

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ОПШТИНЕ БУДВА

Редакција: Трг Сунца бр. 3 Телефон: 086/451-943	Година XXIII Број 0101- 472/3 Будва, 10. новембар 2008. год.	Број 16 Аконт. год. прет. 10 ЕУРА Цијена по примјерку 1 ЕУРО Главни рачун трезора општине Будва 525-000000000948-13
---	--	--

ДЕТАЉНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН "БУДВА ЦЕНТАР"

181.

На основу члана 45. став 1. тачка 4. Закона о локалној самоуправи ("Службени лист РЦГ", број 42/03, 28/04, 75/05 и 13/06), члана 27., члана 49. став 3. и члана 50. Закона о планирању и уређењу простора ("Службени лист РЦГ", број 28/05), а у вези члана 163. став 1. Закона о уређењу простора и изградњи објекта („Службени лист ЦГ“, број 51/08“), члана 39. став 1. тачка 4. Статута општине Будва („Службени лист општине Будва“, број 4/05), Скупштина општине Будва, на сједници одржаној дана 21. октобра 2008. године, донијела је

**О ДЛУКУ
о доношењу Детаљног урбанистичког
плана „БУДВА - ЦЕНТАР“**

Члан 1.

Доноси се Детаљни урбанистички план „Будва - Центар“ (у даљем тексту: ДУП).

Детаљни урбанистички план „Будва - Центар“ израдио је Архитектонски факултет Универзитета Београд.

Члан 2.

ДУП се састоји из: текстуалног дијела и графичких прилога постојећег и планираног стања урађених у виду књиге (елабората) у аналогној и дигиталној форми.

Текстуални дио садржи:

1. Уводне напомене;
2. Полазне основе развоја,
3. Стање у простору- оцјена полазних услова за развој,
4. Урбанистичко планско решење центра Будве,
5. Урбанистичко технички услови и
6. Смјернице обликовања и уређења простора.

Графички прилози :

1. Ажурирана катастарско-топографска подлога са границом плана,

- 2.1. Постојеће стање,
- 2.2. Постојеће стање-Пејзажна архитектура,
3. Извод из Просторног плана општине Будва,
4. Извод из Генералног урбанистичког плана приобалног појаса општине Будва,
5. Детаљна намјена простора,
6. Функционална организација саобраћаја са зонама за смјештај возила ,
7. Нацрт парцелације аналитичко геодетски елементи,
8. Нивелационо решење,
9. Регулационо решење,
10. Решење пејзажног и хортикултурног уређења са прилогом постојећег стања,
11. Урбанистички показатељи,
12. План саобраћаја - аналитичко геодетски елементи са генералним нивелационим решењем,
13. Инфраструктурна решења – водоводна и канализациона мрежа и постројења,
14. Инфраструктурна решења – електроенергетска мрежа и постројења и
15. Инфраструктурна решења – телекомуникациониа мрежа и постројења.

Члан 3.

Подручје ДУП-а, обухвата простор ограничен:

- **са запада:** границом катастарских парцела 2657/2 и 2657/1 са једне и 2660/1 КО Будва, са друге стране;
- **са сјевера:** Јадранским путем Котор - Бар;
- **са истока:** границом катастарских парцела 2917/2 и 2919 КО Будва;
- **са југа:** Јадранским морем односно границом Морског добра.

Члан 4.

За потребе изrade ДУП-а, утрошена су финансијска средства у износу од 80 000,00 €.

Финансијска средства из става 1. овог члана обезбиђена су из Буџета општине Будва.

Члан 5.

ДУП се доноси на период од 5 година.

Члан 6.

Простор обухвата ДУП-а, уређиваће се према урбанистичко-техничким условима датим у текстуалном и графичком дијелу.

Члан 7.

За спровођење ДУП-а, надлежни су органи државне и локалне управе за послове уређења простора.

Члан 8.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу ЦГ-општински прописи", а објавиће се и у "Службеном листу општине Будва".

Број: 0101-435/1
Будва, 21. октобар 2008. године

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БУДВА
ПРЕДСЈЕДНИК СКУПШТИНЕ,
Крсто Љубановић**

ДЕТАЉНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН БУДВА ЦЕНТАР

0. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Скупштина Општине Будва је на основу Одлуке о изради Детаљног урбанистичког плана Центра Будве (број. Д1-455/1 од 09. 02. 2006.) приступила изради и овог планског документа.

Након обављеног тендера (април-мај 2006.године), израда овог документа повјерена је Архитектонском факултету из Београда као обрађивачу и АГ Инфоплану као носиоцу израде плана.

Детаљни урбанистички план Центра Будве је урађен на основу програмског задатка за израду ДУП-а „БУДВА – ЦЕНТАР“ (бр. 001-539/1 од 15. 02. 2006. године) у свemu према „Закону о планирању и уређењу простора“ („ Сл. лист РЦГ“, бр. 28/5 од 05.05. 2005.) и члановима 23, 26 и 57 и поглављу закона 2. Израда и доношење планског документа.

Аналитичко-документациона основа са Атласом развојних ресурса и потенцијала презентована је јавности, крајем октобра 2006.године. Моделска основа развоја са понуђене 4 моделске опције развоја центра Будве (модел приморског града, модел компакт града, модел вртног града и модел кула), презентована је децембра месеца 2006. године члановима рецензионе комисије и члановима управних структура Општине.

Прва радна верзија нацрта ДУП-а Центра Будве, предата је на увид фебруара 2007.године. У периоду од фебруара до децембра 2007. године се радило на праћењу, координацији и усклађивању ДУП-а Центра Будве са израдом Просторног плана Општине Будва и Генералног плана приобалног појаса Општине Будва за сектор Будва-Бечићи. По усвајању ППО и ГУП-а, Нацрт ДУП-а центра Будве предат је децембра 2008. године, а план је био на јавном увиду од 25. јануара до 5. фебруара 2008. године. Након доставе стручне оцјене и уградњених предлога и мишљења прихваћених од стране рецензионе комисије, формиран је Предлог Детаљног урбанистичког плана Центра Будве.

Предлог плана се састоји из 5 основних подглавља:

1. Приступ и поступак израде ДУП-а
2. Постојеће стање и полазне основе развоја центра Будве
3. Урбанистичко решење центра Будве
4. Урбанистичко технички услови
5. Смјернице обликовања - уређења простора

У оквиру графичких прилога дате су следеће карте у размери 1:1000:

- Постојеће стање са границом плана
- Изводи из ПП Општине и ГУП-а Приобалног појаса општине Будва за сектор Будва - Бечићи
- Детаљна намјена површина
- Организација саобраћаја са зонама за смјештај возила
- Нацрт парцелације са аналитичко-геодетским елементима
- Регулационо и Нивелационо решење
- Урбанистички показатељи и остварени капацитети
- План саобраћаја – Генерално нивелационо решење са аналитичко-геодетским елементима
- Решења инфраструктуре: водоводна и канализациона мрежа и постројења, електро-енергетска мрежа и постројења, телекомуникациона мрежа и постројења.

Пратећу документацију ДУП-а чине четири свеске које су предате наручиоцу:

Свеска 0 – „Инвентарисање“ - аналитичко - документациона основа постојећег стања

Свеска 1 – Методолошки приступ - „Концепт остварљиве визије – од глобалног до локалног“

Свеска 2 – „Просторно-програмски модели развоја“

Свеска 3 – „Моделовање планских решења по концепту „остварљиве визије“

1.0. ПРИСТУП И ПОСТУПАК ИЗРАДЕ ДУП-а

1.1 ПОЛАЗИШТА И ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ДУП-а

Полазишта која произилазе из урбаних повеља

Агенда 21 1992.

На конференцији у Рију, у Агенди 21, донешен је концепт одрживог развоја на глобалном нивоу. Концепт одрживог развоја трага за грађанским правима и благостањем за све. Он садржи три димензије: економску (што оптималније коришћење свих ресурса), еколошку (утврђивање горње границе употребе свих необновљивих ресурса) и социјалну (релативно уједначена расподјела свих ресурса).

У одрживом развоју и планирању насеља, остављени су следећи стратешки задаци:

1. ограничење ширења насеља;
2. мултифункционална структура насеља;
3. флексибилност коришћења простора у насељима;
4. еколошка ревитализација животног простора;
5. очување културног и историјског наслеђа;
6. обликовање насеља и
7. обезбеђивање задовољавајућих услова у насељима

Поглавље Агенде 21– Напори Уједињених Нација за бољу животну средину у 21. веку

У поглављу Агенде 21 које се односи на заштиту животне средине подвучени су следећи стратешки задаци:

1. минимизирање отпада;
2. максимизација, по животну средину, безбједне поновне употребе и рециклаже отпадака;
3. унапређење, по животну средину безбједног третмана и одлагања отпада;
4. проширење служби за третман отпада.

Нова Атинска повеља 1998.

Код планирања једног града треба водити рачуна о оквиру, локализацији, друштвеном контексту и главним ресурсима сектора.

Други фактори о којима треба водити рачуна су: рељеф, клима, постојеће и претходне структуре, зеленило, културне и историјске карактеристике, као и административне границе.

Стратешки циљеви:

1. полифункционалност зона;
2. средњорочно и дугорочно планирање, са праћењем трендова развоја;
3. утврђивање циклуса развоја градова - као основ за дугорочно планирање;

4. правичнија расподјела градских ресурса, према принципима једнакости и водећи рачуна о локалним потребама и пружању помоћи;
5. просторно уређење града не треба обављати на штету мреже слободних простора или природних коридора према окружењу изван градова;
6. планирање града за све – интегрисати у културни, привредни и друштвени живот града све групе људи;
7. обезбеђивање партиципације грађана на локалном нивоу, да би се фаворизовало њихово учешће у грађанском животу;
8. обезбеђивање разгранате мреже друштвених и културних објеката у близини, као и просторе на којима се људи могу изразити или упознавати да би се фаворизовали људски контакти и комуникација;
9. чување традиционалних елемената и идентитета градске животне средине;
10. фаворизовање могућности најбољег искориштавања технологије информација;
11. охрабривати: заштиту необновљивих ресурса, штедњу енергије и најчистијих могућих технологија, смањење отпада и његову рециклажу, флексибилност процеса одлучивања да би се дала већа подршка локалним заједницама и разматрање тла као пуноправног ресурса и регенерацију градских необрађених предјела;
12. треба упознати тржишне снаге да би их усмерили ка приватном сектору у циљу развоја града;
13. треба промовисати и помоћи успостављање програма «Здравих градова», по нормама Свјетске здравствене организације. Ова акција може бити вођена у исто вријеме директно, побољшањем квалитета смјештаја и човјекове околине и индиректно, фаворизујући смањење степена загађености и заштитом ретких ресурса.

Повеља о народном градитељском наслеђу, Мексико, ICOMOS, 1999.

Принципи:

Чување градитељског наслеђа се мора вршити са мултидисциплинарном стручношћу и уз препознавање неизбјежности промјена и развоја, као и уз поштовање успостављеног културног идентитета заједнице.

Савремени рад на народним грађевинама, групацијама грађевина и насељима треба да поштује њихове културне вриједности и њихов традиционални карактер.

Најбоље је ако се народно градитељство чува одржавањем и заштитом групација грађевина и насеља препрезентативних по карактеру за сваки поједини регион.

Народно градитељство представља саставни дио културног пејзажа и тај однос мора се узети у обзир приликом развијања стратегија чувања.

Народно градитељство не обухвата само физички облик и материјал грађевина, конструкција и простора, већ и начине на који се они користе и схватају, као и традиције и нематеријалне асоцијације које се везују за њих.

Протокол у Кјоту, Јапан

Протокол у Кјоту је договор између земаља широм свијета о смањењу емисија оних гасова који доприносе ефекту "стаклене баште", под окриљем Конвенције Уједињених Нација о Климатским промјенама. Земље потписнице овог протокола су се обавезале да ће смањити емисију угљен-диоксида и пет других гасова који доприносе ефекту "стаклене баште".

Овај протокол тренутно је потписало више од 160 земаља широм свијета (које емитују више од 55% штетних гасова).

Принципи којих се треба придржавати да би се смањила производња штетних гасова:

1. рециклажа свих могућих предмета – не само отпада;
2. употреба оне амбалаже за производе која изискује мање енергије;
3. употреба јавног градског превоза – првенствено бродова, возова, аутобуса;
4. употреба аутомобила који задовољавају стандарде у погледу емисије гасова;
5. инсистирање на пјешачењу у насељима и употреби бициклистичког саобраћаја;
6. заштита зеленила и пошумљавање тј. садња новог зеленила у насељима и инсистирање на заштитном зеленилу дуж путева и где год је то могуће;
7. коришћење алтернативних видова енергије.

Циљеви планске документације за Будву који произилазе из претходно наведених повеља

- **ограничење ширења** насеља – инсистирање на „компакт насељу“ - потребно је да би се зауставила трајна потрошња земљишта, као и поремећаји у околној природи и предјелу. Овим се, поред заштите обновљивих ресурса, доприноси очувању апсорpcionих способности екосистема и очувању здравог биосистема;
- инсистирање на **мултифункционалној структуре** насеља - мора постојати типично мјешовита функција насеља (свака зона или целина мора да има заступљене различите функције: становиšте, рад, услуге, јавне службе и сл.). Мултифункционална структура насеља носи у себи способност прилагођавања на промјене и омогућава развој у етапама;
- **флексибилност коришћења** простора у насељима (предлажу се поред основне намјене, додатне и допунске), подразумјева стално отворен и повратни процес промјена намјена објеката и површина;
- **еколошка ревитализација** животног простора:
 - уважавање природних карактеристика приликом градње објекта,
 - интегрисање становиšта са другим функцијама,
 - његовање традиционалне урбанистичке форме (улице, блока, дворишта, трга и парка) као и примјена елемената традиционалне архитектуре приликом пројектовања објеката,
 - његовање насељских структура и амбијената,
 - стварање разгранате структуре отворених простора,
 - одржавање контраста између насеља и предјела (Бечићи),
 - давање апсолутног приоритета масовном јавном превозу и немоторизованом саобраћају,
 - решавање мирујућег саобраћаја,

- ефикасно третирање течних и чврстих отпадака;
- треба се брижно опходити према **културном и градитељском наслеђу**, јер оно поред важних еколошких функција, има и улогу историјског памћења заједнице – треба обезбедити квалитетне везе новоизграђених амбијената са заштићеним дијелом града;
- полазну тачку за **обликовање насеља** представљају физиолошки, безбједносни и психолошки захтјеви људи. Психолошки захтјеви произилазе из потреба корисника за различитим доживљавањима града. Град мора да пружа могућност контаката и сусрета, али и издавања и личног интегритета;
- обезбеђивање задовољавајућих услова живота подразумијева **социјално уједначавање**, односно обезбеђивање задовољавајућих услова становања, рада, одмора, јавних служби, комуналне опремљености, снабдјевања и услуга за све становнике града, односно у свим његовим дјеловима;

Основни задаци на којима се заснива предложено решење су:

- допуна постојећих и изградња нових урбаних вредности:
 - очување и унапређење амбијенталних целина – спајање старих и нових урбаних вриједности;
 - очување идентитета насеља, његовањем карактеристика приморског града;
 - очување постојеће регулације на мјестима где то битно не нарушава планирану урбану матрицу, уз очување постојеће парцелације и дефинисање услова за нову парцелацију на неизграђеним дјеловима насеља;
 - обезбеђивање простора за нову изградњу;
 - реконструкција појединих блокова и ремоделација појединих објеката;
 - изградња нових хотелских капацитета.
- омогућавање етапне реализације појединих зона и комплекса;
- планирање новог центра формирање неколико секундарних и терцијалних центара;
- формирање нових пословних зона, уз развој терцијалног сектора;
- изградња и уређење спортских, рекреативних и слободних неуређених зелених површина;
- омогућити просторну дистрибуцију јавних служби у функцији равноправног остваривања потреба локалног и гравитирајућег становништва;
- развој саобраћајног система кроз успостављање хармоничног односа коришћења земљишта и превозних захтјева и капацитета, чиме се на доступан и одржив начин повећава ниво услуге и безбедности саобраћаја:
 - реконструкција постојећих и изградња нових саобраћајница, уобличавањем урбане матрице и утврђивањем оптималног режима саобраћаја;
 - истраживање и редукција потреба за превозом захваљујући разумној локацији активности, према природи и развоју мјешовитих зона, као и просторног уређења ефикасних структура интеграције између различитих начина превоза;

- увођење бициклистичких стаза;
- планирање мреже пјешачких стаза;
- обезбеђивање потребних паркинг мјеста и гаража за постојеће и планиране садржаје;
- рјешавање и унапређивање система јавног градског и приградског превоза;
- искористити предности које постоје у погледу развоја интермодалног транспорта (морски/друмски);

- реконструкција постојеће и изградња нове комуналне инфраструктуре;

- изградња система за пречишћавање воде.

1.2. МЕТОДОЛОГИЈА ИЗРАДЕ ДУП-а – КОНЦЕПТ „ОСТВАРЉИВЕ ВИЗИЈЕ“

Концепт **отвореног регулационог плана** произашао је из **методологије остварљиве визије***, чији је циљ да се формира **планско решење**, које ће истовремено бити **остварљиво и визионарско**, а то значи да својим поставкама произађе из стварних ресурса и потенцијала које простор (у ширем контексту сагледавања) посједује, а да усмјереношћу ка будућности и односом отворености и детерминисаности својих планских параметара, омогући остварење висококвалитетног континуалног развоја, како у простору, тако и кроз вријеме. Ово у конкретном случају значи да плански параметри развоја, степен своје отворености и детерминисаности треба да ставе у функцију планске визије, а да произађу из стварних просторно-физичких и функционалних услова.

Модел **остварљиве визије** – концепт „отвореног плана“, заснива се на принципима планирања **одрживог развоја**, механизма формирања **тржишне понуде** планског развоја, партиципативног (демократског) учешћа свих заинтересованих актера (државних, локалних, инвеститора, грађана и других) и могућностима компјутерског моделовања урбаног развоја, кроз формирање више опционих модела, што ће омогућити **правовремено** сагледавање ефеката предложених моделских опција.

ОТВОРЕНОСТ ПЛАНА се заснива на „степенованој“ отворености планских параметара и то:

- | | |
|-----------------|--|
| I ниво | Најмање отворености (или потпуне детерминисаности) су технички системи - трасе и профили саобраћајних и инфраструктурних коридора који апсолутно неопходно треба да буду детерминисани , и у простору јасно дефинисани , а евентуално, кроз вријеме, фазно планирани. |
| II ниво | Дјелимична отвореност се односи на формирање „планског оквира“ могућности градње на принципима дефинисања услова „од минималних...до максималних“ планских параметара, као што су: <ul style="list-style-type: none"> - Линије грађења којима се дефинише просторни оквир на јавном и унутрашњем простору, у оквиру кога је могуће градити. - Максимално могуће зоне заузета простора на свим просторним нивоима - До максимално могуће спратности (а у функцији одржавања еколошког баланса) при чему је могуће градити и мање спратности |
| III ниво | Највећа отвореност односи се на намјенско-садржајни ниво, као отворена могућност смјештања у наведени плански оквир различитих садржаја, кроз различите комбинације, што ће се кроз план опсега могућих намјена структурирати, а кроз смјернице дефинисати начин комбиновања садржаја. |

* Погледати шири приказ методологије концепта „остварљиве визије“

Овако постављен однос „отвореност и детермисаност планских параметара“, омогућава УПРАВЉАЊЕ промјенама у простору кроз вријеме од стране управљачких структура (државних, локалних), стручних актера (општинских служби, комуналних и државних институција), уз учешће заинтересованих актера (грађана, инвеститора, стручњака...).

Крајњи циљ је **креирање и остварење најквалитетнијег, најатрактивнијег и најефектнијег решења.**

Све то захтјева примјену **ПЛАНСКЕ ПРОЦЕДУРЕ** као скуп свих корака кроз које треба проћи и дефинисање мјеста и улоге свих заинтересованих (и одговорних) актера.

1.3. ПОСТУПАК ИЗРАДЕ ДУП-а

Као што је напријед речено, поступак израде ДУП-а је извршен по процедури **концепта остварљиве визије***, која се састоји из више методских корака. Сваки од фазних корака представља методску цјелину, којом се један од нивоа проблема решава. У том контексту, током израде ДУП-а прошло се кроз следеће кораке:

I корак	Инвентарисање је имало за циљ формирање „аналитичко-документацијоне основе“, при чему је извршено детаљно евидентирање свих ресурса и потенцијала у простору. То је извршено кroz формирање каталогских листова за сваку блоковску цјелину у простору, у оквиру којих су врло прецизно извршене програмске анализе: функционалне, просторно-физичке, регулационе и уређајне. За сваки блок су израчунати урбанистички показатељи постојећих услова и то: индекс заузетости, индекс изграђености и бруто грађевинска површина. (сл.1) На нивоу цјелина извршено је картирање свих података (сл.2). Веома је важно да се ова фаза инвентарисања стања у простору, презентовала пред грађанима Будве и Бечића.
----------------	--

II корак	Истраживање позиције и значаја Будве и Бечића „од глобалног до локалног“ са циљем утврђивања нивоа и врсте планских промјена које треба унијести у будући развој центра Будве и Бечића, чиме ће се извршити профилација развоја на регионалном и глобалном нивоу .
-----------------	---

У том смислу урађено је истраживање:

- Анализа регионалне и глобалне димензије позиције Будве и Бечића
- Профилација Будве и Бечића као туристичког и ексклузивног бренда на глобалном нивоу
- Могућности умрежавања Будве и Бечића на локалном (општинском), регионалном (приморском, државном у југоисточноевропском) и глобалном (европском и светском нивоу).

Приказ резултата дат је у оквиру посебне Свеске I, под насловом „Методолошко-приступна основа развоја Будве-центра и Бечића“ – „од глобалног до локалног“.

III корак	Моделовање развоја Будве и Бечића као основни корак на путу доласка до „остварљиве визије“, развоја Будве одвијало се кроз формирање 4 моделске опције и то:
------------------	--

- **Модел „ПРИМОРСКОГ ГРАДА“**

* Детаљни приказ “Концепта остварљиве визије” може се погледати у оквиру свеске I

са циљем да се утврде могућности задржавања (па чак и враћања) што веће аутентичности старих градова, који су настајали уз морске обале, директно се на њих насллањале и развијале линеарно уз море (сл. 3).

- **Модел „КОМПАКТ ГРАДА“**, има за циљ сагледавање будуће (највјероватније) I фазе развоја Будве и Бечића, која ће настати на принципима максималне могуће попуњености будућом изградњом, уз задржавање одређене просјечне висине објеката (сл. 4).
- **Модел „ГРАДА КУЛА“**, има за циљ уношење искуства других савремених свјетских туристичких градова (Ванкувер, Лонг Бич, ...) код којих изградња иде у висину у облику „кула“, чиме долази до ослобађања и повећања отворених простора, а поготово простора уз морску обалу (сл. 5).
- **Модел „ВРТНОГ ГРАДА“**, има за циљ да тежиште стави примарно на обликовање отворених простора и уређења парковских и вртних амбијената. Физичка структура се формира уз уличне токове и уз парковске и вртне зелене површине (сл. 6).

Резултати ове фазе рада приказани су у оквиру посебне Свеске II – **Моделске основе развоја Центра Будве**.

IV корак Моделовање УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА ПО КОНЦЕПТУ „ОСТВАРЉИВЕ ВИЗИЈЕ“ је корак кроз који су конкретизовани резултати претходних фаза рада и сублимиране могућности, видови и правци развоја, како за центар Будве, тако и за подручје Бечића.

Рад у оквиру овог корака одвијао се кроз двије фазе:

- A. Утврђивање програмско-развојних могућности како целине, тако и појединачних препознатљивих подјелина, и блокова (евидентираних у I кораку – инвентарисање), као основних иницијалних јединица развоја (примјер каталошког листа потенцијала сл 7.).
- B. Моделско-развојно решење квартова је конкретизовање до нивоа планског решења, по концепту „отвореног регулационог плана“ и то кроз двије методске (под)фазе:
 - развој на нивоу **кварта** (односно блока) моделске понуде, коју нуде 4 моделске опције („приморски, вртни, компактни и град кула“) за предметно подручје из кога је могуће изабрати најповољније услове регулације, нивелације и одређених садржаја,
 - формирање „отвореног регулационог рјешења“ у виду планског оквира развоја „од минимално неопходних услова до максимално дозвољених услова“ будуће интервенције у простору.

Детаљни поступак и резултати овог IV корака, дати су у оквиру Свеске III под насловом – **Програмско-планске могућности моделовања Центра Будве.**“

2.0. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ РАЗВОЈА

2.1. ОД ГЛОБАЛНОГ ... ДО ЛОКАЛНОГ

Следећи логику нове урбане атрактивности, Детаљни урбанистички план Будва центар формулише правила, стратегије и решења која представљају основу будућем развоју, засновани на:

- позицији у контексту глобалне/регионалне економије,
- интеграцији у системе градова у свом окружењу,
- повезивању са руралним просторима и природним окружењем,
- формирању градова-региона.

Имајући у виду постојеће стање посматраног подручја, може се рећи да се као потенцијали Будве (са Бечићима) издвајају:

- могућност формирања трансграничних приобалних коридора;
- урбани лик старог дијела града - постојање наслеђеног идентитета;
- високо заступљена традиционална туристичка понуда,

Начини профилације Будве као центра на међународном нивоу

Развој и унапређење подручја Будве и Бечића морају се заснивати, прије свега, на тежиштима савремене атрактивности као што су:

- квалитет животне средине;
- урбани квалитет;
- културна активност;
- урбани туризам;
- истраживања;
- нове технологије.

Стога се, као основни циљеви Детаљног плана, издвајају:

- подизање конкурентности;
- равномјеран развој регионалних веза;
- потенцирање природних вриједности и специфичности;
- афирмирање културних потенцијала као тачака регионалне препознатљивости;
- развијање мрежа техничко-технолошке и саобраћајне инфраструктуре;
- формирање ефикаснијих мрежа заснованих на употреби нових технологија, механизма тржишта и поштовању европских еколошких препорука/ограничења;
- симултано стварање мрежа између урбаног и руралног подручја.

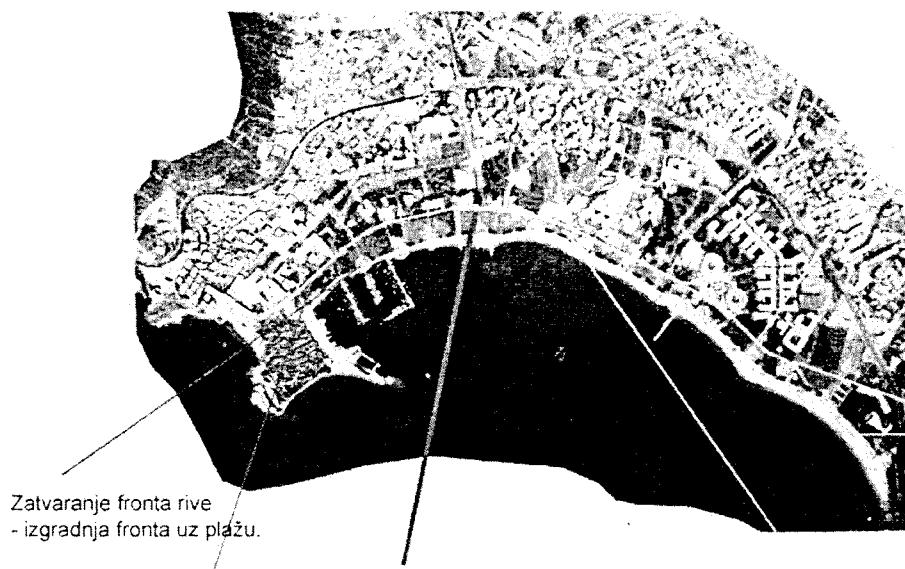
Детаљни план мора пружити модеран оквир за будући развој Будве, заснован на правилима нове атрактивности, отворености, динамичности и високе конкурентности.

Креирање и профилација бренда Будве

Основни циљеви који треба да се постигну креирањем бренда Будве су:

- издвајање Будве на глобалној сцени из многобројне понуде сличних љетовалишта на Јадрану, у Европи и Азији,
- креирање препознатљиве и јединствене слике Будве,
- креирање бренда Будве као атрактивног и динамичног љетовалишта са понудом великог броја садржаја и дешавања,
- привлачење што већег броја туриста,
- повезивање историјског и савременог аспекта Будве у јединствену препознатљиву целину.

Предлог потребних интервенција у обалном подручју Будве у процесу профилисања бренда.



Zatvaranje fronta rive - izgradnja fronta uz plažu.

Vredne parkovske površine koje se naslanjaju na plažu sačuvati i inkorporirati u novu izgradnju.

Izgradnja objekata uz šetalište uz plažu:

- objekte nameniti ugostiteljstvu, smeštajnim kapacitetima, trgovini i kulturi,
- objekte graditi spratnosti do P+2,
- oblikovanjem i materijalizacijom uskladiti sa karakterom Starog grada (savremena interpretacija poželjna),
- rekonstrukcija postojećih hotelskih kompleksa uz uvođenje novih sadržaja i podizanje nivoa opreme i usluge,
- uklanjanje privremenih objekata i zamena sa prostorno i oblikovno adekvatnim.

Formirati periodično trbove orijentisane ka moru sa pratećim mobilijarom, parternim uređenjem, vodom i zelenilom.

Uređenje pešačke staze (adekvatno popločavanje, osvetljenje i opremanje mobilijarom).

Obezbediti učestale prodore u dubinu blokova, kako bi se povezala obala sa svim delovima naselja, i adekvatno ih opremiti (osvetljenje, mobilijar i parter).

Предлог потребних интервенција на плажи Будве у процесу профилисања бренда.



Izgradnja primerenih kafea i klubova na plaži (rekonstrukcija i estetsko preoblikovanje postojećih moguća).

Opremanje plaže ambulantom, kućicama za spasioce, kabinama, tuševima i toaletima.

Izgradnja rekreativnih sadržaja:

- uređen prostor za ekstremne sportove na vodi,
- rekreativne površine za male sportove,
- prostor za sportove na vodi,
- prostor za sportove na pesku.

Rekonstrukcija postojeće marine malih brodova i dopuna novim sadržajima (benzinska stanica, radionica za manju popravku brodova, ugostiteljski sadržaji, smeštajni sadržaji,...).

Proširenje plaže i izvlačenje atraktivnih špiceva u vodi za kupanje.

Izgradnja pristana za manje putničke brodove

Предлог потребних интервенција у простору Будве између магистрале и Словенске улице у процесу профилисања бренда.



Izgradnja kontinualnih
pešačkih staza koje povezuju
blokove.

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

Izgradnja rekreativnih sadržaja:

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

Adekvatno iskorišćenje potencijala
blokova u unutrašnjosti Budve:

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

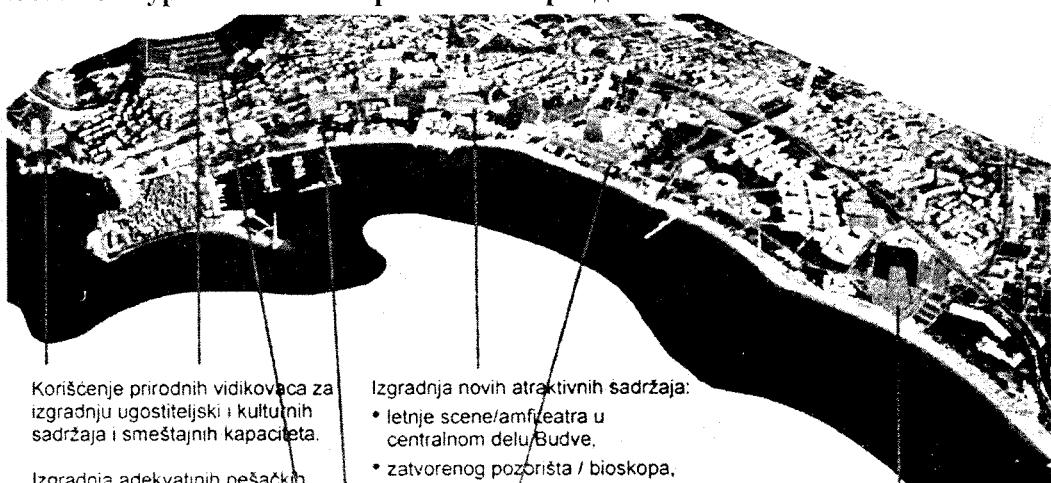
Periodično uvođenje atraktivnih
sadržaja kao žižnih tačaka koje će
usmeravati kretanje i privlačiti
posetioca, kako bi ceo prostor Budve
žive (kultura, trgovina, занатство,
zabava...).

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

Smeštajni kapaciteti:

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

**Предлог могуће изградње нових атрактивних тачака у Будви за потребе профилације као
глобалног туристичког и атрактивног бренда.**



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

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

Izgradnja visoko uređenih hotelskih
kompleksa.
Izgradnja spa i wellness centara.

Izgradnja novih atraktivnih sadržaja:

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

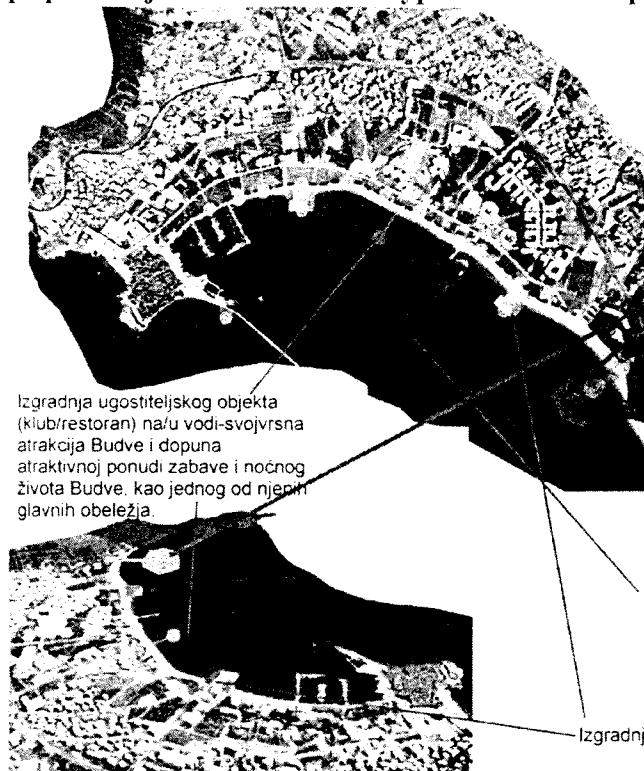
Izgradnja

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

Izgradnja:

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

Предлог могућих интервенција за изградњу нових симбола Будве у близини обале за потребе профилације као глобалног туристичког и атрактивног бренда.



Izgradnja novih simbola Budve-
elementa prepoznavanja Budve na
globalnoj sceni

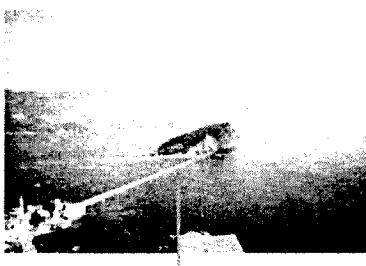
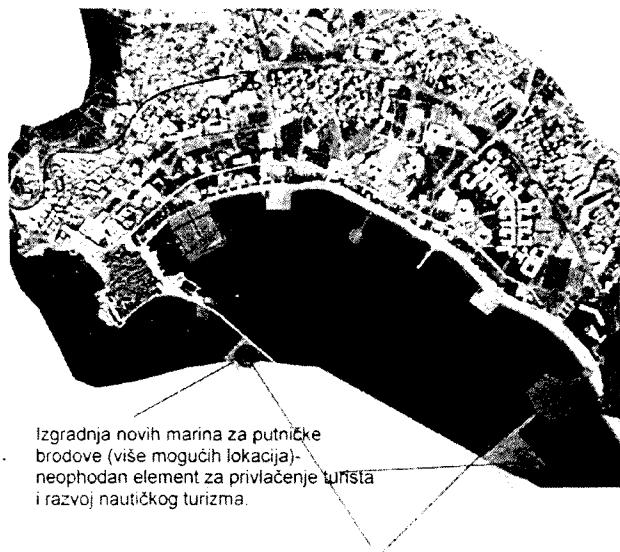
Izgradnja "nove" tvrđave na istočnom
delu Budve:

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

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

Izgradnja sistema trgova na vodi.

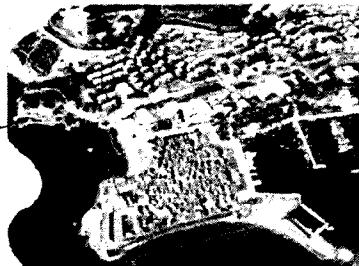
**Предлог могућих интервенција за изградњу нових симбола Будве за потребе профилације као
глобалног туристичког и атрактивног бренда.**



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

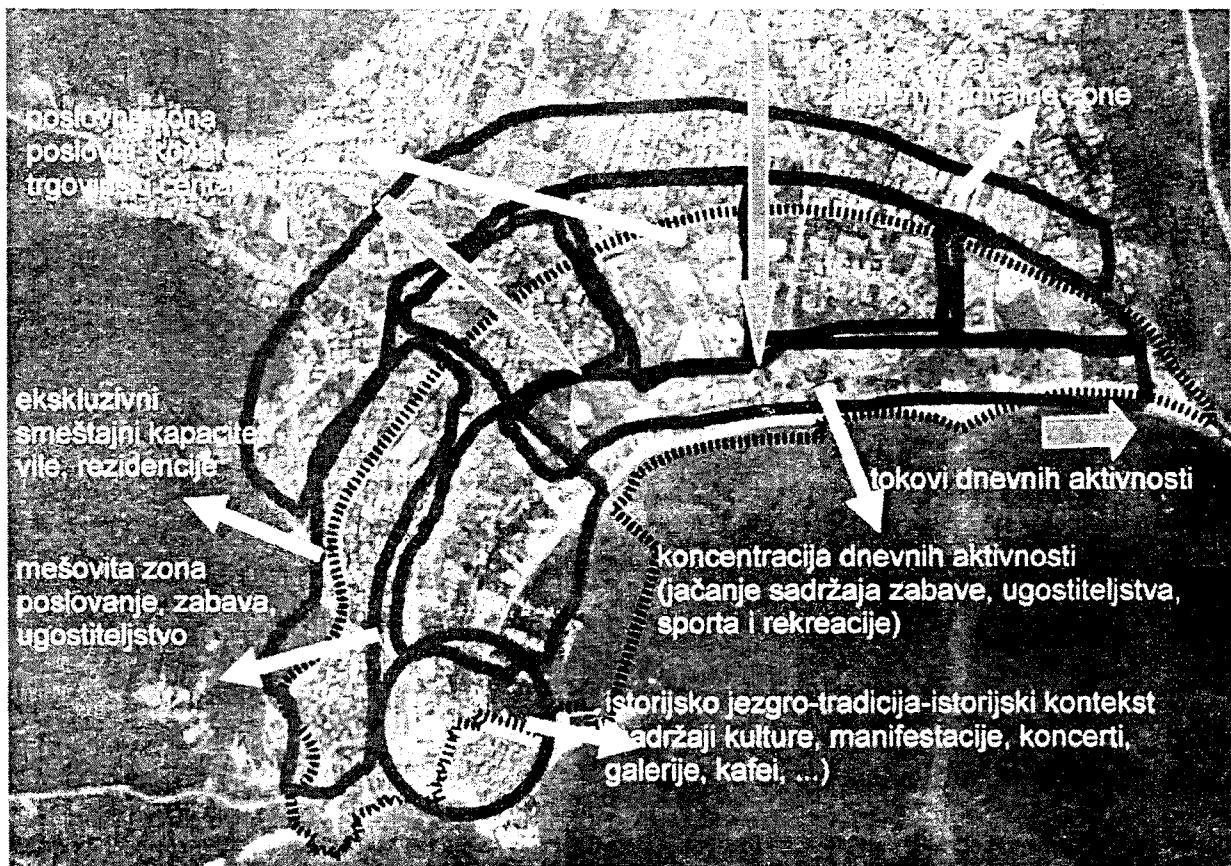
Izgradnja novih marina za putničke
brodove (više mogućih lokacija)-
neophodan element za privlačenje turista
i razvoj nautičkog turizma.

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

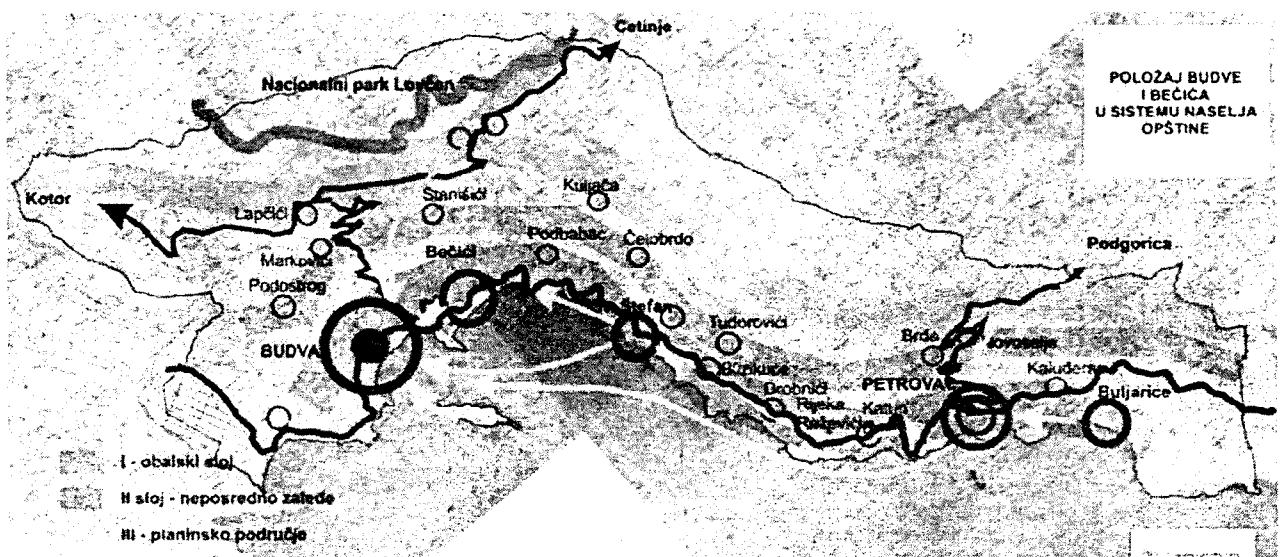


Izgradnja specijalnog turističkog
kompleksa izrazite ekskluzivnosti-
kompleks vila za iznajmljivanje na
platformama u moru.

ПЛАНСКО-ПРОГРАМСКИ ОКВИР УМРЕЖАВАЊА БУДВЕ У ОДНОСУ НА ШИРЕ ОКРУЖЕЊЕ

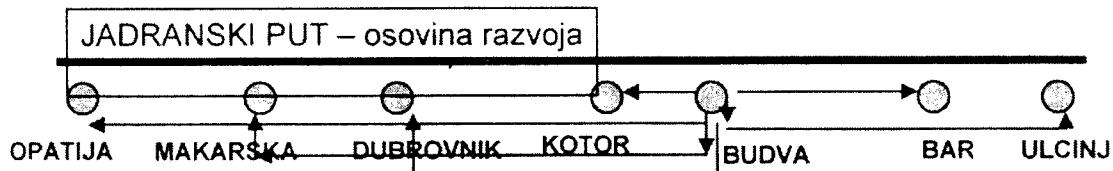


Приоритет развоја – Будва - ексклузивни туристички центар вишег ранга

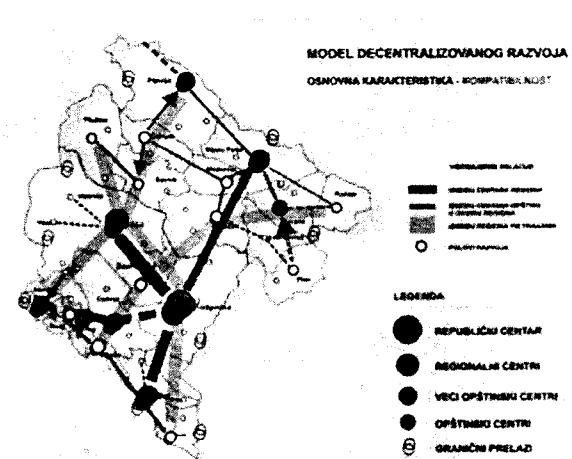
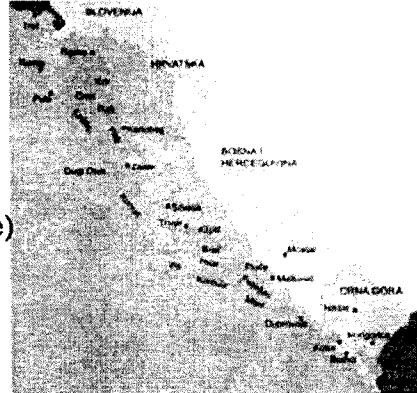


Комплементаран развој урбаних (туристичких) центара и насеља у залеђу

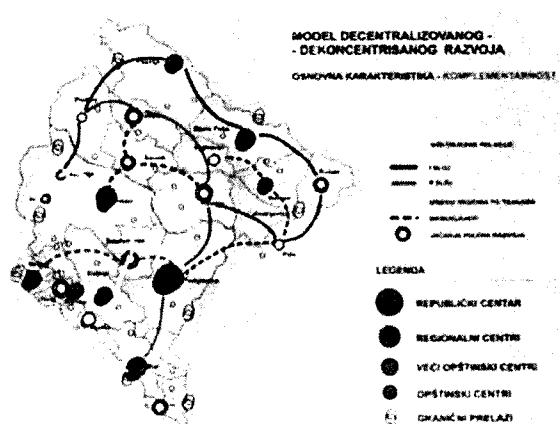
Повезивање са туристичким центрима у Приморју



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



- Formiranje osovine – traka razvoja – povezivanje sa centrima triju regija



- Formiranje pojaseva razvoja sa centrima u okviru sve tri regije

kompatibilnost na razvoj

Повезивање Будве са центрима на нивоу Републике

2.2. УРБОЕКОНОМСКА ОСНОВА РАЗВОЈА

Развој туризма има највиши приоритет међу привредним гранама Црне Горе, посебно на црногорском приморју. Захваљујући бројним позитивним развојним трендовима, туристичка делатност се сврстава међу најдинамичније и најпропулзивније привредне гране, са вишеструким ефектима који туризму дају

покретачку функцију у широком спектру дјелатности, тако се туризам укључује у приоритете развоја бројних земаља.

Према подацима Светске туристичке организације (WTO) туризам се сматра феноменом 21. вијека са мегатрендовима развоја и напретка:

- од 1975. до 2000. године свјетска стопа раста туризма била је 7%, тј. за 35% већа од стопе раста ДП,
- у ДП свијета туризам остварује 11%, запошљава 9% радника, и ствара 8% светског извоза,
- у 2003.г. у свијету је било 697 милиона туриста, са прометом од 467 милијарди US долара.
- у Европи је 2003.г. било 403 милиона туриста или 58% од свијета,
- у томе предњаче Јужна Европа и Средоземље,
- WTO до 2020. године предвиђа у Европи 717 милиона туриста, Азији и Пацифику 397 милиона и САД око 282 милиона, те је Европа и даље најатрактивнија туристичка дестинација,
- очекује се развој и пораст нових облика туризма:
 - * одрживи туризам, сегментација тржишта, нове технологије, дијагонална интеграција,
 - * повезивање мора и планина,
 - * мале групе, специјализована интересовања,
 - * тематски туризам са посебним специјалностима - етно забаве,
 - * авантуристички туризам са бројним узбуђењима, опасностима и др.

Утврђивање основних циљева развоја туризма је централно питање у оквиру стратегијског планирања туризма на макро нивоу. Њихова важност је посебно наглашена потребом за усклађивањем односа између свих дјелатности које учествују у задовољавању потреба туриста. Хетерогеност ових дјелатности чини неопходним постојање институционализованог оквира који дефинишу држава и њени органи. Основни, односно приоритетни циљеви развоја туризма, у оквиру стратегијског планирања, могу бити веома бројни, разноврсни и чести конфликтни. Према истраживању у оквиру земаља OECD, већина држава сматра основним стратегијским циљевима развоја туризма:

- подстицање економског развоја,
- повећање девизног прилива,
- повећање запослености.

Уз ове, основне циљеве, наводе се и следећи циљеви:

- стварање повољног имица земље,
- заштита природе,
- заштита културно-историјског наслеђа,
- побољшање квалитета живота,
- подстицање привредног развоја.

Дефинисани стратегијски циљеви развоја туризма подложни су промјени. Правац и обим ових промјена зависиће, пре свега, од друштвено-економског развоја земље, односа који држава има према туризму, промјена у окружењу и степена развоја туристичке привреде.

Посебна област планирања, која је дуго била занемаривана у вези са развојем туризма, односи се на урбанистичко и просторно планирање. Ова врста планирања, која се посебно користи у земљама са тзв. индикативним планирањем, заснива се, са једне стране, на одговарајућем уређењу простора уз заштиту животне средине, и са друге стране, на пројекцијама обима и структуре туристичке тражње. У суштини тежи се интегралном посматрању туризма, у складу са могућностима и карактеристикама простора. Крајњи циљ би требало да буде складан и уравнотежен, односно одржив развој туризма у односу на све актере у том процесу и цјелокупно окружење.

Туризам постаје начин живота туристичке регије.

Туристичку дјелатност Будванске ривијере треба развити комплементарно са пратећим дјелатностима на постојећим и потенцијалним локалитетима и то афирмисањем положаја и атрактивности Будве,

еколошког потенцијала заснованог на концепту одрживог развоја и у складу са међународним стандардима квалитета.

Основни предуслов за плански развој туризма и намјенско коришћење простора је израда, доношење и спровођење ПП општине, ГП, формирање катастра непокретности, катастар инфраструктуре, развити ГИС и електронску комуникацију, дефинисати власничке односе земљишта и објекта, урадити и усвојити локални план заштите животне средине (ЛЕАП) и локални акциони план заштите здравља (ЛЕХАП).

Са аспекта просторног и урбанистичког планирања на подручју општине Будве приоритет је:

- процјена туристичких ефеката постојећих туристичких програма,
- утврдити детаљан план развоја, циљеве и смјернице, указати на шансе и дати подстицаје, осигурати и одредити приоритете,
- систематизација културних, спортских, забавних и рекреативних потреба, ради дефинисања заједничких зона активности,
- одређивање зона туристичке изградње и туристичке рекреације, са смјерницама за дефинисање локација туристичког садржаја (смјештајни капацитети туриста, спорт и рекреација, угоститељски објекти, јавне службе),
- спровести међународне стандарде за туристичку привреду и инфраструктуру,
- тежити стварању хотелских капацитета са категоризацијом од 3 до 5 звјездица, како би се створила квалитетна мјешовита понуда на вишем нивоу.
- дефинисање локација за информативне пунктове, нарочито на путним правцима,
- активирати туристичке везе Будве са сусједним општинама, као и на ширем, националном и европском нивоу, ради дефинисања заједничке туристичке развојне стратегије,
- успоставити интерсекторске односе различитих ресора на нивоу локалне, регионалне и државне управе - култура, туризам, образовање, транспорт, спорт, саобраћај, економија,
- мултидисциплинарно спровести едукацију кадрова и становништва у складу са принципима одрживог развоја.

Основне приоритетете треба орјентисати по следећим принципима:

* **Трајност развоја** - Економску орјентацију Будванске ривијере условљава тржиште. Она није предност у односу на конкуренцију, она се не подразумијева, то треба створити. Конкуренцију треба базирати на атрактивним особеностима или специјалним додатним предностима за кориснике.

* **Извлајање од конкурентских дестинација** квалитетом, карактеристикама типичним за земљу (регионални стилови градње, грађевински материјали, типичне боје, визуелно уклапање предела, гастрономија, музика, традиција, легенде, личности, историјски догађаји, фолклор, традиционално занатство итд.) као јединствен укупан производ.

* **Дефинисање понуде:** Туристички комплекс Будванске ривијере треба да има властити концепт са једном основном понудом, коју треба одредити према циљним групама, а којој ће планери дати индивидуалне црте.

* **Обликовање предела** као најдноставнијег, финансијски најповољнијег, при томе дугорочног начина да туристички комплекси постану атрактивнији.

* **Индивидуализација понуде** - Униформисаност постојећих хотела се не може уклонити, али се може смањити.

* **Помагање приватне иницијативе** - Без обзира на сву професионалност главних носилаца услуга, приватна иницијатива има велику предност. У центру професионалности, финансијске моћи и тржишне ефикасности, приватна иницијатива уноси приватну ноту, флексибилност, разноликост као и директан контакт. Али предуслов за приватну иницијативу је да могу да живе од туризма. Зато су неопходни прописи, најчешће пореске олакшице за вријеме отварања предузећа, повољни кредити за финансирање инвестиција и довољно дуга сезона.

* **Понуду треба базирати-** Са аспекта цијене повољан производ за домаће тржиште и Источну Европу, који се базира на постојећим капацитетима, које треба сукцесивно побољшавати и поскупљавати.

Туризам високе категорије који је намирењен туристима Западне и Сјеверне Европе, који ће постепено потискивати јефтину понуду и на крају једини представљати туристичку понуду Црне Горе. Да би овај производ опстао, он мора да се орјентише на захтјевне мотиве путовања туриста Западне и Сјеверне Европе, мора да прати тенденције тржишта, колико то дозвољавају природни потенцијали Црне Горе.

2.3. ПРИСТУП РЕКОНСТРУКЦИЈИ И РЕМОДЕЛАЦИЈИ ЦЕНТРА БУДВЕ И БЕЧИЋА

УВОД

Урбана обнова и регенерација је препорука принципа одрживог развоја, а кроз то и смјерница за паметно коришћење земљишта на нивоу Европе. Густи мегалополиси и све мање слободног земљишта су посебна карактеристика Европе, а истовремено јака индустријализација има за последицу велику популацију и загађење. Принципијелно, ради се на уштеди сваког педља земље.

Црна Гора је протеклих десет година претрпјела велике промјене. Сходно томе бавила се темом преживљавања у транзиционим условима и није још у прилици да у пуној мери третира и остварује концепт одрживог развоја.

Већина европских градова подвргавају се процесу регенерације (и урбане рециклаже) уз помоћ вјешто испланиране стратегије и већег јавног инвестирања. Нова генерација градова стасава све брже у Европи. То су градови који су посматрани као **јединствена цјелина** од стране планера и политичара, где се **законодавство** формира тако да се буквально форсира рехабилитација града помоћу великих **пореских олакшица** за инвеститоре. Такође, улаже се у инфраструктуру, од аутопутева, јавног транспорта до јавних зграда и простора, становља и уређења околине.

Наиме, трговачки карактер форсiran од масовне културе у Британији и САД прилично је различит од европског модела. Већина европских градова подвргавају се процесу регенерације уз помоћ вјешто испланиране стратегије и већег јавног инвестирања. Нова генерација градова стасава све брже у Европи. Већина јавног улагања у урбани обнову у Европи долази из локалних или републичких фондова. Европска Унија потпомаже у износу од отприлике једне трећине буџета. Европски регионални фонд за развој (ЕРДФ) представља главног инвеститора, а основан је у ствари да би смањио регионалне разлике унутар Уније, а Европски социјални фонд (ЕСФ) има за задатак искључиво промоцију урбане обнове у контексту нових запослења за становништво. Сиромашнији дијелови Уније као што су источна Њемачка, Шпанија, Португал, Ирска и Грчка, а од прошле године и новопридошли источно европске земље, имају посебне бенефиције и помоћ напредних европских земаља.

Холандски примјери се данас копирају у свим земљама Европе, из различитих разлога. Прво, уигран принцип увођења локалног становништва у планирање, чини се на први поглед лак узор. Међутим, холандско становништво има вјековне специфичности у смислу ширине, сагледавања општих добара и бенефита, прихватање различитости и веома високе грађанске свијести. Такође, социјални карактер, хуманост и прихватање различитих схватања није лако изњедрити у другим срединама. Ова је средина стотинама година спој различитих религија и погледа, уважавања и кооперативности.

