni i sl.)

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

- turistička naselja (T2) sa depadansima i vilama
- površine za pružanje usluga ishrane i pića (U) u okviru kojih je dozvoljena izgradnja ugostiteljskih sadržaja (kafe, restoran, kafe/galerija, kafe/knjižara i sl.)
- centralne djelatnosti (CD) sa otvorenim i zatvorenim sportskim sadržajima
- saobraćajne površine
- površine hidrotehničke infrastrukture (IOH)

Površine za sport i rekreaciju, planirane su kao komplementarni sadržaj unutar namjena T2 (bazeni, tereni za košarku i rukomet, teniski tereni - izvan, unutar objekta ili na krovovima i sl.) te se u pogledu ove namjene ne očekuje veliko opterećenje zone morskog dobra.

Hoteli i turistička naselja u svemu moraju da budu usklađeni sa važećom zakonskom regulativom iz oblasti turizma i kao takvi treba da imaju udio smještajnih kapaciteta najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u "vilama" ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%.

### **Uslovi za regulaciju i nivelaciju**

Instrumenti za definisanje ovih uslova su:

**Regulaciona linija** - koja definiše granicu između javnih i privatnih prostora u smislu korišćenja, i u okviru plana se najčešće poklapa sa granicom urbanističke parcele i građevinskom linijom, osim tamo gdje je to posebno naznačeno na grafičkom prilogu 15 *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

**Građevinska linija** koja definiše prostor u okviru urbanističke parcele u okviru kojeg je dozvoljena izgradnja objekata i koja je utvrđena koordinatnim tačkama na planu 14 *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*. Izgradnja u okviru ovih linija mora biti prema parametrima iz ovog plana.

Pored osnovne građevinske linije (GL1), definisana i GL2 koja definiše gabarite izgradnje na nivoima višim od onog na koti terena, kao i GL0 koja definiše gabarite izgradnje u podzemnim etažama. Ove linije su takođe definisane koordinatnim tačkama na planu 14 *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

GL2 se poklapa sa GL1 osim tamo gdje je to posebno naznačeno na prilogu 15 *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

GL0 se poklapa sa granicama urbanističke parcele, osim u dijelu saobraćajnica gdje je omogućeno povezivanje dijelova urbanističke parcele u nivou ispod saobraćajnice i gdje je GL0 nacrtana kao zasebna linija čije su koordinate su date na istom grafičkom prilogu.

Elementi spoljašnjeg uređenja terena (stepeništa, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija za maksimalno 120 cm (ali ne smiju izlaziti van granica urbanističke parcele) i obračunavaju se u svemu prema važećem pravilniku MEST EN 15221-6. Elementi spoljašnjeg uređenja terena (spoljna stepeništa po terenu, terase u nivou terena i dr.) mogu izlaziti van granica građevinskih linija (ali ne smiju izlaziti van granica urbanističke parcele i regulacionih linija).

### **Uslovi za nivelaciju**

Visinska regulacija je u planu definisana **maksimalnom kotom krovnog vijenca u vidu nadmorske visine sa oznakom Vomax kao i maksimalnim brojem nadzemnih etaža objekta datim brojom vrednošću /1-10/** za svaku urbanističku parcelu, prikazano na grafičkom prilogu *15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije*. Ona je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. S obzirom na karakterističnu konfiguraciju terena, dozvoljeno je više suterenskih etaža koje se smatraju nadzemnim etažama.

Po Pravilniku o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima "Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 39/13) suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote gotovog nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Moguće je planiranje dodatnih podrumskih etaža ukoliko Projekat geoloških istraživanja tla, urađen u skladu sa članom 7 Zakona o geološkim istraživanjima pokaže da je njihovo izvođenje sigurno, moguće i ekonomski opravdano.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO iz člana 96 stav 1 Pravilnika o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Spratne visine mogu biti veće od visina propisanih Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Član 100.) ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekata. U ovom slučaju dozvoljavaju se veće spratne visine zbog većeg standarda i ekskluzivnosti turističkog naselja sa 4\* i 5\*, kao i zbog uslova obezbjeđenja povećane energetske efikasnosti objekata.

Podjela urbanističkih parcela na manje jedinice (moguće faze izgradnje), položaj, gabarit, maksimalna spratnost i maksimalna kota krovnog vijenca svih objekata utvrđuje se na osnovu grafičkog priloga *17 Situacioni prikaz urbanističkog i parternog rješenja - Idejna rješenja*. Oblik i veličina predloženih gabarita u grafičkim priložima je data kao predlog varijantnog rješenja i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna kota krovnog vijenca, maksimalna spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina na urbanističkoj parceli dati u prilogu *15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije* kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Nivelaciono rješenje definisano je kotom prve etaže. Kod izdavanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena (parcele) na osnovu koga bi se tačno odredila niveleta u odnosu na okolne saobraćajnice, odnosno kotu terena i to tako da kota prizemlja (najniže nadzemne

etaže) bude maksimalno 1,00 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena u zavisnosti od kota pristupnih saobraćajnica kroz Glavne projekte saobraćajnica /ukoliko dođe do manjih izmjena/.

### **Uslovi za parcelaciju**

Ovim Izmjenama i dopunama urbanističkog projekta, maksimalno su poštovane granice katastarskih parcela date ažuriranom topografsko-katastarskom podlogom a plan parcelacije je dat na grafičkom prilogu *15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije*.

Pored toga, idejno rješenje regulacije unutar urbanističke parcele dato je na prilogu *16 Situacioni prikaz urbanističkog i parternog rješenja - Idejna rješenja*.

Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.

Kote koje su date u prilogu *15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije* nisu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica, moguće su manje korekcije kota iz plana.

Ukoliko u sprovođenju urbanističkog projekta dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar. Ukoliko dođe do neslaganja površina urbanističkih parcela i katastarskih do 2 m<sup>2</sup> se može smatrati greškom.

## **5.8.2. Posebni urbanističko - tehnički uslovi**

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način. Obzirom da je sadašnji teren ovog kompleksa nepristupačan neophodno je u sklopu pripremnih radova izraditi pristupne puteve do krajnje zone kompleksa kako bi se omogućio prilaz lokaciji za geološka istraživanja tla kako bi se na osnovu istih odredio najpovoljniji način fundiranja i konstruktivni sistem.

**Neophodno je da se prvo izdaju UT uslovi, projektuju i grade objekti hotela za svako turističko naselje a potom ostale faze.**

Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:

- krovovi su pretežno ravni ali je moguće primjenjivati i jednovodne ili dvovodne nagiba 18-23° sa pokrivačem od "čeramide" ili "mediteran" crepa uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta, kao i četvorovodni i složeni kod većih objekata ali da u svemu podsjećaju na tzv kapetanske kuće ili tradicionalne primorske vile;
- ukoliko se na objektima projektuju kosi krovovi, detalji na njima moraju biti u skladu sa tradicijom „paštrowske kuće“ i to streha širine 60 cm treba da postoji samo na zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se postavljaju konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl;
- ukoliko se rade ravni krovovi, potrebno ih je projektovati tako da zadovoljavaju uslove za postavljanje krovnog zelenila, solarnih kolektora i mašinskoh instalacija (eksterne jedinice) ali da ih visoko rastinje "skriva";
- fasade su u kombinaciji malterisanih fasada i kamena. Malterisane fasade su završno obrađene pastelnim bojama. Za fasade od kamena koristiti rezani kamen i kamen prirodno obrađen. Isključiti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu, drvo aluminijum ili PVC, sa

"griljama" ili "škurama" koje mogu biti i klizne ukoliko se radi o većim staklenim površinama;

- omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, dodatne prostorije, terase i prostorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starih objekata ovog kraja. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lođe, neprimjereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da strogi kubus postane razigran, nije ni iz kog razloga dozvoljeno;
- poželjne su pergole "tremovi" ;
- obavezna je primjena podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 1,6 m;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa, inoksa, ili staklene a **nikako balustrade**;
- omogućiti izgradnju žardinjera i većih ozelenjenih površina na svim terasama bilo da su na terenu ili na višim kotama objekata kako bi se stekao utisak "naselja u zelenilu";
- konstrukciju objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.
- postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati;

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.).

Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

### **Ograđivanje**

Parcele se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice 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
- vrata i kapije na uličnoj ogradni mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.
- oko infrastrukturnih objekata (rezervoari za vodu, trafostanice, crpne stanice i sl.), ukoliko se nalaze izvan objekata, formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu;

### **Uslovi za odvoženje čvrstog otpada**

Privremeno deponovanje smeća do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima obezbijediti na sabirnim punktovima, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, broja i kapaciteta prema sanitarno-tehničkim kriterijuma datim propisima i standardima.

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti na urbanističkoj parceli

- na parcelama turističkih objekata čija BRGP je veća od 500 m<sup>2</sup> /manji objekti moraju posjedovati kante koje se iznose na trotoar tj. van urbanističke parcele određenim danima kada služba nadležnog komunalnog preduzeća dolazi da ih prazni/
- 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.

Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće treba da budu 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.

### ***Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti***

U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list. CG br.51/08), kao i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG br.10/09), obezbijeđeni su prilazi i upotreba objekata i površina javnog korišćenja licima sa posebnim potrebama. U tom smislu projektovani su prilazi i rampe u nagibu 5-8,3%, kao i vertikalne komunikacije liftovima.

- Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.
- Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjeđiti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.

### ***Infrastrukturno opremanje i osnovni standardi***

Građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano za površinu, vrste i veličine prostorija.

Propisuje se obavezno priključivanje parcela i građevina na elektroenergetsku i vodovodnu infrastrukturnu mrežu.

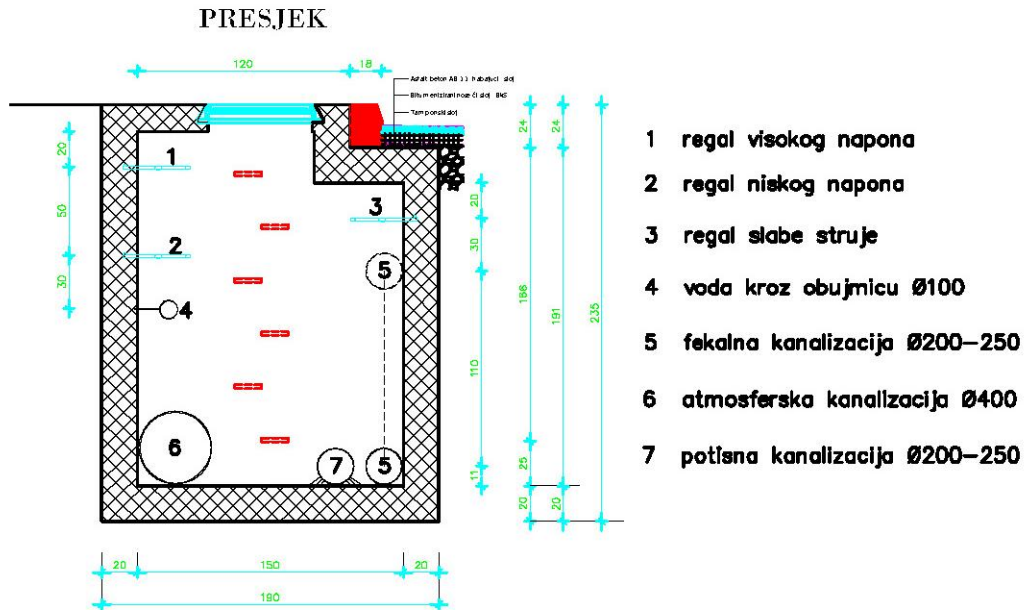
Priključivanje građevina na saobraćajne, elektroenergetske i komunalne infrastrukturne mreže obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih institucija.

