ADRIA INVEST d.o.o. Budva

izgradnja objekata
projektovanje ■ nadzor

„ADRIA INVEST“ d.o.o. Budva **ODGOVORNI PLANER:** **Višnja Marković dipl.ing.arh.**	**PREDSJEDNIK SKUPŠTINE** **OPŠTINE BUDVA** **Đorđije Vujović**
„ADRIA INVEST“ d.o.o. Budva **DIREKTOR:** **Radmila Žinić dipl.ecc.**	**AGENCIJA ZA PLANIRANJE** **PROSTORA:** **Nenad Kordić dipl.pravnik**

IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA T.N. SMOKVICE

INVESTITOR: **OPŠTINA BUDVA**

MJESTO: **SMOKVICA – Opština Budva**

BUDVA, mart 2017.

S A D R Ž A J :

RADNI TIM

OPŠTI DIO

Rješenje o registraciji
Rješenja za izradu planske dokumentacije
Ugovor o izradi urbanističkog projekta
Odluka o izradi urbanističkog projekta
Programski zadatak
IZVJEŠTAJ sa Javne rasprave na utvrđeni Nacrt UP "T.N.SMOKVICE"
Odluka o utvrđivanju Predloga UP-a
Saglasnost Ministarstva održivog razvoja i turizma
Odluka o donošenju urbanističkog projekta

URBANISTIČKI PROJEKAT "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICE"

TEKSTUALNI DIO

1. UVOD

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

2. ANALITIČKI DIO

2.1. ANALIZE PRIRODNIH KARAKTERISTIKA PLANSKOG PODRUČJA
2.1.1. Klimatske karakteristike
2.1.2. Konfiguracija terena
2.1.3. Hidrološke karakteristike
2.1.4. Prirodna bogatstva

2.2. ANALIZE POSTOJEĆEG STANJA NAMJENA I KAPACITETA PODRUČJA OBUHVAĆENOG PLANOM

2.3. ANALIZE POSTOJEĆIH FIZIČKIH STRUKTURA, OBJEKATA INFRA I SUPRASTRUKTURE

2.3.1. Postojeće fizičke strukture
2.3.2. Kulturne i istorijske vrijednosti

2.4. EKONOMSKO - DEMOGRAFSKE ANALIZE

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

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

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

2.7. ANALIZA OBAVEZA PREUZETIH MEĐUNARODNIM OBAVEZAMA
2.7.1. "OBALNI ODMAK" linija 100 metara od mora

2.8. ANALIZA ISKAZANIH ZAHTJEVA I POTREBA KORISNIKA PROSTORA

3. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI

4. PLANIRANO RJEŠENJE

4.1. OBRAZLOŽENJE PLANIRANOG PROSTORNOG MODELA (koncepta)

4.2. KONCEPCIJA KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA

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

4.3. EKONOMSKO - TRŽIŠNA I DEMOGRAFSKA PROJEKCIJA

4.4. FAZE REALIZACIJE

4.5. MREŽE I OBJEKTI SUPRA I INFRASTRUKTURE

4.6. PODJELA NA PLANSKE JEDINICE I ZONE

4.7. TABELE PLANSKIH BILANSA I KAPACITETA

4.8. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

5. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

5.1. SMJERNICE ZA DALJU PLANSKU RAZRADU (oblici intervencije)

5.2. SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA

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

5.4. SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

5.5. SMJERNICE ZA ZAŠTITU OD INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE

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

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

5.8. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
- **5.8.1. Opšti uslovi**
- **5.8.2. Posebni urbanističko-tehnički uslovi**

6. SAOBRAĆAJ

7. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

8. ELEKTROENERGETSKA MREŽA

9. UPRAVLJANJE OTPADOM

GRAFIČKI DIO

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

IDEJNA RJEŠENJA

NARUČILAC: OPŠTINA BUDVA

OBRAĐIVAČ: "ADRIA INVEST"d.o.o. Budva

R A D N I T I M

ODGOVORNI PLANER:	Višnja Marković, dipl.ing.arh.
URBANIZAM:	Višnja Marković, dipl.ing.arh. Lidija Mikijelj, dipl.ing.građ. Darko Đurašević, dipl.ing.arh.
SAOBRAĆAJ:	Radenko Ostojić, dipl.ing.građ.
ELEKTROENERGETIKA:	Šeljko Redžepagić, dipl.ing.el. Radoslav Kovačević, dipl.ing.el.
TELEKOMUNIKACIJE:	Radomir Slavić, dipl.ing.el. Đorđije Radonjić, dipl.ing.el.
HIDROTEHNIKA:	Vojo Rajković, dipl.ing.građ.
HORTIKULTURA:	Marko Jović, dipl.ing.šum.
GEOLOGIJA:	Andrija Delibašić, dipl.ing.geologije

ODGOVORNI PLANER: **DIREKTOR**:

Višnja Marković,dipl.ing.arh. Radmila Žinić,dipl.ecc.

1. RJEŠENJE O REGISTRACIJI



Republika Crna Gora

OBAVJEŠTENJE O NASTAVKU REGISTRACIJE

DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

Registarski broj **5 - 0047534 / 008**

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

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

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

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



M.P.

REGISTRATOR

DEJAN TERZIĆ

CRPS

CENTRALNI REGISTAR
Privrednog suda u Podgorici

2. RJEŠENJA ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO

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

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

R J E Š E NJ E

Izdaje se

L I C E N C A
za izradu planskog dokumenta

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

Licenca se izdaje na period od pet godina.

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

O B R A Z L O Ž E NJ E

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

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

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

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

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

Generalni sekretar:
Svetislav Popović, dipl. pravnik

Službeno lice:
Mirjana Bučan, dipl. pravnik

Obradio:
Miroslav Aksentijević, dipl.pravnik

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

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

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO

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

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

R J E Š E N J E

Izdaje se

L I C E N C A
odgovornog planera

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

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

O B R A Z L O Ž E N J E

Zahtjevom br 03-559/3 od 08.05.2015. godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratila se, Višnja M. Marković, dipl.inž.arh. iz Budve, za sticanje licence odgovornog planera.
U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence odgovornog planera, shodno članu 36. stav 1. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG", br. 51/08 i 34/11, 35/13, 33/14) i člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci (''Sl. list CG'', br.68/08, 32/14),Inženjerska komora Crne Gore utvrdila je:

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

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

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

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

Generalni sekretar:
Svetislav Podovac, dipl. pravnik

Službeno lice:
Mirjana Bučan, dipl. pravnik

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

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

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

Ministarstvo za ekonomski razvoj, na zahtjev Voja Rajkovića, dipl.ing.građ. iz Bara, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG", br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG", br. 60/03), donosi

R J E Š E NJ E

Utvrđuje se da Vojo Rajković dipl.ing.građ. iz Bara, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

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

O b r a z l o ž e nj e

Uvidom u zahtjev od 29.11.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Voja Rajkovića, dipl.ing.građ. iz Bara, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

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

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

Dostaviti:
- Voju Rajkoviću
- inspektoru za urbanizam
- a/a

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO

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

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

R J E Š E N J E

Izdaje se

L I C E N C A
za izradu planskog dokumenta

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

Licenca se izdaje na period od pet godina.

O B R A Z L O Ž E N J E

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

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

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

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

Obradio:
Miroslav Aksentijević, dipl. pravnik

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

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

REPUBLIKA CRNA GORA

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

OVLAŠĆENJE za projektovanje

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

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

U Podgorici, 12. decembra 2005. godine.

Registarski broj EP 07965 0021

REPUBLIKA CRNA GORA INŽENJERSKA KOMORA PODGORICA

PREDSJEDNIK KOMORE

Mr Milojica Zindović, dipl.inž.maš.

Ovlašćenje se koristi uz potvrdu Komore o članstvu u IKRCG

Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj: 10 – 1320/1
Podgorica, 23.02.2009. godine

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

R J E Š E NJ E

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

O b r a z l o ž e nj e

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

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

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

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

M I N I S T A R

Branimir Gvozdenović

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO

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

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

R J E Š E NJ E

Izdaje se

L I C E N C A
planera

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

O B R A Z L O Ž E NJ E

Zahtjevom br. 03-761 od 30.05.2016. godine Inženjerskoj komori Crne Gore obratio se Radenko S. Ostojić, dipl.inž.građ., iz Podgorice, za sticanje licence planera.
U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence planera, shodno članu 36 stav 3. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) i člana 5a Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08, 32/14), utvrđeno je:

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

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

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

Službeno lice:
Predrag Jovićević, dipl. pravnik

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

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

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO

Broj:01-160/6
Podgorica, 10.02.2016. godine

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

R J E Š E NJ E

Izdaje se

L I C E N C A
planera

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

O B R A Z L O Ž E NJ E

Zahtjevom br 03-160/3 od 09.02.2016. godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratio se Marko Lj. Jović., dipl.inž. šumarstva iz Zaječara, Republika Srbija, za sticanje licence planera.
U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence planera, shodno članu 36. stav 3. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13, 33/14) i člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08, 32/14), Inženjerska komora Crne Gore utvrdila je:

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

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

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

Generalni sekretar:
Svetislav Popović, dipl. pravnik

Službeno lice:
Mirjana Bučan, dipl. pravnik

Obradio:
Miroslav Aksentijević, dipl. pravnik

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

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

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
ENGINEERS CHAMBER OF MONTENEGRO

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

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

R J E Š E N J E

Izdaje se

L I C E N C A
odgovornog projektanta

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

O B R A Z L O Ž E N J E

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

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

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

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

Službeno lice:
Mirjana Bučan, dipl. pravnik

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

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

3. UGOVOR O IZRADI URBANISTIČKOG PROJEKTA

"ADRIA INVEST" d.o.o.
Broj, 126
BUDVA, 05.08.2014.

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Broj: 001- 2025/1
Budva, 28.7.2014. godine

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

Zaključen između:

1. OPŠTINE BUDVA, Trg Sunca br. 3, Budva, koju zastupa Predsjednik, Lazar Rađenović, (u daljem tekstu: **NARUČILAC**) ,

2. "ADRIA INVEST" doo Budva, koje zastupa Izvršni direktor, Radmila Žinić , (u daljem tekstu: **IZVRŠILAC**) i

3.1. „BOTICELLI LAND DEVELOPMENT “, doo Budva, koje zastupa Izvršni direktor, Pavel Loškarev, iz Ruske Federacije, br. pasoša: 64 No 7935541 i
3.2. „V.A.S. INVEST“, doo Budva, koje zastupa ovlašćeni zastupnik Vadim Verhovski, iz Izraela, br. pasoša: 29007684, (u daljem tekstu**: KORISNICI PROSTORA**).

Član 1

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

Član 2

IZVRŠILAC se obavezuje da poslove iz Člana 1 ovog Ugovora izradi po sledećoj dinamici:
- **Nacrt Izmjena UP-a** -najkasnije 30 dana od potpisivanja ovog Ugovora do kog roka će dostaviti naručiocu dva primjerka u analognom i 10 primjeraka u digitalnom obliku u PDF formatu;
- **Predlog Izmjena UP-a** -najkasnije 15 dana od dostavljanja Izvještaja o javnoj raspravi do kog roka će dostaviti naručiocu dva primjerka u analognom i tri u digitalnom obliku u PDF formatu;
- **Izmjene UP-a** -najkasnije 10 dana od dostavljanja Odluke SO Budva o donošenju Izmjena UP-a, do kog roka će dostaviti naručiocu šest primjerka u analognom i 10 primjeraka u digitalnom obliku (sedam primjeraka u PDF i tri primjerka u AutoCad formatu).

Član 3

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

Član 4

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

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

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

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

Član 5

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

za IZVRŠIOCA
Radmila Žinić

za KORISNIKE PROSTORA
1. za **doo „Boticelli Land Development“**
punomoćnik
adv. Zorica Đukanović

2. za **doo „V.A.S. Invest“**
Vadim Verhovski

za NARUČIOCA
Lazar Rađenović

4. ODLUKA O IZRADI URBANISTIČKOG PROJEKTA

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Broj: 001- 16971
Budva, 30.06.2014. godine

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

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

Član 1

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

Član 2

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

Član 3

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

Član 4

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

Član 5

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

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

Član 6

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

Član 7

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

Član 8

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

PREDSJEDNIK

Lazar Rađenović

O b r a z l o ž e nj e

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

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

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

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

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

OBRAĐIVAČ
Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj
SEKRETAR

Crna Gora-Opština Budva-Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Danijela Marotić

5. PROGRAMSKI ZADATAK za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica"

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Broj: 001-
Budva, .06.2014.god.

PROGRAMSKI ZADATAK
za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica"

1. PRAVNI OSNOV

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

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

2. OBUHVAT I GRANICE PLANSKOG DOKUMENTA

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

3. POSTOJEĆA PLANSKA DOKUMENTACIJA

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

4. CILJ IZRADE

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

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

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

5. METODOLOGIJA

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

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

c) Poštovati odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13), kao i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta , kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. List CG", broj 24/10).
d) Analiza zatečenog tj.postojećeg stanja (planski, stvoreni i prirodni uslovi), kao i analiza postojećeg planskog dokumenta tj. njegovih segmenata.
e) Sagledavanje mogućnosti realizacije iskazanih zahtjeva i namjera vlasnika i korisnika zemljišta u odnosu na opredjeljenja planskih dokumenata višeg reda i potencijale i ograničenja konkretnog područja tj. zone.

6. PROSTORNI MODEL

Elementi Programskog zadatka koji su obavezujući pri stvaranju tj. odabiranju prostornog modela daju se kroz:
A. Granice plana i parcelaciju
B. Sadržaj u prostoru i namjenu
C. Urbanistčko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora
D. Nivelaciona i regulaciona rješenja
E. Saobraćajno rješenje
F. Rješenje infrastrukture
G. Pejzažnu arhitekturu
H. Likovni izraz
I. Mjere zaštite i uticaj na životnu sredinu
J. Faze realizacije i ocjenu troškova,
sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

A. Granice planskog dokumenta i parcelacija

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

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

B. Sadržaj u prostoru i namjena

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

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

C. Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora

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

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

-smjernice i tehničke uslove urbanističko-arhitektonskog oblikovanja prostora sa

smjernicama za uređenje zelenih i drugih površina.

-idejna rješenja svih objekata i parternog uređenja parcela

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

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

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

D. Nivelacija i regulacija

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

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

E. Saobraćajno rješenje

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

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

F. Rješenje infrastrukture

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

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

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

G. Pejzažna arhitektura

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

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

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

Planskim dokumentom takođe predvidjeti:

-uspostavljanje optimalnog odnosa izmedu izgrađenih i slobodnih zelenih površina;

-usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem korisnika prostora;

-funkcionalno zoniranje slobodnih površina;

-maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja.

H. Mjere zaštite i uticaj na životnu sredinu

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

7. SADRŽAJ DOKUMENTACIJE

Obim, nivo obrade i sadržaj Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje Smokvica" dati, tako da se u potpunosti primijene odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 35/13), kao i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta , kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. List CG", broj 24/10) .
Obrađivač UP-a će, nadležnom organu lokalne uprave koji je nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju UP-a, Sekretarijatu za prostorno planiranje i održivi razvoj, dostaviti na dalji postupak, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata slijedeće faze Urbanističkog projekta:
a) Nacrt UP-a;
b) Predlog UP-a;
c)Urbanistički projekat.

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

Predlog Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta, obradivač će uraditi i dostaviti nadležnom organu Sekretarijatu za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva na dalji postupak, nakon sprovedenog postupka otklanjanja primjedbi po završenom postupku javne rasprave.

Obradivač će, po završetku posla dostaviti predmetni planski dokument u analognom obliku i digitalnom obliku u GIS formatu kao originalni i zaštićeni CD u skladu sa pozitivnim propisima.

Jun , 2014. godine

Sekretar Sekretarijata za prostorno planiranje
i održivi razvoj,

Danijela Marotić

Predsjednik

Lazar Rađenović

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

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

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

I Z V J E Š T A J

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

Predsjednik opštine Budva, saglasno članu. 41. i članu 42. Zakona uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br.51/08 – 33/14), Odlukom br. 001-1282/1 od 27.04.2015. god., utvrdio je Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje SMOKVICA“ i isti stavio na javnu raspravu u trajanju od 15 dana, i to od dana objavljivanja Programa održavanja javne rasprave u dnevnom štampanom mediju „Pobjeda“, od 29.04.2015. do 13.05.2015.god.
Agencija za planiranje prostora Opštine Budva je aktom br. 18-145/1 od 27.04.2015. god. utvrdio Program održavanja javne rasprave za utvrđeni Nacrt Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turističko naselje SMOKVICA“

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

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

Obrađivač planskog dokumenta ADRIA INVEST d.o.o. Budva je davao potrebna obavještenja i obrazloženja za planska rješenja iz Nacrta planskog dokumenta zainteresovanim subjektima u prostorijama agencije za planiranje prostora dana 06.05.2015. i 11.05.2015. god u vremenu od 10.00 do12.00 časova.

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

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

1. **WATERFRONT d.o.o.** (primjedbu dostavio Ranko Lipovac u ime vlasnika Romana Folwarcznija): Primjedba dostavljena mailom, broj 18-182/1 od 13.05.2015. god i i putem pošte 13.05.2015. god, broj 18-248/1 od 19.05.2015. god.
   Primjedba se odnosi na smanjenje urbanističkih parametara (indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti) na kat. parc. 2807 KO Reževići I, sa zahtjevom da isti ostanu kao u važećem UP-u, te da se urbanistička parcela formira u skladu sa katastarskom.

2. **GOLIŠ MIROSLAV:** Primjedba broj 18-183/1 od 13.05.2015. god., sa dopunom broj 18-183/2 od 19.05.2015. god., odnosi se na urbanističko rješenje na kat. parc. 2616/2 KO Reževići I (UP5, lokacija 5a i 5b), sa zahtjevom da se predvide indeksi zauzetosti i izgrađenosti kao na okolnim parcelama i da namjena bude turizam T2.
   Takođe predlaže da se zaštite interesi privatnog vlasništva, naglašavajući i suvlasništvo na kat. parc. 2837 i 2838 KO Reževići, kao i zaštitu podzemnih voda na lokalitetu.

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

v.d. direktor

Mihailo Kapisoda

7. Odluka o utvrđivanju Predloga UP-a

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Broj: 001- 253411
Budva, 08.07.2015. godine

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

O D L U K U
o utvrđivanju Predloga Izmjena i dopuna UP-a „Turističko naselje SMOKVICA"

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

   Sastavni dio Predloga UP-a je Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu koji je izradio „Studio O_2" d.o.o. Podgorica.

2. Projektni elaborat Predloga UP-a, urađen je u analognoj i digitalnoj formi, a sastoji se od:
   a) tekstualnog dijela i
   b) grafičkih priloga.

3. U smislu člana 46 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata Predlog UP-a dostaviti Vladi Crne Gore, Ministarstvu održivog razvoja i trizma, radi davanja saglasnosti odnosno provjere usaglašenosti Predloga sa mišljenjem Ministarstva o Nacrtu istog br. 04-1363/7-2014 od 24.02.2015. godine kao i usklađenosti sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

4. Nakon dobijanja saglasnosti iz predhodne tačke, odnosno protekom propisanog roka za dostavu istog, Predlog UP-a dostaviti Skupštini opštine Budva radi donošenja.

5. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

PREDSJEDNIK
Lazar Rađenović

8. Saglasnost Ministarstva održivog razvoja i turizma

CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA
DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA

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

OPŠTINA BUDVA
Mihailo Kapisoda, v.d. sekretara

BUDVA

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

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

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

GENERALNA DIREKTORICA
Dragana Čenić

Rukovodilac Direkcije
za lokalna planska dokumenta
Nikoleta Pavlićević

MINISTAR
Pavle Radulović

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

TEL: (+382) 20 446-278; (+382) 20 446-276; FAX: (+382) 20 446-215

Web: www.mrt.gov.me

9. Odluka o donošenju urbanističkog projekta

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

ODLUKU O DONOŠENjU
Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta "Turističko naselje SMOKVICA"

Član 1

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

Sastavni dio Izmjena UP-a je Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (u daljem tekstu: Izvještaj), čiji je nosilac izrade "STUDIO O_2" d.o.o. Podgorica, (u daljem tekstu: Izvještaj).

Član 2

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

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

Član 3

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

Član 4

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

Član 5

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

Član 6

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

Član 7

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

Broj: 10- 290/1
Budva, 27. mart 2017. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
PREDSJEDNIK,
Đorđije Vujović

IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA TURISTIČKO NASELJE SMOKVICE

- TEKSTUALNI DIO -

1. UVOD

Ovaj materijal, zajedno sa grafičkim prilozima predstavlja IZMJENU I DOPUNU URBANISTIČKOG PROJEKTA “TURISTIČKO NASELJE SMOKVICE”.

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

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

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

1.1. PRAVNI OSNOV

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

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

1.2. MOTIVI ZA IZRADU PLANA

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

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

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

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

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

1.3. IZVOD IZ PLANA VIŠEG REDA

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

1.4. OBUHVAT I GRANICE PLANA

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

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

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

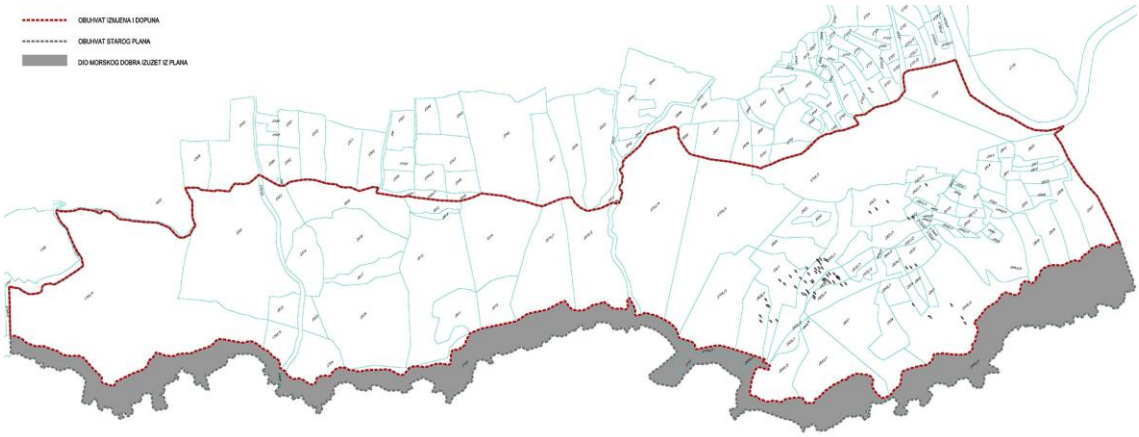
sa južne strane: granica kat. parcela 2797 sa jedne i kat. parcela 2807, 2806, 2805, 2800 i 2738, sve KO Reževići I, sa druge strane;
sa istočne strane: lokalnim putem za Perazića Do, zatim nastavlja granicama kat. parcela 2737/2, 2734, 2731/2, 2730, 2720, 2718, 2712/1, 2669, 2702, 2701, 2700, 2690, 2689, 2687, 2688, 2686, 2973, 2619, 2618, 2617, 2542, 2545, 2544/1, 2560, 2562, 2571, 2572, 2583, 2582, 2584, 2600, 2599, 2991, 1798, 1797, sa jedne i kat. parcela 2738, 2709/1, 2616, 2614, 2612, 2609, 2603, 2601 i 1794/1, sve KO Reževići I sa druge strane;
sa sjeverne strane: granica obuhvata siječe kat. parcelu 1794/1 KO Reževići I u pravcu mora od granice kat. parc. 1797 i 1800 KO Reževići I.**;**
sa zapadne strane: Jadransko more. "

Područje za koje se izrađuje Izmjena i dopuna urbanističkog projekta nalazi se u KO Reževići I i obuhvaćene su sljedeće katastarske parcele:
2601,2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2704, 2738, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2806, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2818, 2819, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2833, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842 ,2844, 2847, dio kat. parcele 2972, 1794/4, 1794/5, 2616/1, 2616/2, 2709/1, 2709/3, 2709/4, 2709/5 ,2817/1, 2817/2 ,2820/1, 2820/2, 2820/3 ,2821/1, 2821/2, 2828/1, 2829/1, 2829/2, 2830/1, 2830/2 ,2831/1, 2831/2, 2832/1, 2832/2, 2834/1, 2834/2, 2835/1, 2835/2, 2836/1, 2836/2, 2836/3 ,2843/1, 2843/2, 2845/1, 2845/2,

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

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

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



Obuhvat Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „TN Smokvica’’

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

2. ANALTIČKI DIO

2.1. ANALIZE PRIRODNIH KARAKTERISTIKA PLANSKOG PODRUČJA

2.1.1. Klimatske karakteristike

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

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

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

2.1.2. Konfiguracija terena

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

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

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

- Da dosadašnji nivo geotehničkog i inženjerskogeološkog istraživanja ne sprečava formiranje zamišljene koncepcije Idejnog rješenja ili Idejnog projekta turističkog kompleksa na Smokvici na kompletnom istraživanom terenu.

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

2.1.3. Hidrološke karakteristike

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

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

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

2.1.4. Prirodna bogatstva

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

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

2.2. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA NAMJENA I KAPACITETA PODRUČJA OBUHVAĆENOG PLANOM

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

2.3. ANALIZE POSTOJEĆIH FIZIČKIH STRUKTURA, OBJEKATA INFRA I SUPRASTRUKTURE

2.3.1. Postojeće fizičke strukture

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

2.3.2. Kulturne i istorijske vrijednosti

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

2.4. EKONOMSKO - DEMOGRAFSKE ANALIZE

Crna Gora je od početka tranzicije 2001. godine imala dinamičan privredni rast sa prosečnom ***godišnjom stopom rasta BDP*** od ***4,7%.*** Tranzicioni ekonomski rast se, pre svega, bazirao na rastu stranih direktnih investicija, razvoju turizma i sekotora nekretnina. Izvori ekonomskog rasta prevashodno se odnose nasektor usluga, i to trgovinu(15,8%),

saobraćaj i telekomunikacije (11,9%), hotele i restorane (5,8%) kao i na sektor građevinarstva (15,7%).
Iako je Crna Gora u periodu od 2001.-2007. godine udvostručila vrednosti ***BDP*** i ***BDP po stanovniku*** (sa 2.113 € u 2001. na ***4.484 €*** u 2007.), još uvek nije dostigla ekonomoski nivo iz 1990. godine.
Indeks BDP per capita prema paritetu kupovne moći (EU-27=100) u 2007. iznosio je ***33***, što znači da je vrednost ovog indeksa bila tri puta niža od proseka za EU. Zemlje sa najvišom kupovnom moći bile su Luksemburg (277), Norveška (184) i Irska (149), dok su najnižu kupovnu moć po stanovniku imale, pored Crne Gore, BiH (29), Makedonija (30), Srbija (34) i Bugarska (37). U periodu od 2001.-2007. godine, najveći rast indeksa BDP *per capita* (PPS) od zemalja Jugoistočne Evrope imale su Srbija (62%) i Rumunija (46,4%).
Zahvaljujući sprovedinim reformama u cilju poboljšanja investicione klime, investiciona aktivnost u Crnoj Gori je na veoma viskom nivou. Učešće ***investicija u osnovna sredstva*** u BDP u 2008. godini je iznosilo ***38,3%***, što je s druge strane i dalje nedovoljno u odnosu na razvojne potrebe. Procenjuje se da je nominalna vrednost ostvarenih investicija u osnovna sredstva u 2008. bila veća za 23% u odnosu na 2007. godinu. Za postizanje viših stopa rasta BDP, povećanje konkurentnosti, prevazilaženje tehnološke zaostalosti i rast izvoza neophodno je da ostvareni rast učešća investicija u BDP bude propraćen povećanjem efikasnosti investicija.
Učešće investicija u BDP u Crnoj Gori je na viskom nivou i u poređenju sa zemljama u okruženju i zemljama EU (21,2%).

Budva pripada manjoj grupi crnogorskih opština u kojima je ostvaren porast stanovništva između 1991. i 2003. godine. Njen demografski rast (27.4%) je izrazit i najveći je među svim opštinama u Crnoj Gori, a daleko premašuje i republički prosek od 4.30% u poslednjem međupopisnom periodu.
Porast stanovništva na celokupnoj teritoriji opštine ipak nije ravnomeran, pa se beleži da je u međupopisnom periodu 10 naselja pogođeno depopulacijom, 5 naselja je nenaseljeno, dok 15 preostalih naselja, među kojima je i samo gradsko naselje Budva, zabeležilo rast broja stanovnika.
Analizirajući kretanje broja stanovnika opštine Budva, može se uočiti kontinuiran litoralizacijski proces i koncentracija stanovništva u najnižim obalskim područjima opštine. Posebno je naglašeno intenzivno naseljavanje opštinske priobalne zone u periodu od šezdesetih godina prošlog veka naovamo, dok u okviru primorskog zaleđa u istom periodu dolazi do brzog pražnjenja seoskih naselja. Jasno se primećuje pražnjenje onih seoskih naselja koja su udaljenija od obale i od gradskih naselja opštine. U poslednjem međupopisnom periodu (1991-2003. godine) zabeleženo je potpuno gašenje pet seoskih naselja opštine Budva. Popisom iz 2003. godine, 10 naselja opštine Budva ima manje od 20 stanovnika, dok ukupno 17 naselja imaju manje od 100 stanovnika.
Zona zahvata Izmjene i dopune urbanističkog projekta je potpuno nenaseljena i kao takva ne podliježe ekonomsko-demografskoj analizi.

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

2.5.1. Izvod iz Prostornog plana Opštine Budva

POLOŽAJ I PRAVCI RAZVOJA BUDVANSKOG PODRUČJA U ODNOSU NA REGIONALNO OKRUŽENJE

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

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

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

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

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

Glavni preduslovi za razvoj turizma jesu sljedeći:

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

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

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

Potencijali i ograničenja

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

Ograničenja turističke ponude su:

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

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

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

STANOVNIŠTVO I MREŽA NASELJA

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

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

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

TURIZAM I SPORT

Ciljevi i zadaci

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

Opšti ciljevi razvoja turizma

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

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

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

Posebni ciljevi i zadaci razvoja turizma

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

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

ekskluzivnim turističkim zonama u Budvi i Bečićima, i na potezu od Kamenova do Buljarice uz poštovanje standarda po kom je po jednom stacionarnom korisniku potrebno obezbijediti od 70 do 100 m² zelenih površina;

- Rekonstrukciju postojećih i izgradnju novih marina u zonama razvoja ekskluzivnog turizma, prije svega u Budvi, Buljarici i Jazu sa dovoljnim brojem višefunkcionalnih vezova na vodi i parking mjesta (maksimalno 20% od broja vezova) kao i drugim pratećim objektima (zimovnicima, servisima i dr.) u namjenski predviđenim zonama;
- Razvoj, uređenje i integrisanje turističke ponude u prostoru budvanske rivijere i ruralnog zaleđa, kao neposrednom funkcionalnom okruženju: plaže, nautika, sadržaji sportskorekreativnih klubova, akvaparkovi, izletnički itinereri, turističko-rekreativni koridori (šetne staze, biciklisticke staze, žičare i dr.), lov i ribolov i dr.;
- Rekonstrukciju, izgradnju i dovođenje u optimalno funkcionalno stanje saobraćajne, vodne (vodosnabdijevanje, kanalisanje i prčišćavanje otpadnih voda), energetske, telekomunikacione i druge infrastrukture u funkciji turizma, kojima se obezbjeđuje racionalnija organizacija prostora za turizam, integralan razvoj i uređenje područja;
- Koncipiranje organizacije turističkog prostora budvanske rivijere prema prirodnim i stvorenim uslovima i resursima i podjela turističkog prostora na cjelovite, originalne i integrisane komplekse jedinstvene turističke ponude, sa visokokvalitetnim, originalnim i raznovrsnim turističkim proizvodima;
- Namjensko rezervisanje prostora novih potencijala turističke ponude odgovarajućom planskom regulativom;
- Ograničenje izgradnje vikendica u zoni primorja, komercijalizovanje postojeće vikend izgradnje i njeno funkcionalno integrisanje, zajedno sa ruralnim zaleđem, u ponudu turističkih cjelina budvanske rivijere;
- Aktiviranje razvoja komplementarnih aktivnosti posredstvom turizma, posebno u proizvodnji eko-hrane, autentičnih etno-proizvoda i dr., uz očuvanje, prezentaciju i aktiviranje vrijednosti prirodne i kulturne baštine;
- Postizanje višeg kvaliteta postojećih i novih komercijalnih aktivnosti i sadržaja turističke ponude;
- Privatizaciju i transformaciju društvenih turističko-ugostiteljskih preduzeća (sa hotelima, pansionima, restoranima i dr.), kao i objekata odmarališta, uz razvoj privatnog preduzetništva u malim i srednjim turističko-ugostiteljskim preduzećima; i
- Obezbjeđivanje visokog standarda usluge servisa i javnih službi (posebno trgovine, zanatskih servisa, zdravstva, kulture, administracije i dr.) u skladu sa potrebama lokalnog stanovništva i turista.

Ciljevi i opredjeljenja razvoja rekreacije i sporta

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

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

ponude i integracije lokalnog stanovništva sa turistima.

Posebni ciljevi i zadaci obuhvataju:

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

UREĐENJE PREDJELA

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

Posebni ciljevi obuhvataju:

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

Posebne smjernice i preporuke definišu se za opšti i turisticki razvoj:

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

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

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

ZAŠTITA PRIRODE

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

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

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

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

Na osnovu postojecih seizmoloških podloga za posmatrani prostor važi sljedece:

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

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

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

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

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

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

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

Mjere kontrole i smanjenja seizmičkog rizika

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.2. Izvod iz Izmjena i dopuna prostornog plana Opštine Budva

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

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

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

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

Napomena:

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

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

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

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

planinska područja i banjska mjesta.

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

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

[1] Račun je urađen prema prosječnoj zauzetosti od 15%.

2.5.3. Izvod iz programskog zadatka za Izradu Izmjena i dopuna

SADRŽAJ U PROSTORU I NAMJENA

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

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

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

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

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

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

2.5.4. Kontaktne zone

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PLANSKA RJEŠENJA

PODJELA OPŠTINSKOG PROSTORA

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

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

jedne strane, a istovremeno ga dijeli na dvije zone, s druge strane. U ovom pojasu su dvije zone: 1) uži priobalni pojas, tj. prostor između Jadranske magistrale i obale; i 2) bliže ruralno zaleđe, koje čini prostor sela i djelovi njihovih atara (koji se lako povezuju sa magistralom);
- Pojas koji obuhvata brdsko-planinski odsjek odnosno plato, koji se prostire do linije koja spaja najviše vrhove brda i planina koji se izdižu iznad obale. U ovom pojasu je i nekoliko seoskih naselja, pa se stoga može i nazvati brdsko-planinskim ruralnim zaleđem;
- U zoni središnjeg i južnog dijela opštine, iza planinskog odsjeka, nalazi se prostor koji se može definisati kao planinski plato a čiji je tradicionalni naziv "Planina", i
- Sasvim na sjeveru, iznad sela Pobori i Brajića na granici sa opštinom Cetinje, nalazi se planinski odsjek odnosno pojas koji predstavlja dio Nacionalnog parka "Lovćen" i koji u svim planovima ima posaban tretman.

Od ukupne površine opštine Budva, navedeni pojasevi-zone obuhvataju sljedeće površine:
- Priobalni pojas opštine, 4.300 ha;
- Brdsko-planinsko ruralno zaleđe, 5.470 ha;
- Planinski plato ("Planina"), 2.000 ha i
- Nacionalni park "Lovćen", oko 630 ha.

PODJELA PROSTORA PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA

Zajedničko ovom prilično nekoherentnom prostoru (dužine od oko 25 km, širine od 1 do 4 km) jeste njegova funkcionalna vezanost za obalu i Jadransku magistralu. Tokom ranije planske razrade došlo se do zaključka da je ovaj prostor moguće podijeliti na tri prostorno-funkcionalne cjeline, koje su nazvane "makrocjeline", koje obuhvataju:
- Sjeverna makrocjelina obuhvata Jaz, Budvu i Bečiće, a njena površina iznosi 1.747,65 ha;
- Srednja makrocjelina se prostire od Kamenova do Perazića Dola i ima površinu od 1.156,86 ha; i
- Južna makrocjelina obuhvata prostor Petrovca i Buljarice, površine od 1.427,14 ha.

Za ove cjeline date su sledeće tabele:

Središnja cjelina – spoljna obala Paštrovića

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

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

Južna cjelina – uvale Petrovac I Lučice

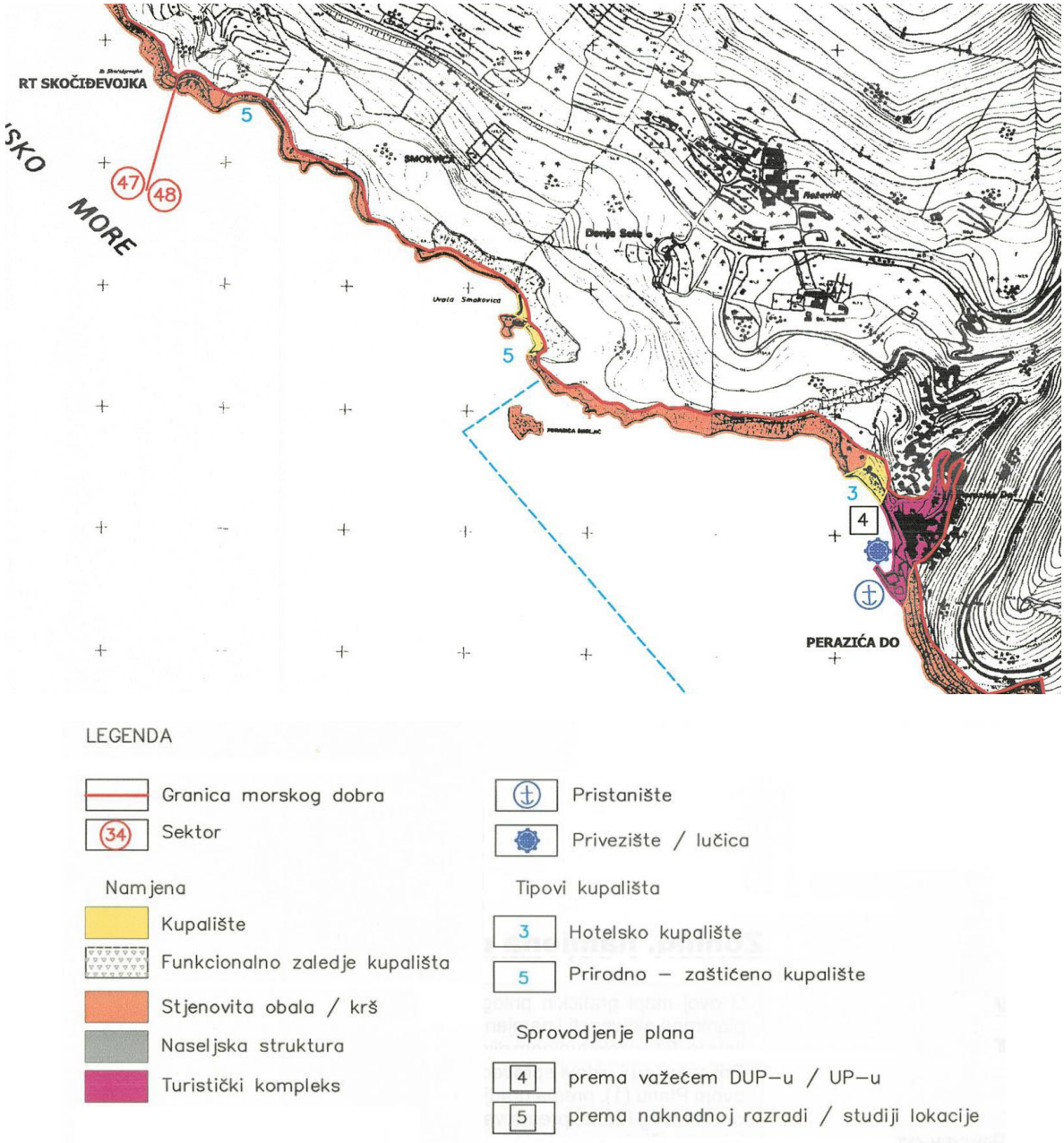
broj sektora: 48	**Perazića do- Petrovac-Lučice**
osnovne namjene	neizgrađena obala (stijene) turistički kompleks Perazića do sa kupalištem, pristaništem i privezištem izletničke plaže na stjenovitoj obali izgrađena obala sa pristaništem u Petrovcu gradsko kupalište sa funkcionalnim zaleđem u Petrovcu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

OSNOVNI ELEMENTI PROSTORNOG RAZVOJA

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

STANOVNIŠTVO I DRUGI KORISNICI PROSTORA

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



2.5.4.2. Lokalna studija lokacije Katun donje selo Reževići

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

2.5.4.3. Lokalna studija lokacije Skočiđevojka

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

2.5.4.4. UP Smokvica 1

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

2.5.4.5. UP Smokvica 3

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

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

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

2.5.5. Foto dokumentacija











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

Kulturna baština opštine Budva predstavlja značajan potencijal turističke ponude koji do sada nije bio dovoljno iskorišćen. Područje Budve je najbogatije, među crnogorskim opštinama, sakralnim objektima i spomenicima kulture. U okviru zone zahvata ovog plana ne postoji niti jedan spomenik prirode i kulture.

Prema Studiji predjela koja je rađena za potrebe PPPPN obalno područje predmetna lokacija obuhvata nekoliko tipova predjela: primorski grebeni i stjenovite obale, šumovito brdsko zaleđe na krečnjacima, ogoljeni brdoviti tereni na krečnjacima i plaže.
U neposrednom okruženju ova lokacija se naslanja na predione tipove koji imaju neosporan značaj za samu lokaciju, kako u geološkom tako i vizelnom smislu. Predioni tipovi u kontaktnoj zoni su: IZGRAĐENO ZEMLJISTE, PLAŽE i PRIMORSKI GREBENI I STJENOVITE OBALE.

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

2.7. ANALIZA OBAVEZA PREUZETIH MEĐUNARODNOM UGOVORIMA

Polazišta koja proizilaze iz urbanih povelja Agenda 21 1992.
Na konferenciji u Riju, u Agendi 21, donešen je koncept održivog razvoja na globalnom nivou. Koncept održivog razvoja traga za građanskim pravima i blagostanjem za sve. On sadrži tri dimenzije: ekonomsku (što optimalnije korišćenje svih resursa), ekološku (utvrđivanje gornje granice upotrebe svih neobnovljivih resursa) i socijalnu (relativno ujednačena raspodela svih resursa).
U održivom razvoju i planiranju naselja, ostavljeni su sledeći strateški zadaci:
1. ograničenje širenja naselja;
2. multifunkcionalna struktura naselja;
3. fleksibilnost korišćenja prostora u naseljima;
4. ekološka revitalizacija životnog prostora;
5. očuvanje kulturnog i istorijskog nasleđa;
6. oblikovanje naselja i
7. obezbeđivanje zadovoljavajućih uslova u naseljima

Poglavlje Agende 21– Napori Ujedinjenih Nacija za bolju životnu sredinu u 21. veku
U poglavlju Agende 21 koje se odnosi na zaštitu životne sredine podvučeni su sledeći strateški zadaci:
1. minimiziranje otpada;
2. maksimizacija, po životnu sredinu, bezbedne ponovne upotrebe i reciklaže otpadaka;
3. unapređenje, po životnu sredinu bezbednog tretmana i odlaganja otpada;
4. proširnje službi za tretman otpada.

Nova Atinska povelja 1998.
Kod planiranja jednog grada treba voditi računa o okviru, lokalizaciji, društvenom kontekstu i glavnim resursima sektora.
Drugi faktori o kojima treba voditi računa su: reljef, klima, postojeće i predhodne strukture, zelenilo, kulturne i istorijske karakteristike, kao i administrativne granice.
Strateški ciljevi:
1. polifunkcionalnost zona;
2. srednjoročno i dugoročno planiranje, sa praćenjem trendova razvoja;
3. utvrđivanje ciklusa razvoja gradova - kao osnov za dugoročno planiranje;
4. pravičnija raspodela gradskih resursa, prema principima jednakosti i vodeći računa o lokalnim potrebama i pružanju pomoći;
5. prostorno uređenje grada ne treba obavljati na štetu mreže slobodnih prostora ili prirodnih koridora prema okruženju izvan gradova;
6. planiranje grada za sve – integrisati u kulturni, privredni i društveni život grada sve grupe ljudi;
7. obezbeđivanje participacije građana na lokalnom nivou, da bi se favorizovalo njihovo učešće u građanskom životu;
8. obezbeđivanje razgranate mreže društvenih i kulturnih objekata u blizini, kao i prostore na kojima se ljudi mogu izraziti ili upoznavati da bi se favorizovali ljudski kontakti i komunikacija;
9. čuvanje tradicionalnih elemenata i identitet gradske životne sredine;
10. favorizovanje mogućnosti najboljeg iskorištavanja tehnologije informacij;
11. ohrabrivati: zaštitu neobnovljivih resursa, štednju energije i najčistijih mogućih tehnologija, smanjenje otpada i njegovu reciklažu, fleksibilnost procesa odlučivanja da bi se dala veća podrška lokalnim zajednicama i razmatranje tla kao punopravnog resursa i regeneraciju gradskih neobrađenih predela;
12. treba upoznati tržišne snage da bi ih usmerili ka privatnom sektoru u cilju razvoja grada;
13. treba promovisati i pomoći uspostavljanje programa «Zdravih gradova», po normama Svetske zdravstvene organizacije. Ova akcija može biti vođena u isto vreme direktno, poboljšanjem kvaliteta smeštaja i čovekove okoline i indirektno, favorizujući smanjenje stepena zagađenosti i zaštitom retkih resursa.

Povelja o narodnom graditeljskom nasleđu, Meksiko, ICOMOS, 1999
Principi:
Čuvanje graditeljskog nasleđa se mora vršiti sa multidicsiplinarnom stručnošću i uz prepoznavanje neizbežnosti promena i razvoja, kao i uz poštovanje uspostavljenog kulturnog identiteta zajednice.
Savremeni rad na narodnim građevinama, grupacijama građevina i naseljima treba da poštuje njihove kulturne vrednosti i njihov tradicionalni karakter.
Najbolje je ako se narodno graditeljstvo čuva održavanjem i zaštitom grupacija građevina i naselja reprezentativnih po karakteru za svaki pojrdini region.
Narodno graditeljstvo predstavlja sastavni deo kulturnog pejzaža i taj odnos mora se uzeti u obzir prilikom razvijanja strategija čuvanja.
Narodno graditeljstvo ne obuhvata samo fizički oblik i materijal građevina, konstrukcija i prostora, već i načine na koje se oni koriste i shvataju, kao i tradicije i nematerijalne asocijacije koje se vezuju za njih.

Protokol u Kjotu, Japan
Protokol u Kjotu je dogovor između zemalja širom sveta o smanjenju emisija onih gasova koji doprinose efektu “staklene bašte“, pod okriljem Konvencije Ujedinjenih Nacija o Klimatskim promenama. Zemlje potpisnice ovog protokola su se obavezale da će smanjiti emisiju ugljen-dioksida i pet drugih gasova koji doprinose efektu “staklene bašte“.
Ovaj protokol trenutno je potpisalo više od 160 zemalja širom sveta (koje emituju više od 55% štetnih gasova).
Principi kojih se treba pridržavati da bi se smanjila produkcija štetnih gasova:
1. reciklaža svih mogućih predmeta – ne samo otpada;

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

Ciljevi planske dokumentacije za Budvu koji proizilaze iz predhodno navedenih povelja

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

• insistiranje na **multifunkcionalnoj strukturi** naselja - mora postojati tipično mešovita funkcija naselja (svaka zona ili celina mora da ima zastupljene različite funkcije: stanovanje, rad, usluge, javne službe i sl.). Multifunkcionalna struktura naselja nosi u sebi sposobnost prilagođavanja na promene i omogućava razvoj u etapama;

• **fleksibilnost korišćenja** prostora u naseljima (predlažu se pored osnovne namene, dodatne i dopunske), podrazumeva stalno otvoren i povratni proces promena namena objekata i površina;

• **ekološka revitalizacija** životnog prostora:
- uvažavanje prirodnih karakteristika prilikom gradnje objekta,
- integrisanje stanovanja sa drugim funkcijama,
- negovanje tradicionalne urbanističke forme (ulice, bloka, dvorišta, trga i parka) kao i primena elemenata tradicionalne arhitekture prilikom projektovanja objekata,
- negovanje naseljskih struktura i ambijenata,
- stvaranje razgranate strukture otvorenih prostora,
- održavanje kontrasta između naselja i predela,
- davanje apsolutnog prioriteta masovnom javnom prevozu i nemotorizovanom saobraćaju,
- rešavanje mirujućeg saobraćaja,
- efikasno tretiranje tečnih i čvrstih otpadaka.

• treba se brižno ophoditi prema **kulturnom i graditeljskom nasleđu**, jer ono pored važnih ekoloških funkcija, ima i ulogu istorijskog pamćenja zajednice – treba obezbediti kvalitetne veze novoizgrađenih ambijenata sa zaštićenim delom grada;

• polaznu tačku za **oblikovanje naselja** predstavljaju fiziološki, bezbednosni i psihološki zahtevi ljudi. Psihološki zahtevi proizilaze iz potreba korisnika za različitim doživljavanjima grada. Turističko naselje mora da pruža mogućnost kontakata i susreta, ali i izdvajanja i ličnog integriteta;

• obezbeđivanje zadovoljavajućih uslova života podrazumeva **socijalno ujednačavanje,** odnosno obezbeđivanje zadovoljavajućih uslova stanovanja, rada, odmora, javnih službi, komunalne opremljenosti, snabdevanja i usluga za sve stanovnike grada, odnosno u svim njegovim delovima;

Osnovni **zadaci** na kojima se zasniva predloženo rešenje su:

• izgradnja novih urbanih vrednosti:
- očuvanje identiteta naselja u novom obliku negovanjem nekih bitnih karakteristika primorskog grada;
- izgradnja novih hotelskih kapaciteta.

• omogućavanje etapne realizacije pojedinih zona kompleksa;

• izgradnja i uređenje sportskih, rekreativnih i slobodnih uređenih zelenih površina;

• razvoj saobraćajnog sistema kroz uspostavljanje harmoničnog odnosa korišćenja zemljišta i prevoznih zahteva i kapaciteta, čime se na dostupan i održiva način povećava nivo usluge i bezbednosti saobraćaja:
- uvođenje biciklističkih staza;
- planiranje mreže pešakih staza;

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

2.7.1. "OBALNI ODMAK" linija 100 metara od mora

Uski obalni pojas predstavlja područje posebnih vrijednosti, ujedno i najatraktivnije područje, pa stoga i kriterijumi javnog interesa moraju imati prioritet u planiranju daljeg razvoja.
Primjena linije odmaka u velikim planiranim turističkim zonama ne predstavlja prepreku ili ograničenje za investiciju. Upravo je za ozbiljne turističke projekte višeg standarda potrebna zona odmaka slobodna za uređenje javnih, zelenih, rekreacionih, plažnih i sličnih sadržaja, a smještajni dio se sasvim realizuje iza linije odmaka.
Konfiguracija terena zone zahvata plana je veoma zahtjevna u smislu visinske razlike koje je posebno izražena u zoni poluostrva, ostrva i dijela ka Petrovcu gdje se nalazi nepristupačna obala / klif / sa visinskom razlikom od min 20 metara nadmorske visine.
U ovom slučaju pomjeranje objekata na horizontalnoj ravni, odnosno obalni odmak u odnosu na morsku obalu je potrebno sagledavati kako po horizontalnoj projekciji terena tako i po izohipsama terena, odnosno sa vertikalnim otklonom.
U predlogu plana građevinske linije planirane izgradnje Turističkog naselja 1 maksimalno su povučene ka javnoj saobraćajnici kako bi se oslobodio prostor uz morsku obalu za pejzažno uređenje parcele. U nižim zonama je planirana izgradnja vila maksimalne spratnosti S+P+1 što je detaljnije prikazano na grafičkim prilozima gdje se vidi rastojanje građevinskih linija od obale. U okviru Turističkog naselja 2 takođe su u zonama bliže morskoj obali planirane vile iste površine i spratnosti.

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

2 MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEĐENIH PRAVA
Tip se odnosi na područja za koja su izrađene Državne i Lokalne studije lokacije kao i Detaljni urbanistički planovi i Urbanistički projekti. Adaptacija odmaka se omogućava, jer se radi o planovima detaljnog stepena razrade čije bi trajno stavljanje van snage ugrozilo pravnu sigurnost i negiralo konkretna stečena prava vlasnika zemljišta ili investitora.
Pravo adaptacije odmaka se odnosi isključivo na konkretna planska rješenja iz navedenih planskih dokumenata, prema stanju tih dokumenata, a linija odmaka se adaptira samo za objekte koji u navedenim planskim rješenjima ulaze u zonu odmaka. Adaptacija odmaka za državne i lokalne studije lokacije u neizgrađenim područjima je privremena, s definisanim rokom trajanja.

2.8. ANALIZA ISKAZANIH ZAHTJEVA I POTREBA KORISNIKA PROSTORA

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

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

3. OPŠTI I POSEBNI CILJEVI

Opšti ciljevi prostornog razvoja na nivou Opštine odnose se na optimalno korišćenje prostora uz puno vrednovanje delova prostora. Ovo se prvenstveno odnosi na zaštitu najvrednijih delova prostora poput zaštićenih delova kulturne i prirodne baštine, zatim na zaštitu obalnog područja na kopnenom delu i zaštitu mora kao glavnih resursa za razvoj i unapređenje turističke privrede.
Generalni cilj kao osnov planske koncepcije:
Prepoznavanje i korišćenje svih prostornih mogućnosti u okviru granica Plana radi obezbeđivanja uslova za dugoročni, uravnoteženi i održivi ekonomski i ekološki razvoj turističkog naselja.

3.1. OPŠTI CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA

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

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

3.2. POSEBNI CILJEVI PROSTONOG RAZVOJA

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

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

4. PLANIRANO RJEŠENJE

4.1. OBRAZLOŽENJE PLANIRANOG PROSTORNOG MODELA

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

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

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

4.2. KONCEPCIJA KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA

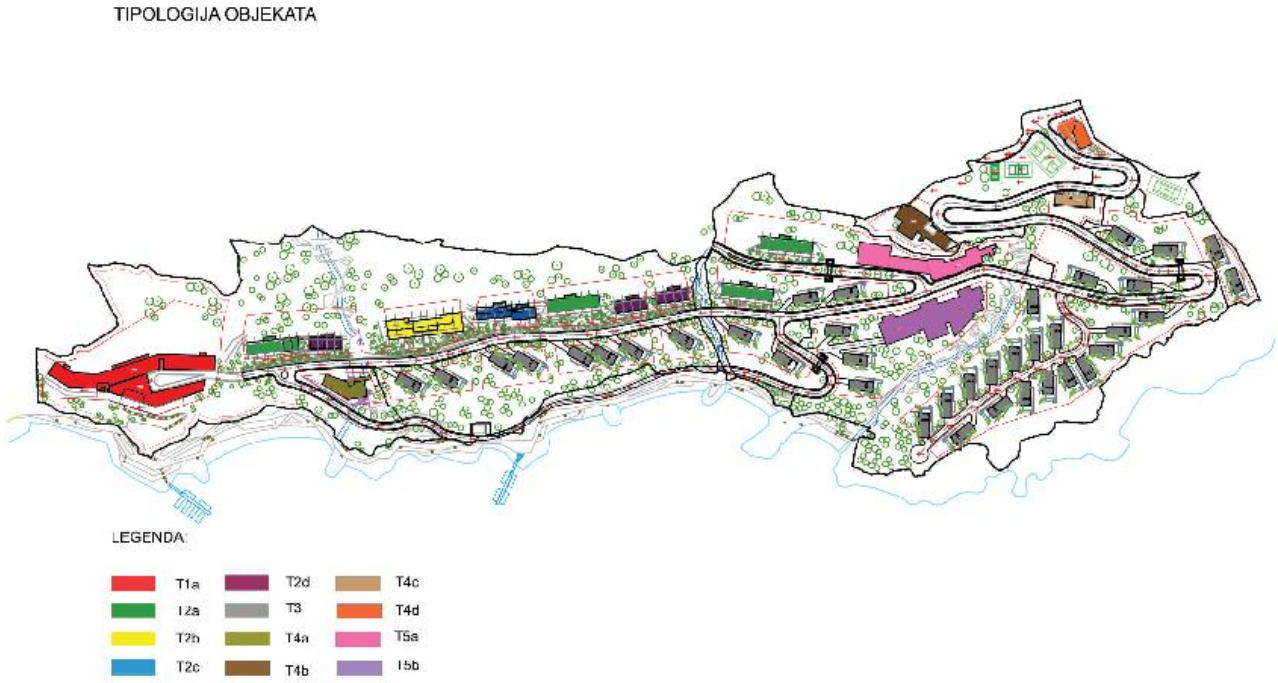
Ovim planskim dokumentom, daje se predlog urbanističkog rješenja za predmetno područje.

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

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

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

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



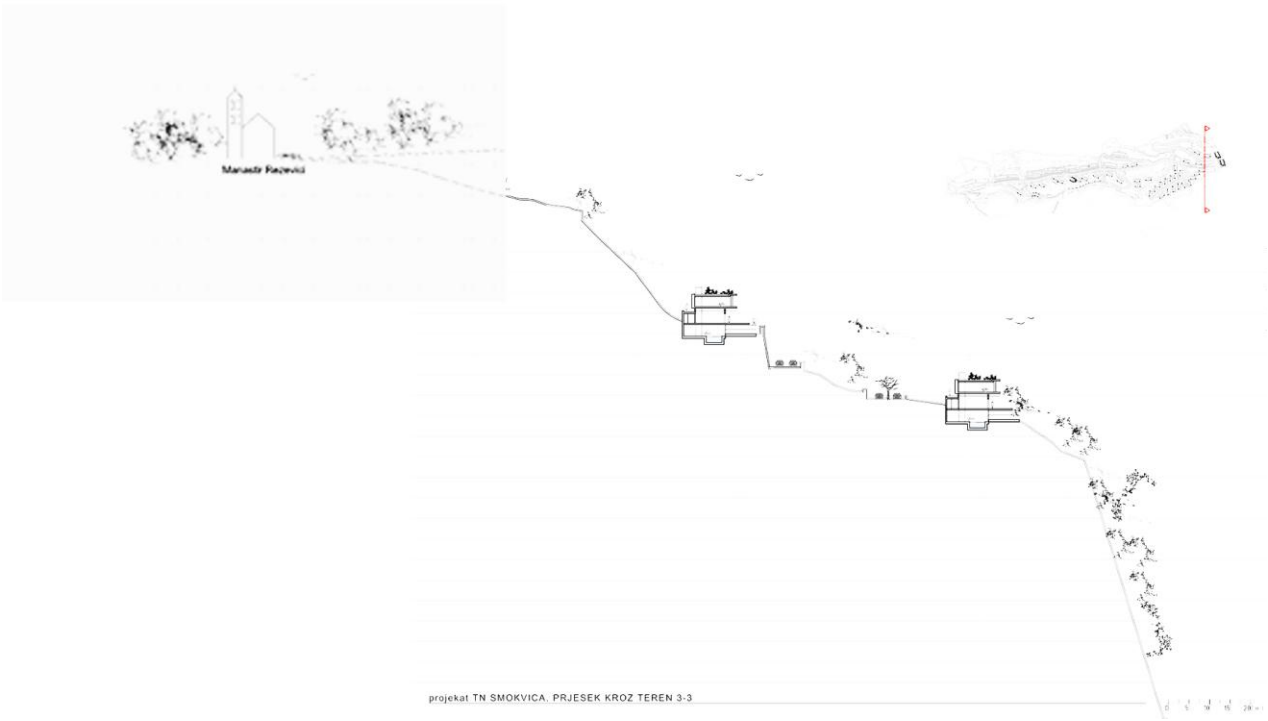
4.2.1. Spomenici kulture

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

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

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

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



Mišljenje na Predlog Izmjena i dopuna UP „TN Smokvica“

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

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

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

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

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

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

4.2.2. Zaštita životne sredine

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

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

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

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

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

4.2.3. Zaštita od požara

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

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

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

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

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

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

Definisani urbanistički parametri omogućavaju osnovne elemente zaštite od požara.

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

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

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

Posebnu pažnju treba obratiti na :

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

Javne saobraćajnice:

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

4.3. EKONOMSKO - TRŽIŠNA I DEMOGRAFSKA PROJEKCIJA

Razvoj turizma ima najviši prioritet među privrednim granama Crne Gore, posebno na crnogorskom primorju. Zahvaljujući brojnim pozitivnim razvojnim trendovima, turistička delatnost se svrstava među najdinamičnije i najpropulzivnije privredne grane, sa višestrukim efektima koji turizmu daju pokretačku funkciju u širokom spektru delatnosti, tako se turizam uključuje u prioritete razvoja brojnih zemalja.
Prema podacima Svetske turističke organizacije (WTO) turizam se smatra fenomenom 21. veka sa megatrendovima razvoja i napretka:
- od 1975. do 2000. godine svetska stopa rasta turizma bila je 7 %, tj. za 35 % veća od stope rasta DP,
- u DP sveta turizam ostvaruje 11%, zapošljava 9 % radnika, i stvara 8 % svetskog izvoza,
- u 2003.g u svetu je bilo 697 miliona turista, sa prometom od 467 milijardi US dolara.
- u Evropi je 2003.g. bilo 403 miliona turista ili 58 % od sveta,
- u tome prednjače Južna Evropa i Sredozemlje,
- WTO do 2020. godine predviđa u Evropi 717 miliona turista, Aziji i Pacifiku 397 milona i SAD oko 282 miliona, te je Evropa i dalje najatraktivnija turistička destinacija,
- očekuje se razvoj i porast novih oblika turizma:
* održivi turizam, segmentacija tržišta, nove tehnologije, dijagonlna integracija,
* povezivanje mora i planina,
* male grupe, specijalizovana interesovanja,
* tematski turizam sa posebnim specijalnostima - etno zabave,

* avanturistički turizam sa brojnim uzbuđenjima, opasnostima i dr.

Utvrđivanje osnovnih ciljeva razvoja turizma je centralno pitanje u okviru strategijskog planiranja turizma na makro nivou. Njihova važnost je posebno naglašena potrebom za usklađivanjem odnosa između svih djelatnosti koje učestvuju u zadovoljavanju potreba turista. Heterogenost ovih djelatnosti čini neophodnim postojanje institucionalizovanog okvira koji definišu država i njeni organi.

Osnovni, odnosno prioritetni ciljevi razvoja turizma, u okviru strategijskog planiranja, mogu biti veoma brojni, raznovrsni i česti konfliktni. Prema istraživanju u okviru zemalja OECD, većina država smatra osnovnim strategijskim ciljevima razvoja turizma:

- podsticanje ekonomskog razvoja,
- povećanje deviznog priliva,
- povećanje zaposlenosti.

Uz ove, osnovne ciljeve, navode se i sledeći ciljevi:

- stvaranje povoljnog imidža zemlje,
- zaštita prirode,
- zaštita kulturno-istorijskog nasleđa,
- poboljšanje kvaliteta života,
- podsticanje privrednog razvoja.

Definisani strategijski ciljevi razvoja turizma podložni su promeni. Pravac i obim ovih promena zavisiće, prije svega, od društveno-ekonomskog razvoja zemlje, odnosa koji država ima prema turizmu, promena u okruženju i stepena razvoja turističke privrede.