Архитектура Берлагеа и Ван де Велдеа, дизајн Ритвелда, величане модерности и савремености, авангарда... све то је Холандија. Социјалне куће које су израз најновијих архитектонских стремљења (Борнео докови, Амстердам) показују на најбољи начин све горе наведено.

Такође, економска моћ, богатство које се вјековима таложи и произилази из поморског карактера, трговине и лучког живота, као и колонијалне прошлости је сасвим сигурно темељ данашње слике просперитета Холандије.

Социјални аспект урбане обнове

Прије свега, унутар принципа одрживог развоја смишо обнове и регенерације је превасходно **социјалног карактера**, а унапређење физичке структуре је тек секундарна манифестација.

Урбана регенерација је проглашена **политичким приоритетом** у Европи, што представља први корак којим се покреће део процес. Проглашењем URD-а (Urban renewal districts) направљен је велики корак ка заштити социјалних права угрожених. Ове приоритетне четврти нису, као некад, оне са највише заштићеног културног и архитектонског наслеђа, већ напротив, оне са најгором социјалном ситуацијом. Често је и до 75 % активног становништва URD незапослено, а већина становништва су етничке мањине. Социјални програм је направљен на начин да се спроводи прије, током и после процеса урбане обнове. Тзв. Градски Акт обнове омогућује градским властима сопствене изворе финансирања (фондове) у ту сврху и одређену независност располагања средствима. То даје довољну слободу одлучивања и покретања одређених акција и олакшава процес. Процес регенерације односи се на ново станововање и реконструкцију- рециклажу, постојећих зграда.

Локални пројектни бирои и групе у којима се спроводи пројекат активно укључују мишљење становништва и креирају нова радна места у локалном бизнису, значи имају више задатака. Ови планови подлежу надзору локалних власти једном годишње.

Емпиријски је доказано да је неопходно уочи покретања процеса урбане регенерације и ревитализације провјерити успех више студија случаја (case studies).

Многи случајеви добро замишљених студија резултирали су неуспјехом, па је добро да се осврнемо на њих. Који су то услови које треба да испунимо а да би се приближили срећном исходу?

КЉУЧЕВИ УСПЈЕХА

Јака рука и значајна стратегија – **амбициозна градска Влада** (Градоначелник) заједно са стручњацима, професионалцима из области планирања, урбанизма и архитектуре и развоја:

- **јасна визија будућности** града или регије
- **стратешко позиционирање** пројекта
- **веома јака мотивација** да се преброде проблеми који у сваком случају настају током комплексног пројекта као што је регенерација
- добро утврђено знање о различитим **алаткама** или инструментима потребним за имплементацију или спровођење
- способност да се између понуђених алатки **изабере прави метод** за специфичан случај
- дипломатско и **флексибилно руковођење** од стране Градске Владе а између интереса локалних, заинтересованих група и инвеститора, девелопера. («прејака рука» опет има за последицу проблеме и свађе).

Добро испланиран **план** са јасним циљевима увијек уроди плодом.

Постојеће карактеристике мјеста, локалитета који се ревитализују, као и његове **специфичности** разликују га од других примјера, па се узори требају употребљавати врло пажљиво. Што образованија и напреднија локална заједница – већа је шанса за успјех. Неопходно је вријеме да би се едуковало становништво и подигло на цивилизациски ниво неопходан за успјешно спровођење неминовних промјена. Лакше је дакле, са едукованим становништвом, међутим, то углавном није случај на девастираним локацијама.

Кључна је и добра **веза између градске и републичке Владе** и њихових Агенција. Неспоразуми (као код нас) и лоши међуодноси веома успоравају успјех операције.

ПОЛИТИКА, СМЈЕРНИЦЕ

1. Визионарско водство

над процесом урбане регенерације је од највеће важности. Такође потребно је урадити добру основу на локалном нивоу, едуковати људство. Увјежбавање и увођење изабраних политичара и чланова Градске скупштине у стручну терминологију и основно знање је неопходно. Потребно је свим изабраним политичарима од којих зависе важне одлуке

приказати јасну слику успјеха акције регенерације, тражене услове, понуђене методе, алатке - начин спровођења, факторе неуспјеха.

Такође, препоручују се маркетинг и промоција. Припрема становништва за велике одлуке и промјене је изузетно битна и захтијева вријеме и стручност.

2. Државни уплив

Без обзира на јачање локалне самоуправе и моћи великих градова, уплив државе остаје у домену значајне финансијске подршке. Без те подршке овај комплексан посао је тешко извести. Ово се посебно односи на инфраструктуру и подизање јавних зграда од посебног значаја, које постају покретач урбане регенерације. Од државе се очекује посебна реевалуација програма регенерације са посебним освртом на оне смјернице које ће произвести највише нових радних мјеста, подићи ниво економског развоја (гентрификација).

3. Human investment програм

Сигурно је да само физичко унапређење центара градова неће донијети жељени успјех. Улагање у људство, у становништво и у њихов програм преструктуирања је од највеће важности за запуштене дјелове. Иста ситуација која је сада код нас, са рецесијом и губитком посла, има један једини излаз а то је едукација и преусмјеравање радно способног становништва на нове послове. Ова стратегија мора да се стално унапређује, јер се ситуација константно мијења а специфичности појединих градова захтјевају посебан третман. Помоћ државе према градовима организована је у зависности од приоритета које одређује посебно изабрано тијело. Она не може бити потпуно усаглашена и једнака, јер су градови специфични и сваки засебно потражује другачији вид помоћи.

4. Подршка локалном планирању

Успјешна развојна стратегија регенерације развила се из добро осмишљених планова и успјешне економске стратегије. Општина која улаже у урбанистичко планирање сигурно ће имати већи успјех у регенерацији него остали где то није случај. Државна помоћ локалној власти при улагању у урбанистичке планове је од велике важности у циљу успјешног планирања регенерације. Студије случаја показују добре и мање успјешне примјере рехабилитације градова, из њих треба извући оне најуспјешније и имплементирати их у процес.

ШТА НАС ОЧЕКУЈЕ – ПРИНЦИПИ УРБАНЕ ОБНОВЕ

У програм регенерације треба укључити:

1. искуства свих осталих (case studies) која одговарају
2. истраживања и искуства свјетских градова у обнови, како задржати виталност?
3. показатељ колико ефекти урбане реконструкције имају уплив на државни дефицит
4. континуиране анализе регионалног урбаног раста и последице које он има на ревитализацију
5. анализе о припадајућим предграђима и њихов утицај на ситуацију у језгру
6. компарације између следећих фактора: урбаних форми, виталитета градског језгра, регионалног економског виталитета и националне компетитивности
7. проучавање државних и регионалних инструмената и њихов уплив
8. истраживање на тему типова урбаних форми и успешности истих у односу на урбану регенерацију
9. добру организацију константног надгледања успешности пројекта ревитализације
10. улогу урбаног дизајна у поступку
11. истраживање о законодавству и таксама које би могле лоше да утичу на пројекат
12. истраживање о ефектима урбане ревитализације у односу на циљне групе.

Ревитализација градова је екстремно компликован и изазован проблем, сматра се да у националној историји нема теже проблематике од опстанка градова и чувања истих за будућност.

Смјернице урбане регенерације су следеће:

- форсирати реновирање зграда где год је то могуће, користити постојећи грађевински фонд, где није, покренути рушење и градити ново;
- ренте реновираног морају да се крећу унутар могућности постојећег становништва да би се онемогућила гетоизација;
- шопинг, мали бизнис и пратеће садржаје пројектовати у што већој мјери, где год је то могуће у циљу оживљавања четврти, а тиме се отварају и нова радна мјеста;
- форсирати укључивање становништва чак и у процес пројектовања, Влада би требало да плаћа тзв. Координатора који подстиче локално сусједство да се укључи у процес регенерације, из тог разлога препорука је да се у градњу крене унутар једне године, да не би локални ентузијазам спласнуо.
- развијати приобаље – увођењем нових атракција, тропских базена, рециклирати и привести новој функцији старе бродове, предвидјети нове барове и шеталишта, ресторане у морском стилу
- слободно вријеме и култура – предвидјети нови Умјетнички центар као катализатор и покретач културног развоја
- предвидјети нове конференцијске просторе – рециклажом постојећих напуштених објеката или изградњом истих у оквиру хотелских капацитета;
- становање у приобаљу – ексклузивно становање за рентирање

Три су основне **методе реновације** (реконструкције):

1. **refurbishment** (основна преправка, унапређење) – користи се на објектима који неће бити тотално реконструисани у току наредних 3 – 7 година, превасходно се односи на мокри чвор, кречење фасада;
2. **supplementary renovation** (дјелимична реконструкција) – односи се на нову опрему кухиње, гријање, облагање зидова у циљу боље термалне заштите, нову опрему купатила;
3. **major renovation** (тотална реконструкција). Када се утврди да ће оваква реконструкција коштати до 80 % од нове градње, препорука је да се покрене. Од три стана раде се 2 већа и комфорнија, улаже се у комплетно нове инсталације, гријање и хлађење, зидови се термално облажу и пројектују против буке, поткровља се преуређују у стамбени простор, спаваонице и сл. С обзиром да се долази до мањег броја стамбених јединица није увјек могуће избегнути гетоизацију односно трансфер старих становника на нове локације, па се препоручује пројектовање нових зграда у блијој околини.

Уколико је цијена реконструкције превелика (као новоградња), предлаже се рушење или уколико објекат није физички угрожен, домолиција у периоду од 10 година. Тада се објекат само основно поправља. Становништво се, док траје реконструкција, привремено смешта у сусједне објекте или у покретне, привремене објекте.

Регенерација подразумева, уз унапређење становања, истовремено **унапређење и компатибилних садржаја** као што су школе, вртићи, простори за игру деце, паркови. Овде се мисли и на креацију нових радних мјеста у виду локалног бизниса, занатских радњи док се индустрија преусмјерава на нове локације.

Успоравање саобраћаја у резиденцијалним зонама врши се увођењем једносмјерних улица, кружних токова, интегрисаних улица итд. Препоручује се **јавни транспорт и бициклистички превоз**.

2.4. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ РАЗВОЈА САОБРАЋАЈА

Главну градску трансверзалу чини постојећи магистрални пут (Јадранска магистрала) а остали дио матрице чине приступне саобраћајнице без јасне категоризације, док је основна карактеристика урбане матрице недовршеност и функционалност, с'тога проистичу следећи проблеми које је неопходно разријешити са циљем утврђивања смјерница развоја саобраћаја.

Проблеми саобраћајног функционисања отворених јавних простора на територији Будве и Бечића се могу сврстати у следеће групе:

➤ **функционални проблеми**

- неадекватно и нерационално коришћење отворених простора
- недефинисаност и недовршеност урбане матрице
- непроточност главних потеза, закрченост матрице, немогућност приступа до парцеле
- закрченост магистралног пута у љетњем периоду
- слаба проточност приступних улица
- велике разлике у коришћењу отвореног простора у сезони и ван ње
- недовољно паркинг места
- недовољно развијена мрежа пјешачког кретања
- изостанак мреже бициклистичких стаза

➤ **еколошки проблеми**

- загађење ваздуха
- загађење буком
- загађење вода
- подстицање глобалног загријавања

➤ **безбједносни проблеми**

- смањење безбједности – нерегулисано кретање различитих учесника у саобраћају

➤ **естетски проблеми**

- нарушавање естетских квалитета улица
- визуелни-естетски недостаци – профили, регулације, материјализација, опремљеност, одржавање, сигнализација

Основна ограничења у досадашњем развоју:

- Недовољно конфорна мрежа улица
- Транзитни саобраћај знатно оптерећује градску мрежу.
- Проблем паркирања је изражен, посебно у централној градској зони и недовољно дефинисан на цијелом подручју града.
- Пјешачки и бициклистички саобраћај је без навика код становништва, а нарочито изван централне градске зоне.

Предности постојеће урбане матрице:

- разграната мрежа отворених простора
- неправилна органска матрица, доприноси богатству композиције и атрактивности
- неискоришћеност отворених простора за социјална окупљања, атракције и манифестијације

Понуђена решења треба да испуњавају следеће критеријуме:

1. читљивост
2. атрактивност
3. доступност
4. проточност
5. безбједност

2.5. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ УРЕЂИВАЊА ПРОСТОРА ЗА РЕКРЕАЦИЈУ И ТУРИЗАМ

Приступ развоју рекреације и туризма у Будви

Полазно опредељење развоја простора за рекреацију и туризам заснива се на концепту одрживог еколошког, друштвеног и економског развоја општине Будва што подразумјева:

- интегрално планирање туризма, рекреације и спорта
- економично управљање просторним и људским ресурсима
- подизање квалитета живљења становника активирања и коришћење природних и створених потенцијала

усклађено са заштитом, афирмацијом и унапређењем природних и створених вредности у простору.

Плански и законски оквир уређивања отворених и рекреативних простора

1. Национална стратегија одрживог развоја Црне Горе
2. Мастер план развоја туризма до 2020.године
3. Просторни план подручја посебне намјене за морско добро
4. Национални програм заштите животне средине
5. Закон о морском добру

Према Мастер плану развоја туризма:

- Рачуна се на продужену љетњу сезону од 7 мјесеци април-октобар, на зимску сезону се не може значајно рачунати због падавина
- Дефинише зону Будве (потез од Тивта до Сутомора) користећи њене компаративне предности на следећи начин: шљунковите плаже, млада публика, живахан распуст
- амбијент: анимиран, са прихватљивом цијеном, популаран
- велики и мали хотели, приватне собе и кампинг, fast-food ресторани, пивске баште, eiscafei, дискотеке, спортивни тренажери, роњење, скијање на води, спортска надметања и приредбе, open air концерти и уличне прославе, тематски парк, јавне али чисте плаже

Проблеми развоја града Будве:

- диспропорција стално насељеног становништва (10 000) и броја лежајева (постоји 130000 лежајева а Просторни План ЦГ је предвиђао 42 000)
- нарушена еколошка ситуација у граду
 - почиње да ограничава развој туризма
 - угрожава квалитет живота локалног становништва

Општи проблеми који деградирају туристички имиџ града:

- проблеми у области инфраструктуре: водоснабдјевање, канализациона мрежа, одлагање органског и неорганског отпада.
- недостатак терцијарних садржаја
- проблеми у функционисању саобраћајне мреже и недостатак паркинг места
- превелика стихијска и недовољно регулисана изграђеност простора

Посебни проблеми који умањују туристичку атрактивност града:

- поддимензионисане плаже (Будва) у односу на број посетилаца (130 000 лежајева , 40 -50 000 капацитет плажа)
- лоцирање пратећих садржаја на самој плажи, а не у контакт зони или при основним смештајним капацитетима
- недостатак квалитетних зелених површина
- диферентован визуелни квалитет града, одсуство читљивости простора, препознатљивих и атрактивних амбијенталних цјелина и јасног идентитета града
- недостатак туристичко-рекреативних садржаја који би били активни-атрактивни ван љетње сезоне
- структура смештајних капацитета (значајно повећање викенд станова-станова за тржиште)
- конфликт пешачког и колског саобраћаја
- неадекватни и неатрактивни приступи обали - попречне везе

- привремени објекти -задовољавају потребе али деградирају визуелне квалитете
- неуређеност и запуштеност великих јавних површина - стиче се погрешан утисак да су непотребне те да их је потребно изградити како би се простор култивисао. Управо овај простор треба уредити у циљу декомпресије плаже и места загушења

Активности на унапређењу развоја туризма и рекреације

- Планирати нове туристичко рекреативне садржаје а не нове смештајне капацитете
- лоцирање пратећих садржаја у контакт зони или при основним смештајним капацитетима
- Увећати количину квалитетних зелених површина
- унапредити визуелни квалитет града – допринијети читљивости и атрактивности простора формирањем препознатљивих и атрактивних амбијенталних цјелина и јасног идентитета града
- Планирати нове туристичко-рекреативне садржаје који би били активни-атрактивни ван љећне сезоне
- Увећати квалитет пута до обале. Уредити стратешки важне попречне везе као квалитетне отворене јавне просторе
- Обезбиједити континуитет и разноврсност рекреативног коришћења дуж обале
- Предвидјети фиксне структуре за комерцијалне садржаје које истовремено доприносе формирању панораме града
- Уредити и озеленити велике јавне површине као градске паркове и одморишта или туристичке атракције

Циљеви развоја рекреације

1. Обезбеђење адекватне квалитативне и квантитативне заступљености рекреативних садржаја и простора
2. Обезбеђење богате понуде различитих рекреативних садржаја и простора
3. Обезбеђење адекватне доступности рекреативних садржаја и простора свим становницима
4. Обезбеђење континуитета у функционално просторном повезивању рекреативних простора
5. заштита и афирмације простора посебних еколошких, културно-историјских и естетских вриједности

Лоцирање рекреативних простора

Лоцирање рекреативних простора у граду условити квалитетом:

- одвијања садржаја урбане рекреације
- искоришћености туристичког и рекреативног потенцијала градских простора
- остваривања функционално-просторних међудноса градских садржаја и
- унапређивања квалитета животне средине

Коришћење својства урбаних предела града као полазне основе у стварању, развоју и вредновању функционално-просторних мрежа рекреативних простора.

2.6. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ РАЗВОЈА ЦЕНТРАЛНИХ И КОМЕРЦИЈАЛНИХ АКТИВНОСТИ

Принципи груписања централних активности: преовлађујуће, допунско, пратеће

Основне смјернице савремених третмана неке урбане средина јесу да се на сваком просторном нивоу може организовати полифункционално коришћење простора, којим се обезбеђује флексибилност и трансформабилност структуре. У том смислу не планира се простор једне намјене, већ простори превлађујуће намјене што подразумјева 70 до 100% заступљености одређене намјене. Односно, нека активност може бити допунска некој другој, у односу 60%:40%, али са пратећом активностима која се може појавити у мањем проценту као трећа на рачун допунске.

У случају централних функција, ово слојевито комбиновање активности, још се усложњава обзиром да се у структури централних активности налази велики број веома различитих намјена простора. Како тржишне законитости не дозвољавају прецизирање лоцирања и програмског дефинисања централних активности у оквиру планираних центара, то се заправо начин преклапања активности у неком простору регулише урбанистичким поставкама и смјерницама уређења и грађења односног подручја.

Централне функције јављају се као преовлађујуће у оквиру планираних центара вишег реда: главни градски центар – ужа и шира зона. У овим зонама, очекује се степен заступљености централних активности од 50% до 100%, као допунска активност могу се јавити пословни апартмани и саобраћај, а као пратеће активности могу се јавити: спортско-рекреативне активности на отвореном, комуналне намјене.

Централне функције јављају се као допунске у оквиру планираних центара вишег и средњег нивоа: градски специјализовани и насељски општи центри који су по правилу планирани да се развијају уз градске и насељске саобраћајнице вишег реда. У том смислу, централне активности представљају допунску намјену туристичко-спортско-рекреативним, пословним функцијама и становаштву. Просечан однос између поменутих функција и допунских централних активности је веома тешко утврдити, али у односу на реалну процјену темпа развоја у односу на постојеће стање развијености, може се рећи да може да достигне и 50:50%.

Централне функције јављају се као пратеће у оквиру планираних центара нижег реда и зонама дисперзије: локални центри и зоне у којима се централне активности дисперзно јављају, представљају заправо пратећи садржај неке доминантне намјене. Најчешће су то туристичко спортско рекреативне активности. У овим случајевима централне функције као пратеће могу бити заступљене са 10-20%.

2.7. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ БУДВА

Развој Будве у односу на регионално окружење

Међу центрима разних рангова, **Будви је одређен трећи ранг, тј., центра регионалног значаја** (наиме, за насеља са преко 40.000 становника), са следећим типичним функцијама за "припадајуће" регионално подручје (поред функција које треба да има центар општинског значаја/ранга):

- Еколошки-просторно прихватљиве производне активности;
- Образовне услуге вишег ранга;
- Културни центри;
- Здравствене услуге одговарајућег ранга;
- Услуге социјалног старања;
- Посебни туристички и спортски програми и пројекти; и
- Развијенији облици трговинских и сличних услуга.

Развој насеља Будва у будућности треба темељити на снажнијем развоју туризма. Развој треба заснивати првенствено на коришћењу природних и створених погодности уз рационално коришћење природних услова, очување еколошке стабилности и природних вриједности.

Будва се налази на **развојном коридору (осовини)** Улцињ – Бар – Будва – Бока Которска (Херцег Нови), у оквиру **развојне зоне** Будванско-петровачко приморје.

У развоју градских и других насеља, приоритет имају:

- Унутрашњи развој градова, који треба да добије предност у односу на њихово ширење на нова подручја;
- Обнова културног и градитељског наслеђа у насељима, уз уважавање традиције и специфичних амбијенталних карактеристика.

Саобраћај

У саобраћају, приоритет има реализација Јадранско – јонског аутопута, односно тзв. "брзе саобраћајнице". Даљи развој Луке Будва треба да буде у складу с строгим еколошко-просторним критеријумима. Планира се изградња обилазнице око Будве од Јаза до краја Бечића.

Постојећу Јадранску магистралу технички обновити цијелом трасом, и повећати саобраћајни профил где је год то могуће, и побољшати саобраћајне карактеристике и то:

- изградњом треће и четврте траке кроз Будву (у току);
- Магистралне правице опремити пратећим садржајима: бензинским пумпама са неопходним сервисима и угоститељским садржајима.

Интерну саобраћајну мрежу у насељима планирати рационално, али се никада не смије заборавити потреба задовољења великог саобраћајног оптерећења у току туристичке сезоне.

Туризам

У туризму, приоритетно је продужити трајање сезоне, изградити нове и квалитетне смјештајне капаците и тиме знатно проширити асортиман понуде и допринијети расту комплементарних делатности. У контексту развоја комплементарних садржаја туризму, остваривати већи квалитет услуга са знатно богатијом понудом разних културних, рекреативних, излетничких и других садржаја.

Стратешка опредељења развоја туризма на подручју општине Будва су:

- Увођење принципа одрживог развоја у туризму, уз економску и еколошку ревитализацију простора, рационализацију коришћења природних ресурса, очување, заштиту и унапређење природе и животне средине;
- Развој Будве као „прворазредног туристичког центра на међународном нивоу“, уз умјерен пораст смјештајних капацитета и бржи развој комплементарних активности културе, забаве и трговине. У томе, приоритет има ревитализација споменичког фонда;
- Приоритет има развој високог квалитета (хотели, виле резиденције са 4 и 5 звјездица, конгресни и бизнисни центри и др.) и ексклузивни туризам са разноврсном понудом у неизграђеним зонама.

Општи циљеви развоја туризма:

- Комплетирање и заокруживање постојеће туристичке понуде уз интезивирање развоја туристичких активности са најповољнијим условима за максимално продужење туристичке сезоне и повећање степена искоришћености капацитета туристичке понуде, већим укључивањем природних и културно-историјских вриједности;
- Предвиђа се изградња нових капацитета у оквиру постојећих туристичких зона коју треба усмјерити у већем дијелу на изградњу квалитетних допуна постојеће туристичке понуде;
- За постојећу градску плажу/купалиште у Будви (међу другима) предвиђа се „проширење залеђа кроз веће укључивање зелених и слободних површина са пратећим садржајима и воденим забавним парковима“

Посебни циљеви и задаћи развоја туризма:

- Санацију, адаптацију, реконструкцију и модернизацију постојећих објеката туристичког смјештаја и угоститељских објеката, ради постизања виших и високих категорија по свјетским стандардима, допуна постојеће туристичке понуде и повећање степена искоришћености и ефикасности привређивања;
- Подизање стандарда и квалитета основних смјештајних капацитета;
- Изградњу нових капацитета виших и високих категорија на подручјима са највећим потенцијалом за развој туризма на ексклузивним туристичким зонама у Будви;
- Постизање вишег квалитета постојећих и нових комерцијалних активности и садржаја туристичке понуде;

- Обезбеђивање високог стандарда услуге сервиса и јавних служби (посебно трговине, занатских сервиса, здравства, културе, администрације и др.) у складу са потребама локалног становништва и туриста.

Друштвене дјелатности

У области друштвених дјелатности, поред основне мреже, предвиђено је следеће:

- Један од регионалних центара културе ("посебне функције културних активности") треба да буде у Будви (међу укупно 6 на Приморју);
- Уз продужетак трајања туристичке сезоне, треба допунити понуде културних програма;
- У здравству, Будва има ранг центра с општинским функцијама, као и у области социјалне и дечје заштите;
- Повећање броја и унапређење квалитета објекта намијењених предшколским установама како у јавном тако и у приватном сектору;
- Већи обухват сталног становништва свих узраста разним активностима у области физичке културе, као и развој спорта и рекреације у функцији туризма.

Спорт и рекреација

- Укључивању рекреације и спорта локалне средине у туристичку понуду ради рационализације понуде и интеграције локалног становништва са туристима;
- Комплетирање градских рекреативних и спортских садржаја за истовремено задовољење потреба градских становника и туристичких посјетилаца у погледу опште и спортске рекреације; формирање специјализованих спортских садржаја, са посебним нагласком на садржајима и објектима за цјелогодишње коришћење;
- Формирање већих рекреативних и спортско-рекреативних садржаја у урбаним и туристичким.

Културна баштина

Значај континуитета и дуга традиција урбане културе медитеранског поднебља треба да буде очувана на овом подручју и „пренесена“ кроз будуће планове, у циљу очувања идентитета локалитета и стицања конкурентских адута на спољном тржишту.

- Уважавати вриједности културног наслеђа и препознавати његов значај за живот, развој и просперитет локалне заједнице и идентификација најзначајнијих могућности његове ревитализације;
- Унапређење карактера будванског подручја кроз презентацију и коришћење јединства природног окружења и непокретног културног наслеђа.
- Посебан значај има Стари град Будва, за који је питање одржавања аутентичне, или избора одговарајуће нове намјене, једно од круцијалних у поступку заштите и ревитализације;
- Заштита археолошких локалитета који су заступљени на будванском подручју кроз формирање података о свим познатим и потенцијалним археолошким локалитетима и предвиђање мјера њихове техничке заштите.

Техничка инфраструктура

Водопривредна инфраструктура

У погледу снабдјевања водом становништва, и даље се рачуна на реализацију тзв. регионалног приморског водовода (из басена Скадарског језера), уз напоредо смањивање губитака, рационализацију потрошње и коришћење локалних изворишта подземних и површинских вода.

До изградње Регионалног водоводног система, у првој фази планира се изградња постројења за десалинизацију морске воде која ће обезбеђивати техничку воду, као привремено решење, до завршетка регионалног водовода. У каснијим фазама, када буде реализован Регионални водовод Црногорског приморја, задржавају се сва постојећа изворишта и режими рада водовода, док се из

Регионалног система преузимају само недостајуће количине воде, које се у систем уводе преко дистрибутивних резервоара.

Планска обезбијеношт система треба да буде 97%, колико се захтјева за водоводе високо урбанизованих градова. У периоду редукције мора се обезбедити бар 70% од тражених количина воде (кофицијент допустиве редукције $\omega = 0,7$).

И након повезивања са Регионалним системом, сва досадашња изворишта се морају штитити од загађивања и деструкције, јер и даље остају у функцији.

Дуж трасе пружања магистралних цјевовода садашњег и будућег регионалног система успоставља се заштитни појас, ширине по 2,5 м са обје стране, у коме је забрањена изградња сталних објеката који би могли да онемогуће, оперативно успоре или отежају приступ тешке механизације (багера, камиона, тежих транспортера) у случају отклањања хаварија, инвестиционог и текућег одржавања цјевовода. Каналисање насеља се реализује у виду сепарационих канализационих система, посебно за отпадне, а посебно за атмосферске воде.

Електроенергетика

С обзиром на већ изграђене капацитете најповољније је и даље развијати систем напајања са међутрансформацијом 110/35/10/0,4кV.

Мрежа 110 кV на подручју општине Будва ријешена је у оквиру мреже 110 кV Црне Горе и до даљњег се неће мијењати.

Зависно од динамике градње нових објеката на посматраном подручју као и реконструкције постојећих објеката код којих најчешће долази до нових захтјева у повећању ангажоване снаге у наредном периоду треба рачунати на изградњу нових TS 10/0,4 kV типске снаге 630kVA. Треба рачунати са изградњом 5 до 7 нових трафостаница годишње.

Телекомуникациона инфраструктура

Основна карактеристика развоја телекомуникација у овом планском периоду ће бити даља дигитализација и интегрисање мреже. Да би се таква мрежа могла понудити у наредном периоду, неопходно је предузети следеће мјере при планирању и изградњи телекомуникационе инфраструктуре:

- Дигиталне комутационе елементе приближити што више корисницима;
- У приступним мрежама све више примјењивати оптичке каблове;
- Скратити приступне бакарне мреже на највише 1,5 km, како би могле да прихвате широкопојасне услуге;
- Сваком комутационом елементу обезбиједити радни и резервни пут са аутоматским пребацивањем, обзиром да ће се све више преносити подаци преко истих.

2.8. ИЗВОД ИЗ ГУП-а ПРИОБАЛНОГ ПОЈАСА ОПШТИНЕ БУДВА ЗА СЕКТОР: БУДВА-БЕЧИЋИ

Циљеви просторног уређења града

Рационално кориштење и заштита простора у односу на постојећи и планирани број становника, густину становља, обиљежја изграђене структуре, вриједности и посебности пејзажа, природних и културно-историјских целина.

Унапређење уређења насеља и комуналне инфраструктуре

Уређење простора треба планирати и спроводити на основу утврђених просторних могућности и оптималног искоришћења простора уз осигурање јавног интереса и опремања инфраструктуром (јавне површине и комуникације, саобраћајна и комунална инфраструктура).

- Континуирано припремати и уређивати земљиште за изградњу у програмом предвиђена подручја.

- Опремити насеља потребном квалитетном инфраструктуром (електро и водоснабдијевање, телекомуникације, одвођење отпадних вода). Посебну пажњу треба посветити уређењу зелених и рекреативних површина насеља.
- Уз обалу осигурати простор за комуникације, привезишта и пристаништа те утврдити начине за њихово уређење.

Унапређење уређења насеља и комуналне инфраструктуре

Трајни и опши развојни циљеви града

- Будва – град са свим облицима градске средине
- Раст становништва планирати на складном односу природних процеса и политике имиграције (контролисани раст)
- Будва– град на мору
- Море као ресурс града
- Културна и природна баштина - темељ развоја града
- Заштићени дјелови природе - непромјењиви потенцијал града

Првенствени и посебни развојни циљеви и задаци

Саобраћај

- Довршити главне градске саобраћајнице уз одговарајући стандард (зелени појас уз саобраћајнице, пјешачке и бициклистичке стазе);
- Измјестити транзитни саобраћај изградњом нове заобилазнице ван града сагласно усвојеном Просторно-планском концепту путне инфраструктуре у Црној Гори и важећим планским документима Општине Будва;
- Успоставити јавни градски саобраћај као везу између града и других дјелова Општине, као и појединачних туристичких зона;
- Одредити систем партерног-подземног паркирања у различитим просторима (паркиралишта по ободу града, паркирање на инд. парцелама 1 стан-турист. апарт./1,5 ПМ);
- Утврдити локације јавних гаражних објеката

Становање

- Онемогућити изградњу колективних стамбених објеката у зони индивидуалног становља;
- Утврдити зоне и потезе одређене типологије и структуре изградње;
- Преиспитати планске поставке и довршити започете зоне изградње;
- Одредити величине парцела зависно о зони и типологији изградње;

Туризам

- Проширити лепезу туристичке понуде (конгресна, еколошка, здравствена, научичка, рекреативна, гастрономска, итд.);
- Реконструисати и изградити градске хотеле у средишњој зони града, као и преструктурисати одмаралишне објекте у вишу категорију туристичке понуде;
- Уједначити категорије приватног смјештаја;
- Опремити и уредити купалишта примјерено високим аспирацијама туристичке понуде;
- Развијати научички туризам.

Објекти јавног и друштвеног стандарда

- Израдити програм потреба за дјечје вртиће, одредити просторне потребе те их расподијелити по стамбеним насељима (димензионисати овисно о величини гравитационог подручја);

- Анализирати стање, вриједновати потенцијале простора те израдити програм развоја спорта и рекреације, утврдити потребне површине и садржаје који недостају, центре спортова на води итд);
- Утврдити локацију пословно-трговачког центра (одредити примјерену величину парцеле, саобраћајно рјешење и инфраструктурну опремљеност).

Рекреативне зоне

- Осигурати континуитет пјешачких површина и саобраћајница, као и бициклистичких стаза уз море;
- Сачувати појас обале од изградње (нити једна зона у појасу обале не може бити затвореног типа);
- Обезбиједити адекватну локацију за забавни парк-Водени град.

Зелене површине

- Вредновати “зелени потенцијал” града, израдити програм захвата у простору, одредити потезе зеленила и веће зелене површине (парковске, заштитне и сл.);
- Градске зоне (цијелине) диференцирати зеленим појасом, рубове града (посебно дјелови уз море) санирати и хортикултурно уредити;
- Пјешачке комуникације осим у хоризонталном (дуж обале) одредити и у вертикалном смислу (омогућити лагани приступ из стамбених зона до плажа);
- Осигурати континуитет зелених потеза дуж обале.

Подјела на планске цјелине

Према ГУП-у Будва-Бечићи, простор обухваћен ДУП-ом Будва-центар подијељен је на 5 планских цјелина и то:

1. Стари Град
2. Будва-Центар
3. Госпоштина
4. Подмагистрала
14. Словенска плажа

Намјена простора

По ГУП-у, на простору обухваћеном израдом ДУП-а Будва-центар, предвиђени су следећи садржаји:

У оквиру цјелине 2 – Будва-центар:

- површине за туристичко насеље и хотеле;
- површине за пословне дјелатности (трговина и услужно занатство, угоститељство, хотелијерство, итд.)
- површине за културу и спорт;
- паркови (насељско зеленило);
- комуналне површине (гробље);
- површине за туристичко насеље и хотеле.

У оквиру цјелине 3 – Госпоштина:

- површине за становање средње густине,
- површине за становање веће густине,
- површине за мјешовито становање (становање са комерцијалним садржајима, пословно-стамбене зоне),
- паркови (насељско зеленило).

У оквиру цјелине 4 – Подмагистрала:

- површине за становање средње густине,
- површине за становање веће густине,
- површине за мјешовито становање (становање са комерцијалним садржајима, пословно-стамбене зоне),
- паркови (насељско зеленило),
- комуналне површине (гробље),
- површине за туристичко насеље и хотеле.

У оквиру цјелине 14 – Словенска плажа:

- површине за туристичко насеље и хотеле,
- паркови (насељско зеленило),
- комуналне површине и објекти (бензинска станица),
- површине за културу и спорт,
- површине за спорт и рекреацију (спортивки центри, голф терени, wellness центри, итд.) са туристичким и стамбено-пословним садржајима.

Саобраћај

Основни критеријуми који опредјељују саобраћајни концепт били су уклапање саобраћајног решења у систем постојећих и планираних саобраћајница у окружењу, унапређење интерног саобраћајног система у рационалну и функционалну мрежу, која ће адекватно одговорити потребама корисника простора, током цијеле године.

На ширем простору обухваћеном ГУП-ом, планирана је обилазница са прикључењем за Будву код Подострога. Ова прикључна саобраћајница се уклапа у новопројектовану саобраћајницу, која преко корита потока Грђевице, средином Будванског поља, иде до Јадранске магистрале, чиме се омогућује да се евентуалним плановима реконструкције туристичког насеља „Словенска плажа“ испита потреба њеног продужетка у овај туристички комплекс.

Магистралну саобраћајницу кроз Будву треба проширити на 3-4 траке, а трећу траку градити свуда где је то потребно и могуће.

У Будви, у дијелу испод магистрале, планира се изградња саобраћајница из претходног плана, чиме би се комплетирала градска мрежа и њено оптимално функционисање.

Све саобраћајнице које управно сијеку Јадранску магистралу треба довести до шеталишта уз обалу, што је неопходно због снабдјевања објеката на обали, а и због евентуално критичних ситуација.

Поред ових саобраћајница, везано за потребе реконструкције грађевинског фонда, планира се изградња нових саобраћајних праваца, који су паралелни магистрални.

Стационарни саобраћај

Изградња или доградња паркинга могућа је на следећим локацијама:

- Могућност повећања спратности на паркингу на Словенској плажи са 400 пм;
- Непосредно уз Пошту – према Сајму, планирати спратну колективну гаражу са око 400 пм;
- Могуће подужно паркирање дуж нове саобраћајнице дуж Грђевице за око 300 пм;

Поред наведених могућих локација за нове паркинге и гараже кроз све будуће планове изградње (почев од детаљних, урбанистичких пројеката и инвестиционих елабората) инсистирати на задовољењу потреба за стационаријем возила на парцелама објеката (паркинзи или гараже).

За све остале саобраћајне објекте (аутобуске станице, марине, пристани и сл.) потребно је обезбиједити одређени број паркиралишта и евентуално такси станице.

Број се утврђује урбанистичко-техничким условима за изградњу и реконструкцију (за постојеће објекте).

Поморски саобраћај

Од објеката за поморски саобраћај планирана је марина у Будви.

Техничка инфраструктура

Водопривредна инфраструктура

Водоводни систем

Водовод на подручју општине Будва се развија као јединствена хидрауличка цјелина, како би се остварило рационално искоришћење постојећих изворишта и спој са Регионалним системом, када буде дошло до његове реализације.

У првој фази планира се изградња постројења за десалинизацију морске воде која ће обезбиједити техничку воду, до завршетка регионалног водовода.

Када буде реализован Регионални водовод, из њега се преузимају само недостајуће количине воде, које се у систем доводе преко дистрибутивних резервоара.

Прва висинска зона функционише као јединствен хидрауличко-управљачки систем, у коме се системом резервоара одржавају хидраулички стабилна стања, без потребе да се интервенцијама у систему затварачима управљачки преусмјеравају токови воде у мрежи, према тренутном стању конзума.

Критеријум за избор потребне запремине резервоара у систему и његовим просторним и висинским подсистемима је 250-300 l/кориснику, у периоду највећег броја туриста.

Мрежа мјерних станица треба да обезбиједи поуздано праћење: а) протока који се из свих изворишта упућује у водоводни систем; б) количине воде која се захвата из Регионалног система на свим прикључцима; ц) протока у кључним гранама система.

Канализациона инфраструктура

- Канализање насеља се реализује у виду сепарационих канализационих система, посебно за отпадне, посебно за атмосферске воде.
- Канализације за отпадне воде се решавају као групни системи, за поједиње групе оближњих насеља, са постепеним повезивањем у све веће целине.
- Обавезно је прикључење свих комуналних предузећа на канализационе системе за употребљену воду насеља.
- У првој фази, отпадне воде се могу упуштати у море након механичког пречишћавања, подводним колекторима који су планирани у складу са кретањем морских струја.
- Изградити постројење за пречишћавање отпадних вода у Бечићима – Борети

Групни канализациони систем „Будва-Бечићи“ има двије гране, са два магистрална колекторска система: дио који сакупља отпадне воде Будве, које се магистралним колектором воде дуж морске обале према Завали, и дио који сакупља отпадне воде насеља и туристичког комплекса од Рафаиловића и Бечића и води их до сабирног шахта код Завале.

Предвиђена је обнова мреже и пумпних станица (Стари Град, Будва 1 и 2, Бечићи 1 и 2). Ради повећања поузданости и обухвата система могуће је проширење постојећих и реализација нових пумпних станица, које због своје подземне диспозиције не постављају посебне просторне захтеве.

На крају рта Завала предвиђена је локација за реализацију ППОВ. Постројење за пречишћавање је општег типа, са комплетним механичким и биолошким пречишћавањем.

Реализација канализационог колектора најчешће се води дуж постојећих саобраћајница, а хидрауличка функционалност и економичност система се остварује одговарајућим црпним станицама.

Телекомуникације

За развој конкуренције на тржишту телекомуникација, тј. увођење нових оператора на телекомуниципоно тржиште како би се створили услови да грађани будванског подручја и туристи користе најнапредније и економски приступачне сервисе, потребно је планирати и градити кабловску канализацију и телекомуниципационе објекте капацитета који може задовољити захтјеве више телекомуниципационих оператора и омогућити увођење нових технологија.

Препоруке за примјену планерских параметара за стамбену и мјешовиту изградњу кроз планове нижег реда: Детаљне урбанистичке планове, Урбанистичке пројекте и Локалне студије локације

Основни параметри се односе на:

- Заузетост парцеле објектом и изражавају се процентом који се односи на дио парцеле који је покривен објектом. (Plot ratio). Могући износи су од 0,1 (10%) до max 0,7 (70%).
- Индекс изграђености представља однос укупно изграђених бруто грађевинских површина објекта и површине парцеле. (БРГП:П(парцеле)).

Креће се од 0,1 (за приземне зграде са 10% Plot-ratio), и иде све до преко 10,0 и више (за високе објекте). (На пример, 50% заузетост парцеле, са 20 етажа објекта. Тада је индекс изграђености 10,0).

У случају Будве, свакако је највећи могући (очекивани) индекс изграђености око 4,0 до 5,0. И то само у изузетним случајевима.

Оперишћући само са ова два параметра, кроз израду планова нижег реда могуће је симулирати и остале, помоћне (додатне), параметре за сваку парцелу, као што су: слободне површине на парцели које садрже:

- заједничке зелене површине,
- пјешачке стазе и површине, као и
- саобраћајне површине за стационирање возила.

Ове посљедње (површине за возила) не морају обавезно да буду на тлу, тј. на слободном дијелу парцеле, већ се код већих објеката морају јавити у подземним етажама.

При утврђивању додатних параметара, редослијед је сlijedeћи:

- Прво се морају издвојити зелене површине ($3-5 \text{ m}^2$ по 1 становнику минимално; оптимално $8,0 \text{ m}^2$ по 1 становнику);
- Затим се издвајају површине за пјешаке ($1-2 \text{ m}^2$ по 1 становнику);
- Евентуално преостале површине се могу намијенити за стационирање возила (1 возило на 1 стан и око $25,0 \text{ m}^2$ површине за једно возило). Уколико ових површина нема довољно на тлу, оне се морају наћи у подземним етажама објеката на парцели. Треба знати да се већ код објекта висине $\Pi+2$ јавља потреба за гаражама.

Основни урбанистички параметри који ће се примјењивати кроз израду планске и пројектне документације (ДУП-ови, УП-ови и сл.) били би сlijедећи:

БР.	НАМЈЕНА ПРОСТОРА У ПЛАНУ	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ (PLOT RATIO) Ip	ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ (Ig)=BRGP/ Ip	ТИП НАСЕЉА (НАПОМЕНЕ)
1.	КУЋЕ ЗА ОДМОР	до 0,2	0,3 – 0,4	ШИРА СЕОСКА ЗОНА И сл.
2.	СЕОСКЕ ЗГРАДЕ У ГРУПАЦИЈИ	до 0,3	0,6 – 0,9	СЕЛА У ЗАЛЕЂУ
3.	АМБИЈЕНТАЛНА ИЗГРАДЊА - СТАНОВАЊЕ (ВИЛЕ) - ТУРИЗАМ	до 0,2 до 0,25	до 0,4 до 0,75	ЗОНЕ АМБИЈЕНТАЛНЕ ИЗГРАДЊЕ
4.	СТАНОВАЊЕ МАЛИХ ГУСТИНА СМ	до 0,4	1,0 - 1,2	ГРАДСКА НАСЕЉА
5.	СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА СС	до 0,5	1,6 – 1,8	ГРАДСКА НАСЕЉА
6.	СТАНОВАЊЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА СВ	до 0,6	3,0 – 3,5	ГРАДСКА НАСЕЉА
7.	МЈЕШОВИТЕ ЗОНЕ: - СТАНОВАЊЕ - КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ СМН	до 0,6	4,0 – 4,5	ГРАДСКА НАСЕЉА
8.	МЈЕШОВИТЕ ЗОНЕ ТУРИСТИЧКО- РЕЗИДЕНЦИЈАЛНЕ	ТУР. до 0,4 РЕЗ (СТ) до 0,5	1,2 – 1,4 1,6 – 1,8	ГРАДСКА НАСЕЉА И УРБАНИЗОВАНИ ЗОНЕ
9.	ЦЕНТРАЛНЕ ГРАДСКЕ ЗОНЕ: ПОСЛОВАЊЕ И ХОТЕЛИ	до 0,6	4,0 – 4,5	ГРАДСКА НАСЕЉА (за хотеле консултова- ти правилник)
10.	ЗОНЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ И ОБНОВЕ	до 0,6	3,0 – 3,5	ГРАДСКА НАСЕЉА

Важне напомене:

- Наведени параметри обухватају типичне случајеве намјена простора у градским и сеоским насељима као и изградњу у новоформираним амбијенталним целинама. Параметри се односе на појединачне урбанистичке парцеле и обухватају колске саобраћајнице и заједничко блоковско зеленило.
- За остале, нетипичне случајеве, потребна је одређена анализа од стране обрађивача планске документације (ДУП, УП и сл.) која ће се ослањати на планирани програм садржаја и на горе наведене показатеље.
- За специфичне објекте и комплексе посебних намјена, као што су: школе, дјечје и здравствене установе, треба користити и одговарајуће прописе којима се регулише изградња наведених садржаја.
- За туристичке садржаје, хотелске комплексе и туристичка насеља, треба користити одговарајуће стандарде којима се регулише изградња наведених садржаја.

3.0. СТАЊЕ У ПРОСТОРУ – ОЦЈЕНА ПОЛАЗНИХ УСЛОВА ЗА РАЗВОЈ

3.1 Намјена простора - постојеће стање

Основну дистрибуцију садржаја и активности на нивоу целине чине:

- хотелски садржаји (смјештајни капацитети) сконцентрисани су у крајњем источном и јужном дијелу подручја)
- угоститељски садржаји - у оквиру хотелских комплекса, у зони приобаља уз шеталиште и у зони највеће концентрације централних садржаја непосредно уз „Стари град“

- спортско-рекреативни садржаји су највише сконцентрисани у оквиру хотелских комплекса у источном дијелу подручја (фудбалски и тениски терени, терени за мале спортиве, дјечја игралишта, ...)
- трговачки садржаји - линеарно распоређени уз шеталиште од сајма до Старог града и у дисперзно лоцираним тржним центрима
- културно-забавни садржаји - у специјализованим објектима и на отвореним просторима - доминантно на потезу шеталишта
- пословно-комерцијални садржаји (банке, поште, агенције, представништва, ...) - највећа концентрација у непосредној околини Старог града, на потезу Трга републике
- комунални садржаји - гробље и пијаца у оквиру претежних зона становаша

Посматрано на нивоу цјелокупног подручја ДУП-а, могу се уочити карактеристичне зоне (просторно-функционалне подцјелине), посматрано са становишта дистрибуције садржаја и активности у простору.

У том смислу, када је **претежна дистрибуција намјене** у питању, издвајају се:

1. просторно и функционално компактна зона хотелских комплекса у источном дијелу подручја (хотели „Словенска плажа“, „Александар“, „Парк“) са пратећим садржајима (услужним, угостељским, спортско-рекреативним)
2. зона уз магистралу у западном дијелу подручја претежно је намијењена сталном или становашу у функцији туризма
3. зона са претежно централним функцијама
4. зона хотелских комплекса и објекта уз „Стари град“
5. пословна зона у централном дијелу подручја - „Сајам“
6. зона обале - зона услужних и спортско-рекреативних садржаја,

3.2 Карактеристични потези/зоне на нивоу цјелине

3.2.1 Обалски појас

Континуална зона између шеталишта и мора, укључујући и марину. Почев од Старог града где је највећа концентрација пословних и услужних активности везаних превасходно за функционисање марине, дуж обалског појаса, континуално, расте концентрација услужних садржаја - превасходно угоститељски објекти (ресторани, баште, кафеи), трговачки садржаји. Концентрација ових садржаја је у средишњем обалном појасу, док се према рубном источном дијелу подручја концентрација активности усмјерава у највећој мјери, на рекреативно коришћење обалског појаса и извјесну концентрацију угоститељских садржаја (зона директно везана за хотелске комплексе Словенска плажа, Александар и Парк).

Основна карактеристика подцјелине коју чини обалски појас је доминантна спратност објекта П, са изузетком свега неколико објекта спратности П+1 и П+2+Пк.

Заузетост простора обале је релативно ниска, са великим учешћем отворених простора – зелених, рекреативних. Анализирајући степен заузетости простора дуж обалског појаса, примјетно је да је она највећа у њеном средишњем дијелу где је и највећа концентрација трговачких и услужних садржаја док се идући према њеним крајњим источним и јужним дјеловима, заузетост простора постепено смањује (зона марине у јужном и зона хотелских комплекса у источном дијелу).

Индекс изграђености простора обале постепено расте према средишњем дијелу где достиже своју максималну вриједност, а затим се смањује према источном рубном дијелу подручја.

3.2.2 Хотелски комплекси

Посебне подцјелине представљају зоне хотелских комплекса на јужном и источном дијелу подручја Плана.

Јужни хотелски комплекс (Авала, Могрен), просторно и садржајно кореспондира са простором централног градског трга и Старим градом, као и плажама у зони Старог града. Источни хотелски комплекс представља већу, компактну и функционално заокружену ћелину, у којој су, осим смјештајних капацитета, заступљене веће површине намирењене одвијању спортско-рекреативних активности, пратеће функције трговине и угоститељства, као и веће зоне уређених парковских површина.

3.2.3 Централна зона - околина Старог града

У складу са карактером овог простора, у оквиру ове подијелине налази се највећа концентрација услужних и пословних садржаја и активности, у складу са значајем и степеном атрактивности простора који је условљен, прије свега, непосредном близином Старог града и марином. Широка скала садржаја: трговачки, угоститељски, пословни (агенције, представништва, ...), забавни, итд.

Читав простор има релативно уједначену спратност, сагледавајући силуету посматраног подручја, са доминантном умјереном спратношћу од П+2+Пк хотела Авала и П+3 хотела Могрен. Блок у залеђу хотела Могрен има нижу спратност, претежно П+1.

Заузетост простора непосредне околине Старог града, с обзиром на присуство већих површина отворених простора-трга, је оптимална и за поменуту подијелину износи око 25%.

Индекс изграђености простора подијелине је релативно низак када се има у виду атрактивност и степен централитета простора.

3.2.4 Саобраћајна мрежа

Улични токови

Улични токови, у складу са позицијом и значајем у систему уличне матрице подручја, имају различит садржајни карактер. У том смислу издвајају се:

- стамбене улице и приступи у стамбеном ткиву у западној зони и средишњој зони подручја - релативно мала заступљеност пратећих садржаја (односи се, прије свега, на неопходно сервисирање стамбене зоне - трговина, услуге)
- потез Медитеранске улице и Трга републике иницира значајнију концентрацију пословних и услужних активности (банке, пошта, трговина, угоститељство, ...), уз присуство сегмената отворених уређених простора и простора за мирујући саобраћај,
- шеталиште - Словенска обала - највећа концентрација угоститељских и трговачких активности, уз значајно учешће уређених отворених и рекреативних простора.

Магистрала

Основна намјена простора и дистрибуција садржаја уз магистралну саобраћајницу односи се: на стамбене функције (претежно једнопородично или становање у функцији туризма) - у западној зони према средишту подручја и хотелске комплексе у источној зони. Оба сегмента овог потеза карактерише значајније одсуство функција пратећих основној функцији, ако се изузме да у зони хотелских комплекса, са главном саобраћајном артеријом, простор кореспондира преко уређених парковских и рекреативних површина.

Магистрални путни правац Јадрански пут, Котор-Бар представља окосницу ванградске путне и градске уличне мреже Будве.

Траса постојећег магистралног путног праваца има лонгитудиналан правац пружања запад-исток и пролази кроз сам центар Будве. Преко овог магистралног пута остварује се веза са осталим градовима у Републици Црној Гори.

Мрежа путева и градске уличне мреже, која егзистира на простору Будве, условила је основне токове путника и робе у транзитном и локалном саобраћају.

Проблеми саобраћајног функционисања отворених јавних простора на територији Будве су: недекватно и нерационално коришћење отворених простора, недефинисаност и недовршеност урбане матрице, непроточност главних потеза, закрченост матрице, немогућност приступа до парцеле, закрченост магистралног пута у летњем периоду, слаба проточност приступних улица, велике разлике у коришћењу отвореног простора у сезони и ван ње, недовољно паркинг мјеста, недовољно развијена мрежа пјешачког кретања, смањење безбедности – нерегулисани кретање различитих учесника у саобраћају и друго.

За уличну мрежу Будве карактеристично је да не постоји хијерархија у функционалном повезивању. Постојећа улична мрежа, се може оцијенити као лоша, неуређена, недоследна и врло хаотична. Прилично је нејасан мотив за егзистенцију – пресјечених, недовршених - улица за које се стиче утисак да су настале стихијски, са жељом да неког збуне и створе проблеме у саобраћају.

Извојене површине за пјешачка кретања постоје само на појединим саобраћајницама. Тротоари су реализовани у оквиру саобраћајног профила главних саобраћајница.

Коловозни застор појединих улица захтјева рехабилитацију.

Хоризонтална, вертикална и свјетлосна сигнализација такође захтјевају обнављање.

3.2.5. СТАМБЕНЕ ЦЈЕЛИНЕ

Стамбена зона је формирана у појасу између магистрале Котор-Јадрански пут-Бар и Медитеранске улице, на западу и сјеверо-западу подручја обухваћеног Детаљним планом.

У односу на врсту становања и заступљеност пратећих садржаја разликују се следећи типови становања:

- једнопородично становање
- вишепородично становање
- становање са комерцијалним дјелатностима (мјешовито становање)

Структура становања мијења се постепено од југа стамбене зоне, где је дефинисана приближно равноправном заступљеношћу једнопородичног и вишепородичног становања, преко средишње зоне са постепеним порастом у корист вишепородичног становања (пр. блок 3 са 56% вишепородичног и 32% једнопородичног становања), па до зоне веће густине становања са искључиво вишепородичним стамбеним објектима на сјеверу (блокови 29-33). Већина стамбених објеката располаже смјештајним капацитетима, па је на тај начин дефинисано становање у функцији туризма, док је уз Медитеранску улицу позиционирано неколико слободностојећих стамбених објеката са комерцијалним дјелатностима, услугама и пословањем у приземљу, чиме је назначена зона мјешовитог становања.

Физичка структура и организација стамбених блокова:

Стамбени блокови су неправилног облика и формирани на терену у нагибу, једном страном орјентисани ка магистралној саобраћајници из правца из којег није могућ колски приступ. Објекти унутар блокова су углавном без јасне организације, превасходно слободностојећи, улазима орјентисани претежно ка приступним саобраћајницама и пјешачким приступним правцима. У погледу архитектонског обликовања, новији објекти су за разлику од старијих слободнијег приступа. Постојећа изграђеност блокова креће се од око 55% изграђених парцела од укупног броја парцела које улазе у блок (блок 6) до блокова са преко 87% изграђених парцела (блок 3). Неизграђене парцеле су озелењене, или неуређене. Јавни отворени простори унутар блокова не постоје изузев парка формираног у блоку 12. Отворени простори формирани су као преостале слободне површине унутар индивидуалних парцела, озелењени су и уређени.

3.2.6 ЗЕЛЕНИЛО И УРЕЂЕНОСТ ПРОСТОРА

Основу еколошки одрживог развоја урбане средине представља формирање система зелених површина који се развија у оквиру укупног система отворених простора на територији града који се додатно развија као дио регионалног система отворених простора. Уређивање отворених простора остварује се

у правцу максимизирања његове еколошке, естетске, функционалне и социо-културне вриједности а значајна претпоставка остваривања ових квалитета јесте и формирање цјеловитог система зеленила у граду.

Систем зеленила чине све зелене површине града различитих намјена и различитог власништва: градски паркови, дрвореди, градске баште, зелене површине вишепородичног и индивидуалног становља (приватне зелене површине), као и сви остали уређени и неуређени зелени простори на територији града. Систем је прије свега дефинисан са становишта земљишног покривања - зеленила а не са становишта активности које се на тим земљиштима одвијају. Дефинисан је у контексту бројних бенефита (еколошких, естетских, економских...) који се остварују интеграцијом грађених и природних структура у градском ткиву.