Preporučuje se izvođenje čistijerni radi sakupljanja atmosferskih voda koje će biti u funkciji kvalitetnije turističke ponude/dodatnih turističkih sadržaja.

Način predobrade, odnosno obrade sanitarno fekalnih otpadnih voda i potencijalno zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prijemnik biće propisan resornim aktima, zavisno od sastava i kvaliteta sanitarno fekalnih i potencijalno zagađenih atmosferskih voda. Preporuka je da 20% potreba za električnom energijom bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknađeno upotrebom adekvatnih materijala.

Budući da je čitava predmetna lokacija turističke namjene i to kategorije 4 i 5 zvjezdica a da je površina zahvata kao i broj novih korisnika tog prostora izuzetno velik smatramo da je neophodno primjeniti kvalitetnija rješenja na svim instalacijama. U dužem periodu smatramo da je primjereno instalacije voditi kroz zajednički instalacioni „tunel“ koji bi išao kroz trup saobraćajnice i to tako da se uvijek nalazi svojim većim dijelom ispod trotoara kako bi se servisiranje, eventualne popravke i priključci novih korisnika odvijali tako da ne zaustavljaju kolski saobraćaj u naselju. Na svim mjestima gdje je moguće treba ga primjeniti, ukoliko to dozvoljavaju nagibi saobraćajnica, jer smatramo da je ekonomski isplativ uzimajući u obzir eksploatacioni pariod, smanjenje nasipa za saobraćajnicu, smanjenje broja šahtova i neuporedivo lakše održavanje instalacija. Isplativost i mogućnost instalacionog „tunela“ treba ispitati u sljedećoj fazi izrade projektna dokumentacije. Na sljedećoj slici se nalazi tipski presjek kroz predloženi instalacioni „tunel“.





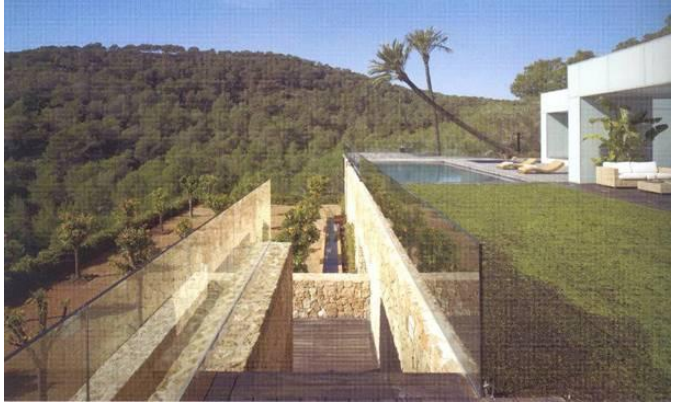
Prilikom izrade projektne dokumentacije saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, a zbog specifičnosti terena, dozvoljeno je zahvatiti pojas do +5 m sa obe strane saobraćajnice, kako bi se obezbedila konstrukcija saobraćajnice do izgradnje objekta na urbanističkoj parceli.

Prilikom izgradnje objekta na urbanističkoj parceli, investitor je dužan da obezbedi stabilnost, i po potrebi izvrši rekonstrukciju potpornih zidova saobraćajnice.

***Primjeri prihvatljivih arhitektonskih elemenata***









## **6. SAOBRAĆAJ**

Saobraćajnice turističkog naselja Smokvica povezane su na postojeći put koji je veza Jadranske magistrale sa hotelom „AS“ i postojećim naseljima.

Saobraćajnice su prostorno postavljene tako da zadovolje potrebe budućih korisnika objekata koji se planiraju izgraditi na ovom prostoru.

Planirane saobraćajnice su različite širine, a poprečni presjeci su prikazani u grafičkom prilogu. Uz saobraćajnice predviđene su i pješačke površine-trotoari čija je širina takođe prikazana na poprečnim presjecima.

Osovina saobraćajnica definisana je sa koordinatama, a iste su očitane sa geodetske podloge. Koordinate temena krivina i ukrštaja saobraćajnica prikazane su na grafičkom prilogu.

Teren na kom su planirani budući objekti i saobraćajnice je veoma strm tako da su i podužni nagibi planiranih saobraćajnica veoma veliki.

Nivelacija je predviđena tako da buduće saobraćajnice što više prilagode postojećem terenu. Na grafičkom prilogu date su kote na ukrštajima pojedinih saobraćajnica da bi se vidjela približna nivelacija, a prilikom dalje razrade (izrade idejnog i glavnog projekta saobraćajnica) utvrdiće se tačne visinske kote.

Prilikom izrade idejnog i glavnog projekta potrebno je predvidjeti proširenje u krivinama za bezbjedno mimoilaženje mjerodavnih vozila u krivinama. Smatramo da je za konkretan slučaj dovoljno predvidjeti proširenje u krivinama za bezbjedno mimoilažanje autobusa i putničkog vozila.

Prilikom izrade projektne dokumentacije saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, a zbog specifičnosti terena, dozvoljeno je zahvatiti pojas do +5 m sa obe strane saobraćajnice, kako bi se obezbedila konstrukcija saobraćajnice do izgradnje objekta na urbanističkoj parceli.

Prilikom izgradnje objekta na urbanističkoj parceli, investitor je dužan da obezbedi stabilnost, i po potrebi izvrši rekonstrukciju potpornih zidova saobraćajnice.

Dozvoljeno je postavljanje stubova javne rasvjete u pojasu od 1m od ivice trotoara, kako se stubovima ne bi omjetao pješački saobraćaj.

Zastori svih ulica su od asfalt betona, a investitor ima pravo obzirom da se radi o ekskluzivnom objektu da promijeni završni sloj kolovozne konstrukcije. Kolovoznu konstrukciju treba proračunati na osnovu saobraćajnih i terenskih uslova.

Zastori pješačkih staza uz saobraćajnicu od betona, prefabrikovanih behaton elemenata, štampanog betona ili nekog drugog materijala za koji se odluči Investitor, a sve radi uklapanja u budući ambijent prema ostalim objektima.

Površina pod saobraćajnicama sa kolovozim je 20.931,00 m<sup>2</sup>.

Planirane saobraćajne površine će se graditi kao potpuno novi objekti i prosijenjena vrijednost izgradnje iznosi  $20.931,00 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 = 4.186.200 \text{ €}$

Parkiranje vozila predviđeno je u planiranim objektima, odnosno garažama.

U svim planiranim objektima predviđeno je dovoljno parking mjesta u odnosu na broj apartmanskih jedinica i planiran broj ležajeva.

Potreban broj parking mjesta određen je prema GUP-u priobalnog pojasa Opštine Budva i pravilniku o određivanju broja parking mjesta u odnosu na namjenu planiranih površina.

Prema preporukama iz navedenog GUP-u broj parking mjesta treba predvidjeti:

- stambena izgradnja ..... 1 vozilo za stan do 100 m<sup>2</sup>

- apartmani ..... 4 vozila za 5 apartmana
- hoteli i turistička naselja ..... 1 vozilo na 4 ležaja
- administrativno – poslovni objekat ..... 1 vozilo na 100 m<sup>2</sup> bruto površine
- ugostiteljski objekti ..... 1 vozilo na 4 stolice
- trgovački sadržaji ..... 1 vozilo na 80 m<sup>2</sup> bruto površine
- ostali sadržaji ..... prema analizi planera – projektanta

Budući da se ovdje radi o Turističkom naselju, za sve turističke sadržaje treba se prilagoditi sa važećim "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" (Sl.list RCG broj 23/2005 br. 63/11 od 28.12.2011, 47/12 od 07.09.2012.)

Ostvaren broj parking mjesta za svaku UP nalazi se u sljedećoj tabeli:

Broj UP	NamjenaUP	OSTVAREN BROJ PARKING MJESA
UP 1a	T2	289
UP 1b	T2	8
UP 2	U	38
UP 3a	T2	83
UP 3b	T2	72
UP 4a	CD	20
UP 4b	CD	19
UP 5	U	33
UP 6	HIO	-
UP 7	VPŠ	-
UP 8	VPŠ	-
UP 9	HIO	8
UP 10	HIO	-
UP 11	HIO	-
UP 12	HIO	-
UKUPNO:		570
UP S	S	-
UKUPNO:		

Planirane saobraćajnice treba opremiti propisnom saobraćajnom horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, a na mjestima pješačkih prelaza treba predvidjeti rampe za invalidska kolica.

Sve treba projektovati prema važećim standardima.

Odvodnjavanje saobraćajnica treba riješiti sa atmosferskom kanalizacijom.

Sve saobraćajnice kao i pješačke staze treba da budu opremljene odgovarajućom rasvjetom.

## **7. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

Ovaj Nacrt urbanističkog projekta obuhvata spoljašnje mreže vodovoda, fekalne i atmosfere kanalizacije kao i privremene kanalizacije i postrojenja pojedinih delova kompleksa sa ispuštanjem prečišćenih voda u potoke.. Kao podloga korišten je Programski zadatak za izradu dopuna i izmena Urbanističkog projekta »Turističko naselje Smokvica« i važeća planska dokumentacija. Područje za koje se izrađuje izmena i dopuna Urbanističkog projekta »Turističko naselje Smokvica« nalazi se u zoni zahvata Prostornog plana opštine Budva i GUP-a, Priobalnog pojasa opštine Budva pa se svi elementi definisani u njima trebaju poštovati kao osnove budućih rešenja.

### **7.1. OPIS POSTOJEĆEG STANJA**

Granice zahvata urbanističkog projekta obuhvataju prostor koji je potpuno slobodan i u kome ,gotovo da nema nikakvih, građevinskih zahvata. Planirana namjena prostora je izgradnja turističkih kapaciteta visokih kategorija. Prostor je u strmim i blažim nagibima prema moru sa južnom i jugozapadnom orijentacijom. U visinskom smislu zahvaćeni prostor se kreće u granicama od kote 0,00 do kote 100,00 m.n.m.

U samoj zoni i u njenoj neposrednoj okolini nema značajnijih izvorišta. Na niskim kotama ovog prostora,na zaravni u blizini mora, vidne su pojave manjih povremenih ili stalnih izvora.

Do sada se na udaljenosti od nekoliko kilometara prema Budvi u naselju Rijeka Reževića nalazilo jedno od primarnih izvorišta budvanskog vodovodnog sistema „Rijeka Reževića“. Iz tog izvorišta vodom su se snabdijevala naselja prema sjeveru do Budve i prema jugu do Petrovca. U pravcu Petrovca,kroz zonu urbanističkog zahvata, prolazila su dva cjevovoda : AC 200 mm iz PK «Reževići» sa kotom dna 145,0 m.n.m.,koji pokriva tzv. visoku zonu Petrovca i AC 300 mm. koji iz C.S. Reževići ,sa kotom 80,00 m.n.m. pokriva nižu zonu Petrovca.

Drugi navedeni cjevovod AC 300 mm je položen po niskim kotama zahvaćenog prostora i na njemu nema usputnih priključaka.

U zahvaćenom prostoru nije bilo potrebe za razvoj javne fekalne kanalizacione mreže. Takodje ni u bližoj i široj okolini u izgradjenim zonama naselja nema ovih instalacija.Svi objekti imaju individualne septičke jame – sengube.

Zahvaćeni prostor presjecaju tri manja kanala koji prihvataju oborinske vode od visočijih zona i magistralnog puta i odvode ih do mora. U budućem planiranju i izgradnji savremenih sistema za prihvati i odvodnju ovih voda ove kanale treba imati u vidu i uključiti u ukupni sistem odvodnje budućeg naselja.