Posebna oblast planiranja, koja je dugo bila zanemarivana u vezi sa razvojem turizma, odnosi se na urbanističko i prostorno planiranje. Ova vrsta planiranja, koja se posebno koristi u zemljma sa tzv. indikativnim planiranjem, zasniva se, sa jedne strane, na odgovarajućem uređenju prostora uz zaštitu životne sredine, i sa druge strane, na projekcijama obima i strukture turističke tražnje. U suštini teži se integralnom posmatranju turizma, u skladu sa mogućnostima i karakteristikama prostora. Krajnji cilj bi trebalo da bude skladan i uravnotežen, odnosno održiv razvoj turizma u odnosu na sve aktere u tom procesu i celokupno okruženje. Turizam postaje način života turističke regije. Turističku delatnost Budvanske rivijere treba razviti komplementarno sa pratećim delatnostima na postojećim i potencijalnim lokalitetima i to afirmisanjem položaja i atraktivnosti Smokvice, ekološkog potencijala zasnovanog na konceptu održivog razvoja i u skladu sa međunarodnim standardima kvaliteta. Osnovni preduslov za planski razvoj turizma i namensko korišćenje prostora je izrada, donošenje i sprovodjenje PP opštine, GP, formiranje katastra nepokretnosti, katastar infrastrukture, razviti GIS i elektronsku komunikaciju, definisati vlasničke odnose zemljišta i objekata, uraditi i usvojiti lokalni plan zaštite životne sredine (LEAP) i lokalni akcioni plan zaštite zdravlja (LEHAP).

Sa aspekta prostornog i urbanističkog planiranja na području opštine Budva prioritet je:

- procjena turističkih efekata postojećih turističkih programa,
- utvrditi detaljan plan razvoja, ciljeve i smernice, ukazati na šanse i dati podsticaje, osigurati i odrediti prioritete,
- sistematizacija kulturnih, sportskih, zabavnih i rekreativnih potreba, radi definisanja zajedničkih zona aktivnosti,
- određivanje zona turističke izgradnje i turistčke rekreacije, sa smernicama za definisanje lokacija turističkog sadržaja (smeštajni kapaciteti turista, sport i rekracija, ugostiteljski objekti, javne službe),
- sprovesti međunarodne standarde za turističku privredu i infrastrukturu,
- težiti stvaranju hotelskih kapaciteta sa kategorizacijom od 3 do 5 zvezdica, kako bi se stvorila kvalitetna mješovita ponuda na višem nivou.
- definisanje lokacija za informativne punktove, naročito na putnim pravcima,
- aktivirati turističke veze Budve sa susjednim opštinama, kao i na širem, nacionalnom i evropskom nivou, radi definisanja zajedničke turističke razvojne strategije,
- uspostaviti intersektorske odnose različitih resora na nivou lokalne, regionalne i državne uprave - kultura, turizam, obrazovanje, transport, sport, saobraćaj, ekonomija,
- multidisciplinarno sprovesti edukaciju kadrova i stanovništva u skladu sa principima

održivog razvoja.
Osnovni prioritet treba orjentisati po sledećim principima:
* ***Trajnost razvoja*** - Ekonomsku orjentaciju područja Smokvice uslovljava tržište. Ona nije prednost u odnosu na konkurenciju, ona se ne podrazumeva, to treba stvoriti. Konkurenciju treba bazirati na atraktivnim osobinostima ili specijalnim dodatinim prednostima za korisnike.
* ***Izdvajanje od konkurentskih destinacija*** kvalitetom, karakteristikama tipičnim za zemlju (regionalni stilovi gradnje, građevinski materijali, tipične boje, vizuelno uklapanje predela, gastronomija, muzika, tradicija, legende, ličnosti, istorijski događaji, folklor, tradicionalno zanatstvo itd.) kao jedinstven ukupan proizvod.
* ***Definisanje ponude:*** Turistički kompleks Smokvica treba da ima vlastiti koncept sa jednom osnovnom ponudom, koju treba odrediti prema ciljnim grupama, a kojoj će planeri dati individualne crte.
* ***Oblikovanje predjela*** kao najednostavnijeg, finansijskih najpovoljnijeg, pri tome dugoročnog načina da turistički kompleksi postanu atraktivniji.
* ***Individualizacija ponude*** - Potrebno je onemogućiti uniformisanost planiranih kapaciteta kako bi se ne može ukloniti, ali se može smanjiti.
* ***Pomaganje privatne inicijative*** - Bez obzira na svu profesionalnost glavnih nosioca usluga, privatna inicijativa ima veliku prednost. U centru profesionalnosti, finansijske moći i tržišne efikasnosti, privatna inicijativa unosi privatnu notu, fleksibilnost, raznolikost kao i direktan kontakt. Ali preduslov za privatnu inicijativu je da mogu da žive od turizma. Zato su neophodni propisi, najčešće poreske olakšice za vreme otvaranja preduzeća, povoljni krediti za finansiranje investicija i dovoljno duga sezona.
* ***Ponudu treba bazirati*** - Sa aspekta cijene povoljan proizvod za domaće tržište i Istočnu Evropu, koji se bazira na postojećim kapacitetima, koje treba sukcesivno poboljšavati i poskupljavati.
Turizam visoke kategorije koji je namenjen turistima Zapadne i Severne Evrope, koji će postepeno potiskivati jeftinu ponudu i na kraju jedini predstavljati turističku ponudu Crne Gore. Da bi ovaj proizvod opstao, on mora da se orjentiše na zahtevne motive putovanja turista Zapadne i Severne Evrope, mora da prati tendencije tržišta, koliko to dozvoljavaju prirodni potencijali Crne Gore.

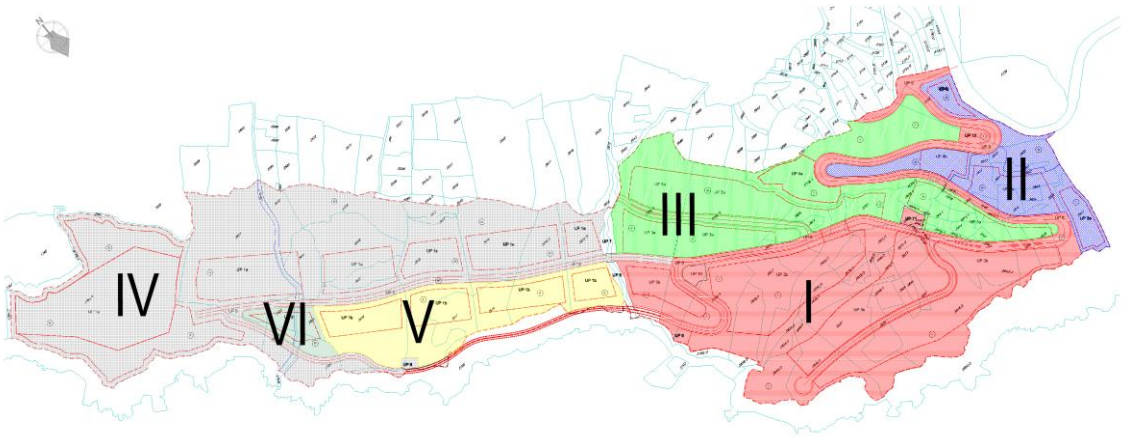
Ocjena investicionih ulaganja
S obzirom da je zbog različite vlasničke struktur kao i obimnosti radova usled veličine lokacije, predviđena fazna realizacija na nivou plana, investiciona ulaganja za ipak data za cjelokupan kompleks zbirno i pretpostavlja se da će iznositi:
Finansijska procjena troškova mora se uzeti sa rezervom zbog datuma početka izrade plana i datuma usvajanja planskog dokumenta. Realizacija je uvijek neizvjesna pa je potrebno uraditi detaljnu procjenu investicije neposredno prije početka radova. Naša procjena je rađena u maju 2016. godine i podjeljena je na sledeće radove.

Izgradnja objekata i uređenje terena	162.048.700,00 €
Izgradnja saobraćajnica	4.186.200,00 €
Elektroenergetska infrastruktura	1.226.800,00 €
Telekomunikaciona infrastruktura	900.000,00 €
Hidrotehnička infrastruktura	2.952.000,00 €
UKUPNO	**171.313.700,00 €**

4.4. FAZE REALIZACIJE

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

U zavisnosti od tržišnih kretanja, faze izgradnje mogu biti i drugačije ako se poštuju svi zakonski propisi s tim što je za 3 turistička naselja: turističko naselje 1 (UP1a, UP1b), turističko naselje 2 (UP3a1, 3a2 i 3a3) i turističko naselje 3 (UP3b1 i 3b2) uslov za početak projektovanja i gradnje, kao prva faza, obavezno urbanistička parcela sa osnovnim objektom.
Moguće je faze dijeliti i na manje cjeline u okviru pojedinih urbanističkih parcela u okviru turističkog naselja, s tim da prva faza uvijek bude izgradnja osnovnog objekta - hotela u svamu po UT uslovima.

4.5. MREŽE I OBJEKTI SUPRA I INFRASTRUKTURE

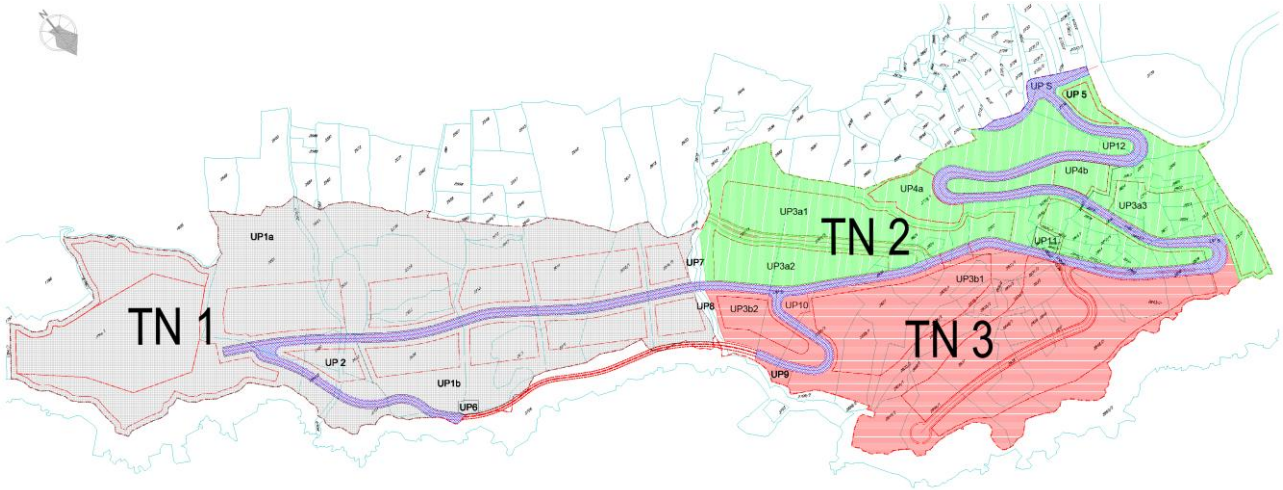
Mreža i objekti supra i infrastrukture su u skladu sa planskim dokumentima širih teritorijalnih cjelina odnosno Izmjenama i dopunama prostornog plana Opštine Budva kao i Izmjenama i dopunama djela generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa Opštine Budva sektor Kamenovo - Buljarica i obrađeni su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

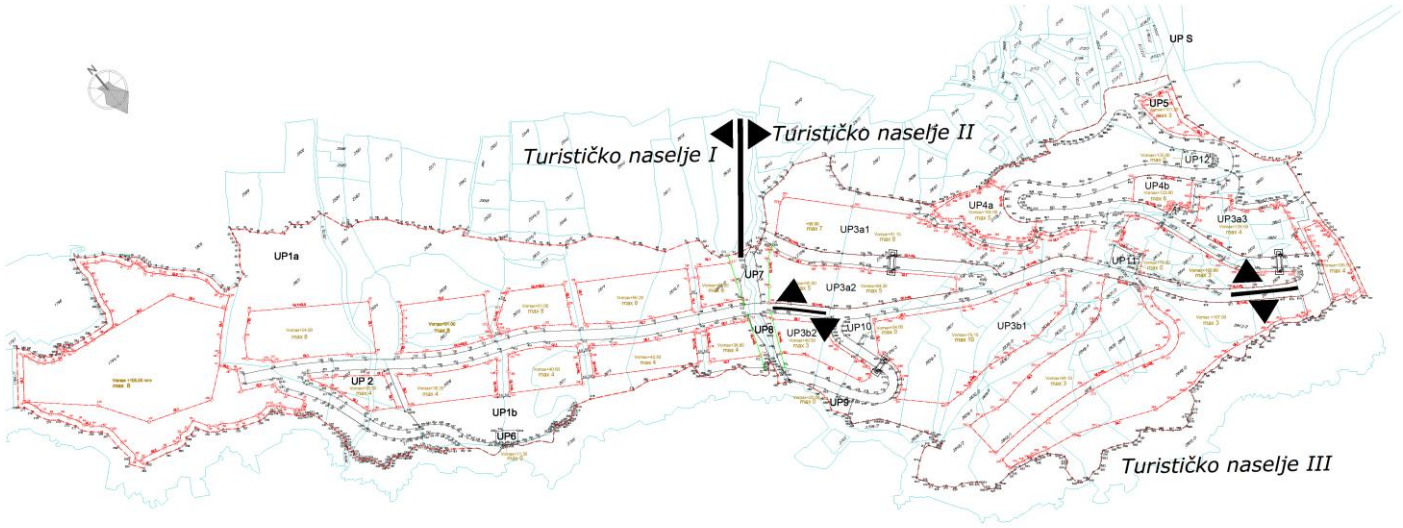
6. SAOBRAĆAJ
7. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA
8. ELEKTROENERGETSKA MREŽA
9. UPRAVLJANJE OTPADOM

4.6. PODJELA NA PLANSKE JEDINICE I ZONE

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

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



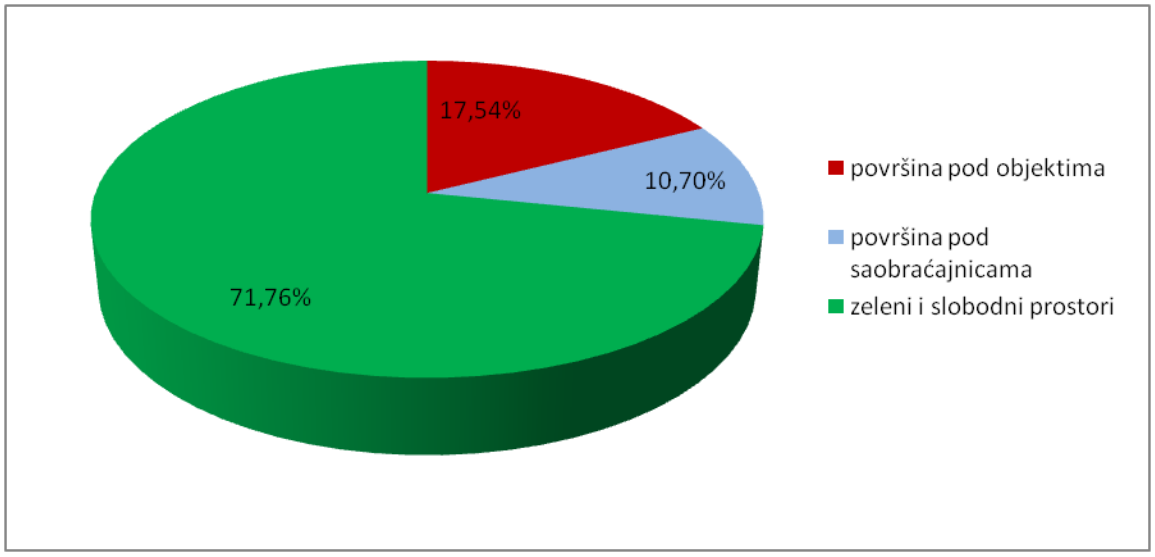


4.7. TABELE PLANSKIH BILANSA I KAPACITETA

Broj UP	NamjenaUP	Površina UP(m²)	max zauzetost (m²)	max BRGP UP (m²)	Iz	Ii	max broj ležajeva	max br smještajnih jedinica	max broj zaposlenih
UP 1a	T2	64.649	12.930	51.719	0,20	0,80	550	183	275
UP 1b	T2	16.339	3.268	13.071	0,20	0,80	145	48	73
UP 2	U	2.638	528	2.110	0,20	0,80	-	-	28
UP 3a	T2	29.322	5.864	23.458	0,20	0,80	253	84	127
UP 3a1	Osnovni objekat, depadans i vile	16.606	3.084	15.848			172	57	86
UP 3a2	Depadans i vile	5.878	1.420	4.530			57	19	29
UP 3a3	Vile	6.838	1.360	3.080			24	8	12
UP 3b	T2	45.671	9.134	36.537	0,20	0,80	378	126	189
UP 3b1	Osnovni objekat i vile	41.899	8.454	35.057			366	122	183
UP 3b2	Vile	3.772	680	1.480			12	4	6
UP 4a	CD	7.954	1.193	4.295	0,15	0,54	0	0	86

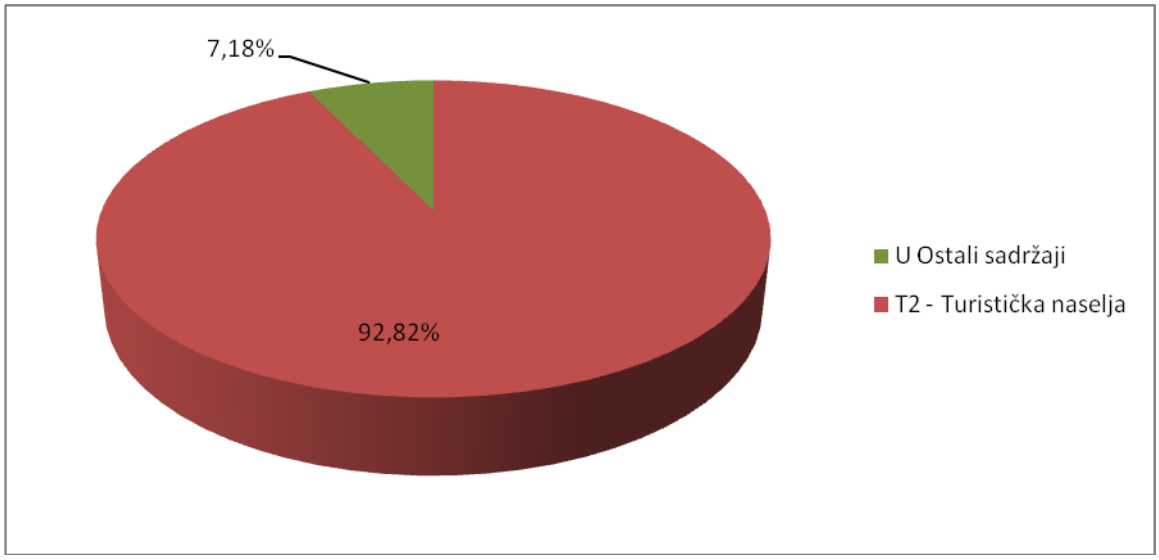
UP 4b	CD	2.541	508	2.033	0,20	0,80	0	0	41
UP 5	U	3.467	589	1.213	0,17	0,35	0	0	24
UP 6	HIO	214	54	0	0,25	0,00	0	0	0
UP 7	VPŠ	562	0	0	0,00	0,00	0	0	0
UP 8	VPŠ	534	0	0	0,00	0,00	0	0	0
UP 9	HIO	332	83	0	0,25	0,00	0	0	0
UP 10	HIO	407	102	0	0,25	0,00	0	0	0
UP 11	HIO	368	92	0	0,25	0,00	0	0	0
UP 12	HIO	413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

4.7.1. Odnos površina



m²	34.448,00	17,54%	Površina pod objektima
m²	21.011,00	10,70%	Površina pod saobraćajnicama
m²	140.963,00	71,76%	Zeleni i slobodni prostori
m²	196.422,00	100,00%	UKUPNO

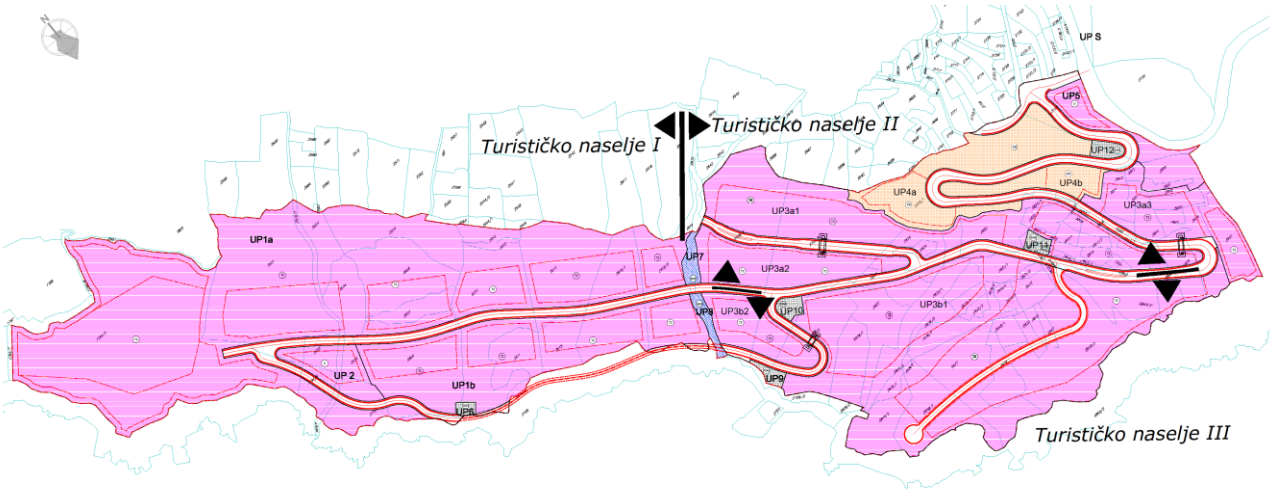
4.7.2. Odnos bruto građevinskih površina



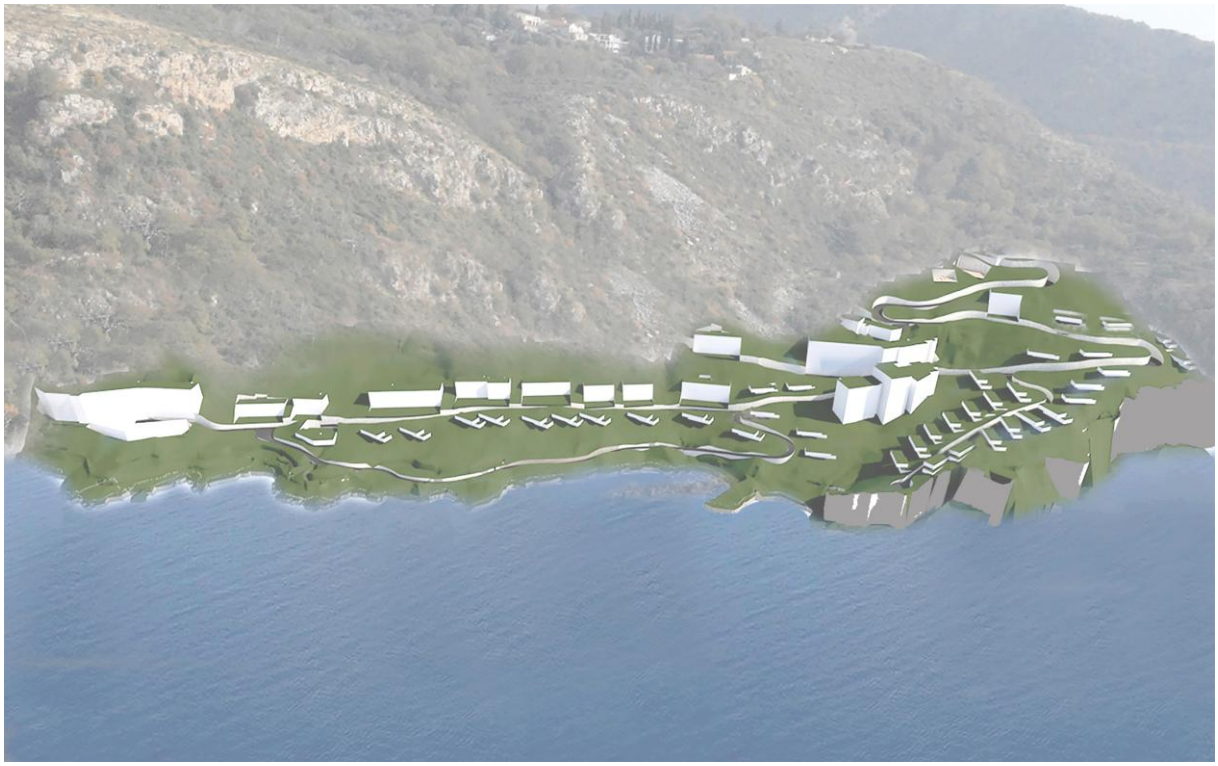
m²	124.839,00	92,82%	T2 (Turističko naselje)
m²	9.651,00	7,18%	U+CD (uslužne djelatnosti + centralne djelatnosti)
m²	134.490,00	100,00%	UKUPNO

4.8. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

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



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



5. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

5.1. SMJERNICE ZA DALJU PLANSKU RAZRADU

Urbanisticka parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se sagledavaju mogućnosti, potencijali i ograničenja, predmetnog prostora.
S obzirom na veličinu i kapacitete planiranog turističkog kompleksa a čija ce realizacija trajati duži niz godina, planom je definisano takvo rješenje koje omogućava fleksibilnost i prilagodavanje promjenljivim zahtjevima tržišta nekretnina.

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

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

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

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

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

Prema važećem pravilniku, na svim parcelama sa namjenom T2, udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u „vilama“ i depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%.
Objekti mogu biti sastavljeni iz više odvojenih slobodnostojećih zgrada koje funkcionišu kao cjelina centralnog objekta (hotela i depadansa).

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

5.2. SMJERNICE ZA FAZNU REALIZACIJU PLANA

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

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

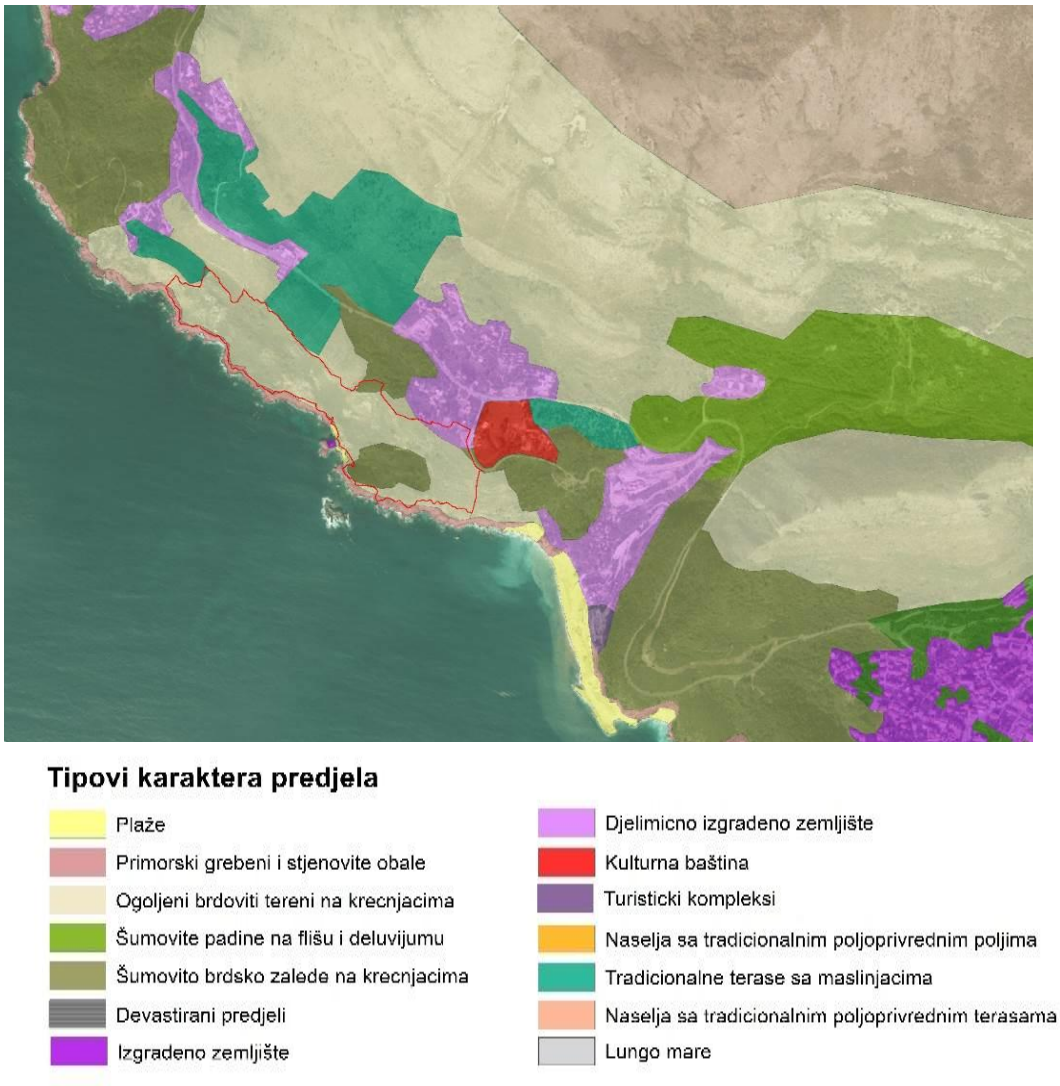
Izgradnja pojedinih turistickih sadržaja kao i neophodne prateće infrastrukture može se odvijati fazno, **prema urbanističkim parcelama** (1 parcela 1 faza) pod uslovom da svaka fazapredstavlja funkcionalnu i estetsku cjelinu.

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

Postojeće stanje

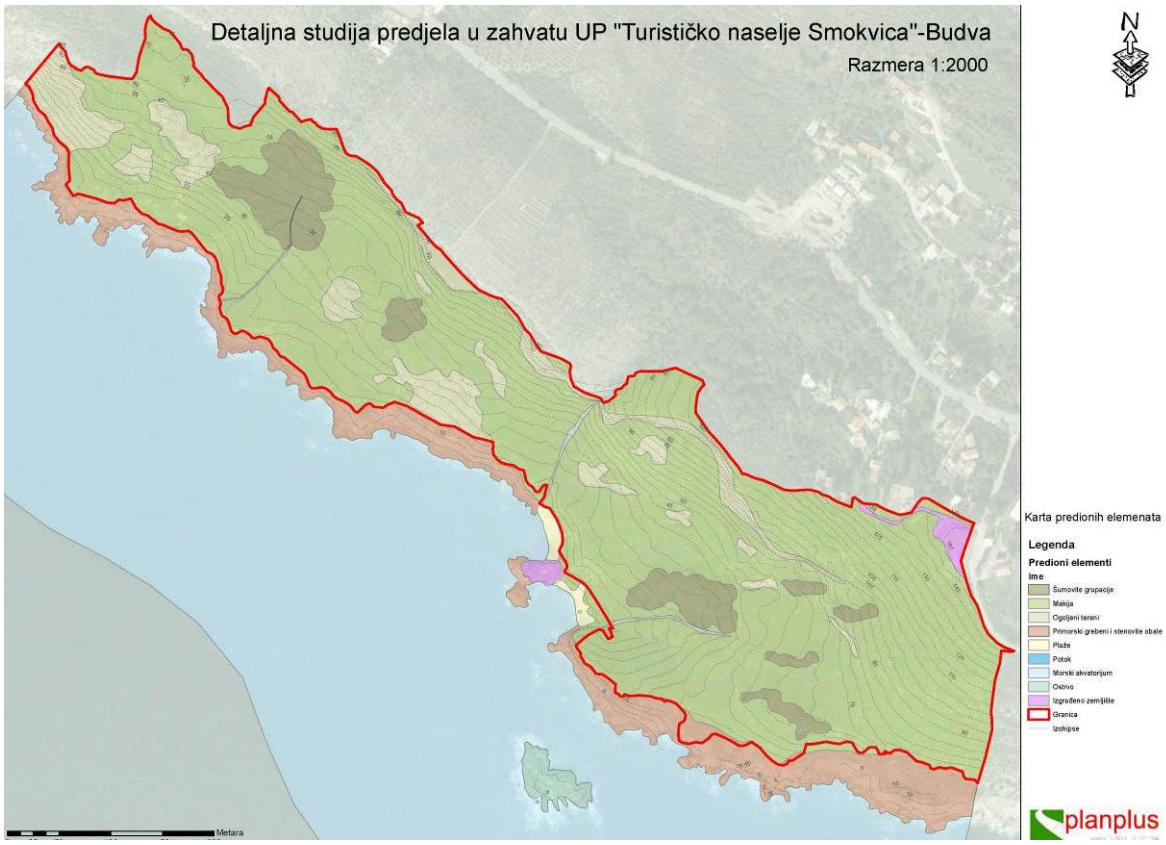
Prema pejzažnoj regionalizaciji Crne Gore područje Budve pripada pejzažnoj jedinici Obalno područje srednjeg i južnog Primorja koja, šire posmatrano, pripada mediteranskom tipu pejzaža. Osnovni predioni elementi ovih predionih tipova su: krečnjacki grebeni, rtovi, kamenite obale i zimzelena vegetacija.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

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



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

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



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

U okviru Detaljne studije predjela identifikovani su sledeći predioni elementi:

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

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

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

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

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

Planirano stanje

Ukupna površina zahvata plana na kopnu **19,64 ha.**
Planski koncept je baziran na zaštiti i unapređenju prirodnih resursa i razvoj turizma. Planirano je infrastrukturno povezivanje turističkih resursa i sadržaja (kao i zeleni koridor sa šetalištima, pješačkim stazama). Najveći kapaciteti su planirani na sjeveroistočnom djelu naselja, dok je jugozapadni dio, bliži moru, planiran sa većim procentom slobodnih i zelenih

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

Smjernice za uređenje zelenih površina

Zakonom o zaštiti prirode, prostorno planskom i projektnom dokumentacijom definiše se očuvanje značajnih i karakterističnih osobina predjela, kao i održavanje bioloških, geoloških i kulturnih vrijednosti koje određuju njegov karakter i estetski doživljaj.
Koncept ozelenjavanja usklađen je sa planiranim urbanističko arhitektonskim rješenjima i utvrđenim normativima zelenih površina (stepen i nivo ozelenjenosti).
Zakon o zaštiti prirode (Službeni list Crne Gore br. 51/08 od 22.08.2008, 21/09 od 20.03.2009, 40/11 od 08.08.2011, 62/13 od 31.12.2013) Član 27, propisuje sledeće:

> *„Zaštita predjela vrši se planiranjem i sprovođenjem sveobuhvatnih mjera kojima se sprečavaju neželjene promjene i degradacija prirodnih, prirodi bliskih ili stvorenih predjela, radi očuvanja značajnih obilježja i karaktera predjela, raznovrsnosti, jedinstvenosti i estetske vrijednosti i omogućavanja trajnog korišćenja prirodnih dobara.*
>
> *Prije izrade prostorno-planske dokumentacije pribavlja se mapa predjela koju izrađuje organ uprave, a prije izrade projektne dokumentacije pribavlja se analiza zelenila sa pejzažnom taksacijom.“*

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

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

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

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

Predviđene su sledeće kategorije zelenila:

I Zelene površine javne namjene

Zelenilo uz saobraćajnice

II Zelene površine ograničene namjene

Zelene površine turističkih naselja
Zelenilo poslovnih objekata

III Zelene površine specijalne namjene

Zelenilo infrastrukture

UP	Namjena površina	Površine urbanističkih parcela (m^2)	Minimalan procenat ozelenjenosti na nivou urbanističkih parcela	Uređene zelene površine (m^2)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m2)	Zelene i slobodne površine u okviru turističkih naselja (m^2/ležaju)
	Zelene površine javne namjene					
UPZ1	Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS)	71	100%	71	-	-
UPZ2	Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS)	71	100%	71	-	-
UPZ3	Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS)	65	100%	65	-	-
	Zelene površine ograničene namjene					
UP1a	Zelene površine turističkih naselja (ZTN)	64 649	60%	38 789,4	51 719	94,03
UP1b	Zelene površine turističkih naselja (ZTN)	16 339	60%	9 803,4	13 071	90,15
UP2	Zelenilo poslovnih objekata (ZPO)	2 638	40%	1 055,2	-	-
UP3a (UP3a1,	Zelene površine	29 322	60%	17 593,2	23 458	92,72

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

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

Procenat ozelenjenosti na nivou zahvata plana
Zahvat plana iznosi **196 422 m^2**. Ukupna površina planiranih zelenih površina za pejzažno uređenje unutar urbanističkih parcela iznosi **101 649,4 m^2 ≈ 10,2 ha.**

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

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

Objekti pejzažne arhitekture javne namjene

❍ **Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS)**

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

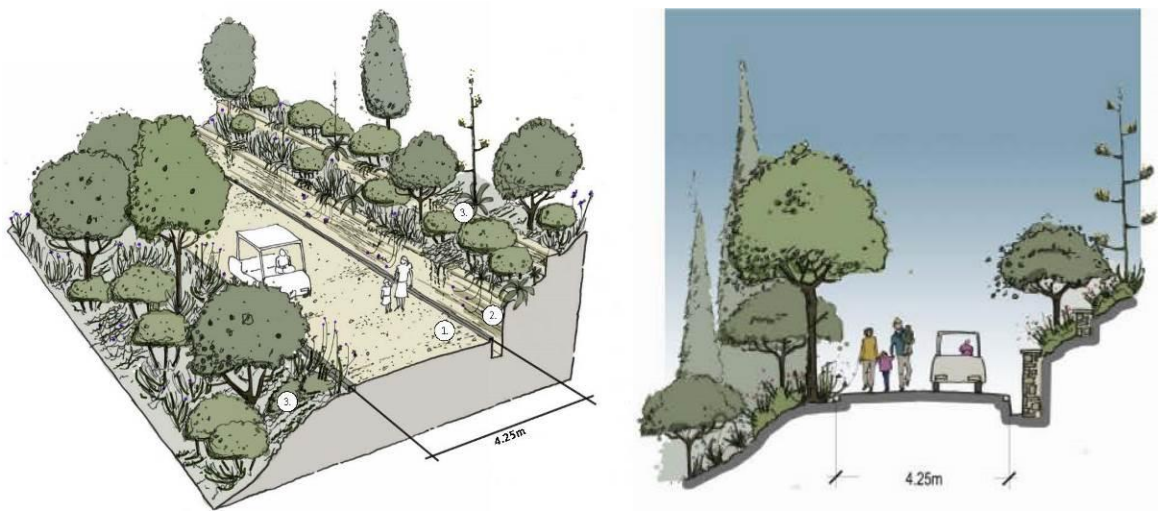
Smjernice za projektovanje pejzažne arhitekture i izdavanje UTU za saobraćajnice

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

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

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

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



Primjer uređenja prilaznih saobraćajnica sa ozelenjavanje useka i nasipa

I Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene

❍ Zelene površine turističkog naselja

Zelenilo u okviru ove namjene je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga i ponude, pored ekoloških funkcija i obezbjeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za buduće korisnike.
Istovremeno je veoma važno sa aspekta formiranja cjelokupne slike pejzaža na nivou zahvata Plana ali i šire posmatrano. Osnovni cilj je svakako povećanje atraktivnosti ovih prostora i privlačenja budućih gostiju tj. korisnika.
U okviru urbanističkih parcela planirane su zone građenja i zone u kojima se daje akcenat očuvanju prirodnih potencijala prvenstveno vegetacijskog pokrivača. U dijelu u kom su planirane vile, ova kategorija djelimično preuzima smjernice koje se odnose na zelenilo individualnih objekta, u smislu ostvarivanja što veće intimnosti budućih korisnika i njihovog doživljaja prostora i ambijenta. Segment u kome se nalaze centralni objekti kompleksa svojom koncepcijom približavaju se odlikama hotelskih kompleksa pa je i u smislu uređenja terena posebnu pažnju potrebno posvetiti ulaznim partijama i zelene površine rješavati na reprezentativan način. Ostalo uređenje zelenih površina u okviru kompleksa odnosi se na

osmišljavanje lineranog zelenila koje prati pravce komunikacija, parking prostore, kao i uređenje vidikovaca.
Za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa treba poštovati normative koji su uslovljeni kategorijom i rangom planiranog kompleksa. Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta i na taj način se ostavaruje veza sa prirodnim okruženjem.

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

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





Primjeri i izbor vrsta za ozelenjavanje turističkih vila



Predlog vrsta u zoni ulaza u objekte turističkog naselja

❍ **Zelenilo poslovnih objekata**

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rekultivacija postojećih površina smatra se veoma značajnim.

Iz ovog razloga na ovim površinama preporučuje se:

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

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

Kroz ove površine planirano je formiranje promenade tj. šetališta.

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

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



Primjer uređenja šetališnih staza

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

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

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

Zaštitni zeleni pojas duž vodotoka

Zelenilo duž vodnih tokova i samo njeno korito moraju se pažljivo projektovati kako bi, u što većoj meri ovaj dragoceni vodotok sačuvao svoju prirodnu autentičnost.
Ove zelene površine treba da služe za zaštitu voda i to kako za održavanje čistoće, tako i u regulisanju režima tekućih površinskih i podzemnih voda.
Maksimalno sačuvati prirodni ambijent a pažljivim intervencijama obale učiniti dostupnim i prijatnim mjestom za pasivni odmor posjetioca.
Sadnja po obalama vodenih tokova formira se radi umanjenja isparavanja vode, zaštite vodotoka od zagađenja, učvršćivanja obala, padina i dr.
Među mnogim faktorima koji utiču na protok poseban značaj ima vodozaštitna vegetacija. Ona utiče na to da zemljište intezivnije upija padavine, da sporije otiče do vodotoka, čime se otklanjaju jake poplave, a stvaraju vodotoci bogati vodom. Odsustvo vodozaštitnih pojaseva kod malih rijeka vodi ka tome da nivo vode u toku ljeta jako opada.
Izbor zasada u različitim kombinacijama treba da se sprovodi vodeći računa o zemljišnim uslovima i njihovog pozitivnog uticaja na hidrološki režim i mikroklimu mjesta.

II Zelene površine specijalne namjene

❍ Zelenilo infrastrukture

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

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

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

Opšti predlog sadnog materijala

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama područja i kategoriji buduće zelene površine. Samo se tako mogu pravilno odabrati one biljne vrste koje će u datim uslovima postići najbolju funkcionalnost i harmonično se uklopiti u okruženje.
Koncepcija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i uklapanje novoplaniranih zelenih površina u ambijent neposrednog okruženja,
Postojećim stablima koja se zadržavaju potrebno je posvetiti posebnu pažnju, što se prvenstveno odnosi na popravljanje kvaliteta zemljišta, kao i uklanjanje suvih i oštećenih grana.
Pored autohtonih vrsta mogu se koristiti i alohtone biljne vrste koje su se prilagodile uslovima sredine. Važno je da svaka sadnica ispunjava zdravstvene i estetske standarde, tj. da je pravilno razvijena (da ima pravilan habitus karakterističan za svoju vrstu) i da je zdrava (bez

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

Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta.
Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate. Pod uticajem mora, zemljište se zaslanjuje pa na njemu mogu uspjevati samo tzv. ”halofitne biljke” tj. one koje podnose visoku koncentraciju soli.

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

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

5.4. SMJERNICE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

Prostorno rešenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su:
- racionalno korišćenje građevinskog područja;
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora;
- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru Plana ne ugrožavaju životnu sredinu;

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

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

Opšti i posebni ciljevi strateške procjene uticaja
Opšti ciljevi strateške procjene definisani su na osnovu zahtjeva i ciljeva u pogledu zaštite životne sredine u drugim planovima i programima, kao i ciljeva zaštite životne sredine utvrđenih na nacionalnom i međunarodnom nivou.
Posebni ciljevi zaštite životne sredine planskog područja utvrđeni se na osnovu analize postojećeg stanja životne sredine i značajnih pitanja, problema, ograničenja i potencijala planskog područja, kao i prioriteta za rješavanje ekoloških problema, a u skladu su sa opštim ciljevima i načelima zaštite životne sredine.

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

Imajući u vidu planski koncept određeni su Posebni ciljevi za ovaj plan koji se oslanjaju na opšte ciljeve zaštite životne sredine.
- ***Biološka raznovrsnost i zaštićena prirodna dobra***
Smanjenje broj vrsta - Ovaj uticaj je ocjenjen kao negativan i lokalnog je karaktera. *Uticaj na zaštićene ili ugrožene vrste ili njihova staništa, ili ekološki osjetljiva područja* - Uticaj je neutralan, odnosno nema uticaja ili je on neznatan.
- ***Zelene površine***
Uticaj na zelene površine je ocjenjen kao neodređen.
- ***Pejzaž***
Narušavanje panoramske vrijednosti pejzaža - Uticaj je ocjenjen kao neutralan, odnosno uticaj je neznatan. *Vizualno ometanje postojećih građevina i prirodnih znamenitosti* - Ovaj uticaj je ocjenjen kao neutralan, odnosno uticaja nema.
- ***Obala***
Neometan prilaz obali i slobodna šetnja duž obale - Ovaj uticaj je ocijenjen kao neodređen.
Prirodna ili izgrađena obala - Ovaj uticaj je ocijenjen kao neodređen.
- ***Kvalitet priobalnog mora***
Uticaj na kvalitet priobalnog mora je ocjenjen kao neodređen.
- ***Poboljšanje vodosnabdijevanja područja***

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

- ***Poboljšanje odvodnje otpadnih voda područja***

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

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

Ovaj uticaj ocjenjen je kao pozitivan.

- ***Emisija štetnih materija***

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

- ***Racionalno korišćenje energije***

Ovaj uticaj je ocjenjen kao pozitivan.

Zaključak

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

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

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

5.5. SMJERNICE ZA ZAŠTITU INTERESA ZA ODBRANU ZEMLJE

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

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

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

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

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprijecava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Smjernice za zaštitu su definisane u Nacionalnoj strategiji za vanredne situacije te nacionalnom i opštinskom planu zaštite i spašavanja.
Elementarne nepogode mogu biti:
- Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi i dr.);
- Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmera, eksplozije i dr.);
- drugi oblik opšte opasnosti (tehnicko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.)

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova.
Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slicne ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični.
U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br. 13/07, 5/8 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, broj 06/93).
Za prostor ovog Plana najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

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

Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).
- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema:

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

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

Smjernice za aseizmičko projektovanje

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sledeće:

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

Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

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

• temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterecenja izbjegnu diferencijalna slijeganja;
• temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu;
• temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije.

Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.

• primjenu dva ili više nacina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
• opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno rasporedeno po cijeloj konstruktivnoj površini.
• treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
• prije pocetka projektovanja neophodno je uraditi geomehanicko ispitivanje tla.

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

- da dosadašnji nivo geotehničkog i inženjerskogeološkog istraživanja ne sprečava

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

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

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

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

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

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

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

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

Na osnovu podataka iz projekta geoloških istraživanja tla sa detaljnim ispitivanjem karakteristika do osnovne, čvrste stijene, projektovanju konstrukcije posvetiti posebnu pažnju a posebno temeljenju konstrukcije na osnovnoj stijeni.
U slučajevima projektovanih iskopa za objekte visine preko 3 m potrebno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.

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

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

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

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

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

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

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

Zaštita od požara

Širenje požarnih oluja na izgrađenim dijelovima sprječava se zaštitnim koridorima zelenila.

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem medusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara a što je ovim planom i predvideno.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:
1. pasivno-za grijanje i osvjetljenje prostora
2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije

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

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

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

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

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

5.8. URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA

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

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

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

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

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

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

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

5.8.1. Opšti uslovi

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

Na osnovu podataka iz projekta geoloških istraživanja tla sa detaljnim ispitivanjem karakteristika do osnovne, čvrste stijene, projektovanju konstrukcije posvetiti posebnu pažnju a posebno temeljenju konstrukcije na osnovnoj stijeni.
U slučajevima projektovanih iskopa za objekte visine preko 3 m potrebno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.
Ukoliko nakon urađenog projekta geoloških istraživanja tla i urađene pejzažne taksacije i prepoznavanja vrijednih vegetacijskih sklopova dođe do nemogućnosti realizacije objekata shodno idejnom rješenju prilikom izrade idejnog i glavnog projekta može doći do pomjeranja objekata u okviru građevinske linije na urbanističkoj parceli.

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

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

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

Potreban broj parking mjesta obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim etažama ili suterenima a prema važećoj zakonskoj regulativi za turističke sadržaje kategorije 4* i 5*.
Potreban parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Podzemne eteže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata i u tom slučaju građevinske linije se ne odnose na te etaže. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena prostora za parkiranje.
Dozvoljeno je postavljanje stubova javne rasvjete u pojasu od 1 m od ivice trotoara, kako se stubovima ne bi omjetao pješački saobraćaj.
Prilikom postavljanja javne rasvjete u ovom pojasu, nije potrebno tražiti saglasnost od vlasnika urbanističke parcele.
Prilikom izrade projektne dokumentacije saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, a zbog specifičnosti terena, dozvoljeno je zahvatiti pojas do +5 m sa obe strane saobraćajnice,

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

Infrastrukturni objekti (rezervoari, crpne stanice, separatori i sl.) se mogu postavljati i mimo zadatih građevinskih linija, slobodno u okviru urbanističke parcele, i njihova površina ne ulazi u konačan obračun zauzetosti i BRGP na parceli ali ih je potrebno ukopati u potpunosti i djelimično u zavisnosti od postojećeg terena i dodatno pejzažno urediti kako bi se maksimalno "skrili" na konačno uređenom terenu.
Svi objekti moraju zadovoljavati uslove iz Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti.

Uslovi u pogledu planiranih namjena

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

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

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

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

Uslovi za regulaciju i nivelaciju

Instrumenti za definisanje ovih uslova su:

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

Građevinska linija koja definiše prostor u okviru urbanističke parcele u okviru kojeg je dozvoljena izgradnja objekata i koja je utvrđena koordinatnim tačkama na planu *14 Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*. Izgradnja u okviru ovih linija mora biti prema parametrima iz ovog plana.
Pored osnovne građevinske linije (GL1), definisana i GL2 koja definiše gabarite izgradnje na nivoima višim od onog na koti terena, kao i GL0 koja definiše gabarite izgradnje u podzemnim etažama. Ove linije su takođe definisane koordinatnim tačkama na planu 14 *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.*
GL2 se poklapa sa GL1 osim tamo gdje je to posebno naznačeno na prilogu *15 Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.*

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

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

Uslovi za nivelaciju

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uslovi za parcelaciju

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

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

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

Kote koje su date u prilogu *15 Plan parcelacije, regulacije, nivelacije* nisu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica, moguće su manje korekcije kota iz plana.
Ukoliko u sprovođenju urbanističkog projekta dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar. Ukoliko dođe do neslaganja površina urbanističkih parcela i katastarskih do 2 m² se može smatrati greškom.

5.8.2. Posebni urbanističko - tehnički uslovi

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

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

Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:

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

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

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, drvo, kulir i sl.).
Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

Ograđivanje
Parcele se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:
- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.
- oko infrastrukturnih objekata (rezervoari za vodu, trafostanice, crpne stanice i sl.), ukoliko se nalaze izvan objekata, formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu;

Uslovi za odvoženje čvrstog otpada
Privremeno deponovanje smeća do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima obezbijediti na sabirnim punktovima, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama, broja i kapaciteta prema sanitarno-tehničkim kriterijuma datim propisima i standardima.
Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti na urbanističkoj parceli
• na parcelama turističkih objekata čija BRGP je veća od 500 m² /manji objekti moraju posjedovati kante koje se iznose na trotoar tj. van urbanističke parcele određenim danima kada služba nadležnog komunalnog preduzeća dolazi da ih prazni/
• na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo
• na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja
• na parcelama objekata turističke namjene.
Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada.
Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće treba da budu što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može bidi veća od 1,50 m.
Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćernja, a naročito na mjestima sa većom koncentacijom korisnika.

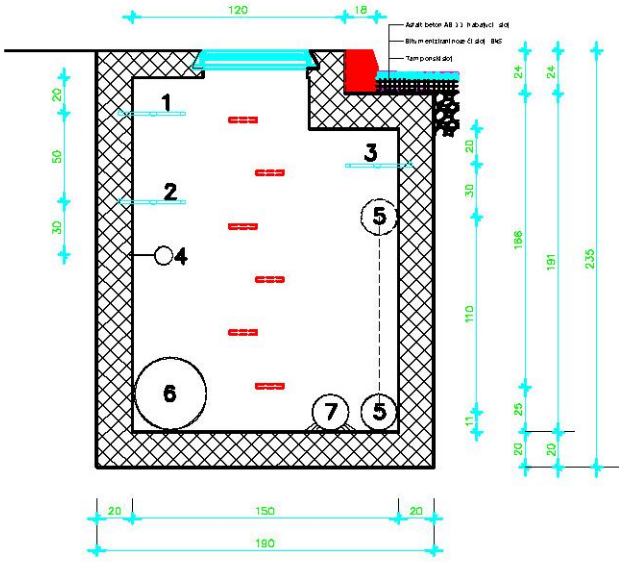
Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti
U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list. CG br.51/08), kao i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG br.10/09), obezbijeđeni su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

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

Infrastrukturno opremanje i osnovni standardi
Građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano za površinu, vrste i veličine prostorija.
Propisuje se obavezno priključivanje parcela i građevina na elektroenergetsku i vodovodnu infrastrukturnu mrežu.
Priključivanje građevina na saobraćajne, elektroenergetske i komunalne infrastrukturne mreže obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih institucija.
Preporučuje se izvođenje cistijerni radi sakupljanja atmosferskih voda koje će biti u funkciji kvalitetnije turističke ponude/dodatnih turističkih sadržaja.
Način predobrade, odnosno obrade sanitarno fekalnih otpadnih voda i potencijalno zagađenih atmosferskih voda prije ispuštanja u prijemnik biće propisan resornim aktima, zavisno od sastava i kvaliteta sanitarno fekalnih i potencijalno zagađenih atmosferskih voda.
Preporuka je da 20% potreba za električnom energijom bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora ili nadoknađeno upotrebom adekvatnih materijala.

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

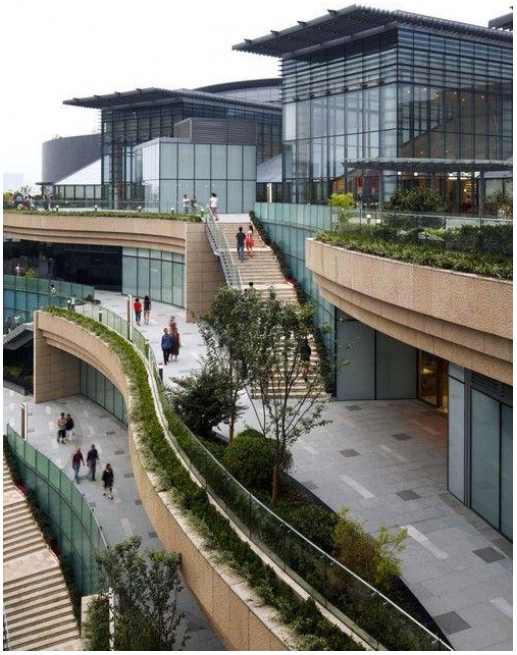
PRESJEK



1 regal visokog napona
2 regal niskog napona
3 regal slabe struje
4 voda kroz obujmicu Ø100
5 fekalna kanalizacija Ø200–250
6 atmosferska kanalizacija Ø400
7 potisna kanalizacija Ø200–250

Prilikom izrade projektne dokumentacije saobraćajnica, kao i prilikom njihove izgradnje, a zbog specifičnosti terena, dozvoljeno je zahvatiti pojas do +5 m sa obe strane saobraćajnice, kako bi se obezbedila konstrukcija saobraćajnice do izgradnje objekta na urbanističkoj parceli.
Prilikom izgradnje objekta na urbanističkoj parceli, investitor je dužan da obezbedi stabilnost, i po potrebi izvrši rekonstrukciju potpornih zidova saobraćajnice.
Primjeri prihvatljivih arhitektonskih elemenata







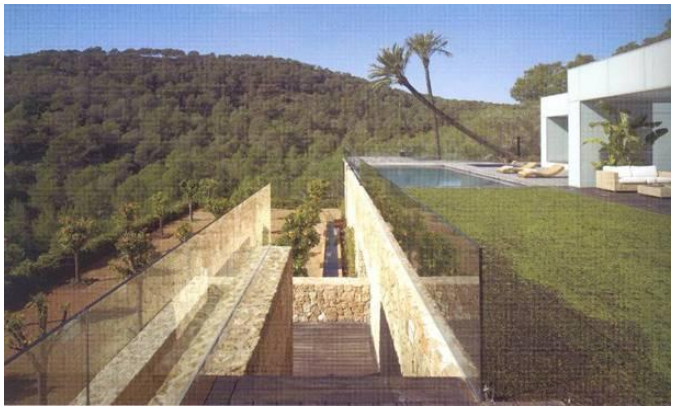
























6. SAOBRAĆAJ

Saobraćajnice turističkog naselja Smokvica povezane su na postojeći put koji je veza Jadranske magistrale sa hotelom „AS“ i postojećim naseljima.
Saobraćajnice su prostorno postavljene tako da zadovolje potrebe budućih korisnika objekata koji se planiraju izgraditi na ovom prostoru.

Planirane saobraćajnice su različite širine, a poprečni presjeci su prikazani u grafičkom prilogu. Uz saobraćajnice predviđene su i pješečke površine-trotoari čija je širina takođe prikazana na poprečnim presjecima.
Osovina saobraćajnica definisana je sa koordinatama, a iste su očitane sa geodetske podloge. Koordinate temena krivina i ukrštaja saobraćajnica prikazane su na grafičkom prilogu.

Teren na kom su planirani budući objekti i saobraćajnice je veoma strm tako da su i podužni nagibi planiranih saobraćajnica veoma veliki.
Nivelacija je predviđena tako da buduće saobraćajnice što više prilagode postojećem terenu. Na grafičkom prilogu date su kote na ukrštajima pojedinih saobraćajnica da bi se vidjela približna nivelacija, a prilikom dalje razrade (izrade idejnog i glavnog projekta saobraćajnica) utvrdiće se tačne visinske kote.
Prilikom izrade idejnog i glavnog projekta potrebno je predvidjeti proširenje u krivinama za bezbjedno mimoilaženje mjerodavnih vozila u krivinama. Smatramo da je za konkretan slučaj dovoljno predvidjeti proširenje u krivinama za bezbjedno mimoilažanje autobusa i putničkog vozila.

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

Prilikom izgradnje objekta na urbanističkoj parceli, investitor je dužan da obezbedi stabilnost, i po potrebi izvrši rekonstrukciju potpornih zidova saobraćajnice.
Dozvoljeno je postavljanje stubova javne rasvjete u pojasu od 1m od ivice trotoara, kako se stubovima ne bi omjetao pješački saobraćaj.
Zastori svih ulica su od asfalt betona, a investitor ima pravo obzirom da se radi o ekskluzivnom objektu da promijeni završni sloj kolovozne konstrukcije. Kolovoznu konstrukcuju treba proračunati na osnovu saobraćajnih i terenskih uslova.
Zastori pješačkih staza uz saobraćajnicu od betona, prefabrikovanih behaton elemenata, štampanog betona ili nekog drugog materijala za koji se odluči Investitor, a sve radi uklapanja u budući ambijent prema ostalim objektima.

Površina pod saobraćajnicama sa kolovozim je 20.931,00 m².

Planirane saobraćajne površine će se graditi kao potpuno novi objekti i prosijenjena vrijednost izgradnje iznosi 20.931,00 m² x 200 €/m² = 4.186.200 €

Parkiranje vozila predviđeno je u planiranim objektima, odnosno garažama.
U svim planiranim objektima predviđeno je dovoljno parking mjesta u odnosu na broj apartmanskih jedinica i planiran broj ležajeva.
Potreban broj parking mjesta određen je prema GUP-u priobalnog pojasa Opštine Budva i pravilniku o određivanju broja parking mjesta u odnosu na namjenu planiranih površina.

Prema preporukama iz navedenog GUP-u broj parking mjesta treba predvidjeti:
- stambena izgradnja …….. 1 vozilo za stan do 100 m^2

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

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

Ostvaren broj parking mjesta za svaku UP nalazi se u sljedećoj tabeli:

Broj UP	NamjenaUP	OSTVAREN BROJ PARKING MJESA
UP 1a	T2	289
UP 1b	T2	8
UP 2	U	38
UP 3a	T2	83
UP 3b	T2	72
UP 4a	CD	20
UP 4b	CD	19
UP 5	U	33
UP 6	HIO	-
UP 7	VPŠ	-
UP 8	VPŠ	-
UP 9	HIO	8
UP 10	HIO	-
UP 11	HIO	-
UP 12	HIO	-
UKUPNO:		570
UP S	S	-
UKUPNO:		

Planirane saobraćajnice treba opremiti propisnom saobraćajnom horizontalnom i vertikalnom signalizacijom, a na mjestima pješačkih prelaza treba predvidjeti rampe za invalidska kolica.

Sve treba projektovati prema važećim standardima.

Odvodnjavanje saobraćajnica treba riješiti sa atmosferskom kanalizacijom.

Sve saobraćajnice kao i pješačke staze treba da budu opremljene odgovarajućom rasvjetom.

7. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Ovaj Nacrt urbanističkog projekta obuhvata spoljašnje mreže vodovoda, fekalne i atmosferske kanalizacije kao i privremene kanalzacije i postrojenja pojedinih delova kompleksa sa ispuštanjem prečišćenih voda u potoke.. Kao podloga korišten je Programski zadatak za izradu dopuna i izmena Urbanističkog projekta »Turističko naselje Smokvica« i važeća planska dokumentacija. Područje za koje se izrađuje izmena i dopuna Urbanističkog projekta »Turističko naselje Smokvica« nalazi se u zoni zahvata Prostornog plana opštine Budva i GUP-a, Priobalnog pojasa opštine Budva pa se svi elementi definisani u njima trebaju poštovati kao osnove budićih rešenja.

7.1. OPIS POSTOJEĆEG STANJA

Granice zahvata urbanističkog projekta obuhvataju prostor koji je potpuno slobodan i u kome ,gotovo da nema nikakvih, gradjevinskih zahvata. Planirana namjena prostora je izgradnja turističkih kapaciteta visokih kategorija. Prostor je u strmim i blažim nagibima prema moru sa južnom i jugozapadnom orjentacijom. U visinskom smislu zahvaćeni prostor se kreće u granicama od kote 0,00 do kote 100,00 m.n.m.

U samoj zoni i u njenoj neposrednoj okolini nema značajnijih izvorišta. Na niskim kotama ovog prostora,na zaravni u blizini mora, vidne su pojave manjih povremenih ili stalnih izvora.

Do sada se na udaljenosti od nekoliko kilometara prema Budvi u naselju Rijeka Reževića nalazilo jedno od primarnih izvorišta budvanskog vodovodnog sistema „Rijeka Reževića“. Iz tog izvorišta vodom su se snabdijevala naselja prema sjeveru do Budve i prema jugu do Petrovca. U pravcu Petrovca,kroz zonu urbanističkog zahvata, prolazila su dva cjevovoda : AC 200 mm iz PK «Reževići» sa kotom dna 145,0 m.n.m.,koji pokriva tzv. visoku zonu Petrovca i AC 300 mm. koji iz C.S. Reževići ,sa kotom 80,00 m.n.m. pokriva nižu zonu Petrovca.

