



SKUPŠTINA OPŠTINE
BUDVA

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA ZA SEKTOR: BUDVA - BEČIĆI



ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ
INSTITUTE OF ARCHITECTURE AND URBAN & SPATIAL PLANNING OF SERBIA

Budva, septembar 2007.



SKUPŠTINA OPŠTINE
BUDVA

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA ZA SEKTOR: BUDVA - BEČIĆI

Naručilac:
SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA

Predsednik Opštine:
mr Rajko Kuljača

Obrađivač:
AG INFOPLAN, Budva

Direktor:
Predrag Milović

Saradnici:
INSTITUT ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM SRBIJE, Beograd

Direktor:
dr Nenad Spasić

Odgovorni planer:
Zoran Todorović, dipl.ing.arh
AG INFOPLAN, Budva

Budva, septembar 2007.

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA ZA SEKTOR BUDVA-BEČIĆI

RADNI TIM:

Rukovodioci izrade Plana:	dr Nedeljko Borovnica, dipl.ing.arh Zoran Todorović, dipl.ing.arh
Sintezni tim:	dr Nedeljko Borovnica, dipl.ing.arh dr Miodrag Vujošević, dipl.ecc mr Nikola Krunić, dipl.prostor.plan. Zoran Todorović, dipl.ing.arh
Koordinatori izrade Plana:	mr Nikola Krunić, dpp Zoran Todorović, dipl.ing.arh
Obrađivači sektorskih priloga:	
Strateška opredjeljenja i opšti razvojni kontekst:	dr Miodrag Vujošević, dipl.ecc
Ocjena ostvarivanja prostornih planova:	dr Miodrag Vujošević, dipl.ecc dr Nedeljko Borovnica, dipl.ing.arh
Privredni i socioekonomski razvoj: Opšte razvojne prilike u Crnoj Gori i razvoj budvanskog područja	dr Miodrag Vujošević, dipl.ecc,
Stanje izgrađenosti i korišćenja prostora:	dr Nedeljko Borovnica, dipl.ing.arh Olgica Bakić, dipl.prostor.plan.
Stanovništvo i mreža naselja:	dr Jasna Petrić, dipl.prostor.plan.
Stanovanje:	dr Nedeljko Borovnica, dipl.ing.arh
Javne službe u sistemu naseljskih centara:	dr Nedeljko Borovnica, dipl.ing.arh
Turizam, sport i rekreacija:	dr Saša Milijić, dipl.prostor.plan.
Kulturna baština:	dr Jasna Petrić, dipl.prostor.plan. mr Nikola Krunić, dipl.prostor.plan.
Komunalni objekti:	mr Marina Nenković-Riznić, dpp. mr Tijana Crnčević, dipl.ing.pej.arh.
Razvoj saobraćaja:	Aleksandar Jovanović, dipl.ing.saob. dr Nedeljko Borovnica, dipl.ing.arh
Hidrotehnički sistemi:	dr Branislav Đorđević, dipl.ing.građ.
Elektrosnabdjevanje i elektroenergetska mreža:	Slobodan Miljanić, dipl.ing.elektro.
Razvoj telekomunikacione infrastrukture:	Radovan Jovanović, dipl.ing.telekom.
Zaštita i korišćenje poljoprivrednog zemljišta, razvoj poljoprivrede i revitalizacija ruralnog zaleđa:	dr Marija Nikolić, dipl.ing.agronom.
Uređenje predjela:	mr Tijana Crnčević, dipl.ing.pej.arh.
Zaštita prirode:	mr Tijana Crnčević, dipl.ing.pej.arh.
Zaštita od seizmičkog rizika, elementarnih nepogoda i mjere od značaja za odbranu zemlje:	dr Miodrag Vujošević, dipl.ecc dr Jasna Petrić, dipl.prostor.plan.

Opšti prostorni model i stanje životne sredine:

dr Miodrag Vujošević, dipl.ecc

Opšteupravljački, planski, institucionalni,
organizacioni i informatički problemi:

dr Miodrag Vujošević, dipl.ecc

Politika upravljanja i finansiranja uređenja
građevinskog zemljišta u opštini Budva:

dr Slavka Zeković, dipl.prostor.plan.

Koncept i implementacija
geoprostorne baze podataka i GIS-a:

mr Nikola Krunić, dipl.prostor.plan.

Analitičko-informaciona osnova i grafička obrada:

mr Nikola Krunić, dipl.prostor.plan.
Olgica Bakić, dipl.prostor.plan.
Jasmina Đurđević, dipl.prostor.plan.
Marijana Pantić, dipl.prostor.plan.