Опис стања зеленила

Оцјена стања вршена је у односу на квантитативну и квалитативну заступљеност зеленила на нивоу територије подручја цјелине и у односу на поједине дјелове са једне односно у односу на поједине категорије зеленила са друге стране.

Општа оцјена квалитета структуре зеленила

Постојећи систем зеленила у Будви карактерише следеће:

- Постојећи систем карактерише уситњеност, фрагментација, неповезаност и неравномјеран распоред зелених површина унутар урбаног ткива. Постоје дјелови града са већом заступљеношћу зелених површина и они са изузетно малом.
- Повезујуће зеленило (дрвореди) позиционирано је уз веће колске саобраћајне правце и пешачку зону шеталишта али не обезбеђују повезивање самосталних градских зелених површина међу собом нити са ванградским природним пејзажом.
- Веће зелене површине (паркови) су стратешки добро позиционирани у односу на постојећу урбанизацију (физичку и функционалну) и приступачност корисницима (сталним и повременим – становницима и туристима) али су недовољно повезане и искоришћене и недовољних капацитета у односу на град.
- Уређене зелене површине у склопу туристичких комплекса – на подручју Словенске Плаже и рекреативних зона налазе се веће затравњене површине са мањим групацијама дрвећа и линеарног зеленила. То су простори од великог значаја не само за Будва-центрар већ и за цио град.
- Продори зеленила у град су само дјелимично остварени (на позицији саобраћајних токова). Изградња трајних и привремених објеката угрожава могућности повезивања унутарградског са ванградским системом зеленила и тиме угрожава могућност формирања цјеловитог и континуалног система зеленила.

СРУКТУРА И НИВОИ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ ЗЕЛЕНИЛА

1) Структура зеленила

Постојећу структуру зелених површина, на основу врста, положаја и начина повезивања са градским функцијама, чине:

a) градске зелене површине

- паркови
- тргови и скверови

- дрвореди и зелене површине уз саобраћајнице
- зеленило гробља

б) градско зеленило интегрисано у различите намјене

- зелене површине уз објекте колективног и индивидуалног становања
- зеленило рекреативних и спортско рекреативних центара
- зелене површине интегрисане у остале намјене:
 - зелене површине уз објекте културе и религије
 - зелене површине уз хотелске комплексе и објекте
 - зелене површине уз угоститељске садржаје и објекте
 - зелене површине уз дјечије установе

Према степену уређености, постојеће зелене површине могу се класификовати на:

- парковске површине
- уређене зелене површине - приватна дворишта
 - баште
 - рекреативне зелене површине
- неуређене зелене површине
- линеарно зеленило - дрвореди палми
 - дрвореди чемпresa
 - дрвореди листопада
- групаџије дрвећа
- шумски појас

2) Нивои просторне организације / ранг/ гравитационо подручје:

Нивои просторне организације истовремено одређују и гравитационо подручје појединих категорија јавних зелених и рекреативних површина. Постојећи зелени рекреативни простори су категоризовани као простори од значаја за:

- град (гравитациона пјешачка доступност око 1000м и добра саобраћајна доснопност)
- насеље (гравитациона пјешачка доступност око 500м)
- локални (гравитациона пјешачка доступност око 250м)

Ограничења за развој

Као ограничења за успостављање континуалног система зеленила сагледавају се следећи фактори:

- **конкуренција намјена:** док максимизацију заступљености зеленила на одређеном простору доноси његова потенцијална рекреативна намјена као и остваривање ваздушног и просторниг конфора на локалном нивоу, изградња простора умањује могућност реализације зеленила. Међутим, адекватним просторним концептом (обезбеђивање заступљености и континуитета зеленила на стратешки важним местима) и третманом површина (озелењавање тла, зидова, кровова, тераса) може се значајно доприњијети увећању зеленог фонда у градовима;

- ***изграђеност простора:*** иако представља ограничење у смислу реализације одређених облика зеленила (двореди) грађене структуре могу бити коришћене за увећање укупних зелених површина озелењавањем зидова и формирањем кровних башта;
- ***инфраструктурни водови:*** позиција инфраструктурних водова може представљати ограничење за развој одређених видова зеленила (двореди). На овим мјестима треба условити реализацију алтернативних видова озелењавања уличних коридора.

Оцјена појединих категорија зеленила

A) Градске зелене површине

Паркови

Паркови, тргови и скверови су лоцирани на подручју територије ближе старом граду и представљају значајну вриједност града захваљујући својој доброј позицији и репрезентативним визурама .

- **парк у блоку 6** - представља изразити али недовољно искоришћени и афирмисани природни потенцијал града. На потезу приобаља, уз само шеталиште, овај парк би требало да буде део најзначајнијег и најквалитетнијег потеза зелених површина у граду
- **Парк у блоку 14** – налази се на потезу уз главну саобраћајницу урбаног ткива посматраног подручја Будва-центра. С убзиром на постојање археолошког налазишта на простору самог парка, његова афирмација у културно-туристичком смислу је недовољна, као и цјелокупна активност парка. С обзиром на велике потенцијале простора, употребна вриједност је тренутно мала као и фонд зеленила. Постоје мање групације дрвећа али је пратећа структура за одмор и рекреацију (стазе, мобилијар...) незадовољавајућа.

Двореди и зелене површине уз саобраћајнице

Двореди су заступљени дуж већих саобраћајница приступа центру унутарградског ткива и дуж шеталишта неконтинуирано, са мањим и већим прекидима. Разноврсни су по врстама, старости, виталности и изгледу. Углавном је заступљено листопадно дрвеће на ширем подручју, као и палме и чемпреси и додатно зеленило адекватно климатским и топографским условима. Релативно добро су одржавани али је потребно преузимати одговарајуће мјере његе, заштите и обнове болесних стабала. Дуж магистралног пута који тангира читаво посматрано подручје налазе се линеарне затрављене површине.

Приватно зеленило

У стамбеним блоковима индивидуалног и заједничког-вишепородичног становања заступљене су веће или мање зелене површине различитог нивоа уређености. Адекватном афирмацијом становништва могуће је подићи естетски квалитет укупне слике града.

Зеленило гробља

На локацији гробља налази се уређена зелена површина уз црквено добро , адекватно одржавана.

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

Табела заступљености зеленила по блоковима

3.3 Стате по просторним подјелинама

У оквиру подручја ДУП-а „Будва центар“, поред напријед описаних већих потеза/зона, издвојено је и 10 карактеристичних мањих подјелина које у просторном и функционалном смислу представљају препознатљиве (компактне) зоне, како у погледу заједничких просторно-функционалних карактеристика, као и у погледу активности које се у оквиру њих одвијају.

Подијелина 1 обухвата подручје на крајњем јужном дијелу планског обухвата. Чине га комплекс хотела Авала, хотел Могрен, отворени простор трга са пратећим угоститељским садржајима, заједно са заштићеном зоном „Старог града“. Карактер цјелине препознаје се у високом степену централитета – степена концентрације садржаја и активности у приобалном дијелу.

Иако је ова подијелина препозната као компактна зона, њен састав, организационо и садржајно, чине: комплекс хотела Авала, бунгалови хотела „Авала“ у изградњи, отворени базен, кафићи уз плажу, хотел Могрен, ресторан Меркур, отворени простор трга који представља повезујућу цјелину различитих садржаја у оквиру зоне који оивичују комплекс хотела Авала, хотел Могрен и зона Старог града, на крајњем јужном дијелу подручја, његовој морфолошки најистакнутијој тачки налази се мања зона становања са апартманима за издавање око које се налази неуређен зелени простор, у залеђу хотелског комплекса Авала налази се паркинг простор намирењен корисницима хотела, уводни простор на трг чине уређена зелена површина која се надовезује на хотелски комплекс Авала и јавни паркинг простор између трга и завршетка Медитеранске улице.

Подијелина је, у погледу регулационих карактеристика формирана тако што се диспозицијом постојећих објеката, са једне стране, подржавају и наглашавају постојећи карактеристични односи – веза са Старијим градом преко простора трга, а са друге стране истичу и поштују карактеристични морфолошки елементи и успоставља однос према акцентним тачкама простора. Изузев у дијелу простора уз Стари град где је, диспозицијом објекта према плажи, успостављен однос физичке структуре према обали. Крајњи јужни дио подијелине је углавном неизграђен и неуређен. Положај грађевинских линија постојећих дјелова хотела Авала и Могрен, омогућава формирање чврстих габарита који оивичују простор трга. Диспозиција објекта бунгалова линијом изградње прати морфологију терена у правилном ритму, омогућавајући степенасто каскадирање простора и формирање приступних путева и пролаза у оквиру појединачних дјелова комплекса.

У оквиру подијелине, доминира виша спратност П+2+Пк до П+4-П+6 (хотели „Авала“ и „Могрен“); издвајају се низом спратношћу бунгалови хотела „Авала“. Минимална спратност П+1 - максимална П+6.

Подијелина 2

Овај простор представља компактну функционалну зону коју чини блок који оивичују Трг Републике, улице Мила Милуновића и Словенска обала, као и дио сусједног блока - фронт уз простор Трга Републике. Посматрану подијелину карактерише висок степен концентрације трговачко-услужних садржаја и активности.

У оквиру блока који чине Медитеранска улица и Словенска обала чине: пословно-трговачко-услужни центар у виду групације појединачних објеката, чија је унутрашњост оплемењена уређеним простором зеленила, ресторани, кафе, банка, зграда биоскопа „Зета филма“, сада у функцији забавних садржаја-дискотека; у средишњем дијелу блока налази се уређени паркинг простор, линеарни потез зеленила у зони уз Словенску обалу.

Са друге стране Медитеранске улице, у оквиру посматране подијелине доминирају следећи садржаји: пословни објекат банке, трговачко-угоститељски садржаји: супермаркет, посластичарница, модни центар лоцираних на простору између низа слободностојећих објеката вишепородичног становања; објекти вишепородичног становања са пословно-трговачко-угоститељским садржајима у приземљу; у залеђу поменутих објеката, према компактној зони индивидуалне стамбене градње у оквиру сусједне подијелине налази се неуређен „дивљи“ паркинг простор и гробље.

Подијелину формирају блок гушће изграђене ситније структуре који се наслања на простор хотела Могрен са релативно успостављеним односом према околној регулацији улица и шеталишта, док је остали простор, изузев појединачних објеката, у великој мјери неизграђен, у виду релативно уређених зелених површина.

У оквиру најизграђенијег дијела подцјелине - пословно-тргног центра, парцеле су уситњене, а неке и без директног приступа. У оквиру неизграђених дјелова подцјелине, присутне су парцеле веће површине, али и већи број мањих, различите величине и облика.

Објекти су благо повучени у односу на регулациону линију улица, а неки од њих се налазе на самој регулацији. Континуитет ивичне изградње успостављен је само на дијелу блока према Тргу републике, док је већина осталих објекта постављена под различитим углом у односу на регулацију.

Грађевинске линије ка унутрашњем простору у оквиру пословно-трговачког блока постављене су на различитим удаљењима тако да је простор унутрашњег дворишта у великој мјери „исцијепкан“.

Доминира виша спратност П+2+Пк до П+4-П+6 (хотели „Авала“ и „Могрен“); издвајају се низом спратношћу бунгалови хотела „Авала“. Спратност објекта на цјелокупном простору подцјелине – мин. П+1 – макс. П+6).

Подцјелина 3

Простор функционалне подцјелине дефинисан је улицама Мила Милуновића, Медитеранске и дијела Словенске обале, укључујући простор поште и тржног центра уз Словенску обалу.

Основна намјена која дефинише карактер овог простора је: хотел Будва са припадајућим уређеним зеленим површинама, пошта, затворени тржни центар, угоститељски садржаји у средишту поцјелине са баштама дуж Словенске обале, објекат дјечјег вртића (није у функцији) са простором дјечјег игралишта уз Словенску обалу, сегменти уређеног зеленила у оквиру подцјелине, отворени паркинг простори дуж улице Медитеранске.

Простор посматране подцјелине је у великој мери неизграђен, са доминантним присуством отворених и озелењених простора – паркова. Започета изградња према Словенској обали прати регулацију коју формира отворени зелени простор.

Парцеле су различите величине и облика, мањом неправилне. Примјетно је присуство већег броја парцела величине до 300м².

У изграђеном дијелу подручја, карактеристичан је низ објекта постављених на регулациону линију, према Словенској обали. Дио подцјелине према Медитеранској улици је углавном неизграђен.

На простору подцјелине преовлађују објекти ниже спратности од П до П+1+Пк, а издвајају се хотел Будва - П+3 и зграда поште П+2.

Подцјелина 4

Посматрано подручје обухвата зона компактног индивидуалног стамбеног насеља „Госпоштина“ и чини препознатљиву садржајно-морфолошко-визуелну цјелину. Простор обухвата стамбено насеље са обје стране Пута Госпоштина, као и дио насеља дуж Јадранске магистрале.

Основну намјену простора чине: индивидуални стамбени објекти, становање у функцији туризма (љетњиковци, викендице, собе за издавање), објекти вишепородичног становља у функцији туризма (апартмани, собе за издавање), сегменти неуређеног зеленила у оквиру блока, недостатак пратећих функција становљању.

Подцјелину, у регулационом смислу, карактерише неплански формирана стамбена зона на покренутом терену, велике густине, без јасно успостављених регулационих и нивелационих параметара изградње, правилне блоковске структуре и комфорних приступа парцелама. Велики број парцела у зони нема директан приступ парцелама.

Покренута морфологија терена, стихијска градња и велика густина изграђености условила је уситњену парцелацију. Облик већине парцела је правилан (квадратни, правоугаони). Највећи број парцела је просјечне величине од 300-500м², иако је велики број оних чија се величина креће у распону од 100-300м². Ова констатација има изузетак када су парцеле вишепородичних објекта дуж Медитеранске

улице у питању, где је величина парцела у складу са типом изградње и омогућује оптималну заузетост и изграђеност простора.

Стамбени објекти дуж магистрале повучени су (са различитим удаљењима) од регулационе линије која износи у просјеку 3-5м, мада има и оних који су повучени од регулације свега 1м или се налазе на самој регулационој линији, што, нарочито у унутрашњости зоне, ствара проблеме код формирања комотних приступа парцелама. Вишепородични стамбени објекти на потезу Трга републике налазе се на регулацији формирајући низ слободностојећих објеката на малом растојању. Положај грађевинских линија у зони вишепородичне изградње дуж Медитеранске улице формира систем полуутворених блокова са објектима благо повученим од регулационе линије и продорима према унутрашњости блока. Објекат нестамбене намјене (пијаца-тржни центар) положајем објекта на парцели омогућио је формирање зоне намијењене мирујућем саобраћају и приступног платоа.

Грађевинске линије ка унутрашњем простору и границама суседних парцела постављене су на различитим (често недозвољено малим, до угрожавања сусједа) растојањима.

Објекти су неуједначене спратности, од П до П+2+Пк (изузетно П+4).

Подцијелина 5

Простор подцијелине оивичен је дјеловима улица: Јадранска магистрала, Медитеранска и Госпоштине. Намјену простора у оквиру посматране подцијелине карактерише:

- на дијелу уз Јадранску магистралу: индивидуално становање, становање у функцији туризма (љетњиковци, викендице, собе за издавање)
- уз улицу Медитеранску и према унутрашњости блока: вишепородично становање са дјелатностима услуге и пословања у приземљу; неуређени отворени простори у зони вишепородичног становања; тржни центар и пијаца; велики отворени паркинг простор дуж Медитеранске улице; отворени уређен и озелењен простор пјацете на углу улица Медитеранске и Госпоштине

Регулационе карактеристике простора сличне су онима описаним у оквиру подцијелине 4.

Објекти веома неуједначене спратности од П, П+1, П+2, П+3, П+4 - П+6.

Подцијелина 6

Посматрана просторно-функционална цјелина заузима централну (средишњу) позицију у оквиру простора ДУП-а „Будва центар“. Оивичена је Јадранском магистралом, дијелом Медитеранске улице до залеђа поште и тржног центра, дијелом Словенске обале, приступним путем око сајамског комплекса и дијелом улице Трг слободе. Подручје дијагонално пресјеца Солунска улица која спаја Јадранску магистралу и Словенску обалу. Простор карактерише висока густина изграђености и степен концентрације стамбене структуре у појасу уз магистралу према средишту зоне, док је дио зоне од средишта према Словенској обали углавном неизграђен, изузев, у мањој мјери, потеза уз Словенску обалу.

Претежни карактер простора дефинисан је као зона вишепородичне стамбене изградње и становања у функцији туризма - апартмани, собе за издавање. У средишту стамбене зоне налази се хотел „Акваријус“. Потез уз Словенску обалу чине садржаји трговачко-угоститељског карактера. Мања концентрација комерцијалних садржаја налази се и на потезу уз Медитеранску улицу.

Неплански формирана стамбена зона у средишту подручја, велике густине у дијелу од средишта према магистрали, без јасно успостављених регулационих и нивелационих параметара изградње, без правилне блоковске структуре и комфорних приступа парцелама. Велики број парцела у зони нема директан приступ парцелама. У оквиру посматраног квarta издваја се зона вишепородичне стамбене изградње са већим неизграђеним површинама према Тргу слободе, као и изградњом започет потез уситњеније структуре према Словенској обали.

Стихијска градња и велика густина изграђености условила је несистемску парцелацију, често веома уситњену. На већим парцелама неријетко се налазе по два или три објекта. Унутрашњост квarta који чини неизграђен простор одликују парцеле веће величине и, углавном, неправилног облика.

Објекти према магистралама су повучени од регулационе линије у неправилном ритму и под различитим углом. Неки од објекта израђени су на регулацији. Просјечно удаљење грађевинске од регулационе линије износи око 6 (мин - 0, макс. - 12м). Вишепородични стамбени објекти повучени су од регулације Трга слободе према унутрашњости блока од 50-70м омогућавајући формирање отворених простора или повећање зоне изградње.

Положај грађевинских линија објекта у унутрашњости зоне углавном прати линију регулације, на удаљености од просјечно 4м, уз већ поменуте варијације (објекат на регулацији, ...)

У оквиру започетог потеза уз улицу 22 новембар, објекти су постављени паралелно са регулацијом улице, на удаљености од 10м. Грађевинске линије ка унутрашњем простору и границама сусједних парцела постављене су на различитим (често недозвољено малим, до угрожавања сусједа) растојањима. Објекти су изразито неуједначене спратности. Доминантна спратност објекта - П+1 до П+1+Пк. (минимална П, максимална П+3 (П+4 - П+6))

Подцијелина 7

Простор обухвата сајамски комплекс. Објекти у оквиру комплекса нису у основној функцији, већ се повремено користе (у љетњем периоду) као продајни простори. У дијелу зоне уз Словенску обалу налази се отворени тржни центар. У оквиру посматране подцијелине налазе се и простори намењени угоститељским садржајима, отворени паркинг простори (приступ из улице Трг слободе), као и неуређени отворени простори. Степен интензитета коришћења простора је релативно низак.

С обзиром на специфичну функцију, подцијелину формирају слободностојећи објекти већих габарита, са великим учешћем отворених простора.

Парцеле у оквиру подцијелине су различитог облика и величине (преовлађују у просјеку парцеле од око 3000м², има већих - до 6600м², али и мањих - око 1000м²), у добром дијелу простора неизграђене.

Грађевинске линије објекта према приступним улицама су постављене под углом од 45°, на већим растојањима од регулационих линија - према Сл.обали око 30м, према Тргу слободе на 17м.

Објекти су уједначене спратности - П, али са изузетно неуједначеним спратним висинама и габаритима.

Подцијелина 8

Простор посматране подцијелине обухвата компактну зону хотелско-туристичког комплекса/насеља, оивичен улицама - Јадранска магистрала, Трг слободе и Словенска обала. У оквиру подцијелине издвајају се два просторно-функционална ентитета чију раздјелницу чини регулисано корито реке Грђевице.

У западном дијелу налази се рецепција хотелског комплекса, приступне површине, паркинг простори и уређене зелене површине. На дијелу простора који захвата Словенска обала налази се спортско-рекреативна површина.

У источном дијелу простора, посматрано од поменуте раздјелнице, налази се хотелски комплекс Словенска плажа. Поред основне намјене, у склопу комплекса налазе се зона спорта и рекреације - тениски терени у дијелу зоне уз Јадранску магистралу, уређене парковске површине у оквиру читавог комплекса. У зони средишње „насељске“ улице налазе се садржаји трговине и угоститељства. У дијелу комплекса уз Словенску обалу смјештени су отворени и затворени базени са угоститељским садржајима, а уз променаду која излази на Словенску обалу сконцентрисани су трговачко-угоститељски садржаји.

У југоисточном дијелу посматране зоне, уз Словенску обалу, смјештен је комплекс хотела „Александар“, са уређеним зеленим просторима и извјесном концентрацијом трговачко-угоститељских садржаја.

Плански оформљен кварт, са јасно дефинисаним позицијама објекта, приступа, прилаза.

Парцеле у оквиру комплекса, величином и обликом подржавају основну намјену простора у оквиру зоне.

Грађевинске линије се налазе на регулацији приступних (интерних) површина и пјешачких улица унутар комплекса, док су у односу на веће саобраћајне токове (магистралу, Сл. обалу и Трг слободе)

удаљени од регулационе линије у мјери да омогућавају формирање зона стационарног саобраћаја или рекреативних и зелених површина.

Спратност објекта уједначена (минимална П, максимална П+2), у складу са функцијама и физичким структурама како појединачних објекта тако и цјелине.

Подцијелина 9

Крајњу источну зону заhvата ДУП-а чини комплекс хотела „Парк“ и спортски терени у дијелу зоне који се наслања на комплекс хотела „Александар“.

У оквиру хотелског комплекса, поред смјештајних капацитета, налазе се угоститељски садржаји - ресторан „Епстурс“ са баштом, ресторан „Цвјетна“ уз саму плажу. Такође, у оквиру комплекса налазе се спортски терени за кошарку и одбојку. Отворени уређени парковски простори. Шумски појас оивичује границу комплекса према Јадранској магистрали.

Непосредно на напријед описану зону наставља се спортски комплекс уз Словенску обалу и Јадранску магистралу који чине фудбалски терен са помоћним објектима и паркинг простором.

Простор подцијелине дефинишу регулације улица Јадрански пут, Словенска обала и плажа.

Хотелски комплекс чине двије велике парцеле (5000-15000m²), троугаоног облика. У зони рекреативног комплекса парцеле су, изузев парцеле фудбалског игралишта, мање, различите величине и облика.

Положај главног објекта хотела Парк габаритом прати регулације Сл. обале и магистрале на удаљености од 15-25m. Објекат ресторана у унутрашњости зоне окренут је према плажи.

Омогућено је формирање више сегментираних микроамбијената унутрашњег простора.

Спратност објекта уједначена (минимална П, максимална П+2), у складу са функцијама и физичким структурама како појединачних објекта тако и цјелине.

Подцијелина 10

Посебну цјелину представља залеђе плаже са шеталиштем. У оквиру овог потеза издвајају се три просторно-функционална дијела препознатљивог карактера:

10.1 Простор који се надовезује на „Стари град“ у зони марине (луке). Карактерише га функционална повезаност са марином и шеталиште. Простор је ниског степена изграђености, а заступљени садржаји су у највећој мјери функционално повезани са функцијом луке - паркинг простор, бензинска пумпа, мањи број угоститељских објекта - ресторана.

У оквиру ове подцијелине, на самом улазу у Стари град, налази се, као повезујући елемент простора, уређена парковска површина. Читав простор у цјелини карактерише висок ниво уређења отворених простора.

10.2 Средишњи дио појаса обале у залеђу плаже карактерише умјерени степен изграђености. Објекти и отворени простори претежно су намијењени угоститељско-трговачким садржајима. У оквиру ове подцијелине налазе се и забавно-рекреативни терени (тобогани, ...). Простор одликује висок степен концентрације активности у туристичкој сезони.

10.3 Простор који повезује плажу и хотелски комплекс, са садржајима комплементарним основној туристичкој функцији - смјештајним хотелским капацитетима.

У складу са тим, преовлађујући садржаји су: спортски терени - игралишта за мали фудбал, игралиште за кошарку и одбојку, дјечје игралиште; угоститељски садржаји: ресторани, кафе; озелењен/уређен парковски простор

Обалску зону формирају регулација пјешачке зоне Словенска обала и линије морске обале.

Парцеле су различитих величина, са (углавном) омогућеним приступима. Веће парцеле представљају углавном отворене уређене зелене или рекреативне просторе.

У зони обалског појаса уз марину, објекти су повучени од регулације шеталишта на дио парцеле и предњим грађевинским линијама окренути према мору, што је у делом карактеристично и за источни дио обале, док су у средишњем дијелу објекти углавном на или тик уз регулациону линију шеталишта, са баштама и отвореним просторима према плажи.

Карактеристика кврата је доминантна спратност објекта П. Максимална спратност је П+2+Пк.

3.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – КАПАЦИТЕТИ И ПОКАЗАТЕЉИ

Бр. Блока	Површина блока (ха)	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Површина под објектима (м2)	Слободна (неизграђена) површина (м2)	Спратност	БРГП (м2)
1	0.58	0.19	0.44	1102	4698	п, п+2	2577.04
2	0.81	0.48	2.05	3888	4212	п - п+4	16632.1
3	1.24	0.28	0.67	3472	8928	п - п+4	8359.09
4	1.67	0.27	0.83	4509	12191	п - п+5	5559.61
5	0.49	0.29	0.87	1421	3479	п - п+4	4237.73
6	0.9	0.25	0.57	2250	6750	п - п+4+пк	5112.8
7	1.38	0.03	0.09	414	13386	п+1+пк-п+2+пк	1273.98
8	2.55	0.34	0.89	8670	16830	п - п+4	22676.36
9	0.44	0.27	0.56	1188	3212	п - п+1+пк	2490.15
10	1.08	0.25	0.6	2700	8100	п - п+4	6469.91
11	1.23	0.23	0.58	2829	9471	п - п+3	7181.17
12	0.95	0.25	0.81	2375	7125	п - п+4+пк	7689.1
13	1.31	0.33	1.49	4323	8777	п+1 - п+4	19508.61
14	1.25	0.35	0.59	4375	8125	п - п+1+пк	7387.68
15	1.69	0.08	0.27	1352	15548	п+1 - п+3	4554.48
16	1.66	0.11	0.18	1826	14774	п - п+1+пк	3042.01
17	0.73	0.29	0.72	2117	5183	п - п+2	5264.8
18	0.70	0.22	0.42	1540	5460	п - п+2	2950.14
19	0.79	0	0	0	7900	0	0
20	1.77	0.04	0.06	708	16992	п - п+1+пк	1000.68
21	1.05	0.1	0.17	1050	9450	п - п+2+пк	1830.81
22	0.95	0.28	0.28	2660	6840	п	2660
23	1.52	0.16	0.16	2432	12768	п	2432
24	1.59	0.05	0.08	795	15105	п - п+1+пк	1112.17
25	2.87	0.17	0.3	4879	23821	п - п+1+пк	7333.78
26	1.5	0.17	0.17	2550	12450	п	2550
27	2.23	0.17	0.17	3791	18509	п	3791
28	2.49	0.12	0.12	2988	21912	п	2988
29	3.38	0.14	0.38	4732	29068	п - п+3	13157.32
30	1.81	0.25	0.61	4525	13575	п - п+3	18083.97
31	1.42	0.34	0.82	4828	9372	п - п+3	9151.87
32	2.82	0.18	0.18	5076	23124	п	5076
33	2.32	0.14	0.58	3248	19952	п - п+6	11760.8
34	3.23	0.18	0.18	5814	26486	п	5814
35	3.63	0.08	0.17	2904	33396	п - п+2	6034
36	2.05	0.12	0.12	2460	18040	п - п+1	2376
37	1.11	0.07	0.07	777	10323	п	777
38	2.47	0.24	0.48	5928	18772	п+1 - п+1+пк	11838
39	3.24	0.04	0.04	1296	31104	п	1296
40	3.26	0.19	0.38	6194	26406	п - п+2	12434
41	1.89	0.35	1.04	6615	12285	п+1+пк	19557
42	3.31	0.25	0.79	8275	24825	п - п+1+пк	24756
43	1.47	0.29	0.86	4263	10437	п+1+пк	4235

Укупни капацитети и показатељи на подручју центра:

Постојеће стање	Укупна површина (ха)	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Површина под објектима (м2)	Слободна (неизграђена) површина (м2)	Спратност	БРГП (м2)
Σ	74.83	0.19	0.61	139139	609161	-	305012.16

4.0. УРБАНИСТИЧКО ПЛАНСКО РЈЕШЕЊЕ ЦЕНТРА БУДВЕ

Подручје центра Будве карактерише дуготрајна „запуштеност“, препуштеност у дугом временском периоду улози корисничког централног простора за цјелокупно подручје Будве, у коме нису јачали нови садржаји, већ су опстајали започети и на локалном нивоу засновани садржаји и капацитети.

Обалу карактерише сведеност на минимум територије намијењене плажи, уз присуство угоститељских садржаја привременог карактера, уз само шеталиште. Уређење обале је засновано на сезонском одржавању њене „употребљивости у функцији купача“, без великих додатних облика повећања услова и стандарда.

Средишњи дио центра чине међусобно неусклађене функције, почев од стамбених структура, преко услужних капацитета, па до туристичко-забавних и хотелско-смјештајних капацитета.

Све заједно анализирано, може се рећи да се ради о простору са пуно неактивираних потенцијала, неискоришћених капацитета и неадекватно организованих садржаја.

4.1. КОНЦЕПТУАЛНА ОСНОВА РАЗВОЈА

4.1.1 Полазни принципи развоја

Основно полазиште састоји се у томе да је неопходно истаћи, активирати и повећати **ексклузивност** простора на свим нивоима и тако започети поновну **профилацију центра Будве** (а тиме и Будве у целини) као **туристичког центра на регионалном, међународном и глобалном нивоу**.*

То захтјева повлачење кључних „потеза“ који ће у непосредном простору, створити услове за максимално активирање свих потенцијала и уношење ексклузивних садржаја, као и грађење (нове-старе) слике „бисера Јадрана“, повећати атрактивност Будве на регионалном и глобалном нивоу.

У том контексту, неопходно је подручју обале вратити примарни значај, тако што ће се подручје плаже (поново) проширити до главног шеталишта и из њега измјестити сви привремени објекти у зону могуће градње уз, такође, главно шеталиште. Већи дио (по дубини) обале треба третирати као пјесковити део плаже, за озелењеним залеђем (зона обиљежена у графичком прилогу – регулационо решење) у оквиру које треба организовати рекреативне активности.

Такође је неопходно саобраћајну матрицу центра саобраћајно заокружити, кроз формирање (колико је то могуће) укрштене правилне уличне мреже, што ће захтјевати лонгитудинално повезивање свих токова и попречно продирање поједињих праваца по дубини простора, чиме ће се повећати проточност кретања.

Проблем стационирања возила обавезно ријешити тако што ће се смјештај и гаражирање возила вршити унутар сваког комплекса, а у оквиру подземних или надземних гаража.

У простору центра, све садржаје треба усмерити ка туристичкој функцији и јачању његове ексклузивности.

То захтјева да постојећи облици становања полако прерастају од кућа за становање или кућа за одмор, у резиденцијалне облике становања у функцији туризма (становање са услугама, кућама за издавање, итд.), да би временом добили карактер туристичко-смјештајних капацитета као што су: пансиони (породичног типа), мањи хотели или пансионски хотели.

У том циљу, планом је омогућена њихова ремоделација у физичком, обликовном и садржајном смислу. Постојеће туристичке структуре (угоститељске, забавне и хотелско-смештајне) треба ојачати, садржајима и стандардом унаприједити, повећати капацитете и извршити њихово редизајнирање.

Најважније је **увођење нових ексклузивних туристичких садржаја**, чиме ће се **ојачати атрактивност простора, повећати смјештајни капацитети и продужити сезона коришћења простора**.

У том смислу, на мјестима где је то могуће (из функционалних, позиционих, визуелних разлога), треба ићи са садржајима у висину, чиме се повећава површина партера, а возила смјештају у подземним (и евентуално сутеренским) етажама. Увођењем степенованих објекта ексклузивне, атрактивне

* Погледати детаљну разраду теме „Од глобалног до локалног“ у свесци I

архитектуре, стварају се услови за обликовање препознатљивих репера, преко којих ће се Будва уврстити у ред светских туристичких метропола, као што су Дубаи, Мајами, Сиднеј, итд.

За очекивање је да ће отворени простори добити још више на ексклузивности, да ће се повећати њихови капацитети, а стандард уређења (материјализације, озелењавање, увођење „воденог“ мобилијара) вишеструко увећати.

У циљу продужења туристичке сезоне, потребно је увести садржаје типа: конгресног туризма, семинарско-едукативних активности, спортско-рекреативних садржаја (спортивских сала, хала, форума, припремних садржаја), као и забавно-културних манифестација (фестивала, карневала, сусрета, ...).

У циљу пословног умрежавања на регионалном и глобалном нивоу, неопходно је увођење услова за смештај пословних садржаја почев од представништва, па до присуства пословних међународних компанија (банкарских, технолошких). То, такође, тражи јачање трговачких функција (сајамских и тржних центара различитих врста и величине) и услужних активности.

Повећање капацитета и садржаја из културно-забавног дискурса, представља предуслов развоја почев од сталног позоришта, преко центра умјетности, па до формирања културног дистрикта на регионалном и међународном нивоу.

4.1.2 Унапређење приобаља

Стратешка унапређења и артикулација физичке структуре приобалне зоне и панораме Будве заснивају се на двије основне групе активности

1. Обезбеђивање разноврсности садржаја и амбијената дуж обале
2. Уређивање попречних приступа обали

У складу са тим се дефинишу и смјернице за обликовање отворених и рекреативних простора на обухваћеном подручју.

4.1.3 Словенска плажа

У овој зони је већ остварена адекватна функционална зонираност простора коју као такву треба задржати а смјернице опремања и одржавања су исте као за Централну плажу.

4.1.4 Спортско рекреативна зона

Постојећу спортско рекреативну зону потребно је боље повезати са осталим градским целинама и окружењем, адекватним уређивањем приступних пјешачких правца, уређивањем бициклистичких стаза, опремањем паркинга и повезивањем са обалом. Потребно је изградити помоћне и пратеће објекте тако да:

нето површина - директно обезбеђује одвијање рекреативних садржаја и активности

бруто површина - нето П + П свих помоћних + П свих пратећих простора

нето П = 40-60% бруто П

Код спортско рекреативних активности:

- нето: П вежбалишта и П гледалишта
- пратећи простори: сауна, соларијум, просторије за терапије, учионице, мултимедијални простор, магацин, радионице, гараже, котларница, угоститељски простор, преноћиште, станови за особље, простори за услужне дјелатности, привредну дјелатност, продајни простор
- помоћни простори: свлачионице, купатило, умиваонице, клозет, спрavarница, кабинет особља, амбуланта.

Потребно је обезбедити адекватну опремљеност и уређеност простора која подразумјева:

минималан проценат озелењености од 40%, обезбеђење електричне енергије, воде, простора за одмор, санитарних објеката, паркинга и паркинга за бицикле, надстрешница, инфотабле

На локацијама предвиђеним за нове рекреативне и спортско рекреативне центре и терене не дозвољава се привремена изградња објекта друге намјене која није у функцији рекреације и спорта. До привођења коначној намјени на локацијама за спорт и рекреацију могу се привремено уређивати само објекти и терени за рекреацију и спорт.

4.1.5 Уређивање попречних приступа обали

Посебно значајно је уређивање и атрактивно обликовање попречних приступа обали. На дефинисаним попречним правцима потребно је обезбедити виши ниво опремања простора: поплочавање, атрактивно освјетљење, клупе и оморишта, објекте Public Art.a

На мјестима укрштања са Улицом Словенска обала простор обликовати са наглашеним проширењем (сквер) и већом спратношћу објекта како би се дефинисао ритам ведуте града.

Попречне приступе обликовати као просторе специфичног карактера који одражавају функционалну и физичку структуру залеђа.

Користити водоток-поток као основу развоја зеленог коридора (*видјети опште смјернице*) са разноврсним рекреативним садржајима, шеталиштем, одмориштима, просторима за игру деце.

Испрна анализа постојећих ресурса и потенцијала простора, као и детаљно сагледавање стања на терену када су у питању сви функционални садржаји и грађевински фонд, третирани су као неопходни у процесу сагледавања, разумјевања и коначног реаговања у овом сложеном урбаном простору. Процес инвентарисања спроведен је до нивоа парцела, односно појединачних објекта, а добијени подаци систематизовани и каталогски обрађени у циљу креирања испрне базе податка (Свеска „0“ – фаза инвентарисања) која је представљала неопходну полазну основу за формирање планског решења.

4.2 ПЛАНСКО СТАЊЕ

Планирана организација намјена, садржаја и активности на подручју ДУП-а „Будва центар“ произилази из поштовања традиционалних образца функционисања градског ткива, подизања значаја Будве као ексклузивног туристичког центра у регионалним, републичким и европским оквирима, уважавања започетих позитивних развојних трендова на ширем градском подручју, очувања и заштите са једне, и адекватног активирања подручја обале са друге стране, уз реконструкцију и ревитализацију постојећих изграђених структура.

Планираним саобраћајним концептом подржана је јасна диференцијација функционалних зона у оквиру планског подручја и омогућено њихово несметано функционисање и адекватно активирање. За простор посматране подцјелине предвиђена је израда Урбанистичког пројекта.

4.2.1 Дистрибуција планиране намјене и садржаја у оквиру цјелине

Посматрано на нивоу цјелокупног подручја ДУП-а, планом се предвиђа следећа дистрибуција претежне намјене посматрано кроз карактеристичне зоне и то:

1. Просторно и функционално компактна зона туристичких насеља и хотелских комплекса у источном дијелу подручја према средишту подручја Плана, са пратећим садржајима (услужним, угоститељским, спортско-рекреативним).
2. Зона уз магистралу у западном дијелу подручја према његовом средишту - претежно је намирењена становињу у функцији туризма (вишепородично становиње са смјештајним капацитетима) и комерцијалним дјелатностима.
3. Средишња зона уз шеталиште са највећом концентрацијом централних функција - јавни садржаји, пословно-услужне дјелатности, комерцијалне дјелатности, угоститељски и смјештајни капацитети итд.
4. Зона хотелских комплекса и објекта уз „Стари град“.
5. Туристичко-конгресни и хотелски комплекс у средишњем централном дијелу подручја.

Основна дистрибуција функција на нивоу цјелине:

- хотелски комплекси – највећа концентрација у источном и крајњем јужном дијелу подручја),
- туристичко-угоститељски садржаји (комерцијални садржаји са становаштвом, туристички и смештајни капацитети, угоститељски и смештајни капацитети) – у средишњој зони – потезу, у оквиру хотелских комплекса и у зони највеће концентрације централних садржаја непосредно уз „Стари град“,
- спортско-рекреативни садржаји – у оквиру хотелских комплекса,
- комерцијални садржаји – у оквиру средишње зоне – потезу, у оквиру хотелских комплекса и у дисперзно лоцираним трговачко-пословним центрима,
- забавно-рекреативни садржаји - у специјализованим објектима и на отвореним просторима - доминантно на потезу уз шеталиште,
- пословно-комерцијални садржаји (банке, поште, агенције, представништва, ...) – дисперзан распо-ред зона у оквиру планског подручја – највећа концентрација у непосредној околини Старог града, мања зона у оквиру стамбеног ткива и у ободном средишњем дијелу подручја (уз магистралу)
- комунални садржаји - гробље и пијаца у оквиру претежних зона становаштва.

4.2.2. Планска дистрибуција садржаја по блоковима

Кварт 1 (Б1А, Б1Б)

У односу на постојеће функционисање предметног простора који обухвата подручје на крајњем јужном дијелу планског обухвата која се непосредно надовезује на простор Старог града, планира се заокружење и подизање квалитета хотелског комплекса Авала (повећање капацитета и проширење понуде садржаја, заједно са довршењем и уређењем апартманског насеља), хотела Могрен, уређењем и адекватним третманом отвореног простора трга са пратећим угоститељским садржајима, заједно са заштићеном зоном „Старог града“, уређење простора плаже, спортивских и рекреативних површина унутар комплекса, уређење простора за мирујући саобраћај, уређење отворених површина, озелењавање.

У крајњем јужном дијелу подручја Плана, његовој морфолошки најистакнутијој тачки, планирано је формирање зоне која **основном намјеном** обухвата површине туристичких насеља и хотела са пратећим угоститељским, забавним и рекреативним садржајима и уређеним отвореним просторима.

У дијелу квarta који чини прелазну спону између компактне зоне хотелских комплекса и средишњег потеза уз шеталиште (дио блока 1б), **основном намјеном** предвиђен је развој пословних дјелатности (трговина и услужно занатство, угоститељство, хотелијерство, итд.), уз могућност изградње хотелских капацитета и угоститељско-смештајних капацитета.

У залеђу хотела Авала, предвиђен је даљи развој постојеће стамбене зоне, **основном намјеном** дефинисана као становаштво средњих густина. Допунска намјена – становаштво у функцији туризма. **Пратећа намјена** – резиденцијални комплекси – елитно становаштво и куће за издавање.

Листа свих планираних функција и садржаја као допунских и пратећих намјена простора дата је у графичком прилогу – *Намјена површина*.

Кварт 2 (Б2, Б6)

Овај простор представља компактну функционалну зону коју чини блок који оивичују Трг Републике, улице Мила Милуновића и Словенска обала.

Планирану **претежну намјену** посматраног простора чине: парковски простори (насељско зеленило) као и површине за централне (администрација и управа, социјална заштита, култура, итд.) и пословне дјелатности (трговина и услужно занатство, угоститељство, хотелијерство, итд.) имајући у виду позицију квarta (степен централитета, атрактивности локације, близина марине) и у складу са започетим развојним трендовима.

Као **допунска намјена** простора предвиђају се комерцијално-пословне дјелатности.

У оквиру овог квarta могуће је смјестити следеће садржаје као пратеће функције: Б2, Б6 - пословни простори за издавање (пословнице поште, банке, агенцијски простори, представништва,

бирио), Б6 - локали (продавнице мјешовите робе, продавнице специјализоване робе, бутици, салони), пословни апартмани.

Кварт 3 (Б10а, Б10б, Б10ц)

Граница квартца дефинисана је улицама Мила Милуновића, Медитеранске и дела Словенске обале.

Планирана претежна намјена простора: површине намијењене за туристичке садржаје

Како допунска намјена простора предвиђају се комерцијални садржаји са становањем

У оквиру овог квартца могуће је смјестити следеће садржаје као пратеће функције: Б10а – становање у функцији туризма (вишепородично становање са дјелатностима (услуге и трговине у приземљу објекта)), пословно-трговачки садржаји са смјештајним капацитетима (пословни простори за издавање (пословнице, банке, агенције, представништва)), локали (продавнице мјешовите и специјализоване робе, бутици, салони), пословни апартмани, вртић-играоница (Б10б). Детаљан списак садржаја дат је у графичком прилогу *Намјена површина*.

Кварт 4 (Б3, Б4, Б5а, Б5б)

Посматрано подручје обухвата зона компактног стамбеног насеља „Госпоштина“ и чини препознатљиву садржајно-морфолошко-визуелну целину. Простор обухвата стамбено насеље са обе стране Пута Госпоштина, као и дио насеља дуж Јадранске магистрале.

Планирана претежна намјена простора :

- становање средњих густина (блокови: 3, 4, 5а и дијела блока 5б),
- становање већих густина (дио блока 5б уз потез Трга Републике),
- комуналне површине – гробље (Б5б) и
- површине за пословне дјелатности и туризам (дио блока 5б на потезу Трга Републике).

Како допунска намјена простора предвиђају се:

- У већем дијелу зоне (уз магистралу) становање у функцији туризма;
- дио стамбене зоне већих густина са комерцијалним садржајима према Тргу републике (65)

У оквиру овог квартца могуће је смјестити следеће садржаје као пратеће функције:

- У већем дијелу зоне - становање у функцији туризма: једнопородично становање, једнопородично становање са дјелатностима, смјештајни капацитети, вишепородично становање, вишепородично становање са дјелатностима, викенд становање, љетњиковци;
- Резиденцијални комплекси: елитно становање, куће за издавање (дио зоне која се насллања на зону хотелских комплекса и постојећу зону вишепородичног становања)
- Смјештајни капацитети са културно-забавним садржајима: апартмани за изнајмљивање, куће за издавање, урбане виле (зона уз магистралу)

Кварт 5 (Б11, Б12, Б13)

Простор квартца оивичен је дјеловима улица: Јадрански пут, 22. Новембар, Медитеранска и Госпоштина.

Планира се задржавање и подизање нивоа постојеће стамбене зоне као и ниво уређења и опремљености простора.

Планирана основна намјена простора:

- на дијелу уз Јадранску магистралу
- становање средњих густина (Б11, Б13б)
- становање већих густина (дио Б13б)
- туризам (Б13а, дио Б11)

- уз улицу Медитеранску и према унутрашњости зоне
- становаше већих густина (постојеће зоне вишепородичног становаша – дио Б11, Б12);
- површине намењене туризму (б13а и дио б11 уз улицу Медитеранску)

Као допунска намјена простора предвиђају се:

- на дијелу уз Јадранску магистралу – обухвата различите видове становаша у функцији туризма и комерцијалне дјелатности (дио б13б)
- уз улицу Медитеранску и према унутрашњости зоне – комерцијалне дјелатности у оквиру постојећих вишепородичних стамбених објеката; развој комерцијално-пословних дјелатности у оквиру б13а

У оквиру овог кварта могуће је смјестити следеће садржаје као пратеће функције:

- дио б13б уз магистралу: пословно-трговачки садржаји са смештајним капацитетима (пословни простори за издавање – пословнице поште, банке, агенције, представништва, бирои; локали – продавнице мјешовите и специјализоване робе, бутици, салони; пословни апартмани; играонице, здравствена станица. Остали дио б13б чине смештајни капацитети са културно-забавним и комерцијалним садржајима: апартмани за изнајмљивање, куће за издавање, урбане виле.
- Преостали дио потеза уз магистралу (б11) чине најразличитији видови становаша у функцији туризма – једнопородично становаше са могућношћу развоја дјелатности трговине и услуга у приземљима објеката, смештајни капацитети, викенд становаше, летњиковци, апартмански смештај. У оквиру стамбене зоне пожељно је уређење отворених унутрашњих простора блока – тргова, скверова.
- У оквиру постојећих зона вишепородичног становаша, пратећи садржаји су: дјелатности услуге и трговине у приземљима објеката, пословни простори за издавање, локали и пословни апартмани.
- У оквиру б13а предвиђени пратећи садржаји су: пословно-трговачки садржаји са смештајним капацитетима – пословни простори за издавање (пословнице, банке, агенције, представништва, бирои), локали и пословни апартмани.

Кварт 6 (Б17, Б18, Б19, Б20, Б21, Б22)

Простор кварта дефинисан је постојећим и новоформираним уличним правцима – Јадранским путем, ул. 22.Новембра, новопланираном саобраћајницом која пролази средиштем по подужној осовини подручја и потезом Трга слободе. Заузима средишњу позицију ободног појаса подручја Плана. Новоформирана просторно-функционална цјелина односи се на заокружење постојеће стамбене зоне, подизање квалитета уређења, опремања и садржајну надградњу простора.

Планирана основна намјена простора:

- Становаше средњих густина – дјелови блокова 17, 19, 20 и 21
- Становаше већих густина – дјелови блокова уз улице 22. Новембра и Трга слободе
- Мјешовите становаше – становаше са комерцијалним садржајима, пословно-стамбене зоне) на дијелу уз новопројектовану саобраћајницу
- у оквиру блока вишепородичног становаша, планира се уређење отвореног зеленог простора (трга, пјацете)
-

Као допунска намјена простора предвиђају се:

- становаше у функцији туризма
- вишепородично становаше са комерцијалним садржајима (б22)

У оквиру овог кварта могуће је смјестити следеће садржаје као пратеће функције:

- апартмани за изнајмљивање, куће за издавање, урбане виле; резиденцијални комплекси – елитно становљање, куће за издавање
- у оквиру зоне вишепородичног становљања планирају се пословно-трговачки садржаји са смештајним капацитетима – пословни простори за издавање (пословнице, банке, агенције, представништва, бирои), локали (продавнице, бутици, сервиси) и пословни апартмани

Кварт 7 (Б14, Б15, Б16)

Кварт је дефинисан улицама Словенском обалом, Солунском и новоформираном подужном саобраћајницом кроз средиште подручја и са југозападне стране улицом 14. јул.

Уважавајући положај и значај простора у оквиру планског подручја, основну **планирану намјену простора чине:**

- површине за централне дјелатности (администрација и управа, социјална заштита, култура, итд.) – блок 14 и 15
- простори намјењени туризму – блокови 14, 15 у дијелу уз Словенску обалу и цио простор блока 16
- парковска површина у дијелу блока 14 уз Медитеранску улицу

Како допунска намјена простора предвиђају се:

- у зони уз Словенску обалу:
 - комерцијалне дјелатности – 614
 - хотелски комплекс – 615
 - комерцијално-пословне дјелатности – 616

У оквиру овог кварта могуће је смјестити следеће садржаје као пратеће функције:

- пословно-трговачки садржаји са смештајним капацитетима (б 14, 15, 16) – пословни простори за издавање (пословнице, банке, агенције, представништва, бирои), локали (продавнице мјешовите и специјализоване робе, бутици, салони), пословни апартмани;
- апартмани за изнајмљивање (616)

Кварт 8 (Б23)

Кварт/блок је дефинисан улицама Словенском обалом, Солунском, новопланираном подужном саобраћајницом кроз средиште подручја и са источне стране улицом која раздваја простор предметног квarta од сусједне зоне некадашњег сајма. Већи дио планираног квarta је у постојећем стању неизграђен, изузев комерцијалних и услужних садржаја дуж Словенске обале.

Планирана основна намјена простора: површине намењене туризму (туристичка насеља и хотели)

Како допунска намјена простора предвиђају се: угоститељско-смештајни капацитети

У оквиру овог кварта могуће је смјестити следеће садржаје као пратеће функције: смештајни капацитети са културно-забавним и комерцијалним садржајима – апартмани за изнајмљивање, изложбене галерије, сале за предавања и филмске пројекције, отворене scene, угоститељски садржаји (ресторани, конобе, кафеи), интернет кафеи, бутици, продавнице мјешовите и специјализоване робе.

Кварт 9 (Б24, Б26а, Б26б)

Простор обухвата данашњи сајамски комплекс. Простор квarta оивичен је новопланираном подужном саобраћајницом, Словенском обалом, са западне стране приступним путем који повезује поменуте саобраћајнице и са западне стране коритом ријеке Грђевице.

Планирана основна намјена простора у оквиру ове просторне цјелине је:

- туристичко-хотелски комплекс

Како допунска намјена простора предвиђају се:

- конгресни садржаји (б23а, б23б)
- хотелски комплекс (б24)

У оквиру овог кварта могуће је смјестити следеће садржаје као пратеће функције:

- смјештајни капацитети са културно-забавним садржајима: изложбене галерије, сале за предавања и филмске пројекције, отворене сцене, угоститељски садржаји (ресторани, конобе, кафеи), интернет кафеи, бутици, продавнице специјализоване и мјешовите робе, велнес центар, теретана, сауна, базен, мањи спортски терени, спортске игре и играонице;
- туристичко-угоститељски садржаји са смјештајним капацитетима: ресторани, конобе, кафеи, интернет кафеи, апартмански смјештај; хотелски смјештај (6266)

Кварт 10 (Б27, Б28, Б29)

Простор посматране подијелине обухвата компактну зону хотелских комплекса, оивичен улицама – Јадрански пут, Трг слободе, дијелом новопланиране подужне саобраћајнице, и Словенска обала и потоком Грђевица.

Планирана основна намјена простора:

- туристичко-хотелски комплекс
- уређене парковске површине (дуж улице Јадрански пут и поток Грђевица)
- комуналне површине и објекти – бензинска станица

Као допунска намјена простора предвиђају се :

- комерцијално-пословне дјелатности (дио 628 уз Јадрански пут)
- хотелски комплекси

У оквиру овог кварта могуће је смјестити следеће садржаје као пратеће функције:

- смјештајни капацитети са културно-забавним садржајима: изложбене галерије, сале за предавања и филмске пројекције, отворене сцене, угоститељски садржаји (ресторани, конобе, кафеи), интернет кафеи, бутици, продавнице специјализоване и мјешовите робе, велнес центар, теретана, сауна, базен; у дијелу 629 планирани дата је могућност изградње мањих спортских терена.
- туристичко-угоститељски садржаји са смјештајним капацитетима: ресторани, конобе, кафеи, интернет кафеи, апартмански смјештај; хотелски смјештај
- уређени отворени простори: тргови, скверови, пјацета, отворена сцена

Кварт 11 (Б30, Б31, Б32, Б33, Б34, Б35, Б37, Б38)

Простор посматране подијелине обухвата компактну зону хотелских комплекса, оивичен улицама – Јадрански пут, Словенском обалом, улицом која повезује магистралу и Словенску обалу са источне стране и потоком Грђевица. Планом се предвиђа подизање капацитета смјештаја постојећих и изградњу нових хотелских комплекса. За простор посматране подијелине предвиђена је израда Урбанистичког пројекта.

Планирана основна намјена простора:

- туристичка насеља и хотели
- уређене парковске површине (дуж потока Грђевица) – 630, 31, 32
- површине за школство, здравство, културу и спорт (специјализоване школе, здравство, спорт и рекреација) – 632

Као допунска намјена простора предвиђају се:

- хотелски комплекси

У оквиру овог кварта могуће је смјестити следеће садржаје као пратеће функције:

- смјештајни капацитети са културно-забавним садржајима: изложбене галерије, сале за предавања и филмске пројекције, отворене сцене, угоститељски садржаји (ресторани, конобе, кафеи), интернет кафеи, бутици, продавнице специјализоване и мјешовите робе, велнес центар, теретана, сауна, базен; у дијелу зоне уз Словенску обалу и Јадрански пут (блокови 32, 33, 38) наглашена је могућност изградње мањих спортских терена и других забавно-рекреативних садржаја.

- туристичко-угоститељски садржаји са смјештајним капацитетима: ресторани, конобе, кафе, интернет кафе, апартмански смештај; хотелски смјештај
- уређени отворени простори: тргови, скверови, пјацета, отворена сцена

Кварт 12 (Б39, Б40)

Кварт обухвата постојећу спортско-рекреативну зону (фудбалски терени), у рубном источном дијелу планског подручја. Позиција овог блока је уз главну пјешачку променаду и транзитни магистрални правац – Јадрански пут.

Планирана основна намјена простора:

- туристичка насеља и хотели

Као допунска намјена простора предвиђају се хотелски комплекси, са наглашеним развојем спортско-рекреативних садржаја.

У оквиру овог кварта могуће је смјестити следеће садржаје као пратеће функције:

- велнес центар, теретана, сауна, базен, спортски терени, спортске игре и играонице
- туристичко-угоститељски садржаји са смјештајним капацитетима: ресторани, конобе, кафе, интернет кафе, апартмански смештај; хотелски смјештај

4.2.3 Регулационо и нивелационо решење – са парцелацијом и показатељима по блоковима

У складу са основним опредељењима за формирање планског концепта по коме се Будва афирмише као ексклузивни туристички центар, препознатљив на глобалном нивоу, неопходно је подићи ниво његове атрактивности и препознатљивости (бренда), што у савременим условима истовремено значи да градски простор треба да буде модеран, забаван, провокативан, проточан.

Да би један градски простор добио ове атрибуте, неопходно га је, осим увођења адекватних намјена и садржаја који афирмишу ексклузивитет простора, подржати изградњом адекватних (атрактивних) физичких структура, као и обликовањем отворених простора.

Прописани регулациони и нивелациони параметри подржавају и афирмишу специфичност сваке појединачне планиране намјене кроз физички аспект планирања и обликовања простора.