Drugi navedeni cjevovod AC 300 mm je položen po niskim kotama zahvaćenog prostora i na njemu nema usputnih priključaka.

U zahvaćenom prostoru nije bilo potrebe za razvoj javne fekalne kanalizacione mreže. Takodje ni u bližoj i široj okolini u izgradjenim zonama naselja nema ovih instalacija.Svi objekti imaju individualne septičke jame – sengube.

Zahvaćeni prostor presjecaju tri manja kanala koji prihvataju oborinske vode od visočijih zona i magistralnog puta i odvode ih do mora. U budućem planiranju i izgradnji savremenih sistema za prihvat i odvodnju ovih voda ove kanale treba imati u vidu i uključiti u ukupni sistem odvodnje budućeg naselja.

Izgradnjom regionalnog vodovoda stvorili su se uslovi za sigurnoi konačno snabdevanje vodom predviđene lokacije priključenjem na regionalni vodovod koji se nalazi u trasi puta Budva - Bar.

7.2. IDEJNO REŠENJE HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA

Prostor navedene zone ima dobre uslove za opremanje sa sve tri uobičajne vrste hidroinstalacija.
Postojeću primarnu vodovodnu mrežu neophodno je razvijati u skladu sa usvojenim

konceptom razvoja ukupnog distributivnog sistema. Na mestima gde postojeća primarna vodovodna mreža prelazi preko parcela, potrebno je istu ukinuti i postaviti je isto kao i sekundarnu mrežu, duž planiranih saobraćajnica. Predviđeno je da se vodovodna mreža gradi od polietilenskih cevi i da se postavlja u trotoaru, sa jedne strane kolovozne konstrukcije.
Priključenje vodovodne mreže projektovanog kompleksa , predviđeno je u I fazi na postojeće lokane cjevovode u skladu sa uslovima JP vodovod i kanalizacija Budva,dok će u konačnoj fazi cijela mreže prostora biti izvedena u skladu sa usvojenim konceptom distributivnog vodovodnog sistema.

Fekalni kanalizacioni sistem takodje je neophodno izvesti i omogućiti na tehnički ispravan način priključenje svih objekata , prihvat svih upotrebljenih voda,i njihovo odvođenje na buduće Postrojenje za tretman otpadnih voda preko potisnog cevovoda od prepumne stanice do magistralnog kolektora.

Buduće propisno gradjenje ulica ,sa ivičnjacima i trotoarima, zatim veća pokrivenost naselja sa krovovima, asfaltom, betonom i takvim nepropusnim površinama, dovesti će do znatnog povećanja koeficijenta oticanja odnosno koncetracije padavina i formiranja površinskih tokova. To se može riješiti jedino sa izgradnjom atmosferskih kanala sa kontrolisanom odvodnjom kišnih voda. Takodje je neophodno, u sklopu urbanog razvoja naselja, izvršiti uredjenje postojećih vodotoka koji, sobzirom na konfiguraciju naselja, predstavljaju glavne recipjente atmosferskih voda.

Vodovodna mreža

Cijelo planirano područje se nalazi u visinskom smislu, izmedju kota 0,00 i 100,0 m.n.m. S obzirom na uslove priključenja na primarne objekte vodovodnog sistema očigledno je da ukupni prostor ne može pripadati jednoj visinskoj zoni distributivne mreže . Zbog toga su predviđene dvije,potpuno odvojene, visinske zone sa svojim distributivnim rezervoarima.
Prvu visinsku zonu čini prostor od kote 0,00 m.n.m. do kote 50,00 m.n.m. sa distributivnim rezervoarom na koti cca 65,00 m.n.m. Zapremina ovog rezervoara treba da bude cca 500,0 m3 što odgovara 30-50% maksimalne dnevne potrošnje zone.
Drugu visinsku zonu čini prostor od kote 55,00 do kote 105,00 m.n.m. sa distributivnim rezervoarom na koti cca 125,00 m.n.m.
Ovaj rezervoar bi bio distributivni rezervoar II visinske zone. Zbog dijela naseljakoje prelazi kotu 100,00 m.n.m. uz ovaj rezervoar se predvidje crpna stanica za pokrivanje potreba tih potrošača.
Punjenje vodom ovog rezervoara bi se vršilo iz postojećih cjevovoda vodovodnog sistema Budva.
Rezervoar I zone bi se punio iz cjevovoda DN 300, dok bi se rezervoar II zone punio iz cjevovoda DN 200 mm.
U konačnoj fazi izgradnje zone,ukoliko potrebe naselja prevazilaze kapacitet postojećih cjevovoda, dopunske količine vode,ili sva potrebna voda, će se obezbjedjivati iz sistema regionalnog vodovoda.
U tom rješenju rezervoar II zone bi se punio preko budućeg visokog distributivnog rezervoara vodovodnog sistema Budva. Rezervoar I zone bi se punio iz rezervoara II zone posebnim cjevovodom.
Regionalni vodovod je garancija sigurnog i permanentnog vodosnabdijevanja ove zone i šireg prostora.

Distributivna mreža obije zone pruža mogućnost kvalitetnog vodosnabdijevanja svih potrošača u tim zonama i pravilnog funkcionisanja protivpožarne zaštite preko izgradnje uličnih protivpožarnih hidranata na pogodnim lokacijama.
Kao što je u uvodu rečeno,zavisno od dinamike aktiviranja zona u prostoru postoji mogućnost privremenog povezivanja lokalne mreže na postojeće cjevovode u obije visinske

zone.

Prema planiranim objektima na predmetnoj lokaciji predviđen je maksimalni 795,5 smeštajnih jedinica sa maksimalno 1591 ležaj, 1.019 zaposlenih, odnosno ukupno 2.610 potrošača. Predviđen tipovi objekata imaju specifičnu potrošnju od 450 l/kor./dan,odnosno 250,0 lit./kor./dan .
Maksimalna dnevna potreba u vodi naselja će iznositi:

P max = 1591 x 450,0 + 1019 x 250,0 = 715,95 + 254,75 = 970,70 m3/dan
Prosečna dnevna potrošnja vode:
q max = 11,23 l/sec.

Predvidjeni koeficijent dnevne neravnomjernosti Kd = 1,30 , dok za časovnu neravnomjernost, prema kojem se dimenzioniše mreža distributivnog sistema preporučen je koeficijent Kč = 1,8

Shodno navedenim koeficijentu maksimalne potrošnje u zoni iznose :

Q max.dn. = 11,23 x 1,30 = 14,60 l/s
q max.čas = 14,60 x 1,80 = 26,28 l/s

Za potrebe protivpožarne zaštite potrebno je obezbediti jednovremeni rad dva nadzemna protivpožarna hidranta DN 80 mm:

q max.PPZ = 2 x 5,0 l/s = 10,00 l/s.

Što se tiče vrste materijala za izradu distributivne mreže koristiti će se PEHD cijevi i fazonski komadi i armature od DUKTILA.

Fekalna kanalizacija

Osnovu za razvoj sistema fekalne kanalizacije u prostoru obuhvaćenim ovim projektom su usvojeni principi iz Prostornog plana opštine Budva,koji su prije navedeni.

Predviđeno je da se fekalne otpadne vode sakupljaju gravitacionim sistemom u prepumpnim stanicama odakle će se potisnim cevovodom odvesti do magistralnog kolektora fekalne kanalizacije koji je planiran u magistralnom putu . Magistralnim fekalnim kolektorom ove otpadne vode se transportuju u PPOV . nakon tretmana podvodnim ispustom u more.

Prema Master planu razvoja kanalizacionog sistema Crnogorskog primorja date su norme oticanja otpadnih voda po kategoriji korisnika:

Hoteli 4*- 5* ..... 360,0 l/kor./dan
Ostali ..... 200,0 l/kor./dan

Q max.dan = 1591 x 360,0 + 852 x 200 = 572,76 + 170,40 = 743,16 m3/dan

q max dan = 743,16 / 86,4 = 8,60 l/s

Proračun maksimalnih časovnih protoka , mjerodavnih za dimenzioniranje kanalizacionih objekata takodje zavisi od tzv.koeficijenta časovne neravnomjernosti za koji smo prihvatili sljedeće vrijednosti : Kč = 3,5

Na osnovu prednjih vrijednosti maksimalna časovna protoka za cijelo područje iznosi :

q max. čas = 8,60 x 3,00 = 25,80 l/s

Da bi se prihvatile upotrebljene vode iz svih objekata, planira se izvodjenje kanalizacione mreže duž svih planiranih saobraćajnica.
Što se tiče same kanalizacione mreže preporučuje se da minimalni profil kanala bude DN 250 mm sa standardnim revizionim oknima na mjestima koja propisuju tehnički uslovi za ove vrste instalacija.
U slučaju da magistralni kolektor ne bude izgrađen prije završetka odredjene faze kompleksa planirana je izgradnja dva biopročistača u kompleksu koji će tretirati fekalne otpadne vode do nivoa , zakonom predvidjenog, za ispuštanje u podzemlje, otvorene bujične potoke ili podmorskim ispustom u more.
U konačnoj fazi u biopročistačima će se montirati fekalne crpne stanice koje će prepumpavati fekalne vode u magistralni kolektor.

Atmosferska kanalizacija

GUP-om Budve principijelno je prihvaćeno rješenje tzv.separatnih sistema kanalizacije,odnosno nezavisne atmosferske i fekalne kanalizacije.
Odvodjenje atmosferskih i površinskih voda ostvaruje se sa dvije vrste objekata :
- uredjenjem malih vodotoka
- odvodjenjem kišnih voda u naselju i sa saobraćajnih i javnih površina sistemom atmosferske kanalizacije

Okvirni projektni kriterijumi za realizaciju ovih objekata zaštite od bujičnih vodotoka i kišnih voda su :
- zbog velikih uzdužnih padova vodotoke treba regulisati uz korišćenje kaskada
- kod regulacije treba osim funkcionalnih zahtjeva imati u vidu i estetske zahtjeve

Prava hidrološka analiza padavina tj.utvrdjivanja zavisnosti intezitet-trajanje vjerovatnoća pojave ,za područje Budve nije još napravljena. U nekim dosadašnjim projektima atmosferskih kanalizacija za pojedine djelove i slivove Budve ,računato je sa mjerodavnim intezitetom od 250 lit/sec/ha (uz trajanje od nekih 20 – 30 minuta) te isti ulazni podatak prihvatamo i za razmatranu zonu.

U sklopu rješenja prihvata i odvodnje atmosferskih voda sa krovova objekata,saobraćajnih i drugih uredjenih površina planirana je izgradnja sistema atmosferske kanalizacije duž svih postojećih i planiranih saobraćajnica u naselju. Smjerovi i podužni padovi kanala prilagodjeni su projektovanim podužnim padovima saobraćajnica. Minimalni profil kanala planiran je DN 300 mm . Voda se sa površina prihvata kišnim uličnim slivnicima sa priključenjem na kanalizaciju u revizionim kanalizacionim šahtama. Oborinske vode iz kanalizacije usmjeravaju se u lokalne bujične tokove ili u more uz prethodni tretman preko separatora ulja.

Razmještaj instalacija

Projektovane ulice su uglavnom širine 5,0 do 5,5 m m sa pješačkim stazama uglavnom sa obije strane.Unutar tog prostora treba smjestiti instalacije : kablove visokog i niskog napona, telefonski kabl, vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju. Kao načelan raspored za polaganje hidrotehničkih instalacija predlaže se:

- postavljanje atmosferskih kanala shodno saobraćajnom rješenju u samom trupu saobraćajnice a prema poprečnom padu saobraćajnice
- vodovodnu mrežu polagati uglavnom u trotoarima sa jedne ili druge strane ulice
- fekalnu kanalizaciju polagati u trupu saobraćajnica paralelno atmosferskoj kanalizaciji a istu prilagoditi postojećim fekalnim izlazima iz objekata,odnosno omogućiti priključenje svih objekata.

Detaljna analiza položaja instalacija svakako će se sagledavat kod izrade glavnih projekata saobraćajnica ,kada će se trebati uzeti u obzir svi parametri bitni za adekvatni raspored svih instalacija.

Urbanističko tehnički uslovi za projektovanje

Kod izrade projektne dokumentacije hidrotehničkih infrastrukturnih objekata potrebno je pridržavati se svih zakonskih,tehničkih i sanitarnih propisa iz ove oblasti, kao i važećih odluka lokalnog preduzeća. U tom smislu treba se pridržavati sljedećeg:

Vodovodna mreža

- Spesifična potrošnja 450,0 lit/kor.dan za hotela sa 5* i 300,0 l/kor,/dan za apartmane,vile i turističko stanovanje
- Koeficijent dnevne neravnomjernosti Kd = 1,30
- Koeficijent časovne neravnomjernosti Kč = 1,80
- Pojas sanitarne zaštite oko glavnih cjevovoda ,u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0 m od osovine cjevovoda sa obije strane. U tom pojasu nije dozvoljena izgradnja objekata,postavljanje uredjaja kao i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.
- Minimalni nadsloj iznad cjevovoda iznosi 80,0 cm
- Rastojanje kod medjusobnog vertikalnog ukrštanja min. 30 cm od spoljnih ivica cijevi
- Horizontalno rastojanja min.80 cm izmedju vodovoda i kanalizacije i min.60 cm od ostalih instalacija
- Cijevni materijal PEHD visoke gustoće
- Vodovodna šahta – armirano betonski objekat
- Način priključenja – u šahti ili cjevasto

Fekalna i atmosferska kanalizacija

- Specifični dnevni rashod upotrebljenih voda 360,0 lit/kor./dan za hotela sa 4* i 5* i 240,0 lit/kor/dan za apartmane,vile ,turističko stanovanje i 200,0 l/kor./dan za ostale kategorije potrošača
- Koeficijent časovne neravnomjernosti K = 3,00
- Intezitet oborina za proračun atmosferskih voda i = 250,0 lit/sec/ha
- Minimalna brzina vode u kanalima Vmin. = 0,8 m/s
- Maksimalna brzina vode u kanalima Vmax. = 3,0 m/s
- Minimalni profil kodfekalne ulične mreže DN 250 mm
- Minimalni profil uličnog atmosferskog kanala DN 300 mm
- Minimalni i maksimalni nanib u funkciji brzine tečenja i samoispiranja kanala
- Pojas sanitarne zaštite oko glavnih cjevovoda ,u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0 m od osovine cjevovoda sa obije strane.
- Minimalni nadsloj iznad cjevovoda iznosi 80,0 cm
- Rastojanje kod medjusobnog vertikalnog ukrštanja min. 30 cm od spoljnih ivica cijevi
- Horizontalno rastojanja min.80 cm izmedju vodovoda i kanalizacije i min.60 cm od ostalih instalacija
- Cijevni materijal PP,PEHD,PVC
- Reviziona okna: monolitna AB,montažna AB,PE ili GRP
- Tip revizionog okna : kružni Ø 1000 mm ili kvadratni 1000x1000 mm
- Način priključenja: u šahti
- Mjesto priključenja: Na ulični kanalizacioni krak

6.3. Procena vrednosti hidrotehničke infrastrukture

Vodovodni sistem
Ukupna dužina vodovodne mreže L = 3.000,0 ml
Prosječna cijena Cv = 200,0 €/ml
Procijenjena investiciona vrijednost :
3.000,00 m x 200,0 €/ml = ... 600.000,00 €

Distributivni rezervoar I zone V = 500,0 m3
Prosječna cijena Cr = 500,0 €/m3
Procijenjena investiciona vrijednost:
500,0 m3 x 500,0 €/m3 = ... 250.000,00 €

Ukupno vodovodni sistem **850.000,00 €**

Fekalna kanalizacija
Ukupna dužina fekalne kanalizacije Lf = 4.400,0 ml
Prosječna cijena Cf = 230,0 €/ml
Procijenjena investiciona vrijednost:
4.500,0 ml x 230,0 €/ml = ...1.200.000,00 €

Fekalne crpne stanice ukupno 2 komada
Prosječna cijena crpnih stanica 80.000,0 €/kom.
Procijenjena investiciona vrijednost:
2 kom. X 80.000,0 €/kom. = ... 160.000,00 €

Ukupno fekalni kanalizacioni sistem **1.360.000,00 €**

Atmosferska kanalizacija

Ukupna dužina atmosferske kanalizacije : La = 2.200,00 ml
Prosječna cijena atmosferske kanalizacije: Ca = 250,0 €/ml
Procijenjena investiciona vrijednost atm. kanalizacije:
2.200,0 ml x 250,0 €/ml = ... 550.000,00 €

Ukupno separatora ulja na atmosferskoj kanalizaciji kom. 4
Prosječna cijena separatora: 8.000,0 €/kom.
Procijenjena investiciona vrijednost separatora :
4 kom x 8.000,0 €/ml = ... 32.000,00 €

Ukupno regulacija otvorenih bujičnih kanala: 400,0 ml
Prosječna cijena regulacije kanala: Ck = 300,0 €/ml
Procijenjena investiciona vrijednost atm. kanalizacije:
400,0 ml x 400,0 €/ml = ... 160.000,00 €

Ukupno atmosferska kanalizacija 742.000,00 €

REKAPITULACIJA:

Vodovodni sistem	.....	850.000,00
Fekalna kanalizacija	.....	1.360.000,00
Atmosferska kanalizacija	.....	742.000,00

Ukupno hidrotehničke instalacije 2.952.000,00 €

8. ELEKTROENERGETSKA MREŽA

8.1. POSTOJEĆE STANJE

8.1.1. Osnovne postavke

Kvalitetan elektro energetski sistem predstavlja uslov za razvoj privrede i turizma Crne Gore. Kvalitetan elektro energetski sistem se ogleda u pouzdanom snabdijevanju dovoljne količine električne energije sa stabilnim naponom u svim oblastima i naseljima u Crnoj Gori.

Razvoj energetike treba da slijedi realizaciju ciljeva prostornog razvoja, ekološke zaštite okoline i prostornog planiranja u Crnoj Gori.

8.1.2. Postojeće stanje

Na području budućeg Turističkog naselja ``Smokvica`` ne postoji elektro-energetska i telefonska infrastruktura.

U neposrednoj blizini ovog naselja, iznad Jadranske magistrale prolazi vazdušni vod 35kV Budva – Petrovac, dok paralelno iznad ovog voda prolazi vazdušni vod 110kV Bar-Budva. Navedeni vodovi su dio jedinstvenog elektroenergetskog sistema Crne Gore. Za potrebe ovog naselja koristiće se planirana trafostanica 35/10kV "Perazića Do".
Do izgradnje planirane TS, objekti se mogu priključivati na postojeću TS35/10kV "Petrovac".

8.2. PLANIRANO RJEŠENJE

8.2.1. Distributivna mreža

Uslovi za priključenje potrošača na distributivnu mrežu definisani su Zakonom o energetici (Sl.list CG br. 28/2010) i Privremenim distributivnim kodeksom (Sl.list CG br. 13/05). Shodno obavezama iz navedenih zakonskih propisa novi potrošači el.energije kao i investitori koji grade nove objekte, dužni su da urade nacrt studije lokacije i da od isporučioca el.energije pribave:

Uslove za izradu tehničke dokumentacije,
Elektroenergetsku saglasnost,
Ugovor o priključenju na distributivnu mrežu i
Ugovor o korišćenju distributivne mreže.

Distributivna mreža mora biti dimenzionisana tako da je u stanju raspoloživosti svih elemenata mreže (normalni pogon) vrijednosti osnovnih parametara (napon, struja) da budu u unutar dozvoljenih granica, bez obzira na nivo opterećenja i angažovanosti proizvodnih subjekata. Distributivna mreža mora biti tako dimenzionisana da u slučaju pogonskog poremećaja u što kraćem roku postigne ravnotežno stanje. Tehnički kriterijumi pouzdanosti se primenjuju u svim razmatranjima kod izrade studija i planova razvoja.
Pri planiranju razvoja distributivne mreže nužno je analizirati sva moguća rešenja sa kojima se zadovoljavaju tehnički i ekonomski kriterijumi planiranja.

Osnovna rješenja pojačanja distributivnog srednjeg napona su:
-Izgradnja novog voda,
-Izgradnja nove trafostanice za napajanje mreže srednjeg napona,
-Povećanje prenosne moći postojećih vodova ili trafostanica kroz privremenu ili nužnu rekonstrukciju,

-Prelaz dijela mreže na pogon na većem naponskom nivou,
-Korišćenje posebnih uredjaja (daljinski vodjene linijske sklopke ili prekidači, linijski regulatori napona,
-Promjena uklopnog stanja mreže u kombinaciji sa odlaganjem nekog od gore navedenog rešenja.

Kod izbora osnovnih rešenja, tehnički kriterijum opredeljuje vrstu rješenja dok ekonomski kriterijum nalaže najpovoljnije rešenje.
U našem slučaju rešenje poboljšanja distributivne mreže su izgradnja nove transformatorske stanice 10/04kV i 35/10kV .

Za Turističko naselje Smokvica treba predvideti sledeće:

Izgradnju novih trafostanica 35/10kV "Perazića Do" i " Smokov vijenac", shodno Studiji razvoja izgradnje distributivne mreže do 2025 godine i proširenje postojećih trafostanica 35/10kV Buljarice i Miločer.

8.2.2. Vršno opterećenje objekata

Ovim planom se predviđaju potrebe Turističkog naselja Smokvice za električnom snagom i energijom u zavisnosti od strukture i namjene obekata.
Vršno opterećenje se sastoji od sljedećih objekata:
Vršno opterećenje hotela
Vršno opterećenje turističkih vila
Vršno opterećenje turističkih apartmana
Vršno opterećenje ugostiteljskih objekata
Vršno opterećenje parking prostora, garaža i sportskih terena

U sledećoj tabeli je prikazana struktura urbanističkih parcela sa smještajnim kapacitetima:

Broj UP	NamjenaUP	Površina UP(m²)	max zauzetost (m²)	max BRGP UP (m²)	max broj ležajeva	max br smještajnih jedinica	max broj zaposlenih
UP 1a	T2	64.649	12.930	51.719	550	183	275
UP 1b	T2	16.339	3.268	13.071	145	48	73
UP 2	U	2.638	528	2.110	-	-	28
UP 3a	T2	29.322	5.864	23.458	253	84	127
UP 3b	T2	45.671	9.134	36.537	378	126	189
UP 4a	CD	7.954	1.193	4.295	0	0	86
UP 4b	CD	2.541	508	2.033	0	0	41
UP 5	U	3.467	589	1.213	0	0	24
UP 6	HIO	214	54	0	0	0	0
UP 7	VPŠ	562	0	0	0	0	0

UP 8	VPŠ	534	0	0	0	0	0
UP 9	HIO	332	83	0	0	0	0
UP 10	HIO	407	102	0	0	0	0
UP 11	HIO	368	92	0	0	0	0
UP 12	HIO	413	103	0	0	0	0
UKUPNO:		175.411	34.448	134.437	1.326	442	842
UP S	S	21.011	0	0	-	-	-
UKUPNO:		196.422	34.448	134.437	1.326	442	842

Vršna opterećenja određena su analitičkom metodom koja je bazirana na standardu elektrificiranosti, kao i preporukama za vršna opterećenja hotela, stambenih prostora, garaža i rasvjeta saobraćajnica.
U daljem tekstu biće data vršna opterećenja za sve kategorije potrošača.
Analiza je urađena poređenjem dva kriterijuma: Vršno opterećenje po m^2 objekta i vršno opterećenje prema turističkom ležaju.

U procjenu vršnog opterećenje je uzet i sve veći trend korišćenja indivdualnih sauna i banja u kupatilima.

8.2.3. Proračun vršnog opterećenje objekata, hotel, garaže i javna rasveta

Za ovo područe je odredjeno specifično vršno opterećenje u zavisnosti o vrsti i namjeni objekata u skladu sa standardima.
Za turističke jedinice specif.vršno opterećenje Psvs =130w/m2
Za hotele specif.vršno opterećenje Psvh=130w/m2
Za garaže specif.vršno opterećenje Psvg=40w/m2

Na osnovu ovih specifičnih vršnih opterećenja Psv i površine objekata (S)m2 i faktora jednovremenosti K, izračunava se vršna snaga

$$Pv = Psv \times S \times K \ (W)$$

Vršno opterećenje javnog osvetljenja iznosi max 750W/100m

$$Pvjr = \text{Dužina puta} \times 7.5W$$

Na predmetnim lokacijama max jednovremena snaga spoljnog osvetljenja puta je 15kW. Snaga osvjetljenja partera je obuhvaćena max jednovremenom snagom objekta.

U tabeli na sljedećoj strani je prikazana max jednovremena električna snaga po urbanističkim parcelama po dva kriterijuma.

Broj UP	Namj. UP	Površina UP(m²)	max BRGP UP (m²)	max broj ležaja	max broj zaposl.	Vršno opterećenje W/m2	P Instalis. kW	Faktor jednovremen.	Max jed. Instal. snaga	Usvojeno vršno opter.	Usvojen brpj TS 1000 kVA
UP 1a	T2	64.649	51.719	550	275	130	6.729	0,5	3.364,5	3.500	3x(2x1000)
UP 1b	T2	16.339	13.071	145	73	130	1.703	0,5	851,5	1.000	2x(2x1000)
UP 2	U	2.638	2.110	-	28	130	274,3	0,5	137,15	150	
UP 3a	T2	29.322	23.458	253	127	130	3.049,54	0,5	1.524,77	2.000	2x(2x1000)
UP 3b	T2	45.671	36.537	378	189	130	4.749,81	0,5	2.374,9	2.500	2x(2x1000)
UP 4a	CD	7.954	4.295	0	86	130	559	0,5	279,5	400	
UP 4b	CD	2.541	2.033	0	41	130	264,29	0,5	132,15	200	
UP 5	U	3.467	1.213	0	24	130	156	0,5	78	100	1x(2x1000)
UP 6	HIO	214	0	0	0						
UP 7	VPŠ	562	0	0	0						
UP 8	VPŠ	534	0	0	0						
UP 9	HIO	332	0	0	0						
UP 10	HIO	407	0	0	0						
UP 11	HIO	368	0	0	0						
UP 12	HIO	413	0	0	0						
UKUPNO:		175.411	134.437	1.326	842						
UP S	S	21.011	0	-	-						
UKUPNO:		196.422	134.437	1.326	842	1.040	17.484,94		8.742,47	9.850	10x(2x1000)

Uzimajući faktor jednovremenosti od 0.8 za ceo kompleks ukupna min potrebna snaga za ceo kompleks je cca 10 MW.

Grupišući potrebne snage po urbanističkim parcelama potrebno je izgraditi trafostanice kapaciteta nX1000kVA:

1- UP 1a	DTS 10kV/0.4kV, (2x1000)kVA	pet kom	TS1, TS2, TS3,TS4,TS5
2- UP 3a	DTS 10kV/0.4kV, (2x1000)kVA		TS6
3- UP 3b	DTS 10kV/0.4kV, (2x1000)kVA	tri kom	TS7, TS8 i TS9
4- UP 4b	DTS 10kV/0.4kV, (2x1000)kVA		TS10

Pri određivanju broja trafostanica uzeto je u obzir uniformnost, gustina naseljenosti i dužina NN-izvoda.
Na osnovu dobijenih podataka donosimo zaključak da je za napajanje el. energijom područja TN Smokvice potrebno izgraditi novu trafostanicu 35/10kV "Perazića Do" (predvidjena planom razvoja energetike do 2025 g.) i trafostanice 10/04kV, nx1000kVA na samoj lokaciji TN Smokvica.

8.2.4. Izbor lokacije trafostanice

Sve trafostanice biće smještene unutar objekata.

Pozicija trafostanica data na grafičkom prilogu je orijentaciona. Tačna pozicija trafo stanice na urbanističkoj parceli će se utvrditi prilikom dalje razrade projektne dokumentacije za tu urbanističku parcelu.

U slučaju kada je više urbanističkih parcela povezano na jednu trafo stanicu, trafostanica će se nalaziti u okviru objekta na onoj urbanističkoj parceli koja se prvo bude gradila.

Pri izboru lokacija trafostanica voditi računa da:
-Trafostanice budu što bliže težištu opterećenja;
-Priključni vodovi visokog i niskog napona budu što kraći a njihov rasplet što jednostavniji;
-Da do trafostanica postoji lak prilaz radi montaže gradjevinskog dela energetskih transformatora i opreme.

8.2.5. Tip trafostanice

Predviđene su tipske uzidne trafostanice 10/04kV, 2x1000kVA sa tipiziranom opremom u skladu sa TP-1b EPCG. Sastoje se od 12kV postrojenja, transformatora snage 1x1000KVA i 0,4kV postrojenja.

Transformatori su suvi i ispitani prema važećim standardima. S obzirom da se transformatori smještaju u objekat, preporučuje se ugradnja suvih transformatora koji ne zahtjevaju uljnu jamu.

Opremu DTS 10/0.4 kV, sačinjava:

Srednjenaponski distributivni sklopni blok u SF6 tehnici - Ring Main Unit (RMU), .
za tipsku DTS – RM6, sa dva vodna i jednim ili dva transformatorska polja,
za čvornu NDTS- RM6. sa tri vodne i jednim ili dva transformatorska polja.
Suvi (uljni) energetski transformator naznačenog prenosnog odnosa 10/0,4 kV i naznačene snage 1000 kVA.
Niskonaponski sklopni blok koji se sastoji od dovodnih polja i niskonaponskog razvoda sa osam/dvanaest izvoda, izvod javne rasvjete i izvod za kompenzaciju reaktivne energije, koji su integrisani sa niskonaponskim razvodom.

Objekat za smještaj opreme

Prema TP-1b EPCG, ukoliko se oprema DTS ugrađuje u neki građevinski objekat (stambena zgrada i slično), dispozicija postrojenja će biti definisana Glavnim projektom, koji će osim ovih preporuka uvažiti i sve konkretne okolnosti u vezi sa izabranom lokacijom.

Prostorija za smještaj trafostanice treba biti u nivou puta sa kolskim prilazom, suva i zaštićena od prodora vlage.
Sva vrata na transformatorskoj stanici treba da se otvaraju ka spolja.

U pogledu zaštite od prenošenja buke i vibracija na okolni prostor transformatorske stanice, na osnovu karakteristika i debljine zidova i tavanice prostorije, vrste i karakteristika ugrađene opreme treba da emituje u okolni prostor u manje od 35 dB na 3.5 m udaljenosti od objekta.

Smještaj i priključak na mrežu

Za smeštaj transformatorske stanice je pogodan prostor u objektu uz pristupni put dovoljne nosivosti koji omogućava nesmetan pristup vozilima za vreme montaže opreme, kao i tokom kasnijeg održavanja.

Priključene transformatorske stanice na elektroenergetsku mrežu vrši se 10 kV kablovima položenim ili u instalacioni "tunel" ili u zemljani rov do uvoda u transformatorsku stanicu. Uvod visokonaponskih kablova vrši se kroz kablovske uvodnice koje su ugrađene u betonski temelj transformatorske stanice. Na identičan način izvršen je i uvod kablova niskonaponskog razvoda i kablova javne rasvete. Kablovske uvodnice su zaštićene od prodora vlage primjenom toploskupljajućih cijevi.

8.2.6. 10kV mreža

Na zahvatu ovog turističkog kompleksa. potrebno je izgraditi novu 10kV mrežu. 10kV kablovi su unificirani na jednožilne kablove tipa ^{I}, sa četiri žile i jedna rezervna.

Na posebnom prilogu UP su prikazane lokacije planiranih DTS 10/0.4kV kao i planirane trase 10kV kablova.

Duž kompleksa su raspoređene trafo stanice 10/0.4 kV, 2x1000 kVA i sve su medjusobno povezane. Zbog sigurnosti napajanja trebalo bi da se obezbjedi dvostruko napajanje. Sistem napajanja će se rešiti u skladu sa zahtjevima Elektrodistribucije.

8.2.7. Niskonaponska mreža

NN mrežu planirati sa kablovskim vodovima čiji će tip i presjek kao i sistem napajanja definisati projektant za svaki objekat posebno, tako da se u svakom momentu obezbedi sigurno i kvalitetno napajane el. energijom. Iz svake trafo stanice izlazi 8 NN izvoda a broj potrošača i snaga na svakom izvodu će se definisati glavnim projektom uz uslove Elektrodistribucije.

Predviđeno je da se svi NN i VN vodovi polažu uz trasu puta ili u instalacionom " tunelu" ako postoji na dionici.
Kako se prilikom izrade puta vrši široki otkop, time će se grubo izvršiti i priprema za izradu energetskog rova. Nakon iskopa zemlje i kamena rov će se zatrpati zemljom II kategorije. Nakon izrade glavnog projekta saobraćajnice će se odrediti tačan položaj trase, udaljenost od ivice puta i međusobna rastojanja između instalacija. Pri prolasku ispod puta kablovi se mehanički štite uvlačenjem u tvrde PVC cevi.

U instalacionom "tunelu" 10kV i 0.4kV kablovi se polažu sa jedne strane tunela, jedni iznad drugih, po kablovskim policama. Na 20cm od gornje kote tunela se polažu 10Kv kablovi i na 0.5m ispod njih 0.4kV kablovi.

Rješenje sa instalacionim tunelom treba preispitati tokom izrade naredne faze projektne dokumentacije ukoliko postoje uslovi za njegovu isplativost.

8.2.8. Osvjetljenje otvorenih prostora i saobraćajnica

Pošto je javno osvjetljenje sastavni dio urbanističke cjeline, treba ga tako izgraditi da se zadovolje osmi svetlo-tehničkih uslova i urbanistički i saobraćajno - tehnički zahtjevi. Mora se voditi računa da osvjetljenje saobraćajnica i ostalih površina osigurava minimalne zahtjeve koji će obezbijediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u saobraćaju.

Zato se pri rješavanju uličnog osvjetljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvjetljenja:

- nivo sjajnosti kolovoza,
- podužna i opšta ravnomjernost sjajnosti,
- ograničenje zaslepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja) i
- vizuelno praćenje saobraćaja.

Saobraćajnice su svrstane u pet svjetlotehničkih klasa, M1 do M5, a u zavisnosti od kategorije puta i gustine i složenosti saobraćaja, kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobraćaja (semafora, saobraćajnih znakova) i sredstava za odvajanje pojedinih učesnika u saobraćaju.

Svim saobraćajnicama na području plana treba u daljoj razradi odrediti odgovarajuću svjetlotehničku klasu.

Posebnu pažnju treba posvetiti osvjetljenju pješačkih staza, puteva, parkinga i prilaza objektima u okviru kompleksa. To osvjetljenje treba rešavati posmatranjem zone kao cjeline, a ne samo kao uređenje terena oko jednog objekta. Rješenjima instalacije osvjetljenja unutar zone omogućiti komforan prilaz pješaka do ulaza svakog objekta i iz svih pravaca.

Za realizaciju energtskog napajanja Turističkog kompleksa potrebno je ralizovati planirana proširenja 35kV/10kV Miločer i izgraditi nove planirane trafostanice 35kV/10kV "Prazića Do" i " Smokov vijenac".

8.3 USLOVI ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKIH OBJEKATA

8.3.1. Izgradnja 10kV kablovske mreže

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0,5 x 0,8 m ili u instalacionom "tunelu".
Kod slobodnog polaganja kablova u zemlju, na mjestima prolaza kabla ispod kolovoza saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla (ili kabl treba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kablove postaviti kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1,0 m.
Kod polaganja kablova u instalacionom tunelu, kod prelaza sa jedne strane tunela na drugu, zbog izvoda napajanja, kablove dodatno uvući zaštitne cijevi.

Ukoliko to zahtjevaju tehnički uslovi stručne službe nadležene ED, zajedno sa kablom u rov

položiti i traku za uzemljenje, Fe Zn 25x4 mm.

Duž trasa kablova, položenih slobodno u zemlju, ugraditi standardne oznake koje označavaju kabl u rovu, promjenu pravca trase, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kabla sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama.

Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim mjerama omogućiti odvijanje pješačkog i motornog saobraćaja.

8.3.2. Izgradnja trafostanica

Nove trafostanice moraju biti u skladu sa važećom tehničkom preporukom Tp 1b, EPCG.

Svim trafo stanicama obezbjediti kamionski pristup, širine najmanje 3 m.
Trafo stanice predviđati isključivo u okviru objekata.

Tačna pozicija trafostanice na svakoj pojedinačnoj urbanističkoj parceli biće utvrđena u sledećoj fazi razrade tehničke dokumentacije.

8.3.3. Izgradnja niskonaponske mreže

Nove niskonaponske mreže i vodove izvesti kao kablovske (podzemne), uz korišćenje kablova tipa PP00 (ili XP00, zavisno od mjesta i načina polaganja). Mreže predvidjeti kao trofazne, radijalnog tipa.
Dio kablova polagati u instalacionom '' tunelu'' ako se kroz dalju razradu projektne dokumentacije utvrdi da je „tunel“ isplativo i racionalno rješenje.
Tehnički uslovi i mjere koje treba da se primijene pri projektovanju i izgradnji priključka objekata na niskonaponski mrežu definisani su Tehničkom preporukom TP-2 EPCG.

Pri polaganju kablova voditi računa da sva eventualna ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kablova sa drugim podzemnim instalacijama ili instalacijama u instalacionom ''tunelu'' budu izvedena u skladu sa važećim propisima i preporukama.

• Međusobni razmak energetskih kablova niskog napona ne smije biti manji od 7 cm, pri paralelnom vođenju, odnosno 20 cm pri međusobnom ukrštanju.
• Kod paralelnog polaganja 10 kV kablova sa niskonaponskim kablovima, isti moraju biti odvojeni opekama, a minimalni međusobni razmak mora iznositi 10 cm.
• Kod polaganja u instalacionom '' tunelu'' kablove polagati po kablovskim policama na 0.5m od kablovskih polica 10Kv kablova.
• Pri ukrštanju energetskih kablova istog ili različitog naponskog nivoa razmak između energetskih kablova treba da iznosi najmanje 20 cm.
• Nije dozvoljeno paralelno vođenje kabla ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi (osim pri ukrštanju). Horizontalni razmak između kabla i vodovodne ili kanalizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0,40 m.
• Pri ukrštanju kablovi mogu biti položeni ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi, uz rastojanje od 0, 3 m.
• Ukoliko ovi razmaci ne mogu biti postignuti, tada energetski kabl treba položiti kroz zaštitnu cijev.
• Pri paralelnom vođenju kablovskog sa telekomunikacionim kablom najmanji dozvoljeni horizontalni razmak iznosi 0, 5 m.
• Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla izvesti uz međusobni razmak od 0,50 m, s tim što se energetski kabl polaže ispod telekomunikacionog kabla. Ugao ukrštanja treba da bude bliži 90, ali ne manje od 45 .
• Energetske kablove pored zidova i temelja zgrada treba polagati na rastojanju od

najmanje 30 cm. Ako pored zgrade postoji trotoar onda kabl mora da bude van trotoara.

8.3.4. Izgradnja spoljnog osvjetljenja

Izgradnjom novog javnog osvjetljenja otvorenog prostora i saobraćajnica oko kompleksa obezbjediti fotometrijske parametre date međunarodnim preporukama (preporuke CIE).

Kao nosače svetiljki koristiti metalne stubove, predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati, a napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP 00 4x25mm2; 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4)x16mm2; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena). Pri projektovanju instalacija osvjetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja.

Sistem osvjetljenja, iz razloga energetske efikasnosti, treba da bude automatizovan uz upotrebu energetski efikasnih izvora svjetla , savremenih eksterijerskih, električnih i svjetlotehničkih karakteristike. Pri izboru svetiljki voditi računa o tipizaciji u cilju jednostavnijeg održavanja.

Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvjetljenja, pri radnom režimu, može biti 5%. Kod izvedene instalacije moraju biti u potpunosti primjenjene mjere zaštite od električnog udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona). U tom cilju, mora se izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih stubova instalacije osvjetljenja, polaganjem trake Fe-Zn 25x4 i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica.
Obezbjediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svetiljki.

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

Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije.
Predvidjeti daljinskom komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvjetljenja.

Za polaganje napojnih vodova važe isti uslovi kao i kod polaganja ostalih niskonaponskih vodova.

8.4 Mjere energetske efikasnosti

Za izvođenje objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati važeće zakone o energetskim svojstvima zgrada (Zakon o energetskoj efikasnosti Sl. list CG broj 29/10; Pravilnik minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada , Sl.list CG broj 23/13), što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok važnosti nije duži od 10 godina.

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom(LED, stedne sijalice ili HPS za spoljasnje osvjetljenje), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Urbanističkog projekta.

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

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

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

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).
U ukupnom energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca.

Uslov za korišćenje sunčeve energije je i ekonomska opravdanost te će se daljom ekonomskom analizom prije izrade sljedeće faze tehničke dokumentacije definisati potreba korišćenja sunčeve energije.

Kod većih hotelskih i apartmanskih jedinica značajnu ulogu u uštedi električne energije predstavlja nadzor i upravljanje sistemom grijanja-hlađenja, priprema tople vode i osvetljenjem.
Preporučuje se korišćenje sistema '' pametnih kuća''.

8.5. PROCJENA INVESTICIONE VRIJEDNOSTI RADOVA NA IZGRADNJI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

1 10kV MREŽA

1.1	Građevinski radovi Pozicija obuhvata izgradnju standardnog energetskog rova u širokom iskopu puta. Komplet sa svim potrebnim građevinskim i zemljanim radovima i materijalom.	m	3500	10.00	35,000.00
1.2	Polaganje 10kV kablova u već iskopan rov. Pozicija obuhvata 10Kv kablove tipa 1xHE 49A 1x240/25mm, u kompletu sa kablovskim spojnicama Planirano četiri žile po trasi.	m	11000	20.00	220,000.00
	Ukupno 10kV mreža				**255,000.00**

Napomena: Trafostanice se smještaju u objekat i opremanje prostorije spada u investicionu vrijednost objekta.

2.1	Opremanje trafostanice sa 10kV postrojenjem sastavljenim od dvije vodne ćelije i dvije trafoćelije.	komplet	1		
	Transformator 1000kVA, 10/0,4kV,	kom	1		
	NN blok sa dovodnim poljem i osam izvoda.	komplet	1		
	Kompenzacija	komplet	1		
	Ukupno trafostanice 2x1000kVA,10kV/0.4kV		**10**	**80,000.00**	**800,000.00**

3 Spoljna rasvjeta

3.1	Pozicija obuhvata izradu standardnog energetskog rova 0.4x0.8m, sa kompletnim građevinskim i zemljanim radovima	m	3000	8.00	24,000.00
3.2	Temelji stubova 1.1x1.1x1.5m, AB MB25, sa ankerima i uvodnim cijevima	kom	120	200.00	24,000.00
3.3	Napojni kablovi spoljne rasvete tipa PP00 4x25	m	3300	11.00	36,300.00
3.4	Traka za uzemljenje tipa FeZn 25x4	m	3100	5.00	15,500.00
3.5	Pozinkovani konusni stub visine 8m, opremljen anker pločom, ožičen, sa Euro priključnom kutijom i svetiljkom sa LED modulima.	komplet	120	600.00	72,000.00
	Ukupno spoljna rasvjeta				**171,800.00**

	UKUPNO ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA	**1,226,800.00**

8.6 TELEKOMUNIKACIONA PRISTUPNA MREŽA

8.6.1. Uvod

Planirano turističko naselje SMOKVICA locirano je sa desne strane magistralnog puta Budva – Bar u neposrednoj blizini raskrsnice prema hotelu „AS“. Kako se na području opštine Budva radi telekomunikaciona pristupna mreža isključivo sa kablovskom telekomunikacionom kanalizacijom do samog korisnika, to je i telekomunikaciona pristupna mreža na području predmetnog turističkog naselja koncipirana u sistemu kablovse telekomunikacione kanalizacije, zadovoljavajućeg kapaciteta koja dugoročno obezbjeđuje potrebe ovog naselja za raznim telekomunikacionim servisima. Trend u fiksnoj telefoniji je da se pristupne mreže rade tako, da odgovore na zahtjeve za takozvanim širokopojasnim pristupom krajnjeg korisnika što se obezbjeđuje izgradnjom novih komutacionih elemenata i optičkih kablovskih pravaca, kako bi se sa optičkim vlaknom došlo što bliže krajnjem korisniku (FTTx). Kako je duž magistralnog puta Budva – Bar položen magistralni optički kabal, logično je da se stambeno turističko naselje poveže na telekomunikacionu pristupnu mrežu Crnogorskog telekoma u postojećem oknu br. 131. Na taj način se stvaraju mogućnosti da se projektovano komutaciono čvorište RSS – SMOKVICA poveže na optički spojni put Budva – Bar.

8.6.2. Postojeće stanje

Postojeća telekomunikaciona pristupna mreža na području Reževića gdje se planira turistički kompleks ni izbliza ne može da zadovolji potrebe novih korisnika jer je zastarjela kako koncepcijski tako i tehnološki, pa je izgradnja nove telekomunikacione priastupne mreže i novog komutacionog čvorišta neminovnost. Naime, naselje Reževići je trenutno povezano na RSS – Petrovac preko kabla TK 10 35x4x0,6mm, koji ne zadovoljava potrebe ni postojećih telekomunikacionih korisnika.

8.6.3. Planirano stanje

Kako je cjelokupna telekomunikaciona pristupna mreža na području TK Centra Budva (opština Budva) koncipirana sa kablovskom kanalizacijom to je i telekomunikaciona pristupna mreža planiranog turističkog kompleksa nastavak istog koncepta razvoja. Sadašnja organizacija fiksne telekomunikacione pristupne mreže je takva da fiksna telekomunikaciona mreža cijelog područja, koje pripadaju „Crnogorskom telekomu“ organizaciono pripadaju čvornoj centrali u Budvi. U Budvi je instaliran savremeni digitalni komutacioni čvor, na koji su pomoću optičkih kablova i odgovarajućih sistema prenosa povezani udaljeni pretplatnički sistemi (u daljem tekstu RSS) koji su locirani u određenim naseljima po opštini Budva. Jedan od tih udaljenih pretplatničkih stepena bit će i RSS – „SMOKVICA“ u planiranom turističkom kompleksu. Da bi se RSS povezao na matičnu centralu u Budvi potrebno je od postojećeg kablovskog okna br. 131 do budućeg RSS-a uraditi kablovsku kanalizaciju sa 2xPVC ∅110mm, čime će se stvoriti uslovi da se RSS-SMOKVICA, poveže optičkim kablom na optički spojni put Budva – Bar. Izgradnjom telekomunikacione kablovske kanalizacije u čitavom naselju do svakog stambeno – poslovnog objekta stvaraju se pretpostavke za dugoročni i sistematski razvoj telekomunikacione pristupne mreže u ovon naselju. Izgradnjom savremenog digitalnog komutacionog čvorišta (RSS-a) u naselju stvaraju se pretpostavke za korišćenje takozvanog širokopojasnog pristupa za svakog krajnjeg korisnika u naselju, posebno pristup globalnoj mreži – internetu.

Projektant smatra da da kablovska kanalizacija kapaciteta 2xPVC∅110mm zadovoljava sve buduće potrebe ovog naselja za telekomunikacijama.

Telekomunikacioni sistemi u današnje vrijeme je jedan od najvažnijih infrastrukturnih sistema od koga maltene zavisi funkcionisanje svih životnih aktivnosti u naselju. On je posebno važan za turistička područja u koje spada i područje obuhvaćeno ovim planom.

Usljed toga je planom predviđena koncepcija i izgradnja takvog telekomunikacionog sistema koji je u skladu sa današnjim i budućim razvojem telekomunikacija u svijetu.
Osnovna karakteristika telekomunikacija u narednom periodu će biti daljnja digitalizacija i integrisanje mreže. Sadašnja izgrađenost mreže sa digitalnim komutacijama i prenosnim sistemima poprima karakteristike integrisane digitalne mreže (IDN). Nastavak procesa digitalizacije stvorit će uslove integrisanja telekomunikacija i informatike u telematiku i razvoja digitalne mreže sa integrisanim službama (ISDN).
Dakle očekuje se postavljanje novih širokopojasnih digitalnih komutacija sa digitalnim pretplatničkim vodovima čime će integrisana digitalna mreža prerasti u univerzalnu digitalnu mrežu sa integrisanim službama. (ISDN) koja će uz primjenu kablovske tehnike prenosa sa optičkim vlaknima, omogućiti sasvim nove usluge (videofonija, kablovska televizija, telemetrija, muzička biblioteka, telesignalizacija, telekomande, konverzija glas tekst, streofonski radio kanali, sporoanalizirajuća televizija, pisanje na daljinu, medicinske dijagnostike i td.)

Da bi se takva mreža mogla ponuditi neophodno je preduzeti sledeće mjere pri planiranju i izgradnji telekomunikacione infrastrukture:
- digitalne komutacione elemente približiti što bliže korisniku;
- u pristupnim mrežama koristiti što više optičke kablove;
- skratiti pristupne bakarne mreže na najviše 1,5km, kako bi mogle da prihvate širokopojasne usluge;
- svakom komutacionom elementu omogućiti radni i rezervni put sa automatskim prebacivanjem obzirom da će se sve više prenositi podaci preko istih.

8.6.4. Pristupna mreža

Savremene elektronske komunikacije koje obuhvataju ditribuciju sva tri servisa, telefonije-fiksne i mobilne, prenos podataka i TV signala, omogućavaju više načina povezivanja sa telekomunikacionim operaterima.

Izgradnjom telekomunikacione kablovske kanalizacije u čitavom naselju do svakog stanbeno-poslovnog objekta stvaraju se pretpostavke za dugoročni i sistematski razvoj telekomunokacione pristupne mreže u ovom naselju.
Do svake zgrade odnosno stana se grade optičke telekomunikacione pristupne mreže (FTTH –Fiber To The Home) . Izgradnjom optićkih pristupnih mreža stvaraju se mogućnosti za širokopojasnim uslugama. Postavljanje optičkih kablova u pristupnim mrežama može se ostvariti na nekoliko načina. Razne pristupne tehnologije koje kombinuju optičke kablove i bakarne parice predstavljaju arhitekturu FTTx, gdje je x tip krajnjeg priključka.

-Optička vlakna do stana ---Fiber to the Home (FTTH)
-Optička vlakna do zgrade ---Fiber to the Bulding (FTTB)
-Optička vlakna do pločnika ---Fiber to the Curb (FTTC)
-Optička vlakna do kabineta ---Fiber to the Cabinet (FTTCab)

Pristup optičkim vlaknima je oduvijek predstavljao najkvalitetniju varijantu širokopojasnog pristupa jer omogučava postizanje velikih prijenosnih brzina i dometa prijenosa. J

U sistemu FTTH i FTTB optički linijski terminal (OLT-Optical line Terminal) povezan je pomoću optičkih vlakana s optičkim mrežnim završecima (ONT –Optikal Network Termination) instaliranim u kućama i zgradama. U FTTC-u i FTTCob-u je pomoću optičkih vlakana OLT povezan s optičkim mrežnim jedinicama (ONU –Optical Network Unit) smještenim u blizini grupe kuća ili zgrada koje su nekom od DSL tehnologija (ADSL ili VDSL) povezane sa mrežnim završecima (NT–Network Termination) unutar samih kuća ili zgrada .

FTTH širokopojasne mreže podržavaju najveće moguće kapacitete preko velikih udaljenosti gdje se aktivna oprema može smjestiti na srednjoj lokaciji smanjujući troškove održavanja i složenosti same mreže.

Imajući u vidu turistički značaj objekta i samu lokaciju, opredjelili smo se za savremeno telekomunikaciono rješenje sa optičkim mrežama u tehnologiji FTTH (Fiber To The Home), sa optičkim vlaknom do svakog objekta, odnosno korisnika.
Projektom je predviđeno da se pristupna optička elektronska komunikaciona mreža do svih objekata gradi isključivo podzemnim optičkim kablovima koji su uvučeni u kablovsku kanalizaciju sa PVC i PE cijevima. Komunikacioni operateri koji u svojoj ponudi objedinjavaju sva tri telekomunikaciona signala (voice, data, CATV), obezbjeđuju distribuciju signala do Tehničkih prostorija (TP)., ukoliko se naselje posmatra kao cjelina. Dalja distribucija do krajnjih korisnika vrši se isključivo kroz optičku mrežu, odnosno sa optičkim vlaknom do krajnjeg korisnika. Na taj način se obezbjeđuje maksimalno pouzdan i skalabilan sistem sa praktično neograničenim propusnim opsegom. Kućnu telekomunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa kablovima tipa FTP cat 6 ili boljih prenosnih karakteristika.

Sva telekomunikaciona čvorišta će biti u objektima.
Broj i veličina prostorije će se definisati u zavisnosti od potreba budućeg telekomunikacionog čvorišta .

Osnovni koncept razvoja modernih telekomunikacionih sistema je izgradnja infrastrukture dovoljnog kapacitete. Kapacitet kablovske kanalizacije treba da zadovolji prisustvo više operatera na jednom mestu.

- **Mobilne elektronske komunikacije**

Tri operatera mobilne telefonije i to: „T-Mobile“ Crnogorskog Telekoma, „Telenor“ i „M-Tel“, sa svojim kapacitetima su najbliži području obuhvaćenom ovom planskom dokumentacijom.

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

Izgradnja telekomunikacionih instalacija treba da je u skladu sa Strategijom razvoja informacionog društva 2012-2016 po kojoj se prioritet daje razvoju širokopojasnih pristupnih mreža.

Pri izradi glavnih projekata projektant je obavezan da se pridržava Zakona o elektronskim komunikacijama kao i :
-Pravilnika o određivanju elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastrukture, širine zaštitnih zona i vrste radio-koridora u čijoj zoni nije dopušteno građenje drugih objekata (Sl. list CG br.83/09)
-Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (Sl. list CG broj 52/14
-Pravilnik o graničnim vrednostima parametara elektromagnetnog polja u cilju ograničavanja izlaganja populacije elektronskom zračenju (Sl. list CG broj 15/10.

8.6.6. PROCJENA INVESTICIONE VRIJEDNOSTI RADOVA NA IZGRADNJI TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

1	Izgradnja tipskog TK okna , unutrašnjih dimenzija 1.1x1.8x1.9m. Okno armirano betonsko sa poklopsem za teški saobraćaj Komplet sa svim potrebnim građevinskim i zemljanim radovima i materijalom.	komplet	40	1,000.00	40,000.00
2	Iskop standardnog energetskog rova 0.5x0.8m. Komplet sa svim potrebnim građevinskim i zemljanim radovima	m	2500	8.00	20,000.00
3	Polaganje PE cijevi f 110mm	m	5000	12.00	60,000.00
4	Kablovi (FOSM, FOMM,FTTH, drop kablovi,..)	m	5000	2.00	10,000.00
5	Pomoćni razvodni ormani	kom	40	500.00	20,000.00
6	TF centrala	komplet	1	750,000.00	750,000.00
	UKUPNO TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA				**900,000.00**

9. UPRAVLJANJE OTPADOM

9.1. Polazne osnove

Prepoznavši upravljanje otpada kao jedan od značajnih problem koji mogu negativno uticati na životnu sredinu Crna Gora je u protekloj deceniji uložila značajne napore u izradu strateških dokumenata, usklađivanje propisa sa zakonodavstvom Evroske unije i obezbeđenje infrastrukture za implementaciju usvojenih planova i propisa.

Strateška dokumenta koja definišu oblast upravljanja otpadom su:

1. Nacionalna politika upravljanja otpadom (2004) postavlja viziju za budućnost i definiše ciljeve i strategije, potpomažući njihovo ostvarivanje, predloži ciljeve i strategije za smanjivanje, kontrolu i upravljanje otpadom i od suštinske važnosti za održivi, ekološki i ekonomski razvoj Crne Gore.

2. Strateški Master plan za upravljanje otpadom na republičkom nivou (2005) obezbjeđuje uslove za racionalni i održivi plan upravljanja otpadom na državnom nivou. Cilj ovog plana je smanjiti uticaj otpada na životnu sredinu, poboljšati efikasnost korišćenja resursa i sanirati negativne efekte upravljanja otpadom kroz povećanje količine otpada koji se sakuplja i ponovno koristi, odnosno reciklira i smanjenje količine otpada koji se konačno odlaže na sanitarne deponije.

Ova dokumenta su bile i smjernice pri izradi Prostornog plana Crne Gore za period do 2020. godine koji takođe usvaja predložene preporuke vezane za infrastrukturu potrebnu za upravljanje otpadom, kao što su međuopštinske regionalne sanitarne deponije, transfer stanice, reciklažni centri i postrojenja za kompostiranje otpada.

Detaljniju razradu daje Plan upravljanja otpadom u Crnoj Gori za period od 2008-2012. godine usvojen 14.02.2008 i predstavlja osnovni dokument kojim se određuju srednjoročni ciljevi i obezbjeđuju uslovi za racionalno i održivo upravljanje otpadom u Crnoj Gori, a sadrži sledeće: ocjenu stanja upravljanja otpadom, ciljeve upravljanja otpadom dugoročne i kratkoročne mjere u upravljanju otpadom u planskom periodu sa dinamikom realizacije, okvirna finansijska sredstva za izvršenje plana, način realizacije i subjekte odgovorne za realizaciju, razvijanje javne svijesti o upravljanju otpadom.

Donošenje strateških dokumenata pratila je i izrada potrebne legislative, usklađene sa direktivama EU koje definišu upravljanje otpadom. Još 2005. godine donesen je prvi Zakon o upravljanju otpadom , koji je od tada pretrpeo značajne izmjene, te je trenutno na snazi Zakon o upravljanju otpadom ("Sl.list Crne Gore", br.64/11) a doneseno je oko 20 podzakonskih akata koji detaljnije definišu pojedine oblasti.

U skladu sa članom 23 Zakona o upravljanju otpadom ("Sl.list Crne Gore", br.64/11) svaka jedinica lokalne samouprave dužna je da sačini lokalni plan upravljanja otpadom na period važenja državnog plana. Takođe, u skladu sa članom 26 i sva privredna društva koja na godišnjem nivou proizvedu više od 200 kg opasnog otpada ili više od 20 tona neopasnog otpada, dužni su da sačine plan upravljanja otpadom.

Ovaj dokument Opština Budva još uvijek nije donijela.

9.2. Upravljanje otpadom na području opštine Budva

Zbog sve većih količina opasnog i neopasnog otpada nastalog kao produkt porasta stanovništva, turizma, povećanog životnog standarda, kao i neodgovarajućeg odlaganja,

otpad se smatra jednim od naznačajnijih ekoloških problema opštine Budva.

Opština Budva je prije par godina odlagala otpad na neuređeno odlagalište Sinjarevo na koje su OTpad odlagale i opštine Kotor i Tivat. Ovo odlagalište je zatvorena po otvaranju privremene regionalne sanitarne deponije za ove tri opštine na lokaciji Lovanja – opština Kotor, koja je kao pilot projekat izgrađena uz finasijsku pomoć Svjetske banke. Deponija Lovanja je kao prva sanitana deponija u Crnoj Gori podigla standard odlaganja otpada, ali je bila u funkciji svega tri godine, obzirom na prostornu ograničenost same lokacije. Pitanje budućeg odlaganja otpada ostalo je ovoreno do danas, pošto se nije mogla naći adekvatna lokacija za međuopštinsku deponiju za ove tri opštine. Nekadašnja neuređena odlagališta Grabovac i Sinjarevo se više ne koriste, ali nisu ni sanirana pa je njihov negativan uticaj na životnu sredinu izvjestan. Do iznalaženja konačnog rješenja Opština Budva otpad trenutno odlažene na regionalnu deponiju Možura, na području opštine Bar. Ova sanitarna deponija je izgrađena i stavljena u funkciju u junu 2012. godine i prema konceptu definisanim državnim strateškim dokumentima, predviđena je za potrebe opština Bar i Ulcinj za period od 20 godina. Minimalni očekivani radni vijek sanitarne deponije (bez centra za reciklažu) je 23 godine, a sa centrom za reciklažu 28 godina. Na sanitarnoj deponiji „Možura“ je predviđen izgradnja reciklažnog centara koji će značajno smanjiti količinu otpada koji će se deponovati u sanitarnim kadama, a samim tim produžiti eksplatacioni vijek deponije. Kako na ovu lokaciju trenutno otpad odlažu i opštine Budva, Kotor i Tivat, za očekivati je da će vijek deponije biti znatno skraćen.

Količina komunalnog otpada koja se stvara na teritoriji opštine zavisi od ekonomske aktivnosti opštine, a samim tim i standarda stanovništva, potrošnje, načina života, kvaliteta komunalne infrastrukture i dr.

Sakupljanje i odvoženje otpada na području opštine Budva je u nadležnosti javnog komunalnog preduzeća D.O.O. “Komunalno” – Budva. Ovo preduzeće je u proteklom period uložilo određene napore u uvođenje reciklaže, pa je u Bečićima izgrađeno reciklažno dvorište za sakupljanje, presovanje i baliranje papira i plastike. Takođe, na pogodnim lokacijama u gradu, postavljene su korpe za odlaganje plastike (50 kom) i papira (11 kom). Zajedno sa ostalim primorskim opštinama učestvuje u projektu kompostiranja zelenog otpada.

9.3. Procjene budućih količina otpada u zahvatu UP-a

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

Na bazi jedinične proizvodnje otpada po kategorijama i broju korisnika, procijenjena je količina otpada u zahvatu plana.

Strateškim master planom upravljanja otpadom količine komunalnog otpada se razlikuju u zavisnosti od regiona. Pri određivanju procjene količina komunalnog otpada za primorski region Crne Gore, date su sledeće količine:

- za stalno stanovništvo 0,90 kg/dan,
- za turiste 1,5 kg/dan,
- za zaposlene 0,50 kg/dan.

Tabela: Proizvodnja otpada

Kategorija korisnika	Broj korisnika (broj)	Norma potrošnje (Kg/dan)	Ukupno otpada (kg /dan)	Ukupno otpada (t /god)
Turizam	1591	1,5	2386,50	871,07
Zaposleni	852	0,5	426	155,49
Ukupno			**2812,50**	**1026,56**

U skladu sa prethodno definisanim kriterijumima procijenjena maksimalna količina otpada na godišnjem nivou iznosi 1675 t/god.

Tabela. Pretpostavke za proračun potrebnog broja kontejnera za otpad koji nije dio selektivnog sakupljanja otpada

Parametar	Iznos
Količina	1027 t
Zapremina kontejnera	1,1 m^3
Predpostavljena gustina (zbijenost)	0.1 t/m^3
Učestalost pražnjenja	jedan x dnevno
Potreban broj kontejnera	**50**

Za plansko područje potrebno je ukupno 50 kontejnera ili ekvivalentnog zapreminskog prostora. Prostori za odlaganje smeća će biti određeni u okviru pojedinačne urbanističke parcele. Kako su u pitanju objekti hotela i turističkih naselja, iz estetskih razloga, potrebno je ove prostore postavljati ili u podzemne etaže, ili skrivene u parteru objekta. Broj kontejnera/zapremina potrebnog prostora, zavisiće i od učestalosti odvoženja otpada u toku dana, pa tako u slučaju da se otpad odvozi dva puta na dan, broj kontejnera je moguće smanjiti na polovinu. Odvoženje otpada vršiće se specijalnim vozilima do sanitarne deponije. Sakupljanje i transport otpada je potrebno organizovati u kasnim večernjim ili ranim jutarnjim časovima.

Urbanističko-tehničkim uslovima potrebno je zahtjevati da se na svakoj parceli obezbjedi nesmetan prilaz komunalnog vozila do mjesta odlaganja otpada

Upravljanje ostalim vrstama otpada vršiće se u skladu sa Lokalnim planom upravljanja otpadom koji je opština Budva obavezna da donese, u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom.