Izgradnjom regionalnog vodovoda stvorili su se uslovi za sigurnoi konačno snabdevanje vodom predviđene lokacije priključenjem na regionalni vodovod koji se nalazi u trasi puta Budva - Bar.

### **7.2. IDEJNO REŠENJE HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA**

Prostor navedene zone ima dobre uslove za opremanje sa sve tri uobičajne vrste hidroinstalacija.

Postojeću primarnu vodovodnu mrežu neophodno je razvijati u skladu sa usvojenim



konceptom razvoja ukupnog distributivnog sistema. Na mestima gde postojeća primarna vodovodna mreža prelazi preko parcela, potrebno je istu ukinuti i postaviti je isto kao i sekundarnu mrežu, duž planiranih saobraćajnica. Predviđeno je da se vodovodna mreža gradi od polietilenskih cevi i da se postavlja u trotoaru, sa jedne strane kolovozne konstrukcije.

Priključenje vodovodne mreže projektovanog kompleksa, predviđeno je u I fazi na postojeće lokane cjevovode u skladu sa uslovima JP vodovod i kanalizacija Budva, dok će u konačnoj fazi cijela mreža prostora biti izvedena u skladu sa usvojenim konceptom distributivnog vodovodnog sistema.

Fekalni kanalizacioni sistem takodje je neophodno izvesti i omogućiti na tehnički ispravan način priključenje svih objekata, prihvatanje svih upotrebljenih voda, i njihovo odvođenje na buduće Postrojenje za tretman otpadnih voda preko potisnog cevovoda od prepumne stanice do magistralnog kolektora.

Buduće propisno gradjenje ulica, sa ivičnjacima i trotoarima, zatim veća pokrivenost naselja sa krovovima, asfaltom, betonom i takvim nepropusnim površinama, dovesti će do znatnog povećanja koeficijenta oticanja odnosno koncentracije padavina i formiranja površinskih tokova. To se može riješiti jedino sa izgradnjom atmosferskih kanala sa kontrolisanom odvodnjom kišnih voda. Takodje je neophodno, u sklopu urbanog razvoja naselja, izvršiti uredjenje postojećih vodotoka koji, sobzirom na konfiguraciju naselja, predstavljaju glavne recipijente atmosferskih voda.

### **Vodovodna mreža**

Cijelo planirano područje se nalazi u visinskom smislu, između kote 0,00 i 100,0 m.n.m. S obzirom na uslove priključenja na primarne objekte vodovodnog sistema očigledno je da ukupni prostor ne može pripadati jednoj visinskoj zoni distributivne mreže. Zbog toga su predviđene dvije, potpuno odvojene, visinske zone sa svojim distributivnim rezervoarima. Prvu visinsku zonu čini prostor od kote 0,00 m.n.m. do kote 50,00 m.n.m. sa distributivnim rezervoarom na koti cca 65,00 m.n.m. Zapremina ovog rezervoara treba da bude cca 500,0 m<sup>3</sup> što odgovara 30-50% maksimalne dnevne potrošnje zone.

Drugu visinsku zonu čini prostor od kote 55,00 do kote 105,00 m.n.m. sa distributivnim rezervoarom na koti cca 125,00 m.n.m.

Ovaj rezervoar bi bio distributivni rezervoar II visinske zone. Zbog dijela naselja koje prelazi kotu 100,00 m.n.m. uz ovaj rezervoar se predviđje crpna stanica za pokrivanje potreba tih potrošača.

Punjenje vodom ovog rezervoara bi se vršilo iz postojećih cjevovoda vodovodnog sistema Budva.

Rezervoar I zone bi se punio iz cjevovoda DN 300, dok bi se rezervoar II zone punio iz cjevovoda DN 200 mm.

U konačnoj fazi izgradnje zone, ukoliko potrebe naselja prevazilaze kapacitet postojećih cjevovoda, dopunske količine vode, ili sva potrebna voda, će se obezbjedjivati iz sistema regionalnog vodovoda.

U tom rješenju rezervoar II zone bi se punio preko budućeg visokog distributivnog rezervoara vodovodnog sistema Budva. Rezervoar I zone bi se punio iz rezervoara II zone posebnim cjevovodom.

Regionalni vodovod je garancija sigurnog i permanentnog vodosnabdijevanja ove zone i šireg prostora.

Distributivna mreža obje zone pruža mogućnost kvalitetnog vodosnabdijevanja svih potrošača u tim zonama i pravilnog funkcionisanja protivpožarne zaštite preko izgradnje uličnih protivpožarnih hidranata na pogodnim lokacijama.

Kao što je u uvodu rečeno, zavisno od dinamike aktiviranja zona u prostoru postoji mogućnost privremenog povezivanja lokalne mreže na postojeće cjevovode u obje visinske

zone.

Prema planiranim objektima na predmetnoj lokaciji predviđen je maksimalni 795,5 smeštajnih jedinica sa maksimalno 1591 ležaj, 1.019 zaposlenih, odnosno ukupno 2.610 potrošača. Predviđeni tipovi objekata imaju specifičnu potrošnju od 450 l/kor./dan, odnosno 250,0 lit./kor./dan .

Maksimalna dnevna potreba u vodi naselja će iznositi:

$$P \text{ max} = 1591 \times 450,0 + 1019 \times 250,0 = 715,95 + 254,75 = 970,70 \text{ m}^3/\text{dan}$$

Prosečna dnevna potrošnja vode:

$$q \text{ max} = 11,23 \text{ l/sec.}$$

Predviđeni koeficijent dnevne neravnomjernosti  $K_d = 1,30$  , dok za časovnu neravnomjernost, prema kojem se dimenzioniše mreža distributivnog sistema preporučen je koeficijent  $K_{\check{c}} = 1,8$

Shodno navedenim koeficijentu maksimalne potrošnje u zoni iznose :

$$Q \text{ max.dn.} = 11,23 \times 1,30 = 14,60 \text{ l/s}$$

$$q \text{ max.čas} = 14,60 \times 1,80 = 26,28 \text{ l/s}$$

Za potrebe protivpožarne zaštite potrebno je obezbediti jednovremeni rad dva nadzemna protivpožarna hidranta DN 80 mm:

$$q \text{ max.PPZ} = 2 \times 5,0 \text{ l/s} = 10,00 \text{ l/s.}$$

Što se tiče vrste materijala za izradu distributivne mreže koristiti će se PEHD cijevi i fazonski komadi i armature od DUKTILA.

### **Fekalna kanalizacija**

Osnovu za razvoj sistema fekalne kanalizacije u prostoru obuhvaćenim ovim projektom su usvojeni principi iz Prostornog plana opštine Budva, koji su prije navedeni.

Predviđeno je da se fekalne otpadne vode sakupljaju gravitacionim sistemom u prepumpnim stanicama odakle će se potisnim cevovodom odvesti do magistralnog kolektora fekalne kanalizacije koji je planiran u magistralnom putu . Magistralnim fekalnim kolektorom ove otpadne vode se transportuju u PPOV . nakon tretmana podvodnim ispustom u more.

Prema Master planu razvoja kanalizacionog sistema Crnogorskog primorja date su norme oticanja otpadnih voda po kategoriji korisnika:

Hoteli 4\*- 5\* ..... 360,0 l/kor./dan

Ostali ..... 200,0 l/kor./dan

$$Q \text{ max.dan} = 1591 \times 360,0 + 852 \times 200 = 572,76 + 170,40 = 743,16 \text{ m}^3/\text{dan}$$

$$q \text{ max dan} = 743,16 / 86,4 = 8,60 \text{ l/s}$$

Proračun maksimalnih časovnih protoka , mjerodavnih za dimenzioniranje kanalizacionih objekata takodje zavisi od tzv.koeficijenta časovne neravnomjernosti za koji smo prihvatili sljedeće vrijednosti :  $K_{\check{c}} = 3,5$

Na osnovu prednjih vrijednosti maksimalna časovna protoka za cijelo područje iznosi :

$q \text{ max. čas} = 8,60 \times 3,00 = 25,80 \text{ l/s}$

Da bi se prihvatile upotrebljene vode iz svih objekata, planira se izvodjenje kanalizacione mreže duž svih planiranih saobraćajnica.

Što se tiče same kanalizacione mreže preporučuje se da minimalni profil kanala bude DN 250 mm sa standardnim revizionim oknima na mjestima koja propisuju tehnički uslovi za ove vrste instalacija.

U slučaju da magistralni kolektor ne bude izgrađen prije završetka određene faze kompleksa planirana je izgradnja dva bioprečištača u kompleksu koji će tretirati fekalne otpadne vode do nivoa , zakonom predviđenog, za ispuštanje u podzemlje, otvorene bujične potoke ili podmorskim ispustom u more.

U konačnoj fazi u bioprečištačima će se montirati fekalne crpne stanice koje će prepumpavati fekalne vode u magistralni kolektor.

### **Atmosferska kanalizacija**

GUP-om Budve principijelno je prihvaćeno rješenje tzv.separatnih sistema kanalizacije,odnosno nezavisne atmosferske i fekalne kanalizacije.

Odvodjenje atmosferskih i površinskih voda ostvaruje se sa dvije vrste objekata :

- uredjenjem malih vodotoka
- odvođenjem kišnih voda u naselju i sa saobraćajnih i javnih površina sistemom atmosferske kanalizacije

Okvirni projektni kriterijumi za realizaciju ovih objekata zaštite od bujičnih vodotoka i kišnih voda su :

- zbog velikih uzdužnih padova vodotoke treba regulisati uz korišćenje kaskada
- kod regulacije treba osim funkcionalnih zahtjeva imati u vidu i estetske zahtjeve

Prava hidrološka analiza padavina tj.utvrđivanja zavisnosti intezitet-trajanje vjerovatnoća pojave ,za područje Budve nije još napravljena. U nekim dosadašnjim projektima atmosferskih kanalizacija za pojedine djelove i slivove Budve ,računato je sa mjerodavnim intezitetom od 250 lit/sec/ha (uz trajanje od nekih 20 – 30 minuta ) te isti ulazni podatak prihvatamo i za razmatranu zonu.

U sklopu rješenja prihvata i odvodnje atmosferskih voda sa krovova objekata,saobraćajnih i drugih uredjenih površina planirana je izgradnja sistema atmosferske kanalizacije duž svih postojećih i planiranih saobraćajnica u naselju. Smjerovi i podužni padovi kanala prilagodjeni su projektovanim podužnim padovima saobraćajnica. Minimalni profil kanala planiran je DN 300 mm . Voda se sa površina prihvata kišnim uličnim slivnicima sa priključenjem na kanalizaciju u revizionim kanalizacionim šahtama. Oborinske vode iz kanalizacije usmjeravaju se u lokalne bujične tokove ili u more uz prethodni tretman preko separatora ulja.

### **Razmjestaj instalacija**

Projektovane ulice su uglavnom širine 5,0 do 5,5 m m sa pješačkim stazama uglavnom sa obje strane.Unutar tog prostora treba smjestiti instalacije : kablove visokog i niskog napona, telefonski kabl, vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju. Kao načelan raspored za polaganje hidrotehničkih instalacija predlaže se:

- postavljanje atmosferskih kanala shodno saobraćajnom rješenju u samom trupu saobraćajnice a prema poprečnom padu saobraćajnice
- vodovodnu mrežu polagati uglavnom u trotoarima sa jedne ili druge strane ulice
- fekalnu kanalizaciju polagati u trupu saobraćajnica paralelno atmosferskoj kanalizaciji a istu prilagoditi postojećim fekalnim izlazima iz objekata,odnosno omogućiti priključenje svih objekata.