Планираним регулационим и нивелационим решењем тежило се успостављању јасних регулационих параметара који омогућавају добро функционисање унутар градског ткива, добру проточност простора, формирање препознатљивих микроамбијената, уводних партија-капија у дијелове подручја, са једне стране, док је са друге, планираним нивелационим параметрима омогућено, како уклапање у постојеће физичке обрасце грађења, тако и формирање нових акцентних мотива и репера.

Нови градски атрактери - обликовањем и архитектонским језиком афирмишу се као нови симболи Будве, чиме је омогућено ослобађање партера, који, у складу са афирмисањем ексклузивности простора, захтјева висок ниво уређења и обликовања отворених простора.

Регулациони услови дефинисани су:

1. спољном грађевинском линијом на нивоу урбанистичког блока, која је обавезујућа и преко које се не може градити.
2. унутрашња регулација дефинисана је са више линија грађења које дефинишу услове грађења у оквиру парцела;
 - Грађевинска бочна регулација према сусједу:
 - објекти могу да се граде до ивице парцеле, али у виду калкана без отвора, осим ако није овим планом предвиђено да се гради на ивици парцеле.
 - могу да се граде на удаљењу 75-100cm од сусједа уз могућност отварања малих отвора ради провјетравања хигијенских просторија
 - могу да се граде на удаљењу 100-200cm од сусједа уз могућност отварања отвора са високим парапетима

- удаљење веће од 250cm омогућује отварање отвора нормалних димензија и парапета
 - Регулација грађења према „задњем“ дворишту сусједа предвиђена је у облику два одстојања:
 - одстојање до 200cm пружа могућност отварања отвора са високим парапетима
 - одстојање до 400cm пружа могућност отварања отвора са стандардним парапетима
- Све грађевинске линије заједно (предња, бочне и задња) на нивоу парцеле и блока дефинишу могућу зону у оквиру које се формира габарит будућег објекта према индексу заузетости, који је дефинисан на нивоу сваке парцеле.
3. Регулација објекта облика „куле“ је, у односу на зоне грађења, дефинисана кроз позицију и „оквирну величину“, што значи:
 - да је положај куле плански дефинисан и да га је могуће прилагођавати конкретним програмским задацима;
 - да је плански дефинисана зона куле по својој величини дата као препорука и да се она може прилагођавати конкретним програмима;
 - да је форма – облик куле ствар будућег обликовања, а све у складу са захтјевима функције која се у њој буде смјештала.
 4. Отворене уређене површине представљају све просторе који су површински уређени као слободне партерне површине (поплочање, озелењене површине,...) а које су настале у оквиру блока или парцеле:
 - директно на земљи, у виду дворишта
 - изнад подрумских просторија (испод којих су смјештене гараже), које добијају адекватну намену уз адекватно уређење и озелењавање
 - изнад сутеренског простора као „горње двориште“, које се такође уређује и озелењава
 - изнад приземне етаже ако је веће површине, намијењене за заједничке активности и ако је богато уређена и озелењена
 - и евентуално изнад кровних равних површина ако је доступна већини становника, са допунски забавно-рекреативним садржајима.

У отворене уређене површине урачунају се обавезно претходна три случаја (над земљом, изнад подрума и изнад сутерена) док се остала два случаја могу урачунати ако се за то добије сагласност од релевантних институција о заштити животне средине на државном и општинском нивоу.

Нивелациони услови су дефинисани кроз следеће параметре:

1. Индекси изграђености и заузетости су „максимизирани“. У њиховим оквирима градитељи могу да граде мање капацитете, али веће не могу.
2. Плански дефинисана бруто развијена грађевинска површина (БРГП) је максимизирана, обавезујућа је и преко ње се не може градити. Сутерен, подрум и сви видови подрумских (подземних) етажа не улазе у бруто развијену грађевинску површину.
3. Спратност (брз етажа) је дата као препоручени параметар који се може прилагођавати конкретним програмским захтјевима приликом пројектовања али се архитектонска поставка мора уклопити у услове регулације (нарочито се мора поштовати спољна грађевинска линија блока) и не може се повећавати планом дефинисана бруто развијена грађевинска површина.
4. Обавезност сваког корисника и инвеститора да у оквиру своје урбанистичке (или катастарске) парцеле стационира возила према стандардима који су прописани уз отворене могућности да то разријеши на различите начине:
 - подрумска гаража (у више нивоа)
 - сутеренска гаража
 - паркирање на плочама изнад сутерена или подрума
 - изградња спратних гаража, ако за то постоје неопходни услови и програмски захтеви

Највећи дозвољени индекс заузетости подземне етаже износи 1.0 (100%)

Услови за парцелацију:

1. Услови парцелације и препарцелације односе се на формирање урбанистичке парцеле, која може да настане од постојеће катастарске парцеле, као и да буде новоформирана урбанистичка парцела са више катастарских парцела (или дјелова катастарских парцела, што је у овом плану риједак случај) одговара условима парцелације и препарцелације, а на основу услова изградње из овог плана дефинише у оквиру графичких прилога; Регулационо решење и Нивелационо решење.
2. Урбанистичка парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину. Додатно првом ставу, урбанистичком парцелом подобном за грађење сматраће се и она парцела која се не граничи са јавном саобраћајном површином, али која има трајно обезбиђен приступ на такву површину у ширини од најмање 3,0 м.
3. Облик и величина парцеле одређује се тако да се на њој може градити у складу са правилима парцелације и градње.
4. Величина и облик урбанистичких парцела представљени су у графичком прилогу „нацрт парцелације“.
5. Урбанистички показатељи и капацитети (индекс заузетости, изграђености и спратност), намјена површина планираних објекта и друго дати су табеларно за сваку урбану парцелу, по урбаним блоковима.
6. Цијели простор Плана је подијељен на блокове и урбанистичке парцеле са јасно дефинисаном намјеном и нумерацијом.
7. Свака урбанистичка парцела мора имати приступ јавној саобраћајници мин. ширине 3.0 м. Највећи допуштени индекс заузетости подземне етаже износи 1.0 (100%).
8. Уколико на постојећим границама парцела дође до неслагања између ажурног катастарског стања и плана, мјеродавно је ажурно катастарско стање.
9. Урбанистичко-технички услови се формирају на нивоу и у оквиру урбанистичке парцеле као цјелине. Пројектовање и изградња објекта могу се дефинисати кроз више фаза које се морају уклопити и дефинисати кроз урбанистичко-техничке услове на нивоу урбанистичке парцеле.

Кварт 1- БЛОК 1А и 1Б

Кварт се, у регулационом смислу формира тако што се, диспозицијом како постојећих тако и новопланираних објекта, са једне стране, подржавају и наглашавају постојећи карактеристични односи – веза са Старим градом преко простора трга, а са друге стране истичу и поштују карактеристични морфолошки елементи и успоставља однос према акцентним тачкама простора и однос према плажи (обали).

Зона постојећег хотелског комплекса Авала и хотела Могрен, диспозицијом објекта и бочним габаритима, а у односу на простор Старог града, формирају велики отворени простор – трг. Простор комплекса бунгалова у залеђу хотела Авала диспозицијом објекта прати покренуту морфологију терена, што се односи и на низ објекта намијењених становљању у функцији туризма, уз регулацију магистралног пута.

Положај грађевинских линија постојећих и новопланираних дијелова хотела Авала и Могрен, омогућава формирање чврстих (јасних) габарита који оивичују простор трга. Планом је предвиђено успостављање чвршће регулације на дијелу простора Трга републике могућношћу изградње на дијелу данашње отворене зелене површине. Нова изградња прати грађевинску линију постојећег објекта хотела на који се надовезује. На дијелу квarta уз Јадрански пут тежило се успостављању грађевинске линије која прати линију регулације улице.

Планом су дефинисане зоне градње (видјети графички прилог).

На простору посматраног квarta предвиђен је умјерен раст постојеће физичке структуре, и у складу са новопланираним садржајима изградња објекта чије нивелационе карактеристике подржавају како функционисање планираних садржаја и капацитета, тако и препознатљив идентитет простора.

Блок 1А

Препоручена спратност блока 1А:

- п+1, п+2, п+4, п+6
- максимална спратност - кула п+Мз+9

У оквиру блока 1А формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
1А	1.1	2660/1
	1.2	2658
	1.3	2663
	1.4	2661
	1.5	2662/2, 2662/3
	1.6	2662/1

Урбанистички показатељи за блок 1А по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
1А	18169.42	10175.836	0.56	2.67	48571.15	9461.62

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
1.1	6693.04	4685.128	30118.68	0.60	4.50	2007.91
1.2	2104.13	1186.04	5930.20	0.56	2.82	918.09
1.3	7562.31	3524.42	7545.67	0.47	1.00	4037.89
1.4	523.96	314.37	2110.85	0.60	4.03	209.59
1.5	530.54	318.318	2127.95	0.60	4.01	212.22
1.6	308.78	147.56	737.80	0.48	2.39	161.22

Блок 1Б

Препоручена спратност блока 1Б:

- п, п+3, п+4, п+6, п+7, п+Мз+8
- максимална спратност п+Мз+8

У оквиру блока 1Б формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
1Б	1.7	3099/6, 3099/3, 3099/7, 2433/2, 2433/1, 2436/1, 2436/2, 2435, 2664, 2434, 3099/9, 3099/10, 3099/8, 3102/2, 3102/3
	1.8	2470, 2469, 2468
	1.9	2473, 2472
	1.10	2474, 2475
	1.11	2467
	1.12	2466

1.13	2464
1.14	2462, 2461
1.15	2459, 2458, 2460
1.16	2456
1.17а	2431/1, 2431/2, 2431/3, 3099/2
1.17б	2424, 2425, 2426/1, 2426/2, 2429, 2430
1.17ц	2426/1, 2426/2, 2427/1, 2427/2, 2427/3, 2428, 2429
1.17д	2432

Урбанистички показатељи за **блок 1Б** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
1Б	29187.3	14340.71	0.49	2.84	82835.22	14846.59

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
1.7	19156.01	8701.07	50582.02	0.45	2.64	10454.94
1.8	506.31	303.79	1513.52	0.60	2.99	202.52
1.9	503.74	302.244	1638.68	0.60	3.25	201.50
1.10	629.83	377.89	2133.20	0.60	3.39	251.94
1.11	331.26	198.75	1050.36	0.60	3.17	132.51
1.12	413.07	268.3	1073.20	0.60	2.60	144.77
1.13	438.77	200.46	801.84	0.46	1.83	238.31
1.14	450.48	283.41	1133.64	0.60	2.52	167.07
1.15	529.55	245.17	980.68	0.46	1.85	284.38
1.16	609.14	365.48	1855.16	0.60	3.05	243.66
1.17а	2415.91	1172.4	11724.00	0.49	4.50	1243.51
1.17б	2142.05	1440.4	6067.57	0.60	2.83	701.65
1.17ц	302.25	181.35	181.35	0.60	0.60	120.90
1.17д	500.67	300	2100.00	0.60	4.19	200.67

Кварт 2 – БЛОК 2 и БЛОК 6

Планским концептом заокружена је, како у функционалном тако и у просторно-физичком смислу, компактна пословно-комерцијална зона на простору посматраног кварта. Нова изградња у оквиру кварта, у максималној варијанти, односи се на успостављање чвршће регулације према потезу шеталишта у оквиру блока 2 и према Тргу у оквиру блока 6. Сегменти отворених парковских простора се задржавају (у целини у оквиру блока 6), и према Тргу Републике у оквиру блока 2.

Положај грађевинских линија према јавном простору дат је на начин да се омогућава смјењивање изграђене структуре и отворених простора.

Блок 2

Препоручена спратност блока 2:

- п+3, п+4, п+5, п+8
- максимална спратност п+8

У оквиру **блока 2** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
2	2	2423, 2422, 2421, 2420

Урбанистички показатељи за блок 2 по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
2	3153.1	1836.58	0.58	3.41	10759.83	1316.52

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
2	3153.1	1836.58	10759.83	0.58	3.14	1316.52

Блок 6

Препоручена спратност блока 6:

- п+1, п+4, п+7, п+8, п+9
- максимална спратност п+9

У оквиру блока 6 формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
6	6	2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, дио парцеле 3102/1

Урбанистички показатељи за блок 6 по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
6	7675.45	2647.62	0.43	2.22	17025.31	5027.83

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
6	7675.45	2647.62	17025.31	0.43	2.22	5027.83

Кварт 3 – БЛОК 10 – 10А,10Б и 10Ц

У оквиру посматраног кврата предвиђен је висок степен изградње, с обзиром на положај и атрактивност простора са једне (уз потез Словенске обале, непосредна близина морине) и планиране садржаје са друге стране (угоститељско-смјештајни капацитети).

Предвиђен је значајан степен изградње предметног простора. Планиране зоне градње формирају компактне сегменте изграђеног ткива који успостављају чврст однос према околном јавном простору.

С обзиром на планирану изградњу у виду компактних (затворених) сегмената на простору блока, са чврстим односом према регулацији, положај унутрашњих грађевинских линија у оквиру појединачних сегмената омогућују формирање мањих простора унутрашњих дворишта.

Планом предвиђене зоне градње подржавају претходно описане просторне односе, са умереним растом у распону од минималне до максималне, изузев објеката изузетне спратности.

Блок 10А

Препоручена спратност блока 10А:

- π+5, π+9
- максимална спратност π+9

У оквиру **блока 10 А** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
10А	10.1	2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2397, дио парцела 2373, 2375, 3102/1

Урбанистички показатељи за **блок 10А** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
10а	8158.02	4894.81	0.60	3.98	32428.20	3263.21

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
10.1	8158.02	4894.81	32428.20	0.60	3.98	3263.21

Блок 10Б

Препоручена спратност блока 10Б:

- π+5, π+9
- максимална спратност π+9

У оквиру **блока 10Б** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
10Б	10.2	дио парцела 2373, 2375, 2389/1, 2389/2, 2389/3, 2388/1, 2384/3, 2384/1, 2383/2, 2874/2

Урбанистички показатељи за **блок 10Б** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
10Б	6896.54	4137.92	0.60	4.30	29654.21	2758.62

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
10.2	6896.54	4137.92	29654.21	0.60	4.30	2758.62

Блок 10Ц

Препоручена спратност блока 10Ц:

- П+4, П+9
- максимална спратност П+9

У оквиру блока 10 Ц формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
10Ц	10.3	дио парцела 2208/2, 2378/1, 2378/2, 2381/1, 2381/3, 2381/4, 2374/1, 2384/2, 2379, дио парцеле 2376, 2380, 2382

Урбанистички показатељи за блок 10Ц по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
10Ц	6568.27	4290.66	0.60	3.69	24218.15	2277.61

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
10.3	6568.27	4290.66	24218.15	0.60	3.69	2277.61

Кварт 4 - БЛОК 3, БЛОК 4, БЛОК 5 – 5А и 5Б

Кварт чини компактна стамбена зона намирењена становању у функцији туризма и вишепородичном становању. Планом се предвиђа заокружење простора квarta у функционалном и унапређење регулационих карактеристика у физичком смислу, који омогућавају боље функционисање простора – приступи, ниво и карактер изграђене структуре, истицање амбијенталности простора, итд.

Грађевинске линије према јавном простору, планом су дате тако да у највећој могућој мјери прате: или положај регулационе линије улица или грађевинске линије постојећих објеката који су изграђени у правилном ритму (под углом од 45°) у односу на регулацију улице. Такође, планом грађевинских линија тежило се да се у највећој могућој мјери испрати и нагласи карактеристична морфологија терена. Удаљеност грађевинских од регулационе линије варира у мјери у којој се на најбољи начин успоставља континуитет започетог тренда изградње.

Грађевинске линије према унутрашњем простору дате су на начин да омогуће довољну удаљеност од суседа као и, где је то могуће, формирање заједничких унутрашњих простора блока.

Предвиђена спратност објекта омогућава да изграђена структура максимално подржи и афирмише морфолошке одлике терена.

Блок 3

Препоручена спратност блока 3:

- П+1, П+3, П+4, П+5
- максимална спратност П+5

У оквиру блока 3 формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

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

Урбанистички показатељи за **блок 3** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
3	15223.59	6486.08	0.43	2.01	30598.83	8737.51

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
3.1	853.1	366.33	1831.65	0.43	2.15	486.77
3.2	534.45	176.32	705.28	0.33	1.32	358.13
3.3	484.73	258.34	1291.70	0.53	2.66	226.39
3.4	481.07	235.90	1179.50	0.49	2.45	245.17
3.5	499.97	281.70	1126.80	0.56	2.25	218.27
3.6	483.21	253.90	1015.60	0.53	2.10	229.31
3.7	355.24	213.50	1245.44	0.60	3.50	141.74
3.8	566.41	295.93	1183.72	0.52	2.09	270.48
3.9	467.86	320.90	1283.60	0.60	2.74	146.96
3.10	526.35	313.53	1254.12	0.60	2.38	212.82
3.11	424.67	197.34	789.36	0.46	1.86	227.33
3.12	725.26	435.15	2113.56	0.60	2.91	290.11
3.13	542.46	320.00	1280.00	0.59	2.36	222.46
3.14	627.65	376.59	2259.54	0.60	3.50	251.06
3.15	344.41	185.98	743.92	0.54	2.16	158.43
3.16	802.99	451.61	2258.05	0.56	2.81	351.38

3.17	863.76	518.25	2232.06	0.60	2.58	345.51
3.18	352.3	211.38	845.52	0.60	3.20	140.92
3.19	303.92	182.35	1094.10	0.60	3.50	121.57
3.20	533.72	320.23	1921.38	0.60	3.50	213.49
3.21	401.2	229.58	1147.90	0.57	2.86	171.62
3.22	568.78	341.27	1365.08	0.60	2.40	227.51

Блок 4

Препоручена спратност блока 4:

- п+4, п+5
- максимална спратност п+5

У оквиру **блока 4** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
4	4.1	2323/1, 2322
	4.2	2323/2
	4.3	2328
	4.4	2330, 2331
	4.5	2333, 2332
	4.6	2334/1
	4.7	2334/2
	4.8	2335
	4.9	2336
	4.10	2286, 2287, 2288, 2289
	4.11	2325, 2326/2, 2326/1, 2329

Урбанистички показатељи за **блок 4** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м ² /	Површина под објектима /м ² /	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м ² /	Слободне (неизграђене) површине /м ² /
4	7352.87	3892.08	0.53	2.82	20718.83	3460.79

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м ² /	Површина под објектима /м ² /	БРГП /м ² /	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м ² /
4.1	541.68	325.00	1950.00	0.60	3.50	216.68
4.2	491.10	294.66	1545.00	0.60	3.15	196.44
4.3	471.80	239.05	1195.25	0.51	2.53	232.75
4.4	483.72	290.23	1741.38	0.60	3.50	193.49
4.5	658.44	395.06	2370.36	0.60	3.50	263.38
4.6	776.6	505.34	2526.70	0.60	3.25	271.26
4.7	536.73	331.93	1659.65	0.60	3.09	204.80
4.8	422.03	232.26	1161.30	0.55	2.75	189.77
4.9	674.11	404.47	2373.85	0.60	3.50	269.64
4.10	562.77	353.62	1768.10	0.60	3.14	209.15
4.11	867.44	520.46	2427.24	0.60	2.80	346.98

Блок 5А

Препоручена спратност блока 5А:

- π+3, π+4
- максимална спратност π+4

У оквиру **блока 5А** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
5A	5.1	2453
	5.2	2454
	5.3	2452
	5.4	2451
	5.5	2449, 2450
	5.6	2448/1, 2448/2
	5.7	2447
	5.8	2445
	5.9	2440
	5.10	2442, 2444, 2443
	5.11	2438
	5.12	2437

Урбанистички показатељи за блок 5А по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
5A	6395.53	3020.22	0.47	1.94	12384.88	3375.31

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
5.1	402.00	243.60	884.00	0.65	2.62	158.40
5.2	500.39	308.88	1235.52	0.60	2.47	191.51
5.3	426.72	254.74	1018.96	0.60	2.39	171.98
5.4	420.03	252.02	1156.72	0.60	2.75	168.01
5.5	856.27	390.55	1562.20	0.46	1.82	465.72
5.6	550.2	273.25	1093.00	0.50	1.99	276.95
5.7	465.50	196.86	787.44	0.42	1.69	268.64
5.8	508.48	220.93	883.72	0.43	1.74	287.55
5.9	515.99	229.50	918.00	0.44	1.78	286.49
5.10	396.92	238.15	1107.96	0.60	2.79	158.77
5.11	636.62	263.70	1054.80	0.41	1.66	372.92
5.12	667.67	170.64	682.56	0.26	1.02	497.03

Блок 5Б

Препоручена спратност блока 5Б:

- π+2, π+3, π+4, π+5, π+6, π+10
- максимална спратност π+10

У оквиру **блока 5Б** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
5Б	5.13	2354
	5.14	2352, 2353
	5.15	2343, 2345, 2346, 2347, 2344
	5.16	2351, 2350
	5.17	2349, 2348
	5.18'	2356, дио парцеле 2357/1
	5.18	2371, 2372, 2363, 2361, 2364, 2360, 2357/2, 2358, 2359, 2366, 2365, дио парцеле 2357/1
	5.19	2340, 2341
	5.20	2337, 2339
	5.21	2338
	5.22	2370, 2369, 2368, 2367

Урбанистички показатељи за **блок 5Б** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
5Б	17151.89	7946.55	0.46	2.60	44417.44	9205.34

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
5.13	454.24	272.54	1281.00	0.60	2.82	181.70
5.14	493.00	295.79	1483.64	0.60	3.01	197.21
5.15	2179.63	1119.82	4479.28	0.51	2.06	1059.81
5.16	779.62	467.77	2685.83	0.60	3.45	311.85
5.17	710.52	357.54	1787.70	0.50	2.52	352.98
5.18'	1355.05	764.55	6097.73	0.56	4.50	590.50
5.18	6032.93	3619.76	21115.25	0.60	3.50	2413.17
5.19	1014.69	608.81	3500.00	0.60	3.50	405.88
5.20	885.4	250.39	1001.56	0.28	1.13	635.01
5.21	659.33	326.41	1632.05	0.50	2.48	332.92

Кварт 5 – БЛОК 11, БЛОК 12, БЛОК 13

Кварт чини компактна стамбена зона намирењена становању у функцији туризма и вишепородичном становању, са дијелом зоне намирењеној функцији дјелатности услуга, пословања, трговине и забаве. Планом се предвиђа заокружење простора квarta у функционалном и унапређење регулационих карактеристика у физичком смислу, који омогућавају боље функционисање простора – приступи, ниво и карактер изграђене структуре, итд. (ово се, прије свега, односи на стихијски грађене објекте у зони уз магистралу).

Планом грађевинских линија омогућено је да се у оквиру постојеће стамбене зоне, успоставе што правилнији регулациони односи, данас нарушени стихијском градњом, који поштују и афирмишу морфологију терена и успостављају правилан однос према регулацији улица.

У дијелу зоне вишепородичног становања планом се не предвиђа значајнија промјена грађевинских линија постојећих објеката.

Зона новопланиране градње у оквиру 613 учвршћује регулацију Медитеранске улице која подржава регулационе карактеристике потеза вишепородичних стамбених објеката.

Грађевинске линије према унутрашњем простору дате су на начин да омогуће довољну удаљеност од сусједа као и, где је то могуће, формирање заједничких унутрашњих простора блока.

На посматраном простору, планом се предвиђа умјерен пораст спратности стамбених објеката.

Блок 11

Препоручена спратност блока 11:

- π+3, π+4, π+5, π+9
- максимална спратност π+9

У оквиру **блока 11** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

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

Урбанистички показатељи за **блок 11** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м ² /	Површина под објектима /м ² /	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м ² /	Слободне (неизграђене) површине /м ² /
11	23062.05	13401.17	0.60	3.46	76678.59	8750.26

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м ² /	Површина под објектима /м ² /	БРГП /м ² /	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м ² /
11.1	2271.98	1493.92	10150.50	0.60	4.47	778.06
11.2	2403.45	1442.06	8652.36	0.60	3.50	961.39
11.3	844.13	506.48	3038.88	0.60	3.50	337.65
11.4	767.18	463.30	2761.80	0.60	3.60	306.88
11.5	716.15	429.69	1493.60	0.60	2.96	286.46
11.6	572.05	318.86	1594.30	0.56	2.79	253.19
11.7	456.21	273.73	1499.56	0.60	3.29	182.48
11.8	673.54	404.12	2424.72	0.60	3.50	269.42
11.9	618.15	370.89	1681.76	0.60	2.72	247.26
11.10	519.04	311.42	1868.52	0.60	3.50	207.62
11.11	449.69	269.81	1618.86	0.60	3.50	179.88
11.12	463.46	278.08	1390.40	0.60	3.00	185.38
11.13	599.19	359.51	2157.06	0.60	3.50	239.68
11.14	750.09	450.05	2700.30	0.60	3.50	300.04
11.15	494.24	229.04	916.16	0.46	1.85	265.20
11.16	364.22	207.16	828.64	0.57	2.28	157.06
11.17	494.08	248.74	994.96	0.50	2.01	245.34
11.18	1276.99	766.19	4597.14	0.60	3.50	510.80
11.19	2380.01	1558.56	8330.35	0.60	3.50	821.45
11.20	1085.77	651.46	3908.76	0.60	3.50	434.31
11.21	555.33	333.20	1999.20	0.60	3.50	222.13
11.22	560.03	336.02	2016.12	0.60	3.50	224.01
11.23	490.17	294.10	2800.00	0.60	5.71	196.08
11.24	485.55	291.33	1747.98	0.60	3.50	194.22
11.25	443.62	266.17	1597.02	0.60	3.50	177.45
11.26	465.7	279.42	1676.52	0.60	3.50	186.28
11.27	469.71	281.83	1690.98	0.60	3.50	187.88
11.28	481.70	289.02	2800.00	0.60	5.81	192.68

Блок 12

Препоручена спратност блока 12:

- π+5, π+6
- максимална спратност π+

У оквиру **блока 12** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
12	12.1	2215, 2216, 2217, 2218
	12.2	2213, 2211, 2210, 2212, 2209
	12.3	2220, 2219
	12.4	2221 дио парцеле 2222, 2223, 2224

Урбанистички показатељи за **блок 12** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
12	12142.78	7385.23	0.60	3.45	41899.41	47899.41

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
12.1	923.74	627.10	3233.09	0.60	3.50	296.64
12.2	8757.50	5401.51	30651.22	0.60	3.50	3355.99
12.3	1246.37	747.822	4362.295	0.60	3.50	498.55
12.4	1209.45	608.8	3652.8	0.50	3.02	600.65

Блок 13

Препоручена спратност блока 13:

- п+1, п+4, п+5, п+7, п+Мз+6, п+Мз+7, п+Мз+8, п+Мз+9, п+Мз+10
- максимална спратност п+Мз+10

У оквиру блока 13 формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
13	13.1	2229
	13.2	2228
	13.3	2230/1, 2230/2
	13.4	2231/1, 2231/2
	13.5	2226/1, 2226/2, 2226/3, 2226/5
	13.6	2226/4
	13.7	2057/1, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065
	13.8	2058/1, 2058/2, 2058/3, 2058/4, 2058/5, 2057/2
	13.9	2067, 2066

Урбанистички показатељи за блок 13 по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
13	28017.69	15594.43	0.56	3.91	109409.85	12423.26

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
13.1	307.89	184.73	1026.00	0.60	3.33	123.16
13.2	393.70	236.22	1317.76	0.60	3.35	157.48
13.3	682.05	409.23	2600.00	0.60	3.50	272.82
13.4	500.73	300.44	1485.40	0.60	2.97	200.29
13.5	1345.2	807.12	4708.20	0.60	3.50	538.08
13.6	1148.91	401.03	2005.15	0.35	1.75	747.88
13.7	8311.02	4986.61	29088.57	0.60	3.50	3324.41
13.8	12902.35	7741.41	63221.52	0.60	4.50	5160.94
13.9	879.39	527.634	3957.26	0.60	4.50	351.76

Кварт 6 –БЛОК 17, БЛОК 18, БЛОК 19, БЛОК 20, БЛОК 21, БЛОК 22

Планом се предвиђа заокружење простора квarta у функционалном и унапређење регулационих карактеристика у физичком смислу, који омогућавају боље функционисање простора – приступи, ниво и карактер изграђене структуре, итд. (ово се, прије свега, односи на стихијски грађене објекте у зони). Увођењем планиране средишње саобраћајнице, успоставља се регулациони карактер блока на делу овог потеза.

Грађевинске линије градње подржавају (прате) регулационе карактеристике блокова.

Грађевинске линије према унутрашњем простору дате су на начин да омогуће довољну удаљеност од сусједа као и, где је то могуће, формирање заједничких унутрашњих простора блока.

Грађевинске линије вишепородичних стамбених објекта – постојећих и новопланираних, омогућавају формирање компактног дворишног дијела блока – слободног озелењеног простора - пјацете која кореспондира у просторном смислу отвореном простору у сусједном (наспрамном) блоку.

Планом су дефинисане зоне градње (видјети графички прилог).

Блок 17

Препоручена спратност блока 17:

- п, п+4, п+5, п+6, п+7
- максимална спратност п+7

У оквиру **блока 17** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
17	17.2	дио парцела 2198/4, 2198/1, 2194, 2139
	17.3	дио парцела 2181/2
	17.4	2192/3, 2192/4, дио парцеле 2179
	17.5	2191
	17.6	2190, 2189
	17.7	2181/1
	17.8	2192/1
	17.9	2188
	17.10	2187
	17.11	2186
	17.12	2185
	17.13	2183, 2182
	17.14	2192/2

Урбанистички показатељи за **блок 17** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
17	11309.17	6646.40	0.59	3.85	43488.10	4662.77

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
17.2	3001.47	1800.882	12606.17	0.60	4.20	1200.59
17.3	376.82	222.17	1110.85	0.59	2.95	154.65
17.4	557.10	334.26	2339.82	0.60	4.20	222.84
17.5	701.36	420.816	2454.76	0.60	3.50	280.54
17.6	1016.59	609.954	3558.07	0.60	3.50	406.64
17.7	784.29	470.574	3294.02	0.60	4.20	313.72
17.8	703.03	421.818	2460.605	0.60	3.50	281.21
17.9	463.54	278.124	1622.39	0.60	3.50	185.42
17.10	473.24	283.944	1687.56	0.60	3.50	189.30
17.11	528.96	317.376	1918.32	0.60	3.50	211.58
17.12	604.47	362.682	2200.40	0.60	3.50	241.79
17.13	1452.78	871.668	6537.51	0.60	4.50	581.11
17.14	470.13	282.08	2115.58	0.60	4.50	188.05

Блок 18

Препоручена спратност блока 18:

- п+4, п+5
- максимална спратност п+5

У оквиру **блока 18** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
18	18.1	2198/4, 2198/1
	18.2	2198/2, 2198/3
	18.3	2197/1, 2197/4
	18.4	2197/2, 2197/3
	18.5	2196
	18.6	2195/1, 2195/2, 2195/3

Урбанистички показатељи за **блок 18** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
18	3606.26	1976.34	0.55	3.02	10892.98	1629.92

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
18.1	635.43	381.25	2184.35	0.60	3.44	254.18
18.2	479.39	287.63	1602.45	0.60	3.34	191.76
18.3	452.18	253.22	1276.75	0.56	2.82	198.96
18.4	601.95	306.99	1532.70	0.51	2.55	294.96
18.5	402.73	241.63	1347.25	0.60	3.35	161.10
18.6	842.71	505.62	2949.48	0.60	3.50	337.09

Блок 19

Препоручена спратност блока 19:

- п+4, п+5
- максимална спратност п+5

У оквиру **блока 19** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
19	19.1	2106/1, 2106/2, 2105/2, 2105/1, 2102, 2101, 2100
	19.2	2107, 2104, 2103

Урбанистички показатељи за **блок 19** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м ² /	Површина под објектима /м ² /	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м ² /	Слободне (неизграђене) површине /м ² /
19	4782.74	2763.76	0.58	2.92	13986.56	2018.98

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м ² /	Површина под објектима /м ² /	БРГП /м ² /	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м ² /
19.1	2814.98	1688.98	8076.44	0.60	2.87	1126.00
19.2	1791.31	1074.78	5910.12	0.60	3.30	716.53

Блок 20А

Препоручена спратност блока 20А:

- п+3, п+4, п+5
- максимална спратност п+5

У оквиру **блока 20А** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
20A	20.1	2070, 2069/1, 2069/2
	20.2	2072, 2068
	20.3	2075, 2074, 2071
	20.4	2073
	20.5	2076/3, 2076/2, 2076/1
	20.6	2077
	20.7	2087
	20.8	2079
	20.9	2080
	20.10	2081
	20.11	2082
	20.12	2084
	20.13	2086, 2085

20.14	2090, 2091
20.15	2089, 2092, 2093, 2094
20.16	2095
20.17	2096, 2099, 2098, 2097
20.18	2115
20.19	2114
20.20	2113
20.21	2111
20.22	2112
20.23	2109, 2110

Урбанистички показатељи за блок 20А по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
20a	18297.84	10214.78	0.56	2.99	54711.938	8083.06

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
20.1	728.31	436.99	2549.085	0.60	3.50	291.32
20.2	904.50	542.70	3165.75	0.60	3.50	361.80
20.3	602.93	361.76	2110.26	0.60	3.50	241.17
20.4	654.68	389.83	2338.98	0.60	3.50	264.85
20.5	700.02	420.01	2450.07	0.60	3.50	280.01
20.6	469.09	281.45	1268.80	0.60	2.70	187.64
20.7	894.27	569.83	2279.32	0.60	2.55	324.44
20.8	1096.72	658.03	3655.25	0.60	3.33	438.69
20.9	412.97	247.78	1259.60	0.60	3.05	165.19
20.10	419.92	251.95	1469.72	0.60	3.50	167.97
20.11	593.86	356.32	2078.51	0.60	3.50	237.54
20.12	391.32	234.79	1383.00	0.60	3.50	156.53
20.13	655.63	393.38	2294.705	0.60	3.50	262.25
20.14	779.56	467.74	2634.84	0.60	3.38	311.82
20.15	1456.06	873.64	4499.04	0.60	3.09	582.42
20.16	733.85	440.31	2312.28	0.60	3.15	293.54
20.17	2326.32	1395.79	8142.12	0.60	3.50	930.53
20.18	517.21	310.33	1522.52	0.60	2.94	206.88
20.19	527.15	335.06	1340.24	0.60	2.54	192.09
20.20	612.00	352.22	2142.00	0.60	3.50	259.78
20.21	404.17	242.50	1257.12	0.60	3.11	161.67
20.22	449.5	269.70	1400.68	0.60	3.12	179.80
20.23	637.8	382.68	1830.88	0.60	2.87	255.12

Блок 20Б

Препоручена спратност блока 20Б:

- п+4, п+5
- максимална спратност п+4

У оквиру блока 20Б формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
20Б	20.24	2116
	20.25	2117
	20.26	2118
	20.27	2120
	20.28	2121
	20.29	2122
	20.30	2123/2
	20.31	2123/1, 2123/3

Урбанистички показатељи за блок 20Б по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
20Б	5433.24	2835.85	0.52	2.97	16113.18	2597.39

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
20.24	506.43	281.55	1126.20	0.56	2.22	224.88
20.25	538.31	322.99	1884.96	0.60	3.50	215.32
20.26	935.15	561.09	3273.03	0.60	3.50	374.06
20.27	422.39	253.43	1478.37	0.60	3.50	168.96
20.28	699.24	419.54	2447.34	0.60	3.50	279.70
20.29	761.69	457.01	2665.92	0.60	3.50	304.68
20.30	314.35	188.61	1100.23	0.60	3.50	125.74
20.31	586.03	351.62	2137.15	0.60	3.50	234.41

Блок 21

Препоручена спратност блока 21:

- п+3, п+5, п+6, п+12

- максимална спратност п+12

У оквиру блока 21 формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
21	21.2	2140, 2141
	21.3	2130
	21.4	2129/2
	21.5	2131
	21.6	2129/1
	21.7	2135
	21.8	2139, дио парцеле 2138

21.9	дио парцеле 1446/6, 2128, 2134
21.10	2126
21.11	дио парцеле 2125
21.12	дио парцеле 2125, 2124/1
21.13	2124/2
21.14	2149, 2148, 2147/1, 2147/2, 2127
21.15	2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158
21.16	2145/2
21.17	2145/1
21.18	2144
21.19	2143
21.20	2159

Урбанистички показатељи за блок 21 по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
21	18698.97	9698.24	0.52	3.89	72708.24	9000.73

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
21.2	1485.00	891	4887.52	0.60	3.29	594.00
21.3	698.29	418.97	2448.56	0.60	3.51	279.32
21.4	650.45	390.27	2469.08	0.60	3.80	260.18
21.5	423.67	254.20	1694.68	0.60	4.00	169.47
21.6	657.71	394.63	2385.76	0.60	3.50	263.08
21.7	553.03	331.82	2212.12	0.60	4.00	221.21
21.8	1494.42	923.31	6276.56	0.60	3.50	571.11
21.9	1020.11	649.69	3570.39	0.60	3.50	370.42
21.10	998.28	598.97	3493.98	0.60	3.50	399.31
21.11	274.02	164.41	931.85	0.60	3.40	109.61
21.12	448.44	269.06	1589.15	0.60	3.50	179.38
21.13	665.71	399.43	2329.99	0.60	3.50	266.28
21.14	1535.77	921.46	5375.20	0.60	3.50	614.31
21.15	2234.42	1317.09	7820.47	0.59	3.50	917.33
21.16	473.56	284.14	1657.46	0.60	3.50	189.42
21.17	331	198.6	1007.28	0.60	3.04	132.40
21.18	461.7	277.02	1494.64	0.60	3.24	184.68
21.19	461.39	276.83	1410.52	0.60	3.06	184.56
21.20	1228.90	737.34	4301.15	0.60	3.50	491.56

Блок 22

Препоручена спратност блока 22:

- п+5, п+6, п+Мз+9

- максимална спратност п+Мз+9

У оквиру **блока 20A** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
22	22.1	1444, 1446/6, 1443, 1446/7
	22.2	1446/5
	22.3	1446/9, 1446/4

Урбанистички показатељи за блок 22 по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
22	16864.78	7835.10	0.54	3.87	53108.21	9029.68

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
22.1	13555.34	6390.9	44736.30	0.47	3.30	7164.44
22.2	1890.34	1134.2	8371.91	0.60	4.43	756.14
22.3	1417.31	0	0.00	0.00	0.00	1417.31

Кварт 7 –БЛОК 14, БЛОК 15, БЛОК 16

У оквиру кврата предвиђа се значајнији степен нове изградње, успостављање регулационих карактеристика блока како уз новоформирану саобраћајницу, тако и на потезу Словенске обале, али и на бочним странама блокова у оквиру кврата.

Нова изградња у оквиру кврата, односи се на успостављање чвршће регулације према потезу шеталишта и према новопланираној средишњој саобраћајници у оквиру блока 16. Сегмент уређеног парковског простора дефинисан у оквиру блока 614 кореспондира са пословно-комерцијалним објектима у оквиру блока 13.

Положај грађевинских линија у оквиру изграђених блокова (614,15) углавном прати или незнатно одступа од постојећих, док се значајнији степен изградње предвиђа у оквиру блока 616, са успостављањем чвршћег фронта према околним јавним просторима и за компактном зоном градње. Такође, положај грађевинских линија омогућавају формирање отворених простора како уз уличне и пјешачке токове (614,15), тако и у унутрашњости блока (616).

Блок 14

Препоручена спратност блока 14:

- п+2, п+5
- максимална спратност п+5

У оквиру **блока 14** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
14	14.1	2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208/1, 3101
	14.2	2201/1, 2201/2

Урбанистички показатељи за **блок 14** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
14	9845.34	4164.97	0.42	2.10	20651.70	5680.37

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
14.1	5106.11	1538.1	9228.60	0.30	1.81	3568.01
14.2	4183.15	2626.87	11423.10	0.60	2.73	1556.28

Блок 15

Препоручена спратност блока 15:

- п+1, п+5
- максимална спратност п+5

У оквиру **блока 15** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
15	15	2199, 2173, дио парцеле 2174

Урбанистички показатељи за **блок 15** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
15	4276.43	2747.75	0.60	2.88	12333.84	1528.68

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
15	4276.43	2747.75	12333.84	0.60	2.88	1528.68

Блок 16

Препоручена спратност блока 16:

- п+1, п+5, п+6, п+7
- максимална спратност п+7

У оквиру **блока 16** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
16	16	2179, 2180, 2177, 2178, 2176, 2175, дио парцела 2200, 2174, 2181/2

Урбанистички показатељи за **блок 16** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
16	9175.06	6043.6	0.60	4.18	38332.85	3131.46

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
16	9175.06	6040.65	38332.85	0.60	4.18	3134.41

Кварт 8 –БЛОК 23

Новоформирани кварт је дефинисан потезом Словенске обале, Солунском и улицом која простор раздваја од простора некадашњег сајма. У оквиру квarta предвиђа се значајнији степен нове изградње, успостављање регулационих карактеристика блока како уз новоформирану саобраћајницу, тако и на потезу Словенске обале и бочним странама блокова у оквиру квarta.

Грађевинске линије према уличним и пјешачким коридорима формирају се тако што прате линију регулације поменутих токова. Планом се предвиђа градња објеката на регулационој линији или благо повучена од ње, што омогућава формирање чвршћег фронта према главним коридорима. Планом се омогућује формирање континуалног фронта ивичне градње.

Грађевинске линије према унутрашњем простору, у зависности од степена изградње, формирају већа или мања унутрашња дворишта.

Блок 23

Препоручена спратност блока 23:

- п, п+4, п+5, п+6, п+7, п+Мз+6, п+Мз+7, п+Мз+8, п+Мз+9

- максимална спратност п+Мз+9

У оквиру **блока 23** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
23	23.1	2164, 2166, 2168, 2171, 2161, 2160
	23.2	дио парцеле 2166, 2167, 2169, 2170, 2172
	23.3	2165
	23.4	2163, 2162
	23.5	2139, дио парцеле 2138, 2137, 1446/5

Урбанистички показатељи за блок 23 по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
23	21291.16	13434.14	0.60	3.78	80404.13	7857.02

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
23.1	15352.01	9584.38	58597.00	0.60	3.82	5767.63
23.2	978.40	587.04	3282.40	0.60	3.35	391.36
23.3	642.82	385.31	2697.17	0.60	4.20	257.51
23.4	6351.85	3811.11	26373.06	0.60	4.15	2540.74
23.5	2152.13	1291.28	7501.40	0.60	3.49	860.85

Кварт 9 –БЛОК 24, БЛОК 26 (26А,26Б)

Новоформирани кварт обухвата простор некадашњег сајма, дефинисан новопланираном саобраћајницом кроз средиште подручја, потезом Словенске обале, потоком Грђевица и приступном улицом која простор раздваја од сусједног кварта са западне стране. Регулационе и нивелационе карактеристике блока/кварта успостављене су тако да омогућавају попречне продоре и атрактивне визуре кроз подручје из правца магистрале према обали.

Тежња је да се планирани садржаји и физичке структуре могле развијају у правцу формирања будућег висококвалитетног (ексклузивног) простора.

Грађевинске линије према јавном простору углавном прате линију регулације.

Положај грађевинских линија према унутрашњем простору омогућава формирање продора/пролаза или унутрашњих дворишта (624), као и попречне везе између сусједних блокова у оквиру кварта.

С обзиром на планирану ексклузивност садржаја – хотелски комплекси са конгресним садржајима, који и у визуелном смислу треба да представља централни – визуелни и садржајни репер подручја, предвиђа се изградња објекта више спратности. Планиране спратности дају могућност степеновања (разигравања) простора по висини.

Блок 24

Препоручена спратност блока 24:

- п, п+4, п+Мз+3, п+Мз+4, п+Мз+9
- максимална спратност п+Мз+9

У оквиру **блока 24** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
24	24.1	1442/18, дио парцеле 1440, 1442/17
	24.2	1442/21, 1442/22, 1442/24

Урбанистички показатељи за **блок 24** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
24	15631.00	8886.63	0.57	4.27	66736.38	6744.37

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
24.1	8717.05	5226.97	39258.72	0.60	4.50	3490.08
24.2	6039.05	3659.66	27477.66	0.60	4.50	2379.39

Блок 26А

Препоручена спратност блока 26А:

- п+Мз+3, п+Мз+9
- максимална спратност п+Мз+9

У оквиру **блока 26А** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
26A	26.1	дио парцеле 1438/2, 1309/3, дио парцеле 1440, 1441, 1442/19

Урбанистички показатељи за **блок 26A** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
26a	15319.88	8871.2	0.58	3.51	53956.00	6448.68

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
26.1	15319.88	8871.2	53956.00	0.58	3.51	6448.68

Блок 26Б

Препоручена спратност блока 26Б:

- п+Мз+3, п+Мз+9
- максимална спратност п+Мз+9

У оквиру **блока 26Б** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
26Б	26.2	дио парцеле 1442/12, 1442/13, 1442/19, 1442/16, 1442/15, 3066/1

Урбанистички показатељи за **блок 26Б** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
26Б	10989.6	6520.08	0.59	3.62	39802.32	4469.52

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
26.2	10989.6	6520.08	39802.2	6	0.59	3.62

Кварт 10 – БЛОК 27, БЛОК 28, БЛОК 29

Планираним решењем подржава се основна концепција и претходно плански формиране зоне са јасно дефинисаним позицијама објеката, приступа, прилаза. Чвршћи регулациони карактер кварт добија на дјеловима према магистралама (дио блока 28), блоковима у којима је предвиђен развој рекреативних и забавних садржаја у оквиру хотелског комплекса.

Грађевинске линије се налазе на регулацији приступних (интерних) површина и пјешачких улица унутар комплекса, као и на дјеловима новоформираних саобраћајних приступа. У односу на веће саобраћајне токове (магистралу и Трг слободе) удаљени од регулационе линије у мјери да омогућавају

формирање зона стационарног саобраћаја или отворених уређених (зелених) простора. Зона градње удаљена је од регулације потока Грђевица омогућавајући да се формира уређен потез парковског зеленила. У оквиру предвиђених максималних зона градње у оквиру блокова 28, 28 и 27, положај грађевинских линија прати како линију регулације Трга слободе и новоформиране приступне саобраћајнице кроз средиште подручја, тако и интерних комуникација у оквиру зоне. Положај грађевинских линија према унутрашњем простору омогућава формирање продора/пролаза или више микроамбијената на простору кварта, као и попречне везе између сусједних блокова у оквиру кварта.

На посматраном простору кварта који чине хотелски комплекси, планом је предвиђена умјерена и уравнотежена спратност објекта, с обзиром на постојећи карактер простора и тип изграђене структуре. За посматрану зону предвиђена је израда Урбанистичког пројекта којим ће се ближе дефинисати функционални и физички параметри зоне.

Блок 27

Препоручена спратност блока 27:

- п+4
- максимална спратност п+4

У оквиру **блока 27** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
27	27.1	дио парцела 1442/12, 1442/13; 1442/14, 1437/3, 1437/2, 1442/10, 1442/11, 1442/9, дио парцеле 1442/8, 1437/1, 1438/1, 1442/3, 1442/4, 1445, 1442/3, дио парцеле 1446/3

Урбанистички показатељи за **блок 27** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м ² /	Површина под објектима /м ² /	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м ² /	Слободне (неизграђене) површине /м ² /
27	20772.65	13624.65	0.60	3.28	68123.25	7148.00

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м ² /	Површина под објектима /м ² /	БРГП /м ² /	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м ² /
27	27081.01	16502.22	82422.10	0.58	2.89	10578.79

Блок 28

Препоручена спратност блока 28:

- п+4, п+6
- максимална спратност п+6

У оквиру **блока 28** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
28	28.1	дио парцеле 1446/2

Урбанистички показатељи за **блок 28** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
28	9151.66	4489.4	0.49		25706.26	4662.26

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
28.1	2891.45	1629.63	11407.41	0.56	3.95	1261.82

Блок 29

Препоручена спратност блока 29:

- п+1, П+5
 - максимална спратност п+5
- У оквиру блока 29 формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
29	29.1	дио парцеле 1446/1, 1435
	29.2	дио парцеле 1446/1, 1436/1, 1436/2, 1436/3, 1442/5, 1442/2, 1442/7, дио парцеле 1442/8, 1442/6

Урбанистички показатељи за **блок 29** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
29	11599.44	6675.40	0.58		1.93	22273.31

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
29.1	4325.47	2595.282	1557.17	0.60	0.60	1730.19
29.2	7228.29	4080.12	20716.14	0.48	2.87	3148.17

Кварт 11 – БЛОК 30, БЛОК 31, БЛОК 32, БЛОК 33, БЛОК 34, БЛОК 35, БЛОК 37, БЛОК 38

Планираним решењем наставља подржава се основна концепција и претходно планиране зоне са јасно дефинисаним позицијама објеката, приступа, прилаза. Чвршћи регулациони карактер кварт добија према потезу Јадранског пута (630, 638), у блоковима у којима је предвиђен развој рекреативних и забавних садржаја у оквиру хотелског комплекса према Словенској обали (632, 633) и у дијелу хотелског комплекса према Словенској обали (635,37).

Грађевинске линије се налазе на регулацији приступних (интерних) површина и пјешачких улица унутар комплекса, као и на дјеловима новоформираних саобраћајних приступа или благо повучени од њих. У односу на веће саобраћајне токове (магистралу) удаљени од регулационе линије у мјери да омогућавају формирање зона стационарног саобраћаја или рекреативних и отворених уређених (зелених) простора. У оквиру предвиђених максималних зона градње у оквиру блокова 32, 33, 35, 37 и

38 положај грађевинских линија прати линију регулације Словенске обале и новоформиране приступне саобраћајнице кроз средиште подручја.

Положај грађевинских линија према унутрашњем простору омогућава формирање продора/пролаза или више микроамбијената на простору кварта, као и попречне везе између сусједних блокова у оквиру кварта.

Планом су дефинисане минималне и максималне зоне градње које омогућавају широк спектар могућности обликовања физичке структуре и степеновање капацитета изградње.

На посматраном простору кварта који чине хотелски комплекси, планом је предвиђена умјерена и уравнотежена спратност објекта, с обзиром на постојећи карактер простора и тип изграђене структуре. Изузетак представља предвиђена изградња три објекта типа „кула“, који треба да постану централни визуелни репери подручја.

За посматрану зону предвиђена је израда Урбанистичког пројекта којим ће се ближе дефинисати функционални и физички параметри зоне.

Блок 30

Препоручена спратност блока 30:

- π+4, π+Mz+9
- максимална спратност π+Mz+9

У оквиру **блока 30** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. урбанистичке парцеле	Бр. блока	Бр. катастарске парцеле
S1	30	1271/3, 1271/10, 1271/13, 1262, 1271/42, 1271/34, 1271/24, 1271/25, 1271/12, 1271/11, 1271/8, 1271/45, 1271/4, 1271/5, 3074/1, 1271/9, 1271/1, 1271/28, 1264, 1271/27, 1271/26, 1263, 1271/35

Урбанистички показатељи за **блок 30** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
30	24426.41	14655.85	0.60	3.46	84441.63	9770.56

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
S1-30	24426.41	14655.85	84441.63	0.60	3.46	9770.56

Блок 31

Препоручена спратност блока 31:

- π+4
- максимална спратност π+4

У оквиру **блока 31** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. урбанистичке парцеле	Бр. блока	Бр. катастарске парцеле
S1	31	1271/36, 1262, 1271/43, 1271/33, 1271/34, 1271/24, 1271/40, 1271/32, 1268, 1271/37, 1271/31

Страна 87 Број 16 СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ОПШТИНЕ БУДВА Понедјељак, 10.новембар 2008.

Урбанистички показатељи за блок 31 по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м ² /	Површина под објектима /м ² /	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м ² /	Слободне (неизграђене) површине /м ² /
31	15204.39	9122.63	0.60	3.35	50944.50	6081.76

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м ² /	Површина под објектима /м ² /	БРГП /м ² /	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м ² /
S1-31	15204.39	9122.63	50944.50	0.60	3.35	6081.76

Блок 32

Препоручена спратност блока 32:

- п+5, п+Мз+3, п+Мз+9
- максимална спратност п+Мз+9

У оквиру блока 32 формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. урбанистичке парцеле	Бр. блока	Бр. катастарске парцеле
S1	32	1271/37, 1269, 1270, 1271/40

Урбанистички показатељи за блок 32 по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м ² /	Површина под објектима /м ² /	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м ² /	Слободне (неизграђене) површине /м ² /
32	13863.18	5632.82	0.60	4.34	60234.65	8230.36

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м ² /	Површина под објектима /м ² /	БРГП /м ² /	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м ² /
32.1	7636.17	1896.61	34362.45	0.60	4.50	5739.56
S1-32	6227.01	3736.21	25872.2	0.60	3.44	2490.80

Блок 33

Препоручена спратност блока 33:

- п+5
- максимална спратност п+Мз+9

У оквиру блока 33 формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. урбанистичке парцеле	Бр. блока	Бр. катастарске парцеле
S1	33	1271/31, 1271/1, 1271/2, 1271/41

Урбанистички показатељи за блок 33 по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
33	9022.84	5413.70	0.60	6.01	54226.28	3609.14

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
S1-33	9022.84	5413.70	54226.28	0.60	6.01	3609.14

Блок 34

Препоручена спратност блока 34:

- п+5
- максимална спратност п+5

У оквиру блока 34 формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. урбанистичке парцеле	Бр. блока	Бр. катастарске парцеле
S1	34	1271/41, 1266, 1271/30, 1267, 1271/24

Урбанистички показатељи за блок 34 по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
34	6736.41	4041.85	0.60	3.82	25749.10	2694.56

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
S1-34	6736.41	4041.85	25749.10	0.60	3.82	2694.56

Блок 35

Препоручена спратност блока 35:

- п+4
- максимална спратност п+4

У оквиру блока 35 формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. урбанистичке парцеле	Бр. блока	Бр. катастарске парцеле
S1	35	1271/22, 1271/23

Урбанистички показатељи за блок 35 по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
35	4698.13	2818.88	0.60	3.36	15767.85	1879.25

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
S1-35	4698.13	2818.88	15767.85	0.60	3.36	1879.25

Блок 37

Препоручена спратност блока 37:

- п+5
- максимална спратност п+5

У оквиру блока 37 формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. урбанистичке парцеле	Бр. блока	Бр. катастарске парцеле
S1	37	1271/16, 1271/23

Урбанистички показатељи за **блок 37** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
37	13579.74	8147.84	0.60	3.47	47150.65	5431.90

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
S1-37	13579.74	8147.84	47150.65	0.60	3.47	5431.90

Блок 38

Препоручена спратност блока 38:

- п+5, п+7
- максимална спратност п+7

У оквиру блока 38 формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. урбанистичке парцеле	Бр. блока	Бр. катастарске парцеле
S1	38	1271/24, 1265, 1271/29, 1271/21, 1271/28, 1264, 1271/14, 1271/7, 1271/15, 1271/9, 1271/6

Бр. урбанистичке парцеле	Бр. блока	Бр. катастарске парцеле
S2	38	1271/20, 1271/19, 1271/16, 1271/9, 1271/6

Урбанистички показатељи за **блок 38** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
38	18135.60	10880.69	0.60	3.99	72433.37	7254.91

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузето- сти	Индекс изграђе- ности	Слободне (неизграђене) површине /м2/
S1-38	10812.39	6487.43	39894.95	0.60	3.69	4324.96
38.1	7323.21	4393.26	32538.42	0.60	4.44	2929.95

Кварт 12 – БЛОК 39, БЛОК 40

Планом се, предвиђеном изградњом на простору кврата/блока, успоставља однос регулационих параметара према главним уличним и пјешачким токовима који га уједно и формирају. У зависности од развоја предвиђених садржаја и, последично, степена изградње, регулацију поменутих токова подржавају објекти веће спратности, а формирање чврсте регулације ивичне градње омогућено је у оквиру максималне зоне градње.