Građevinski otpad koji će biti generisan na ovom planskom području potrebno je odlagati na određenu deponiju građevinskog otpada na propisani način prema Pravilniku o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada. U predstojećem periodu jedinica lokalne uprave mora definisati lokaciju za ovu namjenu.

U slučaju postojanja azbest cementnog otpada definisanog ovim Pravilnikom, azbest cementni otpad je potrebno propisno skladištiti u propisne folije, prevoziti zatvorenim vozilima i propisno odlagati na deponiju građevinskog otpada u skladu sa navedenim Pravilnikom o načinu pakovanja i odstranjivanja otpada koji sadrži azbest.
Sistem upravljanja opasnim otpadom zasniva se na osnivanju budućeg Centra za tretiranje opasnog otpada i odgovarajuće deponije koja bi opsluživala čitavu teritoriju Crne Gore.

IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA T.N. SMOKVICE

- GRAFIČKI DIO -

SADRŽAJ GRAFIČKIH PRILOGA:

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

KOORDINATE GRANICE OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA TN SMOKVICE:

1	6575705.12	4675405.27	81	6576088.74	4675146.37	173	6576508.73	4674908.55	259	6576246.20	4674783.48	345	6576057.58	4675032.63	431	6575827.63	4675146.09	517	6576536.17	4675278.56
2	6575705.98	4675452.71	88	6576093.09	4675141.10	174	6576515.64	4674917.03	260	6576240.86	4674766.75	346	6576053.25	4675036.06	432	6575824.45	4675147.20	518	6576528.91	4675289.37
3	6575710.86	4675447.99	89	6576112.32	4675135.00	175	6576521.96	4674907.37	261	6576238.57	4674768.59	347	6576052.19	4675037.26	433	6575822.69	4675147.58	519	6576527.55	4675293.55
4	6575718.08	4675443.11	90	6576121.23	4675130.16	176	6576529.26	4674887.30	262	6576237.23	4674774.69	348	6576049.81	4675039.95	434	6575820.72	4675147.49	520	6576531.00	4675306.90
5	6575724.56	4675440.59	91	6576121.94	4675127.62	177	6576533.57	4674880.12	263	6576237.93	4674784.33	349	6576049.31	4675045.31	435	6575818.07	4675146.91	521	6576530.66	4675320.74
6	6575734.36	4675429.64	92	6576121.05	4675122.56	178	6576542.67	4674871.57	264	6576242.44	4674787.41	350	6576049.80	4675048.93	436	6575816.57	4675146.30	522	6576528.16	4675320.38
7	6575736.24	4675425.31	93	6576122.48	4675114.96	179	6576550.81	4674867.31	265	6576243.31	4674788.48	351	6576049.50	4675052.15	437	6575815.16	4675145.58	523	6576527.21	4675330.88
8	6575737.50	4675423.45	94	6576123.68	4675108.11	180	6576559.19	4674864.37	266	6576243.79	4674792.91	352	6576042.91	4675053.83	438	6575814.51	4675145.72	524	6576515.66	4675337.10
9	6575739.92	4675420.90	95	6576117.79	4675101.79	181	6576555.24	4674863.55	267	6576242.58	4674795.73	353	6576035.55	4675055.36	439	6575813.50	4675146.44	525	6576514.21	4675343.30
10	6575741.84	4675423.55	96	6576115.66	4675097.90	182	6576546.58	4674864.36	268	6576234.29	4674804.17	354	6576030.18	4675056.28	440	6575812.19	4675148.03	526	6576510.11	4675349.42
11	6575743.98	4675419.29	97	6576114.56	4675094.30	183	6576546.52	4674865.21	269	6576231.79	4674805.80	355	6576031.79	4675065.53	441	6575812.53	4675149.44	527	6576506.39	4675350.84
12	6575747.04	4675416.62	98	6576116.89	4675089.93	184	6576546.12	4674859.21	270	6576223.80	4674807.05	356	6576031.87	4675067.53	442	6575809.19	4675150.44	528	6576500.06	4675361.01
13	6575748.12	4675414.76	99	6576117.79	4675086.49	185	6576546.12	4674855.90	271	6576222.60	4674807.85	357	6576031.87	4675069.53	443	6575808.05	4675150.52	529	6576499.32	4675362.63
14	6575748.55	4675413.54	100	6576119.89	4675083.63	186	6576546.12	4674848.06	272	6576221.40	4674808.64	358	6576032.62	4675068.51	444	6575805.05	4675150.52	530	6576499.02	4675370.63
15	6575748.00	4675408.12	101	6576118.68	4675124.81	187	6576540.37	4674825.13	273	6576214.01	4674809.02	359	6576031.83	4675087.51	445	6575802.67	4675152.54	531	6575990.54	4675382.64
16	6575747.75	4675404.71	102	6576116.16	4675124.70	188	6576539.23	4674814.51	274	6576209.21	4674810.36	360	6576030.81	4675086.88	446	6575801.83	4675152.22	532	6575990.79	4675388.92
17	6575755.51	4675400.24	103	6576102.75	4675124.90	189	6576538.81	4674807.41	275	6576198.34	4674811.13	361	6576949.26	4675086.31	447	6575800.55	4675151.28	533	6575617.65	4675425.56
18	6575757.65	4675397.36	104	6576100.65	4675125.31	190	6576538.21	4674809.19	276	6576198.22	4674813.53	362	6576947.84	4675085.99	448	6575799.42	4675150.44	534	6575621.07	4675421.06
19	6575767.83	4675387.26	105	6576215.54	4675127.13	191	6576539.24	4674799.73	277	6576184.33	4674811.33	363	6575946.60	4675085.57	449	6575798.40	4675149.91	535	6576624.25	4675418.03
20	6575772.05	4675378.84	106	6576223.04	4675129.16	192	6576533.04	4674797.27	278	6576183.17	4674809.18	364	6575945.30	4675084.83	450	6575797.21	4675149.57	536	6576625.38	4675413.07
21	6575782.82	4675367.74	107	6576224.55	4675117.80	193	6576540.19	4674787.26	279	6576180.56	4674809.45	365	6575944.18	4675083.96	451	6575796.04	4675149.98	537	6576627.99	4675407.22
22	6575783.68	4675365.53	108	6576221.35	4675113.49	194	6576534.35	4674778.70	280	6576177.14	4674812.53	366	6575942.85	4675082.85	452	6575794.77	4675150.70	538	6576630.29	4675404.92
23	6575784.82	4675353.03	109	6576248.48	4675110.56	195	6576527.80	4674735.49	281	6576174.99	4674812.87	367	6575941.54	4675082.36	453	6575793.66	4675151.76	539	6576635.75	4675401.59
24	6575785.10	4675350.29	110	6576246.91	4675107.68	196	6576526.17	4674731.16	282	6576170.46	4674820.98	368	6575939.86	4675082.27	454	6575792.94	4675151.99	540	6576641.37	4675400.80
25	6575794.92	4675348.46	111	6576245.52	4675105.82	197	6576524.55	4674728.84	283	6576172.84	4674822.99	369	6575937.83	4675082.69	455	6575792.12	4675154.96	541	6576644.91	4675400.80
26	6575795.69	4675344.22	112	6576244.13	4675103.96	198	6576516.24	4674741.76	284	6576171.63	4674824.81	370	6575936.21	4675082.21	456	6575791.46	4675155.38	542	6576643.75	4675403.86
27	6575795.69	4675352.41	113	6576243.76	4675095.21	199	6576514.24	4674741.76	285	6576162.13	4674826.25	371	6575935.59	4675082.72	457	6575790.86	4675156.80	543	6576646.42	4675404.18
28	6575805.62	4675354.30	114	6576244.13	4675086.03	200	6576513.18	4674746.17	286	6576155.88	4674831.02	372	6575934.44	4675082.58	458	6575789.95	4675161.60	544	6576644.91	4675402.47
29	6575807.88	4675360.50	115	6576246.45	4675082.50	201	6576502.17	4674748.87	287	6576150.71	4674837.19	373	6575932.86	4675082.89	459	6575789.09	4675163.14	545	6576652.76	4675400.75
30	6575812.53	4675366.43	116	6576251.13	4675076.56	202	6576495.64	4674748.58	288	6576144.57	4674840.64	374	6575932.00	4675083.67	460	6575788.19	4675164.27	546	6576653.21	4675398.98
31	6575811.91	4675370.08	117	6576256.80	4675068.64	203	6576490.40	4674749.84	289	6576142.42	4674843.08	375	6575930.81	4675085.21	461	6575787.03	4675165.12	547	6576655.31	4675397.39
32	6575818.53	4675373.82	118	6576270.36	4675054.52	204	6576485.37	4674747.61	290	6576140.54	4674847.41	376	6575929.91	4675085.97	462	6575785.39	4675165.98	548	6576660.64	4675396.50
33	6575818.35	4675377.10	119	6576276.17	4675047.39	205	6576482.01	4674748.59	291	6576140.61	4674850.57	377	6575928.97	4675086.69	463	6575784.32	4675166.44	549	6576662.56	4675395.48
34	6575819.37	4675379.99	120	6576281.24	4675041.28	206	6576481.18	4674751.52	292	6576136.64	4674855.28	378	6575927.62	4675085.86	464	6575783.58	4675167.07	550	6576672.48	4675394.87
35	6575820.10	4675384.82	121	6576285.37	4675036.49	207	6576478.42	4674753.14	293	6576136.07	4674857.84	379	6575926.26	4675085.15	465	6575782.92	4675168.12	551	6576682.24	4675393.71
36	6575821.37	4675388.74	122	6576288.78	4675032.23	208	6576473.43	4674754.12	294	6576147.03	4674867.78	380	6575924.40	4675083.61	466	6575782.43	4675169.36	552	6576689.86	4675393.54
37	6575824.63	4675394.24	123	6576293.03	4675028.26	209	6576469.10	4674755.09	295	6576150.12	4674872.80	381	6575922.68	4675078.56	467	6575781.96	4675170.59	553	6576692.64	4675394.33
38	6575831.52	4675380.39	124	6576293.51	4675026.26	210	6576465.10	4674756.08	296	6576150.12	4674872.80	382	6575920.63	4675076.59	468	6575781.56	4675174.39	554	6576694.53	4675408.30
39	6575832.10	4675377.10	125	6576293.51	4675025.26	211	6576450.83	4674765.58	297	6576166.72	4674864.50	383	6575919.82	4675078.28	469	6575781.16	4675175.38	555	6576695.66	4675415.67
40	6575837.10	4675372.12	126	6576305.84	4675024.12	212	6576446.24	4674766.08	298	6576170.89	4674867.12	384	6575918.24	4675077.12	470	6575781.66	4675176.80	556	6576698.92	4675427.30
41	6575842.69	4675366.52	127	6576311.80	4675022.51	213	6576442.42	4674761.80	299	6576170.26	4674868.27	385	6575917.28	4675076.80	471	6575782.20	4675178.29	557	6575701.12	4674433.58
42	6575844.90	4675366.17	128	6576316.76	4675020.71	214	6576437.58	4674753.69	300	6576169.14	4674871.48	386	6575916.38	4675077.01	472	6575781.13	4675181.12	558	6575700.36	4674441.16
43	6575854.09	4675356.73	129	6576332.54	4675013.71	215	6576438.15	4674761.36	301	6576166.87	4674874.67	387	6575915.21	4675077.94	473	6575780.36	4675183.52	559	6575700.57	4674444.89
44	6575858.83	4675356.66	130	6576341.34	4675013.37	216	6576439.11	4674762.80	302	6576171.00	4674874.84	388	6575914.20	4675079.27	474	6575779.66	4675184.67	560	6575702.84	4674452.89
45	6575863.72	4675359.60	131	6576351.94	4675014.73	217	6576430.18	4674765.02	303	6576169.43	4674877.00	389	6575912.19	4675081.60	475	6575780.06	4675185.82			
46	6575865.41	4675357.14	132	6576354.11	4675014.81	218	6576429.53	4674767.35	304	6576167.14	4674881.21	390	6575910.70	4675083.88	476	6575780.53	4675186.35			
47	6575867.61	4675356.04	133	6576357.12	4675014.87	219	6576422.41	4674767.26	305	6576153.52	4674902.02	391	6575909.37	4675084.28	477	6575781.94	4675187.27			
48	6575869.58	4675353.76	134	6576354.45	4675014.83	220	6576418.14	4674761.73	306	6576151.83	4674904.54	392	6575907.96	4675085.10	478	6575782.43	4675188.12			
49	6575874.81	4675350.66	135	6576361.22	4675013.97	221	6576413.37	4674761.55	307	6576147.23	4674911.42	393	6575906.70	4675086.07	479	6575783.35	4675189.42			
50	6575881.29	4675342.62	136	6576362.24	4675011.53	222	6576410.57	4674760.37	308	6576144.57	4674914.62	394	6575905.44	4675087.04	480	6575783.10	4675190.98			
51	6575885.67	4675341.81	137	6576363.24	4675011.53	223	6576407.37	4674761.62	309	6576141.57	4674917.62	395	6575903.80	4675088.10	481	6575783.72	4675193.08			
52	6575888.67	4675341.81	138	6576368.68	4675010.48	224	6576399.61	4674771.92	310	6576134.66	4674921.51	396	6575899.98	4675088.80	482	6575783.22	4675194.79			
53	6575888.43	4675338.63	139	6576373.37	4675009.38	225	6576393.29	4674769.57	311	6576132.69	4674928.08	397	6575897.31	4675089.47	483	6575782.10	4675197.41			
54	6575898.42	4675327.62	140	6576373.61	4675008.53	226	6576385.78	4674770.41	312	6576122.54	4674928.55	398	6575894.84	4675091.53	484	6575781.77	4675199.23			
55	6575900.79	4675325.49	141	6576380.79	4675005.20	227	6576380.05	4674771.48	313	6576122.76	4674929.63	399	6575891.94	4675095.64	485	6575781.70	4675201.64			
56	6575908.16	4675325.02	142	6576382.17	4675004.48	228	6576372.00	4674769.62	314	6576124.94	4674933.36	400	6575888.43	4675097.91	486	6575781.76	4675204.20			
57	6575919.16	4674.77	143	6576383.17	4675000.55	229	6576368.15	4674768.64	315	6576123.61	4674937.70	401	6575886.58	4675099.57	487	6575781.31	4675205.91			
58	6575923.13	4675315.97	144	6576397.42	4674999.49	230	6576364.57	4674768.46	316	6576119.38	4674943.70	402	6575885.13	4675099.80	488	6575778.89	4675211.09			
59	6575928.89	4675310.70	145	6576398.11	4674998.50	231	6576361.18	4674768.55	317	6576116.25	4674948.36	403	6575883.41	4675100.17	489	6575777.81	4675212.89			
60	6575934.32	4675302.97	146	6576398.40	4675008.22	232	6576359.11	4674759.36	318	6576119.25	4674954.74	404	6575880.78	4675099.97	490	6575775.35	4675223.06			
61	6575933.97	4675300.34	147	6576400.22	4675007.60	233	6576353.16	4674759.39	319	6576119.86	4674958.36	405	6575878.32	4675099.68	491	6575774.77	4675224.63			
62	6575939.43	4675296.71	148	6576408.43	4675003.33	234	6576349.83	4674752.71	320	6576118.88	4674963.88	406	6575874.33	4675098.93	492	6575773.26	4675225.63			
63	6575944.64	4675290.81	149	6576412.90	4675001.69	235	6576346.19	4674750.09	321	6576117.38	4674967.88	407	6575871.78	4675098.01	493	6575771.89	4675226.63			
64	6575944.64	4675288.80	150	6576423.90	4675007.09	236	6576343.95	4674752.09	322	6576115.98	4674972.46	408	6575871.78	4675100.33	494	6575769.64	4675227.25			
65	6575948.79	4675284.21	151	6576426.33	4674999.83	237	6576343.92	4674750.75	323	6576112.35	4674980.95	409	6575869.80	4675102.62	495	6575767.89	4675228.15			
66	6575953.09	4675281.08	152	6576429.39	4674998.17	238	6576344.24	4674749.59	324	6576109.48	4674985.89	410	6575868.54	4675105.12	496	6575766.19	4675229.46			
67	6575955.91	4675275.19	153	6576432.74	4674996.18	239	6576339.98	4674747.27	325	6576106.06	4674990.11	411	6575867.43	4675108.77	497	6575764.14	4675231.72			
68	6575957.55	4675272.39	154	6576436.19	4674995.47	240	6576337.43	4674745.17	326	6576101.43	4674991.04	412	6575866.06	4675111.43	498	6575762.23	4675234.16			
69	6575971.01	4675266.80	155	6576444.44	4674993.02	241	6576328.81	4674751.57	327	6576095.97	4674994.25	413	6575864.80	4675113.12	499	6575754.85	4675242.83			
70	6575974.92	4675262.30	156	6576449.08	4674994.20	242	6576322.28	4674751.47	328	6576090.27	4674999.74	414	6575863.72	4675113.57	500	6575752.39	4675249.59			
71	6575972.10	4675261.62	157	6576455.72	4674995.63	243	6576315.82	4674764.20	329	6576101.10	4675003.91	415	6575860.05	4675116.79	501	6575750.68	4675246.99			
72	6575968.61	4675260.01	158	6576459.25	4675001.75	244	6576311.62	4675003.28	330	6576102.63	4675010.28	416	6575857.31	4675118.88	502	6575748.88	4675252.18			
73	6575985.80	4675241.84	159	6576462.63	4675006.80	245	6576308.05	4674769.29	331	6576102.80	4675012.25	417	6575849.28	4675125.08	503	6575741.50	4675247.18			
74	6575988.70	4675238.99	160	6576465.19	4675009.62	246	6576303.84	4674765.99	332	6576099.94	4675018.57	418	6575844.93	4675128.17	504	6575737.23	4675247.77			
75	6575992.66	4675237.12	161	6576468.58	4675010.13	247	6576299.25	4674765.51	333	6576098.65	4675019.61	419	6575843.66	4675128.53	505	6575732.96	4675253.00			
76	6575997.31	4675232.41	162	6576472.51	4675009.26	248	6576293.64	4674766.09	334	6576095.97	4675021.15	420	6575841.31	4675130.98	506	6575731.82	4675257.84			
77	6576016.45	4675231.46	163	6576486.20	4675001.30	249	6576288.64	4674769.09	335	6576092.91	4675020.55	421	6575838.76	4675130.98	507	6575728.96	4675261.78			
78	6576021.30	4675207.27	164	6576491.04	4674998.66	250	6576284.51	4674771.44	336	6576091.62	4675005.98	422	6575838.80	4675132.57	508	6575703.41	4675263.31			
79	6576029.44	4675200.08	165	6576496.88	4674995.79	251	6576279.82	4674773.52	337	6576088.85	4675009.68	423	6575837.81	4675134.31	509	6575697.24	4675268.60			
80	6576031.49	4675198.71	166	6576503.03	4674992.64	252	6576272.22	4674776.06	338	6576084.78	4675012.36	424	6575837.37	4675134.71	510	6575691.82	4675277.84			
81	6576039.38	4675195.00	167	6576507.98	4674990.40	253	6576269.66	4674774.65	339	6576083.16	4675015.55	425	6575836.18	4675135.35	511	6575685.04	4675275.47			
82	6576047.02	4675192.34	168	6576516.36	4674987.06	254	6576267.82	4674772.41	340	6576081.36	4675020.77	426	6575834.55	4675136.55	512	6575680.41	4675276.30			
83	6576053.03	4675190.98	169	6576515.51	4674985.54	255	6576262.81	4674768.00	341	6576079.79	4675023.95	427	6575833.55	4675138.10	513	6575676.38	4675272.67			
84	6576069.45	4675173.96	170	6576513.63	4674979.71	256	6576260.16	4674766.47	342	6576074.89	4675026.96	428	6575832.60	4675140.44	514	6575668.83	4675272.89			
85	6576080.88	4675162.01	171	6576509.49	4674966.89	257	6576254.58	4674767.28	343	6576069.71	4675030.29	429	6575831.65	4675142.55	515	6575659.00	4675276.54			
86	6576081.32	4675157.92	172	6576504.75	4674950.22	258	6576247.64	4674765.26	344	6576062.77	4675030.93	430	6575830.01	4675144.57	516	6575640.99	4675280.79			



LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA TN SMOKVICE
- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA TN SMOKVICE
- K.P. 6/1 — BROJ I GRANICA KATASTARSKE PARCELE

OBUHVAT IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA"

OPĆINA BUDVA

IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA"

PLAN:
ISTRAŽNI RADOVI

TOPOGRAFSKO-KATASTARSKI PLAN SA GRANICOM OBUHVATA I SUSJEDNOSTIMA GRANICE

MART 2017.

1:1000

INVESTITOR:
OPŠTINA BUDVA
Trg Sunca 3, 85310 Budva

IZRADILAC:
ADRIA INVEST d.o.o.
Jaz bb, 85310 Budva, Crna Gora
tel: +382 33 451 451, fax: +382 33 451 452
www.adriainvest.com

OBRAĐIVAČ:
Društvo za projektovanje i inženjering "PROJEKTBIRO" d.o.o. PODGORICA
Ul. Vuka Karadžića br. 3, 81000 Podgorica, p/ministarstvo Glavni trg Mala Kalenja br. 120 Podgorica

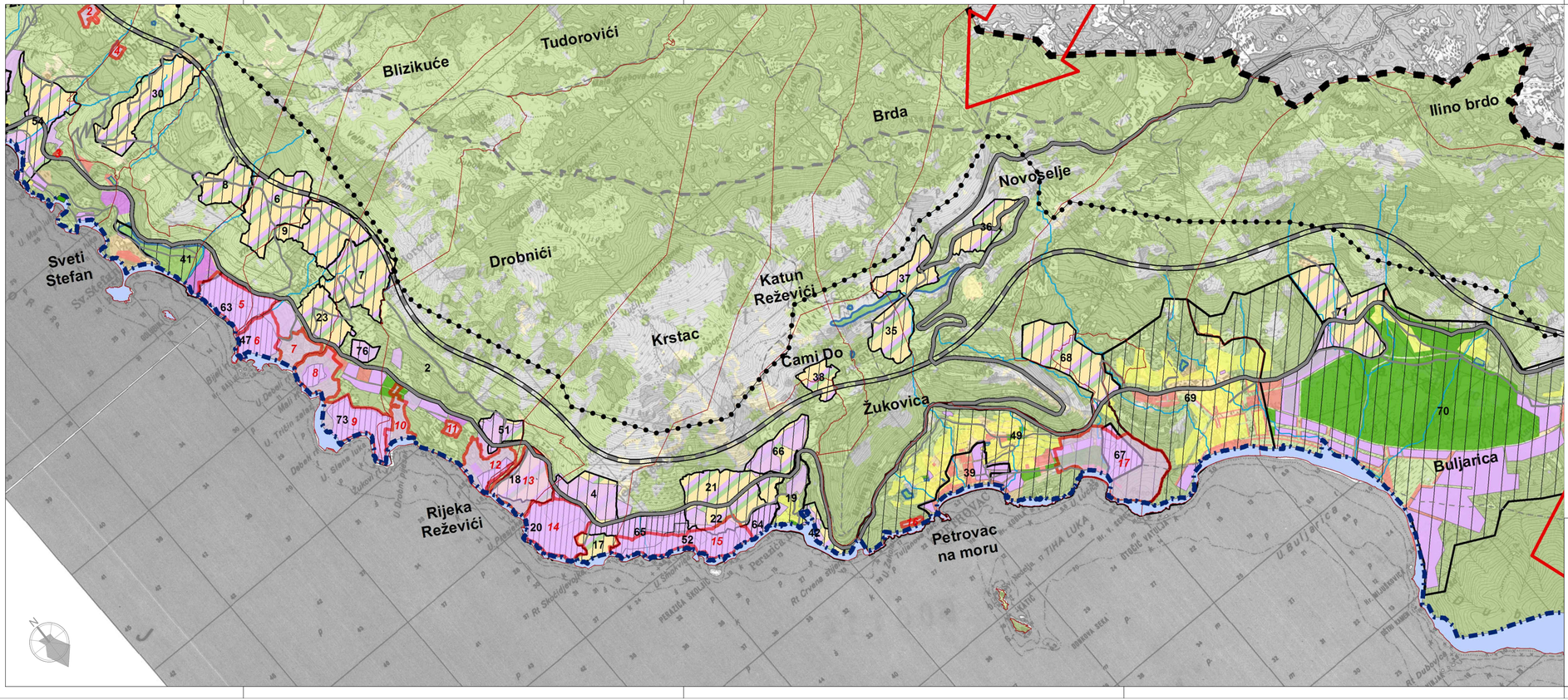
DIREKTOR:
Perišić Aleksandar

M.P.

ODGOVORNI PLANER:
Višnja Marković dipl.ing.arh.

DIREKTOR:
Ivanka Živić dipl.ecc.

BROJ PLANA
01



LEGENDA

- Granica Opštine/Područja Plana
- Granica područja NP "Lovćen"
- Granica Morskog dobra
- Područje Morskog dobra
- Granica GUP-a Budva-Bečići
- Granica atara naselja
- Rijeke

Postojeća namjena zemljišta
- izgrađeno
- poljoprivredno
- vodno , neplodno i ostalo
- šume i makije

Saobraćajna mreža
- postojeći magistralni put
- planirani magistralni put
- planirana obilaznica
- planirani turistički put
- postojeći lokalni put
- planirani lokalni put
- ostali postojeći putevi
- ostali planirani putevi
- Planirane petlje

Planska razrada nižeg reda
- GUP
- DUP
- LSL
- UP

PLANIRANA NAMJENA

Planirana namjena GUP-a Budva-Bečići
- postojeća sela
- stanovanje
- javni i komunalni sadržaji
- turizam
- mješovita
- plaže
- zelenilo

Planirana namjena GUP-a Kamenovo-Buljarice
- postojeća sela
- stanovanje
- radne, javne i komunalne površine
- turizam
- sport i rekreacija
- zaštita i sanacija
- zelenilo

- Pravci međuopštinske saradnje
- Planirane lokacije za razvoj turizma i komplementarnih aktivnosti

ODGOVORNI PLANER:
Višnja Marković dipl.ing.arh.

DIREKTOR:
Radmila Žinić dipl.ecc.

obrađivač plana
ADRIA INVEST d.o.o. Budva — izgradnja objekata, projektovanje, nadzor

broj lista: 02

naručilac plana
OPŠTINA BUDVA

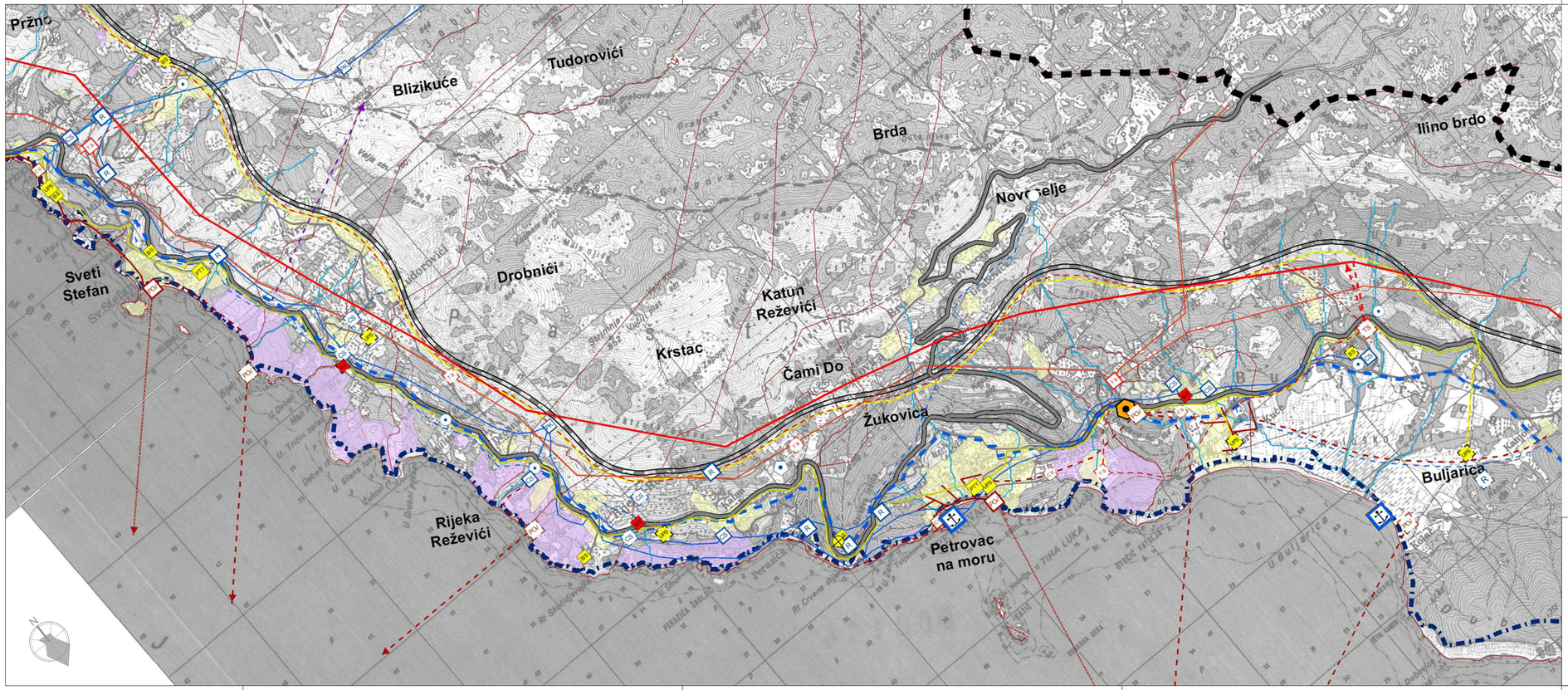
naziv planskog dokumenta
IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA"

faza planskog dokumenta
PLAN

sadržaj grafičkog priloga
IZVOD IZ IZMJENA I DOPUNA PPO BUDVA
- PLANIRANA NAMJENA -

datum: MART 2017.

razmjera: 1:25 000



LEGENDA

- Granica Opštine/Područja Plana
- Granica područja NP "Lovćen"
- Granica Morskog dobra
- Granica GUP-a Budva-Bečići
- Granica atara naselja
- Rijeke
- Izgrađene zone naselja

INFRASTRUKTURNI SISTEMI

- postojeći magistralni put
- planirani magistralni put
- planirana obilaznica
- planirani turistički put
- postojeći lokalni put
- planirani lokalni put
- ostali postojeći putevi
- ostali planirani putevi
- Planirane petlje i ukrštanja
- Benzinske stanice
  - postojeće
  - planirane

Elektroenergetska mreža i objekti

- postojeći nadzemni DV 110kV
- planirani nadzemni DV 110kV
- postojeći nadzemni DV 35kV
- postojeći podzemni 35kV
- planirani podzemni 35kV
- postojeća TS 110/35kV
- planirana TS 110/35kV
- postojeća TS 35/10kV
- planirana TS 35/10kV
- Alternativne lokacije komunalnih objekata

Vodovodna mreža i objekti

- planirani regionalni vodovod
- postojeći lokalni vodovod
- planirani lokalni vodovod
- planirana fbr vode
- planirana fbr za pakovanje vode
- postojeći rezervoar
- planirani rezervoar
- postojeća crpna stanica
- planirana crpna stanica
- postojeća prekidna komora
- postojeće izvorište
- planirano izvorište

Kanalizaciona mreža i objekti

- postojeća kanalizaciona cijev
- planirana kanalizaciona cijev
- postojeći podmorski ispust
- podmorski ispust koji se ukida
- planirani podmorski ispust
- postojeće PPOV
- planirano PPOV
- postojeća crpna stanica
- planirana crpna stanica

Telekomunikaciona mreža i objekti

- postojeći optički kabl
- planirani optički kabl
- postojeća RR veza
- postojeći UPS
- planirani UPS
- postojeća bazna stanica MT
- planirana bazna stanica MT
- postojeća pošta
- postojeći emisioni centri
- Servisne zone
- Luke i marine
- Potencijalne gondole i žičare

Lokacije obuhvaćene izmjenama i dopunama

ODGOVORNI PLANER:
Višnja Marković dipl.ing.arh.

DIREKTOR:
Radmila Žinić dipl.ecc.

obradivač plana
ADRIA INVEST d.o.o. Budva — izgradnja objekata, projektovanje, nadzor

broj lista: 03

naručilac plana
OPŠTINA BUDVA

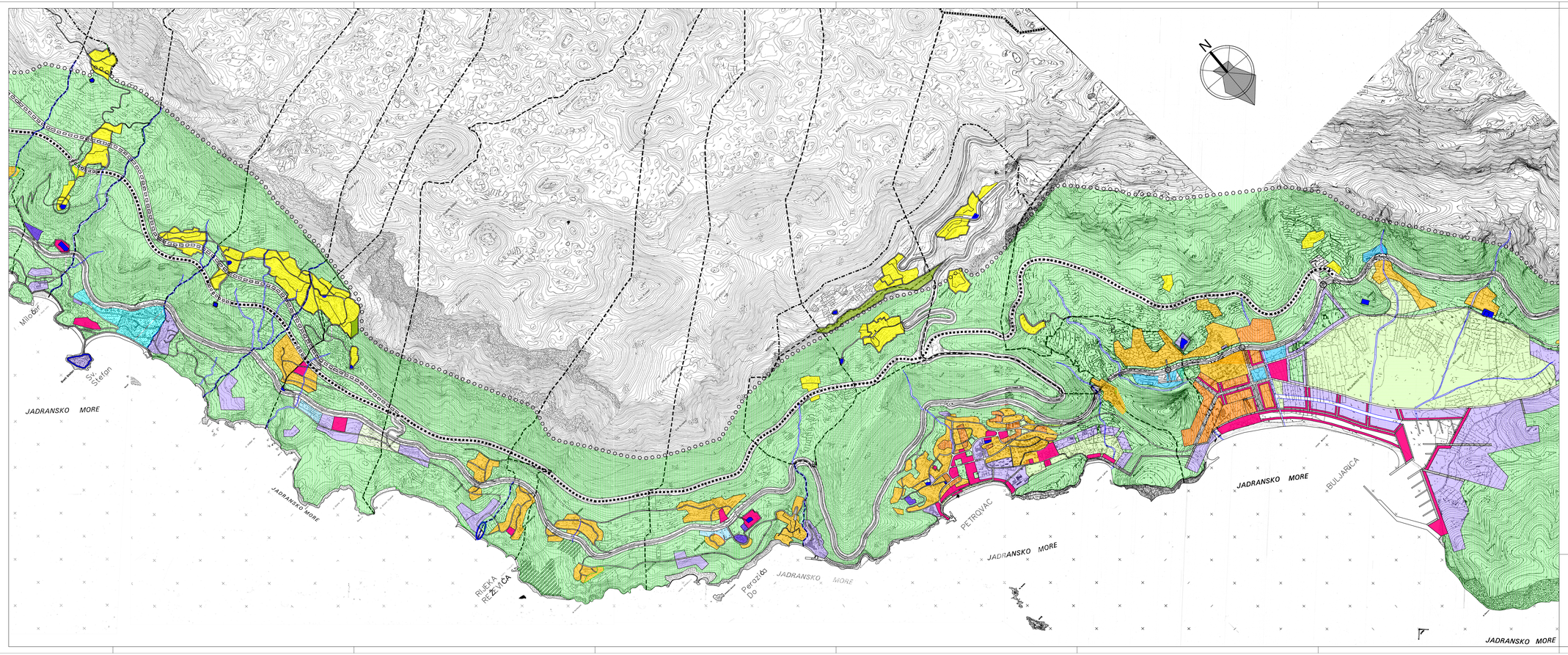
naziv planskog dokumenta
IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA"

faza planskog dokumenta
PLAN

sadržaj grafičkog priloga
IZVOD IZ IZMJENA I DOPUNA PPO BUDVA
- PLANIRANA INFRASTRUKTURA -

datum: MART 2017.

razmjera: 1:25 000



IZMJENE I DOPUNE DJELA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA PRIOBALNOG POJASA OPŠTINE BUDVA

SEKTOR: KAMENOVO - BULJARICA

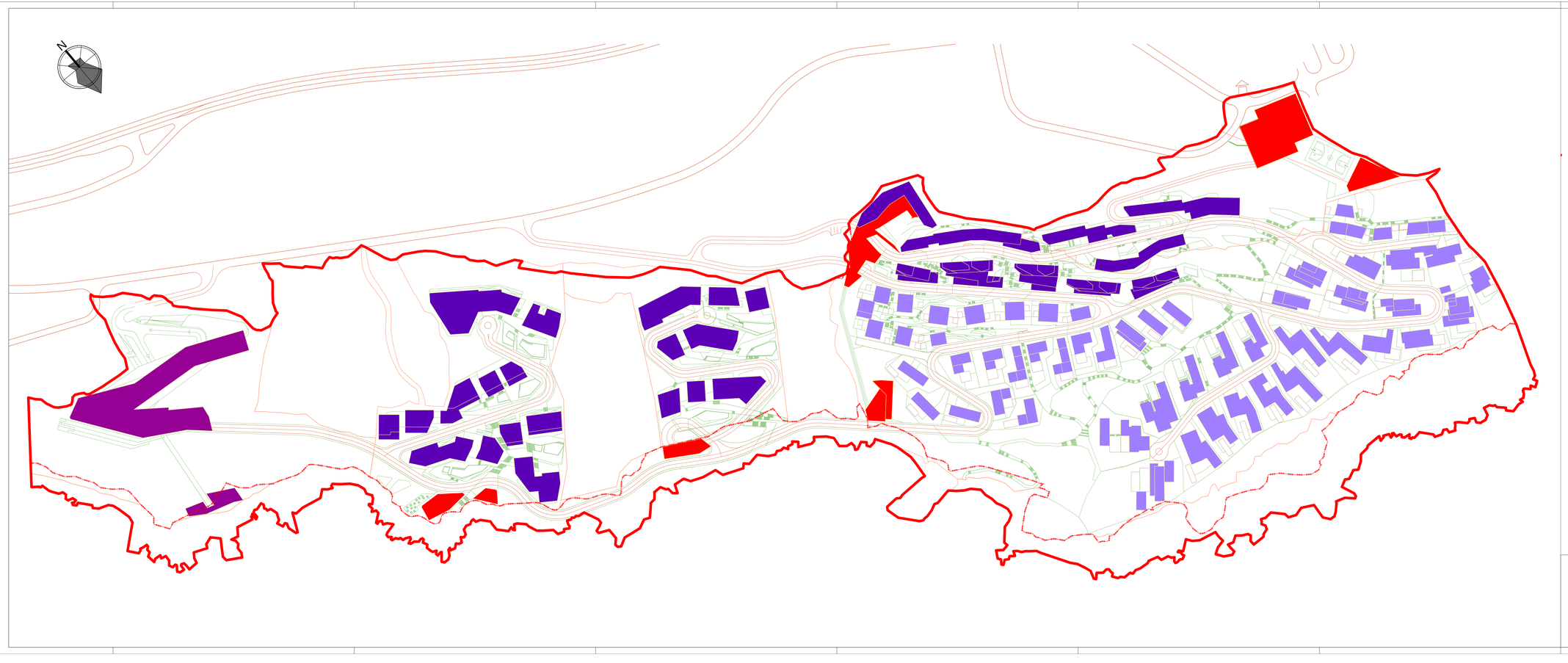
LEGENDA

- GRANICE POPISNIH KRUGOVA
- GRANICA PRIOBALNE ZONE GUP-a
- PROŠIRENJE GRANICE GUP-a
- TRASA "VISOKE" VARIJANTE
- TRASA "SREDNJE" VARIJANTE
- POSTOJEĆA MAGISTRALA I PUTEVI PRVOG REDA
- PRIMARNE GRADSKE SAOBRAĆAJNICE
- PEŠAČKE STAZE
- STAMBENO-TURISTIČKA IZGRADNJA - MANJE GUSTINE
- STAMBENO-TURISTIČKA IZGRADNJA - SREDNJE GUSTINE
- STAMBENO-TURISTIČKA IZGRADNJA - VEĆE GUSTINE
- SEOSKA PODRUČJA (POSTOJEĆA NASELJA, NOVA IZGRADNJA, ZAŠTIĆENA PODRUČJA, OKUČNICE I SL. - U SKLADU SA STUDIJOM O SELIMA)
- HOTELI, VILE ZA IZNAJMLJIVANJE, TURISTIČKA NASELJA
- KAMPOVI
- DRUŠTVENI CENTRI - JAVNI SADRŽAJI
- KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE
- RADNE ZONE - SERVISI
- SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE
- PARKOVI, MASLINJACI I VANNASELJSKO ZELENILO
- PRIRODNE POSEBNOSTI
- SPOMENICI KULTURE
- ZAŠTITA KULTURNO ISTORIJSKOG NASLEĐA
- ZONA SANACIJE I ZAŠTITE
- POSEBAN REŽIM ZAŠTITE

ODGOVORNI PLANER:
Vidoja Marković dipl.ing.arh.

DIREKTOR:
Radmila Žinić dipl.ecc.

Ukradnjeni plan: ADRIA INVEST d.o.o. Budva
„Izgradnja objekta projektovanje vrednje"
Broj lista: 04
Ukradnjeni plan: OPŠTINA BUDVA
Naziv planskog dokumenta: IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA"
Vrsta planskog dokumenta: PLAN
Naziv grafičkog prilogu: IZVOD IZ GUP-a BUDVA sektor KAMENOVO - BULJARICA
Datum: MART 2017.
Razmjera: 1:10000



NAMJENA OBJEKATA

LEGENDA

- granica zone zahvata plana
- granica morskog dobra
- javni sadržaji i servisni objekti
- hotel
- apart-hotel
- dopadanci apart-hotela

ODGOVORNI PLANER:
Vlšeja Marković dipl.ing.arh.

DIREKTOR:
Radmila Žinić dipl.ecc.

nakladnik plana: ADRIA INVEST d.o.o. Rovinj – integrativa objekata projektovanja vrednosti	Broj kartu: 05
nazivnik: **OPŠTINA BUDVA**	
Vrsta plana/dokumenta: **IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA"**	
Vrsta plana/dokumenta: PLAN	
naziv/oznaka grafičkog priloga: IZVOD IZ UP TN SMOKVICE - NAMJENA OBJEKATA	
Datum: MART 2017.	Razmjera: 1:1000



LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA UP TN SMOKVICE
- 01 — 02 GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 9 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 534/7 BROJ I GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- 01 — GL1 — 02 GRAĐEVINSKA LINIJA GL1

LEGENDA BUDVA

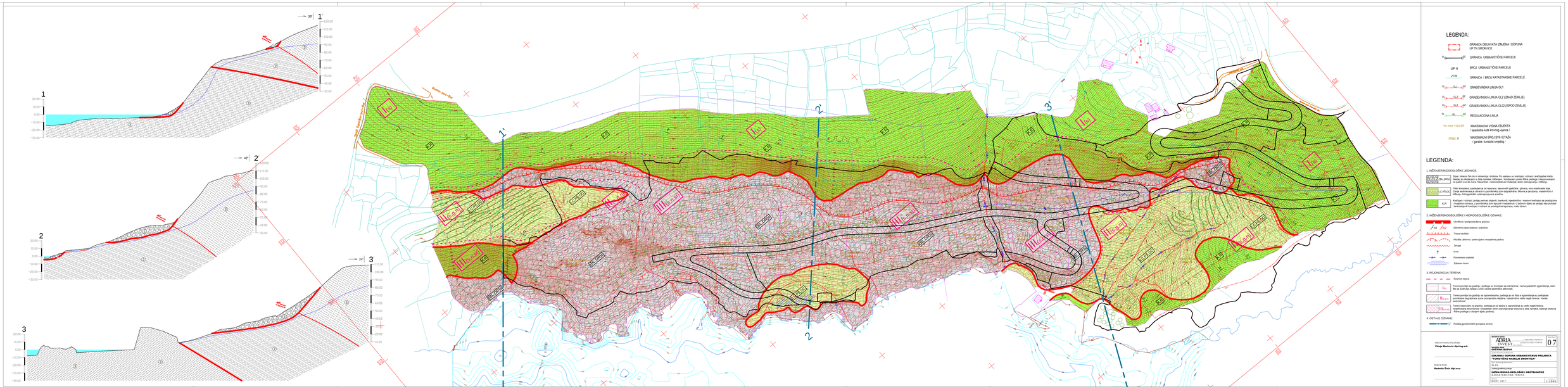
ZONA	a_{max} g 1:50 g	k_S	$k_{SEISMIČNOST}$ (MCS)	Karakteristične osobine seizmičkih zona i podzona	V_p m/sek	V_s m/sek	γ kN/m³
B_1	0.14	0.07	VIII	[illegible]	[illegible]	[illegible]	25 - 27
C	0.16	0.08	IX	[illegible]	[illegible]	[illegible]	25 - 27
C_2	0.20	0.10	IX	[illegible]	[illegible]	[illegible]	27 - 28
C_3	0.24	0.12	IX	[illegible]	[illegible]	[illegible]	26 - 28
D	0.30	0.15	IX	[illegible]	[illegible]	[illegible]	26 - 28
N	[illegible]						
B_1 C C_1 C_2 C_3 D	[illegible]						

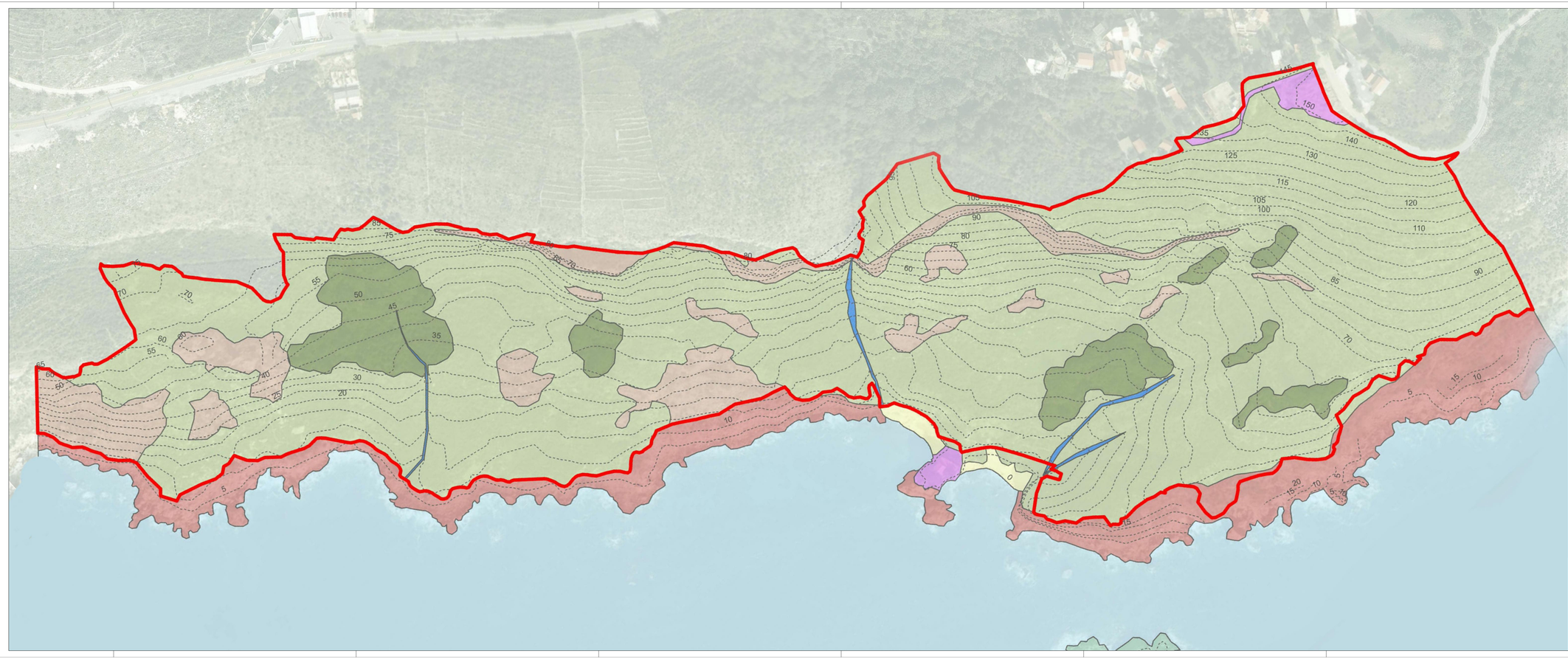
N

ODGOVORNI PLANER:
Vilanja Marković dipl.ing.arh.

DIREKTOR:
Radmila Žinić dipl.ecc.

vlasnik plana: ADRIA INVEST d.o.o. Budva – u ingrađuju objekata projektovanje vrednost	BROJ 06
naručilac plana: **OPŠTINA BUDVA**	
naziv plana: **IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA"**	
tipa plana: PLAN	
naziv grafičkog priloga: **INŽENJERSKO-GEOLOŠKE I SEIZMIČKE** KARAKTERISTIKE TERENA	
datum: MART 2017.	Razmjera: 1:1000


1
1'
2
2'
3
3'
39°
42°
24°
LEGENDA:
GRANICA OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA UP TN SMOKVICE
GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP 9
BROJ URBANISTIČKE PARCELE
GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
GRAĐEVINSKA LINIJA GL1
GRAĐEVINSKA LINIJA GL2 (IZNAD ZEMLJE)
GRAĐEVINSKA LINIJA GL02 (ISPOD ZEMLJE)
REGULACIONA LINIJA
Vs max +101.00
MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA / apsolutna kota kvrovnog vijenca /
max 8
MAKSIMALNI BROJ SVIH ETAŽA / garaža i turistički smještaj /
LEGENDA:
1. INŽINJERSKOGEOLOŠKE JEDINICE:
BL,DR,Q1
Stijene: bokovi Dm do m dimenzija i drobina. Po sastavu su krečnjaci, rožnaci i krečnjačka breča. Nastaje je obrušavanje iz bila navlake, klizanjem i kotrljanjem preko ličilice podloge i deponiranjem na padini kao do mora. Nevezivan i nekonsolidovan materijal, slabo ostrojavanju i klizanju.
C,H,Pl,Q1
Fizko kompleks, sastavljen je od lapovca, laporovitih gipsiljava i glinava, svo-materijalo boja. Nastaje je obrušavanje iz bila navlake, klizanjem i kotrljanjem. Stijene je jako/veoj, impermitivno i klizanju, hidrogeološke vodonepropusne sredine.
K,R
Krečnjaci i rožnaci, podjela se kao stijenih, bankovili, impermitivno i mavno krečnjaca sa proslojcima i mujatima rožnaca, a površinsku zonu raspucali i raspadnuti. U jednom dijelu se pružaju kao položeni i karbonatogeni krečnjaci i rožnaci sa proslojcima laporaca, malo ulomeri.
2. INŽINJERSKOGEOLOŠKE I HIDROGEOLOŠKE OZNAKE:
Inženjersko-geološka granica
Element pada slojeva i pukotina
Traca navlake
Klizilte, aktivno i potencijalno nestabilna padina
Jaruga
Izvor
Pravcenost uvalicala
Zabaven teren
3. REJONIZACIJA TERENA:
Granice rejona
Teren povoljn za gradnju, podloga su krečnjaci sa rožnacima i nema poseb/nih ograničenja, osim što je potrebn/je raditi s dom stabe sejizmičn aktivnosti.
Teren povoljn za gradnju sa ograničenjima; podloga je od fliše a ograničenja su postojanje klizišta/potencijalno aktivne zone prvenjenjice deštine, impermitivne vode nagib terena i visina seizmičnost.
Teren nepovoljn za gradnju; podloga je od stjena a ograničenja su velki nagib terena, nestabilnosna seizmičnost i nestabilan teren zahvljavanje bokova iz bila navlake, klizanje blokova i fliše podloge u donjem dijelu padine).
4. OSTALE OZNAKE:
Položaj geotehničkih prospeka terena
OBRAĐIVAČ PLANA:
Vitoja Markanić dipl.ing.arh.
INVESTITOR:
Kostelic Đani dipl.ecc.
GRAĐEVINA:
OSNOVNA ŠKOLA BUDVA
PLAN:
IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA"
SADRŽAJ PLANA:
INŽINJERSKO-GEOLOŠKE I GEOTEHNIČKE KARAKTERISTIKE TERENA
MJERILO: 1:1000
07



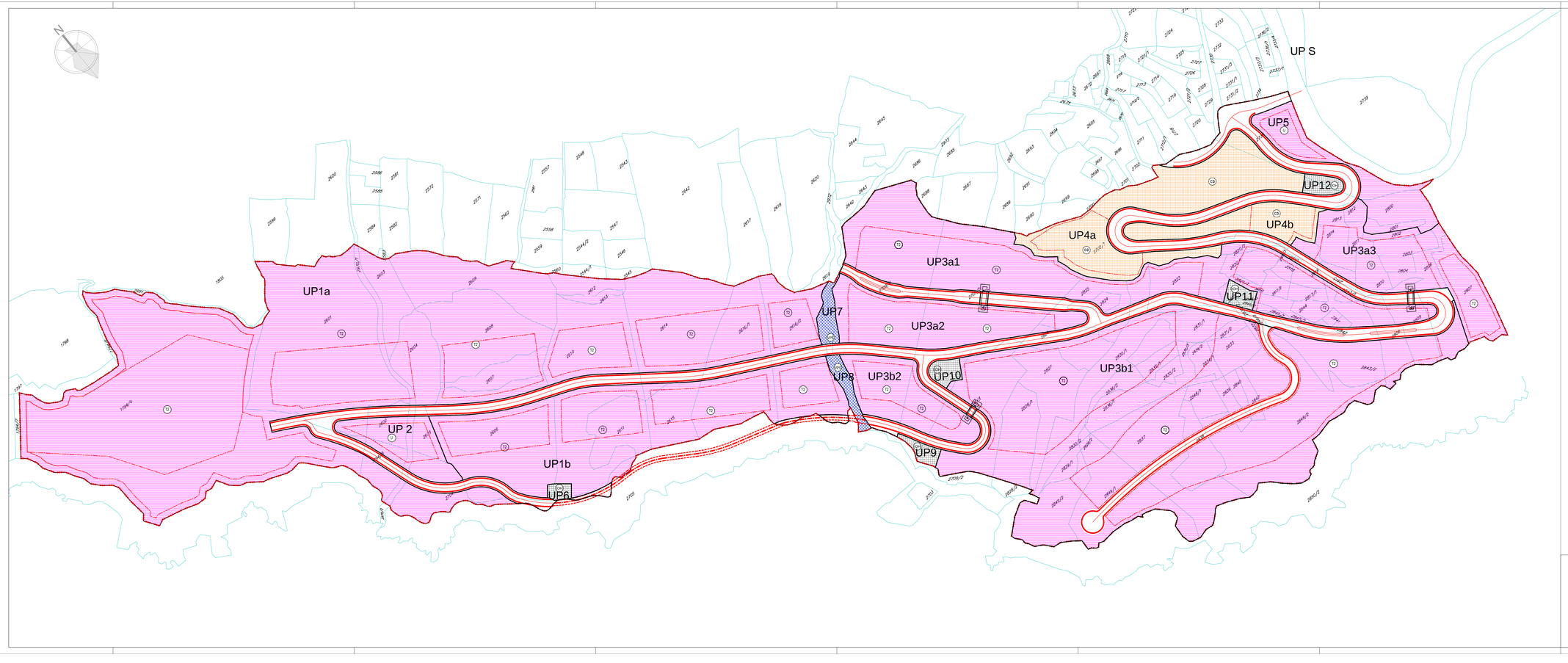
Legenda

- Šumovite grupacije
- Makija
- Ogoljeni tereni
- Primorski grebeni i stenovite obale
- Plaže
- Bujični potoci
- Morski akvatorijum
- Ostrvo
- Izgrađeno zemljište
- Granica
- Izohipse

ODGOVORNI PLANER:
Vidoja Marković dipl.ing.arh.

DIREKTOR:
Radmila Žinić dipl.ecc.

nakladnik plana: ADRIA INVEST d.o.o. Budva	...izgradnja objekta projektovanja vrednost
broj lista: 08	
nazivnik: **OPŠTINA BUDVA**	
naziv planskog dokumenta: **IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA"**	
vrsta plana: PLAN	
naziv grafičkog priloga: **STANJE I PLAN POSTOJEĆIH ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA**	
datum: MART 2017.	razmjera: 1:1000



LEGENDA:

GRANICA OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA UP TN SMOKVICE

01 02 GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

UP 123 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

2739 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE

NAMJENA POVRŠINA

T2 TURISTIČKO NASELJE

U POVRŠINE ZA PRUŽANJE USLUGA ISHRANE I PIĆA

POVRŠINSKE VODE

OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

C9 POVRŠINSKE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI (kancelarije, market, apoteka, banka, pošta, sportsko rekreativni sadržaji ...)

SAOBRAĆAJ

LOKALNI PUT

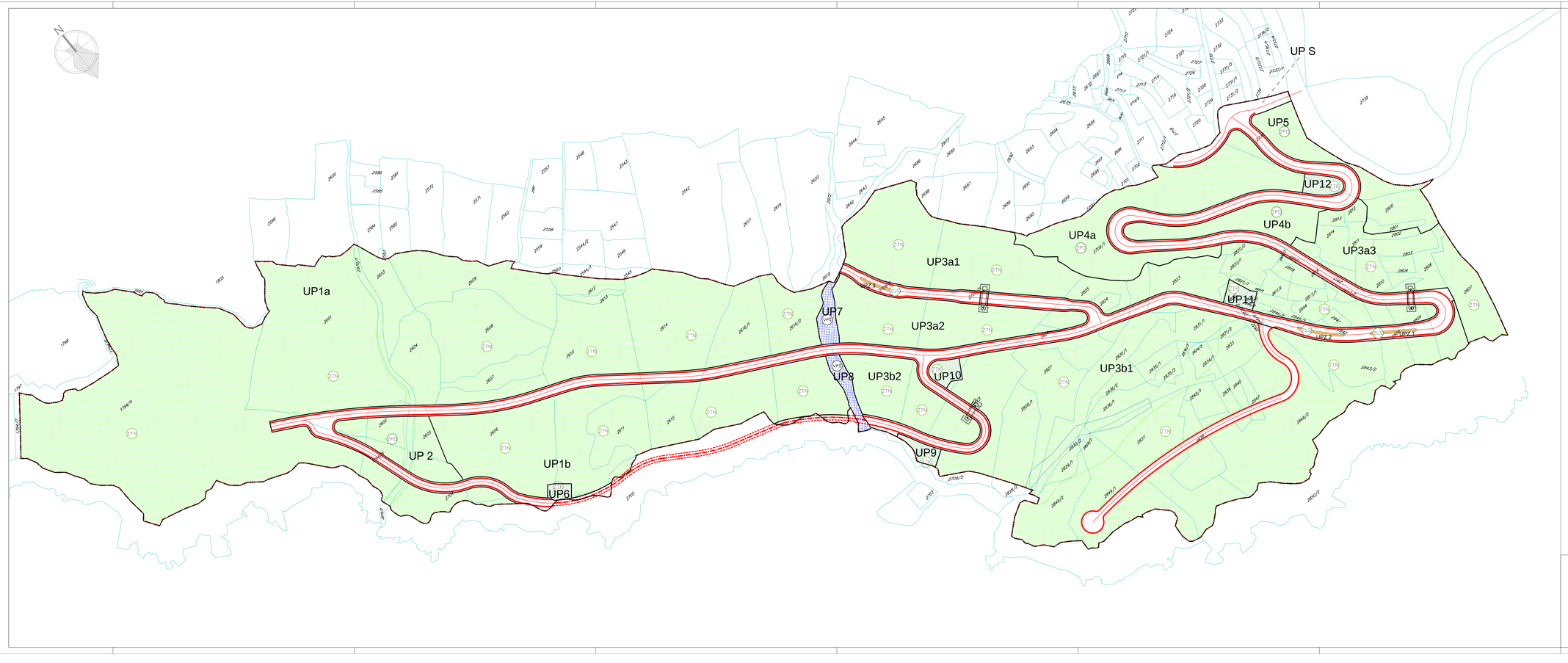
OSTALI PUTEVI KOJI NISU JAVNI

ALTERNATIVI KORIDOR /saobraćaj u zoni morskog dobra/

ODGOVORNI PLANER:
Vitanja Marković dipl.ing.arh.

DIREKTOR:
Radmila Žinić dipl.ecc.

nadležnost plana: ADRIA INVEST d.o.o. Bosna i Hercegovina – ugrađuje objekte projektovanje vodžaje	Broj lista: 09
nazivnost: **OPŠTINA BUDVA**	
Vrsta planskog dokumenta: **IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA"**	
Vrsta planskog dokumenta: PLAN	
naziv grafičkog priloga: **PLAN NAMJENE POVRŠINA**	
Datum: MART 2017.	Razmjeri: 1:1000



LEGENDA:

GRANICA OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA UP TN SMOKVICE

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

UP 123 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

2739 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE

LINEARNO ZELENILO

ZUS ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE

ZELENE POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE

ZTN ZELENILO TURISTIČKIH NASELJA

ZPO ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA

ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE

ZTK ZELENILO INFRASTRUKTURE

VP1 POVRŠINSKE VODE

SAOBRAĆAJ

LOKALNI PUT

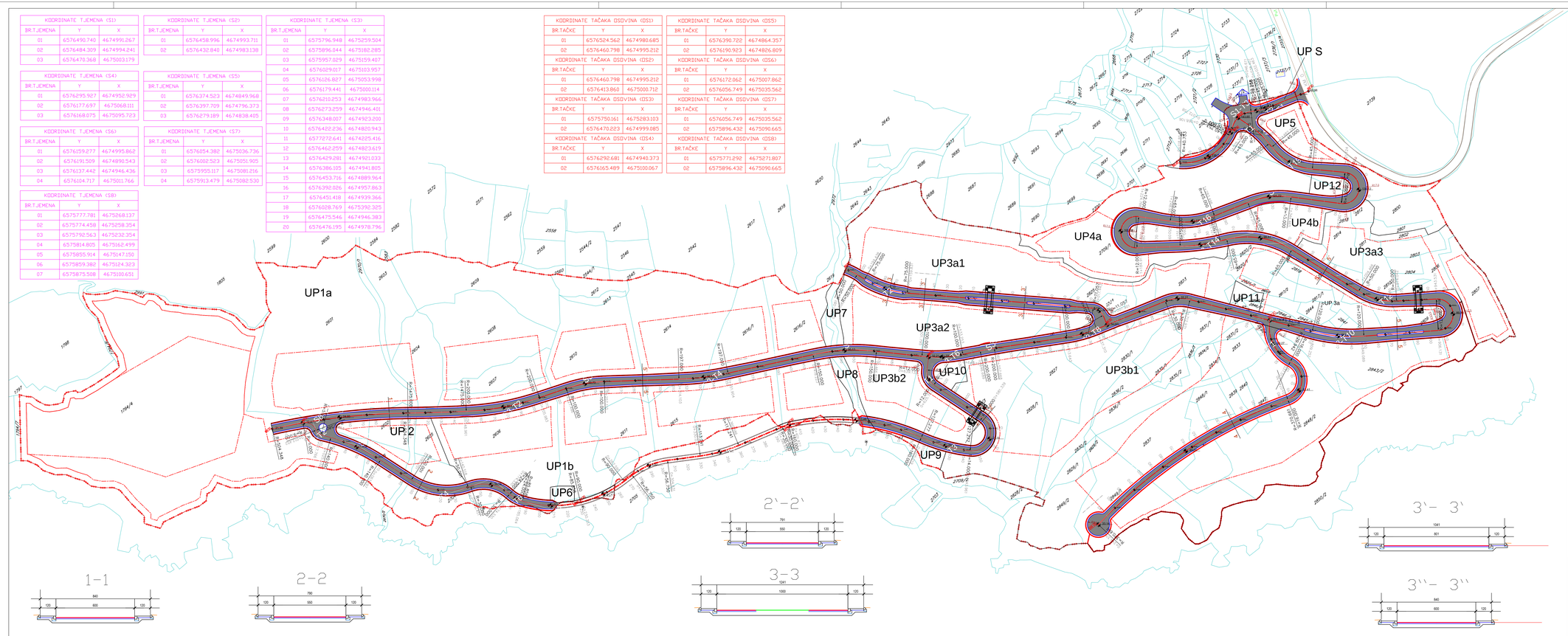
OSTALI PUTEVI KOJI NISU JAVNI

ALTERNATIVI KORIDOR /saobraćaj u zoni morskog dobra/

ODGOVORNI PLANER:
Vilnja Marković dipl.ing.arh.