SADRŽAJ

	strana
1. UVODNE NAPOMENE	
2. ODLUKA O IZRADI GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA ZA SEKTOR: BUDVA-BEČIĆI	2
3. IZVOD IZ PROGRAMSKOG ZADATKA ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE Prostorni plan opštine i GUP priobalnog područja opštine za sektor Budva-Bečići	5
4. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA PODRUČJA POSEBNE NAMJENE ZA MORSKO DOBRO, 2007.	13
5. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE BUDVA, 2007.	15
I STANJE, POTENCIJALI I OGRANIČENJA	18
1. OPŠTI RAZVOJNI KONTEKST	18
2. STANJE I OCJENA OSTVARIVANJA PROSTORNIH PLANOVA	20
2.1. OSTVARIVANJE RANIJEG PROSTORNOG PLANA REPUBLIKE CRNE GORE I POSTOJEĆE STANJE	20
2.2. OSTVARIVANJE PROSTORNIH I GENERALNIH URBANISTIČKIH PLANOVA KOJI SU RAĐENI ZA TERITORIJU OPŠTINE BUDVA I NASELJA BUDVA I BEČIĆI U PERIODU OD 1967. DO 2005. GODINE	22
3. PRIRODNI USLOVI, POTENCIJALI I OGRANIČENJA	32
4. RAZVOJ OBLASTI I SEKTORA: STANJE, POTENCIJALI I OGRANIČENJA OPŠTE KARAKTERISTIKE, STANJE IZGRAĐENOSTI I KORIŠĆENJA PROSTORA	38
4.1. OPŠTE KARAKTERISTIKE	38
4.2. STANOVNIŠTVO I MREŽA NASELJA MREŽA NASELJA I PROCESI URBANIZACIJE	41 45
4.3. STANOVANJE	49
4.4. JAVNE SLUŽBE U SISTEMU NASELJSKIH CENTARA	53
4.5. TURIZAM I ORGANIZACIJA I UREĐENJE TURISTIČKIH PROSTORA	55
4.6. KULTURNA BAŠTINA I GRADITELJSKO NASLJEĐE	59
4.7. KOMUNALNI OBJEKTI	61
4.8. SAOBRAĆAJ	62
4.9. HIDROTEHNIČKI SISTEMI	64
4.10. ELEKTROSNABDIJEVANJE I ELEKTROENERGETSKA MREŽA	67
4.11. RAZVOJ TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE	68
4.12. ZAŠTITA I KORIŠĆENJE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA, RAZVOJ POLJOPRIVREDE I REVITALIZACIJA RURALNOG ZALEĐA	70
4.13. UREĐENJE PREDJELA	72
4.14. ZAŠTITA PRIRODE	73
4.15. ZAŠTITA I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE	74
4.16. UPRAVLJANJE OTPADOM	76
5. OPŠTI PROSTORNI MODEL I STANJE ŽIVOTNE SREDINE	77
6. OPŠTEUPRAVLJAČKI, PLANSKI, INSTITUCIONALNI, ORGANIZACIONI I INFORMATIČKI PROBLEMI	80
7. POLITIKA UPRAVLJANJA I FINANSIRANJA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U OPŠTINI BUDVA	81