Грађевинске линије углавном прате линију регулације. У случају изградње у оквиру максималне зоне градње, позиција грађевинских линија планираних објеката омогућује формирање компактног отвореног простора – пјацете, зелене површине, трга, ...

На простору кврата/блока предвиђена је могућност изградње два објекта типа кула који, чине главне визуелне репере источног дијела подручја. Изградња кула омогућује ослобађање партера за развој спортско рекреативних садржаја на отвореном простору, уређење зелених површина, итд.

С обзиром на планирану мултивалентност функционисања простора блока/кврата, предвиђена је широка скала могућности раста и развоја физичке структуре. Планом се кроз физички аспект – изградњу објеката веће спратности - подиже и наглашава атрактивност простора који чини главну градску капију, источни улаз у подручје.

Блок 39

Препоручена спратност блока 39:

- п+М3+5, п+М3+9
- максимална спратност п+М3+9

У оквиру блока 39 формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
39	39	2903, 2905, 2906, 2907, 2904, дио парцела 1271/16, 3069

Урбанистички показатељи за блок 39 по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м2/	Површина под објектима /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м2/	Слободне (неизграђене) површине /м2/
39	16754.18	10052.5	0.60	4.50	75393.81	6701.68

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м2/	Површина под објектима /м2/	БРГП /м2/	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м2/
39.1	16754.18	10052.5	75393.81	0.60	4.50	6701.68

Блок 40

Препоручена спратност блока 40:

- $\pi + M_3 + 9$
- максимална спратност $\pi + M_3 + 9$

У оквиру **блока 40** формирају се следеће урбанистичке парцеле које у себи обухватају следеће катастарске парцеле:

Бр. блока	Бр. урбанистичке парцеле	Бр. катастарске парцеле
40	40	2908/1, 2908/2, 2909/1, 2909/2, 2910, 2911/1, 2911/2, 2911/3

Урбанистички показатељи за **блок 40** по урбанистичким парцелама дати су у оквиру следеће табеле:

Број блока	Површина блока /м ² /	Површина под објектима /м ² /	Индекс заузетости	Индекс изграђености	БРГП /м ² /	Слободне (неизграђене) површине /м ² /
40	2781.82	1245.22	0.45	4.50	12518.19	1536.60

Бр. урбанистичке парцеле	Површина урбанистичке парцеле /м ² /	Површина под објектима /м ² /	БРГП /м ² /	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Слободне (неизграђене) површине /м ² /
40.1	2781.82	1245.22	12518.19	0.45	4.50	1536.60

4.2.4 РЈЕШЕЊЕ ПЕЈСАЖНОГ ХОРТИКУЛТУРНОГ УРЕЂЕЊА

Приступ формирању концепта будућег развоја система зеленила

Планирање система зеленила центра града базира се на формирању овог система у оквиру укупног система отворених простора на територији града. Додатно, отворени простори града се развијају као дио укупног регионалног система отворених простора који обухвата све отворене просторе различитог степена измијењености у односу на природно стање тј. у односу на природни предио. Посебан значај у интегралном планирању ширих целина имају велики, еколошки значајни просторни системи који припадају и граду и ширем региону - као што је и *систем отворених простора*.

При планирању развоја градског система отворених простора и максимизације његове еколошке вриједности повећањем учешћа вегетације у укупној структури отворених простора у граду (формирање система зеленила) од посебног је значаја усклађивање развоја овог система са природном основом развоја. У том смислу квалитет мреже отворених простора са еколошког аспекта подразумјева:

- истицање структуре пејзажа Будве, развој и истицање специфичности урбаних предела
- развој специфичног система отворених простора града с обзиром на карактеристике поднебља (климатски, микроклиматски услови) и појединих предела града (морфологија, педолошки састав тла, ...)
- поштовање еколошких принципа лоцирања појединих категорија отворених простора:
 - поштовање принципа формирања континуалних зелених појасева,
 - остваривање континуитета озелењених отворених простора,
 - начини уређивања и коришћења рекреативних простора,...

Међутим, квалитет мреже отворених простора града условљен је не само природним предјелом као базом за развој већ и еколошким својствима ванградског отвореног простора. Овај утицај се остварује

посредно и непосредно.

1) Посредни утицај се сагледава кроз карактеристике отвореног простора у градском окружењу које утичу на квалитет компоненти животне средине у граду и тиме и на квалитет урбане рекреације.

2) Непосредни утицај на квалитет отворених простора града остварује се кроз постојање, квалитет и могућност успостављања регионалних коридора отворених простора, тј. континуитет и квалитет екосистема мора, потока и сувземних коридора животог свијета. Могућности формирања ових коридора су различите у новим или већ постојећим насељима.

Циљеви развоја

Стратегије развоја система зеленила кореспондирају са три основна циља развоја:

1. Унапређење квантитативне и квалитативне заступљености зеленила у Будви
 2. Успостављање континуалног система зеленила унутар града повезаног са регионалним системом зеленила.
 3. Заштита и афирмација простора посебних природно-еколошких и естетских вриједности
- У оквиру њих се формулишу и посебни циљеви развоја зеленила у Будви као и акције за њихову реализацију:

1. Унапређење квантитативне и квалитативне заступљености зеленила

- Очување и унапређење квалитета уређености и опремљености постојећих јавних зелених површина
 - увођење садржаја у постојеће јавне зелене површине
 - уређење постојећих зелених површина
- Развој нових зелених површина у складу са просторним могућностима
 - у процесу урбане обнове формирати нове мање зелене површине и линијско зеленило
 - градске неуређене површине које нису намирењене изградњи уредити као јавне зелене површине...
 - обезбеђење заштитног зеленила (двореди) уз магистрални пут и нови булевар

2. Заштита и афирмација простора посебних природно-еколошких и естетских вриједности

- Заштита свих унутарградских зелених површина у њиховим постојећим границама
 - заштита јавних зелених површина
 - санирање приобалних подручја
- Коришћење својства урбаних предела Будве као полазне основе у стварању, развоју и вредновању функционално - просторних мрежа зелених површина у граду.
 - уређивање приобаља као зелених коридора
 - заштита предела посебних одлика: археолошких налазишта, паркова, старог града

Посебни задаци у имплементацији:

- Подстицање учешћа локалне заједнице у планирању, пројектовању, реализацији и одржавању зелених површина.
- Подстицање различитих облика инвестирања у пројектовање, реализацију и одржавање зелених површина.

Концепт организације система зеленила

Концепција развоја система зеленила заснива се на :

а) анализи урбаних предјела у смислу

- идентификације постојећих уређених зелених површина
- процјене природних ресурса и просторних потенцијала подручја са становишта погодности за одмор и рекреацију
- процјене визуелно вриједних амбијенталних цјелина

б) идентификацији врсте и интензитета утицаја намјене простора на функционисање и слику града

ц) идентификацији конфликтата између различитих намјена простора као и дефинисању мјера за минимизацију негативних утицаја на заштиту природних вриједности и компоненти природе у граду.

Структура зелених површина

Структура зелених површина одређена је према њиховој основној функцији и положају у градском ткиву. Разликујемо јавне комуналне и приватне уређене зелене површине.

1) Јавне комуналне површине

- јавне уређене зелене површине
- паркови
- групације дрвећа
- линеарно зеленило-дрвореди : палми
 - чемпреса
 - листопада
- тргови
- наткривени тргови
- црквени објекти и гробља

2) Приватне уређене зелене површине

- приватно уређено зеленило (баште и дворишта)

Концептом се реализују двије основне врсте планских активности: заштита и унапређење постојећег зеленог фонда града и уређење нових зелених површина.

А) Защита и унапређење постојећег зеленог фонда

Заштита постојећег фонда зелених површина града и њихово унапређење реконструкцијом, уклањањем привремених објеката и замјеном бильног фонда врши се регистровањем тих површина, формирањем катастра зелених површина града и њиховом валоризацијом стања. Постоје зелене површине приказане у плану су фиксне као површина или се могу унапређивати у оквиру своје типологије или се могу мијењати у оквиру типологије зелених површина

Унапређење постојећих зелених површина би требало да представља приоритет и примарну фазу реализације плана. Ове акције се прије свега односе на

- *Заштиту простора примарног еколошког/естетског значаја*
- *Увођење садржаја у постојеће јавне зелене површине*
- *Уређење зелених површина*

а) Заштита простора примарног еколошког/естетског значаја

Приоритетно је заштитити постојеће велике градске зелене површине примарног еколошког и естетског значаја за град. Услове уређивања и грађења прилагодити очувању, унапређењу и афирмацији њихове еколошке вриједности. Обезбедити повезивање са ванградским пејзажем и континуитет отворених простора града и региона. Такође је потребно посебно његовати и чувати постојеће *градске паркове и скверове* као просторе еколошких и естетских унапређења слике града и градског пејзажа.

б) Уређење зелених површина

Бројни јавни и приватни зелени простори захтјевају додатно уређење. Адекватним уређењем и одржавањем значајно се унапређују естетски квалитети града и свијест грађана о вриједности зелених простора. То се прије свега односи на:

- реконструкцију и опремање јавних градских простора (паркови, тргови...)
- уређење стамбених блокова уз истовремено подстицање локалног становништва да се сами брину и уређују сопствено окружење, као и увођење евентуалних рестриктивних мјера
- уређење прилазних путева подручју Будва-центар

Б) Уређивање нових зелених површина

Могућности увођења нових зелених (рекреативних) простора и садржаја сагледане су кроз:

- *Увећање зеленила у јавним просторима*
- *Увећање зеленила у приватним просторима*
- *Могућност успостављања континуитета зеленила унутар града*
- *Могућност увођења нових градских садржаја који подразумјевају интензивно озелењавање и/или очување природе кроз адекватно коришћење*

а) Увећање зеленила у јавним просторима

Увећање фонда зеленила у јавним просторима може се остварити на различите начине:

- Озелењавањем површина, уређивањем нових паркова и озелењених јавних простора у појединим подручјима којима постоји јасно изражен дефицит и у којима би ови простори могли постати кохезивни елемент локалне заједнице, тј. мјесто окупљања. То је битно и када је ријеч о четвртима претежно индивидуалног становиња
- Нове зелене површине могу се остварити и адекватним избором подлоге за паркинг површине
- Увођење нових дрвореда у свим улицама у којима је то могуће остварити у складу са димензијама улице (избор једнострани или двоструки дрворед) и њеном орјентацијом (дрворед не постављати на сјеверној страни у близини објекта).
- Увођење алтернативних видова озелењавања у улицама у којима се због ограничења није могуће реализовати дрворед (жардињере, пузавице...)
- Реализација заштитног и изолационог зеленила

б) Увећање зеленила у приватним просторима

- Увећање фонда зеленила у приватним просторима зависи од подстицања локалног становништва и институција на уређивање и одржавање зелених површина у оквиру сопствених парцела. Такође се повећање зеленог фонда може остварити активирањем и озелењавањем тераса и равних кровова.
- Планирање нових градских садржаја треба остварити интегрално са потребом за остварењем адекватне заступљености зеленила у њима. У том смислу је пожељно остваривање одређени

стандарда заступљености зелених површина у оносу на изграђене и поплочане површине на парцели.

ц) Могућност успостављања континуитета зеленила унутар града

Успостављање просторног и функционалног континуитета зелених простора представља захтјев чија реализација води великом броју бенефита. У условима урбане обнове и немогућности реализације већих отворених простора у централним градским зонама успостављање "зелених коридора и повезујућег зеленила", омогућава и боље повезивање са приградским парковима и ванградским пејзажем. Наведене путање могу имати различите ширине у зависности од садржаја са којим се повезују. Њихово лоцирање, димензионисање и обликовање треба да буде такво да формирају повезани систем отворених простора уз захтјев да буду функционални, безбједни, флексибилни и да омогућавају вишеструко и вишенамјенско коришћење. Развијају се као дио система отворених простора са рекреативном функцијом.

Пожељно је да ови озелењени простори буду *међусобно повезани у систем који је такође повезан са ванградским природним пејзажем*. Такође изузетно је важно да буду *стратешки добро лоцирани* на ободима брда и у правцу дувања преовлађујућих вјетрова и да обезбеђују адекватно провјетравање града.

УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Јавне зелене површине

Градске зелене површине се уређују и опремају у зависности од врсте, значаја, реализованих/планираних садржаја, интензитета коришћења, планираног степена уређивања и одржавања.

- Објекти пејсажне архитектуре - Паркови се примарно користе за одмор, шетњу, забаву и игру. Уређују се у зависности од врсте, значаја и гравитационог подручја.

1) Реконструкција постојећих паркова

- при реконструкцији постојећих паркова потребно је сачувати парк у постојећим границама. Такође, непланска изградња објеката у парку није дозвољена.
- *Дозвољени радови* у постојећим парковима: санитарна сјеча стабала, реконструкција и подизање нових цвјетњака и вртно-архитектонских елемената, фонтана, нова садња, реконструкција стаза и постојећих легално подигнутих објеката, реконструкција и поправка спорских објеката и дјечијих игралишта, ограђивање парка према урбанистичкој документацији.
- *Опремање парка*: паркове треба опремати стандардном инфраструктуром и системом за наводњавање

2) Реализација нових паркова

- обезбедити адекватне приступе и обиљележавање парка. Садржаје одабирати тако да се задовоље потребе различитих категорија становника и груписати тако да се избегавају конфликти у коришћењу простора. Тежити вишенамјенском коришћењу изграђених отворених и затворених простора. У парку могу да буду подигнути следећи затворени објекти: угоститељски објекти са отвореним баштама, пратећи објекти садржаја спорта и културе, објекти у функцији одржавања парка, музички/умјетнички павиљони и изложбени објекти, информативни пунктови, инфраструктурни и санитарни објекти од општег интереса

утврђени на основу закона. Објекти могу да заузму максимално 5% територије. Садни материјал прилагодити условима станишта.

- **Тргови, скверови:** Тргови и скверови се уређују као простори који треба да омогуће окупљање, дружење, забаву и релаксацију грађана. Уређују се са тенденцијом максимизирања естетских и еколошких квалитета отворених простора као простори у којима је потребно обезбедити: адекватну опремљеност и избор материјала, адекватно одржавање и коришћење, адекватну заступљеност различитих облика вегетације, заштиту човјека од загађења, буке, вјетра, прегријевања, падавина, као и адекватне микроклиматске услове. Непланска изградња објекта није дозвољена. Постављање привремених објеката у функцији појединих догађаја (презентације, концерти, представе...) дозвољава се искључиво општинском одлуком.
- **Дрвореди:** Постојеће дрвореде треба задржати уз постепену замјену престерјелих и сувих стабала и проширити мрежу дрвореда где год је могуће, тј. где је профил улице преко 12м. У улицама дефинисаним планом као и у главним трговачким улицама са ширином тротоара већом од 2м обавезно подизати дрвореде. Врсте прилагодити висини зграда и локалним условима. Садњу ускладити са орјентацијом улице а растојања између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду и станишним условима. Сагледати могућности садње у једносмјерним, пјешачким улицама и зонама. Дуж нових саобраћајница планирати дрвореде, саднице на најмањем растојању од 5м, предвидјети садњу школованих садница. Дозвољени радови у постојећим дрворедима су : уклањање сувих и болесних стабала, уклањање у случају општег интереса утврђеног на основу закона, садње новог дрвећа и његе стабала.

Зелено интегрисано у остале намјене

- Код планирања и изградње нових пословних објекта у комерцијалним зонама потребно је искористити све могућности за формирање нових пратећих зелених површина, као што је простор испред објекта, улични простор, атријумски простор, интензивно и екстензивно озелењење кровове, вертикално зеленило и др. Недостатак квантитета надокнадити квалитетом и високим стандардом одржавања зелених површина. Кровне површине подземних гаража уредити као пјешачке површине са значајним учешћем интензивног и екстензивног кровног зеленила. Ако се ниски дјелови (сутерен или приземље) зграда покрију слојем земље дебљим од 60 см и трајно озелене, такве површине се не рачунају као земљиште под објектом при израчунавању процента изграђености. У оквиру плана предвиђе се кровно озелењавање три градске гараже, посебно оне која је у блоку бр.28.
- Планираним интервенцијама предвидјети све могућности унапређења постојећих и формирање нових пратећих зелених површина. Вишемјесечно коришћење планирати у зонама града које су дефицитарне са зеленим површинама као и уз објекте културе и школа.
- Проценат учешћа отворених и зелених површина прилагодити расположивом простору и врсти специјализованог центра. Висок проценат зеленила планирати посебно уз школе и дјечије установе, објекте управе и културе, око вјерских објекта, здравствених центара. Уз помоћ зеленила решавати визуелне конфликте са сусједним намјенама као и заштиту од прашине и буке.
- У новим пјешачким зонама предвидјети подизање нових дрвореда, зелених баштица, жардињера, вертикалног зеленила и водене ефекте. Решење прилагодити ширини улице, микроклиматским условима и сталним коридорима сјенке.

бр. блока	П блока	приватно зеленило			јавно комунално зеленило		укупна површина зеленила	
		м ²	м ²	%	м ²	%	м ²	%
1	47356.72	0	0	0	18884.35	39.88	18884.35	39.88
2	3153.1	0	0	0	1293.92	41.04	1293.92	41.04
3	15223.59	8236.18	54.1	2464.73	16.19	10700.91	70.29	
4	7352.87	3769.74	51.27	828.71	11.27	4598.45	62.54	
5	23547.42	6467.56	27.47	6283.7	26.69	12751.26	54.15	
6	7675.47	301.45	3.93	4849.64	63.18	5151.09	67.11	
10	21622.8	0	0	12300.6	56.89	12300.6	56.89	
11	23062.05	0	0	3567.12	15.47	3567.12	15.47	
12	12142.78	1680.31	13.84	5002.41	41.2	6682.72	55.03	
13	28017.69	2896.35	10.34	6511.5	23.24	9407.85	33.58	
14	9845.34	0	0	5680.28	57.7	5680.28	57.7	
15	5202.31	0	0	2654.25	51.02	2654.25	51.02	
16	9175.06	0	0	3108.24	33.88	3108.24	33.88	
17	11309.17	5561.3	49.18	0	0	5561.3	49.18	
18	3606.27	0	0	2231.4	61.88	2231.4	61.88	
19	4782.75	2917.44	61	89.26	1.87	3006.7	62.87	
20	23731.08	14045.13	59.18	446.78	1.88	14491.91	61.07	
21	18698.97	5958.75	31.87	1115.8	5.97	7074.55	37.83	
22	16864.88	0	0	11739.11	69.61	11739.11	69.61	
23	21291.16	0	0	7344.34	34.49	7344.34	34.49	
24	15631.01	0	0	6044.45	38.67	6044.45	38.67	
26	26309.48	0	0	16043.58	60.98	16043.58	60.98	
27	20772.65	0	0	7142.77	34.39	7142.77	34.39	
28	9151.66	0	0	5983.39	78.05	7142.77	78.05	
29	11599.44	0	0	4066.63	51.58	5983.39	51.58	
30	24426.41	0	0	4618.11	16.65	4066.63	16.65	
31	15204.39	0	0	8602.6	30.37	4618.11	30.37	
32	13869.2	0	0	8152.57	62.03	8602.6	62.03	
33	9022.84	0	0	5516.04	61.13	5516.04	61.13	
34	6737.32	0	0	2881.09	42.76	2881.09	42.76	
35	4703.31	0	0	2832.61	60.23	2832.61	60.23	
37	13579.38	0	0	9079.95	66.87	9079.95	66.87	
38	17980.96	0	0	8747.36	48.65	8747.36	48.65	
39	16754.18	0	0	8747.36	52.21	8747.36	52.21	
40	2781.82	0	0	1536.61	55.24	1536.61	55.24	

УПОРЕДНА ТАБЕЛА ПОСТОЈЕЋЕГ И ПЛАНИРАНОГ СТАЊА ЗЕЛЕНИЛА ПО БЛОКОВИМА

број блока		II блока	приватно зеленило		јавно комунално зеленило		укупна површина зеленила	
			м ²	м ²	%	м ²	%	м ²
1	постојеће стање	47356.72	1983.00	4.19	10217.00	21.57	12200.00	25.76
	планирано стање	47356.72	0.00	0.00	18884.35	39.88	18884.35	39.88
2	постојеће стање	3153.10	0.00	0.00	1205.00	38.22	1205.00	38.22
	планирано стање	3153.10	0.00	0.00	1293.92	41.04	1293.92	41.04
3	постојеће стање	15223.59	9673.00	63.54	0.00	0.00	9673.00	63.54
	планирано стање	15223.59	8236.18	54.10	2464.73	16.19	10700.91	70.29
4	постојеће стање	7352.87	1016.70	13.83	936.00	12.73	1952.70	26.56
	планирано стање	7352.87	3769.74	51.27	828.71	11.27	4598.45	62.54
5	постојеће стање	23547.42	6566.00	27.88	3949.00	16.77	10515.00	44.65
	планирано стање	23547.42	6467.56	27.47	6283.70	26.69	12751.26	54.15
6	постојеће стање	7675.47	0.00	0.00	3627.78	47.26	3627.78	47.26
	планирано стање	7675.47	301.45	3.93	4849.64	63.18	5151.09	67.11
10	постојеће стање	21622.80	0.00	0.00	10294.00	47.61	10294.00	47.61
	планирано стање	21622.80	0.00	0.00	12300.60	56.89	12300.60	56.89
11	постојеће стање	23062.05	9387.63	40.71	3521.00	15.27	12908.63	55.97
	планирано стање	23062.05	0.00	0.00	3567.12	15.47	3567.12	15.47
12	постојеће стање	12142.78	2649.00	21.82	3007.00	24.76	5656.00	46.58
	планирано стање	12142.78	1680.31	13.84	5002.41	41.20	6682.72	55.03
13	постојеће стање	28017.69	0.00	0.00	6983.00	24.92	6983.00	24.92
	планирано стање	28017.69	2896.35	10.34	6511.50	23.24	9407.85	33.58
14	постојеће стање	9845.34	0.00	0.00	5781.21	58.72	5781.21	58.72
	планирано стање	9845.34	0.00	0.00	5680.28	57.70	5680.28	57.70
15	постојеће стање	5202.31	0.00	0.00	2831.66	54.43	2831.66	54.43
	планирано стање	5202.31	0.00	0.00	2654.25	51.02	2654.25	51.02
16	постојеће стање	9175.06	0.00	0.00	872.00	9.50	872.00	9.50
	планирано стање	9175.06	0.00	0.00	3108.24	33.88	3108.24	33.88
17	постојеће стање	11309.17	6409.00	56.67	0.00	0.00	6409.00	56.67
	планирано стање	11309.17	5561.30	49.18	0.00	0.00	5561.30	49.18
18	постојеће стање	3606.27	1827.44	50.67	0.00	0.00	1827.44	50.67
	планирано стање	3606.27	0.00	0.00	2231.40	61.88	2231.40	61.88
19	постојеће стање	4782.75	2755.89	57.62	0.00	0.00	2755.89	57.62
	планирано стање	4782.75	2917.44	61.00	89.26	1.87	3006.70	62.87
20	постојеће стање	23731.08	14699.28	61.94	0.00	0.00	14699.28	61.94
	планирано стање	23731.08	14045.13	59.18	446.78	1.88	14491.91	61.07
21	постојеће стање	18698.97	10897.53	58.28	1678.00	8.97	12575.53	67.25
	планирано стање	18698.97	5958.75	31.87	1115.80	5.97	7074.55	37.83

број блока	П блока	приватно зеленило		јавно комунално зеленило		укупна површина зеленила	
		м ²	м ²	%	м ²	%	м ²
22	постојеће стање	16864.88	0.00	0.00	13814.55	81.91	13814.55
	планирано стање	16864.88	0.00	0.00	11739.11	69.61	11739.11
23	постојеће стање	21291.16	717.00	3.37	3743.00	17.58	4460.00
	планирано стање	21291.16	0.00	0.00	7344.34	34.49	7344.34
24	постојеће стање	15631.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	планирано стање	15631.01	0.00	0.00	6044.45	38.67	6044.45
26	постојеће стање	26309.48	0.00	0.00	8756.74	33.28	8756.74
	планирано стање	26309.48	0.00	0.00	16043.58	60.98	16043.58
27	постојеће стање	20772.65	0.00	0.00	7525.11	36.23	7525.11
	планирано стање	20772.65	0.00	0.00	7142.77	34.39	7142.77
28	постојеће стање	9151.66	0.00	0.00	7267.13	79.41	7267.13
	планирано стање	9151.66	0.00	0.00	5983.39	78.05	7142.77
29	постојеће стање	11599.44	0.00	0.00	4497.35	38.77	4497.35
	планирано стање	11599.44	0.00	0.00	4066.63	51.58	5983.39
30	постојеће стање	24426.41	0.00	0.00	11617.21	47.56	11617.21
	планирано стање	24426.41	0.00	0.00	4618.11	16.65	4066.63
31	постојеће стање	15204.39	0.00	0.00	6096.71	40.10	6096.71
	планирано стање	15204.39	0.00	0.00	8602.60	30.37	4618.11
32	постојеће стање	13869.20	0.00	0.00	4133.83	29.81	4133.83
	планирано стање	13869.20	0.00	0.00	8152.57	62.03	8602.60
33	постојеће стање	9022.84	0.00	0.00	2028.74	22.48	2028.74
	планирано стање	9022.84	0.00	0.00	5516.04	61.13	5516.04
34	постојеће стање	6737.32	0.00	0.00	1663.78	24.69	1663.78
	планирано стање	6737.32	0.00	0.00	2881.09	42.76	2881.09
35	постојеће стање	4703.31	0.00	0.00	3830.06	81.43	3830.06
	планирано стање	4703.31	0.00	0.00	2832.61	60.23	2832.61
37	постојеће стање	13579.38	0.00	0.00	5300.19	39.03	5300.19
	планирано стање	13579.38	0.00	0.00	9079.95	66.87	9079.95
38	постојеће стање	17980.96	0.00	0.00	3599.05	20.02	3599.05
	планирано стање	17980.96	0.00	0.00	8747.36	48.65	8747.36
39	постојеће стање	16754.18	0.00	0.00	5963.00	35.59	5963.00
	планирано стање	16754.18	0.00	0.00	8747.36	52.21	8747.36
40	постојеће стање	2781.82	0.00	0.00	2572.71	92.48	2572.71
	планирано стање	2781.82	0.00	0.00	1536.61	55.24	1536.61

4.3 ОСТВАРЕНИ КАПАЦИТЕТИ И ГУСТИНЕ

Приступ билансирању остварених густине, захтјева сложеност еквивалентну сложености процеса развоја који се одвија на подручју Будве, као једне од најатрактивнијих локација.

Већ у плану вишег реда ГУП-а, констатовано је да се развој Будве у последњих десетак година текао, бар у сфери становаша (а индиректно у сфери неких видова туризма) потпуно другачије него што је то препоручивано нормативима из урбанистичких планова. Функција туризма пружа цијелу територију Будве и Бечића, тако да је тешко говорити о чистим стамбеним зонама.

У том смислу, такође у оквиру ГУП-а се констатује: „ То је и разлог да се кроз препоруке за израду планова нижег реда (ДУП-ова и УП-а), као и кроз препоруке за даљу изградњу, морају преиспитати сви урбанистички нормативи, који уобичајено важе и примењују се за градска насеља“.

У том смислу препоручују се следећи нормативи за густине становаша на подручју Будве:

становање ниског густине.....100-140ст/ха, за 2015. 120ст/ха

становање средњих густине160-220ст/ха, за 2015. 180ст/ха

становање већих густине240-400ст/ха, за 2015. 320ст/ха

За величину просјечног домаћинства препоручује се 3,08 чланова према попису из 2003.год. и 3,5 за планско просечно домаћинство.

Основно опредјељење по ГУП-у, а такође и по ДУП-у, је повећање комфорта, па се као обрачунска јединица за усвајање броја стамбених јединица усвојена је величина од 110м² БРГП за виши стандард који у новоградњи треба да буде преовлађујући (цитати из ГУП-а, стр.132).

За туристичке стандарде, а према анализи норматива који произилазе из „правилника о класификацији, минималним условима и категоризацији угоститељских објеката“ (Службени лист РЦГ, бр 23/2005), усвојен је норматив од 60м²/по једном кревету, свих садржаја потребних за савремени хотелско-угоститељски комплекс или објекат.

У циљу што јаснијег прецизирања подручја на ком се врши билансирање густине, препознате су 4 простране зоне и то:

- зона 1, у којој је преовлађујуће становаше средњих густине са мањим дијелом становаша веће густине и мјешовитог становаша.
- зона 2 у којој преовлађује становаше средњих густине а заступљено је и становаше већих густине као и мјешовито становаше.
- зона 3 је зона у којој су углавном заступљене туристичка намјена и јавни садржаји док се у једном дијелу појављује и мјешовито становаше.
- зона 4 је зона претежно туристичких садржаја.
- Зона 5, зона подручја обале и плажа. (Види слику: Карта зона-Урбанистички показатељи-Густина становаша).

Полазећи од препоруке ГУП-а, извршено је билансирање:

- густине становаша на основу планом остварених сталних становника са величином просјечне породице од 3,5 чланова.
- густине туриста на основу планом остварених повремених корисника –туриста. Билансирање је како препоручује ГУП извршено на три основна просторна нивоа:
- ниво урбане парцеле за број становника и туриста као и бруто корисничку површину.
- ниво дефинисаних зона и намјена
- ниво центра Будве који обухвата цијело подручје, са и без подручја приобаља.

Прорачун је извршен по следећој процедуре:

1. корак – израчунате су бруто развијене грађевинске површине у оквиру урбанистичких парцела
2. корак – Израчуната је корисничка површина тако што је БРГП урбанистичке парцеле, умањена у више итерација:

I итерација:

- умање за 10-20% за грађевинске елементе и обавезне заједничке комуникације, при чему је усвојено да је то:
- за становање малих густина 10%
 - за становање средњих густина 12%
 - за становање већих густина 15%
 - за туристичке садржаје 20%

II итерација:

Извршена је корекција корисничке површине код стамбених намјена са корекцијом утицаја компатибилних функција (програмско опредељење ДУП-а) и то према следећим процентима:

становање туризам

- вишепородично становање са смјештајним капацитетима 15% 25%
- апартманско становање 20% 30%
- комерцијални садржаји са становањем 15% 20%
- комерцијалне дјелатности-пословни садржаји 25% 35%
- услужне дјелатности 10% 15%
- културно-забавни садржаји 10% 20%
- управне функције 10% 15%

3. корак:

Код стамбених функција коригована корисничка површина је дијељена са 110 (величина преовлађујуће стамбене јединице у новоградњи, по ДУП-у), а онда множена са величином просјечног домаћинства од 3,5 члanova.

Код туристичких функција, коригована корисничка површина је дијељена са 60 м² по кревету, чиме је добијен број потенцијалних кревета односно туриста.

4. корак – извршено је билансирање остварених капацитета и густина становања и густина туриста на нивоу урбанистичке парцеле, зоне и цјелине територије центра.

4.3.1 БИЛАНСИ КАПАЦИТЕТА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ПАРЦЕЛАМА И БЛОКОВИМА**БЛОК 1**

Број блока	БРГП /м ² /	Корисна површина /м ² /	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
1А	48571.15	33028.38	550.47	55

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м ² /	Корисна површина /м ² /	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
1.1	30118.68	20480.70	341.35	34
1.2	5930.20	4032.54	67.21	7
1.3	7545.67	5131.06	85.52	9
1.4	2110.85	1435.38	23.92	2
1.5	2127.95	1447.01	24.12	2
1.6	737.80	501.70	8.36	1

Број блока	БРГП /м ² /	Корисна површина /м ² /	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
1Б	82835.22	46022.08	767.03	77

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
1Б	82835.22	7795.38	129.92	152

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
1.7	50582.02	32372.49	539.54	54
1.17а	11724.00	7972.32	132.87	13
1.17б	6067.57	4125.95	68.77	7
1.17ц	181.35	123.32	2.06	0
1.17д	2100.00	1428.00	23.80	2

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
1.8	1513.52	968.65	16.14	19
1.9	1638.68	1048.76	17.48	20
1.10	2133.20	1365.25	22.75	27
1.11	1050.36	672.23	11.20	13
1.12	1073.20	686.85	11.45	13
1.13	801.84	513.18	8.55	10
1.14	1133.64	725.53	12.09	14
1.15	980.68	627.64	10.46	12
1.16	1855.16	1187.30	19.79	23

БЛОК 2

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
2	10759.83	/	/	134

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
2	10759.83	/	/	134

БЛОК 3

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
3	30598.83	22775.49	724.67	285

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
3.1	1831.65	1370.07	43.59	17
3.2	705.28	527.55	16.79	7
3.3	1291.70	966.19	30.74	12
3.4	1179.50	882.27	28.07	11
3.5	1126.80	842.85	26.82	11
3.6	1015.60	759.67	24.17	9
3.7	1245.44	931.59	29.64	12
3.8	1183.72	885.42	28.17	11
3.9	1283.60	960.13	30.55	12

3.10	1254.12	938.08	29.85	12
3.11	789.36	590.44	18.79	7
3.12	2113.56	1580.94	50.30	20
3.13	1280.00	957.44	30.46	12
3.14	2259.54	1690.14	53.78	21
3.15	743.92	556.45	17.71	7
3.16	2258.05	1689.02	53.74	21
3.17	2232.06	1669.58	53.12	21
3.18	1126.16	842.37	26.80	11
3.19	1094.10	818.39	26.04	10
3.20	1921.38	1437.19	45.73	18
3.21	1147.90	858.63	27.32	11
3.22	1365.08	1021.08	32.49	13

БЛОК 4

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2	Бр. становника на корисној површини	Минималан бр. паркинг мјеста
4	20718.83	15497.68	493.11	194

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2	Бр. становника на корисној површини	Минималан бр. паркинг мјеста
4.1	1950.00	1458.60	46.41	18
4.2	1473.30	1155.66	36.77	14
4.3	1195.25	894.05	28.45	11
4.4	1741.38	1302.55	41.44	16
4.5	2370.36	1773.03	56.41	22
4.6	2526.70	1889.97	60.14	24
4.7	1659.65	1241.42	39.50	16
4.8	1161.30	868.65	27.64	11
4.9	2426.82	1775.64	56.50	22
4.10	1768.10	1322.54	42.08	17
4.11	3122.76	1815.58	57.77	23

БЛОК 5

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2	Бр. становника на корисној површини	Минималан бр. паркинг мјеста
5A	12384.88	9263.89	294.76	116

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2	Бр. становника на корисној површини	Минималан бр. паркинг мјеста
5.1	884.00	661.23	21.04	8
5.2	1235.52	924.17	29.41	12
5.3	1018.96	762.18	24.25	10
5.4	1156.72	865.23	27.53	11
5.5	1562.20	1168.53	37.18	15
5.6	1093.00	817.56	26.01	10
5.7	787.44	589.01	18.74	7
5.8	883.72	661.02	21.03	8
5.9	918.00	686.66	21.85	9

5.10	1107.96	828.75	26.37	10
5.11	1054.80	788.99	25.10	10
5.12	682.56	510.55	16.24	6

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минималан бр. паркинг мјеста
5Б	44417.44	28612.92	910.41	358

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минималан бр. паркинг мјеста
5.13	1281.00	958.19	30.49	12
5.14	1483.64	1109.76	35.31	14
5.15	4479.28	3350.50	106.61	42
5.16	2685.83	2009.00	63.92	25
5.17	1787.70	1337.20	42.55	17
5.18	21115.25	15794.21	502.54	197
5.18'	6097.73	/	/	0
5.19	3500.00	2084.12	66.31	26
5.20	1001.56	749.17	23.84	9
5.21	1632.05	1220.77	38.84	15

БЛОК 6

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минималан бр. паркинг мјеста
6	17025.31	/	/	213

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минималан бр. паркинг мјеста
6	17025.31	/	/	213

БЛОК 10а

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минималан бр. паркинг мјеста
10а	32428.20	23429.37	745.48	293

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минималан бр. паркинг мјеста
10.1	32428.20	23429.37	745.48	293

БЛОК 106

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минималан бр. паркинг мјеста
10.2	29654.21	21425.17	681.71	268

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минималан бр. паркинг мјеста
106	29654.21	21425.17	681.71	268

БЛОК 10ц

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минималан бр. паркинг мјеста
10.3	24218.15	17497.61338	556.7422438	219

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минималан бр. паркинг мјеста
10ц	24218.15	17497.61	556.74	219

БЛОК 11

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минималан бр. паркинг мјеста
11	77498.94	56324.68	1792.15	704

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минималан бр. паркинг мјеста
11.1	10150.50	5948.04	189.26	74
11.2	8652.36	6471.97	205.93	81
11.3	3038.88	2273.08	72.33	28
11.4	3525.06	2636.74	83.90	33
11.5	1493.60	1117.21	35.55	14
11.6	1594.30	1192.54	37.94	15
11.7	1499.56	1121.67	35.69	14
11.8	2424.72	1813.69	57.71	23
11.9	1681.76	1257.96	40.03	16
11.10	1868.52	1397.65	44.47	17
11.11	1618.86	1210.91	38.53	15
11.12	1390.40	1040.02	33.09	13
11.13	2157.06	1613.48	51.34	20
11.14	2700.30	2019.82	64.27	25
11.15	916.16	685.29	21.80	9
11.16	828.64	619.82	19.72	8
11.17	994.96	744.23	23.68	9
11.18	4597.14	3438.66	109.41	43
11.19	8330.35	6231.10	198.26	78
11.20	3908.76	2923.75	93.03	37
11.21	1999.20	1495.40	47.58	19
11.22	2016.12	1508.06	47.98	19
11.23	3399.23	2542.62	80.90	32
11.24	1747.98	1307.49	41.60	16
11.25	1597.02	1194.57	38.01	15
11.26	1676.52	1254.04	39.90	16
11.27	1690.98	1264.85	40.25	16

БЛОК 12

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
12	42484.54	30695.07	976.66	384

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
12.1	11833.32	8549.57	272.03	107
12.2	30651.22	22145.50	704.63	277

БЛОК 13

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
13	109409.85	70485.72	2242.72	881

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
13.1	1026.00	767.45	24.42	10
13.2	1317.76	985.69	31.36	12
13.3	2600.00	1612.06	51.29	20
13.4	1485.40	1111.08	35.35	14
13.5	4708.20	3521.73	112.06	44
13.6	2005.15	1499.85	47.72	19
13.7	29088.57	21016.49	668.71	263
13.8	63221.52	37616.8	1196.90	470
13.9	3957.26	2354.57	74.92	29

БЛОК 14

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
14	20651.70	5883.23	187.19	74

Бр. Урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
14.1	9228.60	5883.23	187.19	74

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
14	20651.70	7310.78	121.85	122

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
14.2	11423.10	7310.78	121.85	122

БЛОК 15

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
15	11449.48	4067.01	67.78	7

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
15	11449.48	4067.01	67.78	7

БЛОК 16

Број блока	БРГП /м2/	Коригована корисна површина /м2/	Бр. туриста на коригованој корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
16	38332.85	13053.10	217.55	28

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Коригована корисна површина /м2/	Бр. туриста на коригованој корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
16	38332.85	13053.10	217.55	28

БЛОК 17

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
17	43488.10	29301.18	932.31	366

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
17.2	12606.17	8036.44	255.70	100
17.3	1110.85	708.17	22.53	9
17.4	4037.45	2573.87	81.90	32
17.5	2454.76	1836.16	58.42	23
17.6	3558.07	2661.43	84.68	33
17.7	3294.02	2136.80	67.99	27
17.8	2460.61	1624.00	51.67	20
17.9	1622.39	1213.55	38.61	15
17.10	1687.56	1262.29	40.16	16
17.11	1918.32	1434.90	45.66	18
17.12	2200.40	1645.90	52.37	21
17.13	6537.51	4167.66	132.61	52

БЛОК 18

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
18	10892.98	7870.16	250	98

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
18.1	2184.35	1578.19	50	20
18.2	1602.45	1157.78	37	14
18.3	1276.75	922.45	29	12
18.4	1532.70	1107.37	35	14
18.5	1347.25	973.38	31	12
18.6	2949.48	2130.99	67	27

БЛОК 19

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
19	13896.56	10461.93	333	131

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
19.1	8076.44	6041.17	192	76
19.2	5910.12	4420.76	141	55

БЛОК 20а

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
20а	54711.938	40620.25	1292.46	508

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минималан бр. паркинг мјеста
20.1	2549.085	1841.71	58.60	23
20.2	3165.75	2287.25	72.78	29
20.3	2170.55	1524.66	48.51	19
20.4	2338.98	1689.91	53.77	21
20.5	2450.07	1832.65	58.31	23
20.6	1268.80	949.06	30.20	12
20.7	2279.32	1704.93	54.25	21
20.8	3655.25	2734.13	86.99	34
20.9	1259.60	942.18	29.98	12
20.10	1469.72	1099.35	34.98	14
20.11	2078.51	1554.73	49.47	19
20.12	1383.00	1034.48	32.92	13
20.13	2294.705	1716.44	54.61	21
20.14	2634.84	1970.86	62.71	25
20.15	4499.04	3365.28	107.08	42
20.16	2312.28	1729.59	55.03	22
20.17	8142.12	6090.31	193.78	76
20.18	1522.52	1138.84	36.24	14
20.19	1340.24	1002.50	31.90	13
20.20	1408.88	1053.84	33.53	13
20.21	1257.12	940.33	29.92	12
20.22	1400.68	1047.71	33.34	13
20.23	1830.88	1369.50	43.57	17

БЛОК 20б

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
20б	16113.18	11902.12	378.70	149

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минималан бр. паркинг мјеста
20.24	1126.20	842.40	26.80	11
20.25	1884.96	1409.95	44.86	18
20.26	3273.03	2448.22	77.90	31
20.27	1478.37	1105.82	35.19	14
20.28	2447.34	1830.61	58.25	23
20.29	2665.92	1926.12	61.29	24
20.30	1100.23	794.91	25.29	10
20.31	2137.15	1544.09	49.13	19

БЛОК 21

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. становника на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
21	72708.24	51215.86	1629.60	640

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Коригована корисна површина /м2/	Бр. становника на коригованој корисној површини	Минималан бр. паркинг мјеста
21.2	4887.52	3115.79	99.14	39
21.3	2448.56	1560.96	49.67	20
21.4	2469.08	1574.04	50.08	20
21.5	1694.68	1080.36	34.38	14
21.6	2385.76	1723.71	54.85	22
21.7	2212.12	1410.23	44.87	18
21.8	6276.56	4001.31	127.31	50
21.9	3570.39	2579.60	82.08	32
21.10	3493.98	2524.40	80.32	32
21.11	931.85	673.26	21.42	8
21.12	1589.15	1148.16	36.53	14
21.13	2329.99	1683.41	53.56	21
21.14	5375.20	3883.58	123.57	49
21.15	7820.47	5849.71	186.13	73
21.16	1657.46	1197.51	38.10	15
21.17	1007.28	727.76	23.16	9
21.18	1494.64	1117.99	35.57	14
21.19	1410.52	1055.07	33.57	13
21.20	4301.15	3217.26	102.37	40

БЛОК 22

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
22	53108.21	6048.70	1137.29	113

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
22.1	44736.30	33462.75	1064.73	106
22.2	8371.91	4353.39	72.56	7
22.3	0.00	/	/	/

БЛОК 23

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
23	80404.13	41810.15	696.84	70

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
23.1	58597.00	34122.60	736.77	74
23.2	3282.40	1706.85	28.45	3
23.3	163.10	1402.53	23.38	2
23.4	22633.05	11769.19	196.15	20
23.5	7501.40	3900.73	65.01	7

БЛОК 24

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
23	80404.13	41810.15	696.84	70

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
24.1	39258.72	17213.22	286.87	29
24.2	27477.66	14288.38	238.14	24

БЛОК 26а

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
26а	53956.00	28057.12	467.62	47

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
26.1	53956.00	28057.12	467.62	47

Блок 26б

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
26б	39802.32	20697.21	344.95	34

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
26.2	39802.26	20697.17	344.95	34

БЛОК 27

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
27	68123.25	35424.09	590.40	59

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
27	82422.10	42859.49	714.32	71

БЛОК 28

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
28	25706.26	7435.40	123.92	12

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
28.1	11407.41	/	/	/

БЛОК 29

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
29	22273.31	10772.39	179.54	18

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
29.1	1557.17	/	/	/
29.2	20716.14	10772.39	179.54	18

БЛОК 30

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
30	84441.63	54317.08	905	91

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
S1-30	84441.63	54317.08	905	91

БЛОК 31

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
31	50944.50	32770.05	546	55

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
S1-31	50944.50	32770.05	546	55

БЛОК 32

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
32	60234.65	38746.06	645	65

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
32.1	34362.45	22103.77	368	37
S1-32	25872.2	16642.29	277	28

БЛОК 33

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
33	54226.28	34881.05	581	58

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
S1-33	54226.28	34881.05	581	58

БЛОК 34

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
34	25749.10	16563.11	276	28

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
S1-34	25749.10	16563.11	276	28

БЛОК 35

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
35	15767.85	10142.67	169	17

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
S1-35	15767.85	10142.67	169	17

БЛОК 37

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
37	47150.65	30329.66	505	51

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
S1-37	47150.65	30329.66	505	51

БЛОК 38

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
38	72433.37	47267.93	788	79

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
S1-38	39894.95	25662.43	428	43
38.1	32538.42	21605.5	360	36

БЛОК 39

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
39	16754.18	46932.64	782	79

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
39.1	75393.81	46932.64	782	79

БЛОК 40

Број блока	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
40	2781.82	7792.57		130

Бр. урбанистичке парцеле	БРГП /м2/	Корисна површина /м2/	Бр. туриста (кревета) на корисној површини	Минимални бр. паркинг мјеста
40.1	12518.19	7792.57		130

4.3.2. БИЛАНСИ ОСТВАРЕНИХ КАПАЦИТЕТА И ГУСТИНА ПО НАМЈЕНАМА

Билансирање остварених капацитета је извршено по следећим намјенама:

- билансирање туристичких функција
- билансирање стамбених функција
- укупно билансирање за подручје Будва центра

Билансирање је обухватило:

- Нето површину подручја под истом намјеном
- Бруто развијену грађевинску површину подручја под истом намјеном
- Кориговану корисничку површину
- Број становника
- Број туриста
- Нето густине становиња у оквиру сваке поједине врсте становиња
- Нето густине планираних туриста

Нето густина се односи само на површину чисте намјене, стамбене по врстама и чисте туристичке намјене. У оквиру ових површина нису узимане у обзир површине намирењене за друге градске функције.

Нето густина под чистом туристичком функцијом:

Намјена	Површина зоне (ha)	Бр. туриста	Нето густина
Туризам	35.43	9523	269

Нето густине под чистом стамбеном функцијом по врстама становиња:

Намјена	Површина зоне (ha)	Бр. становника	Нето густина
Мјешовито становиње	7.38	3991	530

Намјена	Површина зоне (ha)	Бр. становника	Нето густина
Становање високих густина	6.88	5022	730

Намјена	Површина зоне (ha)	Бр. становника	Нето густина
Становање средњих густина	11.94	6762	567

Нето густина под чистим становињем у цјелини:

Намјена	Површина зоне (ha)	Бр. становника	Нето густина
Становање у цјелини	26.2	15775	602

4.3.3. БИЛАНСИ ОСТВАРЕНИХ КАПАЦИТЕТА И НЕТО ГУСТИНА ПО ЗОНАМА

Бр. Зоне	Површина зоне (ha)	БРГП (м2)	Површина под објектима (м2)	Слободна (неизграђена) површина (м2)	Бр. Стано-вника	Бр. Туриста	Укупно кори-сника	Нето густина стано-вника	Нето густина туриста	Нето густина кори-сника
1	13.55	349693.59	60515.35	53243.19	7561	0	7561	558	0	558

Бр. Зоне	Површина зоне (ha)	БРГП (м2)	Површина под објектима (м2)	Слободна (неизграђена) површина (м2)	Бр. Стано-вника	Бр. Туриста	Укупно кори-сника	Нето густина стано-вника	Нето густина туриста	Нето густина кори-сника
2	9.90	265009.21	41970.47	37022.53	6359	0	6359	642	0	642

Бр. Зоне	Површина зоне (ha)	БРГП (м2)	Површина под објектима (м2)	Слободна (неизграђена) површина (м2)	Бр. Стано-вника	Бр. Туриста	Укупно кори-сника	Нето Густина стано-вника	Нето густина туриста	Нето густина кори-сника
3	12.33	244018.82	44944.15	45449.46	2172	1245	3417	176	101	277

Бр. Зоне	Површина зоне (ha)	БРГП (м2)	Површина под објектима (м2)	Слободна (неизграђена) површина (м2)	Бр. Стано-вника	Бр. Туриста	Укупно кори-сника	Нето Густина стано-вника	Нето густина туриста	Нето густина кори-сника
4	28.75	894194.53	140577.08	98576.07	0	8492	8492	0	295	295

Бр. Зоне	Површина зоне (ha)	БРГП (м2)	Површина под објектима (м2)	Слободна (неизграђена) површина (м2)	Бр. Стано-вника	Бр. Туриста	Укупно Кори-сника	Нето густина стано-вника	Нето густина туриста	Нето густина кори-сника
5	16.47	0	0	0	0	0	0	0	0	0

4.3.4. БИЛАНСИ КАПАЦИТЕТА И БРУТО ГУСТИНА

Капацитети и бруто густине без обале:

Бр. Зоне	Површина зоне (ha)	БРГП (м2)	Површина под објектима (м2)	Слободна (неизграђена) површина (м2)	Бр. стано-вника	Бр. тури-ста	Укупно кори-сника	Бруто густина стано-вника	Бруто густина туриста	Бруто густина кори-сника
1	13.55	349693.59	60515.35	53243.19	7561	0	7561	558	0	558
2	9.90	265009.21	41970.47	37022.53	6359	0	6359	642	0	642
3	12.33	244018.82	44944.15	45449.46	2172	1245	3417	176	101	277
4	28.75	894194.53	140577.08	98576.07	0	8492	8492	0	295	295
Укупно	64.53	1752916.15	288007.05	234291.25	16092	9737	25829	249	151	400

Капацитети и бруто густине са обалом:

Бр. Зоне	Површина зоне (ha)	БРГП (м2)	Површина под објектима (м2)	Слободна (неизграђена) површина (м2)	Бр. становника	Бр. туриста	Укупно корисника	Бруто густина становника	Бруто густина туриста	Бруто густина корисника
1	13.55	349693.59	60515.35	53243.19	7561	0	7561	558	0	558
2	9.90	265009.21	41970.47	37022.53	6359	0	6359	642	0	642
3	12.33	244018.82	44944.15	45449.46	2172	1245	3417	176	101	277
4	28.75	894194.53	140577.08	98576.07	0	8492	8492	0	295	295
5	16.47	0	0	164700.5	0	0	0	0	0	0
Укупно	81	1752916.15	288007.05	398991.75	16092	9737	25829	199	120	319

ОСТВАРЕНЕ ГУСТИНЕ НА НИВОУ ЦЕНТРА СУ :

Бруто густина становника.....199

Бруто густина туриста.....120

Укупна бруто густина корисника.....319

4.4. КОМПАРАТИВНИ ПРИКАЗ ОДНОСА ПОСТОЈЕЋЕГ И ПЛАНИРАНОГ СТАЊА ЗА ПОДРУЧЈЕ БУДВА ЦЕНТАР

Постојеће стање	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Површина под објектима (м2)	Слободна (неизграђена) површина (м2)	БРГП (м2)	Густина (ст/ха)
Σ	0.19	0.61	139139	609161	305012	50 - 135

Планирано стање	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Површина под објектима (м2)	Слободна (неизграђена) површина (м2)	БРГП (м2)	Густина (ст/ха)
Σ	0.42	2.55	288037	399045	1752916	200 - 320

Компаративном анализом односа капацитета и показатеља постојећег и планираног стања за подручје Будва центар добијене су следеће вриједности:

- Површина под објектима се увећава са 13.91ha на 28.80ha, што представља повећање од 14.89ha, односно за 107% од постојеће вриједности, тј. постојеће стање представља 48% укупних предвиђених капацитета
- Сходно повећању површине под објектима, слободна (неизграђена) површина је редукована са 60.91ha на 39.90ha, што представља умањење од 21.01ha, односно за 34.5%
- Бруто развијена грађевинска површина се повећава са 305012m² на 1752916m², односно 5.7 пута
- Индекс заузетости се повећава са 0.19 на 0.42, односно 2.2 пута
- Индекс изграђености се повећава са 0.61 на 2.55, односно 4.18 пута
- У складу са увећањем наведених показатеља увећава се и број корисника по хектару са 50 – 135 корисника/ха на 199 – 319 корисника/ха.

4.5 ИНФРАСТРУКТУРНА РЕШЕЊА**4.5.1 МРЕЖА И ОБЈЕКТИ САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Магистрални путни правац Јадрански пут, Котор-Бар представља окосницу ванградске путне и градске уличне мреже Будве.

Траса постојећег магистралног путног правца има лонгитудиналан правац пружања запад-исток и пролази кроз сам центар Будве. Преко овог магистралног пута остварује се веза са осталим градовима у Републици Црној Гори.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Мрежа путева и градске уличне мреже, која егзистира на простору Будве, условила је основне токове путника и робе у транзитном и локалном саобраћају.

Проблеми саобраћајног функционисања отворених јавних простора на територији Будве су: неадекватно и нерационално коришћење отворених простора, недефинисаност и недовршеност урбане матрице, непроточност главних потеза, закрченост матрице, немогућност приступа до парцеле, закрченост магистралног пута у љетњем периоду, слаба проточност приступних улица, велике разлике у коришћењу отвореног простора у сезони и ван ње, недовољно паркинг мјеста, недовољно развијена мрежа пјешачког кретања смањење безбедности – нерегулисани кретање различитих учесника у саобраћају и друго.

За уличну мрежу Будве карактеристично је да не постоји хијерархија у функционалном повезивању. Постојећа улична мрежа, се може оцијенити као лоша, неуређена, недоследна и врло хаотична. Прилично је нејасан мотив за егзистенцију – пресечених, недовршених- улица за које се стиче утисак да су настале стихијски, са жељом да неког збуње и створе проблеме у саобраћају.

Издвојене површине за пјешачка кретања постоје само на појединим саобраћајницама. Тротоари су реализовани у оквиру саобраћајног профила главних саобраћајница.

Коловозни застор појединих улица захтјева рехабилитацију.

Хоризонтална, вертикална и свјетлосна сигнализација такође захтјевају обнављање.

ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Концепт овог решења заснива се на реконструкцији постојећег магистралног пута. Предвиђа се проширење магистралног пута са двије саобраћајне траке на четири са пјешачким островом дуж цијelog магистралног пута и изградњом четири подземне пјешачке пасареле у укупној дужини од 2.88 km.

Предвиђа се и изградња градске саобраћајнице C9-9 преко које би се остварила веза са постојећим саобраћајницама, које овим планом уз реконструкцију постају такође градске саобраћајнице, улицом Медитеранском и улицом Трг Слободе.

Постојећа дужина свих саобраћајница у оквиру овог плана износи 9815.99 m, а пјешачких стаза 2897.41 m. Дужина шеталишта износи 2273.40 m.

Новопланираним саобраћајницама допуњују се саобраћајне везе у постојећој мрежи саобраћајница, повећава саобраћајни капацитет мреже и омогућује приступ новопланираним садржајима.

Овим детаљним урбанистичким планом предвиђена је изградња 3775.55 m нових саобраћајница, као и реконструкција постојећих саобраћајница у дужини од 6040.44 m.

За изградњу је предвиђено укупно 20 нових саобраћајница, док је 19 постојећих саобраћајница предвиђено за реконструкцију.

Главна саобраћајна комуникација одвија се преко постојећег магистралног пута, преко кога се остварује веза са новопланираним и постојећим саобраћајницама.

У границама насеља планиран је систем саобраћајница, пјешачких стаза, реконструкција постојеће саобраћајне мреже и изградња нове осигураће дистрибуцију кретање посјетилаца и сталних становника.