DIREKTOR:
Radmila Žinić dipl.ecc.

nakladnik plana: ADRIA INVEST d.o.o. Rovinj – integrativja objekata projektovanja vrednost	Broj listova: 10
naziv plana: **OPŠTINA BUDVA**	
Vrsta plana: **IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA"**	
Vrsta plana: PLAN	
naziv grafičkog prilogu: STANJE I PLAN ZELENIH I SLOBODNIH **POVRŠINA (predjela)**	
datum: MART 2017.	Razmjer: 1:1000



KOORDINATE TJEMENA (S1)		
BR.TJEMENA	Y	X
01	6576490.740	4674991.267
02	6576484.309	4674994.241
03	6576470.368	4675003.179

KOORDINATE TJEMENA (S2)		
BR.TJEMENA	Y	X
01	6576458.996	4674993.711
02	6576432.840	4674983.138

KOORDINATE TJEMENA (S3)		
BR.TJEMENA	Y	X
01	6575796.948	4675259.504
02	6575896.044	4675182.285
03	6575957.029	4675159.407
04	6576029.017	4675103.957
05	6576126.827	4675053.998
06	6576179.441	4675000.114
07	6576210.253	4674983.966
08	6576273.259	4674946.401
09	6576348.007	4674923.200
10	6576422.236	4674820.943
11	6577272.641	4674225.416
12	6576462.259	4674823.619
13	6576429.281	4674921.033
14	6576386.105	4674941.805
15	6576453.716	4674889.964
16	6576392.026	4674957.863
17	6576451.418	4674939.366
18	6576028.769	4675392.325
19	6576475.546	4674946.383
20	6576476.195	4674978.796

KOORDINATE TJEMENA (S4)		
BR.TJEMENA	Y	X
01	6576295.927	4674952.929
02	6576177.697	4675068.111
03	6576168.075	4675095.723

KOORDINATE TJEMENA (S5)		
BR.TJEMENA	Y	X
01	6576374.523	4674849.968
02	6576397.709	4674796.373
03	6576279.189	4674838.405

KOORDINATE TJEMENA (S6)		
BR.TJEMENA	Y	X
01	6576159.277	4674995.862
02	6576191.509	4674890.543
03	6576137.442	4674946.436
04	6576104.717	4675011.766

KOORDINATE TJEMENA (S7)		
BR.TJEMENA	Y	X
01	6576054.382	4675036.736
02	6576002.523	4675051.905
03	6575955.117	4675081.216
04	6575913.479	4675082.530

KOORDINATE TJEMENA (S8)		
BR.TJEMENA	Y	X
01	6575777.781	4675268.137
02	6575774.458	4675258.354
03	6575792.563	4675232.354
04	6575814.805	4675162.499
05	6575855.914	4675147.150
06	6575859.382	4675124.323
07	6575875.508	4675100.651

KOORDINATE TAČAKA OSOVINA (OS1)		
BR.TAČKE	Y	X
01	6576524.562	4674980.685
02	6576460.798	4674995.212

KOORDINATE TAČAKA OSOVINA (OS2)		
BR.TAČKE	Y	X
01	6576460.798	4674995.212
02	6576413.860	4675000.712

KOORDINATE TAČAKA OSOVINA (OS3)		
BR.TAČKE	Y	X
01	6575750.161	4675283.103
02	6576470.823	4674999.085

KOORDINATE TAČAKA OSOVINA (OS4)		
BR.TAČKE	Y	X
01	6576292.681	4674940.373
02	6576165.489	4675100.067

KOORDINATE TAČAKA OSOVINA (OS5)		
BR.TAČKE	Y	X
01	6576390.722	4674864.357
02	6576190.923	4674826.809

KOORDINATE TAČAKA OSOVINA (OS6)		
BR.TAČKE	Y	X
01	6576172.062	4675007.862
02	6576056.749	4675035.562

KOORDINATE TAČAKA OSOVINA (OS7)		
BR.TAČKE	Y	X
01	6576056.749	4675035.562
02	6575896.432	4675090.665

KOORDINATE TAČAKA OSOVINA (OS8)		
BR.TAČKE	Y	X
01	6575771.292	4675271.807
02	6575896.432	4675090.665

LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA UP TN SMOKVICE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 123 — BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- 2739 — GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

- LOKALNI PUT
- OSTALI PUTEVI KOJI NISU JAVNI
- ALTERNATIVNI KORIDOR /saobraćaj u zoni morskog dobra/
- PODRUČJE DRUMSKOG SAOBRAĆAJA

ODGOVORNI PLANER:
Višnja Marković dipl.ing.arh.

DIREKTOR:
Radmila Žnidarić dipl.ecc.

ADRIA INVEST d.o.o. Budva — urbanistički atelier, projektovanje, inženjering

list broj: 11

NARUČILAC:
OPŠTINA BUDVA

IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA"

faza projektnog dokumenta:
PLAN

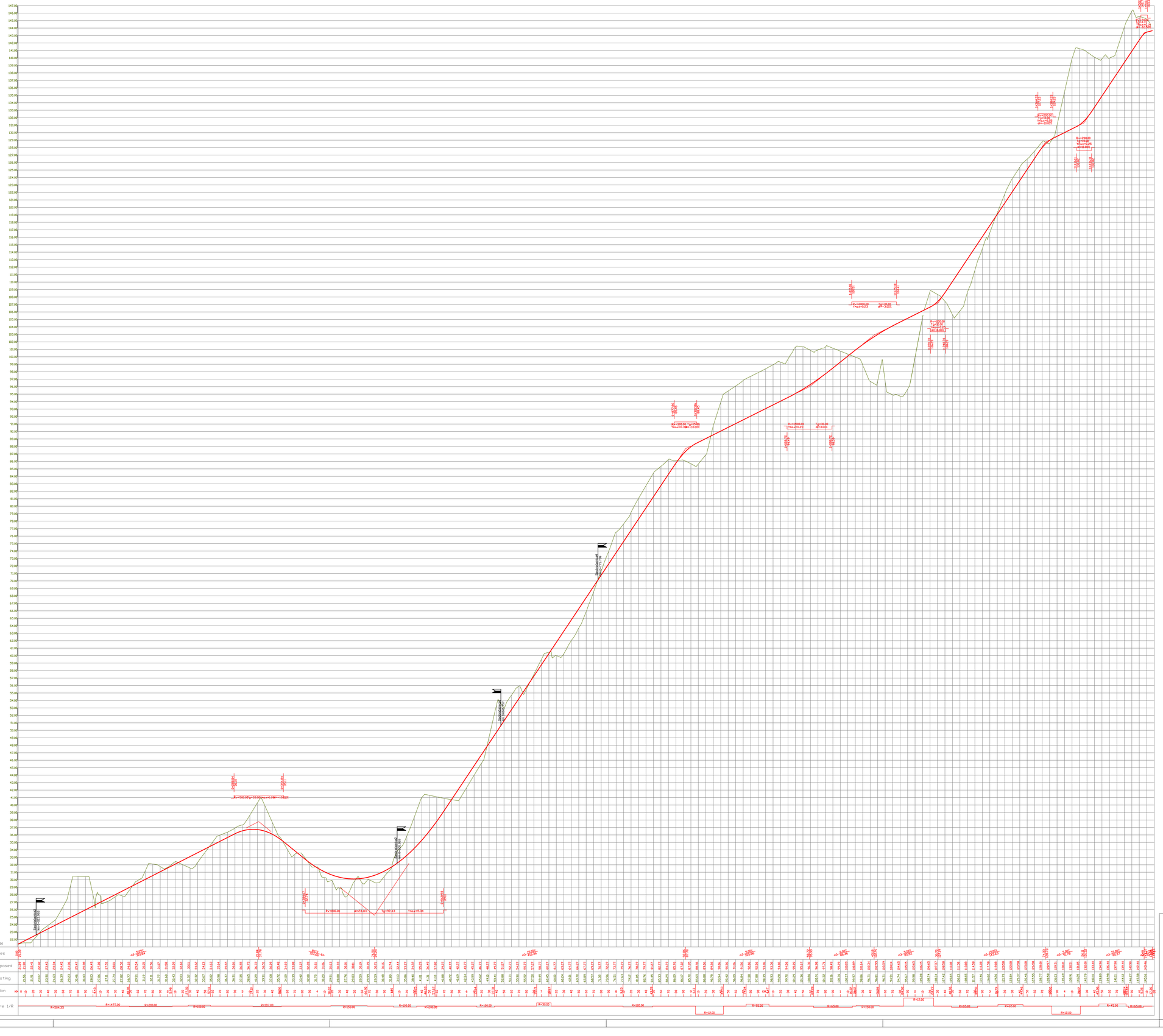
sadržaj grafičkog priloga:

STANJE I PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

datum: MART 2017.

razmjera: 1:1000

SAOBRAĆAJNICA 1



ODGOVORNI PLANER:
Višnja Marković dipl.ing.arh.

DIREKTOR:
Radmila Žinić dipl.ecc.

obrađivač plana
ADRIA INVEST d.o.o. Budva
• izgradnja objekata
projektovanje • nadzor

broj lista
11a

naručilac plana
OPŠTINA BUDVA

vrsta planskog dokumenta
IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA"

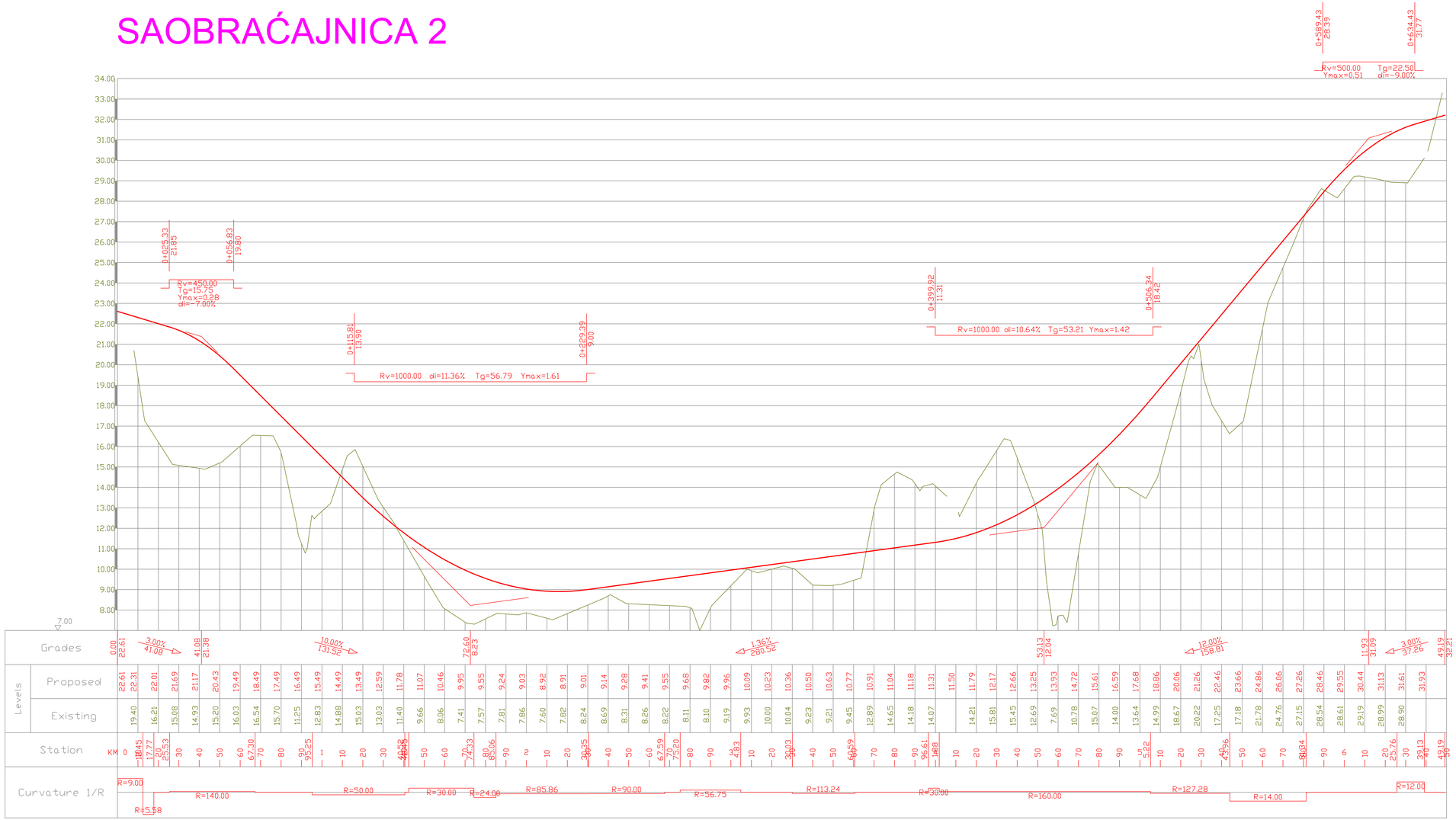
faza planskog dokumenta
PLAN

sadržaj grafičkog priloga
STANJE I PLAN SAOBRACAJNE INFRASTRUKTURE

datum
MART 2017.

razmjera
1:200

SAOBRAĆAJNICA 2



ODGOVORNI PLANER:
Višnja Marković dipl.ing.arh.

DIREKTOR:
Radmila Žinić dipl.ecc.

obradivač plana
ADRIA INVEST d.o.o. Budva
• izgradnja objekata • projektovanje • nadzor

broj lista 11b

naručilac plana
OPŠTINA BUDVA

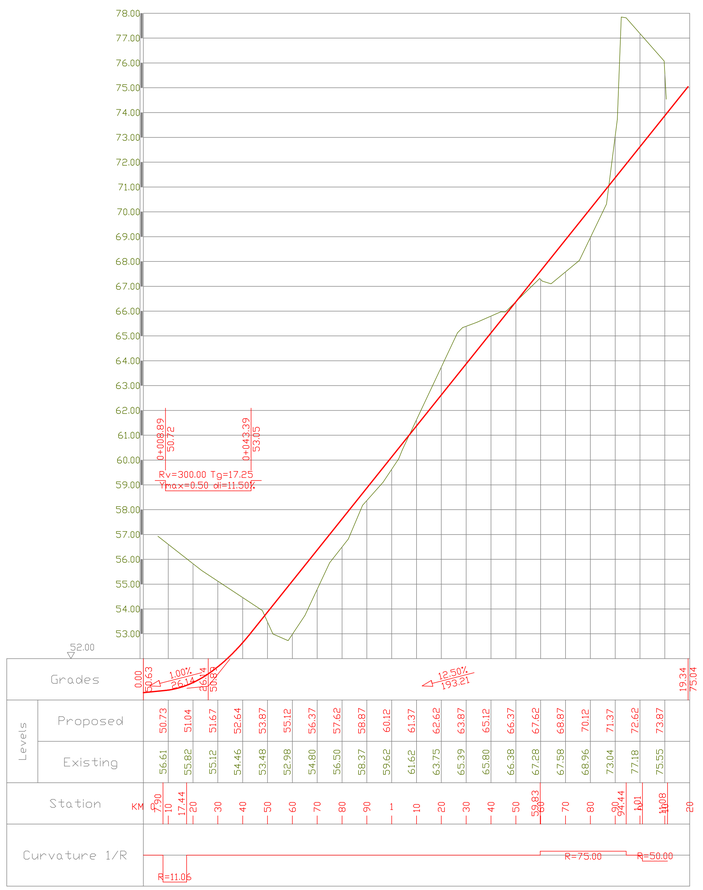
vrsta planskog dokumenta
IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA"

faza planskog dokumenta
PLAN

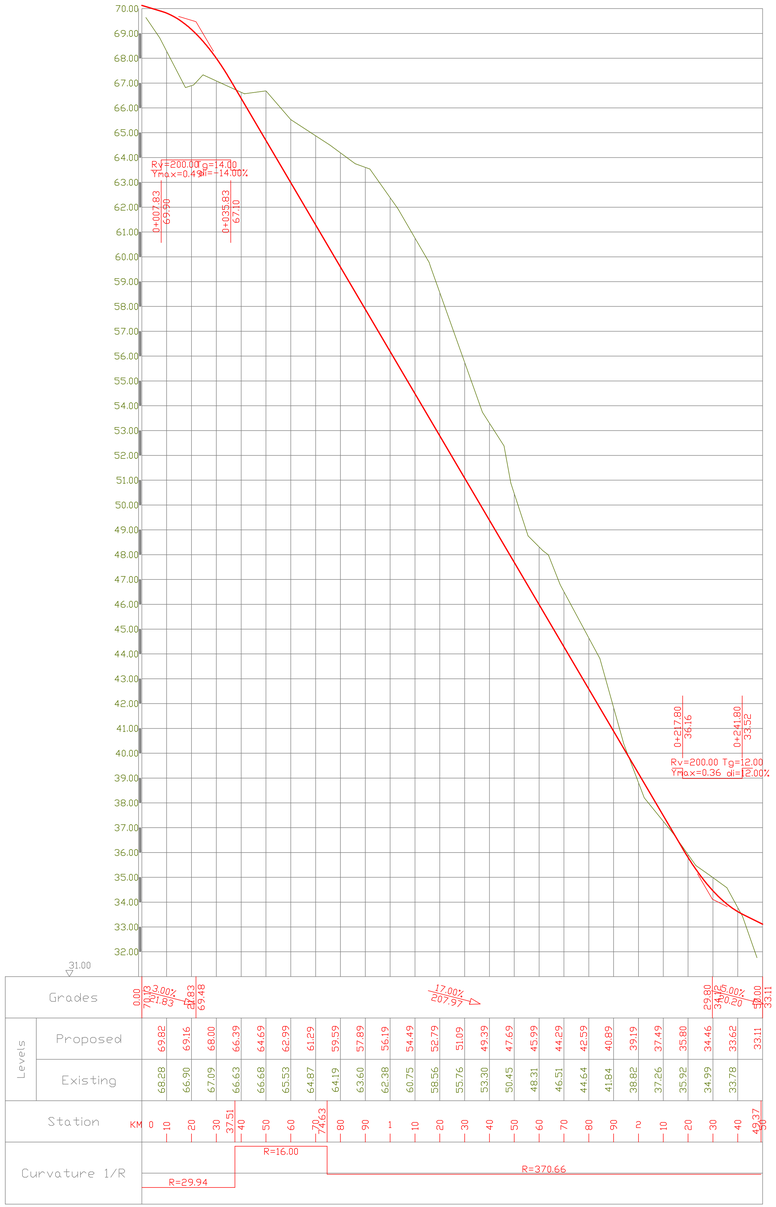
sadržaj grafičkog priloga
STANJE I PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE PODUŽNI PRESJECI SAOBRAĆAJNICA

datum MART 2017. razmjera 1:100

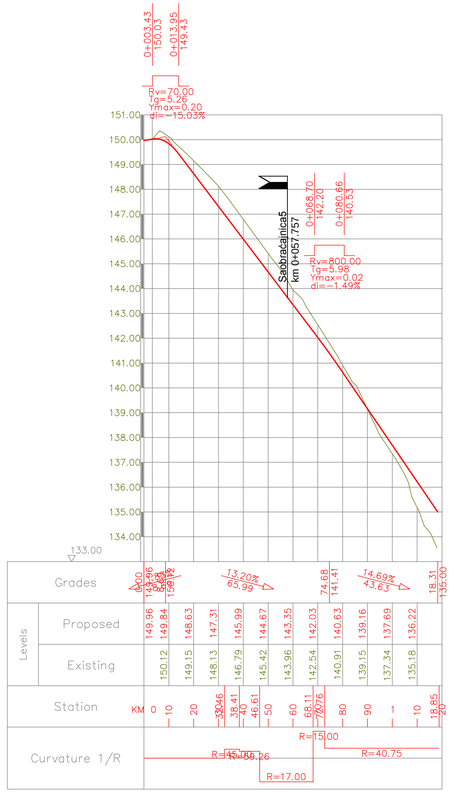
SAOBRAĆAJNICA 3



SAOBRAĆAJNICA 4



SAOBRAĆAJNICA 5



ODGOVORNI PLANER:
Višnja Marković dipl.ing.arh.

DIREKTOR:
Radmila Žinić dipl.ecc.

obradivać plana
ADRIA INVEST d.o.o. Budva
• izgradnja objekata
projektovanje • nadzor

broj lista
11c

naručilac plana
OPŠTINA BUDVA

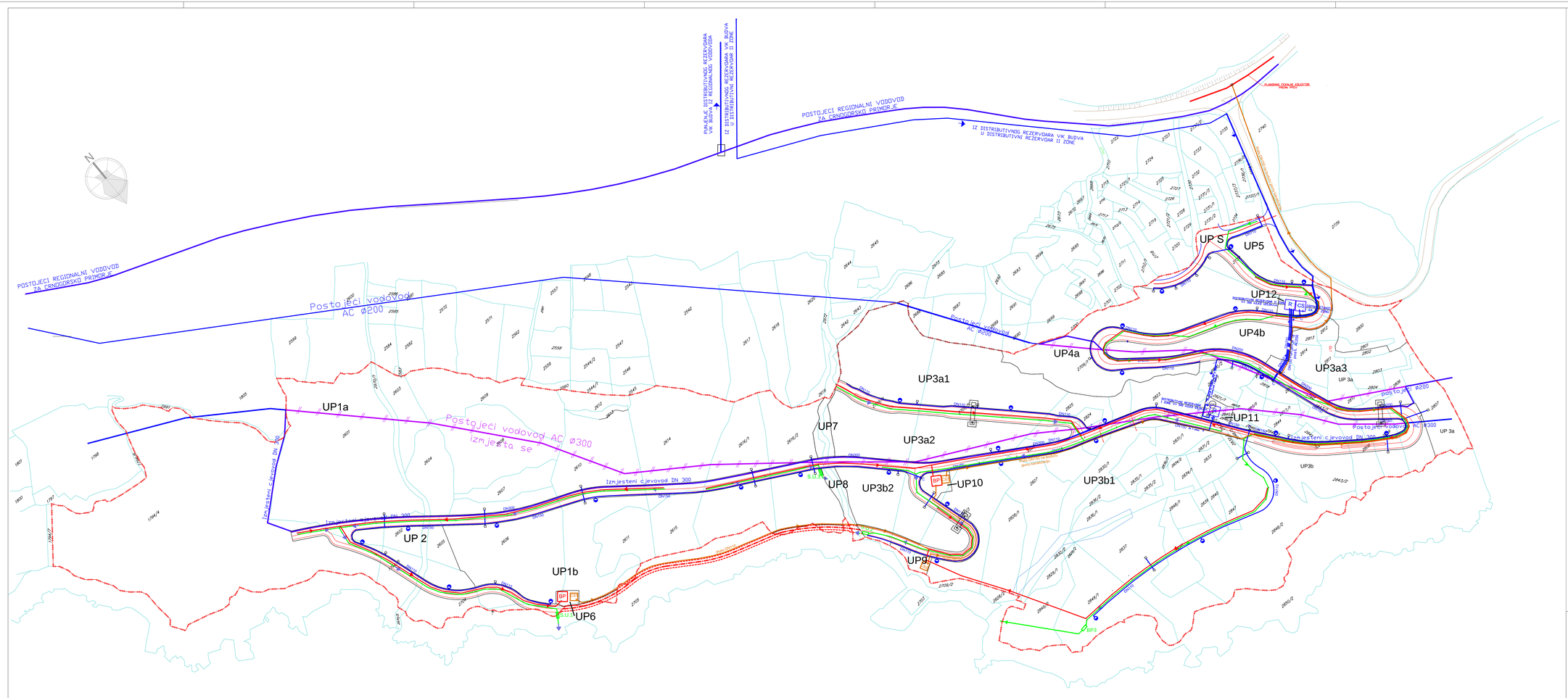
naziv planskog dokumenta
IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA"

faza planskog dokumenta
PLAN

sadržaj grafičkog priloga
STANJE I PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE PODUŽNI PRESJECI SAOBRAĆAJNICA

datum
MART 2017.

razmjera
1:100



LEGENDA:

GRANICA OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA UP TN SMOKVICE

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

UP 123 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

2739 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE

Vodovod:

VODOVOD VIŠEG REDA

POSTOJEĆI REGIONALNI VODOVOD

DISTRIBUTIVNA MREŽA ZONA

PROTIVPOŽARNI HIDRANT

R PLANIRANI REZERVOAR

CS PLANIRANA CRPNA STANICA

VODOVOD KOJI SE UKIDA

ČVORNA ŠAHTA NA VODOVODNOJ MREŽI

VODOMJERNA ŠAHTA URBANISTIČKE PARCELE

Fekalna kanalizacija:

NOVOPROJEKTOVANA FEKALNA KANALIZACIJA

NOVOPROJEKTOVANA POTISNA FEKALNA KANALIZACIJA

CS CRPNA STANICA FEKALNE KANALIZACIJE

BP BIOPREČISTAČ FEKALNE KANALIZACIJE

Atmosferska kanalizacija:

NOVOPROJEKTOVANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

ODGOVORNI PLANER:
Vitoja Marković dipl.ing.arh.

DIREKTOR:
Radmila Žinić dipl.ecc.

ADRIA INVEST s.r.o. Budva – ugovodnje objekata projektovanje vodovod	Broj Nacrt 12
OPŠTINA BUDVA	
IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA"	
PLAN	
STANJE I PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	
MART 2017.	1:1000



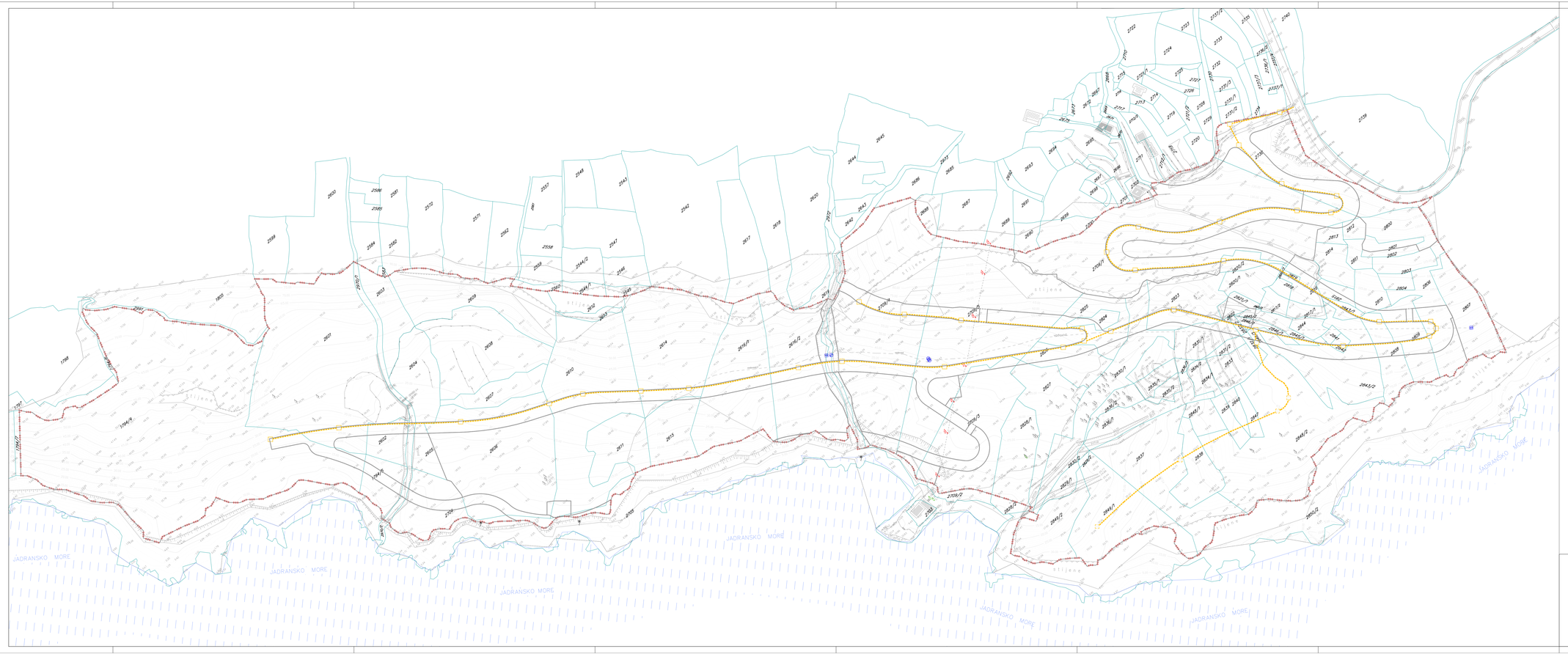
LEGENDA:

	GRANICA OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA UP TN SMOKVICE
UP 2	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	ELEKTROVOD 10kV PLANIRANI
TS	PLANIRANA TRAFOSTANICA

ODGOVORNI PLANER:
Vilenja Marković dipl.ing.arh.

DIREKTOR:
Radmila Žinić dipl.ecc.

ODGOVORNI PLANER: ADRIA INVEST d.o.o. Rovinj	Sveska 13
Ugovorna obrada: OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta: IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA"	
Vrsta planskog dokumenta: PLAN	
Naziv grafičkog priloga: STANJE I PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE	
Datum: MART 2017.	Razmjera: 1:1000


JADRANSKO MORE
JADRANSKO MORE
JADRANSKO MORE
JADRANSKO MORE
JADRANSKO MORE
JADRANSKO MORE
stijene
stijene
stijene

KOORDINATE TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA:

1	6578316.48	4475435.73	101	6578316.45	4475435.73	201	6578316.45	4475435.73	301
2	6578316.68	4475450.71	102	6578316.45	4475435.73	202	6578316.45	4475435.73	302
3	6578316.68	4475450.71	103	6578316.45	4475435.73	203	6578316.45	4475435.73	303
4	6578316.68	4475450.71	104	6578316.45	4475435.73	204	6578316.45	4475435.73	304
5	6578316.68	4475450.71	105	6578316.45	4475435.73	205	6578316.45	4475435.73	305
6	6578316.68	4475450.71	106	6578316.45	4475435.73	206	6578316.45	4475435.73	306
7	6578316.68	4475450.71	107	6578316.45	4475435.73	207	6578316.45	4475435.73	307
8	6578316.68	4475450.71	108	6578316.45	4475435.73	208	6578316.45	4475435.73	308
9	6578316.68	4475450.71	109	6578316.45	4475435.73	209	6578316.45	4475435.73	309
10	6578316.68	4475450.71	110	6578316.45	4475435.73	210	6578316.45	4475435.73	310
11	6578316.68	4475450.71	111	6578316.45	4475435.73	211	6578316.45	4475435.73	311
12	6578316.68	4475450.71	112	6578316.45	4475435.73	212	6578316.45	4475435.73	312
13	6578316.68	4475450.71	113	6578316.45	4475435.73	213	6578316.45	4475435.73	313
14	6578316.68	4475450.71	114	6578316.45	4475435.73	214	6578316.45	4475435.73	314
15	6578316.68	4475450.71	115	6578316.45	4475435.73	215	6578316.45	4475435.73	315
16	6578316.68	4475450.71	116	6578316.45	4475435.73	216	6578316.45	4475435.73	316
17	6578316.68	4475450.71	117	6578316.45	4475435.73	217	6578316.45	4475435.73	317
18	6578316.68	4475450.71	118	6578316.45	4475435.73	218	6578316.45	4475435.73	318
19	6578316.68	4475450.71	119	6578316.45	4475435.73	219	6578316.45	4475435.73	319
20	6578316.68	4475450.71	120	6578316.45	4475435.73	220	6578316.45	4475435.73	320
21	6578316.68	4475450.71	121	6578316.45	4475435.73	221	6578316.45	4475435.73	321
22	6578316.68	4475450.71	122	6578316.45	4475435.73	222	6578316.45	4475435.73	322
23	6578316.68	4475450.71	123	6578316.45	4475435.73	223	6578316.45	4475435.73	323
24	6578316.68	4475450.71	124	6578316.45	4475435.73	224	6578316.45	4475435.73	324
25	6578316.68	4475450.71	125	6578316.45	4475435.73	225	6578316.45	4475435.73	325
26	6578316.68	4475450.71	126	6578316.45	4475435.73	226	6578316.45	4475435.73	326
27	6578316.68	4475450.71	127	6578316.45	4475435.73	227	6578316.45	4475435.73	327
28	6578316.68	4475450.71	128	6578316.45	4475435.73	228	6578316.45	4475435.73	328
29	6578316.68	4475450.71	129	6578316.45	4475435.73	229	6578316.45	4475435.73	329
30	6578316.68	4475450.71	130	6578316.45	4475435.73	230	6578316.45	4475435.73	330
31	6578316.68	4475450.71	131	6578316.45	4475435.73	231	6578316.45	4475435.73	331
32	6578316.68	4475450.71	132	6578316.45	4475435.73	232	6578316.45	4475435.73	332
33	6578316.68	4475450.71	133	6578316.45	4475435.73	233	6578316.45	4475435.73	333
34	6578316.68	4475450.71	134	6578316.45	4475435.73	234	6578316.45	4475435.73	334
35	6578316.68	4475450.71	135	6578316.45	4475435.73	235	6578316.45	4475435.73	335
36	6578316.68	4475450.71	136	6578316.45	4475435.73	236	6578316.45	4475435.73	336
37	6578316.68	4475450.71	137	6578316.45	4475435.73	237	6578316.45	4475435.73	337
38	6578316.68	4475450.71	138	6578316.45	4475435.73	238	6578316.45	4475435.73	338
39	6578316.68	4475450.71	139	6578316.45	4475435.73	239	6578316.45	4475435.73	339
40	6578316.68	4475450.71	140	6578316.45	4475435.73	240	6578316.45	4475435.73	340
41	6578316.68	4475450.71	141	6578316.45	4475435.73	241	6578316.45	4475435.73	341
42	6578316.68	4475450.71	142	6578316.45	4475435.73	242	6578316.45	4475435.73	342
43	6578316.68	4475450.71	143	6578316.45	4475435.73	243	6578316.45	4475435.73	343
44	6578316.68	4475450.71	144	6578316.45	4475435.73	244	6578316.45	4475435.73	344
45	6578316.68	4475450.71	145	6578316.45	4475435.73	245	6578316.45	4475435.73	345
46	6578316.68	4475450.71	146	6578316.45	4475435.73	246	6578316.45	4475435.73	346
47	6578316.68	4475450.71	147	6578316.45	4475435.73	247	6578316.45	4475435.73	347
48	6578316.68	4475450.71	148	6578316.45	4475435.73	248	6578316.45	4475435.73	348
49	6578316.68	4475450.71	149	6578316.45	4475435.73	249	6578316.45	4475435.73	349
50	6578316.68	4475450.71	150	6578316.45	4475435.73	250	6578316.45	4475435.73	350
51	6578316.68	4475450.71	151	6578316.45	4475435.73	251	6578316.45	4475435.73	351
52	6578316.68	4475450.71	152	6578316.45	4475435.73	252	6578316.45	4475435.73	352
53	6578316.68	4475450.71	153	6578316.45	4475435.73	253	6578316.45	4475435.73	353
54	6578316.68	4475450.71	154	6578316.45	4475435.73	254	6578316.45	4475435.73	354
55	6578316.68	4475450.71	155	6578316.45	4475435.73	255	6578316.45	4475435.73	355
56	6578316.68	4475450.71	156	6578316.45	4475435.73	256	6578316.45	4475435.73	356
57	6578316.68	4475450.71	157	6578316.45	4475435.73	257	6578316.45	4475435.73	357
58	6578316.68	4475450.71	158	6578316.45	4475435.73	258	6578316.45	4475435.73	358
59	6578316.68	4475450.71	159	6578316.45	4475435.73	259	6578316.45	4475435.73	359
60	6578316.68	4475450.71	160	6578316.45	4475435.73	260	6578316.45	4475435.73	360
61	6578316.68	4475450.71	161	6578316.45	4475435.73	261	6578316.45	4475435.73	361
62	6578316.68	4475450.71	162	6578316.45	4475435.73	262	6578316.45	4475435.73	362
63	6578316.68	4475450.71	163	6578316.45	4475435.73	263	6578316.45	4475435.73	363
64	6578316.68	4475450.71	164	6578316.45	4475435.73	264	6578316.45	4475435.73	364
65	6578316.68	4475450.71	165	6578316.45	4475435.73	265	6578316.45	4475435.73	365
66	6578316.68	4475450.71	166	6578316.45	4475435.73	266	6578316.45	4475435.73	366
67	6578316.68	4475450.71	167	6578316.45	4475435.73	267	6578316.45	4475435.73	367
68	6578316.68	4475450.71	168	6578316.45	4475435.73	268	6578316.45	4475435.73	368
69	6578316.68	4475450.71	169	6578316.45	4475435.73	269	6578316.45	4475435.73	369
70	6578316.68	4475450.71	170	6578316.45	4475435.73	270	6578316.45	4475435.73	370
71	6578316.68	4475450.71	171	6578316.45	4475435.73	271	6578316.45	4475435.73	371
72	6578316.68	4475450.71	172	6578316.45	4475435.73	272	6578316.45	4475435.73	372
73	6578316.68	4475450.71	173	6578316.45	4475435.73	273	6578316.45	4475435.73	373
74	6578316.68	4475450.71	174	6578316.45	4475435.73	274	6578316.45	4475435.73	374
75	6578316.68	4475450.71	175	6578316.45	4475435.73	275	6578316.45	4475435.73	375
76	6578316.68	4475450.71	176	6578316.45	4475435.73	276	6578316.45	4475435.73	376
77	6578316.68	4475450.71	177	6578316.45	4475435.73	277	6578316.45	4475435.73	377
78	6578316.68	4475450.71	178	6578316.45	4475435.73	278	6578316.45	4475435.73	378
79	6578316.68	4475450.71	179	6578316.45	4475435.73	279	6578316.45	4475435.73	379
80	6578316.68	4475450.71	180	6578316.45	4475435.73	280	6578316.45	4475435.73	380
81	6578316.68	4475450.71	181	6578316.45	4475435.73	281	6578316.45	4475435.73	381
82	6578316.68	4475450.71	182	6578316.45	4475435.73	282	6578316.45	4475435.73	382
83	6578316.68	4475450.71	183	6578316.45	4475435.73	283	6578316.45	4475435.73	383
84	6578316.68	4475450.71	184	6578316.45	4475435.73	284	6578316.45	4475435.73	384
85	6578316.68	4475450.71	185	6578316.45	4475435.73	285	6578316.45	4475435.73	385
86	6578316.68	4475450.71	186	6578316.45	4475435.73	286	6578316.45	4475435.73	386
87	6578316.68	4475450.71	187	6578316.45	4475435.73	287	6578316.45	4475435.73	387
88	6578316.68	4475450.71	188	6578316.45	4475435.73	288	6578316.45	4475435.73	388
89	6578316.68	4475450.71	189	6578316.45	4475435.73	289	6578316.45	4475435.73	389
90	6578316.68	4475450.71	190	6578316.45	4475435.73	290	6578316.45	4475435.73	390
91	6578316.68	4475450.71	191	6578316.45	4475435.73	291	6578316.45	4475435.73	391
92	6578316.68	4475450.71	192	6578316.45	4475435.73	292	6578316.45	4475435.73	392
93	6578316.68	4475450.71	193	6578316.45	4475435.73	293	6578316.45	4475435.73	393
94	6578316.68	4475450.71	194	6578316.45	4475435.73	294	6578316.45	4475435.73	394
95	6578316.68	4475450.71	195	6578316.45	4475435.73	295	6578316.45	4475435.73	395
96	6578316.68	4475450.71	196	6578316.45	4475435.73	296	6578316.45	4475435.73	396
97	6578316.68	4475450.71	197	6578316.45	4475435.73	297	6578316.45	4475435.73	397
98	6578316.68	4475450.71	198	6578316.45	4475435.73	298	6578316.45	4475435.73	398
99	6578316.68	4475450.71	199	6578316.45	4475435.73	299	6578316.45	4475435.73	399
100	6578316.68	4475450.71	200	6578316.45	4475435.73	300	6578316.45	4475435.73	400

KOORDINATE TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA:

1	6578316.67	4475450.71	101	6578316.67	4475450.71	201	6578316.67	4475450.71	301
2	6578316.67	4475450.71	102	6578316.67	4475450.71	202	6578316.67	4475450.71	302
3	6578316.67	4475450.71	103	6578316.67	4475450.71	203	6578316.67	4475450.71	303
4	6578316.67	4475450.71	104	6578316.67	4475450.71	204	6578316.67	4475450.71	304
5	6578316.67	4475450.71	105	6578316.67	4475450.71	205	6578316.67	4475450.71	305
6	6578316.67	4475450.71	106	6578316.67	4475450.71	206	6578316.67	4475450.71	306
7	6578316.67	4475450.71	107	6578316.67	4475450.71	207	6578316.67	4475450.71	307
8	6578316.67	4475450.71	108	6578316.67	4475450.71	208	6578316.67	4475450.71	308
9	6578316.67	4475450.71	109	6578316.67	4475450.71	209	6578316.67	4475450.71	309
10	6578316.67	4475450.71	110	6578316.67	4475450.71	210	6578316.67	4475450.71	310
11	6578316.67	4475450.71	111	6578316.67	4475450.71	211	6578316.67	4475450.71	311
12	6578316.67	4475450.71	112	6578316.67	4475450.71	212	6578316.67	4475450.71	312
13	6578316.67	4475450.71	113	6578316.67	4475450.71	213	6578316.67	4475450.71	313
14	6578316.67	4475450.71	114	6578316.67	4475450.71	214	6578316.67	4475450.71	314
15	6578316.67	4475450.71	115	6578316.67	4475450.71	215	6578316.67	4475450.71	315
16	6578316.67	4475450.71	116	6578316.67	4475450.71	216	6578316.67	4475450.71	316
17	6578316.67	4475450.71	117	6578316.67	4475450.71	217	6578316.67	4475450.71	317
18	6578316.67	4475450.71	118	6578316.67	4475450.71	218	6578316.67	4475450.71	318
19	6578316.67	4475450.71	119	6578316.67	4475450.71	219	6578316.67	4475450.71	319
20	6578316.67	4475450.71	120	6578316.67	4475450.71	220	6578316.67	4475450.71	320
21	6578316.67	4475450.71	121	6578316.67	4475450.71	221	6578316.67	4475450.71	321
22	6578316.67	4475450.71	122	6578316.67	4475450.71	222	6578316.67	4475450.71	322
23	6578316.67	4475450.71	123	6578316.67	4475450.71	223	6578316.67	4475450.71	323
24	6578316.67	4475450.71	124	6578316.67	4475450.71	224	6578316.67	4475450.71	324
25	6578316.67	4475450.71	125	6578316.67	4475450.71	225	6578316.67	4475450.71	325
26	6578316.67	4475450.71	126	6578316.67	4475450.71	226	6578316.67	4475450.71	326
27	6578316.67	4475450.71	127	6578316.67	4475450.71	227	6578316.67	4475450.71	327
28	6578316.67	4475450.71	128	6578316.67	4475450.71	228	6578316.67	4475450.71	328
29	6578316.67	4475450.71	129	6578316.67	4475450.71	229	6578316.67	4475450.71	329
30	6578316.67	4475450.71	130	6578316.67	4475450.71	230	6578316.67	4475450.71	330

KOORDINATE TAČAKA REGULACIONIH LINIJA:

1	6578316.67	4475450.71
2	6578316.67	4475450.71
3	6578316.67	4475450.71
4	6578316.67	4475450.71
5	6578316.67	4475450.71
6	6578316.67	4475450.71

KATASTARSKE PARCELE KOJE ULAZE U SASTAV URBANISTIČKIH PARCELA:

UP 1a
- 1784/4
- 1784/5
- 2636
- 2637
- 2638
- 2639
- 2640
- 2641
- 2642
- 2643
- 2644
- 2645
- 2646
- 2647
- 2648
- 2649
- 2650
- 2651
- 2652
- 2653
- 2654
- 2655
- 2656
- 2657
- 2658
- 2659
- 2660
- 2661
- 2662
- 2663
- 2664
- 2665
- 2666
- 2667
- 2668
- 2669
- 2670
- 2671

UP 1b
- 2636
- 2637
- 2638
- 2639
- 2640
- 2641
- 2642
- 2643
- 2644
- 2645
- 2646
- 2647
- 2648
- 2649
- 2650
- 2651
- 2652
- 2653
- 2654
- 2655
- 2656
- 2657
- 2658
- 2659
- 2660
- 2661
- 2662
- 2663
- 2664
- 2665
- 2666
- 2667
- 2668
- 2669
- 2670
- 2671

UP 2
- 2636
- 2637
- 2638
- 2639
- 2640
- 2641
- 2642
- 2643
- 2644
- 2645
- 2646
- 2647
- 2648
- 2649
- 2650
- 2651
- 2652
- 2653
- 2654
- 2655
- 2656
- 2657
- 2658
- 2659
- 2660
- 2661
- 2662
- 2663
- 2664
- 2665
- 2666
- 2667
- 2668
- 2669
- 2670
- 2671

UP 3
- 2636
- 2637
- 2638
- 2639
- 2640
- 2641
- 2642
- 2643
- 2644
- 2645
- 2646
- 2647
- 2648
- 2649
- 2650
- 2651
- 2652
- 2653
- 2654
- 2655
- 2656
- 2657
- 2658
- 2659
- 2660
- 2661
- 2662
- 2663
- 2664
- 2665
- 2666
- 2667
- 2668
- 2669
- 2670
- 2671

UP 4
- 2636
- 2637
- 2638
- 2639
- 2640
- 2641
- 2642
- 2643
- 2644
- 2645
- 2646
- 2647
- 2648
- 2649
- 2650
- 2651
- 2652
- 2653
- 2654
- 2655
- 2656
- 2657
- 2658
- 2659
- 2660
- 2661
- 2662
- 2663
- 2664
- 2665
- 2666
- 2667
- 2668
- 2669
- 2670
- 2671

UP 5
- 2636
- 2637
- 2638
- 2639
- 2640
- 2641
- 2642
- 2643
- 2644
- 2645
- 2646
- 2647
- 2648
- 2649
- 2650
- 2651
- 2652
- 2653
- 2654
- 2655
- 2656
- 2657
- 2658
- 2659
- 2660
- 2661
- 2662
- 2663
- 2664
- 2665
- 2666
- 2667
- 2668
- 2669
- 2670
- 2671

UP 6
- 2636
- 2637
- 2638
- 2639
- 2640
- 2641
- 2642
- 2643
- 2644
- 2645
- 2646
- 2647
- 2648
- 2649
- 2650
- 2651
- 2652
- 2653
- 2654
- 2655
- 2656
- 2657
- 2658
- 2659
- 2660
- 2661
- 2662
- 2663
- 2664
- 2665
- 2666
- 2667
- 2668
- 2669
- 2670
- 2671

UP 7
- 2636
- 2637
- 2638
- 2639
- 2640
- 2641
- 2642
- 2643
- 2644
- 2645
- 2646
- 2647
- 2648
- 2649
- 2650
- 2651
- 2652
- 2653
- 2654
- 2655
- 2656
- 2657
- 2658
- 2659
- 2660
- 2661
- 2662
- 2663
- 2664
- 2665
- 2666
- 2667
- 2668
- 2669
- 2670
- 2671

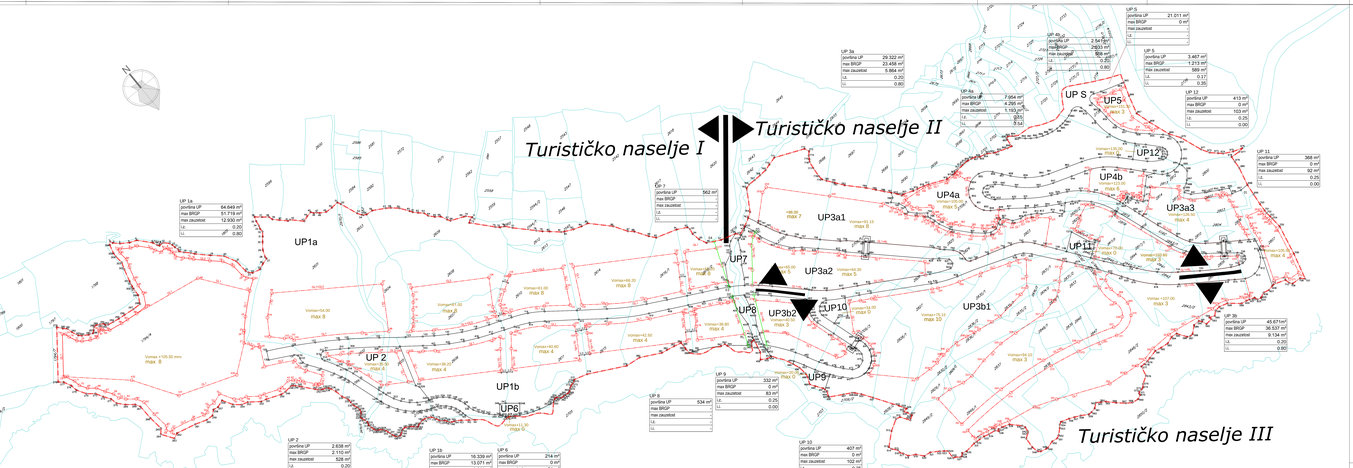
UP 8
- 2636
- 2637
- 2638
- 2639
- 2640
- 2641
- 2642
- 2643
- 2644
- 2645
- 2646
- 2647
- 2648
- 2649
- 2650
- 2651
- 2652
- 2653
- 2654
- 2655
- 2656
- 2657
- 2658
- 2659
- 2660
- 2661
- 2662
- 2663
- 2664
- 2665
- 2666
- 2667
- 2668
- 2669
- 2670
- 2671

UP 9
- 2636
- 2637
- 2638
- 2639
- 2640
- 2641
- 2642
- 2643
- 2644
- 2645
- 2646
- 2647
- 2648
- 2649
- 2650
- 2651
- 2652
- 2653
- 2654
- 2655
- 2656
- 2657
- 2658
- 2659
- 2660
- 2661
- 2662
- 2663
- 2664
- 2665
- 2666
- 2667
- 2668
- 2669
- 2670
- 2671

UP 10
- 2636
- 2637
- 2638
- 2639
- 2640
- 2641
- 2642
- 2643
- 2644
- 2645
- 2646
- 2647
- 2648
- 2649
- 2650
- 2651
- 2652
- 2653
- 2654
- 2655
- 2656
- 2657
- 2658
- 2659
- 2660
- 2661
- 2662
- 2663
- 2664
- 2665
- 2666
- 2667
- 2668
- 2669
- 2670
- 2671

UP 11
- 2651
- 2652
- 2653
- 2654
- 2655
- 2656
- 2657
- 2658
- 2659
- 2660
- 2661
- 2662
- 2663
- 2664
- 2665
- 2666
- 2667
- 2668
- 2669
- 2670
- 2671

UP 12
- 2636
- 2637
- 2638
- 2639
- 2640
- 2641
- 2642
- 2643
- 2644
- 2645
- 2646
- 2647
- 2648
- 2649
- 2650
- 2651
- 2652
- 2653
- 2654
- 2655
- 2656
- 2657
- 2658
- 2659
- 2660
- 2661
- 2662
- 2663
- 2664
- 2665
- 2666
- 2667
- 2668
- 2669
- 2670
- 2671



LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA UP TA SMOKOVICE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 9 — BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA GL1
- GRAĐEVINSKA LINIJA GL2 (IZNAD ZEMLJE)
- GRAĐEVINSKA LINIJA GL2 (ISPOD ZEMLJE)
- REGULACIONA LINIJA
- Vx max +105.00 — MAKSIMALNA VISINA OBJEKTA (apsolutna kota krovnog vijenca)
- max 6 — MAKSIMALNI BROJ SVIH ETAŽA (i garaže i turistički smještaj)

IZRADIO PLANSKI DIO:
Vinja Markovć dipl.ing.arh.

OVJERIO:
Radmila Đuro dipl.ecc.

ADRIA INVEST d.o.o. PODGORICA

NAZIV PROJEKTA:
IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SMOKOVAC"

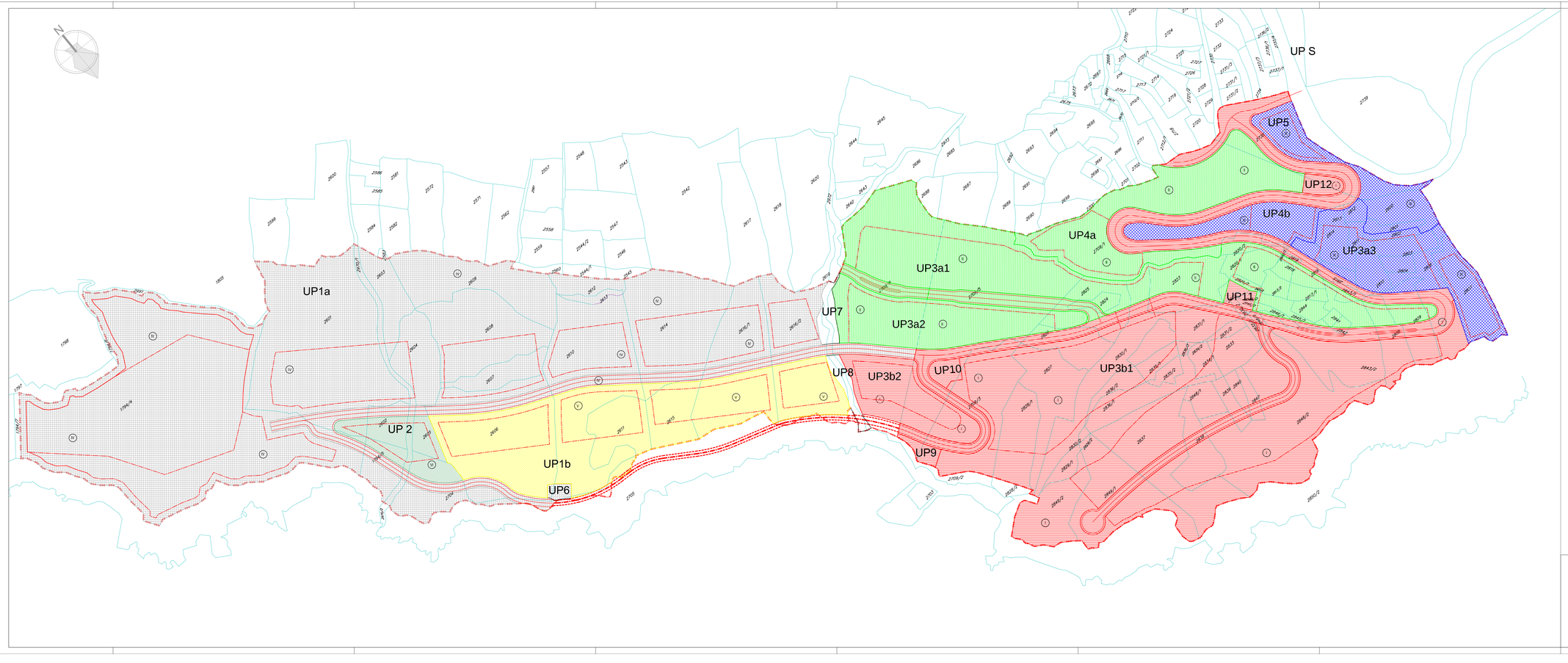
BROJ LISTA: 15

NAZIV KARTOGRAFIJE:
PLAN PARCELACIJE, NIVELACIJE, REGULACIJE

SKALA: 1:1000

MJERILO: 1:1000

DATUM: MART 2017.



LEGENDA:

GRANICA OBUHVATA IZMJENA I DOPUNA UP TN SMOKVICE

UP 123 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

2739 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE

FAZE REALIZACIJE

I FAZA REALIZACIJE

II FAZA REALIZACIJE

III FAZA REALIZACIJE

IV FAZA REALIZACIJE

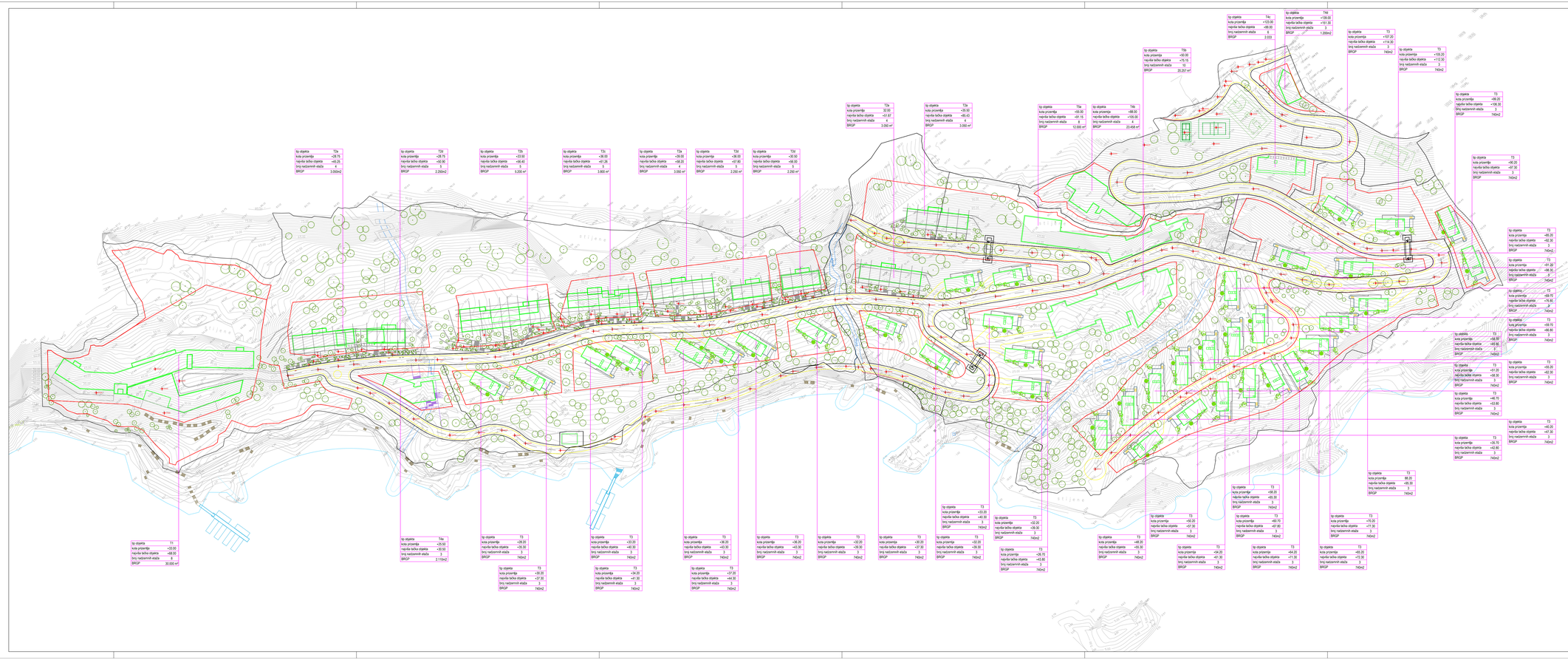
V FAZA REALIZACIJE

VI FAZA REALIZACIJE

ODGOVORNI PLANER:
Vilenja Marković dipl.ing.arh.

DIREKTOR:
Radmila Žinić dipl.ecc.

Ukradnost plana: ADRIA INVEST d.o.o. Rovinj — ugrađuje objekte projektovanje nadzor	Broj lista: 16
Naziv: **OPŠTINA BUDVA**	
Naziv planskog dokumenta: **IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA"**	
Vrsta planskog dokumenta: PLAN	
Naziv grafičkog priloga: **PLAN SA SMJERNICAMA ZA SPROVOĐENJE** PLANSKOG DOKUMENTA	
Datum: MART 2017.	Razmjera: 1:1000


tip objekta T3a
kota prizemlja +28.75
najniža tačka objekta +40.25
broj nadzemnih etaža 4
BRGP 3.000m2
tip objekta T3d
kota prizemlja +26.75
najniža tačka objekta +32.90
broj nadzemnih etaža 5
BRGP 2.250m2
tip objekta T2b
kota prizemlja +23.50
najniža tačka objekta +36.40
broj nadzemnih etaža 5
BRGP 5.000 m²
tip objekta T2c
kota prizemlja +36.00
najniža tačka objekta +41.26
broj nadzemnih etaža 5
BRGP 3.600 m²
tip objekta T2a
kota prizemlja +39.00
najniža tačka objekta +39.20
broj nadzemnih etaža 4
BRGP 3.000 m²
tip objekta T3d
kota prizemlja +36.00
najniža tačka objekta +41.80
broj nadzemnih etaža 5
BRGP 2.250 m²
tip objekta T2d
kota prizemlja +40.50
najniža tačka objekta +58.00
broj nadzemnih etaža 5
BRGP 2.250 m²
tip objekta T2e
kota prizemlja +43.00
najniža tačka objekta +61.67
broj nadzemnih etaža 4
BRGP 3.000 m²
tip objekta T2a
kota prizemlja +45.00
najniža tačka objekta +65.43
broj nadzemnih etaža 4
BRGP 3.050 m²
tip objekta T5d
kota prizemlja +52.00
najniža tačka objekta +91.15
broj nadzemnih etaža 8
BRGP 12.000 m²
tip objekta T4b
kota prizemlja +68.00
najniža tačka objekta +105.00
broj nadzemnih etaža 4
BRGP 23.456 m²
tip objekta T5b
kota prizemlja +90.00
najniža tačka objekta +75.15
broj nadzemnih etaža 10
BRGP 20.207 m²
tip objekta T4c
kota prizemlja +123.00
najniža tačka objekta +99.00
broj nadzemnih etaža 6
BRGP 2.003
tip objekta T4d
kota prizemlja +139.00
najniža tačka objekta +101.30
broj nadzemnih etaža 3
BRGP 1.200m2
tip objekta T3
kota prizemlja +107.00
najniža tačka objekta +114.30
broj nadzemnih etaža 3
BRGP 740m2
tip objekta T5
kota prizemlja +105.20
najniža tačka objekta +112.50
broj nadzemnih etaža 3
BRGP 740m2
tip objekta T3
kota prizemlja +89.20
najniža tačka objekta +106.30
broj nadzemnih etaža 3
BRGP 740m2
tip objekta T3
kota prizemlja +90.20
najniža tačka objekta +97.30
broj nadzemnih etaža 3
BRGP 740m2
tip objekta T3
kota prizemlja +89.20
najniža tačka objekta +82.30
broj nadzemnih etaža 3
BRGP 740m2
tip objekta T3
kota prizemlja +91.20
najniža tačka objekta +98.30
broj nadzemnih etaža 3
BRGP 740m2
tip objekta T3
kota prizemlja +89.70
najniža tačka objekta +96.80



LEGENDA:

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

PODZEMNE GRAĐEVINSKE LINIJE GL0

OSTVARENI BROJ PARKING
MJESTA U IDEJNIM RJEŠENJIMA OBJEKATA:

UP 1a	289 p.m.
UP 1b	8 p.m.
UP 2	38 p.m.
UP 3a	83 p.m.
UP 3b	72 p.m.
UP 4a	20 p.m.
UP 4b	19 p.m.
UP 5	33 p.m.
UP 9	8 p.m.