Detaljna analiza položaja instalacija svakako će se sagledavati kod izrade glavnih projekata saobraćajnica, kada će se trebati uzeti u obzir svi parametri bitni za adekvatni raspored svih instalacija.

### Urbanističko tehnički uslovi za projektovanje

Kod izrade projektne dokumentacije hidrotehničkih infrastrukturnih objekata potrebno je pridržavati se svih zakonskih, tehničkih i sanitarnih propisa iz ove oblasti, kao i važećih odluka lokalnog preduzeća. U tom smislu treba se pridržavati sljedećeg:

#### Vodovodna mreža

- Specifična potrošnja 450,0 lit/kor.dan za hotela sa 5\* i 300,0 l/kor./dan za apartmane, vile i turističko stanovanje
- Koeficijent dnevne neravnomjernosti  $K_d = 1,30$
- Koeficijent časovne neravnomjernosti  $K_č = 1,80$
- Pojas sanitarne zaštite oko glavnih cjevovoda, u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0 m od osovine cjevovoda sa obje strane. U tom pojasu nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja kao i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.
- Minimalni nadsloj iznad cjevovoda iznosi 80,0 cm
- Rastojanje kod međusobnog vertikalnog ukrštanja min. 30 cm od spoljnih ivica cijevi
- Horizontalno rastojanja min. 80 cm između vodovoda i kanalizacije i min. 60 cm od ostalih instalacija
- Cijevni materijal PEHD visoke gustoće
- Vodovodna šahta – armirano betonski objekat
- Način priključenja – u šahti ili cjevasto

#### Fekalna i atmosferska kanalizacija

- Specifični dnevni rashod upotrebljenih voda 360,0 lit/kor./dan za hotela sa 4\* i 5\* i 240,0 lit/kor./dan za apartmane, vile, turističko stanovanje i 200,0 l/kor./dan za ostale kategorije potrošača
- Koeficijent časovne neravnomjernosti  $K = 3,00$
- Intezitet oborina za proračun atmosferskih voda  $i = 250,0 \text{ lit/sec/ha}$
- Minimalna brzina vode u kanalima  $V_{\min.} = 0,8 \text{ m/s}$
- Maksimalna brzina vode u kanalima  $V_{\max.} = 3,0 \text{ m/s}$
- Minimalni profil kod fekalne ulične mreže DN 250 mm
- Minimalni profil uličnog atmosferskog kanala DN 300 mm
- Minimalni i maksimalni naniž u funkciji brzine tečenja i samoispiranja kanala
- Pojas sanitarne zaštite oko glavnih cjevovoda, u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0 m od osovine cjevovoda sa obje strane.
- Minimalni nadsloj iznad cjevovoda iznosi 80,0 cm
- Rastojanje kod međusobnog vertikalnog ukrštanja min. 30 cm od spoljnih ivica cijevi
- Horizontalno rastojanja min. 80 cm između vodovoda i kanalizacije i min. 60 cm od ostalih instalacija
- Cijevni materijal PP, PEHD, PVC
- Reviziono okno: monolitna AB, montažna AB, PE ili GRP
- Tip revizionog okna : kružni  $\varnothing 1000 \text{ mm}$  ili kvadratni 1000x1000 mm
- Način priključenja: u šahti
- Mjesto priključenja: Na ulični kanalizacioni krak

### 6.3. Procena vrednosti hidrotehničke infrastrukture

#### Vodovodni sistem

Ukupna dužina vodovodne mreže  $L = 3.000,0$  ml

Prosječna cijena  $C_v = 200,0$  €/ml

Procijenjena investiciona vrijednost :

$3.000,00 \text{ m} \times 200,0 \text{ €/ml} = \dots\dots\dots 600.000,00 \text{ €}$

Distributivni rezervoar I zone  $V = 500,0$  m<sup>3</sup>

Prosječna cijena  $C_r = 500,0$  €/m<sup>3</sup>

Procijenjena investiciona vrijednost:

$500,0 \text{ m}^3 \times 500,0 \text{ €/m}^3 = \dots\dots\dots 250.000,00 \text{ €}$

---

**Ukupno vodovodni sistem 850.000,00 €**

#### Fekalna kanalizacija

Ukupna dužina fekalne kanalizacije  $L_f = 4.400,0$  ml

Prosječna cijena  $C_f = 230,0$  €/ml

Procijenjena investiciona vrijednost:

$4.500,0 \text{ ml} \times 230,0 \text{ €/ml} = \dots\dots\dots 1.200.000,00 \text{ €}$

Fekalne crpne stanice ukupno 2 komada

Prosječna cijena crpnih stanica  $80.000,0$  €/kom.

Procijenjena investiciona vrijednost:

$2 \text{ kom.} \times 80.000,0 \text{ €/kom.} = \dots\dots\dots 160.000,00 \text{ €}$

---

**Ukupno fekalni kanalizacioni sistem 1.360.000,00 €**

#### Atmosferska kanalizacija

Ukupna dužina atmosferske kanalizacije :  $L_a = 2.200,00$  ml

Prosječna cijena atmosferske kanalizacije:  $C_a = 250,0$  €/ml

Procijenjena investiciona vrijednost atm. kanalizacije:

$2.200,0 \text{ ml} \times 250,0 \text{ €/ml} = \dots\dots\dots 550.000,00 \text{ €}$

Ukupno separatora ulja na atmosferskoj kanalizaciji kom. 4

Prosječna cijena separatora:  $8.000,0$  €/kom.

Procijenjena investiciona vrijednost separatora :

$4 \text{ kom} \times 8.000,0 \text{ €/ml} = \dots\dots\dots 32.000,00 \text{ €}$

Ukupno regulacija otvorenih bujičnih kanala:  $400,0$  ml

Prosječna cijena regulacije kanala:  $C_k = 300,0$  €/ml

Procijenjena investiciona vrijednost atm. kanalizacije:

$400,0 \text{ ml} \times 400,0 \text{ €/ml} = \dots\dots\dots 160.000,00 \text{ €}$

---

**Ukupno atmosferska kanalizacija 742.000,00 €**

#### REKAPITULACIJA:

Vodovodni sistem 850.000,00

Fekalna kanalizacija 1.360.000,00

Atmosferska kanalizacija 742.000,00

---

**Ukupno hidrotehničke instalacije 2.952.000,00 €**

## **8. ELEKTROENERGETSKA MREŽA**

### **8.1. POSTOJEĆE STANJE**

#### **8.1.1. Osnovne postavke**

Kvalitetan elektro energetska sistem predstavlja uslov za razvoj privrede i turizma Crne Gore. Kvalitetan elektro energetska sistem se ogleda u pouzdanom snabdijevanju dovoljne količine električne energije sa stabilnim naponom u svim oblastima i naseljima u Crnoj Gori.

Razvoj energetike treba da slijedi realizaciju ciljeva prostornog razvoja, ekološke zaštite okoline i prostornog planiranja u Crnoj Gori.

#### **8.1.2. Postojeće stanje**

Na području budućeg Turističkog naselja ``Smokvica`` ne postoji elektro-energetska i telefonska infrastruktura.

U neposrednoj blizini ovog naselja, iznad Jadranske magistrale prolazi vazdušni vod 35kV Budva – Petrovac, dok paralelno iznad ovog voda prolazi vazdušni vod 110kV Bar-Budva. Navedeni vodovi su dio jedinstvenog elektroenergetskog sistema Crne Gore. Za potrebe ovog naselja koristiće se planirana trafostanica 35/10kV "Perazića Do".

Do izgradnje planirane TS, objekti se mogu priključivati na postojeću TS35/10kV "Petrovac".

### **8.2. PLANIRANO RJEŠENJE**

#### **8.2.1. Distributivna mreža**

Uslovi za priključenje potrošača na distributivnu mrežu definisani su Zakonom o energetici (Sl.list CG br. 28/2010) i Privremenim distributivnim kodeksom (Sl.list CG br. 13/05). Shodno obavezama iz navedenih zakonskih propisa novi potrošači el.energije kao i investitori koji grade nove objekte, dužni su da urade nacrt studije lokacije i da od isporučioaca el.energije pribave:

Uslove za izradu tehničke dokumentacije,  
Elektroenergetsku saglasnost,  
Ugovor o priključenju na distributivnu mrežu i  
Ugovor o korišćenju distributivne mreže.

Distributivna mreža mora biti dimenzionisana tako da je u stanju raspoloživosti svih elemenata mreže (normalni pogon) vrijednosti osnovnih parametara (napon, struja) da budu u unutar dozvoljenih granica, bez obzira na nivo opterećenja i angažovanosti proizvodnih subjekata. Distributivna mreža mora biti tako dimenzionisana da u slučaju pogonskog poremećaja u što kraćem roku postigne ravnotežno stanje. Tehnički kriterijumi pouzdanosti se primenjuju u svim razmatranjima kod izrade studija i planova razvoja.

Pri planiranju razvoja distributivne mreže nužno je analizirati sva moguća rešenja sa kojima se zadovoljavaju tehnički i ekonomski kriterijumi planiranja.

Osnovna rješenja pojačanja distributivnog srednjeg napona su:

- Izgradnja novog voda,
- Izgradnja nove trafostanice za napajanje mreže srednjeg napona,
- Povećanje prenosne moći postojećih vodova ili trafostanica kroz privremenu ili nužnu rekonstrukciju,

- Prelaz dijela mreže na pogon na većem naponskom nivou,
- Korišćenje posebnih uređaja (daljinski vodjene linijske sklopke ili prekidači, linijski regulatori napona,
- Promjena uklopnog stanja mreže u kombinaciji sa odlaganjem nekog od gore navedenog rešenja.

Kod izbora osnovnih rešenja, tehnički kriterijum opredeljuje vrstu rješenja dok ekonomski kriterijum nalaže najpovoljnije rešenje.

U našem slučaju rešenje poboljšanja distributivne mreže su izgradnja nove transformatorske stanice 10/04kV i 35/10kV .

Za Turističko naselje Smokvica treba predvideti sledeće:

Izgradnju novih trafostanica 35/10kV "Perazića Do" i " Smokov vijenac", shodno Studiji razvoja izgradnje distributivne mreže do 2025 godine i proširenje postojećih trafostanica 35/10kV Buljarice i Miločer.

### 8.2.2. Vršno opterećenje objekata

Ovim planom se predviđaju potrebe Turističkog naselja Smokvice za električnom snagom i energijom u zavisnosti od strukture i namjene obekata.

Vršno opterećenje se sastoji od sljedećih objekata:

Vršno opterećenje hotela

Vršno opterećenje turističkih vila

Vršno opterećenje turističkih apartmana

Vršno opterećenje ugostiteljskih objekata

Vršno opterećenje parking prostora, garaža i sportskih terena

U sledećoj tabeli je prikazana struktura urbanističkih parcela sa smještajnim kapacitetima:

Broj UP	NamjenaUP	Površina UP(m <sup>2</sup> )	max zauzetost (m <sup>2</sup> )	max BRGP UP (m <sup>2</sup> )	max broj ležajeva	max br smještajnih jedinica	max broj zaposlenih
UP 1a	T2	64.649	12.930	51.719	550	183	275
UP 1b	T2	16.339	3.268	13.071	145	48	73
UP 2	U	2.638	528	2.110	-	-	28
UP 3a	T2	29.322	5.864	23.458	253	84	127
UP 3b	T2	45.671	9.134	36.537	378	126	189
UP 4a	CD	7.954	1.193	4.295	0	0	86
UP 4b	CD	2.541	508	2.033	0	0	41
UP 5	U	3.467	589	1.213	0	0	24
UP 6	HIO	214	54	0	0	0	0
UP 7	VPŠ	562	0	0	0	0	0

UP 8	VPŠ	534	0	0	0	0	0
UP 9	HIO	332	83	0	0	0	0
UP 10	HIO	407	102	0	0	0	0
UP 11	HIO	368	92	0	0	0	0
UP 12	HIO	413	103	0	0	0	0
UKUPNO:		175.411	34.448	134.437	1.326	442	842
UP S	S	21.011	0	0	-	-	-
UKUPNO:		196.422	34.448	134.437	1.326	442	842

Vršna opterećenja određena su analitičkom metodom koja je bazirana na standardu elektrificiranosti, kao i preporukama za vršna opterećenja hotela, stambenih prostora, garaža i rasvjeta saobraćajnica.