Уличну мрежу Будве чиниће следеће категорије саобраћајница:

- градска магистрала – Јадрански пут
- градске саобраћајнице
- сабирне саобраћајнице

- приступне саобраћајнице
- пјешачке стазе

Категорисане саобраћајнице у планском периоду имаће следеће дужине:

- градска магистрала.....	2.88км
- градске саобраћајнице.....	1.77км
- сабирне саобраћајнице	2.52км
- приступне саобраћајнице.....	2.69 км
- пјешачке стазе.....	2.90 км

Категоризација уличне мреже извршена је функционално и за сваки предложени ранг саобраћајница предвиђен је и одговарајући техничко-експлоатациони стандард.

Планира се и изградња кружне раскрснице на самом улазу у централно градско подручје .

Ширине коловоза новопланираних и постојећих саобраћајница су различите – крећу се у границама од 2.50 м до 14.00 м1. На овим саобраћајницама је битно остварити проходност мјеродавног возила (комунално возило).

Ефикасно одвијање пјешачког саобраћаја планира се изградњом издвојених пјешачких површина у виду тротоара уз саобраћајнице . Дуж постојећих и новопланираних саобраћајница, предвиђена је изградња тротоара ширине 1,50 м, 2.25 м, 3,00м и 4,00м са нагибом од 2% ка коловозу. Овим планом предвиђена је реконструкција или изградња 10.75 km тротоара.

Дуж Јадранског пута у оба смјера кретања предвиђена је изградња по једног аутобуског стајалишта. Путеви ће се одржавати благовременим отклањањем свих оштећења на путевима и држањем коловозног застора у исправном стању; обезбеђивањем проходности путева у зимском периоду и омогућавањем несметане комуникације људи унутар парка током цијеле године; обнављањем хоризонталне и вертикалне сигнализације на путевима; и санирањем клизишта, отклањањем одрона са путева и др.

Нови путеви се пројектују и изводе за период од 20 година, док се реконструкција постојећих путева планира за период од 5 - 20 година у зависности од конкретних услова.

Паркинг простори треба да се изводе прије свега у оквиру насељских групација и морају бити одвојени од коловозне површине и са тврдом подлогом. Капацитети и локације поједињих паркиралишта се утврђују на основу потреба становништва.

Поред прописане хоризонталне и вертикалне саобраћајне сигнализације, неопходно је поставити потпуни систем обавјештавања и информисања возача о положају паркинг простора, туристичких локалитета, начину прилаза њима и режимима саобраћаја у насељу.

Саобраћајнице и остale саобраћајне површине ситуационо су одређене координатама осовинских тачака и тјемених тачака и представљају полазне услове за израду техничке документације.Ови подаци са ситуационим елементима (полупречници хоризонталних кривина, прелазнице, раскрснице, котиране ширине саобраћајних површина) и геометријским попречним профилима дати су на одговарајућем графичком прилогу, који је саставни дио овог урбанистчког детаљног плана.

Овим предлогом плана предвиђена је и изградња 31 пешачких стаза ширине 1.50, 2.25 и 3.00м и укупне дужине 2.90 км.

Паркирање треба решавати у оквиру парцела. Зоне за смјештај возила дате у графичком прилогу, ове зоне подразумјевају простор за смјештај возила на површинским паркинзима и у подземним гаражама. Основни стандарди за будуће стање код доградње и нове стамбене и друге изградње , на једно паркинг место по дјелатностима износе:

KAPACITETI PARKING MESTA KOMERCIJALNO- USLUŽNE DELATNOSTI

NAMENA	1 PARKING MESTO
trgovina	50m2 prodajnog prostora
administrativno- poslovni objekti	80m2 neto etažne površine
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
hoteli	2 apartmana
	6 soba

JAVNE SLUŽBE

NAMENA	1 PARKING MESTO
uprava i administracija	80m2 neto etažne površine
decije ustanove i škole	125m2 bruto površine
bioskopi, dvorane	20 stolica
bolinice	6 bolesnickih postelja
sportske dvorane,stadioni,sportski tereni	15 gledalaca

STANOVANJE

NAMENA	1 PARKING MESTO
stambeni objekti	80m2 neto etažne površine

Површине за паркирање путничких возила су од асфалт бетона или бетонских плоча. При изради техничке документације неопходно је примијенити одредбе из овог правилника које се односе на паркинг мјеста као и на пјешачке прелазе и прилазе објектима.

У току љетње сезоне у приступним и сабирним саобраћајницама где профил саобраћајнице то омогућава, могуће је организовати привремена (сезонска) паркинг места са посебним режимом наплате, уколико се не угрожава пјешачи и саобраћај у кретању.

Овим предлогом плана предвиђена је и изградња три јавне гараже. Једна јавна гаража предвиђено је да буде смјештена између Трга Републике и шеталишта- Словенске обале укупног капацитета од 152 паркинг места, са дviјe подземне етаже. Друга јавна гаража предвиђено је да буде смјештена на углу саобраћајница S9-9 и S11-11 са једном подземном и дviјe надземне етаже укупног капацитета 125 паркинг места. Трећа јавна гаража , предвиђена је на углу магистралног пута и улице Трг Слободе, са шест надземних етажа укупног капацитета 408 паркинг места.

Основни елементи попречног профила утврђени су у графичком прилогу .

При изради проектне документације поштовати: елементе проектне геометрије са аналитичко геодетским подацима и основне нивелационе односе који су дефинисани котама на мјестима укрштања саобраћајница.

Приликом изrade техничке документације за изградњу саобраћајних површина дозвољена су мања одступања у односу на овај детаљни урбанистички план.

Све саобраћајне површине решавати са флексибилном коловозном конструкцијом од асфалт бетона. Коловозну конструкцију димензионисати према саобраћајном оптерећењу и геолошким карактеристикама тла.

Површине стаза за пјешаке дуж саобраћајница су од асфалт бетона или бетонских плоча.

Саобраћајне површине саобраћајница су оивичене бетонским ивичњацима типа 18/24. Ово није обавезујуће за најнижи ранг саобраћајница-приступне саобраћајнице. На дијелу паркинг површина којима се прилази са коловоза оивичење се изводи ивичњацима истог типа у обorenom положају.

Нивелационо, новопланиране саобраћајнице су уклопљене на мјестима укрштања са већ постојећим саобраћајницама, док су на преосталим дијеловима одређене на основу топографије терена и планираних објеката.

Саобраћајне површине одводњавати слободним падом или преко сливника повезаних у систем кишне канализације.

4.5.2 ВОДОВОД

Насеље Будва има јединствен, организован систем за снабдевање водом који поред магистралних и дистрибутивних цјевовода сачињавају групе крашких изворишта, црпне станице и резервоари. Будвански водоводни систем карактерише велика неравномјерност потрошње током године, која настаје услед великих потреба за водом у љетњем периоду, када несеље Будву посјећује велики број туриста, док је у зимском периоду потрошња воде локалног становништва знатно мања.

Главни извор за снабдевање водом је извор "Режевића ријека", док се током љета као допуна користе извори: "Подгорска врела", "Сјенокос" и извор у Буљарицама. Од извора "Режевића ријека" до насеља Будве вода се доводи цјевоводом пречника Ø250 mm.

Након захватања, вода се упућује у резервоаре "Спас", "Топлиш", "Подличак" и "Режевић" цјевоводима пречника од Ø250 mm до Ø450 mm. Резервоар "Спас", запремине V=750 m³, који се налази непосредно уз границу плана не може у периоду велике потрошње да се напуни водом, због великог броја потрошача на доводном цјевоводу, док су прекидне коморе "Подличак" и "Режевић" малих запремина, па вода из њих одмах одлази у дистрибутивну водоводну мрежу.

Извравнивање потрошње врши се преко ових резервоара укупне запремине око 3830 m³, док је за стабилан рад система неопходно још 5000 m³ додатног резервоарског простора.

У централни дио насеља Будва, вода се доводи цјевоводом пречника Ø200 mm из резервоара "Спас". Костур водоводне мреже на овом подручју чине цјевоводи Ø250 mm дуж Јадранске магистрале, односно Ø200 mm дуж улице Словенска плажа.

Поред ових цјевовода на предметном подручју изграђена је дистрибутивна водоводна мрежа димензија од Ø100 mm до Ø150 mm, као и цјевоводи мањих, цоловских димензија.

Постојећи водоводни систем карактерише дотрајалост и велики губици у мрежи, недовољна запремина резервоарског простора, датрајалост пумпних агрегата у црпним станицама и неадекватна заштита изворишта.

Концепт водоснабдевања предметног подручја установљен је Генералним урбанистичким планом приобалног појаса општине Будва, сектор: Будва-Бечићи.

Дугорочне потребе и дефинитивно решење водоснабдевања града Будва ријешиће се изградњом Регионалног водовода Црногоског приморја.

Постојећа изворишта и комплексе резервоара треба стално одржавати у погону и трајно заштитити у складу са важећом законском регулативом.

Снабдевање водом града Будва вршити из јединственог водоводног система и мреже дефинисане по простору и капацитету.

При избору основне концепције водовода поштовати два основна принципа:

- **први принцип** се заснива на постојећем зонирању водоводне мреже и изграђених објеката, уређењу постојећих и додградњи нових резервоара;
- **други принцип** представља реконструкцију и измјештање постојеће уличне мреже која долази у колизију са планираним објектима и изградњу нове водоводне мреже условљене потребама нових корисника.

Како је постојећи резервоарски простор недовољан, потребно је обезбедити нове капацитете резервоарског простора за покривање неравномерности потрошње, за противпожарну потребу и за резерву у случају квара на систему.

Резервоарски простор неопходно је повећати изградњом нових комора и изградњом нових резервоара према концепту усвојеном у Генералном урбанистичком плану приобалног појаса општине Будва, сектор: Будва-Бечићи.

У зависности од потреба урбаних подручја потребно је изградити нове магистралне правце цјевоводима који су транзитни и дистрибутивни, а уједно са њих ће се снабдевати постојећи и нови цјевоводи у граду.

Планирана улична дистрибутивна мрежа водовода је пречника мин. Ø150 mm.

Извршити реконструкцију водоводне мреже за цјевоводе пречника мањег од Ø100 mm и оне чија је позиција изван јавних површина у насељу.

Водоводну мрежу образовати као прстенасту са које ће се директно прикључцима снабдјевати водом објекти конкретних намјера.

Планирани цјевоводи треба да прате регулације саобраћајница.

Цјевоводе поставити испод тротоара, ван коловоза и паркинг површина или у зеленим површинама уз саобраћајнице.

Изградњу нове и реконструкцију постојеће водоводне мреже вршити етапно према потреби и развоју структура и парцела.

На водоводној мрежи предвидјети све објекте и арматуре за њено нормално функционисање, као и довољан број надземних противпожарних хидраната у складу са важећом законском регулативом.

Димензије водоводне мреже дефинисати кроз израду техничке документације. Пројекте водоводне мреже и објеката радити према техничким прописима надлежне комуналне организације и на исте прибавити сагласност.

Израду пројектне документације, изградњу водоводне мреже, начин и мјесто прикључења објеката на спољну водоводну мрежу радити у сарадњи и према условима надлежног јавног и комуналног предузећа.

4.5.3 КАНАЛИЗАЦИЈА

У границама града Будва канализација је конципирана и развија се по сепарационом систему. Овај систем чине црпне станице "Стари град", "Сајмиште" и "Зепс". Отпадне воде из правца Будве и насеља Бечићи сакупљају се у сабирном шахту на Бечићкој плажи, затим одлазе у комуниторску станицу на рту Завала, где се одстрањују крупни материјали а потом у дозажни базен за регулисање брзине отицања и даље поморским испустом дужине 2550 m испуштају у море.

За одвођење отпадних вода изграђени су основни колектори:

- канал димензија Ø400 mm – Ø600 mm дуж улице Словенска плажа;
- канал димензија Ø300 mm mm дуж улице Медитеранска;
- канал Ø350 mm – Ø400 mm дуж улице Змајева;
- канал Ø500 mm поред потока Грђевица.

Повољни нагиби терена, велики коефицијенти отицаја и ретардације које су незнатне, као и чињеница да престанком падавина престаје и површински поток условили су концепцију да се атмосферске воде сакупљају отвореним каналима и одводе до постојећих водотока-Грђевица ријека и неколико потока, који су на неким дионицама у насељу зацјевљени. Ови отворени канали се не одржавају, испуњени су наносним материјалом па их је потребно очистити.

Постојећи канализациони систем карактеришу, лоше изведене шахтне канализационе црпне станице у које се за вријеме великих киша прелива вода са улица, као и непостојање постројења за прераду отпадних вода-ППОВ.

Генералним урбанистичким планом приобалног појаса општине Будва, сектор: Будва-Бечићи, уставољен је концепт канализације и дефинисана локација постројења за прераду отпадних вода.

Имајући у виду конфигурацију терена, планирани развој града и стање изграђене мреже, канализацију је неопходно рјешавати по сепарационом принципу.

Канализација има први приоритет са гледишта нужности, заштите и потпуне санације просторних намјена и изворишта у насељу, осавремењавања и изградње нове раздвојене мреже и реализација постројења за пречишћавање отпадних вода.

Предвидје се двије основне позиције радова на канализационој мрежи:

- изградња нове гравитационе канализационе мреже;
- реконструкција, повећање капацитета и измјештање постојеће градске канализационе мреже која долази у колизију са постојећим намјенама или су трасе ван јавних површина.

Унутар плана дуж свих постојећих и планираних улица, изградити кишну и фекалну канализацију, минималног пречника Ø300 mm, односно Ø250 mm.

Положај планиране канализационе мреже је у појасу регулације саобраћајница, односно око осовине пута.

У улицама чија ширина регулације не дозвољава постављање обје канализације, поставити само фекалну канализацију.

Атмосферске воде из поменутих улица, потребно је прикупити прије раскрсница са саобраћајницама у којима је планирано постављање атмосферске канализације и укључити их у атмосферске канале.

Сакупљене атмосферске воде одвести до неког од реципијената- Грђевица ријека и неколико потока. На мјесту испуста предвидјети сепараторе масти и уља.

Квалитет отпадних вода који се упуштају у градски канализациони систем мора да одговара Правилнику о квалитету отпадних вода и начину њиховог испуштања у јавну канализацију и природни реципијент ("Службени лист РЦГ", бр. 10/97).

Привредни објекти са агресивним отпадним водама прије испуста у градску канализацију морају обавити интерни предтрећман механичко-хемијског пречишћавања.

Начин изградње кишне и фекалне канализације прилагодити хидрогеолошким и топографским карактеристикама терена.

Димензије канализационе мреже дефинисати кроз израду техничке документације. Проекте канализационе мреже и објекта радити према техничким прописима надлежне комуналне организације и на исте прибавити сагласност.

Израду пројектне документације, изградњу канализационе мреже, начин и мјесто прикључења објекта на спољну канализациону мрежу радити у сарадњи и према условима надлежног јавног и комуналног предузећа.

ВОДОПРИВРЕДА

Предметно подручје пресјеца неколико мањих водотокова (Грђевица ријека и неколико потока), бујичног карактера који се уливају у море у зони најважнијих плажа, због чега је њихово уређење један од предуслова урбанизације насеља и уређења и коришћења простора.

Око водотока неопходно је установити зону заштите и у оквиру ње предузети неки од следећих радова:

- водотоке треба антиерозионо уредити, комбинацијом техничких мјера и биолошких мјера заштите;
- регулацију треба обавити коришћењем каскада (велики подужни падови), при проласку кроз урбане зоне или прије и након пресјецања саобраћајнице;
- уређења водотока који протичу кроз урбане зоне обавити по принципима тзв. урбане регулације, коришћењем природних материјала у складу са околним простором;
- мање водотоке, који пролазе кроз насеље, ради рационалнијег коришћења површина, могуће је претворити у затворене колекторе, димензионисане тако да се не поремети постојећи хидротехнички режим течења.

Да би се прецизно дефинисале зоне заштите водотока, обим и врста неопходних хидротехничких радова, неопходно је израдити одговарајућу техничку документацију како би се одредило економски и технички најловљеније решење.

4.5.4 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ПОСТРОЈЕЊА

Предметно подручје се напаја из постојећих TS 35/10 kV "Будва II" и TS 35/10 kV "Лази". Поменуте трафостанице су међусобно повезане далеководима напонског нивоа 35 kV из TS 110/35 kV "Марковићи", инсталисане снаге 20+40 MVA. Преглед постојећих TS 35/10 kS дат је у табели бр. 1.

ТАБЕЛА бр. 1

Р.бр.	Назив TS	Постојећи капацитет MVA	Планирани капацитет MVA
1	TS 35/10 kV "Будва II"	2 x 8	2 x 12,5
2	TS 35/10 kV "Лази"	2 x 8	2 x 12,5

Објекти и мрежа 10 kV

На предметном подручју трафостанице TS 10/04 kV су изграђене као MBTS или зидане, у објекту, инсталисаних снага 630 и 1000 kVA. Све трафостанице су међусобно повезане одговарајућим електроенергетским водовима 10 kV, надземно и подземно, одговарајућим попречним пресјецима. Потребно једновремено оптерећење за стамбене објекте као и подаци о потребном специфичном оптерећењу за поједине врсте објекта дати су у табели бр.2:

ТАБЕЛА бр. 2

објекти угоститељства	100-150 W/m ² нето површине
објекти пословања	80-120 W/m ² нето површине
школе и дјечје установе	60-80 W/m ² нето површине
остале намјене	30-120 W/m ² нето површине

Према урбанистичким показатељима за предметно подручје је потребно изградити 17 (седамнаест) TS 10(20)/04 kV капацитета 1000 kVA, потребне инсталисане снаге.

На предметном подручју, у сваком новом објекту који се гради или на његовој парцели, према планском уређењу простора, предвидјети могућност изградње нове TS 10(20)/0,4 kV према правилима градње, осим ако је енергетским условима Електродистрибуције другачије предвиђено. Планиране TS 10(20)/04 kV поставити у склопу новог објекта који се гради под следећим условима:

- просторије за смјештај TS 10(20)/04 kV, својим димензијама и распоредом треба да послуже за смјештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- трансформаторска станица мора имати два одвојена одјељења и то: одјељење за смјештај трансформатора и одјељење за смјештај развода високог и ниског напона;
- бетонско постолje у одељењу за смјештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде. Између ослонца трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација);
- обезбиједити звучну изолацију таванице просторије за смјештај трансформатора и блокирати извор звука дуж зидова просторије,
- предвидјети топлотну изолацију просторија TS ;
- свако одјељење мора имати несметан директан приступ споља;
- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 м до најближе саобраћајнице.

Планиране TS 10(20)/04 kV поставити на парцели новог објекта који се гради, као слободно стојећи објекат, под следећим условима:

- предвидјети их у оквиру парцеле новог објекта у осталом земљишту и обезбиједити простор димензија 5x6m;
- просторије за смјештај TS 10(20)/04 kV, својим димензијама и распоредом треба да послужи за смјештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- трансформаторска станица мора имати два одвојена одјељења и то: одјељење за смјештај трансформатора и одјељење за смјештај развода високог и ниског напона;
- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице.

Планиране TS 10(20)/04 kV повезати електроенергетским водовима 10 kV, по принципу "улаз-излаз", на постојеће TS 35/10 kV из табеле бр.1, а по прикључењу на електроенергетски систем 10(20) kV на планирану TS 35/(20)10 kV.

За планиране TS 10(20)/04 kV потребно је изградити подземну мрежу електроенергетских водова 10(20) kV. Планиране електроенергетске водове 10(20) kV извести подземно положеним у ров на дубини 0,8 m и ширини у зависности од броја електроенергетских водова. Планиране електроенергетске водове 10(20) kV извести у профилима постојећих и планираних саобраћајница. У постојећим TS 10/0,4 kV по могућству замијенити одговарајућим трансформаторима већег капацитета.

У наредном периоду потребно је извршити реконструкцију постојеће застарјеле електроенергетске 10 kV мреже.

На мјестима где се очекују већа механичка напрезања тла, електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цијеви као и на прилазима испод коловоза саобраћајница.

Нисконапонска мрежа, јавно освјетљење и потрошња електричне енергије

На предметном подручју пп мрежа је изграђена подземно и надземно. За планиране потрошаче предвидјети напајање искључиво кабловским путем по принципу "улаз-излаз". Планирану кабловску пп мрежу полагати у ров на дубини 0,8 m и ширини у зависности од броја електроенергетских водова.

Од планираних TS 10(20)/0,4 kV изградити одговарајућу мрежу јавног освјетљења.

Освјетљењем планираних саобраћајних површина и паркинг простора постићи средњи ниво луминансије од око 0,6-1 cd/m², а да при том однос минималне и максималне луминансије не пређе однос 1:3.

Електроенергетске водове јавног освјетљења поставити подземно у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја електроенергетских водова.

На мјестима где се очекују већа механичка напрезања тла електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цијеви као и на прилазима испод коловоза саобраћајница.

4.5.5 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ПОСТРОЈЕЊА

На предметном подручју постојеће стање телекомуникација не задовољава у потпуности захтјеване потребе, како у области фиксне, тако и у области мобилне телефоније, као и у коришћењу осталих телекомуникационих сервиса.

ФИКСНА ТЕЛЕФОНИЈА

На предметном подручју налази се Аутоматска телефонска централа (у даљем тексту АТЦ) "Будва" која припада мрежној групи 086, односно Будва. Постојећа АТЦ је капацитета 11000 прикључака. Постојећа АТЦ је помоћу оптичких каблова и одговарајућих система преноса повезана са удаљеним претплатничким степенима (у даљем тексту: УПС), који су лоцирани у градском језгру или у насељима на подручју општине Будва. Изграђеност телекомуникационе канализације је задовољавајућа на територији Будва – Бечићи. Због планираних капацитета тј. пораста броја тф потрошача постојећу АТЦ и постојеће УПС-ове треба проширити.

За одређивање потребног броја телефонских прикључака користиће се принцип:

једна стамбена јединица	1,5 телефонски прикључак
објекти пословања	1 тел / $30\text{-}50 \text{ m}^2$ нето површине

За потребе планираних телекомуникационих потрошача потребно је изградити и формирати нова кабловска подручја и повезати их са постојећим АТЦ-ама и УПС-има.

За потребе планираних телекомуникационих потрошача изградити телекомуникациону канализацију са одговарајућим телекомуникационим водовима. Планирану телекомуникациону канализацију - телекомуникационе водове поставити дуж постојећих и планираних саобраћајних површина. Планирану телекомуникациону канализацију - телекомуникационе водове поставити подземно. Цијеви за телекомуникациону канализацију полагати у рову преко слоја пијеска дебљине 0,1 м. Дубина рова за постављање телекомуникационе канализације у тротоару је 1,35 м, а у коловозу 1,55 м.

Покривеност града приступном мрежом је нездовољавајућа, а у појединим дјеловима постојеће мреже је неопходна реконструкција или потпуна замјена.

Извршити проширење постојеће телекомуникационе канализације са потребним бројем цијеви. Капацитет телекомуникационе канализације прилагодити будућим потребама повезивања на мрежу објекта чија је изградња планирана овим и другим планским документом. Потребно је изградити нова кабловска подручја за нове претплатнике. До планираних објекта и нових претплатника у ужем дијелу града изградити телекомуникационе каблове за планиране претплатнике.

Планиране подземне телекомуникационе каблове поставити слободно у земљу, односно кроз приводну канализацију, а у ров потребне ширине (у зависности од броја телекомуникационих водова) и дубине 0,8 м. На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним мјестима где се телекомуникациони каблови уводе у објекте, телекомуникационе каблове поставити кроз заштитне цијеви. Постојећу телекомуникациону канализацију која повезује АТЦ "Будва" и Бечиће, дуж Јадранске магистрале, проширити потребним бројем цијеви.

МОБИЛНА ТЕЛЕФОНИЈА

Постоје два оператора мобилне телефоније, који користе ГСМ систем: ПРОМОНТЕ и Т-MOBILE. Оба оператора посједују мреже базних станица које не покривају адекватно подручје Града па је потребно њихово проширење, како би квалитет сигнала одговарао међународним стандардима на територији предметног плана је потребно реконструисати постојеће базне станице. Реконструкцијом постојеће базне станице добиће се квалитетно покривање сигналом и обезбиједиће се могућност коришћења нових услуга преко ГСМ мреже.

КАБЛОВСКИ ДИСТРИБУТИВНИ СИСТЕМ

Постојећи кабловски дистрибуциони систем је изграђен неплански са нејасном законском регулативом и служи за сада само за пријем TV сигнала у једном смјеру, ка кориснику. Мрежа је реализована самоносећим коаксијалним кабловима.

КДС систем развијати према плановима и техничким решењима овлаштених оператора у складу са законском регулативом која дефинише ову област. Планиране водове за потребе КДС изградити у коридору планираних и постојећих телекомуникационих водова телекомуникационе канализације. Планиране водове КДС изградити подземно у рову потребних димензија.

5.0. УРБАНИСТИЧКО ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

5.1. УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ ПЛАНИРАНИХ НАМЈЕНА

Све површине урбанистичких блокова, урбанистичких парцела, као и у оквиру њих свих парцела, дефинисане су за одређене намјене тако да је цјелокупан простор подијељен према функцијама које се у оквиру њега одвијају. Графичким прилозима дефинисане су појединачне намјене, функције и садржај, за сваки урбани блок, урбанистичку парцелу (у оквиру блокова) и катастарску парцелу у оквиру урбанистичке парцеле.

Може се констатовати да је у оквиру урбанистичких парцела и урбаних блокова дошло до присуства претежних основних намјена, у оквиру којих се као њихова разрада, смјештају функције секундарног значаја, које са собом „уносе“ комбинацију различитих садржаја.

Основне намјене површина на простору овог плана су:

1. Површине за становање (претежно стамбена намјена):

- Становање средње густине
- Становање веће густине
- Становање у зони реконструкције (цјелине Госпоштина, подмагистрална обухвата:
-Становање средње густине
-Становање веће густине

2. Површине за мјешовите намјене

- Становање са комерцијалним садржајем
- Пословно-стамбене зоне
- Вишепородично становање са смјештајним садржајима
- Апартманско становање
- Приватни смјештај (куће, апартмани и собе за издавање)

3. Површине за туризам (претежно туристичка намјена)*

- Хотели (хотели са 5, 4 и 3 звездице)
- Апарт-хотели
- Специјализовани хотели (casino хотели, породични, еколошки...)
- Туристичка насеља (Словенска плажа)
- Виле
- Пансиони
- Хостели
- Туризам у зони обнове и реконструкције (Словенска плажа,...)

4. Површине за вјерске објекте и комплексе

- Старо гробље
- Црквени храм

5. Површине за централне функције

- Централне дјелатности (управне функције, администрација, социјална заштита)
- Пословне дјелатности (услужне, комерцијалне, конгреси)
- Центри друштвеног стандарда (школство, здравство, дјечје установе)
- Културно - забавни садржаји
- Спортско – рекреативни садржаји

6. Површине за комуналне објекте и инфраструктуру

- Сервиси електродистрибуције
- Трафостанице
- Црпне станице
- Услужни сервиси
- Производни сервиси
- Ватрогасци

7. Површине за саобраћајну инфраструктуру

- Колске површине
- Пјешачке површине
- Колско-пјешачке површине
- Паркинзи
- Гараже
- Прилази

8. Површине под зеленилом

- Плаже-обале
- Уређене слободне површине
- Зелене јавне целине – блоковско зеленило, заштитно зеленило, паркови
- Линеарно зеленило
- Површине за спорт и рекреацију

*категорија туристичких функција је извршена на основу „Правилника о класификацији минималним условима и категоризацији угоститељских објеката“ („Сл. лист РЦГ“, бр. 23/2005)

5.2. ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА

Основни услови

Дозвољено је грађење на свакој планом предвиђеној урбанистичкој парцели.

Сви потребни урбанистички параметри за сваку парцелу дати су у оквиру графичких прилога лист 6.0 „Регулационо решење“ и лист 5.0 „Нивелационо решење“ и урбанистичко-техничким условима за сваку намјену, којим се дефинишу параметри максималне вриједности које се не могу прекорачити и од њих се може оступити на ниже вриједности.

Исказана БРГП подразумијева искључиво површину надземних етажа објекта и у њу нису укључени потпуно или дјелимично дијелови објекта (гараже, подруми, сутерени).

Дозвољена изградња објекта за становање и дјелатности из области туризма, трговине, пословања, угоститељства, занатства, културе, образовања, спорта, друштвеног становља, као и других комерцијалних дјелатности који не ометају функционисање. Намјене, функције и садржаји дефинисани су у оквиру прилога „Детаљна намјена површина“ – лист 2.0

На урбанистичким парцелама намјењеним становању дозвољена је изградња, базена, спортских терена, помоћних зграда, услужних дјелатности, гаража и паркинг мјеста.

Није дозвољена изградња:

- у зони између грађевинске и регулационе линије,
- на земљишту намијењеном за јавне колске и пјешачке површине, уређено зеленило и парковске површине
- на простору где би могла да се угрози животна средина, наруше основни услови живљења комшије – сусједа или сигурност сусједних зграда.

Хоризонтални и вертикални габарити приказани су у графичком прилогу Плана су решење предложено од стране планера и нису обавезујући.

Габарити планираних објекта одређиваће се на основу задатих урбанистичких (обавезујућих) параметара, који се исказују за планиране урбанистичке парцеле (кофицијенти заузетости и изграђености), уз обавезно поштовање грађевинске и регулационе линије објекта, приказаних у графичком прилогу Плана.

Кофицијент изграђености је фиксан, а кофицијент заузетости флексибилан.

Оперишући са ова два параметра одређује се спратност и слободне површине на парцели.

За становање на основу просјечне породице и величине бруто површине стана одредити број станови на појединачним урбанистичким парцелама.

Урбанистичко - технички услови се издају искључиво за, планом дефинисане урбанистичке парцеле. Површине сутеренских и подрумских етажа не урачунају се у укупну БРГП – намјенске техничке просторије (гараже, магацини, оставе, котларнице и др.)

Постављање објекта у односу на јавне површине

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење (гранича грађења), а приказана је у оквиру Графичког прилога – „Регулационо решење“ лист 6.0 и „Нивелационо решење“ лист 5.0.

Грађевинска линија (граница грађења) може да се поклапа са регулационом линијом или је на одређеном одстојању од регулационе линије.

Бочне грађевинске линије одређене су у графичким прилозима и дефинишу основе и представљају линију до које се може градити. У осталим случајевима, бочна грађевинска линија је утврђена у УТУ за сваку појединачну намјену.

Грађевинска линија приземља представља могућност повлачења приземља или остављање пасажа, пролаза, на нивоу приземља објекта. Грађевинска линија приземља важи само уз грађевинску линију (главну) и дефинише одступања приземља од позиције главног корпуса објекта. Ван ове линије не могу се налазити степеништа, улази у објекте и сл.

Постојећи објекти који се налазе у појасу између планиране регулационе и грађевинске линије, не могу се реконструисати, надзиђивати или дограђивати, већ само инвестиционо одржавати.

Зграда може бити постављена својим најистуренијим дијелом до грађевинске линије. Еркери, терасе, балкони и други истурени дијелови објекта могу да прелазе грађевинску линију прама неизграђеним јавним површинама (зеленило и саобраћајнице) највише до 1,20 м, на минималној висини од 3,0 м од коначно нивелисаног и уређеног околног терена или тротоара.

Реконструкција постојећих објеката на парцелама врши се у складу са правилима из плана и могућа је уз поштовање постојећих грађевинских линија (гранича грађења).

Нова зграда и уколико се гради као замјена постојеће зграде, поставља се у складу са планираним грађевинским линијама, односно условима изградње из овог плана.

Из претходног става се изузима потпуно укопани дио објекта намијењен за гараже, који може да обухвати цијелу урбанистичку парцелу, што омогућава да подземно грађење може ићи до регулационе линије. Само у изузетним случајевима може се подземно градити испод јавних површина, само ако се планом то предвиђа уз претходну сагласност надлежних органа.

Постављање објеката у односу на сусједне парцеле

- Уколико се нови објекат поставља на границу са сусједном парцелом, са те стране није дозвољено предвиђети отворе
- За објекте за које је планом предвиђено да се граде на ивици парцеле није потребна сагласност сусједа.

- Грађевинска бочна регулација према сусједу:

- објекти могу да се граде до ивице парцеле само уз сагласност сусједа или у виду калкана без отвора, осим ако није овим планом предвиђено да се гради на ивици парцеле.
- могу да се граде на удаљењу 75-100cm од сусједа, под условом да се добије сагласност сусједа, уз могућност отварања малих отвора ради провјетравања хигијенских просторија
- могу да се граде на удаљењу 100-200cm од сусједа (уз пожељну сагласност сусједа) уз могућност отварања отвора са високим парапетима
- удаљење веће од 250cm омогућује отварање отвора нормалних димензија и парапета

- Регулација грађења према „задњем“ дворишту сусједа предвиђена је у облику два одстојања:

- одстојање до 200cm, за које је неопходна сагласност сусједа, пружа могућност отварања отвора са високим парапетима
- одстојање до 400cm, за које је потребна сагласност сусједа, пружа могућност отварања отвора са стандардним парапетима

Услови за изградњу угаоних објеката

- Посебну пажњу посветити обликовању угаоних објеката и њиховом уклапању у грађевинске линије сусједних објеката при чemu се морају поштовати сви ставови из претходних правила.

- Потребно је, уколико то конкретни услови локације дозвољавају, да угаони објекти, посједују доминантни грађевински елемент на углу. У том циљу, могуће је да угаони акценат има један спрат више у односу на дату спратност објекта, уз услов да се не прекорачи индекс изграђености на парцели. Потребан број паркинг мјеста (ПМ) обезбиједити у оквиру сопствене парцеле, на отвореним паркинзима или као гаражна мјеста (ГМ) у подземним етажама, према нормативу (а у изузетним случајевима и у оквиру сутерена или виших етажа:

**KAPACITETI PARKING MESTA
KOMERCIJALNO-USLUŽNE DELATNOSTI**

NAMENA	1 PARKING MESTO
trgovina	50 m ² prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	80 m ² neto etažne površine
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
hoteli	2 apartmana
	6 soba

JAVNE SLUŽBE

NAMENA	1 PARKING MESTO
uprava i administracija	80 m ² neto etažne površine
decije ustanove i škole	125 m ² bruto površine
bioskopi, dvorane	20 stolica
bolinice	6 bolesnickih postelja
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni	15 gledalaca

STANOVANJE

NAMENA	1 PARKING MESTO
stambeni objekti	80 m ² neto etažne površine

Сва потребна мјеста за паркирање код нове изградње, укључујући дограмдњу и надограмдњу, обезбеђују се у оквиру зграде у гаражама или на паркинзима у оквиру парцеле корисника.

Постојећи објекти се задржавају под условом да:

- се не налазе у регулацији постојећих и планираних јавних саобраћајница и битно не угрожавају њихову трасу;
- се не налазе у коридорима постојеће и планиране комуналне инфраструктуре (водовод, канализација, електроенергетска мрежа, ТТ и КДС мрежа);
- се не налазе на локацијама превиђеним за јавну намјену;
- ни једним дијелом објекат не прелази границе сопствене катастарске парцеле; у супротном, потребно је надлежном органу доставити доказ о власништву на дијелу парцеле сусједа, односно извршеној препарцелацији (оригинални извод из катастра на увид);
- својим габаритом и локацијом на парцели не угрожавају сусједе;
- до сопствене парцеле на којој је објекат имају обезбијеђен трајни колски приступ минималне ширине 3,0 м.

За објекте који не испуњавају услове из става 1., могуће је донијети одлуку о потпуној или условној легализацији за сваки појединачни случај, на основу посебних прописа (одговарајућег закона, посебног прописа локалне управе или рјешења Комисије за уклапање незаконито подигнутих објеката).

За постојеће објекте који **нијесу прекорачили** планом дефинисане урбанистичке параметре дате на нивоу блока дозвољена је дограмдња и надограмдња свих постојећих објекта који својим положајем на парцели, површинама (постојећа+дodata) и спратношћу не излазе из оквира планом задатих урбанистичких параметара (лист 7.0. "Урбанистички показатељи")

За објекте којима је дозвољена дограмдња и надограмдња важи следеће:

- Обавезан услов је да се за сваку нову стамбену јединицу или туристички апартман обезбиједи 1,1 паркинг или гаражно мјесто у саставу сопствене урбанистичке парцеле.
- Висина надзиданог дијела зграде не смије прећи планом предвиђену спратност.

- Прије захтјева за израду урбанистичко-техничких услова обавезно је провјерити статичку стабилност објекта геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке 6.21. УТУ за стабилност терена и објеката и прихватљив ниво сеизмичког ризика

Дозвољена је адаптација постојећих простора (тавана, вешерница и других сличних простора) у корисне, стамбене или пословне површине у оквиру својих габарита, на сљедећи начин:

- Обавезан услов је да се за сваку нову стамбену јединицу или туристички апартман обезбеди 1,1 паркинг или гаражно мјесто у саставу сопствене урбанистичке парцеле.
- Поткровље својом површином не смје излазити из хоризонталног габарита објекта.
- Кровови ових објеката су коси, кровни покривачи адекватни нагибу, који износи 18-23°.
- Није дозвољена изградња последње етаже (поткровља) у више нивоа.
- Могуће је формирати само једну галерију у оквиру последње етаже (поткровља).
- Вода са крова једног објекта не смје се сливати на други објекат или сусједну парцелу.

У зони реконструкције и обнове могућа је изградња нових, као и доградња и надградња постојећих објеката у свему према условима датим овим планом. Параметри у оквиру ове зоне су настали усклађивањем висинске и хоризонталне регулације са планираним могућностима коначног уобличавања физичких структура урбанистичких парцела.

Облик и величина габарита зграде у графичким прилозима је дата као симбол и може се прилагођавати потребама инвеститора уколико се поштују стриктно задате:

- грађевинске линије,
- максимална спратност,
- максимална површина под објектом, односно објектима на парцели,
- максимална бруто развијена површина објекта, односно објекта на парцели,
- као и сви остали услови из овог плана и важећи законски прописи.

Урбанистички показатељи и капацитети за сваку урбанистичку парцелу (индекс заузетости, изграђености и спратност), намјена површина и планираних објеката и друго, дати су у Урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама.

Објекти у зони реконструкције и обнове могу бити: слободностојећи објекти на парцели, једнострano узидани (двојни објекти) и двострано узидани објекти (у низу).

Површина урбанистичке парцеле износи минимално 300м²

Најмања дозвољена грађевинска површина износи 80м²

Највећи допуштени индекс заузетости подземне етаже износи 1.0 (100%)

- Прије захтјева за израду урбанистичко-техничких услова обавезно је провјерити геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке 6.21. УТУ за стабилност терена и објеката и прихватљив ниво сеизмичког ризика.
- Дозвољена је фазна изградња (осим за објекте у низу који морају бити израђени једновремено и према јединственом пројекту за сваки низ), тако да коначно изграђени објекат не прелази максималне прописане површине под објектом и спратност, а ове вриједности могу бити и мање.
- Највећи допуштени индекс заузетости подземне етаже износи 1.0 (100%)

5.3. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА - СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ (СС)

Становање средње густине представља тип становаша са више стамбених јединица или туристичких апартмана (вишепородична и вишестамбена изградња).

Објекти у намјени становаше средње густине могу бити: слободностојећи објекти на парцели, једнострano узидани (двојни објекти) и двострано узидани објекти (у низу).

Облик и величина габарита зграде у графичким прилозима је дата као симбол и може се прилагођавати потребама инвеститора уколико се поштују стриктно задате:

- грађевинске линије, регулационе линије и индекси,
- максимална површина под објектом, односно објектима на парцели,
- максимална бруто развијена површина објекта, односно објеката на парцели,
- као и сви остали услови из овог плана и важећи законски прописи.

Урбанистички показатељи и капацитети за сваку парцелу (индекс заузетости, изграђености и спратност), намјена површина и планираних објеката и друго, дати су у табели Урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама.

Урбанистичка парцела

- површина урбанистичке парцеле износи минимално 300 м², а максимално 2000 м²,
- ширина урбанистичке парцеле, у свим њеним пресејцима, је минимално 11 м,
- најмања дозвољена изграђена површина износи 80 м²,
- размак између низова објеката износи минимално 10 м.
- низови се могу формирати у облику латиничног слова "L" и "U" или слично.

Хоризонтална и вертикална регулација

- Грађевинска линија представља крајњу границу за изградњу објекта. Грађевинска линија према регулационој линији је обавезујућа и на њу се поставља једна фасада објекта
- Минимално одстојање објекта од бочних граница парцеле:

 - слободностојећи објекти - 2,5 м; изузетно, ово растојање може бити и мање (мин. 1,0 м), уколико је облик парцеле неправилан
 - једнострano узидани објекти - 3,0 – 4,0 м према слободном дијелу парцеле; изузетно, ово растојање може бити и мање (од 1,5 - 2,5 м), уколико је облик парцеле неправилан
 - обострано узидани објекти - 0,0 м

- Минимално одстојање објекта од задње границе парцеле је 2,5 м.
- Минимално одстојање објекта од сусједног објекта је 4 м.
- Изградња на ивици парцеле (двојни објекти и објекти у прекинутом низу) је могућа искључиво уз писану сагласност власника сусједне парцеле на чијој граници је предвиђена изградња, осим за случајеве који су овим планом предвиђени да се гради на ивици парцеле.

У наведене етаже су ушле све корисничке надземне етаже. Пследња етажа може бити коришћена и као поткровна етажа, али без могућности њеног решавања у виду вишеспратног нивоа. Решење крова је продукт архитектонске обликовности са циљем уклапања у визуелне и традиционалне елементе приморског амбијента.

Максимална висина ивијенца објекта мјери се:

- на претежно равном терену: од коначно нивелисаног и уређеног терена до горње ивице конструкције посљедње етаже или хоризонталног серклажа,
- на терену у већем нагибу: од ивице пода најниже корисне етаже објекта до горње ивице конструкције посљедње етаже или хоризонталног серклажа.
- Максимална висина сљемена крова објекта (или врха највишег сљемена, код сложених кровова) је 3,50 м мјерено од горњег ивијенца до сљемена крова.
- Висина назидка поткровне етаже износи највише 1.50 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
- Кота приземља је:

 - на претежно равном терену: највише до 2,20 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена. За објекте са подрумским или сутеренским етажама, орјентациона кота пода приземља може бити највише 1.50 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена;
 - на терену у већем нагибу: у нивоу пода најниже корисне етаже и износи највише 3,50 м изнад коте коначно нивелисаног и уређеног терена најнижег дијела објекта.
 - Објекти, по потреби могу имати подрумске или сутеренске просторије. Површине сутеренских и подрумских просторија не урачунају се у укупну БРГП.

- У приземљима или дјелу приземља могу бити локали са дјелатностима које не угрожавају околину.
- На парцели се могу градити помоћни објекти који су у функцији коришћења стамбеног објекта (гаража, остава, пратеће услуге и сл.).

Изградња на парцели

- Прије захтјева за израду урбанистичко-техничких услова обавезно је провјерити геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова. УТУ за стабилност терена и објекта и прихватљив ниво сеизмичког ризика.
- Дозвољена је фазна изградња), тако да коначно изграђени објекат не прелази максималне прописане површине под објектом и спратност, а ове вриједности могу бити и мање.
- У приземљима или дјелу приземља могу бити локали са дјелатностима које не угрожавају околину.
- Вода са крова једног објекта не смије се сливати на други објекат.
- Кровови ових објекта су коси, кровни покривачи адекватни нагибу, који износи 18-23°.
- Уређења зеленила у оквиру стамбених парцела вршити на начин дат у тачки УТУ за уређење површина под зеленилом и слободних површина, а детаљна разрада је остављена власницима.
- За изградњу подзida важе услови дефинисани у тачки Услови за изградњу сухозида и подзida.

Рјешавање мирујућег саобраћаја

Потребан број паркинг мјеста обезбиједити у оквиру парцеле, на отвореном, у гаражи у склопу или ван објекта, према нормативу 1,1 ПМ/стану или туристичком апартману. Неопходан паркинг, односно гаражни простор мора се обезбиједити истовремено са изградњом објекта.

Ограђивање

Парцеле објекта се могу ограђивати уз услове утврђене овим планом:

- парцеле се ограђују зиданом оградом до висине од 0.90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.60 м.
- зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију, и то тако да ограда, стубови ограде и капије буду унутар парцеле која се ограђује.
- ограде објекта на углу не могу бити више од 0.90 м рачунајући од коте тротоара, због обезбеђења визуелне прегледности раскрснице.
- врата и капије на уличној огради могу се отварати једино према унутрашњости парцеле.

5.4. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА - СТАНОВАЊЕ ВЕЋЕ ГУСТИНЕ (СВ)

Више слободностојећих објекта на једној парцели формира отворени блок. Отворени блокови су карактеристични по слободно постављеним вишеспратним објектима који су повучени у односу на регулациону линију блока, изграђени на јединственој заједничкој површини без парцелације или са издвојеном парцелом сваког појединачног објекта, у оквиру велике заједничке парцеле са припадајућим јавним простором. Слободни простори су уређени као велике блоковске зелене површине са просторима за дјечију игру, спорт и рекреацију. Отворен блок је оивичен јаким саобраћајницама са увођењем саобраћаја у унутрашњост блока (стамбене улице, слијепе приступне улице и паркинзи).

Овај тип изграђености захвата веће просторе, са урбанистичким параметрима који представљају равнотежу између изражено великог слободног простора и велике спратности објекта.

Једнострano и двострано узидани објекти формирају полуотворени блок. Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију блока постављени су на њу или паралелно са њом. Сваком објекту припада дио уличног фронта и дио залеђа све до парцела сусједних објекта. По својој форми полуотворени блокови могу бити формирани у облику латиничног слова "L" и "U" или слично.

Облик и величина објекта у графичким прилозима је дата као симбол и може се прилагођавати потребама инвеститора уколико се поштују стриктно задате:

- грађевинске линије, регулационе линије и индекси,
- максимална површина под објектом, односно објектима на парцели,
- максимална бруто развијена површина објекта, односно објекта на парцели,
- као и сви остали услови из овог плана и важећи законски прописи.

Урбанистички показатељи и капацитети за сваку урбанистичку парцелу (индекс заузетости, изграђености), намјена површина и планираних објекта и друго, дати су у Табели и графичком прилогу Урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама.

Урбанистичка парцела

- површина комплекса више слободностојећих објекта је минимално 3000 м²
- површина урбанистичке парцеле за један објекат износи минимално 500 м²
- најмања дозвољена изграђена површина једног објекта на једној парцели износи 200 м²,
- ширина урбанистичке парцеле за један објекат, у свим њеним пресејцима, је минимално 30 м,
- објекти се могу формирати линијски, у облику латиничног слова "L" и "U" или слично.
- размак између низова објекта износи минимално 20 м, или двострука висина објекта рачувано од вијенца до најниже тачке коначно нивелисаног и уређеног терена.
- низови се граде истовремено и према јединственом пројекту за цијели низ.

Хоризонтална и вертикална регулација

- Грађевинска линија представља крајњу границу за изградњу објекта. Грађевинска линија према регулационој линији је обавезујућа и на њу се поставља минимално једна фасада објекта.
- Минимално одстојање објекта од сусједног објекта:

 - слободностојећи објекти - 6 м
 - једнострano узидани објекти - 6 м према слободном дијелу парцеле;
 - обострано узидани објекти - 0,0 м

- Минимално одстојање објекта од бочне границе парцеле је 3 м.
- Минимално одстојање објекта од сусједног објекта је 6 м.
- Изградња на ивици парцеле (двојни објекти и објекти у прекинутом низу) је могућа искључиво уз писмено одобрење власника парцеле на чијој граници је предвиђена изградња, осим у случајевима ако је овим планом тако предвиђено.
- Максимална висина вијенца објекта мјери се:

 - на претежно равном терену: од коначно нивелисаног и уређеног терена до горње ивице конструкције посљедње етаже или хоризонталног серклажа
 - на терену у већем нагибу: од ивице пода најниже корисне етаже објекта до горње ивице конструкције посљедње етаже или хоризонталног серклажа

- Максимална висина сљемена крова објекта (или врха највишег сљемена, код сложених кровова) је 3,50 м мјерено од горње ивице вијенца до сљемена крова.
- Висина назидка поткровне етаже износи највише 1,50 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
- Кота приземља је:

 - на претежно равном терену: највише до 1,20 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена. За објекте са подрумским или сутеренским етажама, орјентациона кота пода приземља може бити највише 1,50 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена;
 - на косом терену: у нивоу пода најниже корисне етаже и износи највише 3,50 м изнад коте коначно нивелисаног и уређеног терена најнижег дијела објекта.

Изградња на парцели

Третман постојеће изградње у блоковима:

- Значајна ремодулација простора и објекта која би нарушила карактер постојећих отворених блокова овим ДУП-ом није дозвољена.

- Могућа је санација равног крова изградњом поткровља са косим кровом и максималном висином назидка 1,50 м, уз услов израде јединственог архитектонског рјешавања (пројектовања) на свим истим објектима и једновременог извођења радова на цијелом објекту. При томе се посебно мора води рачуна о архитектури објекта и оствареним ликовним и амбијенталним вриједностима.
- Прије захтјева за израду урбанистичко-техничких услова обавезно је провјерити статичку стабилност објекта и геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке УТУ за стабилност терена и објекта и прихватљив ниво сеизмичког ризика
- Обавезан услов је објезбеђење 1,1 ПМ за сваку новоформирану стамбену јединицу или туристички апартман
- Највећи допуштени индекс заузетости подземне етаже износи 1.0 (100%)
- У слободним парковским дијеловима отворених блокова није дозвољена изградња нових објеката.
- Простори планирани за јавне намјене не могу се користити у друге сврхе. Ове површине, до првојења земљишта планираној намјени могу се привремено користити искључиво као зелене површине, дјечија или спортска игралишта, без изградње чврстих објеката.

Нова изградња:

- Прије захтјева за израду урбанистичко-техничких услова обавезно је провјерити геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке 6.21. УТУ за стабилност терена и објекта и прихватљив ниво сеизмичког ризика.
- Дозвољена је фазна изградња у комплексу слободностојећих објеката, тако да је могуће градити један по један објекат. Објекти у низу морају бити израђени једновремено и према јединственом пројекту за сваки низ, тако да коначно изграђени објекат не прелази максималне прописане површине под објектом и спратност, а ове вриједности могу бити и мање.
- Објекти, по потреби могу имати подрумске или сутеренске просторије. Површине сутеренских и подрумских просторија не урачунају се у укупну БРГП.
- У приземљима или дјелу приземља могу бити локали са дјелатностима које не угрожавају околину.
- Проценат озелењених површина на парцели минимално 20%
- Потребна површина за дјечја игралишта (за дјецу 3-11 година) је по нормативу 1 м²/стан (минимално 100-150 м²)
- На парцели - комплексу се могу градити помоћни објекти који су у функцији коришћења стамбеног објекта (гараже)
- Вода са крова једног објекта не смије се сливати на други објекат.
- Кровови ових објеката су коси, кровни покривачи адекватни нагибу, који износи 18-23°.
- Уређења зеленила у оквиру стамбених парцела вршити на начин дат у тачки УТУ за уређење површина под зеленилом и слободних површина, а детаљна разрада је остављена власницима.

Рјешавање мирујућег саобраћаја

Потребан број паркинг места обезбиједити у оквиру парцеле, на отвореном, у гаражи у склопу или ван објекта, према нормативу 1,1 ПМ/стану или туристичком апартману. Неопходан паркинг, односно гаражни простор мора се обезбиједити истовремено са изградњом објекта.

Ограђивање

Парцеле објекта се могу ограђивати уз услове утврђене овим планом:

- парцеле се ограђују зиданом оградом до висине од 0.90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.60 м.
- зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију, и то тако да ограда, стубови ограде и капије буду унутар парцеле која се ограђује.
- ограде објекта на углу не могу бити више од 0.90 м рачунајући од коте тротоара, због обезбеђења визуелне прегледности раскрснице.
- врата и капије на уличној огради могу се отварати једино према унутрашњости парцеле.

5.5. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА МЈЕШОВИТЕ НАМЈЕНЕ (СМН)

За објекте мјешовите намјене карактеристична су два типа изградње:

- објекти мјешовите намјене са високим објектима (СМН1)
- објекти мјешовите намјене са средње високим објектима (СМН2)

Зона мјешовите намјене је планирана уз градски булевар, у блоковима. Становање, туризам, комерцијални и пословни садржаји су равномјерно заступљени и могу се просторно диференцирати по спратовима у оквиру једног објекта (комерцијални садржаји у приземљу и првом спрату, становање на вишим етажама) или по преовлађујућој намјени на парцели (где намјена на парцели може бити и монофункционална).

Урбанистичко-технички услови за изградњу објеката мјешовите намјене у зони високих објеката (СМН1)

Објекти у зони мјешовите намјене могу бити: слободностојећи објекти на парцели, једнострano узидани (двојни објекти) и двострано узидани објекти.

Облик и величина габарита објекта у графичким прилозима је дата као симбол и може се прилагођавати потребама инвеститора уколико се поштују стриктно задате:

- грађевинске линије, регулационе линије и индекси
- максимална површина под објектом, односно објектима на парцели,
- максимална бруто развијена површина објекта, односно објекта на парцели,
- као и сви остали услови из овог плана и важећи законски прописи.

Урбанистички показатељи и капацитети за сваку урбанистичку парцелу (индекс заузетости, изграђености и спратности), намјена површина и планираних објеката и друго, дати су у табели и графичком прилогу Урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама.

Урбанистичка парцела

- површина урбанистичке парцеле за један објекат износи минимално 1000 м²,
- најмања дозвољена изграђена површина једног објекта на једној парцели износи 300 м²,
- ширина урбанистичке парцеле за један објекат, у свим њеним пресејцима, је минимално 30 м
- највећи допуштени индекс заузетости подземне етаже износи 1,0 (100%),
- објекти се могу формирати линијски, у облику латиничног слова "L" и "U" или слично.

Хоризонтална и вертикална регулација

- Грађевинска линија представља крајњу границу за изградњу објекта.
- Између регулационе линије булевара и грађевинске линије не може бити сталних и помоћних објеката, укључујући и привремене објекте.
- Повлачење приземља објекта у односу на грађевинску линију могу бити за 1,50 м пожељно је у дијелу према градским булевару (јужна оријентација) (шема 4). Могућа је изградња колонада.
- У случају везаних колонада (кроз више објекта) ниво приземља и плафона колонаде мора бити континуалан кроз све објекте, било да је у питању нови низ објекта или надовезивање новог објекта на већ постојећи. Посебну пажњу посветити обликовању пасажа, колонада и њиховој материјализацији. Минимална висина пасажа износи 3 м, осим на мјестима где је предвиђен пролаз противпожарних возила где је висина 4,5 м.
- Удаљеност објекта од границе урбанистичке парцеле износи најмање 2,5 м (слободностојећи и једнострano узидани према слободном дјелу парцеле), односно 0,0 м (једнострano и двострано узидани дио објекта).
- Максимална висина вијенца објекта мјери се од коначно нивелисаног и уређеног терена до горње ивице конструкције последње етаже или хоризонталног серклажа
- Кота приземља је 0,20 -1,20 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена.

Изградња на парцели

- Прије захтјева за израду урбанистичко-техничких услова обавезно је провјерити геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке УТУ за стабилност терена и објекта и прихватљив ниво сеизмичког ризика.
- Дозвољена је фазна изградња, тако да је могуће градити један по један објекат, тако да коначно изграђени објекат не прелази максималне прописане површине под објектом и спратност, а ове вриједности могу бити и мање.
- Нова изградња подразумијева и изградњу чисто комерцијално-пословних објекта, без станова или туристичких апартмана, и који треба да буду грађени као архитектонско-урбанистичке целине.
- Обликовање објекта према градском булевару је репрезентативно, у духу модерне архитектуре.
- За уређење урбанистичке парцеле обавезно је идејно рјешење као прилог захтјева за издавање решења о локацији.
- Ниво приземља не може бити виши од 1,50 м у односу на коту нивелете јавне површине испред зграде. Ово не важи за објекте, односно дијелове објекта дуж градског булевара. Приземља објекта дуж булевара морају бити на 0,20 м изнад нивелете тротоара булевара.
- Сутерен и подрум објекта се може користити као магацински простор и гараж, али и као пословни простор, у зависности од потреба инвеститора. Потенцијални пословни простор у сутерену је физички и функционално повезан са приземљем и нема директне улазе са улице.
- Кровови ових објекта су коси нагиба 18-23°, или равни а кровни покривачи адекватни нагибу.
- Објекти не смију имати колски прилаз, снабдевање и прилаз у подземне гараже са булевара, већ из сусједних бочних улица минималне ширине 5,5 м.