UKUPAN BROJ
PARKING MESTA = 570 p.m.

ODGOVORNI PLANER:
Vilenja Marković dipl.ing.arh.

DIREKTOR:
Radmila Žinić dipl.ecc.

ekvivalentni plan: ADRIA INVEST d.o.o. Rovinj	ugrađuja objekata projektovanje vodilice
broj: 18	
nazivnik: **OPŠTINA BUDVA**	
naziv planskog dokumenta: **IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA"**	
tipa planskog dokumenta: PLAN	
nazivnog grafičkog priloga: **SITUACIONI PRIKAZ URBANISTIČKOG RJEŠENJA GARAŽA**	
datum: MART 2017.	
	1:1000



LEGENDA:

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

LOKACIJA GRAĐENJA UNUTAR URBANISTIČKE PARCELE

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

ČETINARSKO DRVEĆE

LIŠĆARSKO DRVEĆE

PALME

TRAVNJACI

MAKIJA

ODGOVORNI PLANER:
Vilenja Marković dipl.ing.arh.

DIREKTOR:
Radmila Žinić dipl.ecc.

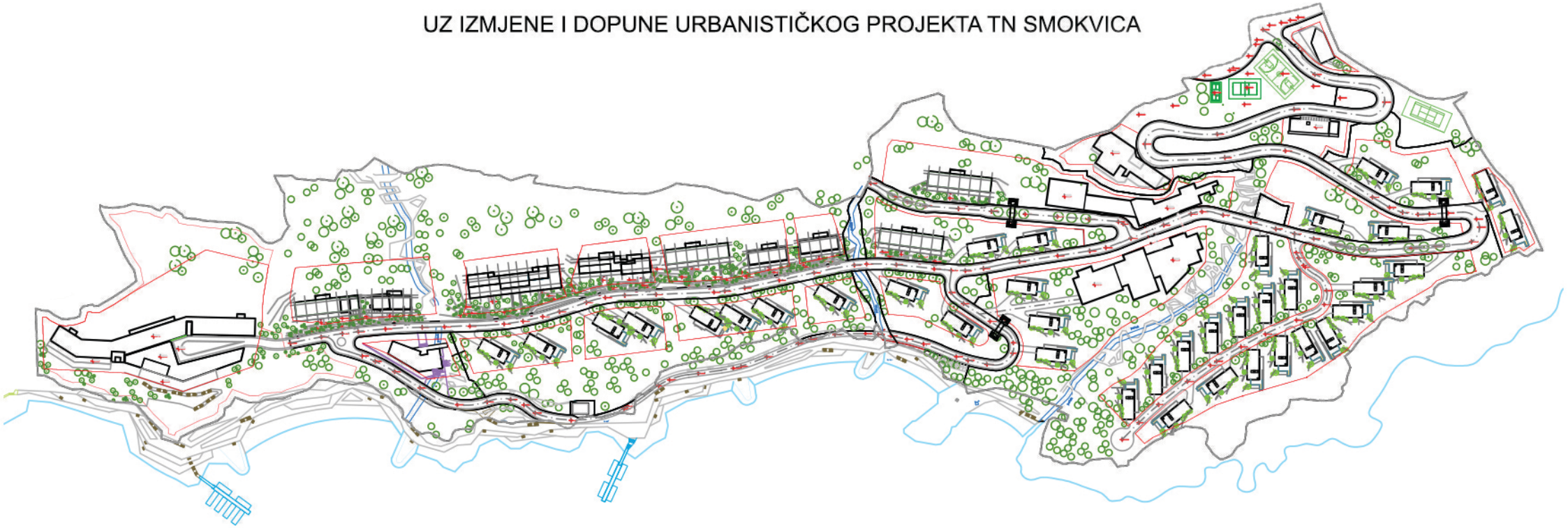
obrazlivač plana: ADRIA INVEST d.o.o. Rovinj – integrativja objekata projektovanje vrednost	Broj lista: 19
naziv plana: **OPŠTINA BUDVA**	
naziv planskog dokumenta: **IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA "TURISTIČKO NASELJE SMOKVICA"**	
vrsta plana: PLAN	
naziv grafičkog priloga: **SITUACIONI PRIKAZ PEJZAŽNE ARHITEKTURE**	
datum: MART 2017.	razmjera: 1:1000

IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA T.N. SMOKVICE

- IDEJNA RJEŠENJA -

IDEJNO RJEŠENJE

UZ IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PROJEKTA TN SMOKVICA

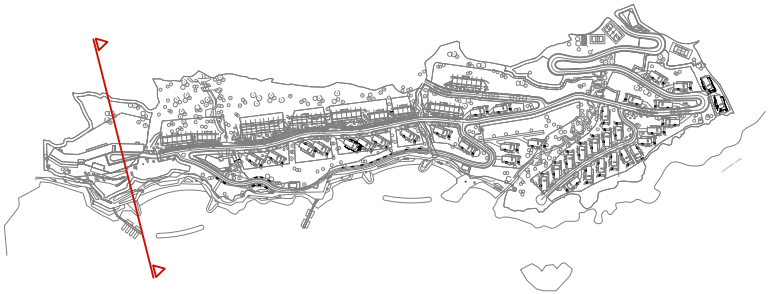


TIPOLOGIJA OBJEKATA



LEGENDA:

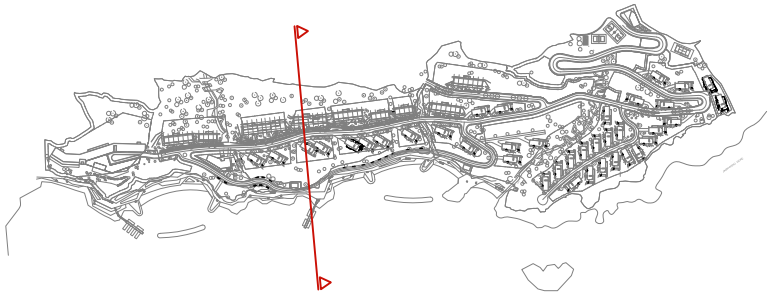
T1a	T2d	T4c
T2a	T3	T4d
T2b	T4a	T5a
T2c	T4b	T5b

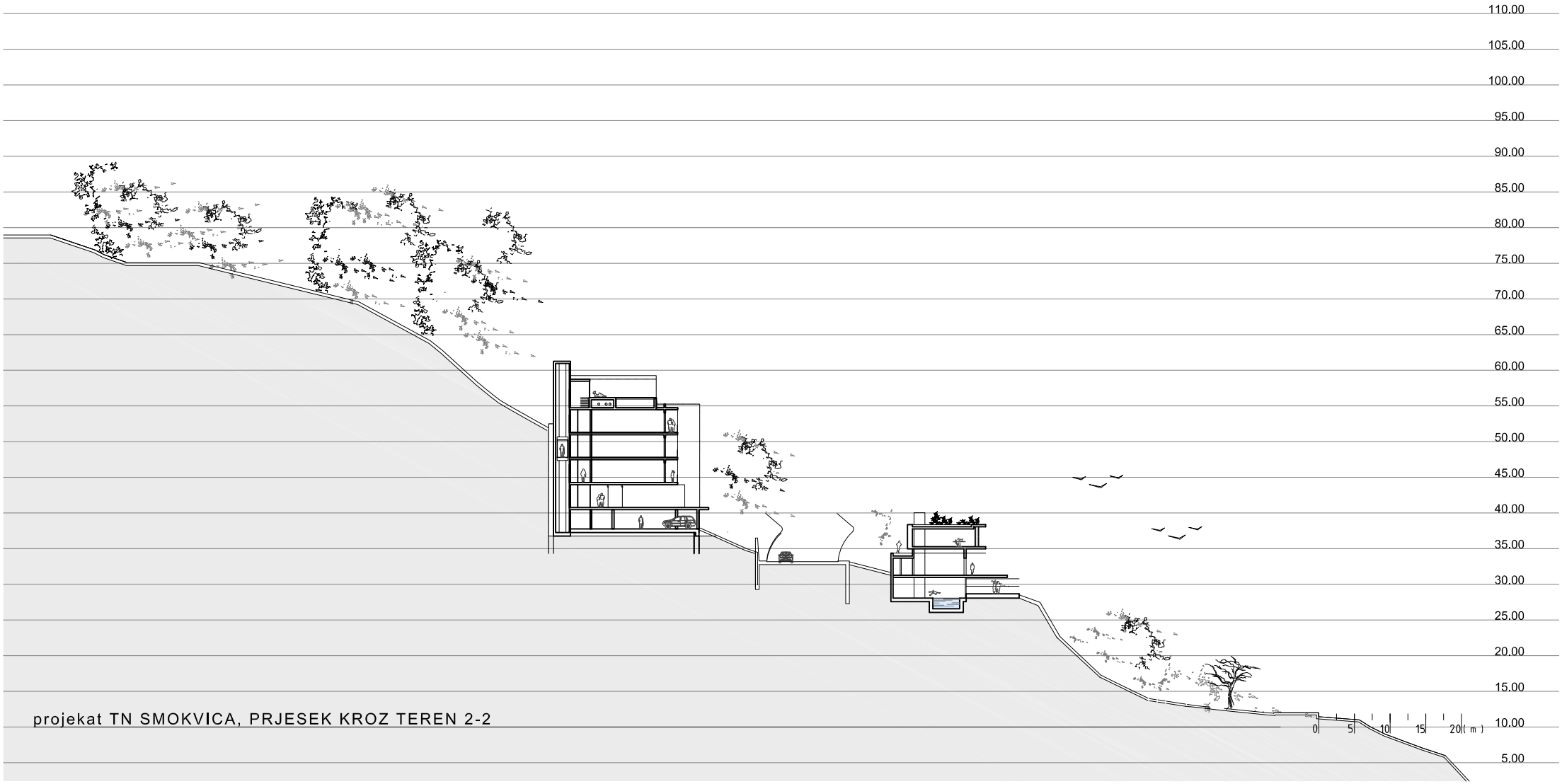


80.00
75.00
70.00
65.00
60.00
55.00
50.00
45.00
40.00
35.00
30.00
25.00
20.00
15.00
10.00
5.00
±0.00

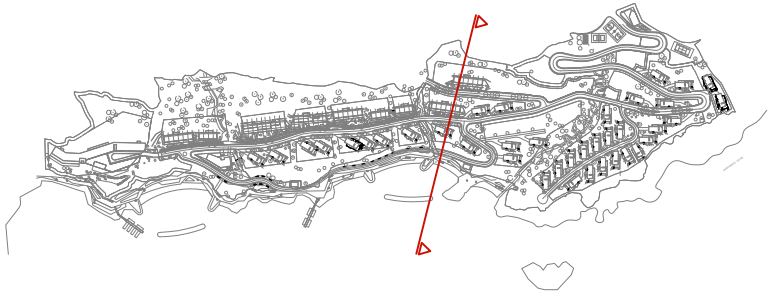
projekat TN SMOKVICA, PRJESEK KROZ TEREN 1-1

0 5 10 15 20 (m)





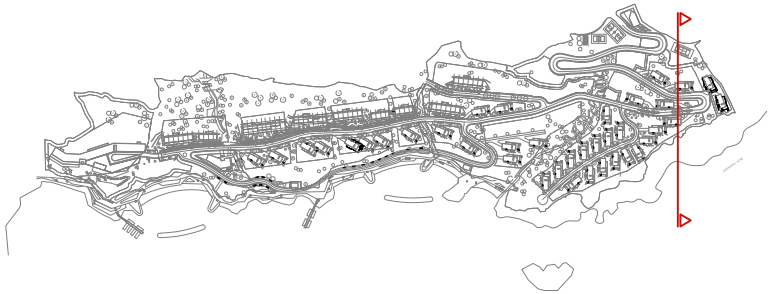
projekat TN SMOKVICA, PRJESEK KROZ TEREN 2-2



110.00
105.00
100.00
95.00
90.00
85.00
80.00
75.00
70.00
65.00
60.00
55.00
50.00
45.00
40.00
35.00
30.00
25.00
20.00
15.00
10.00
5.00
±0.00

0 5 10 15 20 (m)

projekat TN SMOKVICA, PRJESEK KROZ TEREN 3-3

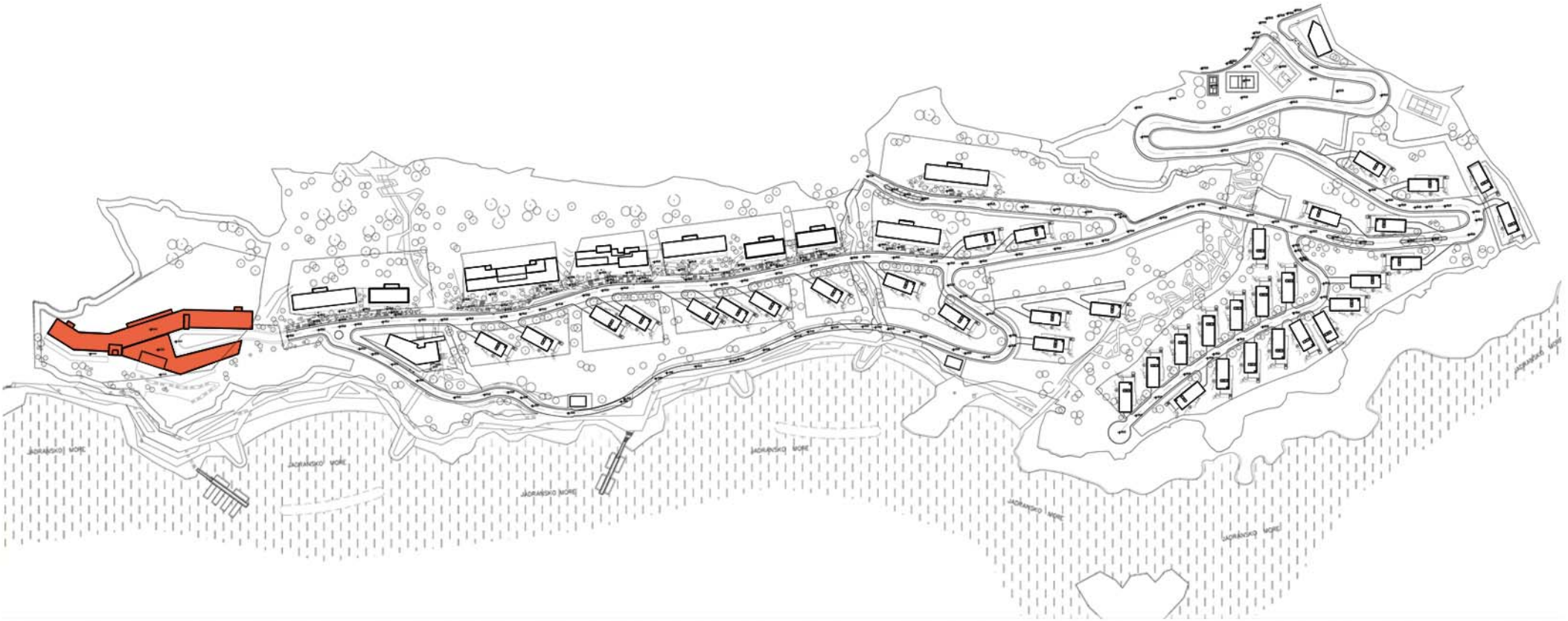


120.00
115.00
110.00
105.00
100.00
95.00
90.00
85.00
80.00
75.00
70.00
65.00
60.00
55.00
50.00
45.00
40.00
35.00
30.00
25.00
20.00
15.00
10.00
5.00

0 5 10 15 20 (m)

projekat TN SMOKVICA, PRJESEK KROZ TEREN 3-3

T1a



T1a - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP1a



T1a - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 1a



T1a - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 1a



T1a - HOTEL

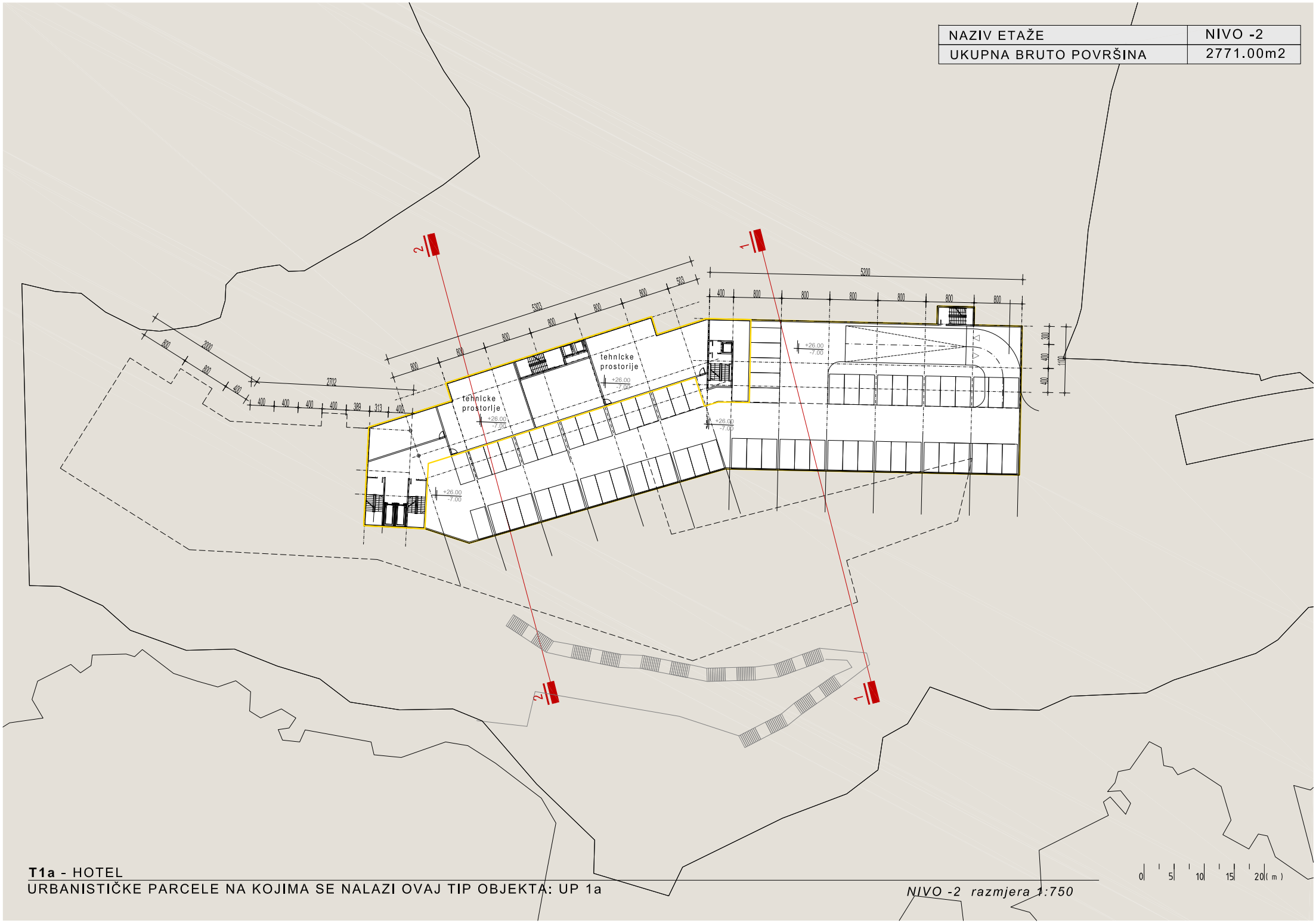
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 1a



T1a - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 1a

NAZIV ETAŽE	NIVO -2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	2771.00m2

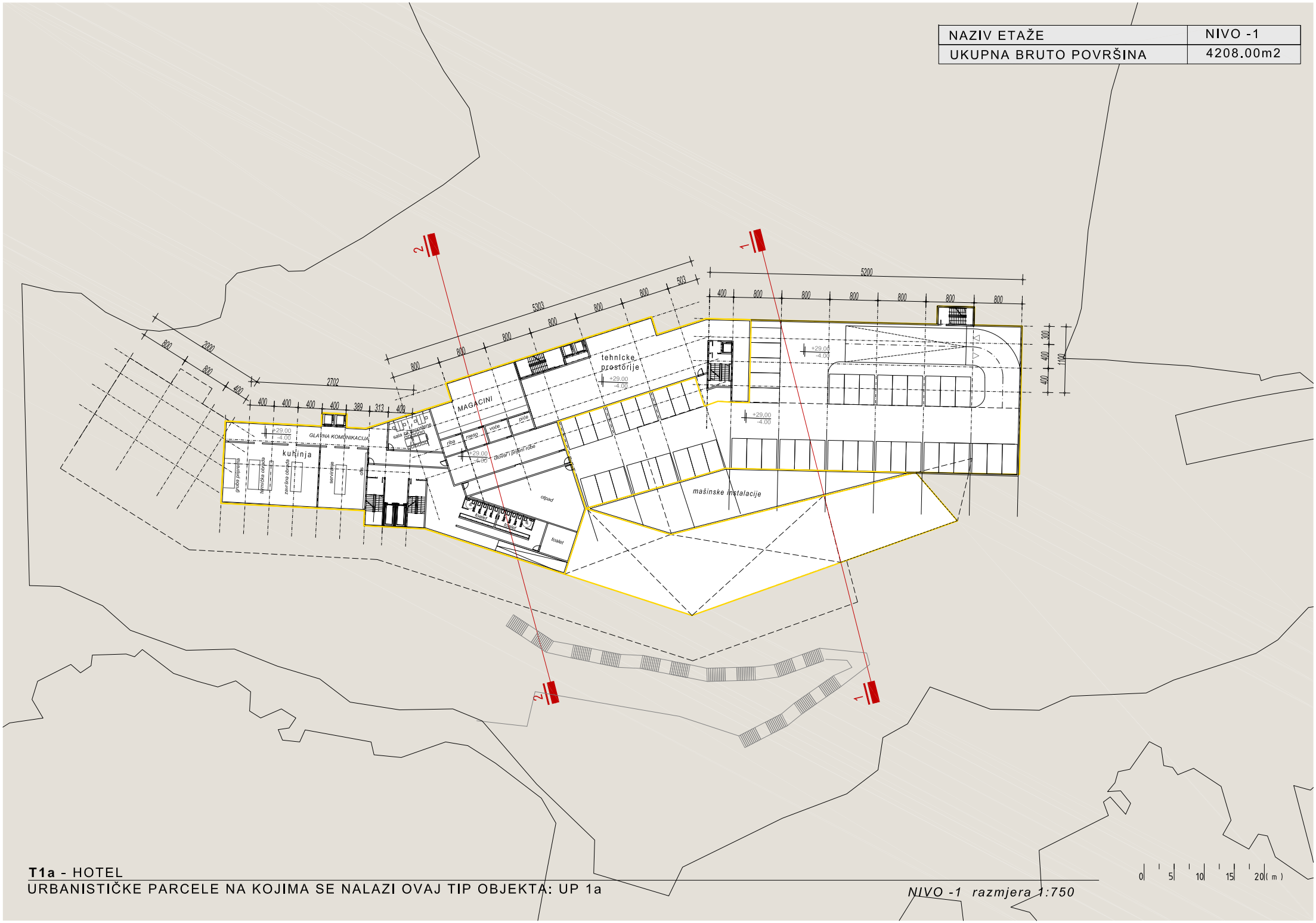


T1a - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 1a

NIVO -2 razmjera 1:750

NAZIV ETAŽE	NIVO -1
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	4208.00m2



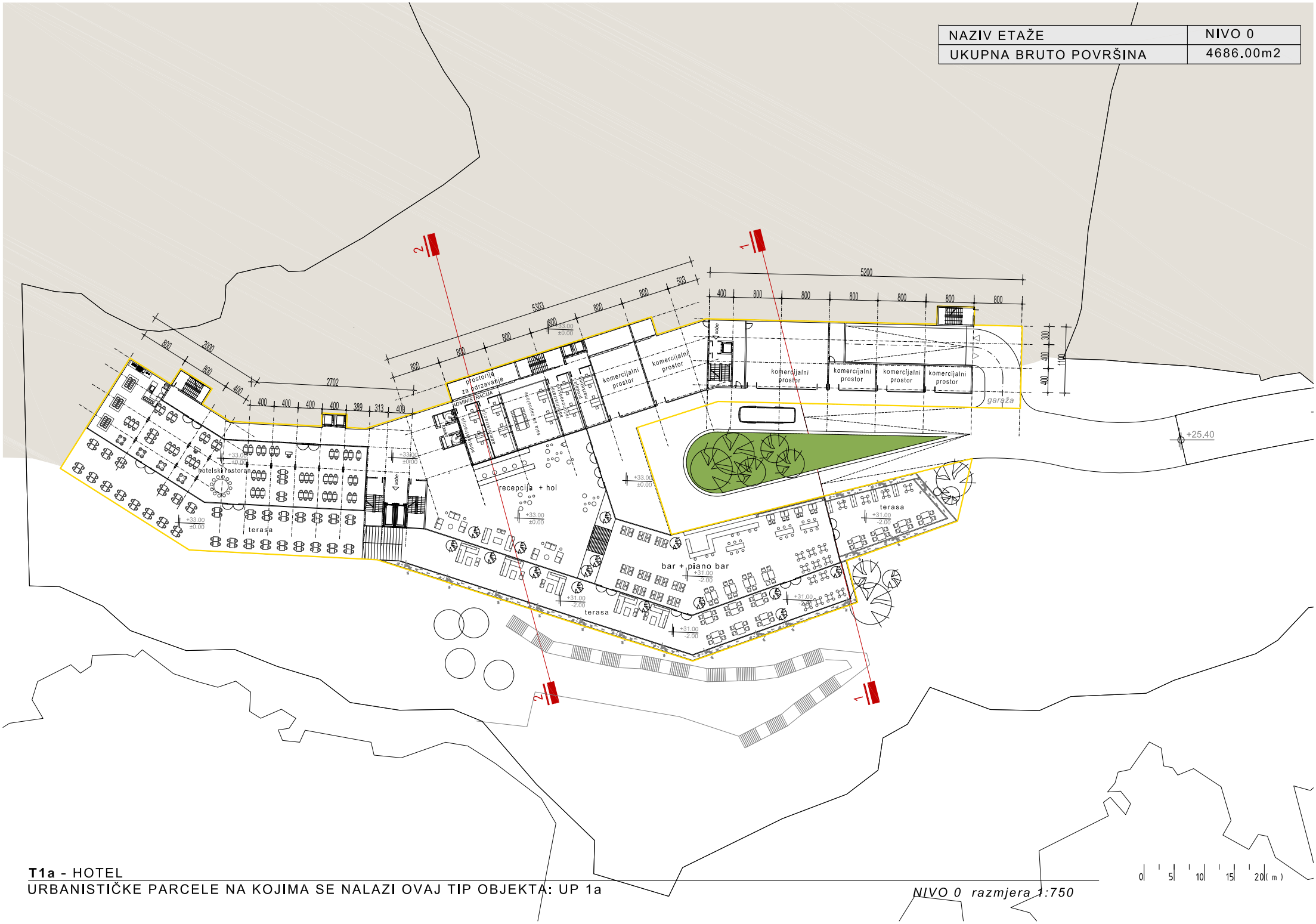
T1a - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 1a

NIVO -1 razmjera 1:750

0 5 10 15 20 (m)

NAZIV ETAŽE	NIVO 0
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	4686.00m2



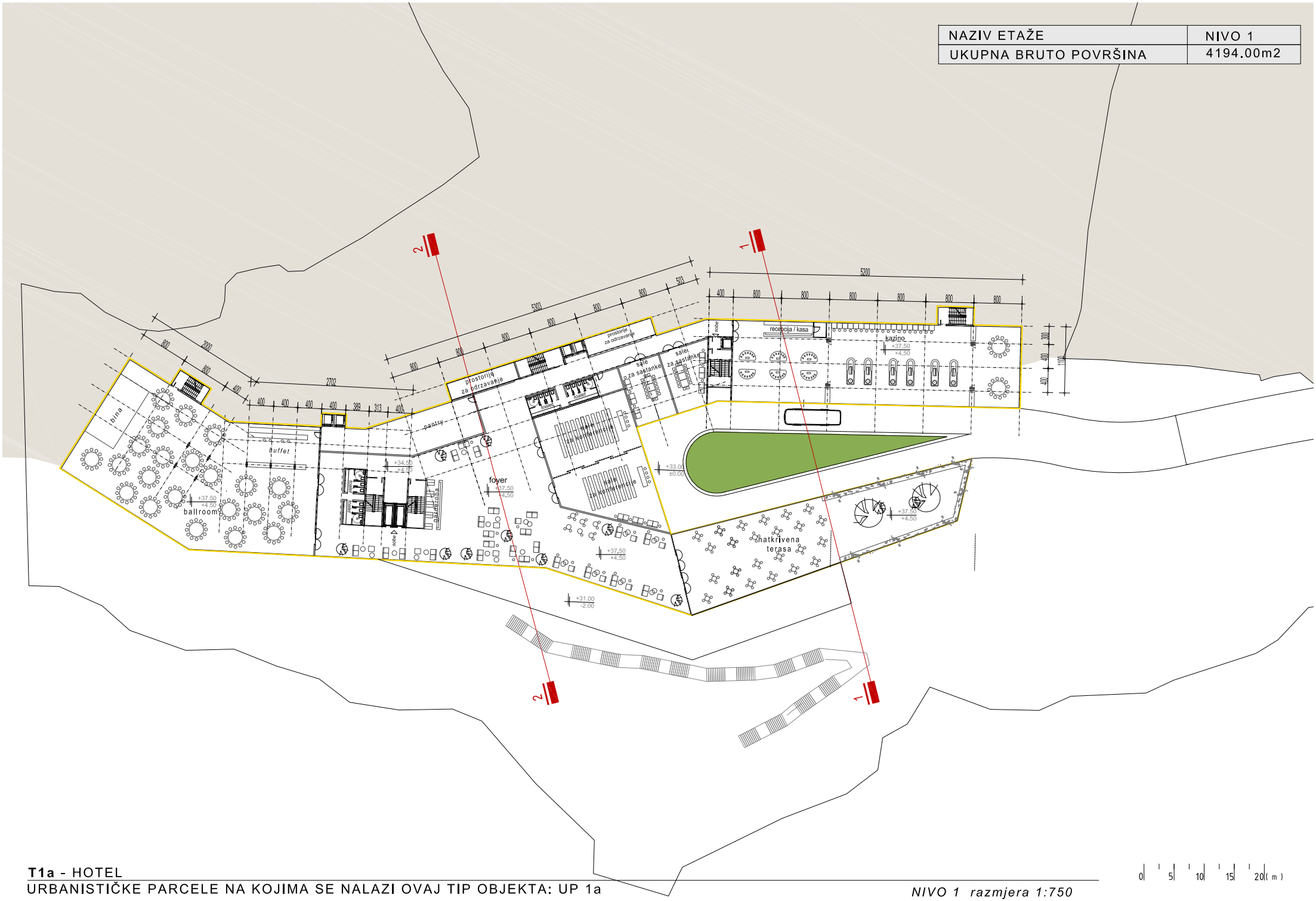
T1a - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 1a

NIVO 0 razmjera 1:750

0 5 10 15 20 (m)

NAZIV ETAŽE	NIVO 1
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	4194.00m2



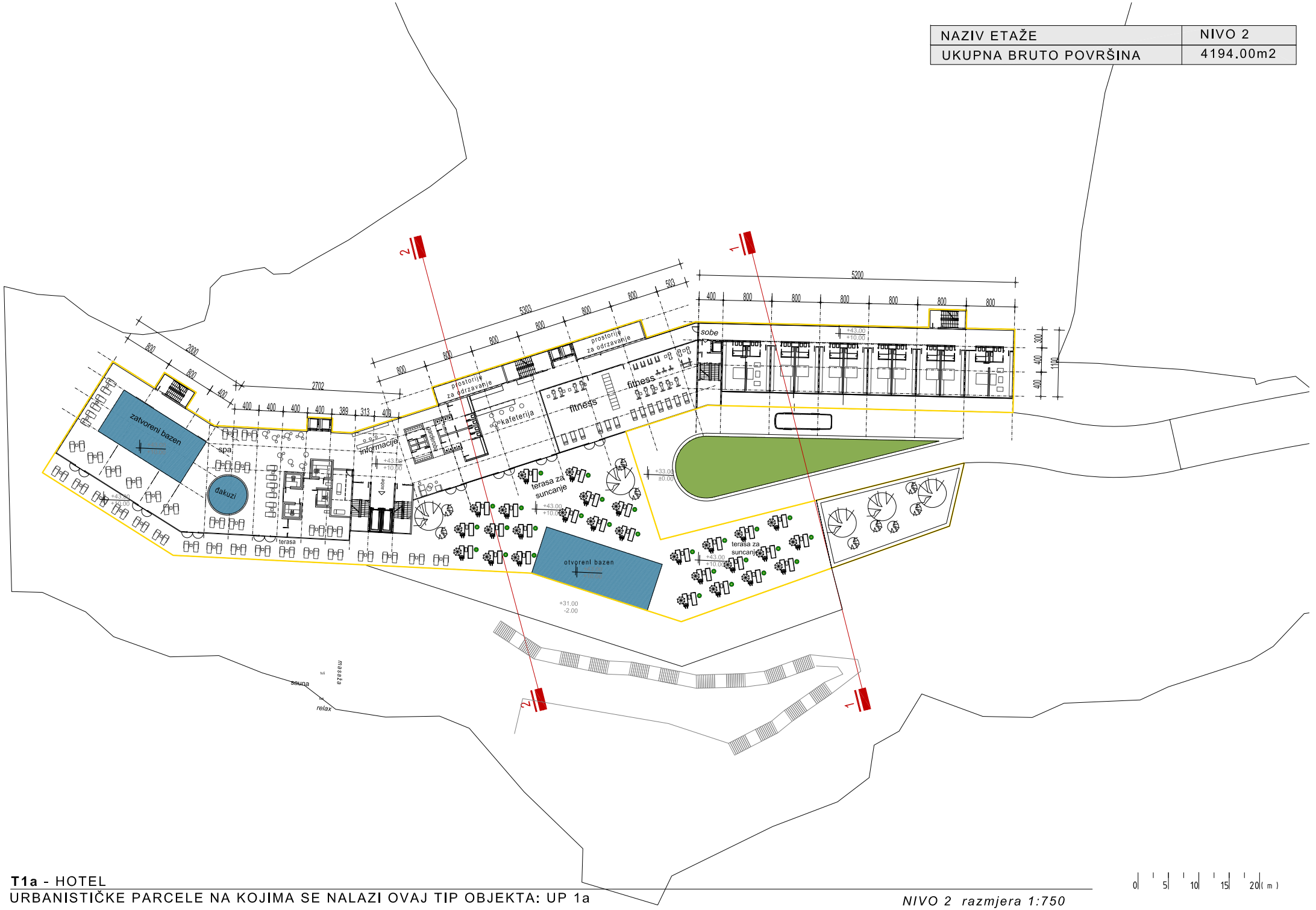
T1a - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 1a

NIVO 1 razmjera 1:750

0 5 10 15 20 (m)

NAZIV ETAŽE	NIVO 2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	4194.00m2



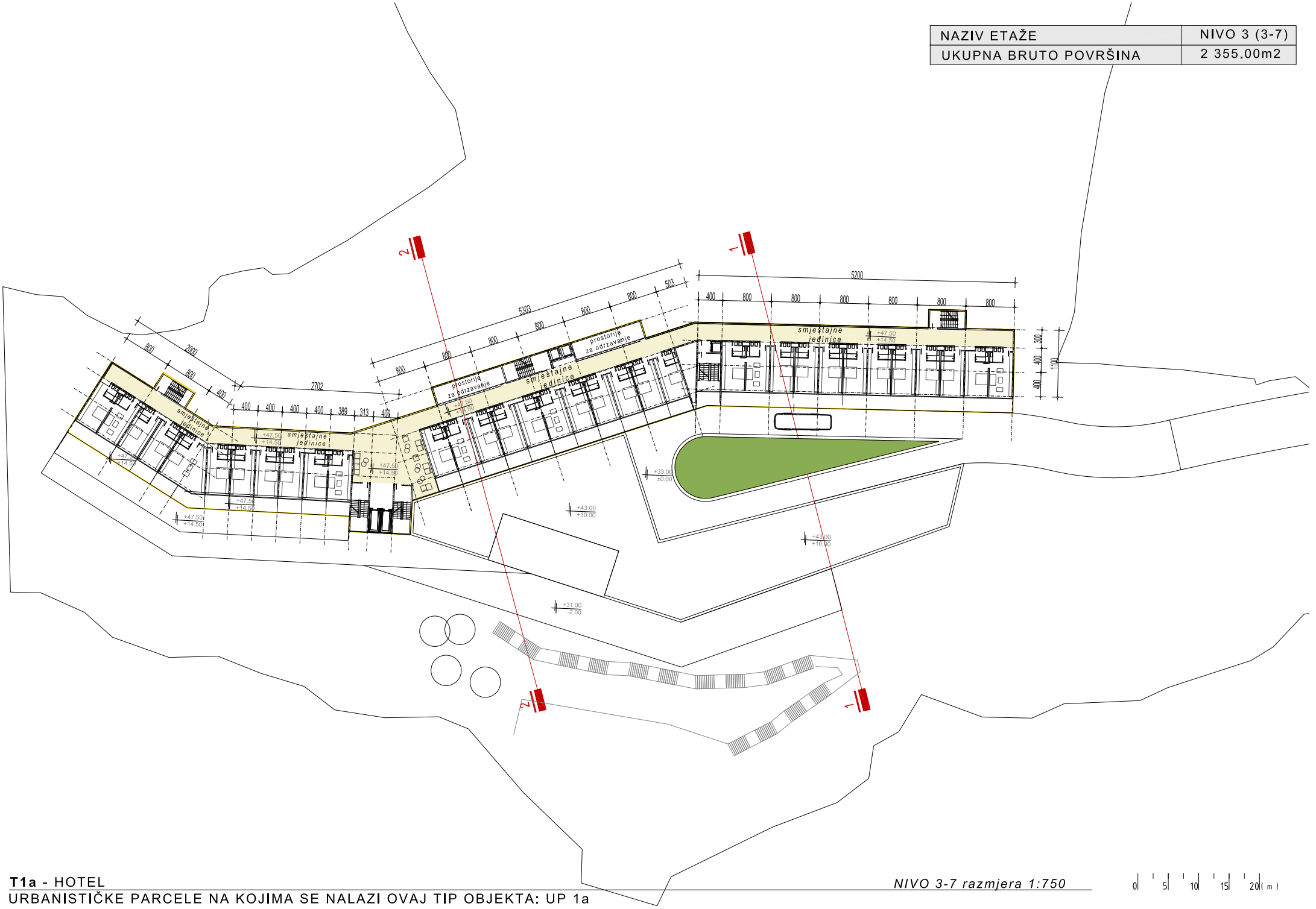
T1a - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 1a

NIVO 2 razmjera 1:750

0 5 10 15 20 (m)

NAZIV ETAŽE	NIVO 3 (3-7)
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	2 355.00m2



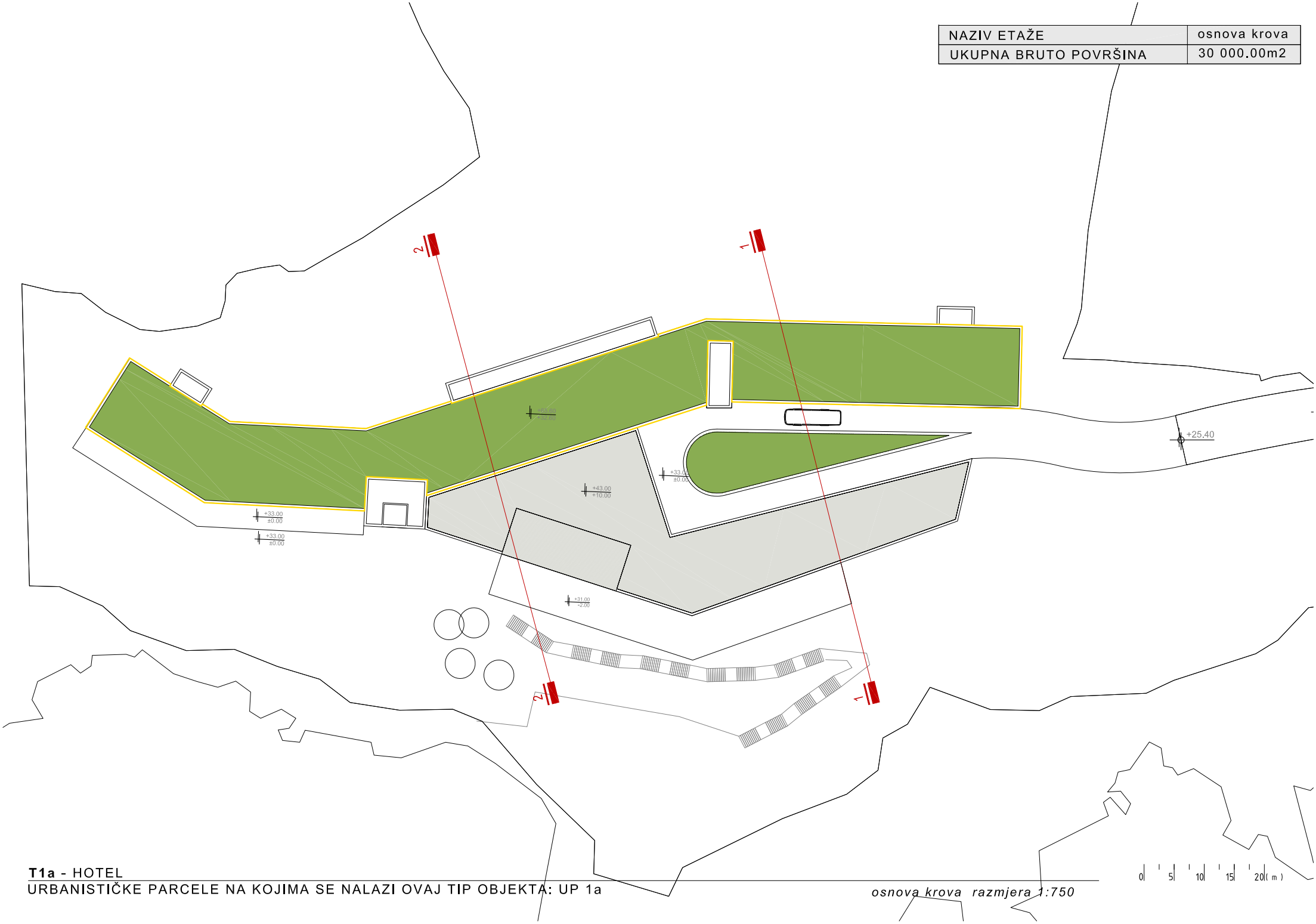
T1a - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 1a

NIVO 3-7 razmjera 1:750

0 5 10 15 20 (m)

NAZIV ETAŽE	osnova krova
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	30 000.00m2



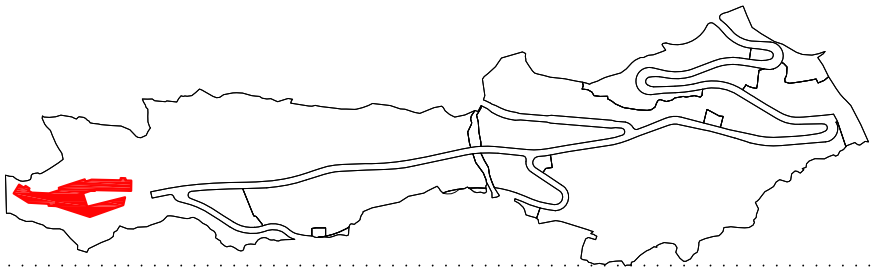
T1a - HOTEL

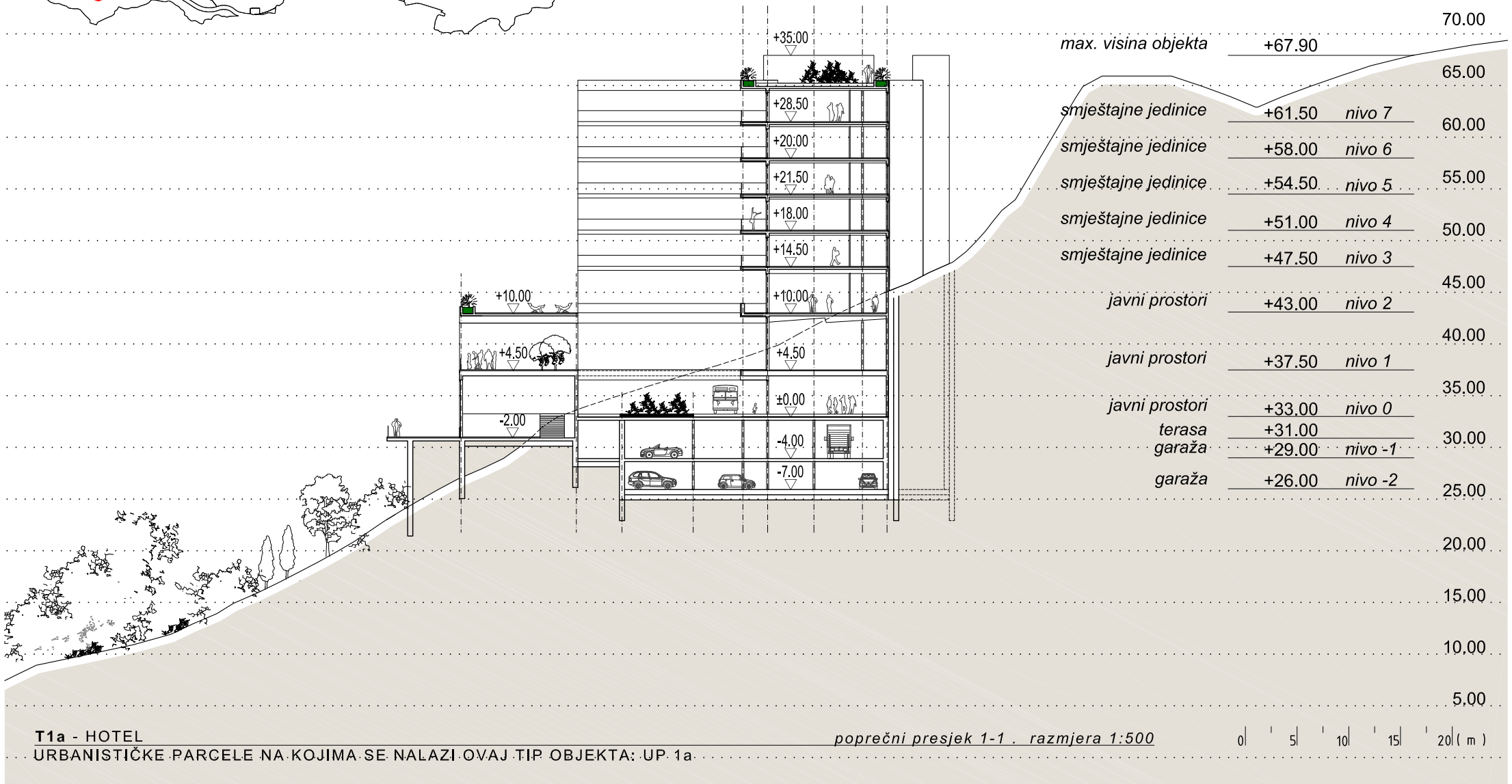
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 1a

osnova krova razmjera 1:750

PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA: **UP 1a**

TIP OBJEKTA	T1
UKUPAN BROJ ETAŽA	10
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	30 000.00m2
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	7500.00m2
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	150
UKUPAN BROJ KREVETA	300



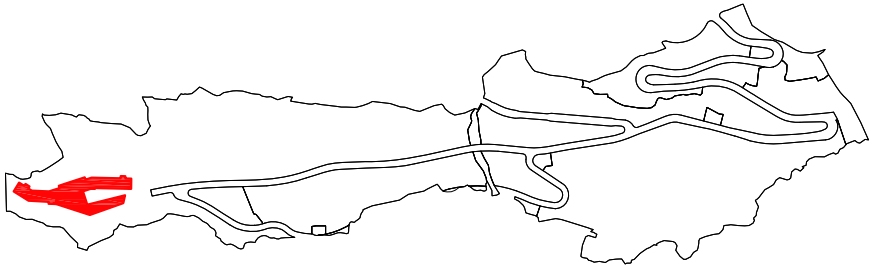


T1a - HOTEL

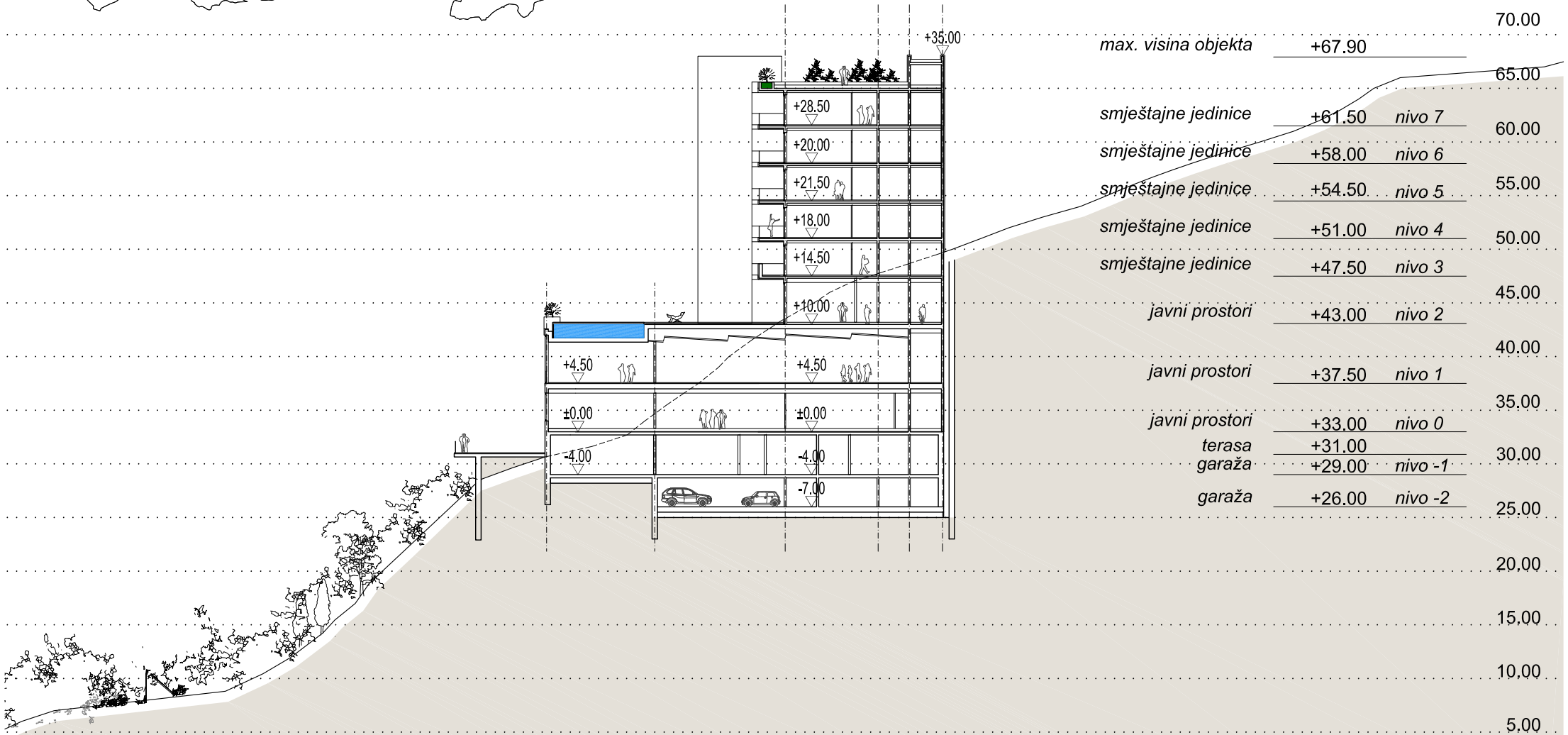
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 1a

poprečni presjek 1-1 . razmjera 1:500

PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA: **UP 1a**



TIP OBJEKTA	T1
UKUPAN BROJ ETAŽA	10
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	30 000.00m2
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	7500.00m2
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	150
UKUPAN BROJ KREVETA	300



T1a - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 1a

poprečni presjek 1-1 . razmjera 1:500

T2a



T2a - DEPANDANSI TURISTIČKOG NASELJA

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP1a i UP3a



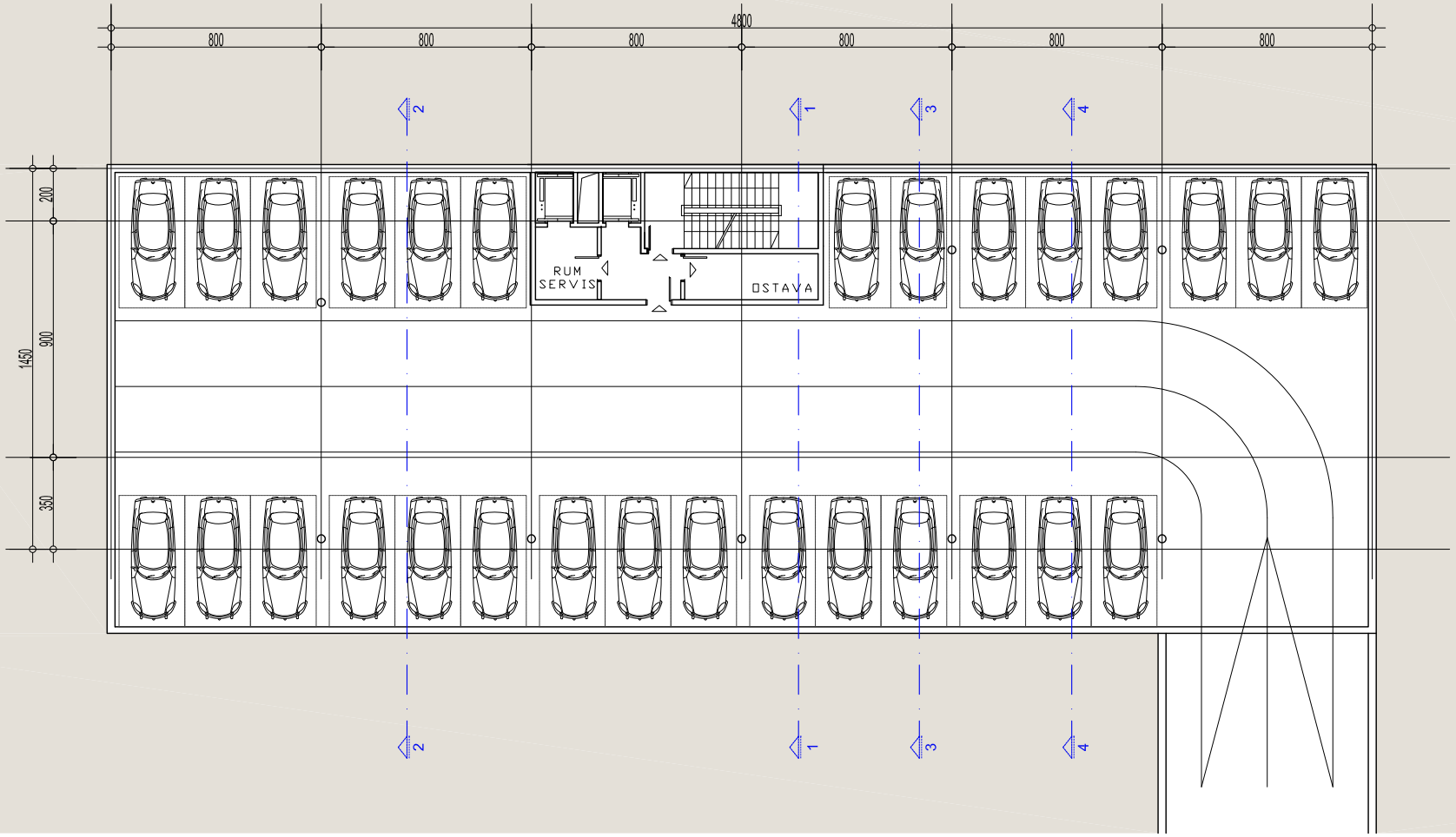
T2a DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a i UP 3a



T2a DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a i UP 3a

NAZIV ETAŽE	NIVO -1
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	925.00 m2



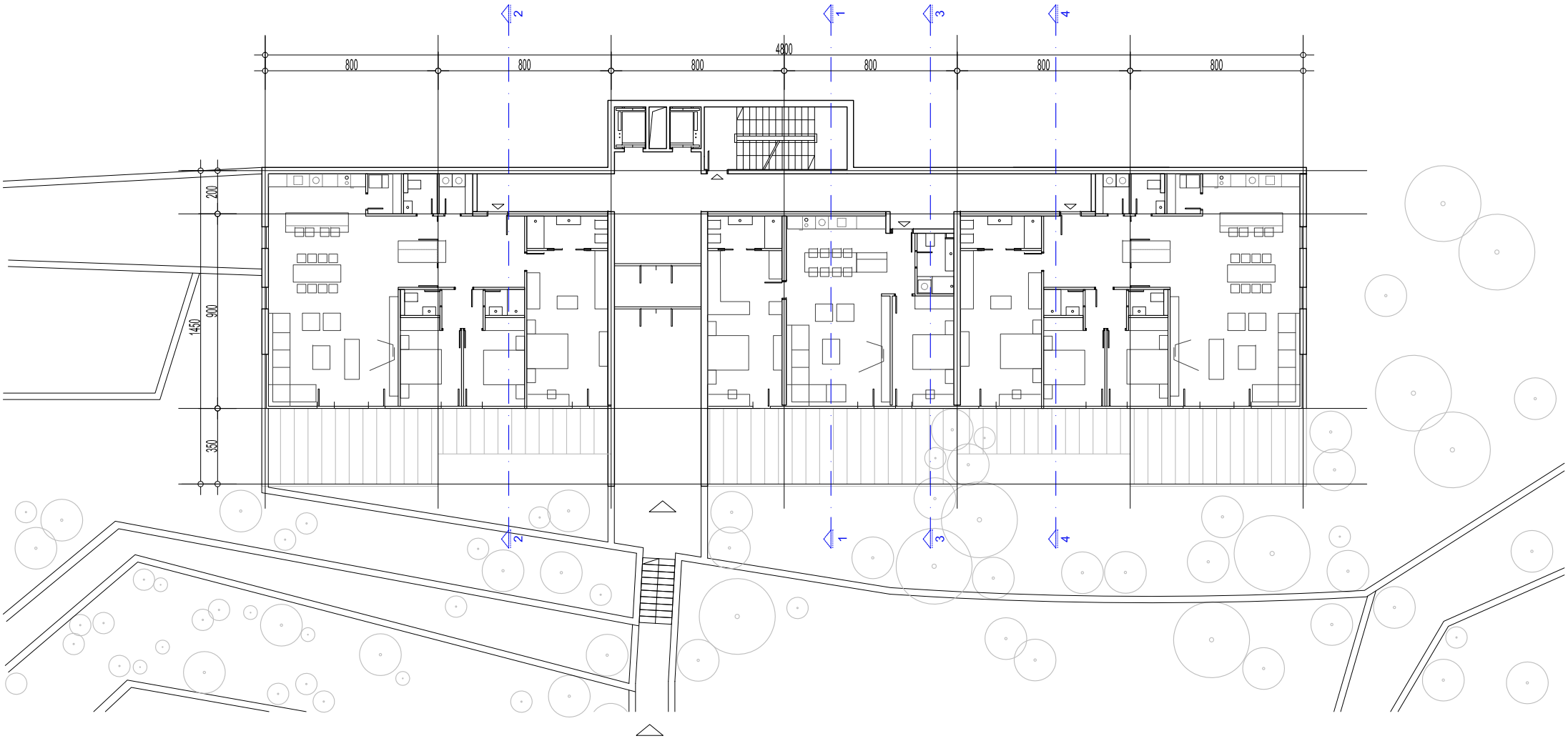
T2a DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

osnova garaže 1:250

0 2 4 6 8 10 (m)

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a i UP 3a

NAZIV ETAŽE	NIVO 0
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	760.00 m2
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	570.00 m2
BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	3
BROJ KREVETA	9



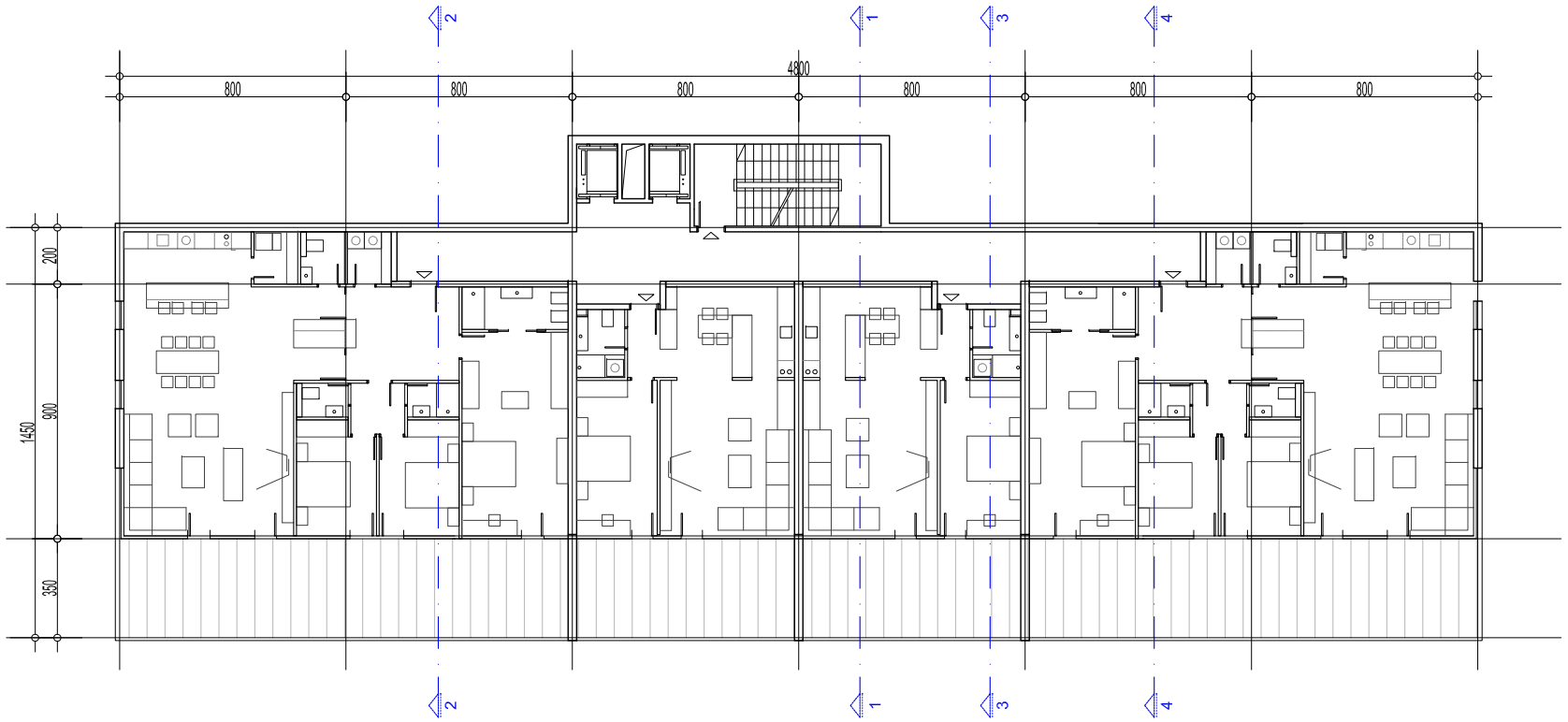
T2a DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

osnova prizemlja 1:250

0 2 4 6 8 10 (m)