II	CILJEVI I MJERE PROSTORNOG RAZVOJA	87
1.	DVA SCENARIJA MOGUĆNOG RAZVOJA BUDVANSKOG PODRUČJA	87
2.	RAZVOJ POJEDINAČNIH SEKTORA I OBLASTI	87
2.1.	STANOVNIŠTVO I MREŽA NASELJA	87
2.2.	JAVNE DJELATNOSTI I DRUŠTVENI CENTRI	88
2.3.	TURIZAM I SPORT	89
2.4.	KULTURNA BAŠTINA	93
2.5.	SAOBRAĆAJ	94
2.6.	KONCEPCIJA I RJEŠENJA VODOPRIVREDNE INFRASTRUKTURE	95
2.7.	ELEKTOROENERGETIKA	102
2.8.	TELEKOMUNIKACIJE	105
2.9.	ZAŠTITA I KORIŠĆENJE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA, RAZVOJ POLJOPRIVREDE I REVITALIZACIJA RURALNOG ZALEĐA	107
2.10.	UREĐENJE PREDJELA	112
2.11.	ZAŠTITA PRIRODE	113
2.12.	KOMUNALNI OBJEKTI: PREPORUKE I SMJERNICE	113
2.13.	ZAŠTITA I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE	114
2.14.	UPRAVLJANJE OTPADOM	114
2.15.	CILJEVI I POLITIKA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	116
III	PLANSKA RJEŠENJA	119
1.	PODJELA OPŠTINSKOG PROSTORA	119
1.1.	PODJELA PROSTORA PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA	119
1.2.	DOSADAŠNJI PLANSKI OBUHVATI	119
1.3.	POVRŠINA PODRUČJA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA	120
1.4.	PODJELA URBANIZOVANOG PROSTORA NA PLANSKE CJELINE	121
2.	OSNOVNI ELEMENTI PROSTORNOG RAZVOJA	121
2.1.	STANOVNIŠTVO I DRUGI KORISNICI PROSTORA	121
2.2.	POTENCIJALI PROSTORA I ZONE RAZVOJA	123
3.	RAZVOJNE METODE U REALIZACIJI PLANOVA	125
4.	NASELJSKE FUNKCIJE	127
4.1.	TURIZAM	127
4.2.	OSTALE PRIVREDNE DJELATNOSTI	130
4.3.	STANOVANJE	130
4.4.	JAVNI SADRŽAJI - DRUŠTVENI CENTRI NA PODRUČJU GUP-a	135
4.5.	SAOBRAĆAJ	143
4.6.	BILANSI POVRŠINA	145
4.7.	SMJERNICE I MJERE PLANSKE ZAŠTITE KULTURNE BAŠTINE	150
4.8.	MJERE KONTROLE I SMANJENJA SEIZMIČKOG RIZIKA	152
4.9.	ZAŠTITA PROSTORA U CJELINI U SLUČAJU ELEMENTARNIH NEPOGODA	154
4.10.	MJERE ZAŠTITE OD ZNAČAJA ZA ODBRANU ZEMLJE	155

IV PRIMJENA I OSTVARIVANJE PPO i GUP-a	157
1. PRINCIPI ODRŽIVOG RAZVOJA I OPŠTI RAZVOJNI PRIORITETI	157
1.1. PRINCIPI ZA RAZRJEŠAVANJE KONFLIKATA I PRIMENU PRINCIPA ODRŽIVOG RAZVOJA U OSTVARIVANJU PPO I GUP-A BUDVE	157
1.2. POSEBNE POLITIKE I MJERE ZA REALIZACIJU PLANA	159
2. USLOVI UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA	160
2.1. UŽI PRIOBALNI POJAS — PODRUČJE ISPOD MAGISTRALNE (Sektor: Kamenovo-Perazića do; površina oko 530ha)	160
2.2. ZONA MORSKOG DOBRA	161
2.3. BLIŽE RURALNO ZALEĐE – PODRUČJE IZNAD MAGISTRALNE (Sektor: Podbabac-Buljaričko polje; površina oko 1450ha)	161
2.4. PODRUČJE AMBIJENTALNE IZGRADNJE	162
2.5. PRAVILA POŠTOVANJA TRADICIJE U IZGRADNJI OBJEKATA	163
3. USLOVI UREĐENJA I KORIŠĆENJA PROSTORA U SELIMA ZALEĐA	163
4. IZRADA I DONOŠENJE URBANISTIČKIH PLANOVA, PROGRAMA I DRUGIH PLANSKIH DOKUMENATA ZA UŽE PROSTORNE CJELINE	168
4.1. OPŠTI I POSEBNI USLOVI ZA IZRADU DETALJNIH URBANISTIČKIH PLANOVA	170
5. IZRADA STUDIJSKE, PROGRAMSKE, INVESTICIONE, TEHNIČKE I DRUGE DOKUMENTACIJE	172
6. USPOSTAVLJANJE MEĐUOPŠTINSKE SARADNJE	173
7. FORMIRANJE JEDINSTVENOG INFORMACIONOG SISTEMA OPŠTINE BUDVA PRIMJENOM GEOGRAFSKIH INFORMACIONIH SISTEMA (GIS-a)	173
8. NOSIOCI ODGOVORNOSTI NA PRIMJENI I OSTVARIVANJU PPO I GUP-A	176
9. PRVA FAZA REALIZACIJE PPO i GUP-a, DO 2012. GODINE	176

GRAFIČKI PRILOZI UZ TEKSTUALNI DIO 1:20000

1. OBUHVAT PLANA	
2. MIKROSEIZMIKA	
3. POSTOJEĆA IZGRAĐENOST	
4. PODJELA URBANIZOVANOG PROSTORA NA PLANSKE CJELINE	
5. PLAN SAOBRAĆAJA	

SINTEZNE KARTE 1:10000

SINTEZNA KARTA 1 – POSTOJEĆE STANJE	
SINTEZNA KARTA 2 – PLANIRANA NAMJENA	
SINTEZNA KARTA 3 – INFRASTRUKTURNI SISTEMI	
SINTEZNA KARTA 4 – REŽIMI ZAŠTITE	