Рјешавање мирујућег саобраћаја

Потребан број паркинг мјеста (ПМ) обезбиједити у оквиру сопствене парцеле, на отвореним паркинзима или као гаражна мјеста (ГМ) у подземним етажама, према нормативу:

Намјена	Потребан број ПМ, односно ГМ
СТАН	1,1 ПМ/стану
АПАРТМАНИ	1,1 ПМ/апартману
ХОТЕЛИ У ГРАДУ	1 ПМ/2 лежаја
АДМИНИСТРАТИВНО - ПОСЛОВНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ	1 ПМ/75 м ² бруто површине
УГОСТИЉЕСКИ САДРЖАЈИ	1 ПМ/4 столице
ТРГОВИНСКИ САДРЖАЈИ	1 ПМ/75 м ² бруто површине

Кровне површине подземних гаража морају се уредити као пјешачке површине са значајним учешћем специјалног кровног зеленила. Неопходан паркинг, односно гаражни простор мора се обезбиједити истовремено са изградњом објекта.

Ограђивање

Парцеле објекта се могу ограђивати уз услове утврђене овим планом:

- објекат се можу ограђивати само у дијелу техничког приступа и то транспарентном оградом, висине до 2,0 м, а ограде се постављају на границу парцеле, и то тако да ограда, стубови ограде и капије буду унутар парцеле која се ограђује.
- врата и капије на уличној огради могу се отварати једино према унутрашњости парцеле.

5.5.1 Урбанистичко-технички услови за изградњу објекта мјешовите намјене у зони средње густине – специфични услови**Урбанистичка парцела**

- површина урбанистичке парцеле износи минимално 300 м²
- ширина урбанистичке парцеле, у свим њеним пресејцима, је минимално 11 м,
- најмања дозвољена изграђена површина износи 80 м²,

Хоризонтална и вертикална регулација

- Грађевинска линија представља крајњу границу за изградњу објекта. Грађевинска линија према регулационој линији је обавезујућа и на њу се поставља једна фасада објекта.
- Минимално одстојање објекта од бочних граница парцеле је 2,5 м.
- Минимално одстојање објекта од задње границе парцеле је 3 м.
- Минимално одстојање објекта од сусједног објекта је 4 м.

- Грађевинска бочна регулација према сусједу:

- објекти могу да се граде до ивице парцеле само уз сагласност сусједа али у виду калкана без отвора, осим ако није овим планом предвиђено да се гради на ивици парцеле.
- могу да се граде на удаљењу 75-100cm од сусједа, под условом да се добије сагласност сусједа, уз могућност отварања малих отвора ради провјетравања хигијенских просторија
- могу да се граде на удаљењу 100-200cm од сусједа (уз пожељну сагласност сусједа) уз могућност отварања отвора са високим парапетима
- удаљење веће од 250cm омогућује отварање отвора нормалних димензија и парапета

- Регулација грађења према „задњем“ дворишту сусједа предвиђена је у облику два одстојања:

- одстојање до 200cm, за које је неопходна сагласност сусједа, пружа могућност отварања отвора са високим парапетима
- одстојање до 400cm, за које је потребна сагласност сусједа, пружа могућност отварања отвора са стандардним парапетима

Све грађевинске линије заједно (предња, бочне и задња) на нивоу парцеле и блока дефинишу могућу зону у оквиру које се формира габарит будућег објекта према индексу заузетости, који је дефинисан на нивоу сваке парцеле.

- Кота приземља је:

- на претежно равном терену: највише до 1,20 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена. За објекте са подрумским или сутеренским етажама, оријентациона кота пода приземља може бити највише 1,50 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена;
- на терену у већем нагибу: у нивоу пода најниже корисне етаже и износи највише 3,50 м изнад коте коначно нивелисаног и уређеног терена најнижег дијела објекта.

Изградња на парцели

Третман постојеће изградње:

- Објекти се задржавају у затеченом хоризонталном габариту и спратости, према графичком прилогу 5.0 и 6.0 регулација и нивелација.
- На овим објектима није могућа ремодулација и дограма нових капацитета.
- Прије захтјева за израду урбанистичко-техничких услова обавезно је проверити статичку стабилност објекта и геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке УТУ за стабилност терена и објекта и прихватљив ниво сеизмичког ризика
- Обавезан услов је објезбеђење довољног броја паркинг мјеста на сопственој парцели за сваки новоформирани локал према тачки Рјешавање мирујућег саобраћаја.

Нова изградња:

- Прије захтјева за израду урбанистичко-техничких услова обавезно је проверити геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке 6.21. УТУ за стабилност терена и објекта и прихватљив ниво сеизмичког ризика.
- Дозвољена је фазна изградња, тако да коначно изграђени објекат не прелази максималне прописане површине под објектом и спратност, а ове вриједности могу бити и мање.

- Објекти, по потреби могу имати подрумске или сутеренске просторије. Површине сутеренских и подрумских просторија не урачунају се у укупну.
- На парцели се могу градити помоћни објекти који су у функцији коришћења објекта (гаража, остава и сл.).
- Уређења зеленила у оквиру ових парцела вршити на начин дат у тачки 8.2.4. УТУ за уређење површина под зеленилом и слободних површина.

Решавање мирујућег саобраћаја мора бити у складу и према правилима дефинисаним у оквиру поглавља 4.6. Смјернице за развој саобраћаја.

5.5.2 Урбанистичко-технички услови за изградњу објекта мјешовите намјене у зони високе густине – специфични услови

Урбанистички показатељи и капацитети за сваку урбанистичку парцелу (индекс заузетости, изграђености и спратност), намјена површина и планираних објеката и друго, дати су у Табели и графичком прилогу Урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама.

Урбанистичка парцела

- површина комплекса више слободностојећих објеката је минимално 3000 м²
- површина урбанистичке парцеле за један објекат износи минимално 500 м²
- најмања дозвољена изграђена површина једног објекта на једној парцели износи 200 м²,
- ширина урбанистичке парцеле за један објекат, у свим њеним пресјецима, је минимално 30 м,

Хоризонтална и вертикална регулација

- Грађевинска линија представља крајњу границу за изградњу објекта. Грађевинска линија према регулационој линији је обавезујућа и на њу се поставља минимално једна фасада објекта.
- Минимално одстојање објекта од сусједног објекта:
 - слободностојећи објекти - 6 м
 - једнострano узидани објекти - 6 м према слободном дијелу парцеле;
 - обострано узидани објекти - 0,0 м

Изградња на парцели

Третман постојеће изградње у блоковима:

- Значајна ремодулација простора и објекта која би нарушила карактер постојећих отворених блокова овим ДУП-ом није дозвољена.
- Прије захтјева за израду урбанистичко-техничких услова обавезно је проверити статичку стабилност објекта и геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке УТУ за стабилност терена и објекта и прихватљив ниво сеизмичког ризика
- Обавезан услов је објезбеђење 1,1 ПМ за сваку новоформирану стамбену јединицу или туристички апартман
- Највећи допуштени индекс заузетости подземне етаже износи 1.0 (100%)

Нова изградња:

- Прије захтјева за израду урбанистичко-техничких услова обавезно је проверити геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова из тачке 6.21. УТУ за стабилност терена и објекта и прихватљив ниво сеизмичког ризика.
- Дозвољена је фазна изградња у комплексу слободностојећих објеката, тако да је могуће градити један по један објекат. Објекти у низу морају бити израђени једновремено и према јединственом пројекту за сваки низ, тако да коначно изграђени објекат не прелази максималне прописане површине под објектом и спратност, а ове вриједности могу бити и мање.
- Објекти, по потреби могу имати подрумске или сутеренске просторије. Површине сутеренских и подрумских просторија не урачунају се у укупну БРГП.

Рјешавање мирујућег саобраћаја

Потребан број паркинг мјеста обезбиједити у оквиру парцеле, на отвореном, у гаражи у склопу или ван објекта, према нормативу 1,1 ПМ/стану или туристичком апартману. Неопходан паркинг, односно гаражни простор мора се обезбједити истовремено са изградњом објекта.

5.6. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА ПОСЛОВНИХ И КОМЕРЦИЈАЛНИХ ДЈЕЛАТНОСТИ

Ови садржаји заузимају урбане просторе високог степена јавности и комуникативности, као што је потез дуж постојеће и планираног градског булевара. У постојећим објектима дуж фреквентних саобраћајница, очекује се трансформација приземља, сутерена и прве етаже у пословне и јавне садржаје.

Комерцијалне зоне према размјештају комерцијално-пословног простора могу бити:

- линеарне - када је дуж улица и булевара већина објекта на регулацији комерцијално-пословна, односно најмање једна (приземна) етажа је комерцијално-пословна;
- пункталне - када су комерцијално-пословни садржаји дио блока или зоне неке друге намјене, што у плану није посебно представљено, већ се уклапа у претежну намјену као комплементарна дјелатност. Објекти комерцијалних и пословних дјелатности се својим габаритом уклапају у планирано околноткиво и за њих важе правила која су дефинисана за претежну намјену зоне у којој се парцела налази.
- Облик и величина габарита објекта у графичким прилозима је дата као симбол и може се прилагођавати потребама инвеститора уколико се поштују стриктно задате:
- грађевинске линије, регулационе линије и индекси
- максимална површина под објектом, односно објектима на парцели која није фиксна, може бити и мања,
- максимална бруто развијена површина објекта, односно објекта на парцели,
- као и сви остали услови из овог плана и важећи законски прописи.

Урбанистички показатељи и капацитети за сваку урбанистичку парцелу (индекс заузетости, изграђености и спратност), намјена површина и планираних објекта и друго, дати су у табели и графичком прилогу - Урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама.

Додатни услови за изградњу објекта комерцијално-пословних дјелатности у оквиру друге претежне намјене

- Нова изградња на појединачним парцелама подразумијева и изградњу чисто комерцијалнопословних објекта, који треба да буду грађени као архитектонско-урбанистичке цјелине.
- Спратна висина је до 3,2 м, а по потреби и више.
- Сутерен и подрум објекта се може користити као магацински простор и гаража, али и као пословни простор, у зависности од потреба инвеститора. Потенцијални пословни простор у сутерену је физички и функционално повезан са приземљем и нема директне улазе са улице.
- Код приземља објекта које је на изразито осунчаној страни, препоручује се формирање колонаде, аркаде, надстрешнице повлачењем приземља са грађевинске линије.
- Колски приступ за снабдјевање (утовар и истовар робе) се рјешава директно са улице, искључиво уз временско ограничење када је фреквенција саобраћаја најмања (по правилу од 24-7 h).

Рјешавање мирујућег саобраћаја

Потребан број гаражних мјеста (ГМ) обезбиједити у подрумској етажи објекта, према нормативу:

Намјена Потребан број ГМ

АДМИНИСТРАТИВНО - ПОСЛОВНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ
УГОСТИЋЕЛСКИ САДРЖАЈИ
ТРГОВИНСКИ САДРЖАЈИ

1 ГМ/75 м² бруто површине
1 ГМ/4 столице
1 ГМ/75 м² бруто површине

Кровне површине подземних гаража морају се уредити као пјешачке површине са значајним учешћем специјалног кровног зеленила. Неопходан гаражни простор мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Ограђивање

Парцеле објекта се могу ограђивати уз услове утврђене овим планом:

- објекат се може ограђивати само у дијелу техничког приступа и то транспарентном оградом, висине до 2.0 м, а ограде се постављају на границу парцеле, и то тако да ограда, стубови ограде и капије буду унутар парцеле која се ограђује.
- врата и капије на уличној огради могу се отварати једино према унутрашњости парцеле

5.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ТУРИСТИЧКИХ КАПАЦИТЕТА

Како туристичка намјена планом су дефинисани простори за постојеће и планиране хотеле и апартхотеле као површине за претежно туристичку намјену различитих туристичких садржаја. Урбанистички нормативи и стандарди за изградњу туристичких капацитета прописани су "Правилником о класификацији, минималним условима и категоризацији угоститељских објеката" ("Сл. лист РЦГ", бр. 23/2005).

Објекти у намјени туризму могу бити различитих облика од слободностојећих слободностојећи објекта на парцели или преко низова, па до склопова отворених или затворених градских блокова.

Облик и величина габарита туристичких објекта у графичким прилозима је дата као симбол и може се прилагођавати потребама инвеститора уколико се поштују стриктно задате:

- грађевинске линије, регулационе линије и индекси,
- максимална површина под објектом, односно објектима на парцели која није фиксна, може бити и мања,
- максимална бруто развијена површина објекта, односно објекта на парцели,
- као и сви остали услови из овог плана и важећи законски прописи.

Урбанистички показатељи и капацитети за сваку урбанистичку парцелу (индекс заузетости, изграђености и спратност), намјена површина и планираних објекта и друго, дати су у табели и графичком прилогу Урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама.

Урбанистичка парцела

- површина урбанистичке парцеле износи минимално 600 м²,
- ширина урбанистичке парцеле, у свим њеним пресјечима, је минимално 15 м,
- најмања дозвољена изграђена површина износи 200 м²

Хоризонтална и вертикална регулација

- Грађевинска линија представља крајњу границу за изградњу објекта. Грађевинска линија према регулационој линији је обавезујућа и на њу се поставља једна фасада објекта.
- Минимално одстојање објекта од бочних граница парцеле:

 - слободностојећи објекти - 3,0 м
 - једнострano узидани објекти - 4,0 м према слободном дијелу парцеле;

- Минимално одстојање објекта од задње границе парцеле је 3 м
- Изградња на ивици парцеле (двојни објекти и објекти у прекинутом низу) је могућа искључиво уз писану сагласност власника сусједне парцеле на чијој граници је предвиђена изградња, осим ако је то овим планом предвиђено.
- Максимална спратност објекта - у складу са околним објектима. У сутерену или подруму смјестити гараже.
- Кота приземља је:

 - на претежно равном терену: највише до 1,20 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена. За објекте са подрумским или сутеренским етажама, орентациона кота пода приземља може бити највише 1,50 м изнад коначно нивелисаног и уређеног терена;

- на терену у већем нагибу: у нивоу пода најниже корисне етаже и износи највише 3,50 м изнад коте коначно нивелисаног и уређеног терена најнижег дјела објекта.

Изградња на парцели

- Прије захтјева за израду урбанистичко-техничких услова обавезно је провјерити геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова УТУ за стабилност терена и објекта и прихватљив ниво сеизмичког ризика.
- Дозвољена је фазна изградња, тако да коначно изграђени објекат не прелази максималне прописане површине под објектом и спратности, а ове вриједности могу бити и мање.
- Објекти, по потреби могу имати подрумске или сутеренске просторије. Површине сутеренских и подрумских просторија не урачунају се у укупну. Подрум и сутерен могу да се користе као користан простор за туризам, комерцијалу и пословање.
- Уређења зеленила у оквиру ових парцела вршити на начин дат у УТУ за уређење површина под зеленилом и слободних површина.
- Кровови могу бити равни и препоручује се њихово претварање у кровне баште за окупљање туриста.
- Такође је пожељно да се кровови гаражних простора озелене и намјене туристима за додатне забавно-рекреативне садржаје.
- Највећи допуштени индекс заузетости подземне етаже износи 1.0 (100%)

5.8. УСЛОВИ ЗА КОНЗЕРВАТОРСКУ РЕСТАУРАЦИЈУ ОБЈЕКАТА У СТАТУСУ ЗАШТИЋЕНИХ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЊИХОВЕ ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ

Сви радови на конзерваторској рестаурацији објекта у статусу проглашених и регистрованих као споменик културе и њихове заштићене околине изводе се према условима и мјерама заштите дефинисаним од стране Републичког завода за заштиту споменика културе.

5.9. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕСПРАТНЕ ГАРАЖЕ

Вишеспратна јавна гаража је планирана у блоку бр. 16., БРГП 12877.5 м², са предвиђених 686 паркинг мјеста, спратности: двије подземне етаже, приземље и 6 надземних етажа, односно - 2По+П+6.

Вишеспратна јавна гаража је планирана у блоку бр. 28., БРГП 408 м², са предвиђених 686 паркинг мјеста, спратности +П+6.

Објекат

- Прије захтјева за израду урбанистичко-техничких услова обавезно је провјерити геомеханичка својства терена на микролокацији, на основу услова УТУ за стабилност терена и објекта и прихватљив ниво сеизмичког ризика.
- Спратност објекта је дата у графичким прилогима 6.0 Регулационо решење и 5.0 Нивелационо решење.

Односи на парцели

- Грађевинска линија представља крајњу границу за изградњу објекта.
- Минимално одстојање објекта од граница парцеле у односу према свакој улици дато је у графичком прилогу Регулационо решење ".
- Принцип уређења зеленила је дат у УТУ за уређење површина под зеленилом и слободних површина, а детаљна разрада ће се урадити урбанистичким пројектом.
- За изградњу подзида важе услови дефинисани Услови за изградњу сухозида и подзида.
- Парцела се не ограђује.

5.10. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА КОМУНАЛНИХ СЕРВИСА И ИНФРАСТРУКТУРНЕ ПОВРШИНЕ

Комунални сервиси су у овом плану заступљени у: мрежи Електродистрибуције самостојећим објектима трафостаница и просторима за потребе водоснабдијевања - црпне станице.

Урбанистички показатељи и капацитети за сваку урбанистичку парцелу (индекс заузетости, изграђености и спратност), намјена површина и планираних објеката и друго, дати су у табели и графичком прилогу: Урбанистички показатељи по блоковима и урбанистичким парцелама.

Простори намијењени комуналним сервисима организују се према посебним прописима и условима који важе за сваку врсту посебно.

5.11. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА СТАБИЛНОСТ ТЕРЕНА И ОБЈЕКАТА И ПРИХВАТЉИВ НИВО СЕИЗМИЧКОГ РИЗИКА

Обезбеђење прихватљивог нивоа сеизмичког ризика генерално има два основна захтјева:

- да приликом земљотреса буде што мање губитака људских живота, што мање повријеђених и да буде што мање материјалних и других штета,
- да трошкови санације штете настале усљед земљотреса не буду већи од трошкова пројектовања, изградње и финансијских улагања којима су се могла спријечити оштећења или рушење, као и њима изазване повреде и губици људских живота, прилагођавањем изградње нових и реконструкције постојећих објеката нивоу очекиваног сеизмичког хазарда кроз пуну примјену свих урбанистичких, архитектонских, конструктивних и градитељских мјера у циљу смањења сеизмичке повредљивости објеката. Урбанистичким рjeшењем дефинисани су индекс заузетости парцеле, односно простора, планирана спратност објеката и удаљености од сусједних објеката и јавних површина, чиме се обезбеђују растојања у случају разарања објеката и простор за интервенције при рашишћавању рушевина.

Један број планираних објеката ради обезбеђења потребног броја мјеста за паркирање возила имаће гараже у једном или више нивоа под земљом, што је углавном повољно са аспекта смањења сеизмичког хазарда.

Да би се обезбиједили стабилност објеката и прихватљив ниво сеизмичког ризика обавезно:

1. извршити детаљна геолошка истраживања тла и израдити елаборат о резултатима геолошких истраживања сходно члановима 6. до 12. Закона о геолошким истраживањима ("Службени лист РЦГ", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) и члану 12. Закона о изградњи објеката ("Службени лист РЦГ", 55/00), којима се детаљно одређују геомеханичке карактеристике темељног тла, ниво подземне воде и други подаци од значаја за сеизмичку сигурност објекта и диференцијална слијегања тла:

- 1.2. за сваки планирани објекат високоградње и нискоградње,
- 1.3. за сваки постојећи објекат код кога се приступа реконструкцији, надзиђивањем или дogradijvajem,
2. **за сваки планирани објекат** високоградње и нискоградње у Главном пројекту сходно члану 19. Закона о изградњи објеката ("Службени лист РЦГ", 55/00) и члану 5. став 6. Правилника о садржини и начину контроле главних пројеката ("Службени лист РЦГ", 54/01) прорачуном стабилности и сигурности објекта доказати да је објекат фундиран на одговарајући начин, доказати стабилност и сигурност објекта укључујући и сеизмичку стабилност, те да објекат неће угрозити сусједне објекте, саобраћајнице и инсталације,
3. за сваки постојећи објекат код кога се приступа реконструкцији, надзиђивањем или дogradijvajem, у Главном пројекту сходно Члану 19. Закона о изградњи објеката ("Службени лист РЦГ", 55/00) и члану 5. став 6. Правилника о садржини и начину контроле главних пројеката ("Службени лист РЦГ", 54/01) доказати: да је објекат фундиран на одговарајући начин, да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне посљедице по објекат или по сусједне објекте, саобраћајнице и инсталације, да одговарајуће интервенције као санационе мјере на темељима и терену омогућују прихваташа додатних оптерећења, да објекат у конструктивном смислу може да поднесе предвиђене интервенције, да реконструисани објекат има сеизмичку стабилност,
4. вршити осматрање тла и објеката према одредбама Правилника о садржини и начину осматрања тла и објекта у току грађења и употребе ("Службени лист РЦГ", бр. 54/01),
5. асеизмичко пројектовање и грађење објеката обезбиједити кроз обавезну контролу усклађености пројеката са урбанистичким планом, стручну контролу пројеката и надзор при изградњи, од стране

стручних и овлашћених лица и надлежних органа, уз стриктно поштовање важећих закона, правила, норматива, техничких норми, стандарда и норми квалитета,

6. уклонити насип (земљани материјал помијешан са грађевинским шутом), који се на знатном дијелу простора налази у површинском слоју, јер не представља средину погодну за фундирање објекта, а није погодан ни као подлога за саобраћајнице, и замијенити га другим материјалом,

7. темеље пројектовати и изградити на јединственој коти, без каскада, .. 97 ДУП Подкошљун у Будви – **НАЦРТ ПЛАНА**

8. пројектовати и изградити темеље који обезбеђују довољну кругост система (темељне плоче или траке) и који премошћују све неједнакости у слијегању,

9. објекте на терену у нагибу пројектовати и изградити као санационе конструкције, способне да прихвате дио литостатичких притисака са падине и да обезбиједе узајамну стабилност објекта и падине,

10. зидове укопаних дијелова пројектовати и изградити тако да прихвате литолошке притиске са падине и обезбиједе узајамну стабилност објекта и падине,

11. послије ископа за темеље извршити збијање подтла,

12. све потпорне конструкције пројектовати и изградити уз примјену адекватног дренаже,

13. све укопане дијелове објекта пројектовати и изградити са прописном хидротехничком заштитом од утицаја процједних гравитационих вода,

14. безбједно изводити радове на изградњи објекта и где је то потребно адекватним мјерама осигурати будући ископ, падину, постојеће објекте, сусједне објекте, тротоар, постојеће инсталације израдом пројекта заштите ископа и сусједних објекта, линијске засјеке и ископе, паралелне са пружањем падине, пројектовати и изградити уз обавезно подграђивање у што крајим дионицама (4 до 5 м),

15. у делувијалним, делувијално-пролувијалним и алувијалним седиментима ископе дубље од 2,0 м заштитити од зарушавања, дотока подземне или површинске воде или могућих водозасићења,

16. када је потребно подбетонирање сусједних објекта, изводити га у кампадама на ширини од 1,5м,

17. водоводну и канализациону мрежу пројектовати и изградити изван зоне темељења, а везе унутрашње мреже водовода, канализације са спољашњом мрежом извести као флексибилне, како би се омогућило прихватање евентуалне појаве неравномерног слијегања,

18. водове мрежа канализације и водовода који су непосредно уз објекте, пројектовати и изградити преко водонепропусних подлога (техничких канала),

19. фекалне и друге отпадне воде евакуисати у насељску фекалну канализацију или у непропусне септичке јаме, а никако није дозвољена примјена пропусних септичких јама или слободно отицање ових вода у терен,

20. контролисано одвођење свих површинских вода (са кровних површина, са тротоара око објекта и са осталих дијелова парцеле, у кишну канализацију или на јавну саобраћајну површину, како би се спријечило да вода дође до темеља или у подтло, раскваси га и изазове евентуална нагла слијегања објекта.

При пројектовању објекта препоручује се коришћење прописа EUROCODES, нарочито EUROCODE 8 - Пројектни пропис за земљотресну отпорност конструкција.

5.12. УСЛОВИ ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

Архитектура својом слојевитошћу одраз је природно-морфолошког амбијента у коме настаје, а још и више одсликава културолошки код преплета традиционалности и савремености времена у коме настаје.

Архитектонско обликовање у заливском амбијенту широке морске панораме, са покренутом морфологијом у залеђу захтијева еквивалентно томе слојевити приступ са циљем подизања атрактивности сложених форми са коначним дометом „изградње“ нове слике високе ексклузивности и јасне препознатљивости Будве , како на локалном нивоу, још и више на глобалном, светском нивоу.

Претходно постављени задатак архитектуре, која ће настати на овом подручју, тражи како атрактивну и препознатљиву форму, још и више поруку свијету и окружењу о традиционалном духу црногорске културе која прије своју снагу из природног , истовремено сировог и богатог, поднебља али усмјерена ка повезивању са демократски орјентисаним свијетом и спремношћу да се својом изворном гостољубивошћу искаже и кроз начине и видове архитектонских облика.

У том циљу у процесу архитектонског обликовања простора треба проћи кроз слојевит приступ и то:

Формирање складне али препознатљиве силуете на микро и макро нивоу

Усклађивање дјелова у цјелину

Компоновање архитектонских објеката и цјелине

1.0. Формирање силуете града је предуслов за формирање препознатљиве слике града Будве и насеља Бечићи (појединачно и целовито) по којој ће ући у „меморију“ глобалног свијета.

Неопходно је при позиционирању сваког објекта појединачно водити рачуна да својом величином, својом формом буде истовремено репер у простору и објекат који додатно истиче микро амбијент ком припада.

У односу на подручје Будве и Бечића, постоје условно речено три подручја по дужини о којима треба водити рачуна

- Прва зона је зона уз морско подручје где треба да преовладају хоризонталне структуре са акцентовањем само појединих репера
- Друга зона је зона око магистрале која својом улогом тежи да има што више јачих линеарних потеза и вертикалних репера
- Трећа зона је зона изнад магистрале (већином се односи на Бечиће) захтева потпуно прилагођавање морфологији терена и упућује на формирање „заталасаних“ и покренутих архитектонских структура

Када се амбијент гледа по својој оси линеарно – подужног правца у силуети и слици града потребно је истаћи формама и величинама три позиције

- Бочне- ивичне дјелове као вид обилjeжавања заокружене цјелине
- Централни дио као најистакнутији (по висини) амбијент у слици града

2.0. Усклађивање „дјелова и цјелине“ је предуслов остваривања сложене архитектонике на свим нивоима обликовања урбаног простора. То захтјева превасходно успостављање склада како између изграђених структура и отворених простора, још и више захтјева успостављање складности између амбијента отворених и уличних простора.

Улични амбијенти траже поштовање хоризонталне регулације (што је планом и предвиђено) уз могућности вертикалног степеновања, различитих висина објеката, али тако што ће се истицати позиције уз раскрснице, угаоне позиције објеката, итд, циљ је формирање јединственог уличног фронта, без обзира да ли се ради о скупу истовјетних кућа или скупу различитих кућа.

Отворени простор својом архитектуром , или архитектуром уз њега, мора да омогући сагледивост простора и објеката у њему, да отвара визуре ка мору и појединим објектима, и да истакне „геометрију“ уређености простора.

Изграђени амбијент треба да буде скуп (или ред) објеката усклађене регулације, а потпуно различите архитектонике. Неопходно је спровести савремени принцип архитектонског обликовања, а то је остварење „јединства у различитости и различитости у јединству“.

То конкретно значи да сваки објекат за себе треба да има свој идентитет, своју обликовну архитектонику, а истовремено да се „интегрише“ у своје окружење и са осталим објектима чини складну целину.

3.0. Компоновање архитектонике објеката – без обзира на величину, функцију и позицију потребно је држати се појединих закономјерности архитектонског обликовања. У том контексту важно је нагласити следеће видове компоновања:

- Компоновање волуметрије
- Компоновање архитектонике по висини
- Компоновање по „дужини“ објеката

Компоновање волуметрије захтјева успостављање јасних правила:

- Архитектура ка споља мора бити примарна и ексклузивна
- Архитектура ка унутрашњости простора мора бити једноставнија и мирнија и има задатак да „заштити и ушушка“
- Архитектура акцентовања треба да истакне позицију објекта за себе у односу на околину , као и дјелове објеката који се налазе на истакнутим мјестима (угао, раскршће)
- Вертикала – кула по свом положају треба да се појави на мјесту које истиче архитектонски склоп читавог објекта и да буде по форми у складу са обликом читавог објекта
- Висина „куле“ треба да буде пропорционална са укупном масом објекта

Компоновање архитектонике по висини треба да буде усмјерено ка успостављању склада у оквиру три архитектонска „корпуса“

- Први традиционални услов складне архитектуре је усклађивање објекта са тлом на ком ће се поставити. Улога овог „корпуса“ је улога „постамента“ преко кога објекат належе на тло. Може обухватити сутерен, приземље и евентуално први спрат. Треба да искаже својом структуром „стабилност“, да може да прихвати горње слојеве (спратове). У себи треба да садржи и „прозрачне“ структуре, што ствара услов да буде „проходан и приступачан“.
- Други архитектонски „корпус“ је средишњи корпус у који се смештају главни садржаји. Треба да одрази модуларност архитектуре, њену пропорционалност, повезаност унутрашњег простора и „отвореност“ ка спољњем простору. Ритам архитектонских отвора, сличних или различитих, су у функцији садржаја и технологије обликовања објекта, а облик отвора у функцији жељене форме којој се тежи.
- Трећи корпус је архитектоника „контакта са небом“, што је овдје један од најзначајнијих аспеката компоновања објекта, куће, архитектонског ансамбла. То се често своди на облик крова (раван или кос), међутим у оваквом амбијенту то је много значајније, јер својом завршном формом објекат успоставља непосредан контакт са природом, водом и ваздухом.

Компоновање по дужини захтјева (такође) архитектонско сегрегирање предњих дјелова објекта у целину и окружење

То захтјева:

- Јасно позиционирање и обликовање улазне партије
- Јасно наглашавање хоризонталности објекта
- Увођења модуларне повезаности различите архитектуре
- Успостављање складног „ритма“ низа различитих елемената или различитог ритма сличних елемената
- Увести пропорционалност у формирању обликовних елемената у односу на целину и на остале дјелове
- У циљу успостављања „реда“ путем успостављања модуларне координације између обликованих сегмената
- Такође користити архитектонски језик „акцентовања“ појединачних дјелова, односно промјеном ритма или видова обликовања

5.13. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

Неопходно је обезбиједити прилазе свим јавним објектима и површинама у нивоу, без употребе степеника. Висинске разлике између тротоара и коловоза, и других денивелисаних дијелова парцеле и планираног објекта савладавати изградњом рампи пожељног нагиба до 5%, максимум до 8,5%, а чија најмања дозвољена нето ширина не смије бити мања од 1,30 м, чиме се омогућује несметано кретање инвалидским колицима.

5.14. УСЛОВИ ЗА ОДНОШЕЊЕ ЧВРСТОГ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

Чврсти комунални отпад са простора ДУП-а Будва-Центар прикупљати у контејнерима и кантама (корпама).

Мјеста (нише) за постављање контејнера за смеће предвидјети:

- на парцелама стамбених објеката чија БРГП је већа од 500 м²,
- на парцелама објеката мјешовите намјене (СМН)
- на парцелама намијењеним за урбано зеленило,
- на пјешачким и колско пјешачким површинама, уз услов да не угрожавају безбједно одвијање колског и пјешачког саобраћаја,
- на парцелама објеката туристичке намјене,

Није дозвољено постављање контејнера на површинама намијењеним за паркирање возила.

Мјеста (нише) за постављање контејнера за смеће као и њихов потребан број предвидјети у сарадњи са надлежним комуналним предузећем, а имајући у виду продукцију чврстог комуналног отпада. При томе водити рачуна о порасту броја корисника простора током љетњих мјесеци, па стога број контејнера и периодику њиховог пражњења прилагодити количини смећа.

Поштујући претходне услове мјеста (нише) за постављање контејнера за смеће требају бити што ближе јавним саобраћајницама уз минималну денивелацију (без ивичњака). у односу на саобраћајницу, са падом од 5 % према саобраћајници.

Мјеста за постављање контејнера за смеће могуће је са три стране визуелно изоловати зеленилом или зиданим оградама чија висина не може бити већа од 1,50 м.

Корпе (канте) за смеће поставити у довољном броју на тротоарима дуж свих саобраћајница и других површина јавног коришћења, а нарочито на мјестима са већом концентрацијом корисника.

Увести систем рециклаже, постављањем посуда за примарну селекцију отпада на одређеним локацијама на подручју плана.

6.0. СМЈЕРНИЦЕ ОБЛИКОВАЊА И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

6.1. СМЈЕРНИЦЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Одрживи развој, као глобални концепт одрживог развоја, представља комплексни приступ решавања проблема заштите животне средине и развоја. То подразумјева рационалност антропогеног дјеловања у односима економског и еколошког приступа.

На основу опсервације на терену, евидентирања постојећих и потенцијалних извора загађивања и анализе могућих конфликтата извршена је процјена стања животне средине.

За валоризацију простора са аспекта даљег одрживог развоја извршена је процена интегралног капацитета просторне целине - подручја Плана (анализирани су физички, еколошки, социоекономски фактори и услови).

Основни циљеви и задаци плана са аспекта заштите животне средине су:

- Очување, унапређење и заштита посебних природних вриједности, добара и културног наслеђа, њихово намјенско коришћење, презентација јавности и развој одрживог туризма Будве;
- Рационално коришћење земљишта као необновљивог (тешко обновљивог) природног ресурса,
- Очување, унапређење, заштита и одржivo коришћeњe морске обале, купалишта и осталих простора морског добра;
- Управљање отпадом и отпадним водама.

Еколошка матрица подручја Плана представља резултат вредновања релевантних података о простору (природних карактеристика, створених вриједности, евидентираних извора загађивања,

потенцијално повредивих зона, локација, објекта и чинилаца животне средине) и процијењеног капацитета животне средине (однос постојећег и планираног стања).

Оцјена стања животне средине у подручју Плана дата је на основу процјене постојећег стања (идентификованих извора загађивања), обзиром да не постоје подаци мониторинга стања животне средине.

Процјена могућих утицаја на капацитет и стање животне средине од планираних намјена и капацитета, дат је као резултат вредновања свих аспеката, посебно са аспекта могућих стратешких и локалних (микролокацијских) утицаја који за последицу имају:

- промјене морфолошких, предионих и пејзажних карактеристика терена и простора у залеђу,
- потискивање биоценоза и промјену зонских еколошких карактеристика терена,
- настанак отпада и отпадних вода,
- загађивање водених екосистема,
- повећање нивоа буке као и
- оптерећења капацитета животне средине.

Уређење и заштита простора и животне средине са аспекта реализације планираних намјена, мора бити засновано на поштовању прописаних правила уређења и грађења у поступку имплементације Плана и обавезног поступку процјене утицаја за објекте, дјелатности и радове који могу утицати на стање животне средине (реализација пројекта мора бити спроведена према условима и мјерама заштите животне средине прописаних у Студији о процјени утицаја на животну средину, сагласно Закону о процјени утицаја на животну средину, „Сл. лист РЦГ” бр. 80/05).

Заштита простора и животне средине на подручју Детаљног урбанистичког плана Будве, са аспекта планираних намјена заснована је на:

- Принципу одрживог развоја, избору и усвајању матрице просторног развоја, сагласно интегралном капацитету, рационалном коришћењу земљишта и карактеристикама еколошки осјетљивог и повредивог морског добра;
- Принципу интегралног вредновања простора са свих аспеката;
- Принципу превентивне и спречавања потенцијалних конфликтата у захвату Плана и непосредног окружења (вредновање и афирмација компатибилних сусједних намјена);
- Принципу јавности на свим нивоима (до конкретизације блока и појединачних Пројеката уз обавезну процјену утицаја на животну средину).

Заштита вода

Заштита вода од загађивања представља приоритетни задатак. Спроводиће се применом мјера забране и обавезних мјера:

- Превенције, спречавања и отклањања потенцијалних штетних утицаја и могућих ризика од загађивања у поступку имплементације Детаљног урбанистичког плана Будве при реализацији планираних намјена (блокова и појединачних објекта);
- Отклањања постојећих узрока загађивања;
- Мјера контроле квалитета и интегралног мониторинга стања;
- Обавезан је поступак процјене утицаја на животну средину при реализацији свих објекта који генеришу отпадне воде према Закону о процјени утицаја на животну средину („Сл. лист РЦГ” бр. 80/05).

Обавезне мјере заштите вода:

- При реализацији планираних намјена (блокова и појединачних објеката) обавезне су мјере забране и спречавања утицања и просипања било каквих отпадних вода на локацијама и у рециципијент;
- У поступку претходних радова за реализацију планираних намјена, забрањено је депоновање отпада свих категорија на морској обали, купалишту и осталим просторима морског добра;
- Обавезан је предтретман потенцијално зауљених атмосферских вода са паркиралишта, платоа и осталих површина где постоји ризик такве појаве, преко таложника - сепаратора масти и уља;
- Обавезан је третман свих отпадних вода;
- До успостављања система управљања отпадним водама, обавезан је третман отпадних вода из планираних и постојећих објеката;
- Сви планирани објекти морају обезбиједити уређај за третман отпадних вода (препорука је биолошки третман);
- Постојећи објекти, у поступку реконструкције, доградње, надградње, пренамјене, или било какве интервенције у простору у обавези су да изграде уређај за третман отпадних вода,
- Захтјевани квалитет и санитарно-технички услови за испуштање отпадних вода у јавну канализацију и природни рециципијент прописани су Правилником о квалитету отпадних вода и начину њиховог испуштања у јавну канализацију и природни рециципијент („Сл. лист РЦГ“, бр. 10/97, 21/97).

Заштита ваздуха

Заштита ваздуха на простору Детаљног урбанистичког плана Будве спроводиће се као интегрални део стратегије, услова и мреже мониторинга и контроле квалитета ваздуха на националном нивоу.

Планиране су мјере превенције, спречавања и отклањања потенцијалних извора загађивања, мјере заштите и контроле квалитета ваздуха:

- Обавезан је избор еколошки најприхватљивијих енергената;
- Обавезан је План контроле квалитета ваздуха, утврђивање мреже мониторинга;
- Препорука је увођење посебних саобраћајних режима у блоковима и зонама са осјетљивим и повредивим садржајима и блоковима и зонама са израженим саобраћајним оптерећењем, у циљу смањења, спречавања и минимизирања загађивања специфичним полутантима атмосфере на животну средину и здравље корисника простора;
- За све објекте потенцијалне изворе загађивања ваздуха обавезан је поступак процјене утицаја према Закону о процјени утицаја на животну средину („Сл. лист РЦГ“ бр. 80/05).

Заштита земљишта

Заштита земљишта као тешко обновљивог природног ресурса, спроводиће се мјерама забране, ограничења и заштите од ненамјенског коришћења, загађивања и деградације:

- Изградња је дозвољена искључиво према Планом прописаним правилима грађења и уређења;
- Забрањено је депоновање и одлагање било каквог отпада и отпадних материјала ван утврђених локација;
- Обавезна је заштита земљишта од ерозионих процеса забраном отварања вегетациског склопа;
- За објекте, потенцијалне изворе загађивања или угрожавања земљишта (у фази припреме терена, реализације и у току редовног рада) обавезна је процјена утицаја на животну средину према Закону о процјени утицаја на животну средину („Сл. лист РЦГ“ бр. 80/05) са Планом

мјера за заштиту земљишта од загађивања, мјера превенције, мониторинга стања и квалитета земљишта.

Заштита осјетљивих екосистема, биодиверзитета, флоре, фауне и пејзажних вриједности

Планирана намјена простора максимално је вредновала природне карактеристике, културно наслеђе и пејзажне вриједности подручја Будве.

У циљу очувања морског добра, природних и пејзажних вриједности и културног наслеђа планирани су блокови који јасно дефинишу функционалне зоне у простору са јасном препознатљивошћу.

Планом су предвиђене мјере превенције и спречавања потенцијалних ризика по заступљене екосистеме (флору, фауну), биодиверзитет, постојеће зелене површине и укупну пејзажну вриједност.

Заштита од буке

Заштита од појаве прекомјерне буке планирана је валоризовањем блокова.

Биолошке и техничке мјере заштите спроводиће се, прије свега у зони магистралног пута:

- Планирано је формирање пејзажно обликованог и уређеног линеарног заштитног зеленила, уз избор високодекоративних врста;
- Обавезно је озелењавање паркинг простора (простора за мирујући саобраћај);
- Препорука је доношење Плана посебног режима саобраћаја у зонама са могућим или очекиваним повећањем интензитета буке;
- Обавезна је реконструкција и изградња саобраћајнице са одговарајућим затором за очекивано саобраћајно оптерећење;
- Обавезна је процјена утицаја на животну средину за објекте - потенцијалне изворе буке сагласно одредбама Закона о процјени утицаја на животну средину („Сл. лист РЦГ“ бр. 80/05).

Управљање отпадом

Управљање отпадом је засновано на избору концепта евакуације отпада сагласно Закону о управљању отпадом („Сл. лист РЦГ“, бр. 80/05 од 28.12.2005.):

- Обавеза локалне Управе је да донесе Локални план управљања отпадом (у сагласности са Републичким планом управљања отпадом);
- За потребе простора у захвату Плана обавезно је успостављање еколошки прихватљивог начина евакуације комуналног отпада;
- Планирани објекти свих категорија који имају туристичку и комерцијално-услужну намјену, морају имати посебне просторије за привремено одлагање селектованог комуналног отпада. Величина просторије утврђује се према капацитету (број корисника). Просторије се налазе у оквиру објекта као засебан простор, без прозора са електричним освјетљењем, са точећим мјестом са славином и сливником са решетком. Приступ овом простору мора бити везан за приступни пут (преко рампе за приступ специјализованог возила);
- Постојећи објекти, у поступку реконструкције, дотрагање, надграђање или другог облика интервенције морају обезбиједити засебну просторију за привремено одлагање отпада и примарну селекцију отпада;
- Са микролокација, комунални отпад ће се прикупљати постављањем корпи за смеће. Размјештај истих вршиће се према Плану размјештаја, гдје су битне локације значајног окупљања, шеталишта, купалишта, одморишта, паркинг простора;
- Стандард за сакупљање отпада карактеристика комуналног отпада прописује се Планом за управљање отпадом.

6.1.1 Смјернице заштите културне баштине и градитељског наслеђа

Културна баштина општине Будва представља значајан потенцијал туристичке понуде који до сада није био довољно искоришћен. Подручје Будве је најбогатије, међу црногорским општинама, сакралним објектима и споменицима културе.

Као најрепрезентативнији дио културног наслеђа, Стари град Будва је историјски град Црне Горе чија споменичка вриједност лежи у разноврсности културних добара које посједује. Стари град Будва основали су Илири у 4-5. вијеку пре нове ере. Данашњи габарит и изглед бедема потиче из средњег вијека. Градска тврђава, данашња цитадела, као дио фортификационог система, такође потиче из средњег вијека. Подигнута је на античким темељима, а временом је дроградњом измијењен њен првобитни облик.

У оквиру Старог града Будва постоје четири цркве, и то: Santa Marija in Punta из 9. вијека; св. Саве Освећеног из 12. вијека; св. Ивана Крститеља из 7. вијека; и св. Тројице из 19. вијека. Црква св. Николе налази се на истоименом острву испред Будве, а за ову цркву се не зна вријеме градње, с тим да је извјесно да је постојала у 16. вијеку.

У Табели која слиједи је приказан број и процентуално учешће на нивоу Републике споменика културе општине Будва који припадају трима категоријама дефинисаним важећим Законом о заштити споменика културе из 1991, где I категорија означава споменике од изузетног значаја, II категорија – споменике од великог значаја, а III категорија – споменике од локалног значаја.

Категорије споменика културе у општини Будва и Црној Гори

Територија	Споменици I категорије		Споменици II категорије		Споменици III категорије		Укупан број споменика	
	број	%	број	%	број	%	број	%
Општина Будва	1	2,86	15	11,28	12	5,3	28	7,28
Црна Гора	35	100	133	100	191	100	359	100

На подручју Будве у објекте са посебним режимом заштите спадају**

- Стари град Будве, споменик градитељства од изузетног значаја – I категорија заштите
- Остаци виле урбане – бивши хотел "Авала" – простор са презентираним античким гробницама, археолошки споменик, II категорија заштите – споменик од великог значаја
- Бедеми са бастионима – архитектонски споменик – III категорија заштите
- Простор између хотела "Авала" и градских бедема, археолошки споменик – III категорија заштите

* за формирање смјерница заштите културне баштине коришћене су студије рађене у оквиру ППО и ГУП-а Будве

** извор: Републички завод за заштиту споменика културе, Цетиње 2006.

Циљеви заштите

Општи циљеви заштите и унапређења непокретних културних добара будванског подручја кроз процес планирања обухватају:

- Очување и развој свијести код локалних органа управе и локалне заједнице, о вриједностима, разноликости и богатству културног наслеђа као и његовом значају и потенцијалу за развој;
- Обезбеђење од процеса неконтролисане и интензивне градње која угрожава културно и природно наслеђе које представља један од главних потенцијала развоја не само овог подручја већ и цијеле Републике;

Посебни циљеви заштите културне баштине су:

- Уважавање вриједности културног наслеђа и препознавање његовог значаја за живот, развој и просперитет локалне заједнице и идентификација најзначајнијих могућности његове ревитализације;
- Указивање на савремене међународне токове, принципе, методологије и третман културног наслеђа и могућност њихове примјене у овом окружењу;

Активности које представљају пријетњу и ограничења, те се не дозвољавају кад је у питању заштићена културна баштина су:

- Изградња привредних и инфраструктурних објеката, који својим изгледом, габаритом, обликом, вибрацијама, испарењима, отпадом, или на други начин могу да умање значај, вриједност, и аутентичност, и да привремено или трајно угрозе физички опстанак, или на било који други начин деградирају заштићени објекат, комплекс или цјелину и његову заштићену околину;
- Изградња стамбених, пословних и других објеката, који могу да својим изгледом, габаритом, обликом, или на други начин умање вриједности, значај или аутентичност заштићеног објекта или његове околине;
- Одређивање намјена које нарушавају карактер и умањују неку од примарних вриједности непокретног културног добра (плаже, кафе или дискотеке поред манастира или цркава, саобраћајнице у заштићеним резиденцијалним зонама и сл.).

Мјере планске заштите

Значај континуитета и дуга традиција урбане културе медитеранског поднебља треба да буде очувана на овом подручју у циљу очувања идентитета локалитета и стицања конкурентских адута на спољном тржишту. С тим у вези, посебно се наглашава значај Старог града Будва (јединог споменика I категорије на овом подручју), за који је питање одржавања аутентичне, или избора одговарајуће нове намјене, једно од круцијалних у поступку заштите и ревитализације. Дакле, заштита ове градске цјелине подразумјева следеће мјере:

- Јасно дефинисање заштићене амбијенталне цјелине и њене заштитне, контакт-зоне;
- Дефинисање садржаја и функција у складу са аутентичним активностима, или оних компатибилних са аутентичним, које ће на одговарајући начин сачувати, презентовати и популарисати идентитет и дух мјеста.

Заштита археолошких локалитета који су заступљени на будванском подручју подразумева следеће мере:

- Кроз издавање дозвола за градњу обавезати инвеститора да финасира заштитна археолошка ископавања на локалитетима где се претпоставља да би се могло наћи на археолошке налазе;
- Кроз издавање дозвола за градњу обавезати инвеститора да финансира измену пројекта уколико се у току започетих радова нађе на археолошке налазе.

Постојеће фортификације на овом подручју треба штитити примјеном следећих мјера:

- Градске фортификације уклопити у функције савремене ревитализације старих градских језгара;
- Побољшати саобраћајну доступност до фортификационих пунккова;
- Понудити врсте адекватних функција које одговарају условима локације, архитектонске диспозиције и потреба очувања аутентичности ових специфичних културних добара.

6.2 СМЈЕРНИЦЕ ПЕЈЗАЖНОГ ОБЛИКОВАЊА

6.2.1 ОПШТЕ СМЈЕРНИЦЕ УРЕЂИВАЊА И ОБЛИКОВАЊА ОТВОРЕНИХ И РЕКРЕАТИВНИХ ПРОСТОРА

Самостални спортско рекреативни и зелени простори

Зелени рекреативни простори

- **Паркови:** Паркови се примарно користе за одмор, шетњу, забаву и игру. Уређују се у зависности од врсте, значаја и гравитационог подручја.

Реконструкција постојећих паркова:

- *Услови:* при реконструкцији постојећих паркова потребно је сачувати парк у постојећим границама. Такође, непланска изградња објекта у парку није дозвољена.
- *Дозвољени радови* у постојећим парковима: санитарна сјеча стабала, реконструкција и подизање нових цвјетњака и вртно-архитектонских елемената, фонтана, нова садња, реконструкција стаза и потојећих легално подигнутих објекта, реконструкција и поправка спортских објекта и дјечијих игралишта, према урбанистичкој документацији.
- *Опремање парка:* паркове треба опремати стандардном инфраструктуром и системом за наводњавање

Реализација нових паркова:

- *Услови:* Обезбиједити адекватне приступе и обиљежавање парка. Садржаје одабирати тако да се задовоље потребе различитих категорија становника и груписати тако да се изbjегавају конфликти у коришћењу простора. Тежити вишесамјенском коришћењу изграђених отворених и затворених простора. У парку могу да буду подигнути следећи затворени објекти: угоститељски објекти са отвореним баштама, пратећи објекти садржаја спорта и културе, објекти у функцији одржавања парка, музички/умјетнички павиљони и изложбени објекти , информативни пунктови, инфраструктурни и санитарни објекти од општег интереса утврђени на основу закона. Објекти могу да заузму максимално 5% територије. Садни материјал прилагодити условима станишта.
- **Тргови, скверови и пјешачке зоне:** Тргови и скверови се уређују као простори који треба да омогуће окупљање, дружење, забаву и релаксацију грађана. Уређују се са тенденцијом максимизирања естетских и еколошких квалитета отворених простора као простори у којима је потребно обезбиједити: адекватну опремљеност и избор материјала, адекватно одржавање и коришћење, адекватну заступљеност различитих облика вегетације, заштиту човјека од загађења, буке, вјетра, прегријевања , падавина, као и адекватне микроклиматске услове. Непланска изградња објекта није дозвољена. Постављање привремених објекта у функцији појединих догађаја (презентације, концерти, представе...) дозвољава се искључиво општинском одлуком. У новим пјешачким зонама предвидјети подизање нових дрвореда, зелених баштица, жардињера, вертикалног зеленила и водене ефекте. Решење прилагодити ширини улице, микроклиматским условима и сталним коридорима сјенке.

Рекреативни простори за спортску рекреацију

Постојећи спортско рекреативни центри, терени и објекти се задржавају. Дозвољава се рушење дотрајалих објекта, изградња нових објекта, доградња, надградња, реконструкција, адаптација, употребљавање потребним рекреативним - спортским помоћним и пратећим садржајима у отвореном или затвореном простору. У постојећим спортско рекреативним центрима тежити очувању постојећег зеленила и стандарду од мин 40% зелених површина.

Препоручене минималне површине поједињих категорија рекреативних простора
према рангу су:

- градски и насељски парк - мин.1ha, пожељно 5ha
- градски СРЦ - мин. 4ha пожељно 10ha
- насељски РЦ - мин.0.4, пожељно 2ha
- локални РЦ и локални парк - мин 0.2ha

У новопланираним спортско рекреативним центрима тежити очувању постојећег зеленила на локацији и стандарду од мин 50% зелених површина. Индекс изграђености за градске и насељске спортско рекреативне центре у којима се омогућава изградња затворених спортско рекреативних сала износи 20. Индекс изграђености за локалне рекреативне центре је 5 и односи се на евентуалне помоћне и пратеће просторе.

Изграђивање засебних парцела опредијељених за ову намјену и намијењених јавном коришћењу усклађује се са општим правилима грађења за тај дио града. Изграђивање може бити привремено (балон хале) и трајно. Опремање простора остварује се у складу са Законом о спорту.

Електричну енергију, воду као и елементарни простор за одмор, је потребно обезбиједити свим рекреативним центрима, док је санитарне објекте, паркинге и паркинге за бициле, надстрешнице потребно обезбиједити у градским и насељским рекреативним центрима. Инфо табле и посебно обиљежавање обезбиједити у градским рекреативним центрима

На локацијама предвиђеним за нове рекреативне и спортско рекреативне центре и терене не дозвољава се привремена изградња објеката друге намјене која није у функцији рекреације и спорта. До привођења коначној намјени на локацијама за спорт и рекреацију могу се привремено уређивати само објекти и терени за рекреацију и спорт.

6.2.2 ИНТЕГРИСАНИ СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНИ И ЗЕЛЕНИ ПРОСТОРИ

- Постојећи спортско-рекреативни и зелени рекреативни простори у оквиру стамбених и комерцијалних блокова се задржавају и не дозвољава се њихова пренамјена у друге намјене. Реализоване спортско рекреативне површине и дјечија игралишта или оне које су планиране важећим планским документима а нису реализоване треба дефинисати у оквиру јавне или посебне парцеле са јавним режимом коришћења. Дозвољени су изградња, реконструкција, адаптација и поправка дјечијих и спортско рекреативних игралишта у стамбеном и комерцијалном блоку
- Нови простори за рекреацију и спорт могу се лоцирати на цијелој територији града као пратећа или допунска намјена становању, централним функцијама, продукцији, јавним службама. Омогућава се изградња и уређење отворених (спорчки терени, базени, дечија игралишта, забавни паркови ...) и затворени (фитнес клубови, тениски терени, куглане, базени идр.) простора и објеката за рекреацију у приватном власништву намијењених приватном и јавном коришћењу. Изграђивање засебних парцела опредијељених за ову намјену и намијењених рекреативном коришћењу усклађује се са општим правилима грађења. Изграђивање може бити привремено (балон хале...исл.) и трајно.

6.2.3 ПОВЕЗУЈУЋИ СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ И ЗЕЛЕНИ ПРОСТОРИ

- **Зелени коридори:** су линеарни повезујући зелени простори, широке траке зеленила који штите и обнављају природу у градовима, предграђима и руралним областима. Представљају линеарне коридоре земљишта и воде, омогућавају заштиту различитих ресурса и креирају могућности за рекреацију. Могу бити различите ширине. Зелени коридори могу да садрже пјешачке и бициклистичке стазе са пратећом опремом и објектима. У зависности од просторних могућности могу да садрже и ретензије али и спортске објекте, дјечија игралишта, просторе за забаву и игру и

да се уређују као линеарни паркови. У зеленим коридорима дозвољени су следећи радови: садња, провлачење пјешачких и бициклистичких стаза, подизање пратећих затворених објеката (мјеста за одмор, угоститељски објекти, музички и ликовни павиљони, надстрешнице, излетнички пунктови,,) на површини до 5%, изграђени отворени простори: спортски терени, игралишта, ретензије и подизање паркова. Зелене коридоре треба опремити стандардном инфраструктуром и, према потреби, системом за наводњавање.