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a i UP 3a

NAZIV ETAŽE	NIVO 1,2,3
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	3x760.00 m2
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	3x620.00 m2
BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	3x4
BROJ KREVETA	3x12

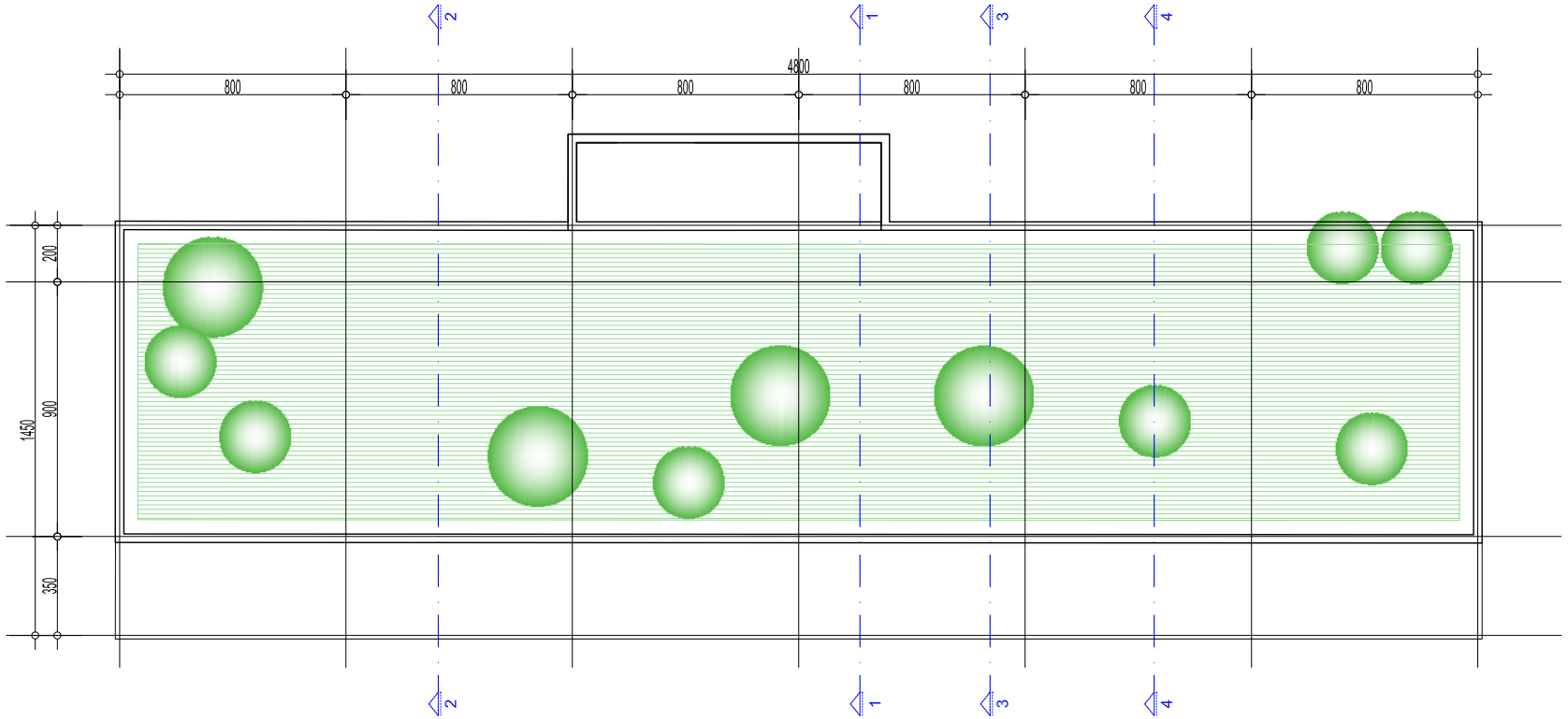


T2a DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

osnova tipske etaže razmjera 1:250

0 2 4 6 8 10 (m)

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a i UP 3a

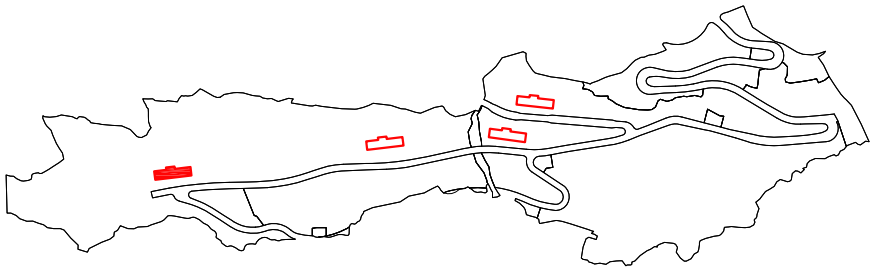


T2a DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

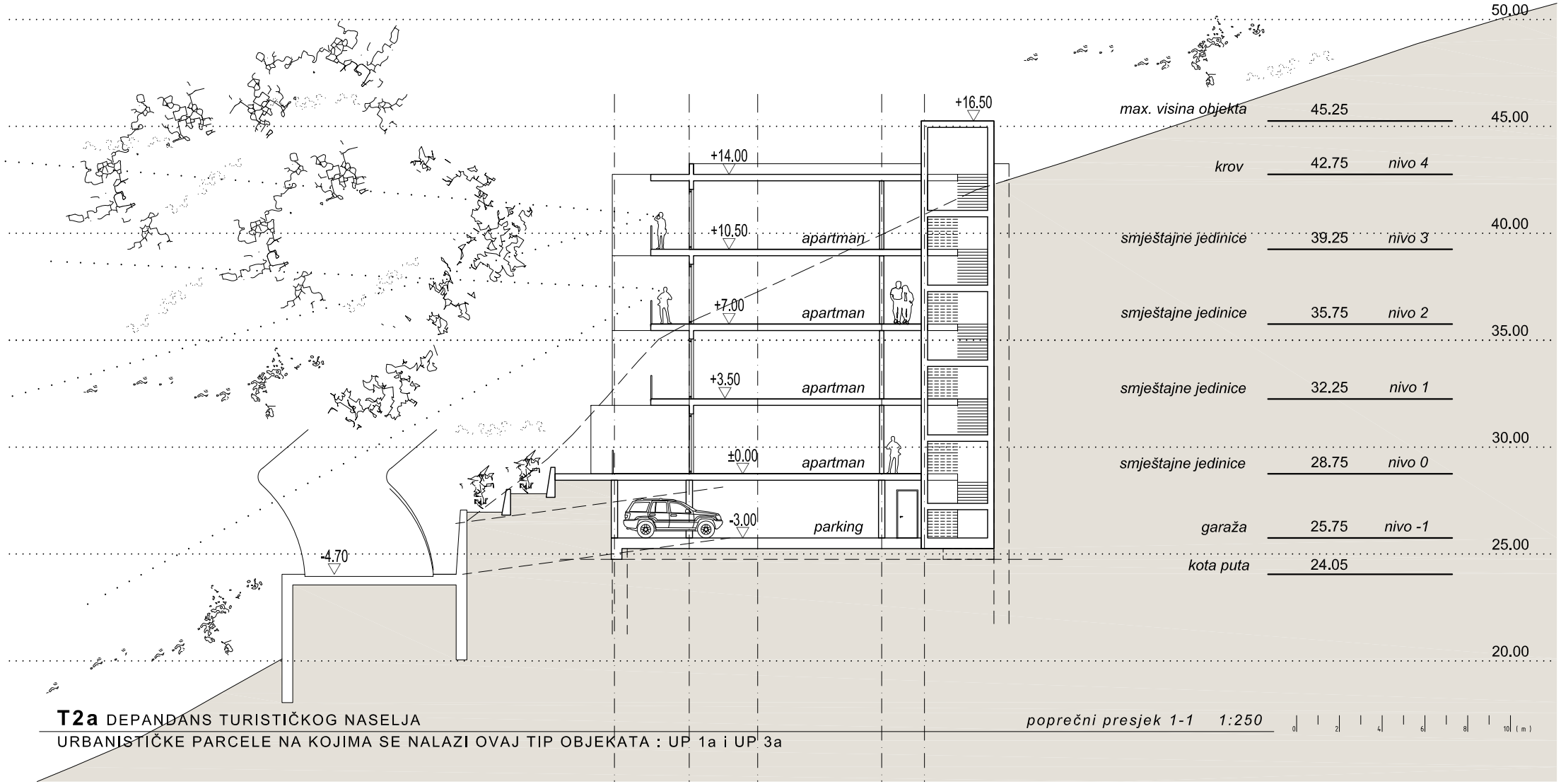
osnova krova razmjera 1:250

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a i UP 3a

PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA: **UP 1a**



TIP OBJEKTA	T2a
BROJ NADZEMNIH ETAŽA	4
BROJ PODZEMNIH ETAŽA	1
ZAUZETOST	760.00 m2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	3050.00m2
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	2430.00m2
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	15
UKUPAN BROJ GARAŽNIH MJESTA	29
UKUPAN BROJ KREVETA	45

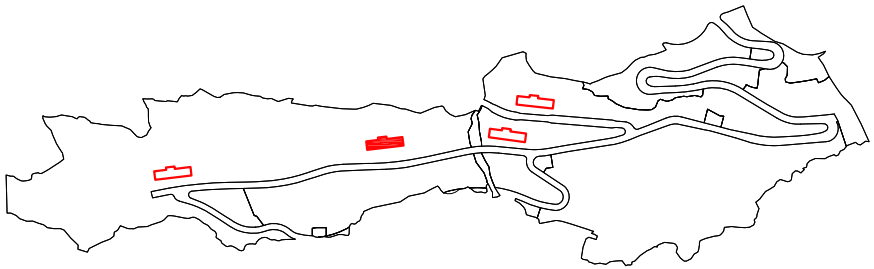


T2a DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

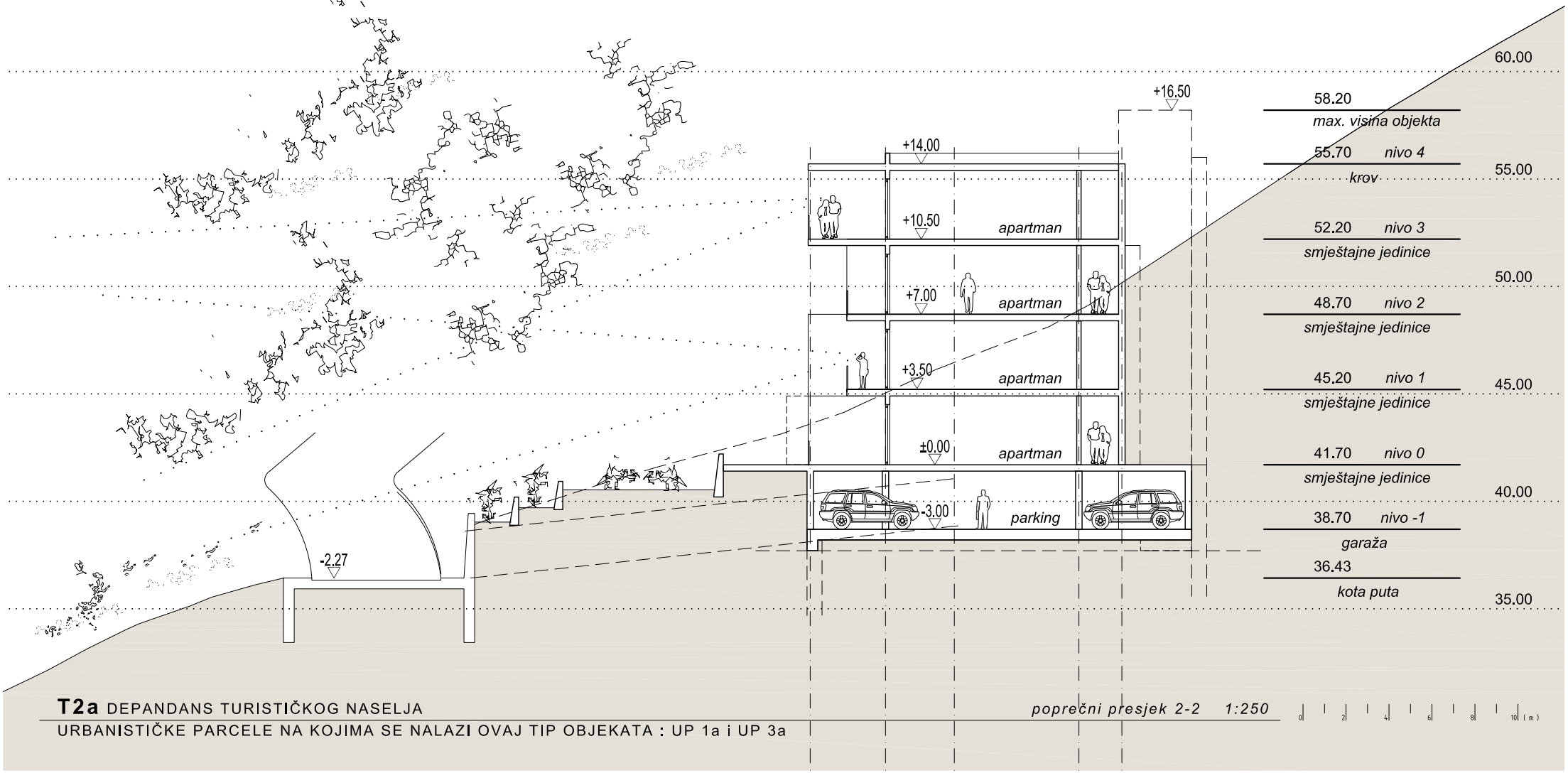
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a i UP 3a

poprečni presjek 1-1 1:250

PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA: **UP 1a**



TIP OBJEKTA	T2a
BROJ NADZEMNIH ETAŽA	4
BROJ PODZEMNIH ETAŽA	1
ZAUZETOST	760.00 m2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	3050.00m2
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	2430.00m2
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	15
UKUPAN BROJ GARAŽNIH MJESTA	29
UKUPAN BROJ KREVETA	45



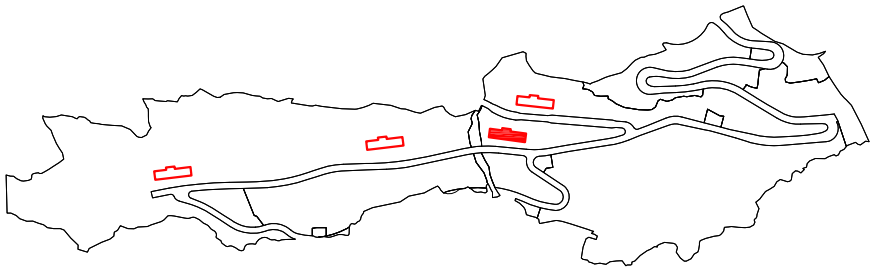
T2a DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a i UP 3a

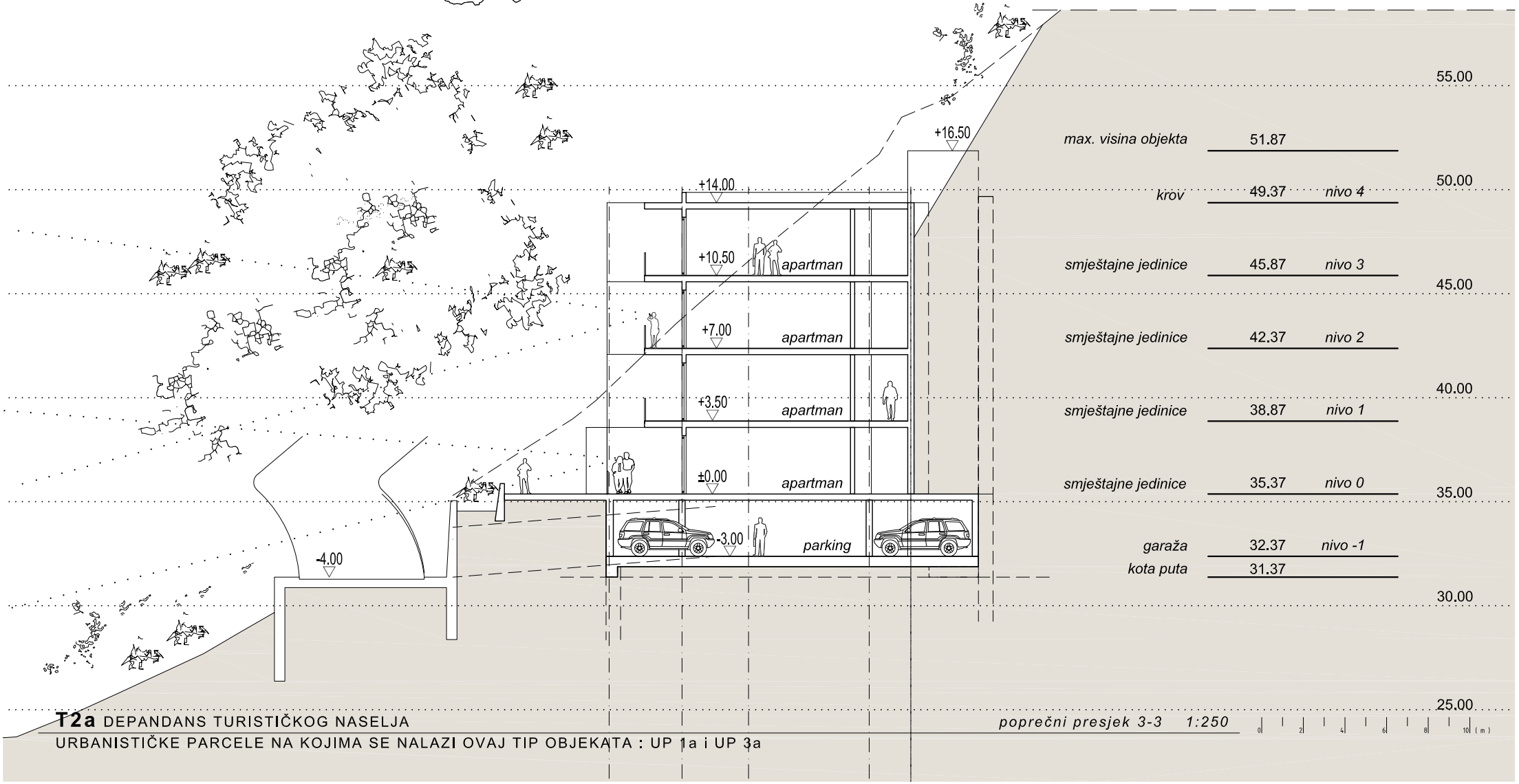
poprečni presjek 2-2 1:250

0 2 4 6 8 10 (m)

PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA: **UP 3a**



TIP OBJEKTA	T2a
BROJ NADZEMNIH ETAŽA	4
BROJ PODZEMNIH ETAŽA	1
ZAUZETOST	760.00 m2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	3050.00m2
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	2430.00m2
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	15
UKUPAN BROJ GARAŽNIH MJESTA	29
UKUPAN BROJ KREVETA	45



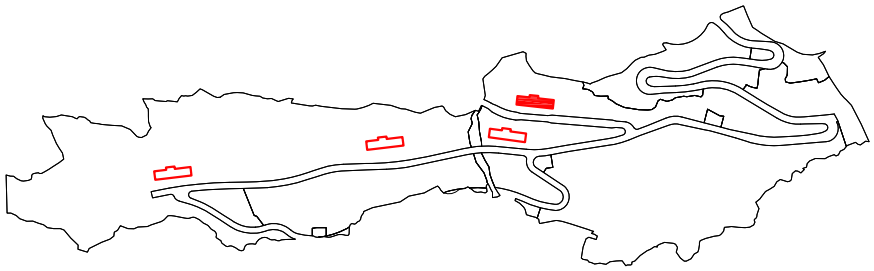
T2a DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a i UP 3a

poprečni presjek 3-3 1:250

0 2 4 6 8 10 (m)

PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA: **UP 3a**



TIP OBJEKTA	T2a
BROJ NADZEMNIH ETAŽA	4
BROJ PODZEMNIH ETAŽA	1
ZAUZETOST	760.00 m2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	3050.00m2
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	2430.00m2
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	15
UKUPAN BROJ GARAŽNIH MJESTA	29
UKUPAN BROJ KREVETA	45

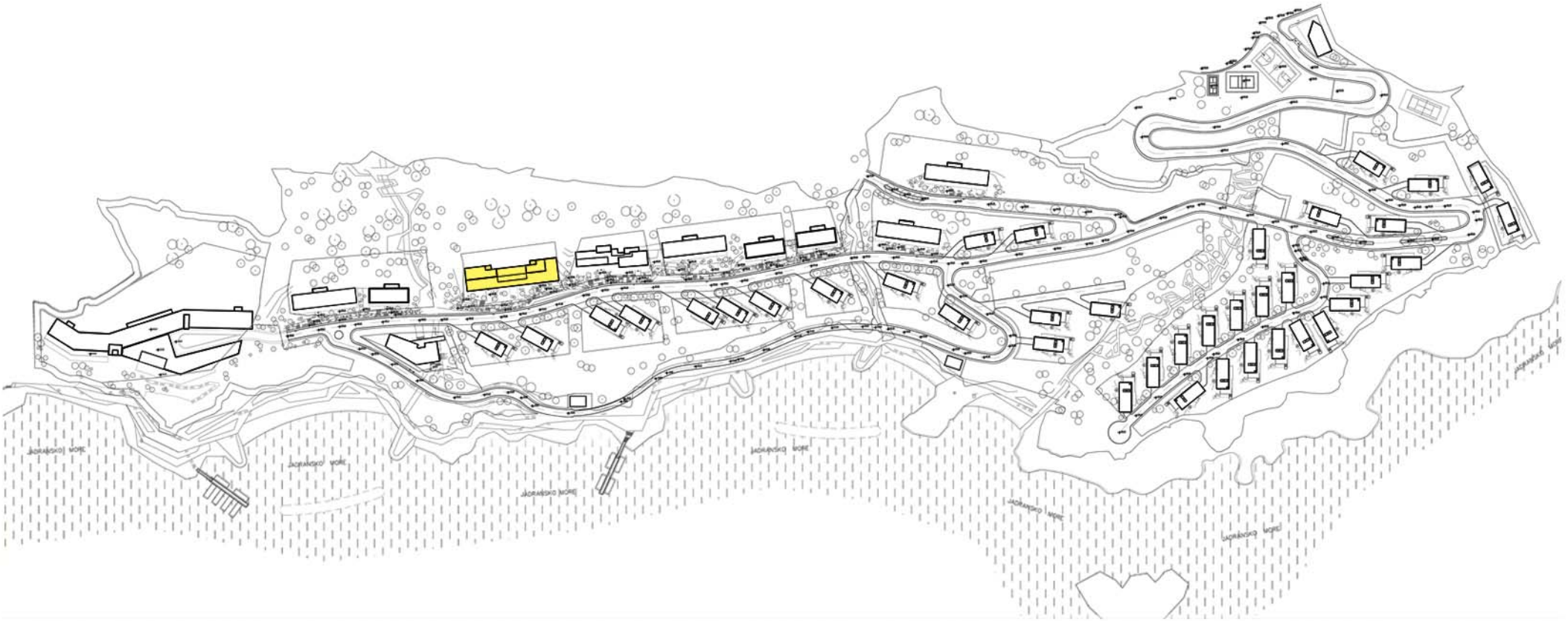
T2a DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a i UP 3a

poprečni presjek 4-4 1:250

0 2 4 6 8 10 (m)

T2b



T2b - DEPANDANSI TURISTIČKOG NASELJA

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP1a



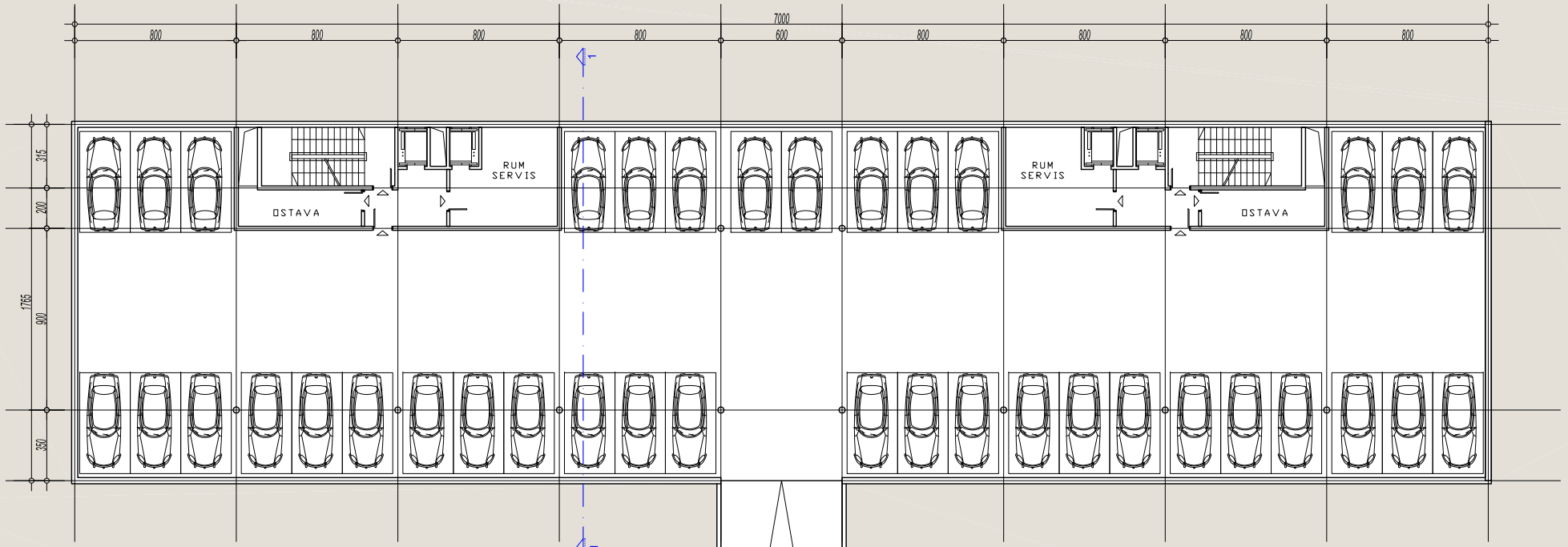
T2b DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a



T2b DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a

NAZIV ETAŽE	NIVO -1
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	1262.00 m2



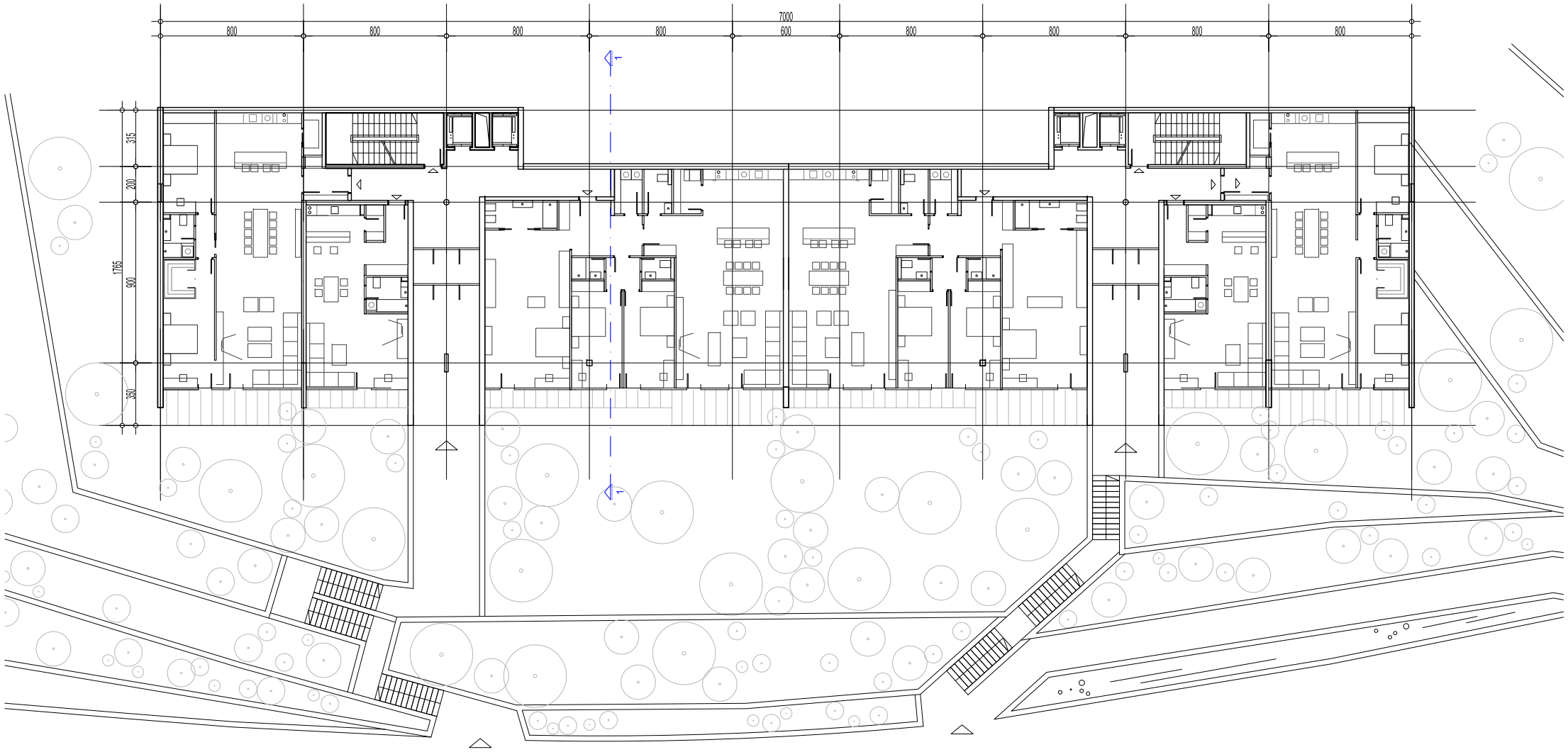
T2b DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

osnova garaže 1:300

0 2 4 6 8 10 (m)

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a

NAZIV ETAŽE	NIVO 0
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	1200.00 m2
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	824.00 m2
BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	6
BROJ KREVETA	18



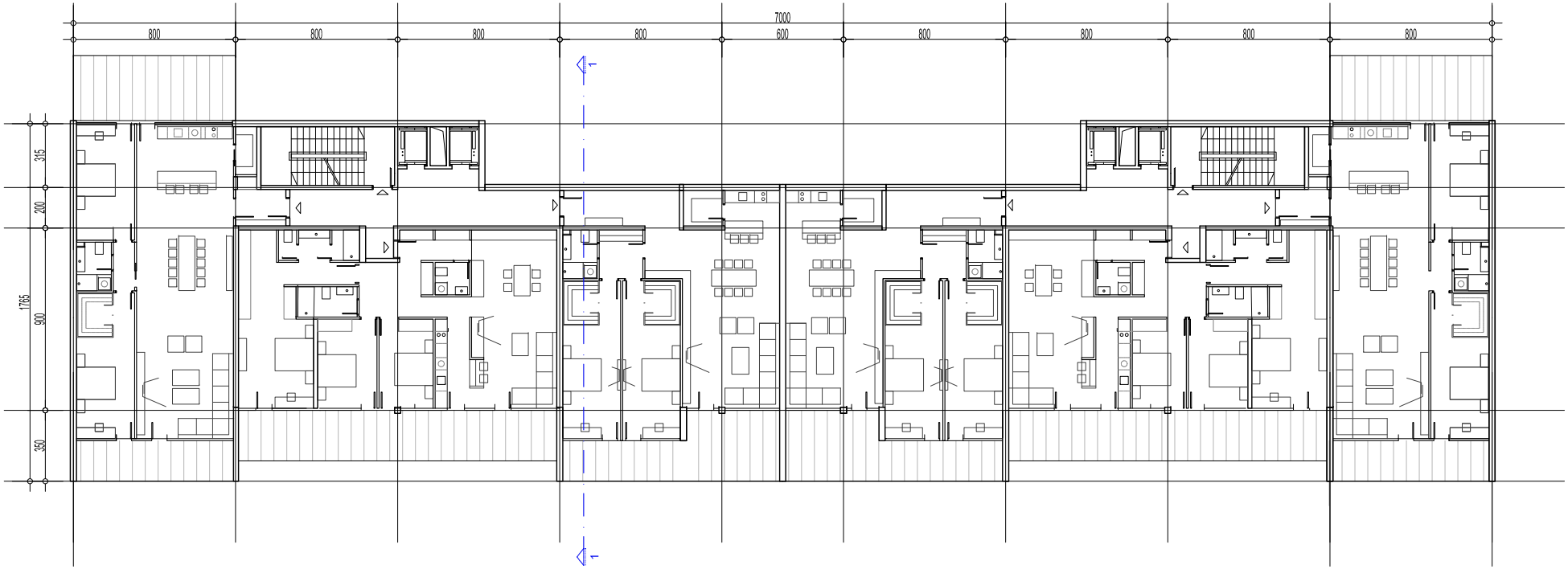
T2b DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

osnova prizemlja razmjera 1:300

0 2 4 6 8 10 (m)

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a

NAZIV ETAŽE	NIVO 1,2,3
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	3x1145.00 m2
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	3x992.00 m2
BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	3x6
BROJ KREVETA	3x18



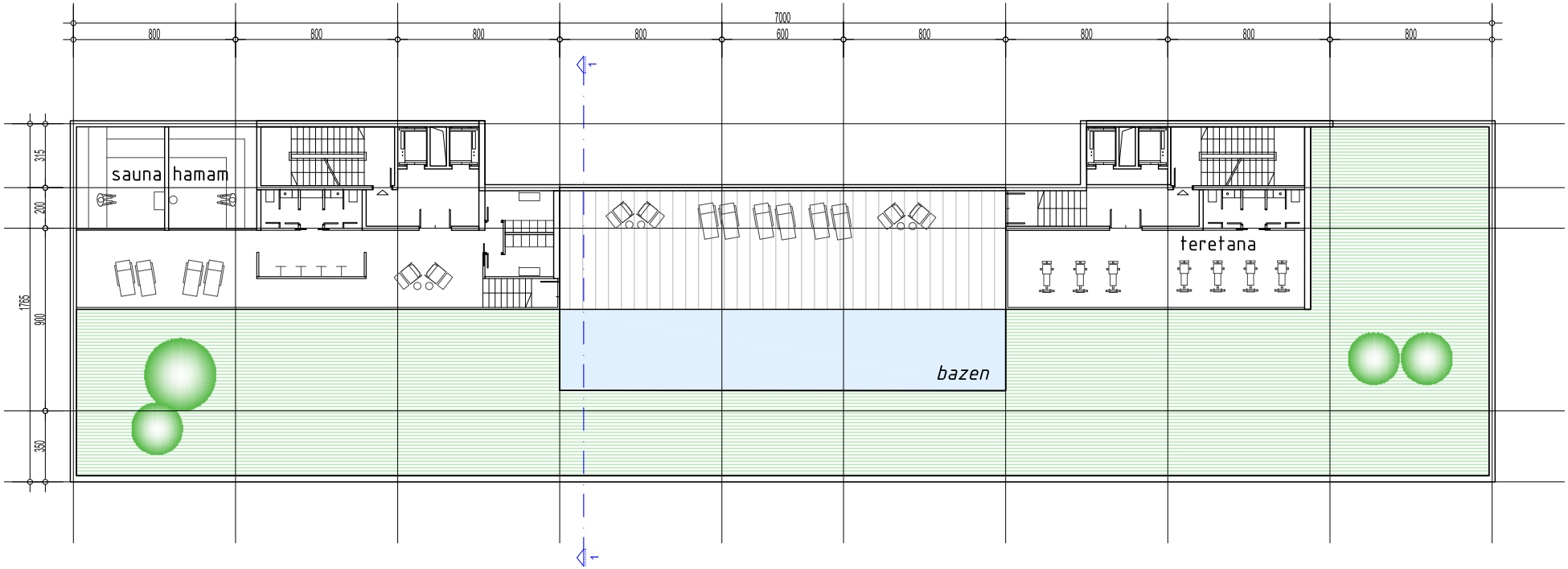
T2b DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

osnova tipske etaže razmjera 1:300

0 2 4 6 8 10 (m)

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a

NAZIV ETAŽE	NIVO 4
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	565.00 m2

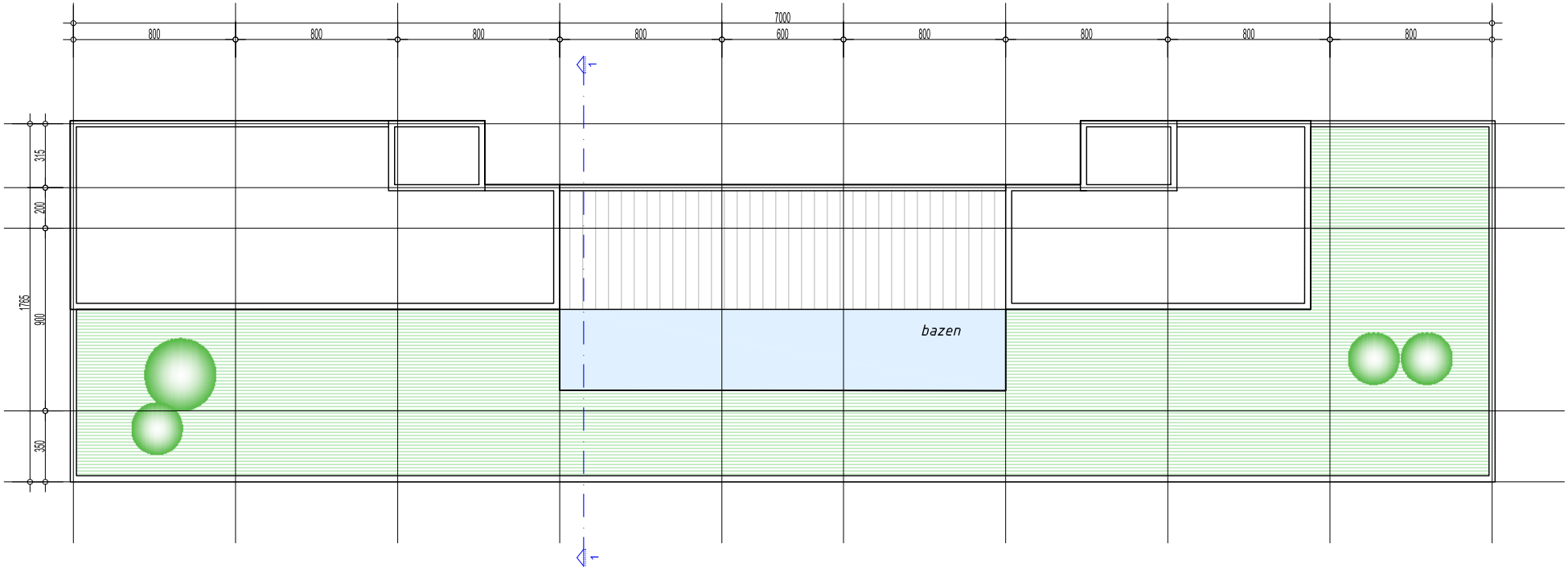


T2b DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

osnova nivo 4 1:300

0 2 4 6 8 10 (m)

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a

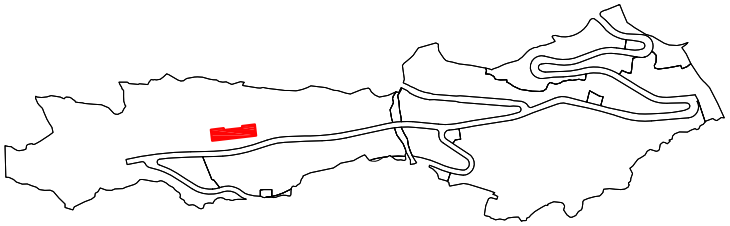


T2b DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

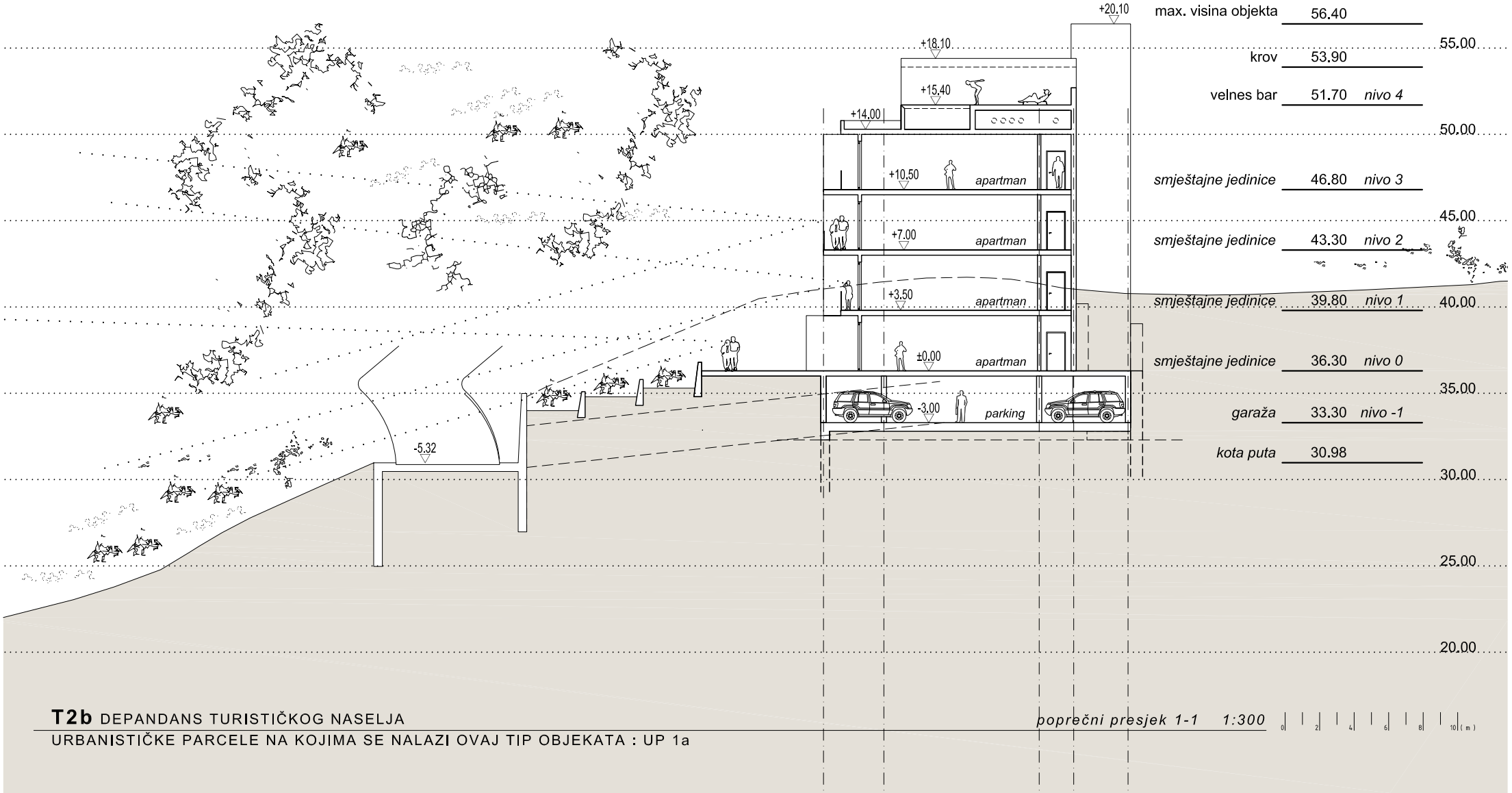
osnova krova razmjera 1:300

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a

PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA: **UP 1a**



TIP OBJEKTA	T2b
BROJ NADZEMNIH ETAŽA	4 + 1 povučena
BROJ PODZEMNIH ETAŽA	1
ZAUZETOST	1200.00 m2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	5200.00m2
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	3800.00m2
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	24
UKUPAN BROJ GARAŽNIH MJESTA	38
UKUPAN BROJ KREVETA	72



T2b DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a

poprečni presjek 1-1 1:300

0 2 4 6 8 10 (m)

T2c



T2c - DEPANDANSI TURISTIČKOG NASELJA

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP1a

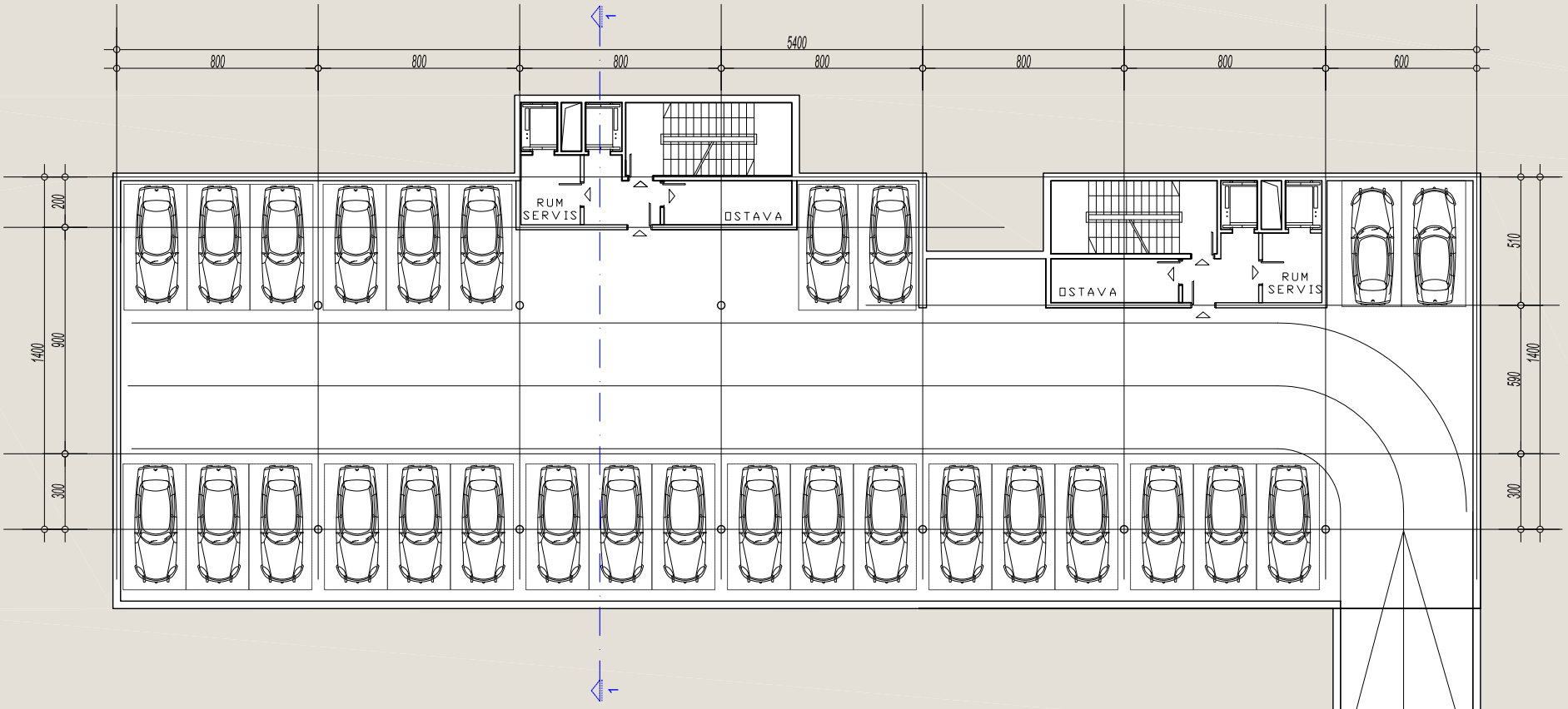


T2c DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a



T2c DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a

NAZIV ETAŽE	NIVO -1
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	962.00 m2



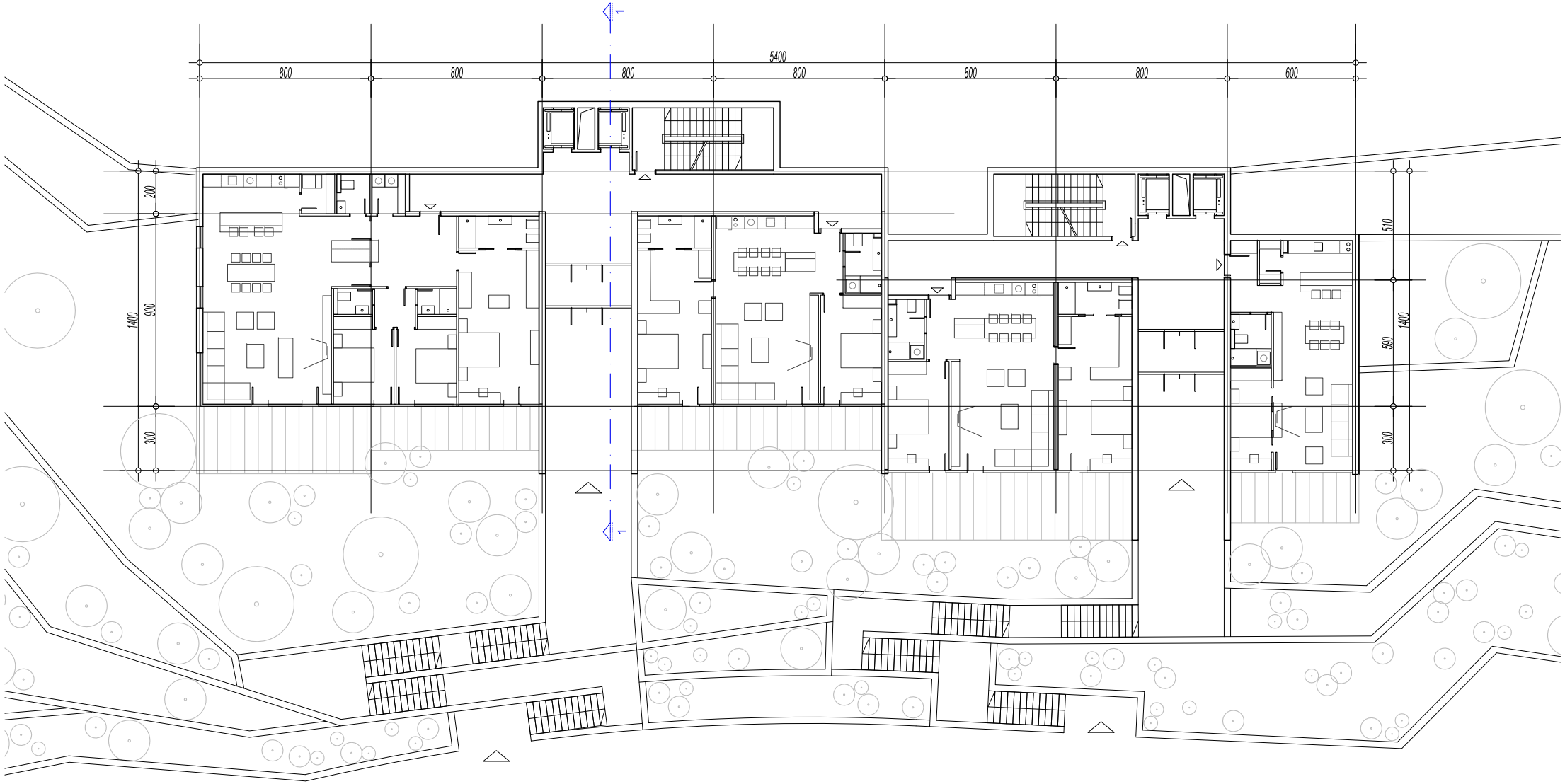
T2c DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

osnova garaže 1:250

0 2 4 6 8 10 (m)

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a

NAZIV ETAŽE	NIVO 0
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	835.00 m2
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	555.00 m2
BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	4
BROJ KREVETA	12

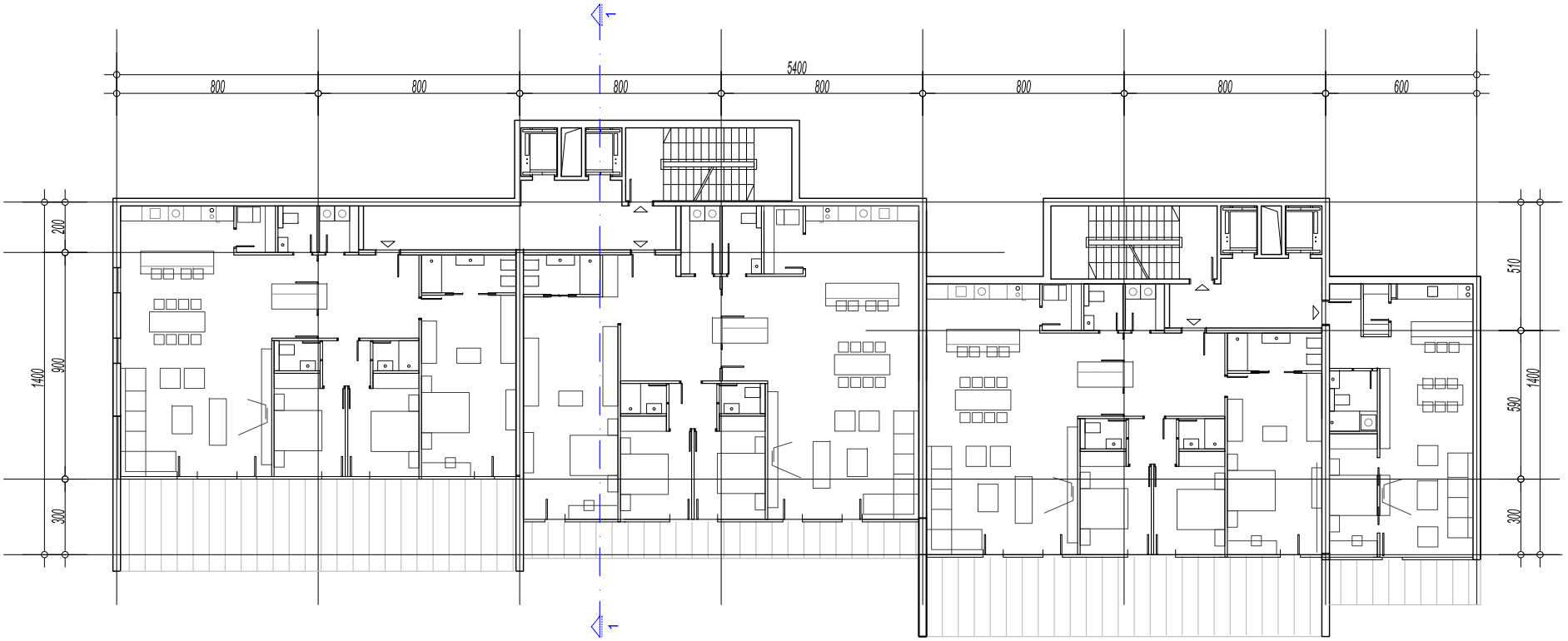


T2c DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

osnova prizemlja 1:250

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a

NAZIV ETAŽE	NIVO 1,2,3
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	3x835.00 m2
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	3x699.00 m2
BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	3x4
BROJ KREVETA	3x12

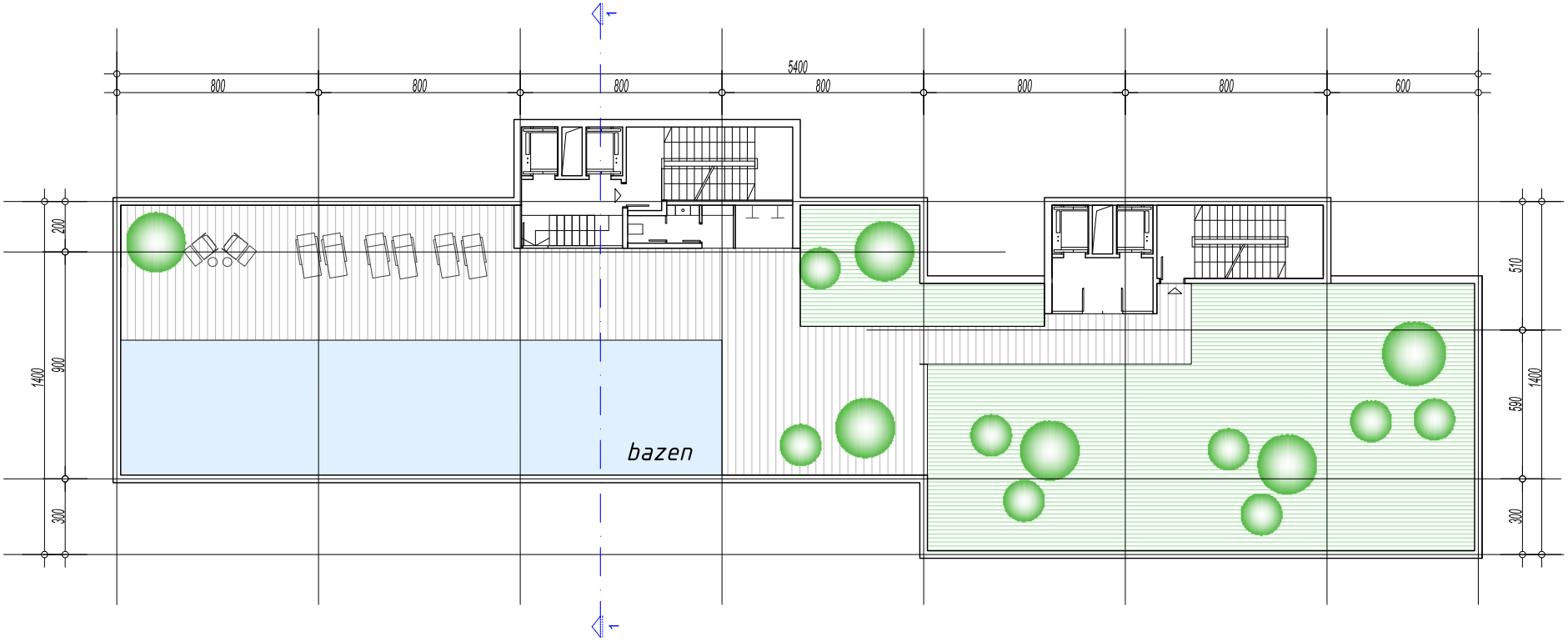


T2c DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

osnova tipske etaže 1:250

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a

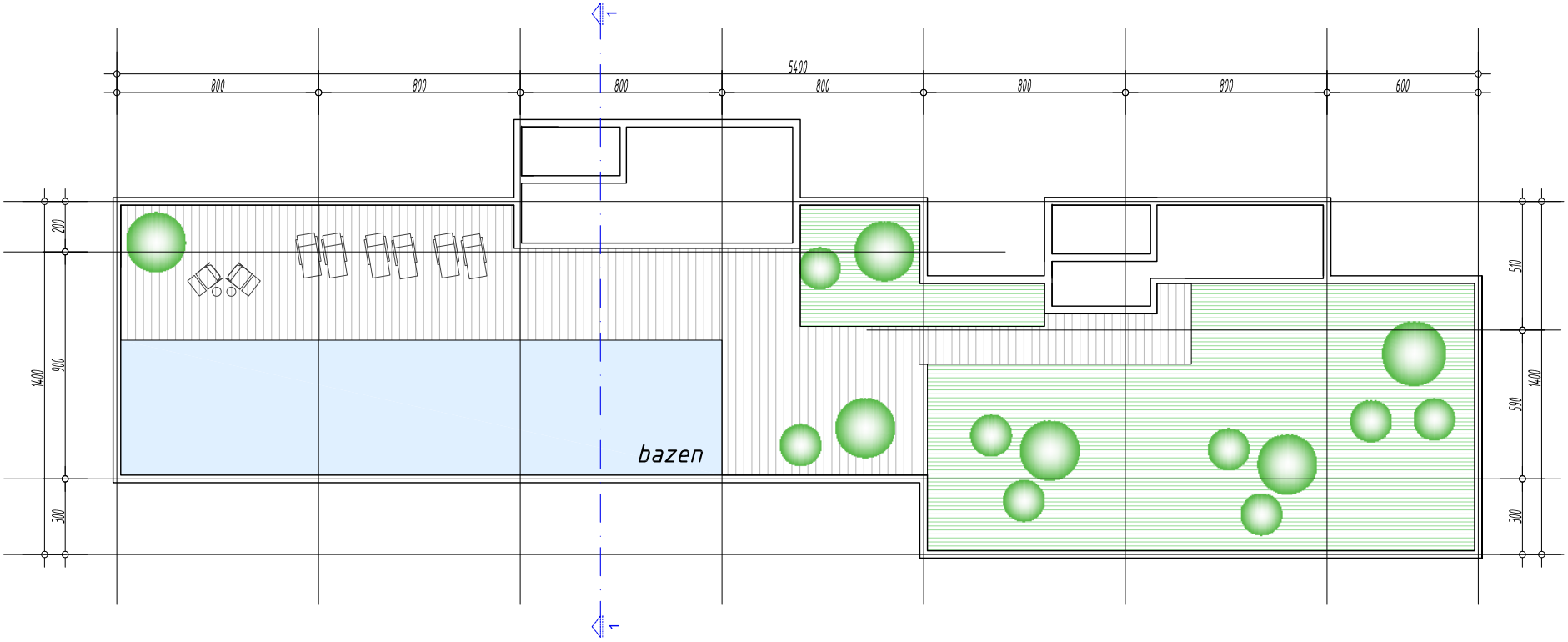
NAZIV ETAŽE	NIVO 4
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	460.00 m2