U daljem tekstu biće data vršna opterećenja za sve kategorije potrošača.

Analiza je urađena poređenjem dva kriterijuma: Vršno opterećenje po m<sup>2</sup> objekta i vršno opterećenje prema turističkom ležaju.

U procjenu vršnog opterećenje je uzet i sve veći trend korišćenja individualnih sauna i banja u kupatilima.

### 8.2.3. Proračun vršnog opterećenje objekata, hotel, garaže i javna rasveta

Za ovo područje je određeno specifično vršno opterećenje u zavisnosti o vrsti i namjeni objekata u skladu sa standardima.

Za turističke jedinice specif.vršno opterećenje	$P_{svs} = 130w/m^2$
Za hotele specif.vršno opterećenje	$P_{svh} = 130w/m^2$
Za garaže specif.vršno opterećenje	$P_{svg} = 40w/m^2$

Na osnovu ovih specifičnih vršnih opterećenja  $P_{sv}$  i površine objekata (S)m<sup>2</sup> i faktora jednovremenosti K, izračunava se vršna snaga

$$P_v = P_{sv} \times S \times K \text{ (W)}$$

Vršno opterećenje javnog osvetljenja iznosi max 750W/100m

$$P_{vjr} = \text{Dužina puta} \times 7.5W$$

Na predmetnim lokacijama max jednovremena snaga spoljnog osvetljenja puta je 15kW. Snaga osvetljenja partera je obuhvaćena max jednovremenom snagom objekta.

U tabeli na sljedećoj strani je prikazana max jednovremena električna snaga po urbanističkim parcelama po dva kriterijuma.



Broj UP	Namj. UP	Površina UP(m <sup>2</sup> )	max BRGP UP (m <sup>2</sup> )	max broj ležaja	max broj zaposl.	Vršno opterećenje W/m <sup>2</sup>	P Instal. kW	Faktor jednovremen.	Max jed. Instal. snaga	Usvojeno vršno opter.	Usvojen broj TS 1000 kVA
UP 1a	T2	64.649	51.719	550	275	130	6.729	0,5	3.364,5	3.500	3x(2x1000)
UP 1b	T2	16.339	13.071	145	73	130	1.703	0,5	851,5	1.000	2x(2x1000)
UP 2	U	2.638	2.110	-	28	130	274,3	0,5	137,15	150	
UP 3a	T2	29.322	23.458	253	127	130	3.049,54	0,5	1.524,77	2.000	2x(2x1000)
UP 3b	T2	45.671	36.537	378	189	130	4.749,81	0,5	2.374,9	2.500	2x(2x1000)
UP 4a	CD	7.954	4.295	0	86	130	559	0,5	279,5	400	
UP 4b	CD	2.541	2.033	0	41	130	264,29	0,5	132,15	200	
UP 5	U	3.467	1.213	0	24	130	156	0,5	78	100	1x(2x1000)
UP 6	HIO	214	0	0	0						
UP 7	VPŠ	562	0	0	0						
UP 8	VPŠ	534	0	0	0						
UP 9	HIO	332	0	0	0						
UP 10	HIO	407	0	0	0						
UP 11	HIO	368	0	0	0						
UP 12	HIO	413	0	0	0						
UKUPNO:		175.411	134.437	1.326	842						
UP S	S	21.011	0	-	-						
UKUPNO:		196.422	134.437	1.326	842	1.040	17.484,94		8.742,47	9.850	10x(2x1000)

Uzimajući faktor jednovremenosti od 0.8 za ceo kompleks ukupna min potrebna snaga za ceo kompleks je cca 10 MW.

Grupišući potrebne snage po urbanističkim parcelama potrebno je izgraditi trafostanice kapaciteta nX1000kVA:

1- UP 1a	DTS 10kV/0.4kV, (2x1000)kVA	pet kom	TS1, TS2, TS3,TS4,TS5
2- UP 3a	DTS 10kV/0.4kV, (2x1000)kVA		TS6
3- UP 3b	DTS 10kV/0.4kV, (2x1000)kVA	tri kom	TS7, TS8 i TS9
4- UP 4b	DTS 10kV/0.4kV, ( 2x1000)kVA		TS10

Pri određivanju broja trafostanica uzeto je u obzir uniformnost, gustina naseljenosti i dužina NN-izvoda.

Na osnovu dobijenih podataka donosimo zaključak da je za napajanje el. energijom područja TN Smokvice potrebno izgraditi novu trafostanicu 35/10kV "Perazića Do" (predviđena planom razvoja energetike do 2025 g.) i trafostanice 10/04kV, nx1000kVA na samoj lokaciji TN Smokvica.

#### 8.2.4. Izbor lokacije trafostanice

Sve trafostanice biće smještene unutar objekata.

Pozicija trafostanica data na grafičkom prilogu je orijentaciona. Tačna pozicija trafo stanice na urbanističkoj parceli će se utvrditi prilikom dalje razrade projektne dokumentacije za tu urbanističku parcelu.

U slučaju kada je više urbanističkih parcela povezano na jednu trafo stanicu, trafostanica će se nalaziti u okviru objekta na onoj urbanističkoj parceli koja se prvo bude gradila.

Pri izboru lokacija trafostanica voditi računa da:

- Trafostanice budu što bliže težištu opterećenja;
- Priključni vodovi visokog i niskog napona budu što kraći a njihov rasplet što jednostavniji;
- Da do trafostanica postoji lak prilaz radi montaže gradjevinskog dela energetskih transformatora i opreme.

#### 8.2.5. Tip trafostanice

Predviđene su tipske uzidne trafostanice 10/04kV, 2x1000kVA sa tipiziranom opremom u skladu sa TP-1b EPCG. Sastoje se od 12kV postrojenja, transformatora snage 1x1000KVA i 0,4kV postrojenja.

Transformatori su suvi i ispitani prema važećim standardima. S obzirom da se transformatori smještaju u objekat, preporučuje se ugradnja suvih transformatora koji ne zahtjevaju uljnu jamu.

Opremu DTS 10/0.4 kV, sačinjava:

Sredjenaponski distributivni sklopni blok u SF6 tehnici - Ring Main Unit (RMU), .

za tipsku DTS – RM6, sa dva vodna i jednim ili dva transformatorska polja,

za čvornu NDTs- RM6. sa tri vodne i jednim ili dva transformatorska polja.

Suvi (uljni) energetski transformator naznačenog prenosnog odnosa 10/0,4 kV i naznačene snage 1000 kVA.

Niskonaponski sklopni blok koji se sastoji od dovodnih polja i niskonaponskog razvoda sa osam/dvanaest izvoda, izvod javne rasvjete i izvod za kompenzaciju reaktivne energije, koji su integrisani sa niskonaponskim razvodom.

### *Objekat za smještaj opreme*

Prema TP-1b EPCG, ukoliko se oprema DTS ugrađuje u neki građevinski objekat (stambena zgrada i slično), dispozicija postrojenja će biti definisana Glavnim projektom, koji će osim ovih preporuka uvažiti i sve konkretne okolnosti u vezi sa izabranom lokacijom.

Prostorija za smještaj trafostanice treba biti u nivou puta sa kolskim prilazom, suva i zaštićena od prodora vlage.

Sva vrata na transformatorskoj stanici treba da se otvaraju ka spolja.

U pogledu zaštite od prenošenja buke i vibracija na okolni prostor transformatorske stanice, na osnovu karakteristika i debljine zidova i tavanice prostorije, vrste i karakteristika ugrađene opreme treba da emituje u okolni prostor u manje od 35 dB na 3.5 m udaljenosti od objekta.

### *Smještaj i priključak na mrežu*

Za smještaj transformatorske stanice je pogodan prostor u objektu uz pristupni put dovoljne nosivosti koji omogućava nesmetan pristup vozilima za vreme montaže opreme, kao i tokom kasnijeg održavanja.

Priključene transformatorske stanice na elektroenergetsku mrežu vrši se 10 kV kablovima položenim ili u instalacioni "tunel" ili u zemljani rov do uvoda u transformatorsku stanicu. Uvod visokonaponskih kablova vrši se kroz kablovske uvodnice koje su ugrađene u betonski temelj transformatorske stanice. Na identičan način izvršen je i uvod kablova niskonaponskog razvoda i kablova javne rasvete. Kablovske uvodnice su zaštićene od prodora vlage primjenom toplospajajućih cijevi.

#### **8.2.6. 10kV mreža**

Na zahvatu ovog turističkog kompleksa, potrebno je izgraditi novu 10kV mrežu. 10kV kablovi su unificirani na jednožilne kablove tipa <sup>1</sup>, sa četiri žile i jedna rezervna.

Na posebnom prilogu UP su prikazane lokacije planiranih DTS 10/0.4kV kao i planirane trase 10kV kablova.

Duž kompleksa su raspoređene trafo stanice 10/0.4 kV, 2x1000 kVA i sve su međusobno povezane. Zbog sigurnosti napajanja trebalo bi da se obezbjedi dvostruko napajanje. Sistem napajanja će se rešiti u skladu sa zahtjevima Elektrodistribucije.

#### **8.2.7. Niskonaponska mreža**

NN mrežu planirati sa kablovskim vodovima čiji će tip i presjek kao i sistem napajanja definisati projektant za svaki objekat posebno, tako da se u svakom momentu obezbedi sigurno i kvalitetno napajanje el. energijom. Iz svake trafo stanice izlazi 8 NN izvoda a broj potrošača i snaga na svakom izvodu će se definisati glavnim projektom uz uslove Elektrodistribucije.

Predviđeno je da se svi NN i VN vodovi polažu uz trasu puta ili u instalacionom " tunelu" ako postoji na dionici.

Kako se prilikom izrade puta vrši široki otkop, time će se grubo izvršiti i priprema za izradu energetskog rova. Nakon iskopa zemlje i kamena rov će se zatrpati zemljom II kategorije. Nakon izrade glavnog projekta saobraćajnice će se odrediti tačan položaj trase, udaljenost od ivice puta i međusobna rastojanja između instalacija. Pri prolasku ispod puta kablovi se mehanički štite uvlačenjem u tvrde PVC cevi.

U instalacionom "tunelu" 10kV i 0.4kV kablovi se polažu sa jedne strane tunela, jedni iznad drugih, po kablovskim policama. Na 20cm od gornje kote tunela se polažu 10Kv kablovi i na 0.5m ispod njih 0.4kV kablovi.

Rješenje sa instalacionim tunelom treba preispitati tokom izrade naredne faze projektne dokumentacije ukoliko postoje uslovi za njegovu isplativost.