– Дрвореди: Постојеће дрвореде треба задржати уз постепену замјену престарјелих и сувих стабала. Урадити попис дрвореда у граду и студију могућности лоцирања нових дрвореда. Проширити мрежу дрвореда где је могуће, тј где је профил улице преко 12m. У улицама дефинисаним планом као и у главним трговачким улицама са ширином тротоара већом од 4m обавезно подизати дрвореде. Код примарних саобраћајница су обавезни двоструки дрвореди. При реконструкцији улица обавезна је реализација нових дрвореда у складу са просторним могућностима. Врсте прилагодити висини зграда и локалним условима. Садњу ускладити са орјентацијом улице а растојања између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду и станишним условима. Сагледати могућности садње у једносмјерним, пјешачким улицама и зонама. Дозвољени радови у постојећим дрворедима су : уклањање сувих и болесних стабала , уклањање у случају општег интереса утврђеног на основу закона, садње новог дрвећа и његе стабала. Увођење алтернативних видова озелењавања у улицама у којима се због ограничења није могуће реализовати дрворед (жардињере, пузавице...)

6.2.4 ПРОСТОРНИ УСЛОВИ ЗА ЈЕТЬЈЕ СПОРТСКЕ И РЕКРЕАТИВНЕ САДРЖАЈЕ

Просторни услови за јеТЬје спортске и рекреативне садржаје

Општи услови организације простора: завјетрина, орјентација сјевер, сјеверо-исток , раван терен, у планинским условима пожељна је и осунчаност

- тениски терен (20/40m, тј за појединачну игру 8.23/23.77, за игру парова 10.97/23.77 , ограђивање жичаном оградом за један терен даје 36.6/18.3, бочно обезбиједити слободну траку од 3.65m), обрада терена трава, бетон, асфалт, шљака;
- игралиште за кошарку (26/14m, тј. потребно 480m²), обрада терена земља, шљака, асфалт;
- игралиште за одбојку (18/9m, 242m²) обрада терена, земља, шљака, асфалт;
- универзални терен- комплексно игралиште за мали фудбал, одбојку, кошарку и рукомет (40/20 или 25/50), обрада терена, земља, шљака, асфалт;
- игралиште за фудбал (110/75m, 8250m², гледалиште још око 1000m²), обрада терена трава;
- групација игралишта за стони-тенис (сто 2.74/1.52m, за један сто потребно око 40 m²);
- игралиште за бадминтон (игра појединца 5.18/13.40m, игра парова 6.10/13.40m, око 120m²), обрада терена трава, бетон, асфалт, шљака;
- боћање на отвореном простору (25-40/ 26.5m, око 110m²) обрада терена шљака;
- билијар (столови 2-2.3/1-1.15m, околни простор 1.6, за један сто око 20 m²);
- игралиште за мини-голф (различите величине, мин. 400m²);

6.3 СМЈЕРНИЦЕ ЗА РАЗВОЈ ЦЕНТРАЛНИХ И КОМЕРЦИЈАЛНИХ АКТИВНОСТИ

Модели организације и услови централних и комерцијалних активности

За све типове планираних центара у градском систему централних и комерцијалних функција у Будви, примијењен је принцип сложеног комбиновања активности. (види табелу 1 и слике 1. и 2.)

6.3.1 НАЧИНИ ОРГАНИЗАЦИЈЕ КОМЕРЦИЈАЛНИХ ЦЕНТАРА И АКТИВНОСТИ

Општи градски центри: У функционалном и амбијенталном смислу ове зоне представљају посебне ентитете. Оне посједују различите развојне могућности. Даљи развој и унапређење ових зона ће захватити и ширу зону градског језгра посебно дјелове који су данас неструктуирани, запуштени или неодговарајуће намјене. Реализација саобраћајног система, система за паркирање и инфраструктуре претпоставке су за потпуну реализацију планираних унапређења. У оквиру ових зона доминирају трговинско-услужне дјелатности, управа, пословање.

Специјализовани центри: То су вишефункционални комплекси различите величине од 2 до 25 ha са доминантном комерцијалном намјеном која може садржати остале компатибилне намјене као секундарне, укључујући и пословно становље (пословно становље је посебан облик службеног становља у функцији основне намјене пословља, које не подразумјева социјалну инфраструктуру - снабдевање, школе, обданишта итд.). Специјализовани центар са већим учешћем јавних садржаја и добним положајем у градском ткиву може постати и градски центар за то подручје. Специјализовани центри су, по правилу, ван централне зоне, а по положају дијеле се на градске и ванградске и могу у амбијенталном смислу бити посебне цјелине у односу на контактне зоне. Специјализовани центри – комплекси могу бити:

- претежно туристичко-смјештајни (хотели, апартмани у функцији туризма...),
- претежно изложбени (сајмови),
- претежно забавни (забавни паркови, планетаријуми, велики акваријуми, ролеркостер, куглане...),
- претежно у функцији трговине на велико (велетржнице, складишта, кванташке пијаце - прелазни облик),
- претежно у функцији трговине на мало (хипермаркети, шопинг центри и шопинг молови, пијаце, отворени тржни центри - прелазни облик, пијаце старих ствари), претежно канцеларијско-истраживачки (пословни паркови),
- претежно дистрибутивни (дистрибутивни центри),
- претежно у функцији саобраћаја (пратећи садржаји саобраћаја: мотел, камп, пумпа, паркирање камиона),
- постојећи комплекси у трансформацији у претежно комерцијалне садржаје (војни објекти, напуштена саобраћајна инфраструктура и комунални објекти, индустриски објекти...) и
- мјешовити (остали).

Градски специјализовани центри у Будви и Бечићима представљају туристичко-смјештајне капацитете у виду хотелских и апартманских капацитета (у том смислу овде неће бити даване посебне смјернице везане за ове зоне). У концептуалном и програмском разматрању централних и комерцијалних активности дефинисани су принципи и програмске поставке везане за комплементаран развој и уређивање, те допуну комерцијалним садржајима и програмима.

У Будви се издваја као посебан специјализовани центар градског значаја Г Сц – Обала који садржи три посебне подцјелине: сама обала, међузона са рекреативно забавним и угоститељским модулима и шеталиште дуж улице Словенска обала. Због иначе великог броја посјетилаца и преоптерећености саобраћајним токовима током љетњих мјесеци, те малих димензија саме обале, планске смјернице су:

1. коришћење обале у функцији плаже, без додатних изграђених структура
 - дозвољени су само елементи опремања ради задовољења безбедности и комфорта корисника (сплачионице, тушеви, сунцоборани, одлагање отпада, спасилачке осматрачнице...)
2. уређивање и коришћење простора између обале-плаже и улице Словенска обала са отвореним транспарентним структурама у функцији рекреације, спорта, угоститељства и са пратећим садржајима плаже

▪ дозвољене су отворене наткривене баште и барови ресторана и кафеа и свлачионице, тушеви за потребе корисника плаже, уређене зелене површине, базени...

3. уређивање и коришћење простора дуж улице Словенска обала са комерцијалним и пословним садржајима – важе смјернице из Просторних услова за централне и комерцијалне активности датих на крају овога текста.

Насељски и локални општи центри: По правилу, то су пословно-трговачке улице са великим густином пословног простора преко 10 м²/м¹ улице, са интензивним колским саобраћајем. Ови центри по правилу су предвиђени уз главне градске и сабирне саобраћајнице. Код појединачних улица у одређеној мјери у будућности могу се очекивати повремена ограничења и смиравање индивидуалног моторног саобраћаја. То се постиже сегрегацијом уличног простора за све видове саобраћаја или смањењем брзине моторних возила, уз задржавање предности директног приступа аутомобилом.

У постојећим објектима планира се трансформација приземља, сутерена и прве етаже у пословне и јавне садржаје. Нова изградња на појединачним парцелама подразумјева и изградњу чисто комерцијалних објеката, који треба да буду грађени као архитектонско-урбанистичке целине. Стимулисаће се доградња солидних постојећих зграда до висине сусједа, довршавање, уређење и промјена неодговарајуће структуре, кроз цјеловите реконструкције.

Колски приступ за снабдјевање (утовар и истовар робе) на главним трговачким улицама по правилу рјешава се директно са улице, при чему је могуће временско ограничење. Паркирање на јавним просторима трговачких улица и пјешачким зонама треба планирати само за посебно регистрована возила локалних корисника (првенствено становника), за паркирање возила за снабдјевање са фиксним временом задржавања и за паркирање бицикла.

Ови центри обухватају концентрације садржаја који омогућавају локално снабдјевање и услуге у главним улицама у постојећим и новоизграђеним стамбеним зонама, али и садржаје који задовољавају потребе културе и забаве гравитирајућег становништва.

Ови центри имају типичан садржај који обухвата комерцијални дио и дио који задовољава јавне потребе локалног нивоа. Комерцијалне намјене су само у приземљу док су на спрату могуће јавне намјене, али и становање. Пожељан је континуитет трговачких радњи и занатских локала у приземљу. Сервиси који су бучни нису дозвољени.

Потребно је планиране насељске и локалне опште центре у Будви и Бечићем обликовно завршити и садржајно допунити савременим услугама које задовољавају потребе градског становништва у функцији слободног времена, забаве, спорта и рекреације. Обликовање ових центара ускладити са већ формираним елементима архитектонског приступа.

Планирани развој насељских општих центара има два циља: један је задовољење свакодневних потреба грађана, а други, индиректни, је успостављање попречних веза градске структуре са обалом (морем). Ниво опремљености и архитектонског обликовања поменутих отворених попречних повезујућих простора у виду насељских општих центара има такође циљ активирања и привлачења комерцијалних и угоститељских услуга. У том смислу, важе опште смјернице, услови и ограничења градње за ове линијске центре, обзиром да се у њима централне и комерцијалне функције јављају као пратеће некој другој намјени (најчешће стамбеној).

Зоне дисперзије: У свим врстама градског ткива планирани су мањи комерцијални и сродни садржаји, чији ће распоред бити усаглашен са потребама околног становништва или корисника на принципима тржишта.

Табела 1. СТРУКТУРА ЦЕНТАРА

врста	ранг	шифра	вријеме настанка	карактер кретања	потребе	структуре планираних садржаја
Општи центри	Градски до 100000ст. 0.30<K>0.50 0.10<K>0.30	Г ОП	у развоју	Пјешачки Комбинов.	40% ванпериод. 40 % периодичних 20% свакодневних	Управа (општинска,јавна предуз, организ..удружења,...) Култура (мультимед..сцена, библиотека,галер...) Образовање (средња, виша школа) Пословање (банка, пошта, предузећа, агенције,...) Трговина (мале-велике, спец., пијаца) Услуге (занати, агенције...) Угоститељство (рестор,кафе,хотел, ...) Здравство (здравств.центар, ординације,апотеке,...) Соц.заштита (стари,хендикепирани,рањиве групе...) Спорт,рекреација (спортски центар, затвор. и отворена игралишта, мали центри,...)
	Насељски До 10000ст 0.10<K>0.30	Н Оп	у развоју	Колски Пјешачки уз улицу	60% периодичних 20% ванпериод. 20% свакодневни.	Трговина (мале-велике, спец...) Услуге (занати, агенције,...) Угоститељство (рест,кафе...) Пословање (банка, пошта, агенције,...) Образовање (приватне спец.школе) Култура (библиотека,галер,играонице,клубови...) Здравство (ординације, апотеке,...) Спорт,рекреација (мали рекр. центри,...) Друштв. (организ.,удруž,НВО ...)
Специјализовани центри <i>СЦ</i>	Градски 0.30<K>0.50 0.10<K>0.30	Г Сц	у развоју	Пјешачки Комбинов.	70% ванпериод. 20 % периодичних 5% свакодневних	Према посебном програму
	Насељски 0.10<K>0.30		у развоју	Колски Пјешачки уз улицу	65% ванпериод. 20% периодичних 10% свакодневних	Према посебном програму
			Н Сц 1			

6.3.2 ПРОСТОРНИ УСЛОВИ ЗА ЦЕНТРАЛНЕ И КОМЕРЦИЈАЛНЕ АКТИВНОСТИ

Просторни услови за степен заузетости (3): Парцела са комерцијалним дјелатностима може бити изграђена и 70% под посебно планираним условима, у централној зони града (главни градски центри), усаглашена са свим сусједима, када заузима велику површину блока, или ако се наслања на постојеће (или планиране) калкане сусједних зграда на заједничким границама парцела.

Просторни услови за паркирање: Код већих интервенција у реконструкцији блока, изградња подземних гаража у блоку могућа је у функцији гараже за кориснике околних објеката и парцела, под условом да је доминантна намјена блока комерцијална, да је укупна површина заједничког дворишта довољне величине и да је омогућен приступ са двије стране. Могуће је да гаража у средишту блока буде подземна, а изузетно и до једне етаже (2,5 м) изнад коте терена. На ивици блока и на регулацији блока гараже по правилу треба да буду вишеспратне. Кровне површине подземних гаража морају се уредити као пјешачке површине са значајним учешћем специјалног кровног зеленила. Више-етажне надземне гараже треба градити као ивичне објекте који се не могу градити у унутрашњости блокова, осим када је блок јединствена просторно-организациона целина.

За новоизграђене објекте потребно је обезбиједити паркинг простор на површини (зони, блоку, комплексу, парцели) на коју се односи Детаљни Урбанистички План. Услови за изградњу паркинг мјеста одређују се по следећој табели.

Капацитети паркинг мјеста за комерцијалне дјелатности (за новоизграђене објекте)

намјена	1 паркинг мјесто на м²
трговина	50 м ² продајног простора
административно-пословни објекти	60 м ² нето етажне површине
угоститељски објекти	2 постављена стола са четири столице
хотели	2-10 кревета зависно од категорије
шопинг молови, хипер-маркети	50 м ² продајног простора

Просторни услови за архитектонско обликовање: Основни принцип обликовања код изградње нових пословних објеката у комерцијалним зонама у центру града и пјешачким улицама је прилагођавање постојећој физичкој структури блока и задржавање формиране парцелације и регулације зграда. Обликовање објекта прилагођава се карактеру амбијента. За веће објекте препоручује се да се идејно решење добија конкурсом.

У наредним табелама дати су основни урбанистички параметри и услови које треба примјењивати у даљој детаљнијој урбанистичкој разради централних простора (урбанистички пројекти и урбанистичко-архитектонски конкурси).

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у главним градским центрима

	Ужа зона центра	Шира зона центра
Индекс изграђености (И)	3,5 (изузетно 4,5)	2,5
Степен заузетости (З)	70% (изузетно 80%)	60%
Начин паркирања*	гараже на ободу језгра и у језгру	гараже на ободу језгра и подземне у језгру
Зеленило	двореди, паркови и друге форме зеленила	двореди, јавно и зеленило на парцели

*Број паркинг места за пословање према Општим условима за паркирање

За организацију развоја трговачких улица препоручују се просторно-програмска истраживања у оквиру ширих функционално-просторних целина.

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у пословно-трговачким улицама

	Главне улице	Пословно-трговачке улице
Индекс изграђености (И)	2,5 (изузетно 3,5)	2
Степен заузетости (З)	60% (изузетно 70%)	50%
Начин паркирања*	посебни паркинзи и гараже ван улице	улично паркирање или ивичне гараже на 800-1.500 м
Зеленило	мин 2 дрвореда у профилу	мин 1 дрворед и профилу

*Број паркинг места за пословање према Општим условима за паркирање

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у зонама улазних праваца у град

<i>Индекс изграђености (И)</i>	1 – 2.00
<i>Степен заузетости (З)</i>	50%
<i>Висина сљемена (спратност)</i>	у складу са зоном у којој се налази
<i>Начин паркирања*</i>	паркинг према улици
<i>Зеленило</i>	мин. 20% и озелењени паркинг

*Број паркинг места за пословање према Правилима за паркирање

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте који постоје као појединачни садржаји у ткиву

<i>Индекс изграђености (И)</i>	према околном ткиву
<i>Степен заузетости (З)</i>	према околном ткиву
<i>Висина сљемена (спратност)</i>	према околном ткиву
<i>Начин паркирања*</i>	на парцели

*Број паркинг места за пословање према Правилима за паркирање

6.4 СМЈЕРНИЦЕ УРБАНИСТИЧКОГ ОБЛИКОВАЊА

Циљ смјерница за урбанистичко обликовање је да формулишу начин, поступак и правила формирања урбанистичких склопова, а све према урбанистичким условима које је план дефинисао. У том контексту, смјернице урбанистичког обликовања ће понудити правила преко чијег коришћења ће се, по понуђеним условима „отвореног регулационог плана“, моделовати урбанистички склопови различитих форми, структура и облика.

Основни приступ „отвореног регулационог плана“ је да се, са једне стране, строго дефинише плански оквир који се мора поштовати, а унутар њега поставе могућности за „слободно креирање“ будућих форми, а у функцији различитих садржаја, различите технологије, различите материјализације. У том смислу, смјернице урбанистичког обликовања ће дати начин и правила обликовања по следећим тематско-проблемским нивоима:

- правила формирања програмских садржаја по просторним цјелинама,
- правила парцелација,
- правила регулације,
- правила нивелације,
- правила стационирања саобраћаја.

6.4.1 Формирање програма садржаја је могуће извршити кроз три основна нивоа планске понуде:

Први ниво дефинисан је основном намјеном која произилази директно из ГУП-а и која је структурирана на следеће намјене:

- становање
- пословне
- туристичке
- друштвене центре
- комуналне објекте
- саобраћај и
- мјешовите садржаје

Други ниво програма је дефинисан секундарном намјеном спецификационог функционисања које су комплементарне (допуњујуће) у односу на основне намјене и представљају у ствари њихову спецификацију и разраду. У оквиру специфичних функција спадају :

- становање у функцији туризма
- хотелски комплекси
- комерцијални садржаји са становањем

- туристички и смјештајни капацитети
- угоститељски и смјештајни капацитети
- конгресни садржаји
- комерцијалне дјелатности
- комерцијално-пословне дјелатности
- пословно-услужне дјелатности
- услужне дјелатности
- културно-забавни садржаји
- спортско-рекреативни и комерцијални садржаји
- објекти друштвеног стандарда
- управне функције

Трећи ниво програма представља детаљну намјену простора са склопом могућих садржаја, који у себи обухвата следеће садржаје:

СТАНОВАЊЕ У ФУНКЦИЈИ ТУРИЗМА :

- једнородично становање
- једнородично становање са дјелностима услуга и трговине у приземљу објекта
- једнородично становање се смјештајним капацитетима
- вишепородично становање
- вишепородично становање са дјелностима услуга и трговине у приземљу објекта
- викенд становање
- љетњиковци

РЕЗИДЕНЦИЈАЛНИ КОМПЛЕКСИ :

- елитно становање
- куће за издавање

ПОСЛОВНО-ТРГОВАЧКИ САДРЖАЈИ СА СМЈЕШТАЈНИМ КАПАЦИТЕТИМА :

- пословни простори за издавање
(пословнице поште, банке, агенцијски простори, представништва, бирои)
- локали
(продавнице мјешовите робе, продавнице специјализоване робе, бутици, салони, сервиси)
- пословни апартмани

ДЈЕЧИЈА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА :

- вртић – играоница
- здравствена станица

СМЕШТАЈНИ КАПАЦИТЕТИ СА КУЛТУРНО-ЗАБАВНИМ И КОМЕРЦИЈАЛНИМ САДРЖАЈИМА :

- апартмани за изнајмљивање
- куће за издавање
- урбанске виле
- изложбене галерије
- сале за предавања и филмске пројекције
- отворене сцене
- угоститељски садржаји ресторани, кафеи
- интернет-кафеи
- бутици

- продавнице специјализоване робе
- велнес центар, сауна, теретана, базен
- мањи спортски терени
- спортске игре и играонице

ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКИ САДРЖАЈИ СА СМЈЕШТАЈНИМ КАПАЦИТЕТИМА :

- ресторани
- конобе
- кафен
- интернет-кафен
- пансионски смјештај
- хотелски смјештај
- апартмански смјештај

УРЕЂЕНИ ОТВОРЕНИ ПРОСТОРИ :

- трг
- сквер
- пјацета
- отворена сцена
- рива

При формирању програма садржаја постоји већи број могућности и то:

- Прва могућност да се будући програм заснива на једној од основних намјена које у себи обухватају скуп „подразумијевајућих“ сличних функција и компатабилних садржаја.
- Друга могућност је да програм за полазиште има једну од специфичних функција која је комплементарна (али не и преовлађујућа) у односу на основну намјену, а да затим долази до укрућења компатабилних-допуњујућих садржаја.
- Трећа могућност је да формирање програма започне од одређеног скупа садржаја, чијом ће се комбинацијом формирати одређени низ ново-комбинованих функција, а затим све ће се то сместити у оквиру основне комплементарне или допуњене намјене.

Комбинацијом наведених могућности формирања програма, скала и број могућих будућих програма се повећава што ствара услове да се до коначног програма дође кроз остварења различитих интереса уз учешће свих релевантних и заинтересованих актера и грађана, инвеститора, стручњака, управних и комуналних служби.

6.4.2 Смјернице за парцелацију имају за циљ формулисање начина и могућности формирања урбанистичких парцела. Основно правило је да се урбанистичком парцелом не наруше својински односи, што захтјева да се (њено) формирање урбанистичких парцела заснива превасходно на постојећој катастарској парцелацији из чега проистичу следећи случајеви:

Први случај је када постојећа катастарска парцела, која има директну везу са уличним током или јавном површином, представља и урбану парцелу, како је и планом дефинисано.

Други случај настаје када се мултилицирањем катастарских парцела, добијају урбанистичке парцеле, уз услов да су тако увећане, повезане са улицом или јавним простором. Оваквим начином, урбанистичка парцела може да се састоји из више катастарских парцела.

Трећи случај настаје када подјелом већих катастарских парцела, може доћи до формирања више мањих урбанистичких парцела. Најважније је истаћи да се овом поделом не могу промијенити својински односи над целином катастарске парцеле, и до њене реализације у стварности, може доћи само уз сагласност сваког власника понаособ.

Четврти случај који се може појавити при формирању урбанистичке парцеле је када долази до повезивања двије или више катастарских парцела тако што се приступ уличном или јавном простору, неке од обухваћених катастарских парцела, обезбеђује посредно преко парцела које су директно повезане са јавним простором. Овакав случај ће се појављивати у два случаја :

- када је из морфолошких разлога нпр. великих висинских разлика, немогуће довести приступну улицу до сваке парцеле, па је једино могуће то остварити преко неопходне сагласности власника сусједне парцеле.
- када је због физичке специфичности немогуће (због позиције већ изграђеног простора или планиране изградње) повезати сваку парцелу са уличним током, услед чега је неопходно извршити тзв. технолошко повезивање у виду „пролаза“ кроз постојећи или планирани објекат.

Основна сврха формирања урбанистичких парцела је осим повезивања са улицом или јавним простором, заокружење завршне целине, на којој се гради већи јединствени објекат или јединствени архитектонско-грађевински склоп.

У том циљу планом су формирани урбанистичке парцеле на више нивоа:

- Највећи број урбанистичких парцела је идентичан са својим катастарским парцелама.
- Одређени број урбанистичких парцела је формиран из више катастарских парцела, јер је било пожељно формирати цјеловита подручја на којима се врши градња јединствених грађевинских комплекса. Овако формиране урбанистичке парцеле, добијају посебну нову ознаку, број урбанистичке парцеле, која се састоји из броја урбаног блока и додатног посебног броја.
- Постоји такође одређени број специфичних парцела, када се у оквиру цјеловитог објекта или комплекса, формира већи број мањих урбанистичких парцела, јер се у оквиру простора који планирани објекат обухвата, појављују мање катастарски дефинисане парцеле.

Уважавајући наведени принцип, да урбанистичке парцеле настају из катастарских парцела, а у циљу омогућавања даљих трансформација урбанистичких парцела (услед сталне могућности купо-продаје) могућности да је у будућности могуће формирати нове урбанистичке парцеле (у било ком облику од предвиђена 4 случаја) уз остваривање следећих предуслова:

- да су претходно разријешени својински односи, односно да за њихово формирање постоје сагласности свих власника катастарских парцела од којих се комбинује урбанистичка парцела.
- да су за своје захтјеве добили сагласност од релевантних служби на државном и општинском нивоу (урбанистичка, катастарска...)
- да се таквом промјеном неће нарушити поставке плана (регулација, изграђеност....)

У оквиру прилога Нацрта парцелације дефинисане и приказане су:

- урбанистичке парцеле као постојеће катастарске парцеле
- новоформиране урбанистичке парцеле као скуп постојећих катастарских парцела
- дефинисане су могућности „уситњавања“ већих урбаних парцела на мање урбанистичке-катастарске парцеле, као и могућност „укрупњавања“ мањих (постојећих катастарских и новоформираних урбаних парцела) у веће урбанистичке парцеле.

На истом прилогу дате су прегледне табеле :

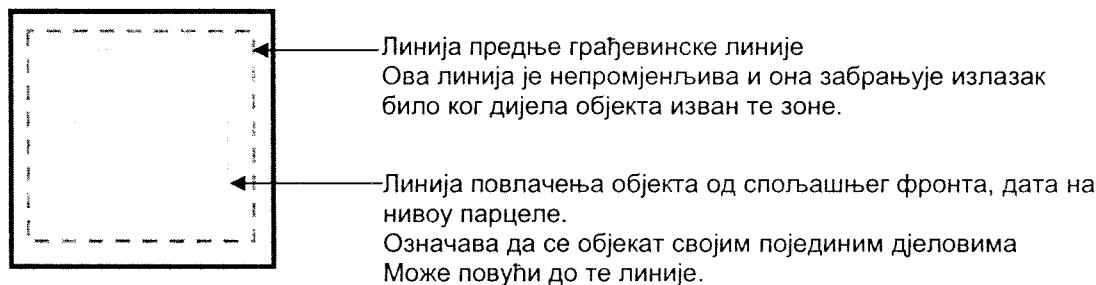
1. прегледна табела новоформираних урбанистичких парцела са дефинисаним катастарским парцелама које је чине и списком аналитичко-геодетских тачака које је дефинишују
2. прегледна табела аналитичко-геодетских тачака свих парцела на простору центра Будве која је обухватила све постојеће и новонастале парцеле, при формирању уличних токова и блоковских структура.

6.4.3 Правила регулације обликовања урбанистичких склопова произилазе из **регулационих услова „отвореног плана“** који је, путем грађевинских линија, формирао правила грађења, посебно ка спољашњем простору и посебно ка унутрашњем простору:

Спољашња регулација грађевинске линије је дефинисана на основна три нивоа, и то:

I ниво: На нивоу блока је дефинисана заједничка спољашња предња грађевинска линија преко које се не може ништа градити. Она је обавезујућа и непроменљива за све припадајуће парцеле.

II ниво: На нивоу сваке парцеле дефинисана је линија могућег повлачења грађевинског објекта од главне грађевинске линије у виду повлачења приземља, повученог крова или мезанина.



Зона између ове двије линије је зона за обликовање секундарних форми, као што су повучен фронт, наткривени простори, унутрашња улица,...

Облици који се могу уписати могу бити веома различити (кружни, многоугаони...), са тим што се не може нарушити линија максималног извлачења, тј. ван њеног оквира се не може изаћи.

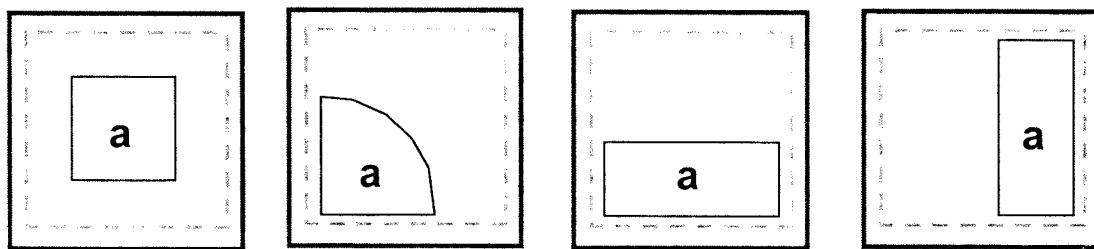
III ниво: Унутрашња регулација – дефинисана регулацијом на нивоу парцеле. На нивоу парцеле предвиђено је више врста регулације:

- Грађевинска бочна регулација према сусједу:
 - објекти могу да се граде до ивице парцеле, али у виду калкана без отвора, осим ако није овим планом предвиђено да се гради на ивици парцеле.
 - могу да се граде на удаљењу 75-100cm од сусједа уз могућност отварања малих отвора ради проветравања хигијенских просторија
 - могу да се граде на удаљењу 100-200cm од сусједа уз могућност отварања отвора са високим парапетима
 - удаљење веће од 250cm омогућује отварање отвора нормалних димензија и парапета
- Регулација грађења према „задњем“ дворишту сусједа предвиђена је у облику два одстојања:
 - одстојање до 200cm пружа могућност отварања отвора са високим парапетима
 - одстојање до 400cm пружа могућност отварања отвора са стандардним парапетима

Све грађевинске линије заједно (предња, бочне и задња) на нивоу парцеле и блока дефинишу могућу зону у оквиру које се формира габарит будућег објекта према индексу заузетости, који је дефинисан на нивоу сваке парцеле.

Принцип „обликовања“ унутрашњег простора се заснива само на кодексу да је величина минималних неизграђених површина обавезујућа за реализацију, а облик и позиција су прилагодљиви потребама конкретног програмског задатка, с' тим да је неопходно поштовати оквир спољашње регулације.

На самом плану је формирана могућа „најповољнија“ позиција слободних уређених површина, која се може прилагодити у складу са захтјевима конкретног програма.



Могући положаји отвореног неизграђеног простора

Отворене уређене површине представљају све просторе који су површински уређени као слободне партерне површине (поплочање, озелењене површине,...) а које су настале у оквиру блока или парцеле:

- директно на земљи, у виду дворишта
- изнад подрумских просторија (испод којих су смјештене гараже), које добијају адекватну намјену уз адекватно уређење и озелењавање
- изнад сутеренског простора као „горње двориште“, које се такође уређује и озелењава
- изнад приземне етаже ако је веће површине, намијењене за заједничке активности и ако је богато уређена и озелењена
- и евентуално изнад кровних равних површина ако је доступна већини становника, са допунским забавно-рекреативним садржајима.

У отворене уређене површине урачунају се обавезно претходна три случаја (над земљом, изнад подрума и изнад сутерена) док се остала два случаја могу урачунати ако се за то добије сагласност од релевантних институција о заштити животне средине на државном и општинском нивоу.

Регулација објекта облика „куле“ је, у односу на зоне грађења, дефинисана кроз позицију и „оквирну величину“, што значи:

- да је положај куле плански дефинисан и да га је могуће прилагођавати конкретним програмским задацима;
- да је плански дефинисана зона куле по својој величини дата као препорука и да се она може прилагођавати конкретним програмима;
- да је форма – облик куле ствар будућег обликовања, а све у складу са захтјевима функције која се у њој буде смјештала.

Однос високих објеката и слободне „партерне површине“ је пропорционалан, што значи да се уношењем куле повећава и слободна површина (тако да максимална слободна површина постане обавезујућа), а повећањем спратности, партерна површина се, такође, „пропорционално“ повећава.

6.4.4 Правила нивелације урбанистичких обликовања проистичу из концепта „оствариве визије“ која је заснована на увођењу различитих скала детерминисаности односно отворености партерних решења у простору. У том контексту, планом је предочено формирање склопова различите детерминисаности:

I степен потпуне апсолутне детерминисаности је спроведен код следећих урбаних система:

1. Апсолутно су димензионисани, према својим потребним максималним вриједностима, инфраструктурни системи и то:
 - водоводни системи
 - канализациони системи
 - електро-енергетски системи
2. Такође је строго дефинисана димензија саобраћајних токова кроз :
 - прецизно трасирање уличних токова
 - моделовање попречних профила за сваку категорију улица
3. Прецизно је одређена:
 - главна грађевинска линија (која одваја јавни простор од осталог) и која се не може нарушавати ни на који начин градње

II степен дјелимичне детерминисаности (односно дјелимичне отворености) је спроведен код „димензионисања“ следећих нивоа урбаних система:

1. Спратност је дата као препоручена висина, али је омогућено да се гради и већа или мања спратност ако се то оправда функционалним и евентуално естетским разлогима.
2. Индекси изграђености и заузетости су „максимизирани“. У њиховим оквирима градитељи могу да граде мање капацитете, али веће не могу.
3. Обавезност сваког корисника и инвеститора да у оквиру своје урбанистичке (или катастарске) парцеле стационира возила према стандардима који су прописани уз отворене могућности да то разријеши на различите начине:
 - подрумска гаража (у више нивоа)
 - сутеренска гаража
 - паркирање на плочама изнад сутерена или подрума
 - изградња спратних гаража, ако за то постоје неопходни услови и програмски захтеви

III степен веће отворености него детерминисаности је примијењен такође на различитим нивоима нивелисања урбаних склопова:

1. Формирање програма садржаја има два приступа и обавезност поштовања намјена која произилази из ГУП-а а са друге стране отворена је могућност комбиновања различитих функција и још већег броја специфичних садржаја.
2. У оквиру сваке појединачне парцеле према сусједним парцелама предвиђен је скуп линија грађења које дефинишу различите услове градње почев од градње на самој линији преко скале удаљења од 1.0м односно 2.0м или 3.0м при чему добијају различите услове формирања отвора различите величине (погледати поглавље Правила регулације)

Свака различитост облика, урбаних склопова и архитектонских структура је потпуно отворена и за очекивање је да сваки објекат буде обликован на принципима препознатљивости, и истицања ексклузивности како за себе самог , још и више у подизању атрактивности укупне сцене Будве.

6.5 СМЈЕРНИЦЕ АРХИТЕКТОНСКОГ ОБЛИКОВАЊА

6.5.1 Основна полазишта

У условима савремене домаће архитектонске праксе, инспирисане и вођене недовољно формираним принципима тржишта, примјетан је негативан тренд развоја архитектонских облика и форми. Традиционални медитерански тип карактеристичне приморске куће се повлачи, препуштајући место новим типолошким облицима. Присутна је потпуна разноврсност стилова и техника грађења, а одсуство континуитета указује на континуално прилагођавање тржишним условима и праћење првенствено економских трендова. Свеопшта трансформација друштва, тржишта, понуде и тражње неминовно је условила трансформацију архитектонског израза. Објекти који у последње време настају у великом броју случајева обилују не баш рационалним решењима, како са аспекта волуметрије већ и контекстуалности објекта, односа према непосредном окружењу, материјализације, колорита и примјењиваних елемената секундарне пластике и апликација (рекламе, акценти..). Користе се елементи савременог архитектонског језика, али са честом интерпретацијом облика, елемената и ликовног израза који није карактеристичан за приморска подручја. Коначан резултат наведених процеса и основна карактеристика архитектонског профила града у овом тренутку свакако јесу лагано губљање идентитета и стихијска трансформација.

У том контексту неопходно је зауставити нарастајућу појаву *архитектонске дисторзије*, а одговарајућим архитектонским језиком, који се базира на богатом искуству локалне градитељске праксе, покушати створити јасан, одређен и препознатљив карактер Будве.

Идентитет и контекстуалност

Један од примарних праваца дјеловања свакако би се огледао у јачању медитеранског карактера града. Препознавање традиционалних форми, њиховим транспоновањем и имплементацијом у садашњи

контекст свакако би се могло утицати на уједначавање глобалне слике града. Овде се при том не мисли на пуко копирање прошлости, већ на рационално и тактичко препознавање основних законитости традиционалних објеката, њихових пропорција, волумена и међуодноса. Интерпретација искуства прошлости неопходно мора садржати елементе садашњости и будућности.

Поштовање принципа идентитета, како за објекте као независне чиниоце, тако и за контекст укупног градског амбијента, свакако је необично важно у процесу стварања градског простора. Нови објекти морају допринијети јачању карактера локалних амбијената у којим настају, али свакако велику пажњу треба посветити њиховом учешћу у слици глобалног-градског амбијента.

Однос према окружењу

Савремена светска архитектонска пракса увек познаје и користи принципе еколошке, а посредно и економске одрживости, стављене у функцију основног опредељења у правцу одрживог развоја друштва. Ове тенденције морају се не само препознати, већ и усвојити као једине могуће. У том контексту планирани архитектонски израз мора првенствено познавати принципе и законитости локалног климата, а потом на њега и одговорити рационалним, али креативним језиком. У циљу максималног искориштавања предности поднебља и локалног климата, сугерише се примјена елемената биоклиматског принципа грађења који се базирају на традицији и искуству живљења у медитеранским условима, а исказују кроз правилну оријентацију објекта, примјену одговарајућих грађевинских материјала, коришћење елемената заштите од сунца, коришћење принципа активног захвата сунчеве енергије, итд.

Принципи обликовања

Архитектуром објекта треба тежити стварању савременог архитектонског и ликовног израза карактеристичног за урбани градски простор медитерanskог карактера. Обликовање планираних објекта мора бити усклађено са контекстом у коме објекат настаје, предвиђеном намјеном и основним принципима развоја града у правцу високог туризма. Нека од полазишта која се у процесу изградње неизоставно морају примјенити свакако јесу и :

- амбијентално уклапање у урбани контекст (посебно карактеристично за стамбене објекте)
- поштовање и заштита постојећих ликовних и урбаних вриједности микроамбијената
- препознавање важности улоге објекта у градском ткиву у зависности од намјене и позиције
- рационално планирање изграђених простора кроз однос изграђено-неизграђено
- однос према природном окружењу изражен кроз афирмацију отворених и зелених простора око објекта
- поштовање извornog архитектонског стила у случајевима извођења накнадних радова на објектима, а уколико се о објектима изразитих архитектонских вриједности
- коришћење сведених једноставних форми за објекте намењене становиšту
- коришћење архитектонски атрактивних и упечатљивих форми и облика за објекте који својом позицијом и намјеном представљају потенцијално нове симболе у градском окружењу
- коришћење квалитетних и трајних материјала
- коришћење природних локалних материјала

6.5.2 Елементи обликовања и материјализација

Богата грађевинска традиција изражена кроз однос према природном и створеном окружењу, локалном климату, начин организације простора, материјализацију објекта и отворених простора, даје квалитетан основ за даље планирање и грађење. Једна од пресудних карактеристика простора јесу свакако његове локалне климатске карактеристике, које унапријед дефинишу одређене захтјеве који се стављају пред објекте у циљу остваривања максималног комфора (избор типа и елемената конструкције, технологије грађења, избор материјала, заштите објекта од прегријевања у љетњем периоду...). Уколико би се морао изабрати један од карактеристичних елемената обликовања објекта у овом контексту, онда би избор свакако пао на елементе крова. Коси двоводни кровови нагиба 18-23 степена су готово најзаступљенији елемент обликовања на приморским кућама овог краја. Управо се из

тих разлога морају препознати као синоними медитеранског стила, и носиоци идентитета Будве. Њихова примјена на новим објектима се из тих разлога може сматрати оправданом, ако не и обавезното, уколико се жели сачувати традиционални карактер.

У циљу очувања идентитета медитеранског амбијента, пожељна је примјена природних, локалних грађевинских материјала. Сугерише се примјена грађевинског камена за облагање фасада, зидање приземних дијелова објеката, подзида, степеништа, извођење елемената пластике објеката и елемената мобилијара. Широка примена камена очекује се и приликом уређења слободних површина на парцели. Приликом материјализације објеката избегавати материјале као што су термоизолационе фасаде, INOX лимови, вјештачки материјали и производи на бази пластике, као и остale материјале чија примјена није карактеристична за приморске услове.

Градација избора материјала свакако треба да буде у сагласности са планираним намјенама објеката, њиховим положајем у градској структури и очекиваним улогом у укупном развоју туристичке понуде. Дистинкција по намјени свакако је неопходна будући да позиција и намјена објеката у великој мјери одређују избор елемената обликовања и избор материјализације. Када су у питању објекти намјењени становаштву једно од основних полазишта било би свакако препознавање карактеристика локалног климата и прилагођавање форми и организације објекта управо тим принципима. Овде се првенствено мисли на могућности формирања елемената заштите од сунца, али у истом тренутку и максималног коришћења те основне карактеристике поднебља. Ово је могуће спровести правилном организацијом основе, али и коришћењем елемената као што су тремови, наткривене терасе, надстрешнице, стаклене баште, соларни колектори. итд.

Објекти вишепородичног становаштва са пратећим комерцијалним садржајима свакако имају значајну улогу у формирању идентитета градског простора, што директно проистиче из њихове позиције у граду, али и планираних намјена. У складу са тим неопходно је посветити посебну пажњу обликовању и материјализацији које морају манифестовати одмјeren, али препознатљив урбани карактер.

Објекти у самом центру града намјењени развијању услуга, трговине и пословања представљају један од кључних фактора у формирању визуелног идентитета и карактера градске целине. Обликовање ових објеката треба да одаје јасан, одмјeren, ексклузиван карактер градског центра. Примијењени материјали морају бити квалитетни, трајни и визуелно ненаметљиви. Сама позиција појединачних објеката у градском центру неминовно са собом носи и намеће улогу репера простора, као додатне одговорности која се ставља пред планирани објекат и која усмјерава и одређује критеријуме обликовања. У том контексту се намеће могућност планирања и позиционирања нових градских симбола- објеката који ће планираном висином и обликовањем постати нови репери у градском окружењу.

Угоститељски објекти у које улазе објекти намјењени ексклузивним угоститељским садржајима, као и хотелски комплекси, представљају категорију код које је појам обликовања од пресудног значаја. Основни карактер ових објеката, препознатљивост идентитета и сугестивни утицај на кориснике управо су у директној вези са примијењеним елементима обликовања и материјализације. Готово да се може рећи да укупни комерцијални успех и статус оваквих објеката зависи од примијењеног архитектонског језика. Ово и јесте разлог за допуштање њихове екстраваганције, слободније организације и обликовања, који се понекад налазе у провокативном односу са окружењем.

6. СМЈЕРНИЦЕ ЗА РАЗВОЈ САОБРАЋАЈА

6.6.1 Основни саобраћајни приоритети за решавање у функцији принципа одрживог развоја

1. транзитни саобраћај
2. кретање у центру града
3. паркирање
4. брза и безбедна проходност главним градским саобраћајницама

5. омогућавање безбедног пјешачког и бициклистичког саобраћаја
6. смањење кретања градском мрежом аутомобилом и прерасподјела броја кретања у корист неких видова ЈГП
7. побољшање квалитета профила уличне мреже у функцији свих видова саобраћаја у еколошком смислу
8. системска едукација грађана и дестимултивне мјере у мирујућем саобраћају

6.6.2 Унапређење стандарда у саобраћајном домену

1.0. Проширење капацитета и пропусне моћи постојећег магистралног пута, у другој етапи је могуће трасирати саобраћајниcu подземно, а у трећој етапи предлаже се изградња обилазнице

2.0. Смањити кретања у центру града, забранити саобраћај у најужем центру, забранити паркирање возила на профилу улице у центру града. У свим главним градским саобраћајницама забранити паркирање у уличном профилу (појединачна возила).

3.0. Правила стационирања саобраћаја ван јавног простора (осим мањег броја привремено смјештених или службено одређених мјеста) представљају један од предуслова за адекватно уређење јавног простора. У том циљу, потребно је увести правило да је стационирање возила обавезно на свакој парцели, што треба да буде обавезујуће за све будуће програме, а нарочито за туристичко-пословне садржаје.

Свака нова кућа, објекат, грађевински комплекс мора да стационира возила у оквиру парцеле коју користи.

Возила за сталне кориснике (становници, гости) треба смјестити у подземним, односно сутеренским етажама, испод свог расположивог земљишта на парцели. У случају да се појави неопходност, гараже је могуће смјестити у оквиру посебних дјелова спратних етажа.

Површине изнад гаража обавезно треба третирати као будућу партерну површину, коју треба уредити на високом нивоу у смислу озелењавања, опремања урбаним мобилијаром и адекватног поплочавања.

Ако постоји могућност, било би пожељно да се организују јавне гараже одређених капацитета.

4.0. Потпуно уклонити сва паркинг мјеста на коловозу и профилу улице у најужем центру града, изградити довољан број паркиралишта у партеру и у гаражама по правилу у подземљу за домицилна возила центра, али и за очекивани број посетиоца зоне. Паркирање по ободу централне зоне дозволити у уличном профилу само ако профил то дозвољава без угрожавања пјешачког и саобраћаја у кретању. По правилу објекте гаража подизати на ободу централне зоне у свим главним правцима, а избегавати улаз и излаз са главне градске саобраћајнице. Ни један аутомобил не може боравити у мирујућем стању у централној градској зони, а да није за то плаћена накнада.

5.0. Све главне градске саобраћајнице у функцији јавних саобраћајница, саобраћајница I и II реда, морају првенствено бити у функцији кретања те треба забранити паркирање и друге врсте ометања кад је коловоз у питању и пјешачка стаза.

6.0. Појединачне функционалне градске целине треба да су повезане са центром одговарајућим саобраћајницама, а међусобне комуникације између појединачних целина обезбиједити на најцелисходнији начин.

7.0. У граду треба у потпуности рехабилитовати пјешачки и где је то оправдано и бициклистички саобраћај. Потребно је у што већој мјери потпуно интегрисати моторни саобраћај у кретању и мировању уз заједничко коришћење површина под условима прихватљивим за пјешаке. Центар града

треба доминантно подредити кретањима пешачког саобраћаја. У граду обавезно треба издвојити пешачке зоне које треба посебно заштитити од моторног саобраћаја.

8.0. ЈГП или масован градски превоз мора доживјети потпуну афирмацију и постати главно превозно средство за кретање градом. Посебно, треба инсистирати на алтернативним видовима јавног градског превоза. Реконструкција улица у тој функцији, раскрсница и др. треба да буду приоритетне инвестиције, док код увођења неких алтернативних видова ЈГП –а није неопходно значајно реконструисати урбану матрицу. Цијена превоза мора бити стимулативна, квалитет беспрекоран. Све главне градске саобраћајнице морају имати изграђена аутобуска стајалишта, као и све улице којима то профил омогућава. Треба планирати све врсте могућег превоза.

9.0. Уз оцјену да су профили уличних мрежа запуштени, неопходна је реконструкција у циљу остваривања саобраћајног профила који је могућ. Пробијање нових улица у градском ткиву и рушење кућа изузетне су интервенције. Проширење постојећег магистралног пута, модерног асфалтног коловоза у свим улицама, изградња пешачких стаза, зелених површина, паркиралишта, аутобусних окретишта, паркинга за теретне automobile, гаражне објекте, семафоризација, вертикална и хоризонтална сигнализација су приоритетне инвестиције у саобраћајну реконструкцију града.

10.0. Пошто су стручњаци постигли консензус да је градитељство града изгубило битку са аутомобилом, ту чињеницу треба објаснити грађанима. Аутомобил мора постати брига и његовог власника и он треба платити његово кретање градом, а нарочито његово паркирање у централној градској зони. Што се буде рационалније кретао мање ће имати и трошкова. Стимулисати треба оне који на посао иду ЈГП и који друге своје потребе задовољавају ЈГС. Треба путем медија и бесплатних трибина грађанима указати на проблеме и мјере којим се они могу превазићи да би стање било одрживо. Саобраћајна култура треба добити више простора у школству.

Крајњи циљ којем би требало тежити, а који би могао да обезбеди решавање свих горе наведених проблема, би била стална тежња ка остварењу града без аутомобила carfree city.

Задаци које би требало испунити у циљу формирања града без аутомобила

- обезбиједити добро организован, брз и ефикасан јавни превоз, мреже бициклистичких стаза, пешачке стазе...
- ограничите приступ градском центру личним возилима уз обезбеђивање гаража за већи број возила на кључним локацијама приступа центру
- утицати на промјену става и навика људи - упознати их са алтернативним начинима превоза, не користити ауто кад није неопходно

6.6.3 Могућност увођења алтернативног јавног градског превоза

1. personal rapid transit

карактеристике:

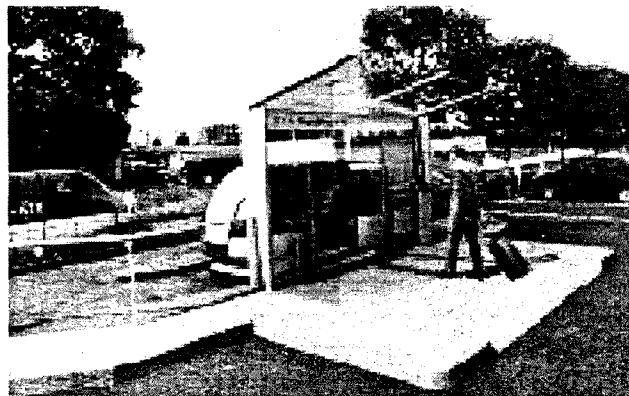
- мала возила – 1 до 6 путника
- изнајмљују се индивидуално – попут таксија
- возила се крећу по мрежи издигнутих саобраћајница –независно-испод се користе саобраћајнице за снабдевање, хитну помоћ и сл.
- максимална брзина 26km на час
- станице су лоциране на 400 м
- изузетно безбедан систем превоза
- јефтин начин превоза – не мора да се дотира из градског буџета

- нема загађења – покрећу се на ел. енергију
- све је аутоматизовано
- дистанца – на 2 секунде вожње

2. urban light transport – вид јавног градског превоза

карактеристике:

- за 6 до 8 особа
- користи постојеће саобраћајнице



САДРЖАЈ

Страна

181. Одлука о доношењу Детаљног урбанистичког плана „БУДВА - ЦЕНТАР“.....1

A. ТЕКСТУАЛНИ ДИО:

0. Уводне напомене	4
1.0. Приступ и поступак израде ДУП-а	5
1.1. Полазишта и циљеви израде ДУП-а	5
1.2. Методологија израде ДУП-а – концепт	9
1.3. Поступак израде ДУП-а	10
2.0. Полазне основе развоја	11
2.1. Од глобалног ... до локалног	11
2.2. Урбоекономија	17
2.3. Приступ реконструкцији и ремоделацији центра Будве према међународним искусствима	20
2.4. Полазне основе развоја саобраћаја	23
2.5. Полазне основе уређивања простора за рекреацију и туризам	24
2.6. Полазне основе развоја централних и комерцијалних активности	26
2.7. Извод из просторног плана општине Будва	27
2.8. Извод из ГУП-а приобалног појаса општине Будва за сектор: Будва – Бечићи	30
3.0. Станје у простору – оцјена полазних услова за развој	36
3.1. Намјена простора – постојеће стање	36
3.2. Карактеристичне зоне на нивоу цјелине	37
3.2.1 Обалски појас	37
3.2.2 Хотелски комплекси	37
3.2.3 Централна зона	38
3.2.4 Саобраћајна мрежа	38
3.2.5 Стамбене цјелине	39
3.2.6 Зеленило и уређеност простора	39
3.3. Станје по просторним подцјелинама	43
3.4. Постојеће стање – капацитети и показатељи	49
4.0. Урбанистичко планско решење центра Будве	50
4.1. Концептуална основа развоја	50
4.1.1. Полазни принципи развоја	50
4.1.2. Унапређење приобаља	51
4.1.3. Словенска плажа	51
4.1.4. Спортско рекреативна зона	51
4.1.5. Уређење попречних приступа обали	52
4.2. Планско стање	52
4.2.1. Дистрибуција планираних намјена и садржаја у оквиру цјелине	52
4.2.2. Планска дистрибуција по блоковима са структуром блокова по основној намјени	53
4.2.3. Регулационо - нивелационо решење са парцелацијом и показатељима по блоковима	58
4.2.4. Решење пејсажног хортикултурног уређења	91
4.3. Остварени капацитети и густине	100
4.3.1. Биланси капацитета по блоковима и урбанистичким парцелама	101
4.3.2. Биланси остварених капацитета и густина по намјенама	113
4.3.3. Биланси остварених капацитета и нето густина по зонама	114
4.3.4. Биланси капацитета и бруто густина	114
4.4. Компаративни приказ односа постојећег и планираног стања	115
4.5. Инфраструктурна решења	115
4.5.1. Мрежа и објекти саобраћајне инфраструктуре	115

4.5.2. Водовод	119
4.5.3. Канализација	120
4.5.4. Електроенергетска мрежа и постројења	122
4.5.5. Телекомуникациона мрежа и постројења	123
5.0. Урбанистичко технички услови	124
5.1. Услови у погледу планираних намјена	124
5.2. Општи урбанистичко – технички услови	126
5.3. Урбанистичко-технички услови за изградњу објекта -становање средње густине (СС)	129
5.4. Урбанистичко-технички услови за изградњу објекта - становије веће густине (СВ)	131
5.5. Урбанистичко-технички услови за изградњу објекта мјешовите намјене (СМН)	134
5.5.1 Урбанистичко-технички услови за изградњу објекта мјешовите намјене у зони средње густине – специфични услови	135
5.5.2 Урбанистичко-технички услови за изградњу објекта мјешовите намјене у зони високе густине – специфични услови	137
5.6. Урбанистичко-технички услови за изградњу објекта пословних и комерцијалних дјелатности	138
5.7. Услови за изградњу туристичких капацитета	139
5.8. Услови за конзерваторску рестаурацију објекта у статусу заштићених непокретних културних добара и њихове заштићене околине	140
5.9. Урбанистичко-технички услови за изградњу вишеспратне гараже	140
5.10. Урбанистичко-технички услови за изградњу објекта комуналних сервиса и инфраструктурне површине	140
5.11. Урбанистичко-технички услови за стабилност терена и објекта и прихватљив ниво сеизмичког ризика	141
5.12. Услови за архитектонско обликовање	142
5.13. Услови за несметано кретање инвалидних лица	144
5.14. Услови за одношење чврстог комуналног отпада	145
6.0. Смјернице обликовања и уређења простора	145
6.1 Смјернице заштите животне средине	145
6.1.1 Смјернице заштите културне баштине и градитељског наслеђа	149
6.2 Смјернице пејзажног обликовања	151
6.2.1 Опште смјернице уређивања и обликовања отворених и рекреативних простора	151
6.2.2 Интегрисани спортско-рекреативни и зелени простори	152
6.2.3 Повезујући спортско-рекреативни и зелени простори	152
6.2.4 Просторни услови за летње спортске и рекреативне садржаје	153
6.3 Смјернице за развој централних и комерцијалних активности	153
6.3.1 Начини организације комерцијалних центара и активности	154
6.3.2 Просторни услови за централне и комерцијалне активности	156
6.4 Смјернице урбанистичког обликовања	158
6.4.1. Смјернице за формирање програма садржаја и функција	158
6.4.2 Смјернице за формирање урбанистичких парцела	160
6.4.3 Правила регулације урбанистичких склопова	162
6.4.4 Правила нивелације урбанистичких склопова	163
6.5 Смјернице архитектонског обликовања	164
6.5.1. Основна полазишта	164
6.5.2. Елементи обликовања и материјализација	165
6.6 Смјернице за развој саобраћаја	166
6.6.1 Основни саобраћајни приоритети за решавање у функцији принципа одрживог развоја	166
6.6.2 Унапређење стандарда у саобраћајном домену	167
6.6.3 Могућност увођења алтернативног јавног градског превоза	168

Б: ГРАФИЧКИ ДИО (CD)

- 1.0 Ажурирана катастарско-топографска подлога са границом плана
- 2.0 Постојеће стање
- 3.0 Извод из Просторног плана општине Будва
- 4.0 Извод из Генералног урбанистичког плана приобалног појаса општине Будва
- 5.0 Детаљна намјена простора
- 6.0 Функционална организација саобраћаја са зонама за смјештај возила
- 7.0 Нацрт парцелације
- 8.0 Нивелационо рјешење
- 9.0 Регулационо рјешење
- 10.0 Рјешење пејзажног и хортикултурног уређења са прилогом постојећег стања
- 11.0 Урбанистички показатељи
- 12.0 План саобраћаја - аналитичко геодетски елементи са генералним нивелационим рјешењем
- 13.0 Инфраструктурна рјешења – водоводна и канализациона мрежа и постројења
- 14.0 Инфраструктурна рјешења – електроенергетска мрежа и постројења
- 15.0 Инфраструктурна рјешења – телекомуникациона мрежа и постројења

+ ДУП Будва Центар – текстуални дио са свим табелама и графикама
 (НАПОМЕНА: у текстуалном дијелу, на CD-у, странице које носе бројеве 122, 123,
 124, 125, 126 и 127 грешком се налазе између страница 46 и 47)

Издаје:

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БУДВА

Лист излази по потреби

ОДГОВОРНИ УРЕДНИК:

Лидија Зиројевић

Тираж: 150 примјерака