### **8.2.8. Osvjetljenje otvorenih prostora i saobraćajnica**

Pošto je javno osvjetljenje sastavni dio urbanističke cjeline, treba ga tako izgraditi da se zadovolje osmi svetlo-tehničkih uslova i urbanistički i saobraćajno - tehnički zahtjevi. Mora se voditi računa da osvjetljenje saobraćajnica i ostalih površina osigurava minimalne zahtjeve koji će obezbijediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u saobraćaju.

Zato se pri rješavanju uličnog osvjetljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvjetljenja:

- nivo sjajnosti kolovoza,
- podužna i opšta ravnomjernost sjajnosti,
- ograničenje zaslepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja) i
- vizuelno praćenje saobraćaja.

Saobraćajnice su svrstane u pet svjetlotehničkih klasa, M1 do M5, a u zavisnosti od kategorije puta i gustine i složenosti saobraćaja, kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobraćaja (semafora, saobraćajnih znakova) i sredstava za odvajanje pojedinih učesnika u saobraćaju.

Svim saobraćajnicama na području plana treba u daljoj razradi odrediti odgovarajuću svjetlotehničku klasu.

Posebnu pažnju treba posvetiti osvjetljenju pješačkih staza, puteva, parkinga i prilaza objektima u okviru kompleksa. To osvjetljenje treba rešavati posmatranjem zone kao cjeline, a ne samo kao uređenje terena oko jednog objekta. Rješenjima instalacije osvjetljenja unutar zone omogućiti komforan prilaz pješaka do ulaza svakog objekta i iz svih pravaca.

Za realizaciju energtskog napajanja Turističkog kompleksa potrebno je ralizovati planirana proširenja 35kV/10kV Miločer i izgraditi nove planirane trafostanice 35kV/10kV "Prazića Do" i " Smokov vijenac".

## **8.3 USLOVI ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKIH OBJEKATA**

### **8.3.1. Izgradnja 10kV kablovske mreže**

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0,5 x 0,8 m ili u instalacionom "tunelu".

Kod slobodnog polaganja kablova u zemlju, na mjestima prolaza kabla ispod kolovoza saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla (ili kabl treba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kablove postaviti kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1,0 m.

Kod polaganja kablova u instalacionom tunelu, kod prelaza sa jedne strane tunela na drugu, zbog izvoda napajanja, kablove dodatno uvući zaštitne cijevi.

Ukoliko to zahtjevaju tehnički uslovi stručne službe nadležene ED, zajedno sa kablom u rov

položiti i traku za uzemljenje, Fe Zn 25x4 mm.

Duž trasa kablova, položenih slobodno u zemlju, ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, promjenu pravca trase, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim mjerama omogućiti odvijanje pješakačkog i motornog saobraćaja.

### **8.3.2. Izgradnja trafostanica**

Novo trafostanice moraju biti u skladu sa važećom tehničkom preporukom Tp 1b, EPCG.

Svim trafo stanicama obezbjediti kamionski pristup, širine najmanje 3 m.  
Trafo stanice predviđati isključivo u okviru objekata.

Tačna pozicija trafostanice na svakoj pojedinačnoj urbanističkoj parceli biće utvrđena u sledećoj fazi razrade tehničke dokumentacije.

### **8.3.3. Izgradnja niskonaponske mreže**

Novo niskonaponske mreže i vodove izvesti kao kablovske (podzemne), uz korišćenje kablova tipa PP00 (ili XP00, zavisno od mjesta i načina polaganja). Mreže predvidjeti kao trofazne, radijalnog tipa.

Dio kablova polagati u instalacionom " tunelu" ako se kroz dalju razradu projektne dokumentacije utvrdi da je „tunel“ isplativo i racionalno rješenje.

Tehnički uslovi i mjere koje treba da se primijene pri projektovanju i izgradnji priključka objekata na niskonaponski mrežu definisani su Tehničkom preporukom TP-2 EPCG.

Pri polaganju kablova voditi računa da sva eventualna ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kablova sa drugim podzemnim instalacijama ili instalacijama u instalacionom "tunelu" budu izvedena u skladu sa važećim propisima i preporukama.

- Međusobni razmak energetskih kablova niskog napona ne smije biti manji od 7 cm, pri paralelnom vođenju, odnosno 20 cm pri međusobnom ukrštanju.
- Kod paralelnog polaganja 10 kV kablova sa niskonaponskim kablovima, isti moraju biti odvojeni opekama, a minimalni međusobni razmak mora iznositi 10 cm.
- Kod polaganja u instalacionom " tunelu" kablove polagati po kablovskim policama na 0.5m od kablovskih polica 10Kv kablova.
- Pri ukrštanju energetskih kablova istog ili različitog naponskog nivoa razmak između energetskih kablova treba da iznosi najmanje 20 cm.
- Nije dozvoljeno paralelno vođenje kabla ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi (osim pri ukrštanju). Horizontalni razmak između kabla i vodovodne ili kanalizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0,40 m.
- Pri ukrštanju kablovi mogu biti položeni ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi, uz rastojanje od 0, 3 m.
- Ukoliko ovi razmaci ne mogu biti postignuti, tada energetski kabl treba položiti kroz zaštitnu cijev.
- Pri paralelnom vođenju kablovskog sa telekomunikacionim kablom najmanji dozvoljeni horizontalni razmak iznosi 0, 5 m.
- Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla izvesti uz međusobni razmak od 0,50 m, s tim što se energetski kabl polaže ispod telekomunikacionog kabla. Ugao ukrštanja treba da bude bliži 90, ali ne manje od 45 .
- Energetske kablove pored zidova i temelja zgrada treba polagati na rastojanju od

najmanje 30 cm. Ako pored zgrade postoji trotoar onda kabl mora da bude van trotoara.

### **8.3.4. Izgradnja spoljnog osvjetljenja**

Izgradnjom novog javnog osvjetljenja otvorenog prostora i saobraćajnica oko kompleksa obezbjediti fotometrijske parametre date međunarodnim preporukama (preporuke CIE).

Kao nosače svjetiljki koristiti metalne stubove, predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati, a napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP 00 4x25mm<sup>2</sup>; 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4)x16mm<sup>2</sup>; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena). Pri projektovanju instalacija osvjetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja.

Sistem osvjetljenja, iz razloga energetske efikasnosti, treba da bude automatizovan uz upotrebu energetski efikasnih izvora svjetla, savremenih eksterijerskih, električnih i svjetlotehničkih karakteristike. Pri izboru svjetiljki voditi računa o tipizaciji u cilju jednostavnijeg održavanja.

Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvjetljenja, pri radnom režimu, može biti 5%. Kod izvedene instalacije moraju biti u potpunosti primjenjene mjere zaštite od električnog udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona). U tom cilju, mora se izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih stubova instalacije osvjetljenja, polaganjem trake Fe-Zn 25x4 i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica. Obezbjediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svjetiljki.

Dozvoljeno je postavljanje stubova javne rasvjete u pojasu od 1m od ivice trotoara, kako se stubovima ne bi omjetao pješački saobraćaj.

Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije.

Predvidjeti daljinskom komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvjetljenja.

Za polaganje napojnih vodova važe isti uslovi kao i kod polaganja ostalih niskonaponskih vodova.

### **8.4 Mjere energetske efikasnosti**

Za izvođenje objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati važeće zakone o energetskim svojstvima zgrada (Zakon o energetskoj efikasnosti Sl. list CG broj 29/10; Pravilnik minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada, Sl.list CG broj 23/13), što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok važnosti nije duži od 10 godina.

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom(LED, stedne sijalice ili HPS za spoljasnje osvjetljenje), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Urbanističkog projekta.

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno-za grijanje i osvjetljenje prostora
2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije .

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

U ukupnom energetsom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca.

Uslov za korišćenje sunčeve energije je i ekonomska opravdanost te će se daljom ekonomskom analizom prije izrade sljedeće faze tehničke dokumentacije definisati potreba korišćenja sunčeve energije.

Kod većih hotelskih i apartmanskih jedinica značajnu ulogu u uštedi električne energije predstavlja nadzor i upravljanje sistemom grijanja-hlađenja, priprema tople vode i osvjetljenjem.

Preporučuje se korišćenje sistema " pametnih kuća".

## 8.5. PROCJENA INVESTICIONE VRIJEDNOSTI RADOVA NA IZGRADNJI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

### 1 10kV MREŽA

#### 1.1 Građevinski radovi

Pozicija obuhvata izgradnju standardnog energetskog rova u širokom iskopu puta.

Komplet sa svim potrebnim građevinskim i zemljanim radovima i materijalom.

m	3500	10.00	35,000.00
---	------	-------	-----------

#### 1.2 Polaganje 10kV kablova u već iskopan rov.

Pozicija obuhvata 10Kv kablove tipa 1xHE 49A 1x240/25mm, u kompletu sa kablovskim spojnicama

Planirano četiri žile po trasi.

m	11000	20.00	220,000.00
---	-------	-------	------------

<b>Ukupno 10kV mreža</b>	<b>255,000.00</b>
--------------------------	-------------------

Napomena: Trafostanice se smještaju u objekat i opremanje prostorije spada u investicionu vrijednost objekta.

#### 2.1 Opremanje trafostanice sa 10kV postrojenjem sastavljenim od dvije vodne ćelije i dvije trafoćelije.

Transformator 1000kVA, 10/0,4kV, NN blok sa dovodnim poljem i osam izvoda.

Kompenzacija

komplet	1
kom	1
komplet	1
komplet	1

<b>Ukupno</b>	<b>trafostanice</b>			
<b>2x1000kVA, 10kV/0.4kV</b>		<b>10</b>	<b>80,000.00</b>	<b>800,000.00</b>

### 3 Spoljna rasvjeta

3.1	Pozicija obuhvata izradu standardnog energetskog rova 0.4x0.8m, sa kompletnim građevinskim i zemljanim radovima	m	3000	8.00	24,000.00
3.2	Temelji stubova 1.1x1.1x1.5m, AB MB25, sa ankerima i uvodnim cijevima	kom	120	200.00	24,000.00
3.3	Napojni kablovi spoljne rasvete tipa PP00 4x25	m	3300	11.00	36,300.00
3.4	Traka za uzemljenje tipa FeZn 25x4	m	3100	5.00	15,500.00
3.5	Pozinkovani konusni stub visine 8m, opremljen anker pločom, ožičen, sa Euro priključnom kutijom i svetiljkom sa LED modulima.	komplet	120	600.00	72,000.00

<b>Ukupno spoljna rasvjeta</b>	<b>171,800.00</b>
--------------------------------	-------------------

<b>UKUPNO ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA</b>	<b>1,226,800.00</b>
--------------------------------------------------------	---------------------



## **8.6 TELEKOMUNIKACIONA PRISTUPNA MREŽA**

### **8.6.1. Uvod**

Planirano turističko naselje SMOKVICA locirano je sa desne strane magistralnog puta Budva – Bar u neposrednoj blizini raskrsnice prema hotelu „AS“. Kako se na području opštine Budva radi telekomunikaciona pristupna mreža isključivo sa kablovskom telekomunikacionom kanalizacijom do samog korisnika, to je i telekomunikaciona pristupna mreža na području predmetnog turističkog naselja koncipirana u sistemu kablovse telekomunikacione kanalizacije, zadovoljavajućeg kapaciteta koja dugoročno obezbjeđuje potrebe ovog naselja za raznim telekomunikacionim servisima. Trend u fiksnoj telefoniji je da se pristupne mreže rade tako, da odgovore na zahtjeve za takozvanim širokopojasnim pristupom krajnjeg korisnika što se obezbjeđuje izgradnjom novih komutacionih elemenata i optičkih kablovskih pravaca, kako bi se sa optičkim vlaknom došlo što bliže krajnjem korisniku (FTTx). Kako je duž magistralnog puta Budva – Bar položen magistralni optički kabal, logično je da se stambeno turističko naselje poveže na telekomunikacionu pristupnu mrežu Crnogorskog telekoma u postojećem oknu br. 131. Na taj način se stvaraju mogućnosti da se projektovano komutaciono čvorište RSS – SMOKVICA poveže na optički spojni put Budva – Bar.

### **8.6.2. Postojeće stanje**

Postojeća telekomunikaciona pristupna mreža na području Reževića gdje se planira turistički kompleks ni izbliza ne može da zadovolji potrebe novih korisnika jer je zastarjela kako konceptijski tako i tehnološki, pa je izgradnja nove telekomunikacione pristupne mreže i novog komutacionog čvorišta neminovnost. Naime, naselje Reževići je trenutno povezano na RSS – Petrovac preko kabla TK 10 35x4x0,6mm, koji ne zadovoljava potrebe ni postojećih telekomunikacionih korisnika.

### **8.6.3. Planirano stanje**

Kako je cjelokupna telekomunikaciona pristupna mreža na području TK Centra Budva (opština Budva) koncipirana sa kablovskom kanalizacijom to je i telekomunikaciona pristupna mreža planiranog turističkog kompleksa nastavak istog koncepta razvoja. Sadašnja organizacija fiksne telekomunikacione pristupne mreže je takva da fiksna telekomunikaciona mreža cijelog područja, koje pripadaju „Crnogorskom telekomu“ organizaciono pripadaju čvornoj centrali u Budvi. U Budvi je instaliran savremeni digitalni komutacioni čvor, na koji su pomoću optičkih kablova i odgovarajućih sistema prenosa povezani udaljeni pretplatnički sistemi (u daljem tekstu RSS) koji su locirani u određenim naseljima po opštini Budva. Jedan od tih udaljenih pretplatničkih stepena bit će i RSS – „SMOKVICA“ u planiranom turističkom kompleksu. Da bi se RSS povezao na matičnu centralu u Budvi potrebno je od postojećeg kablovskog okna br. 131 do budućeg RSS-a uraditi kablovsku kanalizaciju sa 2xPVC Ø110mm, čime će se stvoriti uslovi da se RSS-SMOKVICA, poveže optičkim kablom na optički spojni put Budva – Bar. Izgradnjom telekomunikacione kablovske kanalizacije u čitavom naselju do svakog stambeno – poslovnog objekta stvaraju se pretpostavke za dugoročni i sistematski razvoj telekomunikacione pristupne mreže u ovom naselju. Izgradnjom savremenog digitalnog komutacionog čvorišta (RSS-a) u naselju stvaraju se pretpostavke za korišćenje takozvanog širokopojasnog pristupa za svakog krajnjeg korisnika u naselju, posebno pristup globalnoj mreži – internetu.

Projektant smatra da da kablovska kanalizacija kapaciteta 2xPVCØ110mm zadovoljava sve buduće potrebe ovog naselja za telekomunikacijama.

Telekomunikacioni sistemi u današnje vrijeme je jedan od najvažnijih infrastrukturnih sistema od koga maltene zavisi funkcionisanje svih životnih aktivnosti u naselju. On je posebno važan za turistička područja u koje spada i područje obuhvaćeno ovim planom.

Usljed toga je planom predviđena koncepcija i izgradnja takvog telekomunikacionog sistema koji je u skladu sa današnjim i budućim razvojem telekomunikacija u svijetu.

Osnovna karakteristika telekomunikacija u narednom periodu će biti daljnja digitalizacija i integrisanje mreže. Sadašnja izgrađenost mreže sa digitalnim komutacijama i prenosnim sistemima poprima karakteristike integrisane digitalne mreže (IDN). Nastavak procesa digitalizacije stvorit će uslove integrisanja telekomunikacija i informatike u telematiku i razvoja digitalne mreže sa integrisanim službama (ISDN).

Dakle očekuje se postavljanje novih širokopojsnih digitalnih komutacija sa digitalnim pretplatničkim vodovima čime će integrisana digitalna mreža prerasti u univerzalnu digitalnu mrežu sa integrisanim službama. (ISDN) koja će uz primjenu kablovske tehnike prenosa sa optičkim vlaknima, omogućiti sasvim nove usluge (videofonija, kablovska televizija, telemetrija, muzička biblioteka, telesignalizacija, telekomande, konverzija glas tekst, streofonski radio kanali, sporoanalizirajuća televizija, pisanje na daljinu, medicinske dijagnostike i td.)

Da bi se takva mreža mogla ponuditi neophodno je preduzeti sledeće mjere pri planiranju i izgradnji telekomunikacione infrastrukture:

- digitalne komutacione elemente približiti što bliže korisniku;
- u pristupnim mrežama koristiti što više optičke kablove;
- skratiti pristupne bakarne mreže na najviše 1,5km, kako bi mogle da prihvate širokopojsne usluge;
- svakom komutacionom elementu omogućiti radni i rezervni put sa automatskim prebacivanjem obzirom da će se sve više prenositi podaci preko istih.

#### **8.6.4. Pristupna mreža**

Savremene elektronske komunikacije koje obuhvataju distribuciju sva tri servisa, telefonije-fiksne i mobilne, prenos podataka i TV signala, omogućavaju više načina povezivanja sa telekomunikacionim operaterima.

Izgradnjom telekomunikacione kablovske kanalizacije u čitavom naselju do svakog stanbeno-poslovnog objekta stvaraju se pretpostavke za dugoročni i sistematski razvoj telekomunikacione pristupne mreže u ovom naselju.

Do svake zgrade odnosno stana se grade optičke telekomunikacione pristupne mreže ( FTTH –Fiber To The Home ) . Izgradnjom optičkih pristupnih mreža stvaraju se mogućnosti za širokopojsnim uslugama. Postavljanje optičkih kablova u pristupnim mrežama može se ostvariti na nekoliko načina. Razne pristupne tehnologije koje kombinuju optičke kablove i bakarne parice predstavljaju arhitekturu FTTx, gdje je x tip krajnjeg priključka.

- Optička vlakna do stana ---Fiber to the Home (FTTH)
- Optička vlakna do zgrade ---Fiber to the Bulding (FTTB)
- Optička vlakna do pločnika ---Fiber to the Curb (FTTC)
- Optička vlakna do kabineta ---Fiber to the Cabinet (FTTCab)

Pristup optičkim vlaknima je oduvijek predstavljao najkvalitetniju varijantu širokopojsnog pristupa jer omogućava postizanje velikih prijenosnih brzina i dometa prijenosa. J

U sistemu FTTH i FTTB optički linijski terminal ( OLT-Optical line Terminal ) povezan je pomoću optičkih vlakana s optičkim mrežnim završecima ( ONT –Optikal Network Termination ) instaliranim u kućama i zgradama. U FTTC-u i FTTCob-u je pomoću optičkih vlakana OLT povezan s optičkim mrežnim jedinicama ( ONU –Optical Network Unit ) smještenim u blizini grupe kuća ili zgrada koje su nekom od DSL tehnologija (ADSL ili VDSL ) povezane sa mrežnim završecima ( NT–Network Termination ) unutar samih kuća ili zgrada .

FTTH širokopojsne mreže podržavaju najveće moguće kapacitete preko velikih udaljenosti gdje se aktivna oprema može smjestiti na srednjoj lokaciji smanjujući troškove održavanja i složenosti same mreže.

Imajući u vidu turistički značaj objekta i samu lokaciju, opredjelili smo se za savremeno telekomunikaciono rješenje sa optičkim mrežama u tehnologiji FTTH (Fiber To The Home), sa optičkim vlaknom do svakog objekta, odnosno korisnika.

Projektom je predviđeno da se pristupna optička elektronska komunikaciona mreža do svih objekata gradi isključivo podzemnim optičkim kablovima koji su uvučeni u kablovsku kanalizaciju sa PVC i PE cijevima. Komunikacioni operateri koji u svojoj ponudi objedinjavaju sva tri telekomunikaciona signala (voice, data, CATV), obezbjeđuju distribuciju signala do Tehničkih prostorija (TP)., ukoliko se naselje posmatra kao cjelina. Dalja distribucija do krajnjih korisnika vrši se isključivo kroz optičku mrežu, odnosno sa optičkim vlaknom do krajnjeg korisnika. Na taj način se obezbjeđuje maksimalno pouzdan i skalabilan sistem sa praktično neograničenim propusnim opsegom. Kućnu telekomunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa kablovima tipa FTP cat 6 ili boljih prenosnih karakteristika.

Sva telekomunikaciona čvorišta će biti u objektima.

Broj i veličina prostorije će se definisati u zavisnosti od potreba budućeg telekomunikacionog čvorišta .

Osnovni koncept razvoja modernih telekomunikacionih sistema je izgradnja infrastrukture dovoljnog kapacitete. Kapacitet kablovske kanalizacije treba da zadovolji prisustvo više operatera na jednom mestu.

#### • **Mobilne elektronske komunikacije**

Tri operatera mobilne telefonije i to: „T-Mobile“ Crnogorskog Telekoma, „Telenor“ i „M-Tel“, sa svojim kapacitetima su najbliži području obuhvaćenom ovom planskom dokumentacijom.

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

Izgradnja telekomunikacionih instalacija treba da je u skladu sa Strategijom razvoja informacionog društva 2012-2016 po kojoj se prioritet daje razvoju širokopojsnih pristupnih mreža.

Pri izradi glavnih projekata projektant je obavezan da se pridržava Zakona o elektronskim komunikacijama kao i :

-Pravilnika o određivanju elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastrukture, širine zaštitnih zona i vrste radio-koridora u čijoj zoni nije dopušteno građenje drugih objekata ( Sl. list CG br.83/09)

-Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( Sl. list CG broj 52/14

-Pravilnik o graničnim vrednostima parametara elektromagnetnog polja u cilju ograničavanja izlaganja populacije elektronskom zračenju ( Sl. list CG broj 15/10.

### 8.6.6. PROCJENA INVESTICIONE VRIJEDNOSTI RADOVA NA IZGRADNJI TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

1	Izgradnja tipskog TK okna , unutrašnjih dimenzija 1.1x1.8x1.9m. Okno armirano betonsko sa poklopcem za teški saobraćaj Komplet sa svim potrebnim građevinskim i zemljanim radovima i materijalom.	komplet	40	1,000.00	40,000.00
2	Iskop standardnog energetskog rova 0.5x0.8m. Komplet sa svim potrebnim građevinskim i zemljanim radovima	m	2500	8.00	20,000.00
3	Polaganje PE cijevi f 110mm	m	5000	12.00	60,000.00
4	Kablovi ( FOSM, FOMM,FTTH, drop kablovi,..)	m	5000	2.00	10,000.00
5	Pomoćni razvodni ormani	kom	40	500.00	20,000.00
6	TF centrala	komplet	1	750,000.00	750,000.00

**UKUPNO  
TELEKOMUNIKACIONA  
KANALIZACIJA**

**900,000.00**

## **9. UPRAVLJANJE OTPADOM**

### **9.1. Polazne osnove**

Prepoznavši upravljanje otpada kao jedan od značajnih problem koji mogu negativno uticati na životnu sredinu Crna Gora je u protekloj deceniji uložila značajne napore u izradu strateških dokumenata, usklađivanje propisa sa zakonodavstvom Evroske unije i obezbeđenje infrastrukture za implementaciju usvojenih planova i propisa.

Strateška dokumenta koja definišu oblast upravljanja otpadom su:

1. Nacionalna politika upravljanja otpadom (2004) postavlja viziju za budućnost i definiše ciljeve i strategije, potpomažući njihovo ostvarivanje, predloži ciljeve i strategije za smanjivanje, kontrolu i upravljanje otpadom i od suštinske važnosti za održivi, ekološki i ekonomski razvoj Crne Gore.
2. Strateški Master plan za upravljanje otpadom na republičkom nivou (2005) obezbjeđuje uslove za racionalni i održivi plan upravljanja otpadom na državnom nivou. Cilj ovog plana je smanjiti uticaj otpada na životnu sredinu, poboljšati efikasnost korišćenja resursa i sanirati negativne efekte upravljanja otpadom kroz povećanje količine otpada koji se sakuplja i ponovno koristi, odnosno reciklira i smanjenje količine otpada koji se konačno odlaze na sanitarne deponije.

Ova dokumenta su bile i smjernice pri izradi Prostornog plana Crne Gore za period do 2020. godine koji takođe usvaja predložene preporuke vezane za infrastrukturu potrebnu za upravljanje otpadom, kao što su međuopštinske regionalne sanitarne deponije, transfer stanice, reciklažni centri i postrojenja za kompostiranje otpada.

Detaljniju razradu daje Plan upravljanja otpadom u Crnoj Gori za period od 2008-2012. godine usvojen 14.02.2008 i predstavlja osnovni dokument kojim se određuju srednjoročni ciljevi i obezbjeđuju uslovi za racionalno i održivo upravljanje otpadom u Crnoj Gori, a sadrži sledeće: ocjenu stanja upravljanja otpadom, ciljeve upravljanja otpadom dugoročne i kratkoročne mjere u upravljanju otpadom u planskom periodu sa dinamikom realizacije, okvirna finansijska sredstva za izvršenje plana, način realizacije i subjekte odgovorne za realizaciju, razvijanje javne svijesti o upravljanju otpadom.

Donošenje strateških dokumenata pratila je i izrada potrebne legislative, usklađene sa direktivama EU koje definišu upravljanje otpadom. Još 2005. godine donesen je prvi Zakon o upravljanju otpadom, koji je od tada pretrpeo značajne izmjene, te je trenutno na snazi Zakon o upravljanju otpadom ("Sl.list Crne Gore", br.64/11) a doneseno je oko 20 podzakonskih akata koji detaljnije definišu pojedine oblasti.

U skladu sa članom 23 Zakona o upravljanju otpadom ("Sl.list Crne Gore", br.64/11) svaka jedinica lokalne samouprave dužna je da sačini lokalni plan upravljanja otpadom na period važenja državnog plana. Takođe, u skladu sa članom 26 i sva privredna društva koja na godišnjem nivou proizvedu više od 200 kg opasnog otpada ili više od 20 tona neopasnog otpada, dužni su da sačine plan upravljanja otpadom.

Ovaj dokument Opština Budva još uvijek nije donijela.

### **9.2. Upravljanje otpadom na području opštine Budva**

Zbog sve većih količina opasnog i neopasnog otpada nastalog kao produkt porasta stanovništva, turizma, povećanog životnog standarda, kao i neodgovarajućeg odlaganja,

otpad se smatra jednim od naznačajnijih ekoloških problema opštine Budva.

Opština Budva je prije par godina odlagala otpad na neuređeno odlagalište Sinjarevo na koje su OTpad odlagale i opštine Kotor i Tivat. Ovo odlagalište je zatvorena po otvaranju privremene regionalne sanitarne deponije za ove tri opštine na lokaciji Lovanja – opština Kotor, koja je kao pilot projekat izgrađena uz finasijsku pomoć Svjetske banke. Deponija Lovanja je kao prva sanitarna deponija u Crnoj Gori podigla standard odlaganja otpada, ali je bila u funkciji svega tri godine, obzirom na prostornu ograničenost same lokacije. Pitanje budućeg odlaganja otpada ostalo je ovoreno do danas, pošto se nije mogla naći adekvatna lokacija za međuopštinsku deponiju za ove tri opštine. Nekadašnja neuređena odlagališta Grabovac i Sinjarevo se više ne koriste, ali nisu ni sanirana pa je njihov negativan uticaj na životnu sredinu izvjestan. Do iznalaženja konačnog rješenja Opština Budva otpad trenutno odlaže na regionalnu deponiju Možura, na području opštine Bar. Ova sanitarna deponija je izgrađena i stavljena u funkciju u junu 2012. godine i prema konceptu definisanim državnim strateškim dokumentima, predviđena je za potrebe opština Bar i Ulcinj za period od 20 godina. Minimalni očekivani radni vijek sanitarne deponije (bez centra za reciklažu) je 23 godine, a sa centrom za reciklažu 28 godina. Na sanitarnoj deponiji „Možura“ je predviđen izgradnja reciklažnog centara koji će značajno smanjiti količinu otpada koji će se deponovati u sanitarnim kadama, a samim tim produžiti eksploatacioni vijek deponije. Kako na ovu lokaciju trenutno otpad odlažu i opštine Budva, Kotor i Tivat, za očekivati je da će vijek deponije biti znatno skraćen.

Količina komunalnog otpada koja se stvara na teritoriji opštine zavisi od ekonomske aktivnosti opštine, a samim tim i standarda stanovništva, potrošnje, načina života, kvaliteta komunalne infrastrukture i dr.

Sakupljanje i odvoženje otpada na području opštine Budva je u nadležnosti javnog komunalnog preduzeća D.O.O. „Komunalno“ – Budva. Ovo preduzeće je u proteklom period uložilo određene napore u uvođenje reciklaže, pa je u Bečićima izgrađeno reciklažno dvorište za sakupljanje, presovanje i baliranje papira i plastike. Takođe, na pogodnim lokacijama u gradu, postavljene su korpe za odlaganje plastike (50 kom) i papira (11 kom). Zajedno sa ostalim primorskim opštinama učestvuje u projektu kompostiranja zelenog otpada.

### **9.3. Procjene budućih količina otpada u zahvatu UP-a**

Namjena površina, odnosno zoning, područja obuhvaćenog izradom Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističkog naselja Smokvice“ prema Izmjenama i dopunama prostornog plana opštine Budva („Sl. list RCG“, br.11 od 27.III 2009.godine) predviđa turističku namjenu ovog prostora.

Na bazi jedinične proizvodnje otpada po kategorijama i broju korisnika, procijenjena je količina otpada u zahvatu plana.

Strateškim master planom upravljanja otpadom količine komunalnog otpada se razlikuju u zavisnosti od regiona. Pri određivanju procjene količina komunalnog otpada za primorski region Crne Gore, date su sledeće količine:

- za stalno stanovništvo 0,90 kg/dan,
- za turiste 1,5 kg/dan,
- za zaposlene 0,50 kg/dan.

Tabela: Proizvodnja otpada

Kategorija korisnika	Broj korisnika (broj)	Norma potrošnje (Kg/dan)	Ukupno otpada (kg /dan)	Ukupno otpada (t /god)
Turizam	1591	1,5	2386,50	871,07
Zaposleni	852	0,5	426	155,49
<b>Ukupno</b>			<b>2812,50</b>	<b>1026,56</b>

U skladu sa prethodno definisanim kriterijumima procijenjena maksimalna količina otpada na godišnjem nivou iznosi 1675 t/god.

Tabela. Pretpostavke za proračun potrebnog broja kontejnera za otpad koji nije dio selektivnog sakupljanja otpada

Parametar	Iznos
Količina	1027 t
Zapremina kontejnera	1,1 m <sup>3</sup>
Predpostavljena gustina (zbijenost)	0.1 t/m <sup>3</sup>
Učestalost pražnjenja	jedan x dnevno
<b>Potreban broj kontejnera</b>	<b>50</b>

**Za plansko područje potrebno je ukupno 50 kontejnera ili ekvivalentnog zapreminskog prostora.** Prostori za odlaganje smeća će biti određeni u okviru pojedinačne urbanističke parcele. Kako su u pitanju objekti hotela i turističkih naselja, iz estetskih razloga, potrebno je ove prostore postavljati ili u podzemne etaže, ili skrivene u parteru objekta. Broj kontejnera/zapremina potrebnog prostora, zavisice i od učestalosti odvoženja otpada u toku dana, pa tako u slučaju da se otpad odvozi dva puta na dan, broj kontejnera je moguće smanjiti na polovinu. Odvoženje otpada vršice se specijalnim vozilima do sanitarne deponije. Sakupljanje i transport otpada je potrebno organizovati u kasnim večernjim ili ranim jutarnjim časovima.

Urbanističko-tehničkim uslovima potrebno je zahtjevati da se na svakoj parceli obezbjedi nesmetan prilaz komunalnog vozila do mjesta odlaganja otpada

Upravljanje ostalim vrstama otpada vršice se u skladu sa Lokalnim planom upravljanja otpadom koji je opština Budva obavezna da donese, u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom.

Građevinski otpad koji će biti generisan na ovom planskom području potrebno je odlagati na određenu deponiju građevinskog otpada na propisani način prema Pravilniku o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada. U predstojećem periodu jedinica lokalne uprave mora definisati lokaciju za ovu namjenu.

U slučaju postojanja azbest cementnog otpada definisanog ovim Pravilnikom, azbest cementni otpad je potrebno propisno skladištiti u propisne folije, prevoziti zatvorenim vozilima i propisno odlagati na deponiju građevinskog otpada u skladu sa navedenim Pravilnikom o načinu pakovanja i odstranjivanja otpada koji sadrži azbest.

Sistem upravljanja opasnim otpadom zasniva se na osnivanju budućeg Centra za tretiranje opasnog otpada i odgovarajuće deponije koja bi opsluživala čitavu teritoriju Crne Gore.

**IZMJENA I DOPUNA  
URBANISTIČKOG PROJEKTA  
T.N. SMOKVICE**

**- GRAFIČKI DIO -**



## **SADRŽAJ GRAFIČKIH PRILOGA:**

1. TOPOGRAFSKO-KATASTARSKI PLAN sa koordinatama granice
2. IZVOD IZ IZMJENA I DOPUNA PPO BUDVA namjena površina
3. IZVOD IZ IZMJENA I DOPUNA PPO BUDVA infrastruktura
4. IZVOD IZ IZMJENA I DOPUNA DIJELA GUP-a PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA sektor: Kamenovo-Buljarica
5. IZVOD IZ URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKOG NASELJA SMOKVICE" namjena površina
6. INŽENJERSKO-GEOLOŠKE I SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE TERENA
7. INŽENJERSKO-GEOLOŠKE I GEOTEHNIČKE KARAKTERISTIKE TERENA
8. STANJE I PLAN POSTOJEĆIH ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA (predjela)
9. PLAN NAMJENE POVRŠINA
10. STANJE I PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA
11. STANJE I PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
  - 11a. PODUŽNI PRESJEK SAOBRAĆAJNICE 1
  - 11b. PODUŽNI PRESJEK SAOBRAĆAJNICE 2
  - 11c. PODUŽNI PRESJECI SAOBRAĆAJNICA 3, 4, 5
12. STANJE I PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
13. STANJE I PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
14. STANJE I PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE
15. PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE, REGULACIJE
16. PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA (faze realizacije)
17. SITUACIONI PRIKAZ URBANISTIČKOG I PARTERNOG RJEŠENJA
18. SITUACIONI PRIKAZ URBANISTIČKOG RJEŠENJA GARAŽA
19. SITUACIONI PRIKAZ PEJZAŽNOG RJEŠENJA