T2c DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

osnova nivo 4 1:250

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a

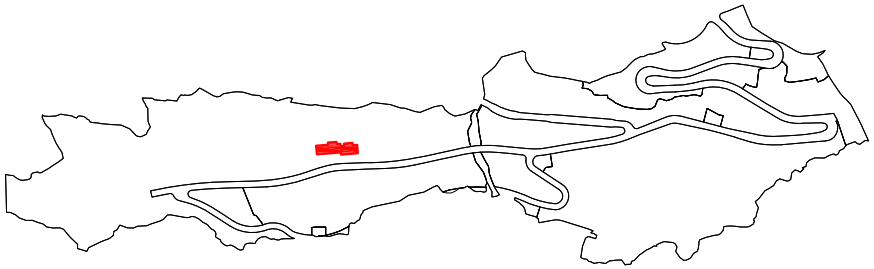


T2c DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

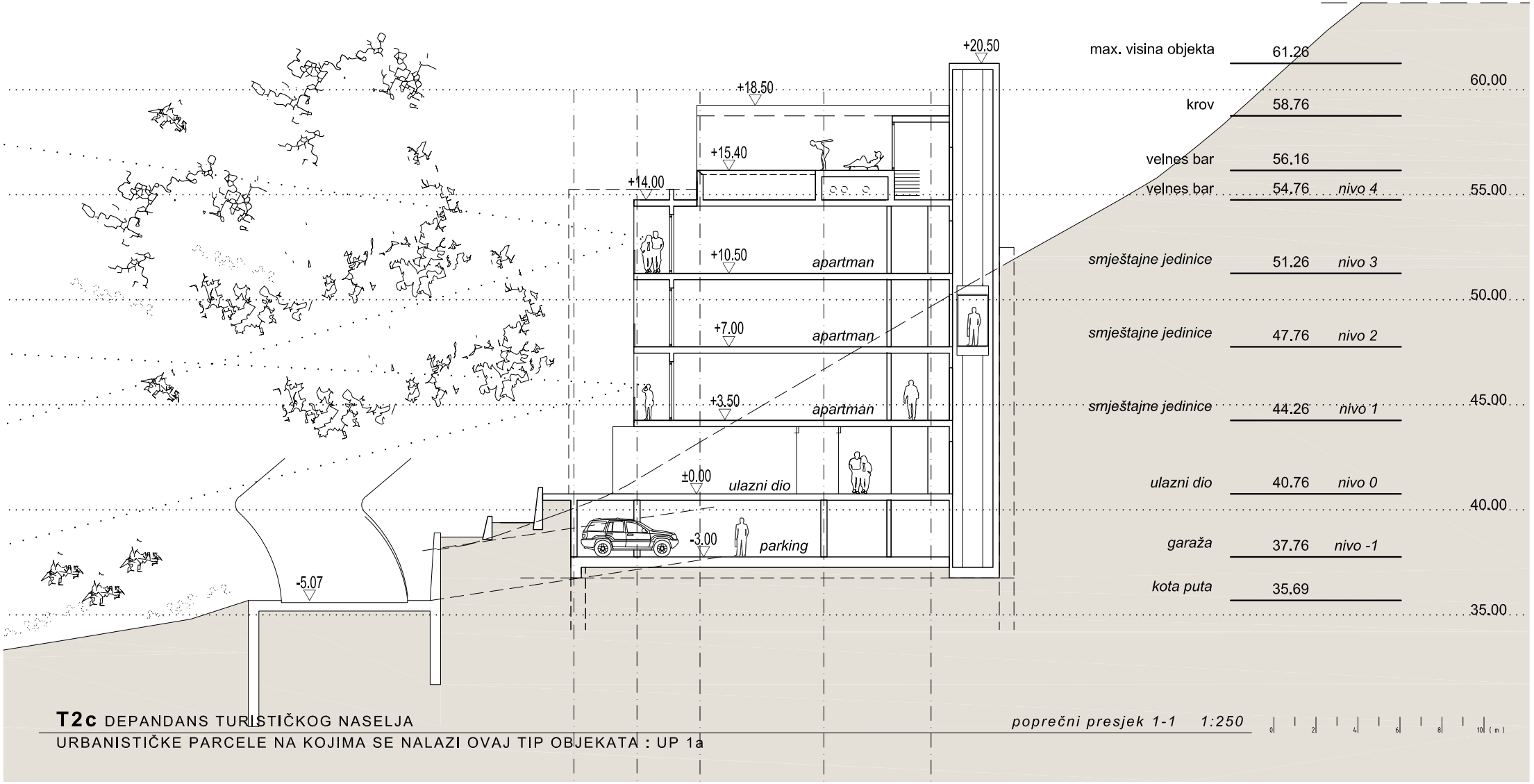
osnova krova razmjera 1:250

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a

PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA: **UP 1a**



TIP OBJEKTA	T2c
BROJ NADZEMNIH ETAŽA	4 + 1 povučena
BROJ PODZEMNIH ETAŽA	1
ZAUZETOST	835.00 m2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	3800.00m2
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	2652.00m2
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	16
UKUPAN BROJ GARAŽNIH MJESTA	28
UKUPAN BROJ KREVETA	48



T2c DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a

poprečni presjek 1-1 1:250

0 2 4 6 8 10 (m)

T2d



T2d - DEPANDANSI TURISTIČKOG NASELJA

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP1a

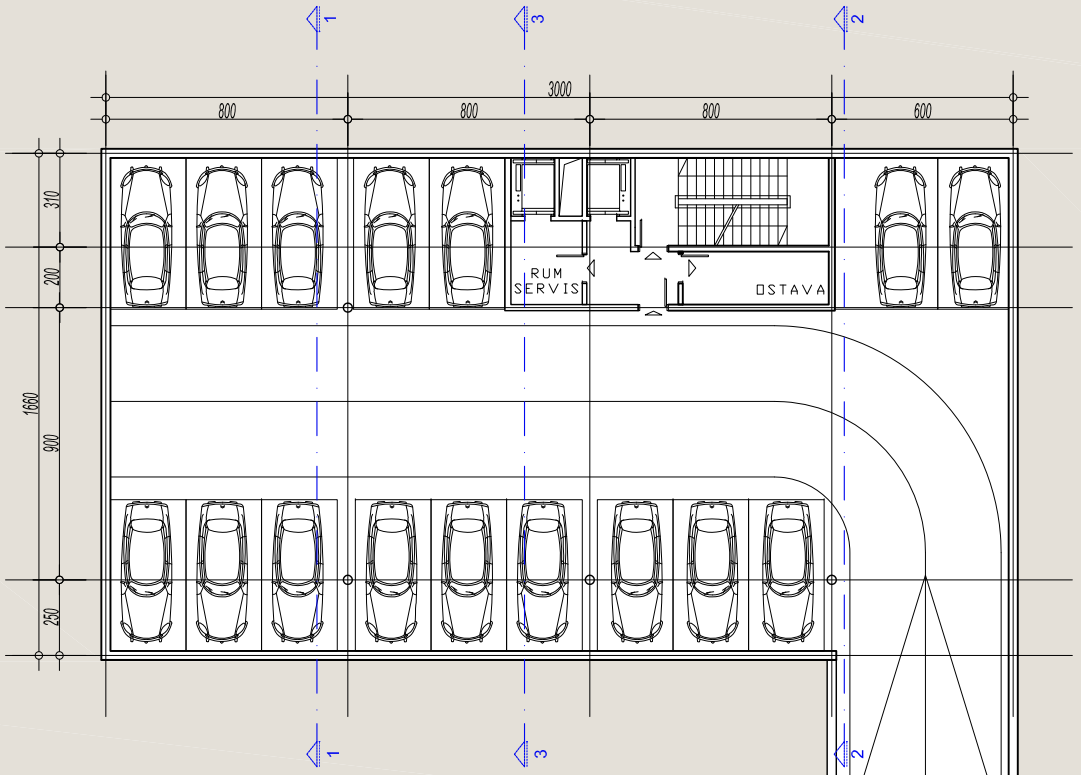


T2d DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a



T2d DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a

NAZIV ETAŽE	NIVO -1
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	512.00 m2



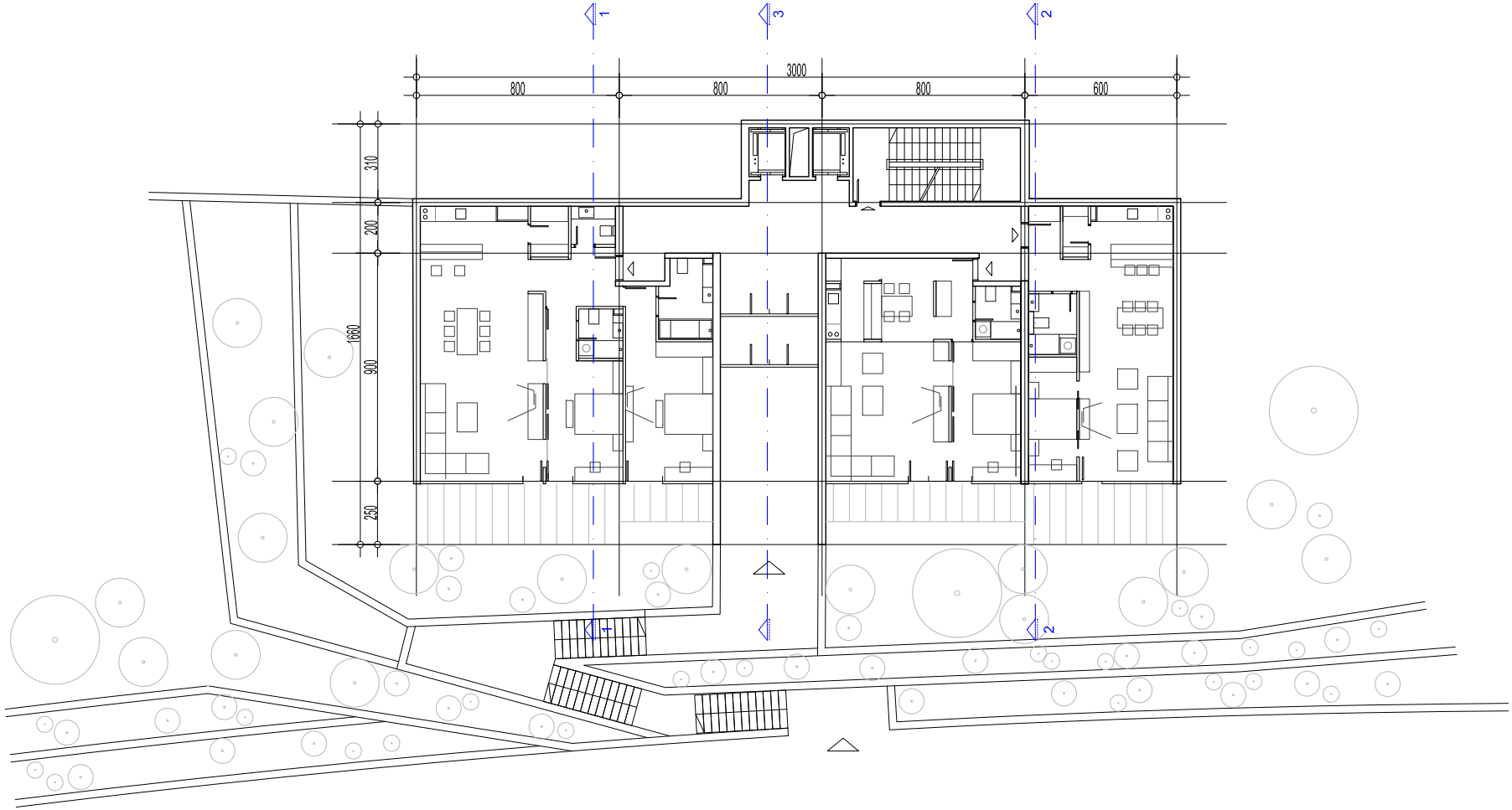
T2d DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

osnova garaže razmjera 1:250

0 2 4 6 8 10 (m)

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a

NAZIV ETAŽE	NIVO 0
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	450.00 m2
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	302.00 m2
BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	3
BROJ KREVETA	9



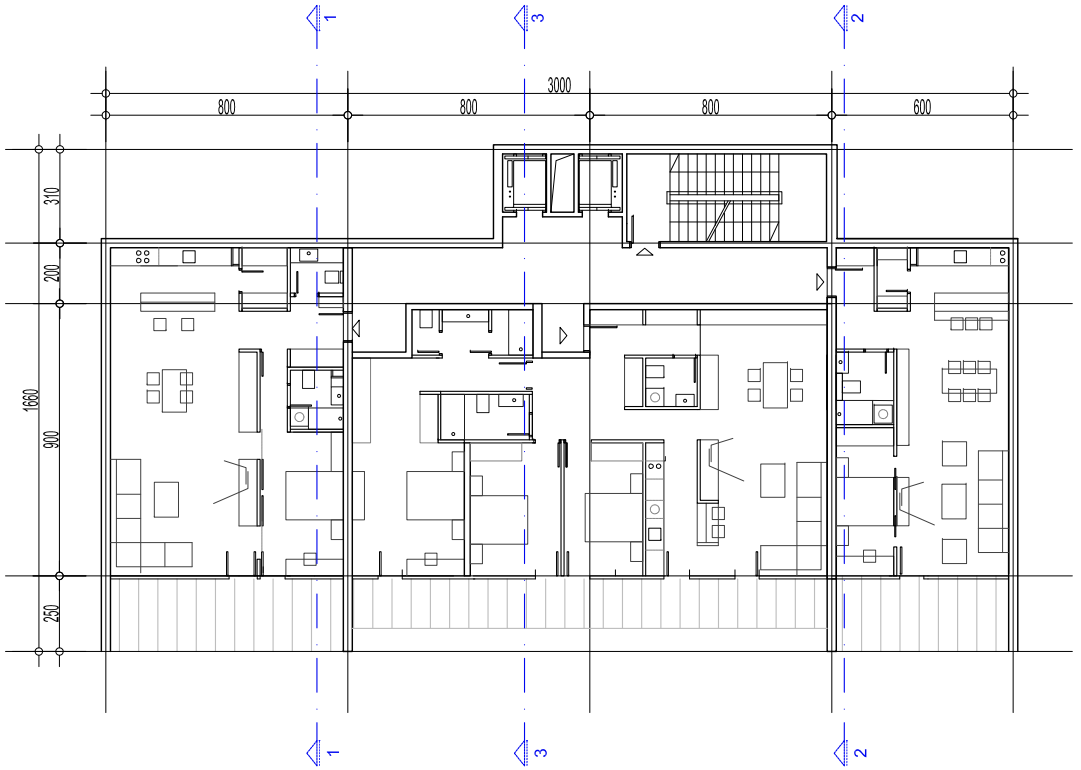
T2d DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

osnova prizemlja razmjera 1:250

0 2 4 6 8 10 (m)

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a

NAZIV ETAŽE	NIVO 1,2,3,4
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	4X450.00 m2
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	4X347.00 m2
BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	4x3
BROJ KREVETA	4x9

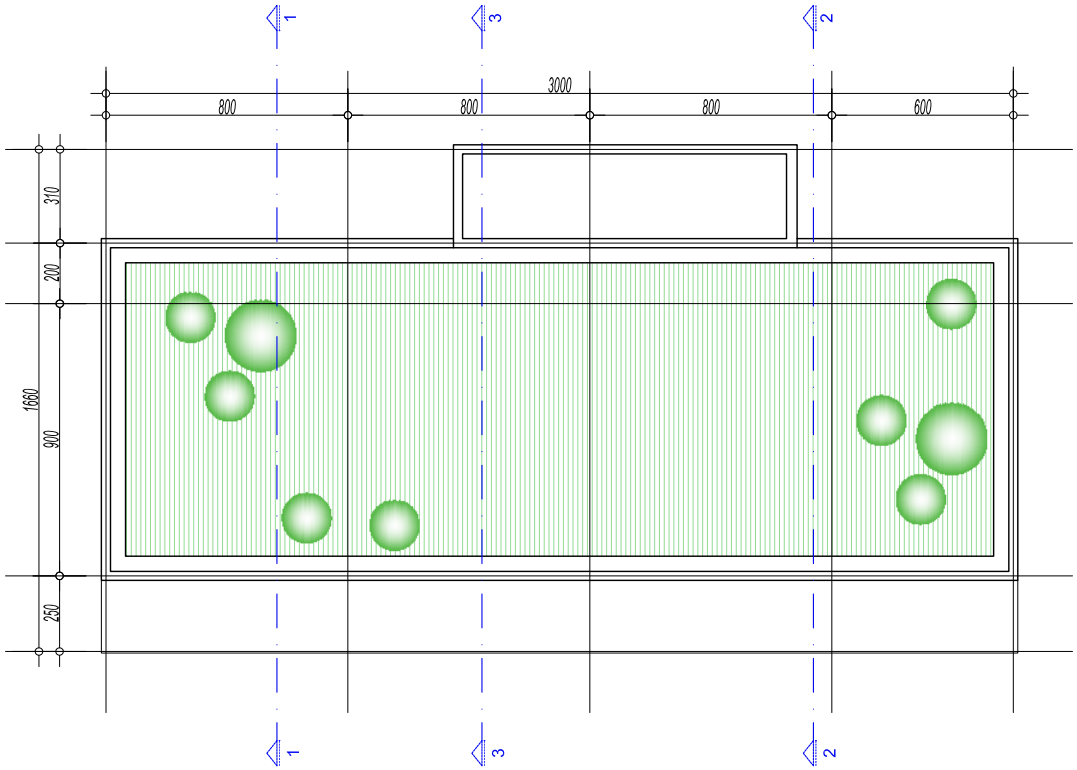


T2d DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

osnova tipske etaže razmjera 1:250

0 2 4 6 8 10 (m)

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a



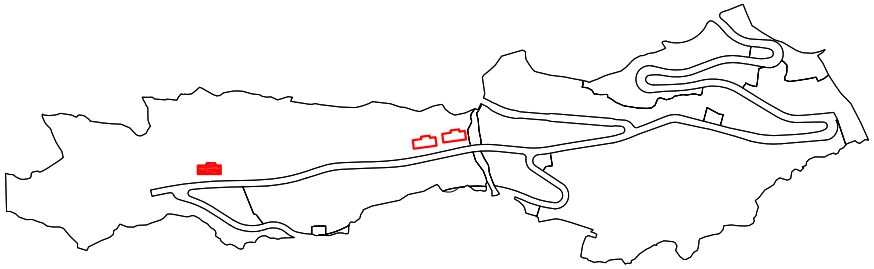
T2d DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

osnova krova razmjera 1:250

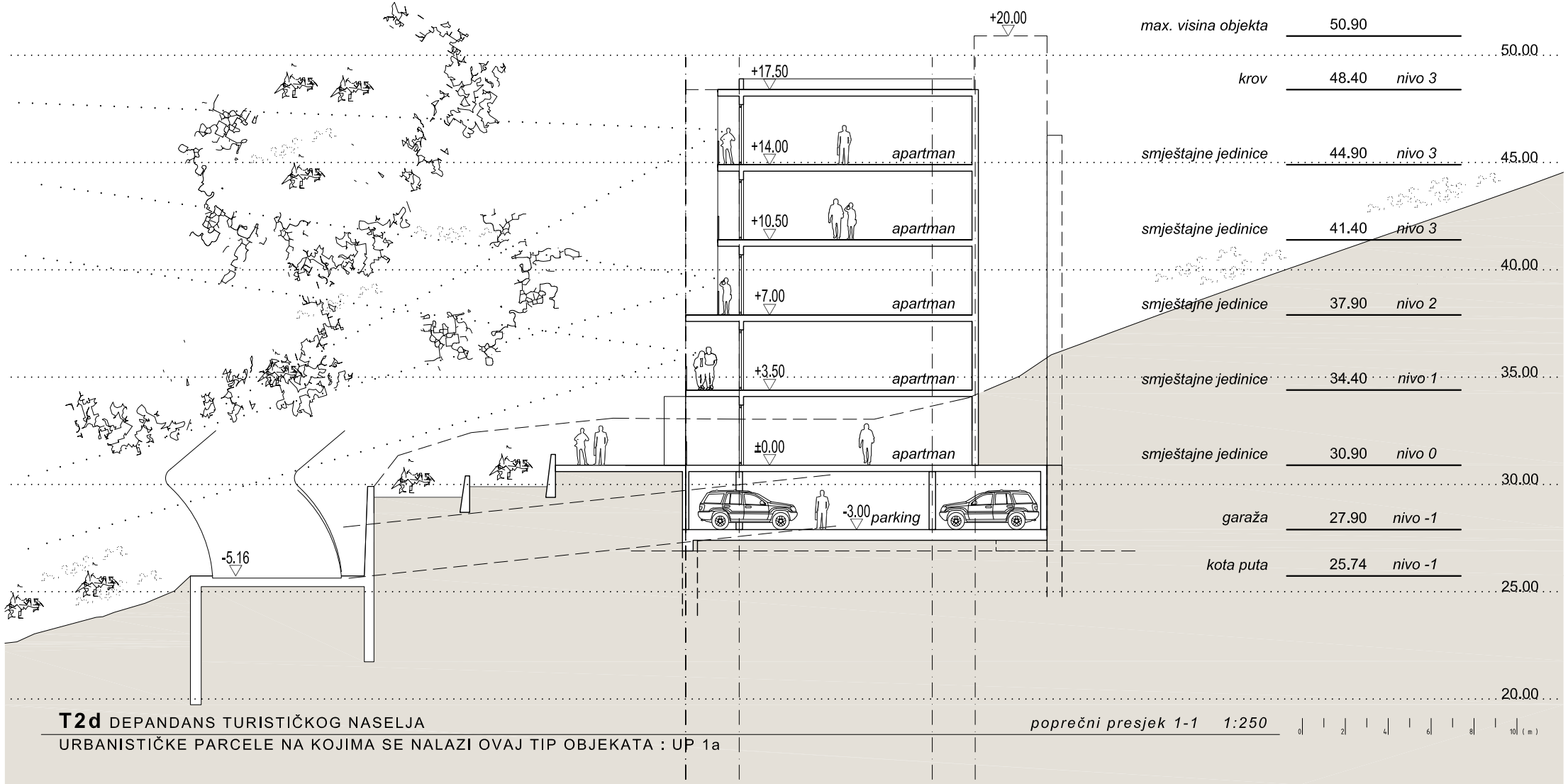
0 2 4 6 8 10 (m)

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a

PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA: **UP 1a**



TIP OBJEKTA	T2d
BROJ NADZEMNIH ETAŽA	5
BROJ PODZEMNIH ETAŽA	1
ZAUZETOST	450.00m2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	2250.00m2
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	1690.00m2
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	15
UKUPAN BROJ GARAŽNIH MJESTA	16
UKUPAN BROJ KREVETA	45



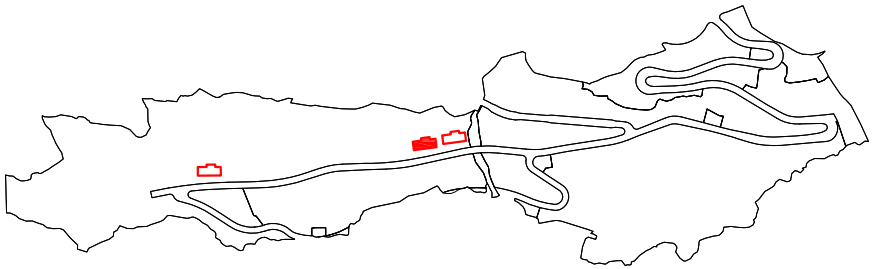
T2d DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a

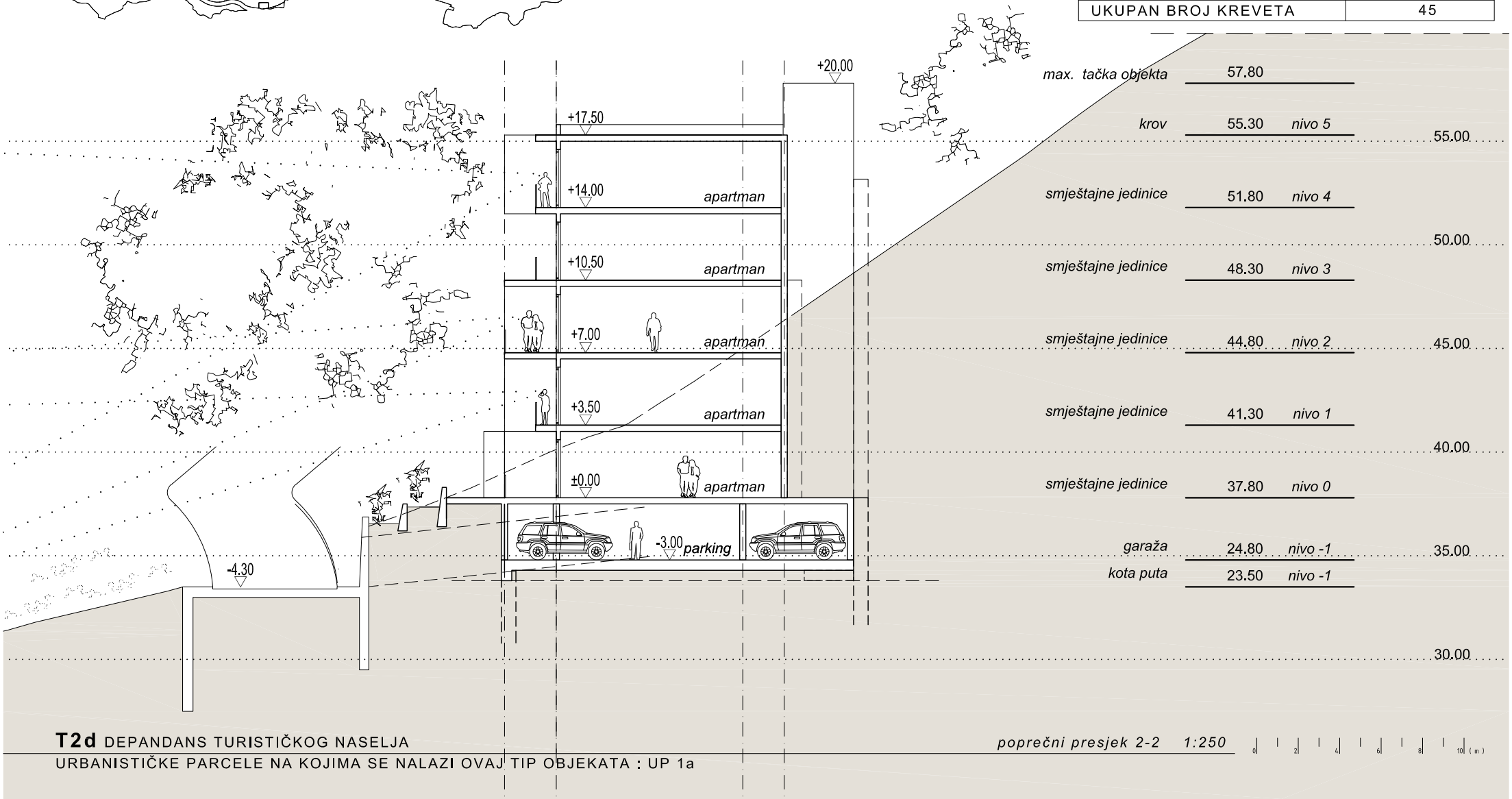
poprečni presjek 1-1 1:250

0 2 4 6 8 10 (m)

PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA: **UP 1a**



TIP OBJEKTA	T2d
BROJ NADZEMNIH ETAŽA	5
BROJ PODZEMNIH ETAŽA	1
ZAUZETOST	450.00m2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	2250.00m2
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	1690.00m2
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	15
UKUPAN BROJ GARAŽNIH MJESTA	16
UKUPAN BROJ KREVETA	45



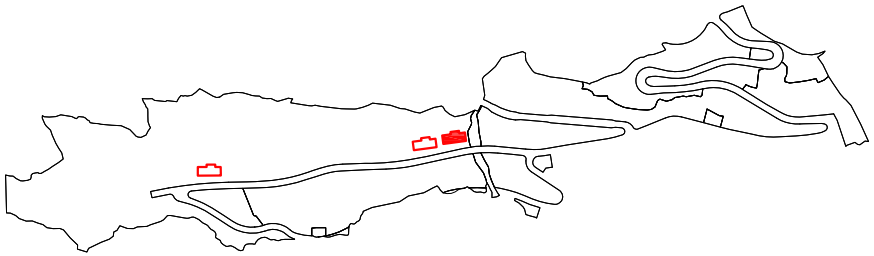
T2d DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a

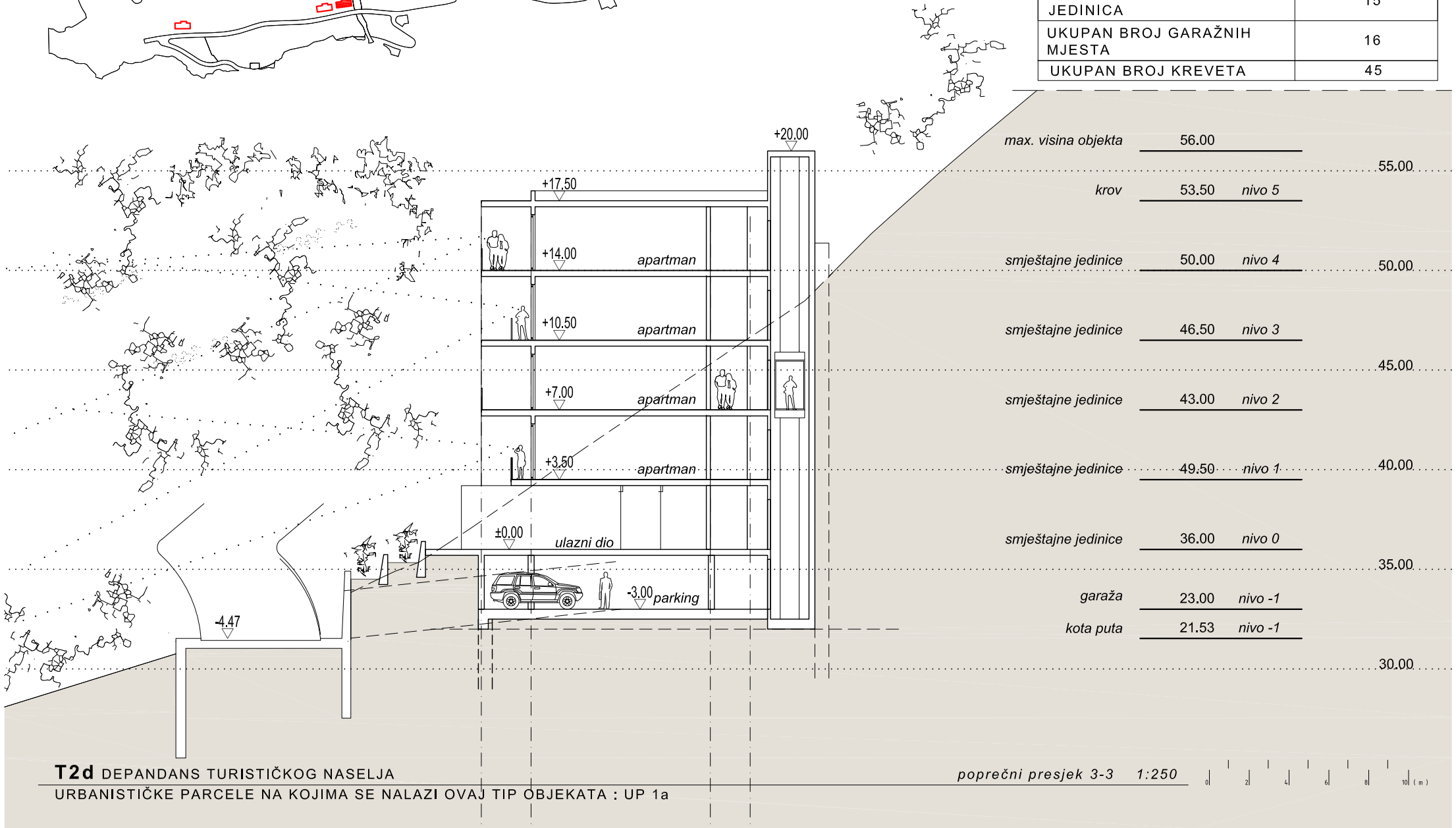
poprečni presjek 2-2 1:250

0 2 4 6 8 10 (m)

PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA: **UP 1a**



TIP OBJEKTA	T2d
BROJ NADZEMNIH ETAŽA	5
BROJ PODZEMNIH ETAŽA	1
ZAUZETOST	450.00m2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	2250.00m2
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	1690.00m2
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	15
UKUPAN BROJ GARAŽNIH MJESTA	16
UKUPAN BROJ KREVETA	45



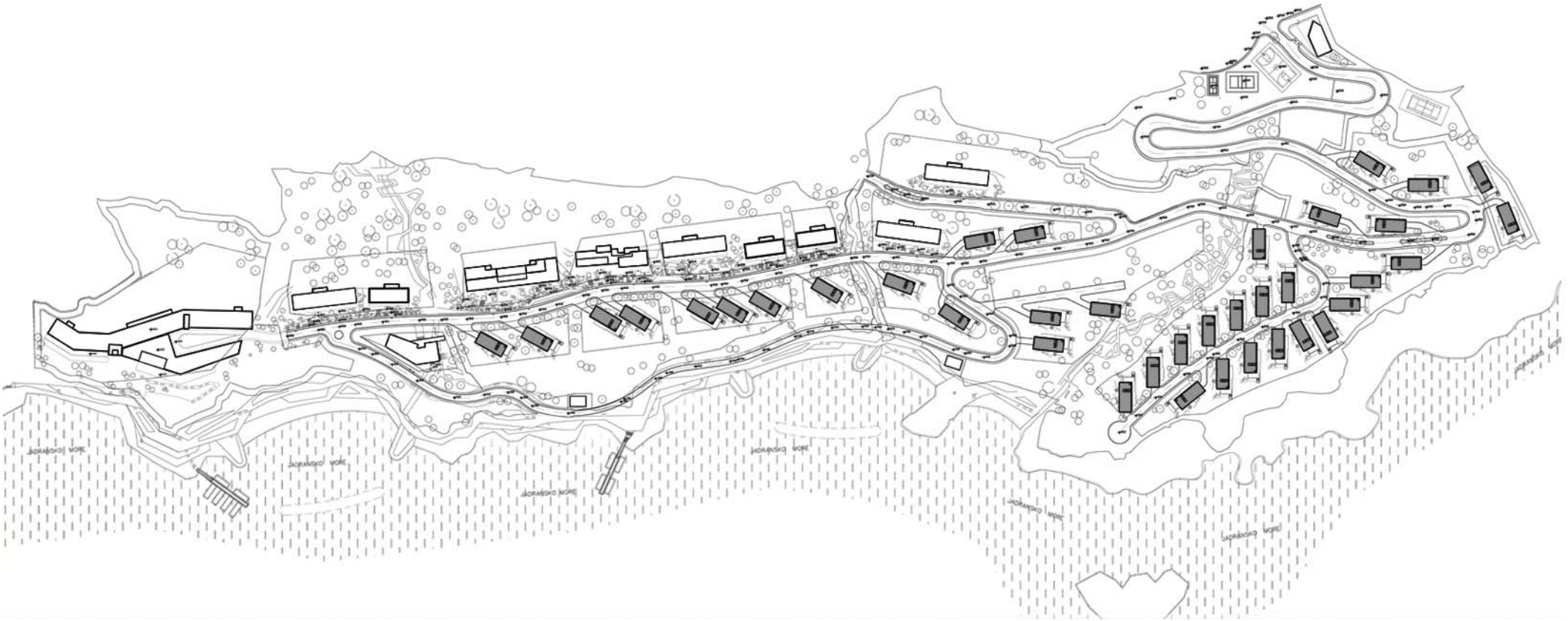
T2d DEPANDANS TURISTIČKOG NASELJA

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA : UP 1a

poprečni presjek 3-3 1:250

0 2 4 6 8 10 (m)

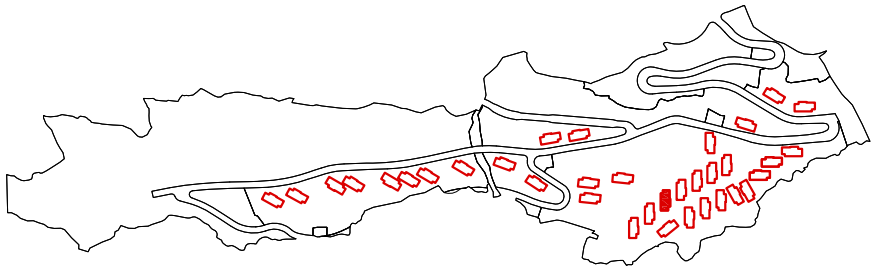
T3



T3 - VILE

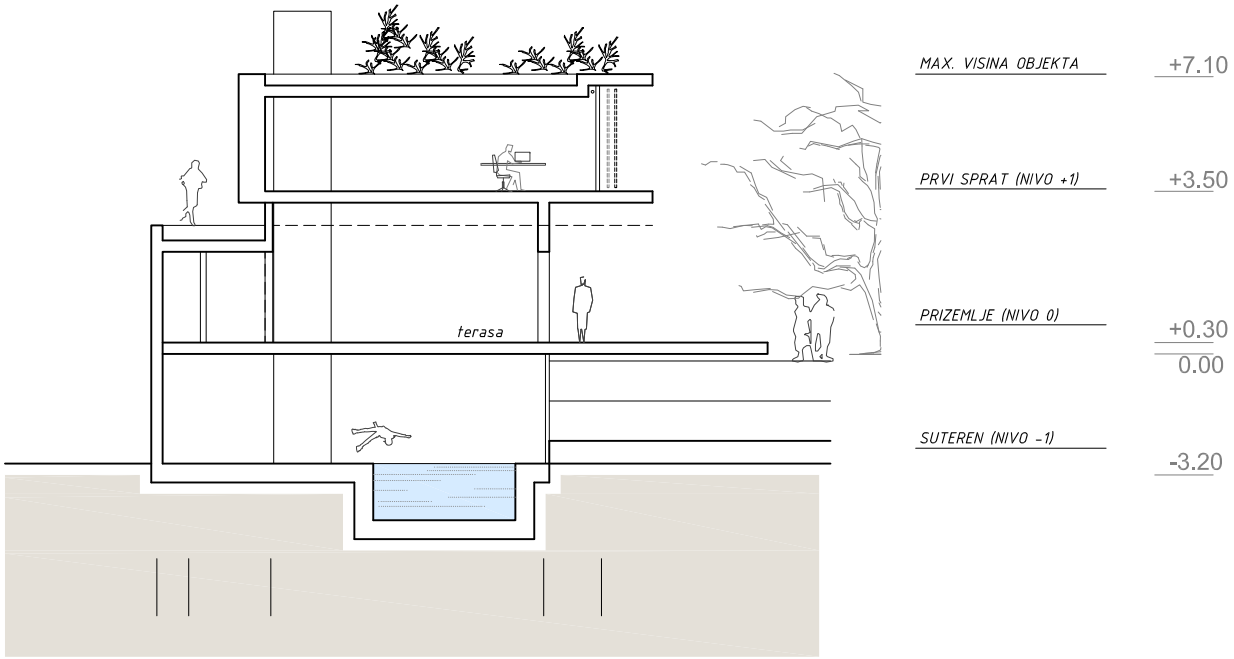
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP1b, UP3a i UP3b

PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA: **UP 3b**

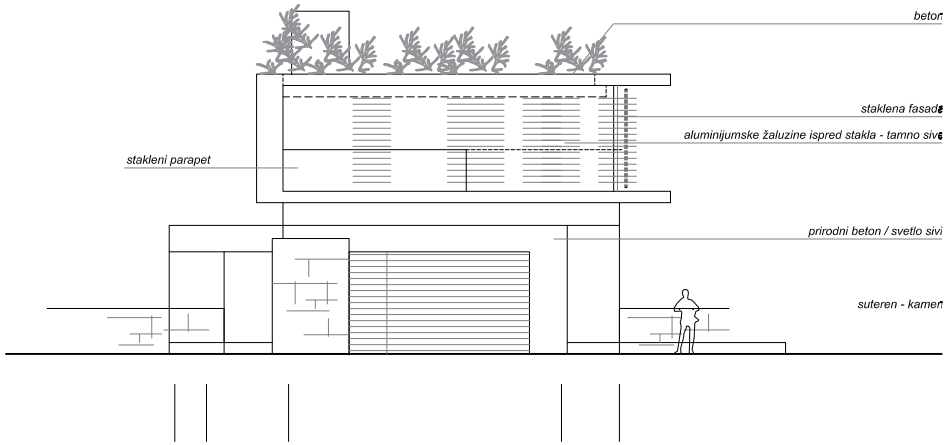


TIP OBJEKTA	T3
UKUPAN BROJ ETAŽA	3
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	740.00m2
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	601.00m2
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	1
UKUPAN BROJ KREVETA	6

POPREČNI PRESJEK 1



PREDNJI IZGLED



T3-VILE

POPREČNI PRESJEK 1, PREDNJI IZGLED_razmjera 1:200

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: UP 1b, UP 3a, UP 3b

0 2 4 6 8 10 (m)



T3-VILE

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: UP 1b, UP 3a, UP 3b

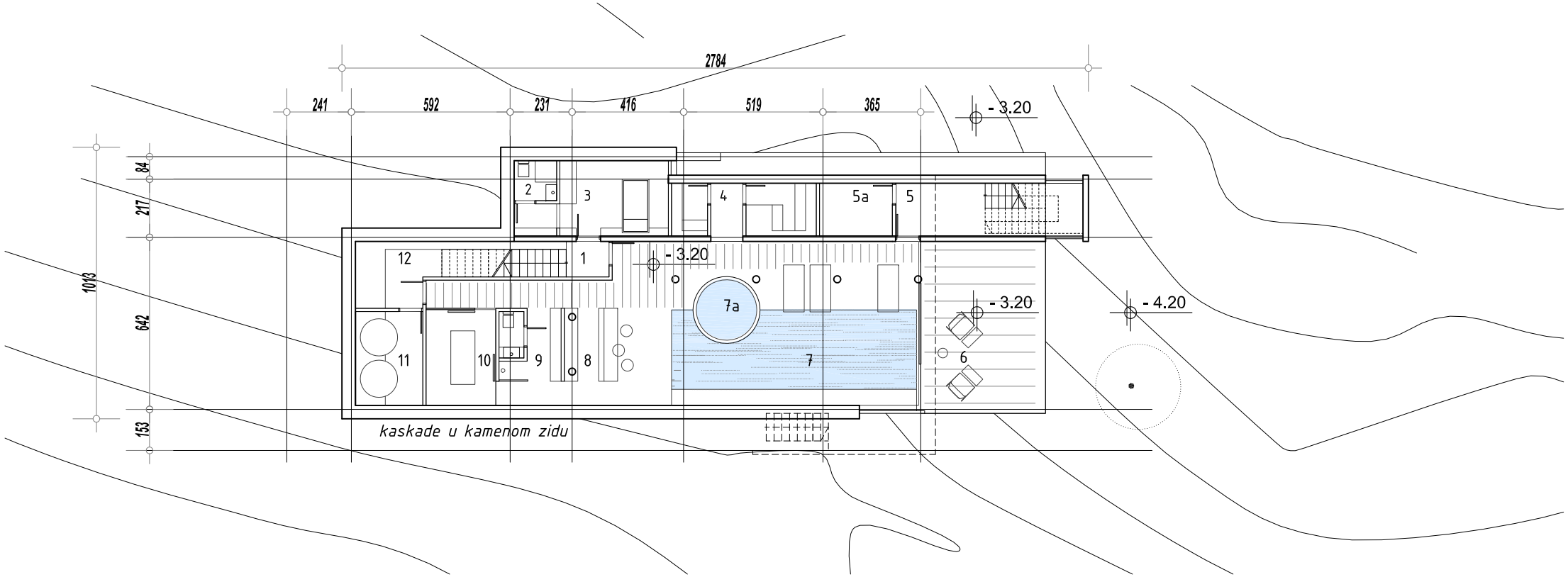


T3-VILE
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: UP 1b, UP 3a, UP 3b



T3-VILE

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: UP 1b, UP 3a, UP 3b



1	hol
2	toalet
3	soba
4	sauna
5	komunikacija
5a	ostava
6	terasa
7	bazen
7a	đakuzi
8	bar
9	toalet / kupatilo
10	masaža
11	tehnički blok
12	servis

vila bruto površina 555 m²
terasa 212 m²

UKUPNA POVRŠINA: 767 m²

SUTEREN
vila bruto površina 208 m²
terasa 29 m²

ukupna površina 237 m²

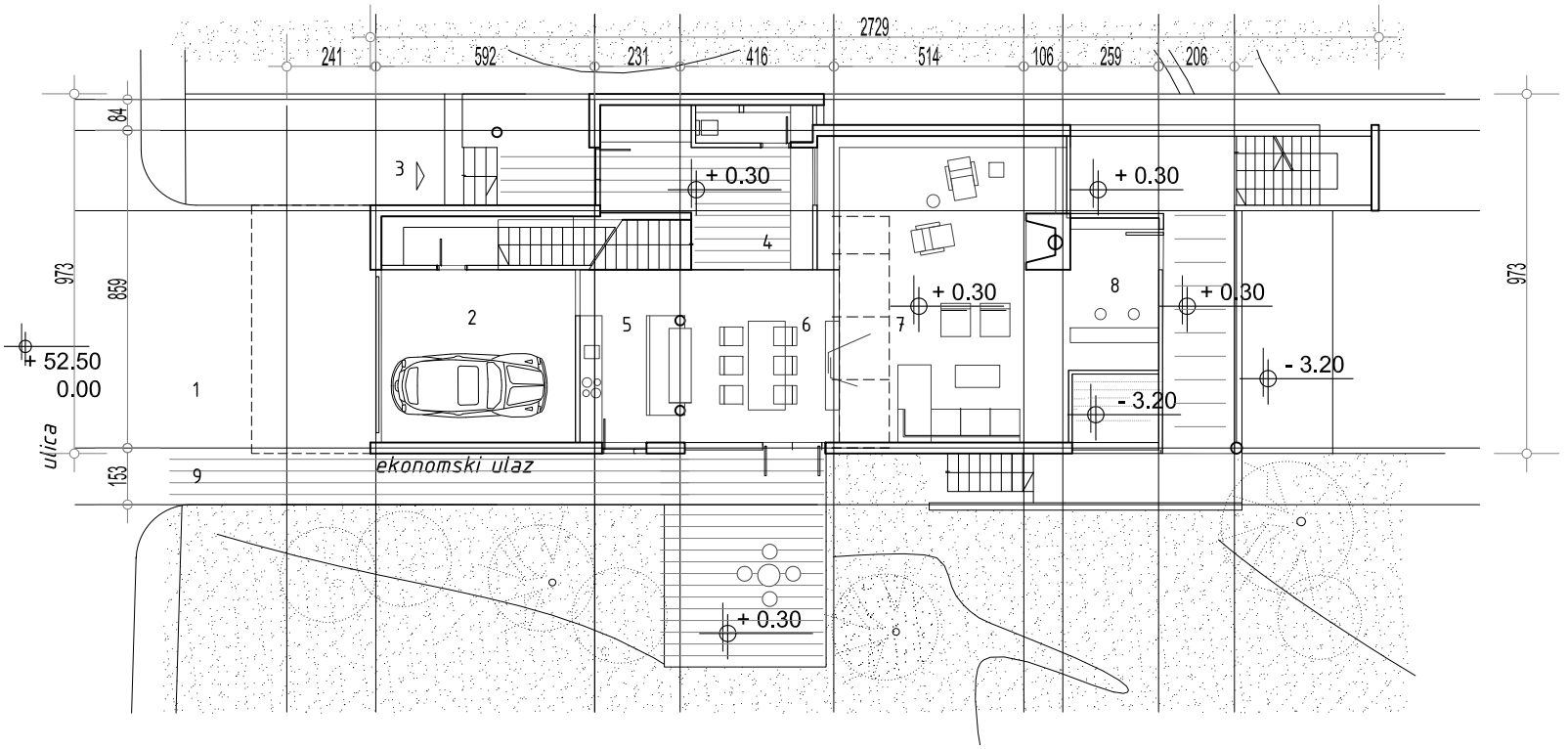
NAZIV ETAŽE	SUTEREN
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	208.00m2

T3-VILE

OSNOVA SUTERENA_razmjera 1:200

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: UP 1b, UP 3a, UP 3b

0 2 4 6 8 10 (m)



1	*kolski pristup*
2	*garaža*
3	*ulaz za pješake*
4	*glavni ulaz*
5	*kuhinja*
6	*trpezarija*
7	*dnevna soba*
8	*bar*
9	*ekonomski ulaz*

PRIZEMLJE dnevna zona

vila bruto površina 177 m²
terasa 46 m²

ukupna površina 223 m²

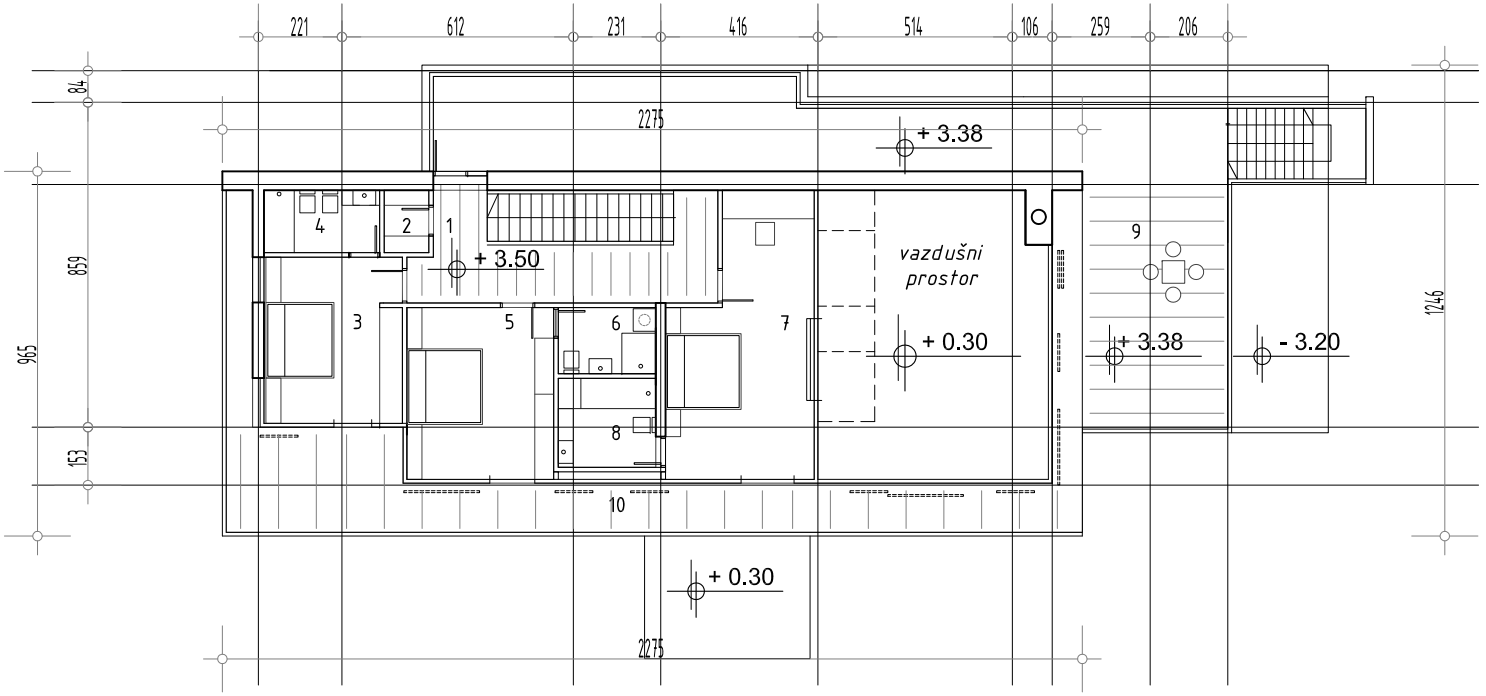
NAZIV ETAŽE	NIVO 0
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	223.00m2

T3-VILE

OSNOVA PRIZEMLJA_razmjera 1:200

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: UP 1b, UP 3a, UP 3b

0 2 4 6 8 10 (m)



1	*hodnik*
2	*garderoba*
3	*spavaća soba-1*
4	*kupatilo*
5	*spavaća soba-2*
6	*kupatilo*
7	*spavaća soba-2*
8	*kupatilo*
9	*krovna terasa*
10	*terasa*

1. SPRAT noćna zona

vila bruto površina 170 m²
terasa 137 m²
.....
ukupna površina 307 m²

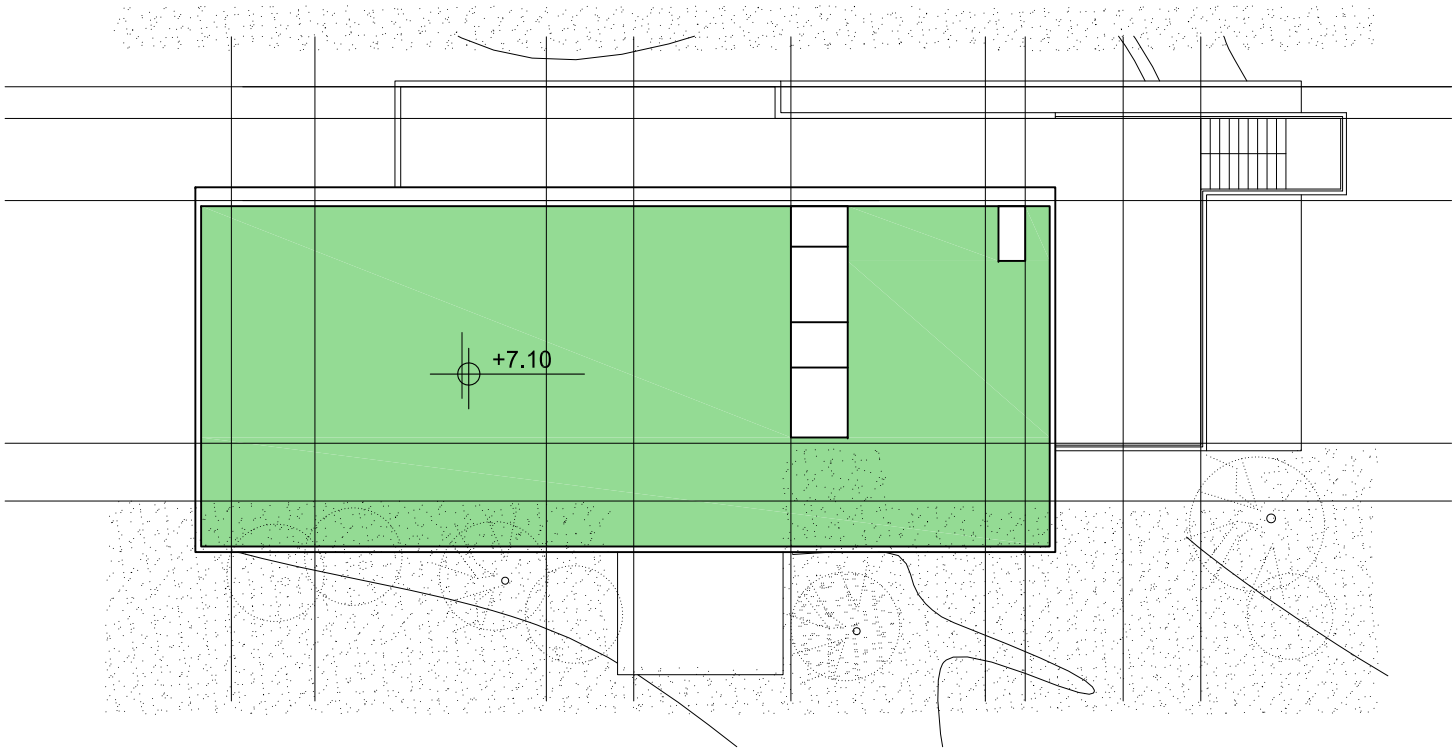
NAZIV ETAŽE	NIVO 1
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	307.00m2
BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	1
BROJ KREVETA	6

T3-VILE

OSNOVA 1. SPRATA_razmjera 1:200

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: UP 1b, UP 3a, UP 3b

0 2 4 6 8 10 (m)

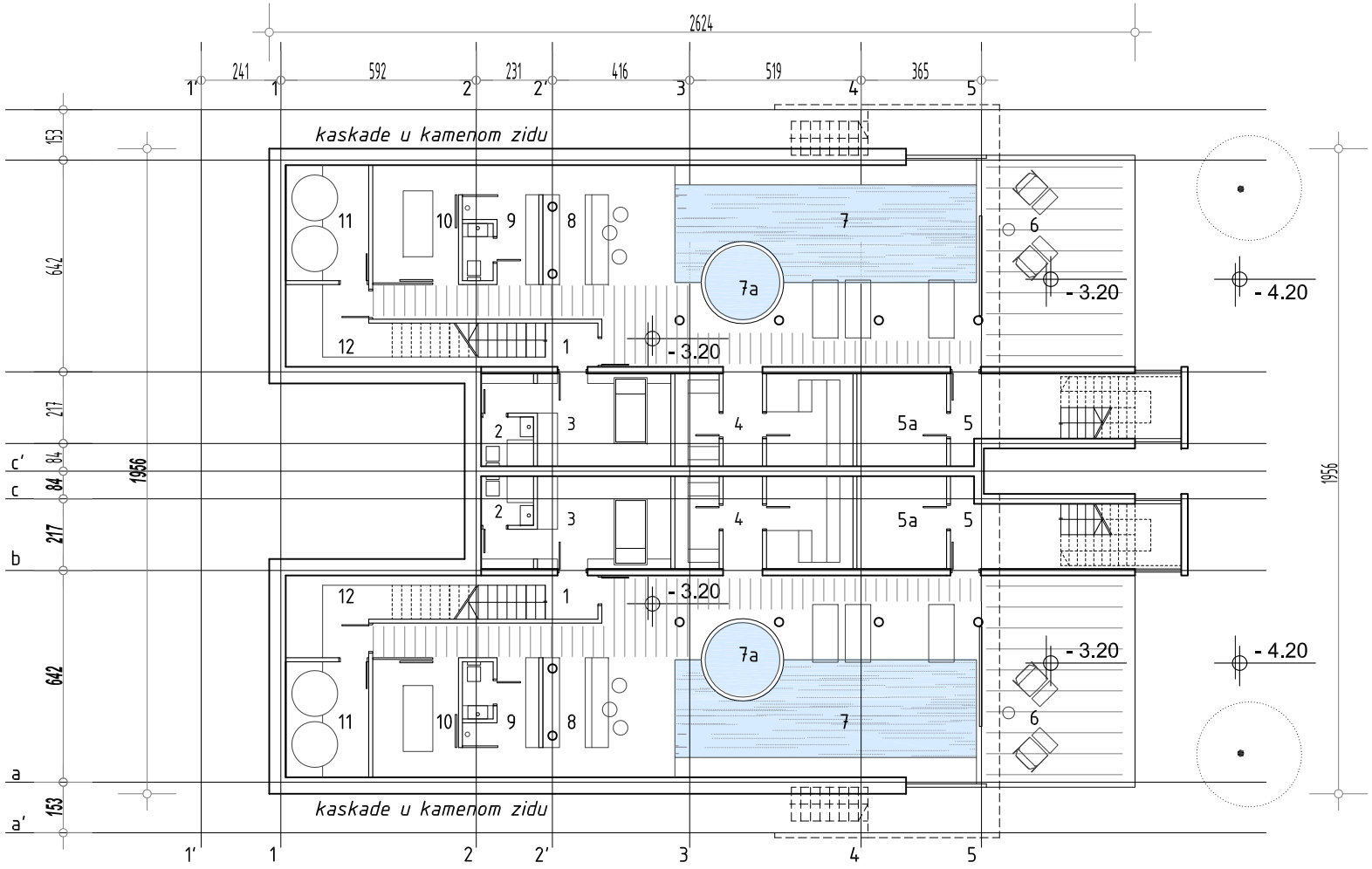


T3-VILE

OSNOVA KROVA_razmjera 1:200

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: UP 1b, UP 3a, UP 3b

0 2 4 6 8 10 (m)



1	hol
2	toalet
3	soba
4	sauna
5	komunikacija
5a	ostava
6	terasa
7	bazen
7a	đakuzi
8	bar
9	toalet / kupatilo
10	masaža
11	tehnički blok
12	servis

vila bruto površina *1130 m²*
terasa *422 m²*

UKUPNA POVRŠINA: *1552 m²*

SUTEREN

vila bruto površina *424 m²*
terasa *58 m²*

ukupna površina ***482 m²***

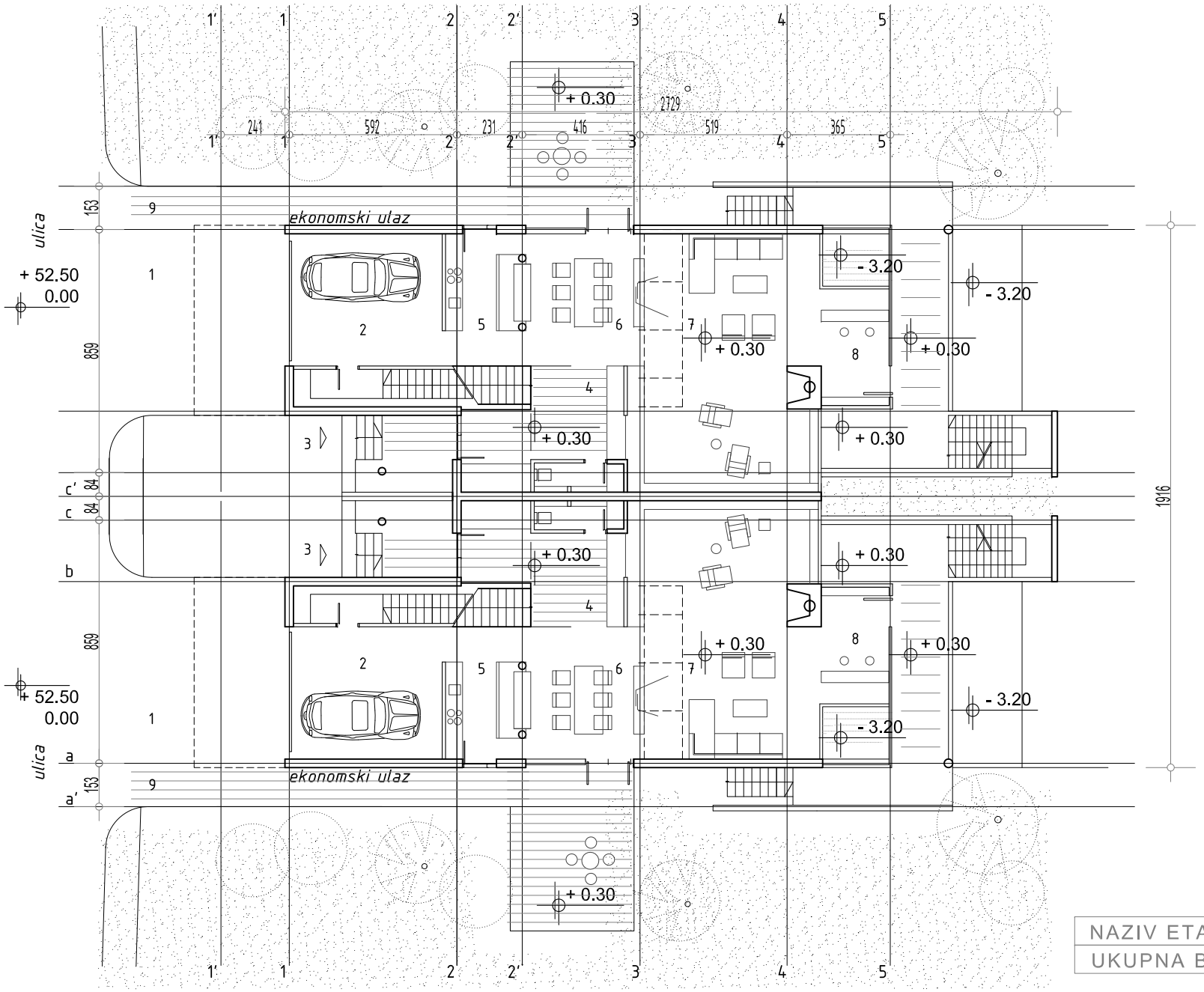
NAZIV ETAŽE	SUTEREN
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	424.00m2

T3-VILE - DVOJNA VILA

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: UP 1b, UP 3a, UP 3b

OSNOVA SUTERENA_razmjera 1:200

0 2 4 6 8 10 (m)



1	*kolski pristup*
2	*garaža*
3	*ulaz za pješake*
4	*glavni ulaz*
5	*kuhinja*
6	*trpezarija*
7	*dnevna soba*
8	*bar*
9	*ekonomski ulaz*

PRIZEMLJE dnevna zona

vila bruto površina 366 m²
terasa 91 m²

ukupna površina 457 m²

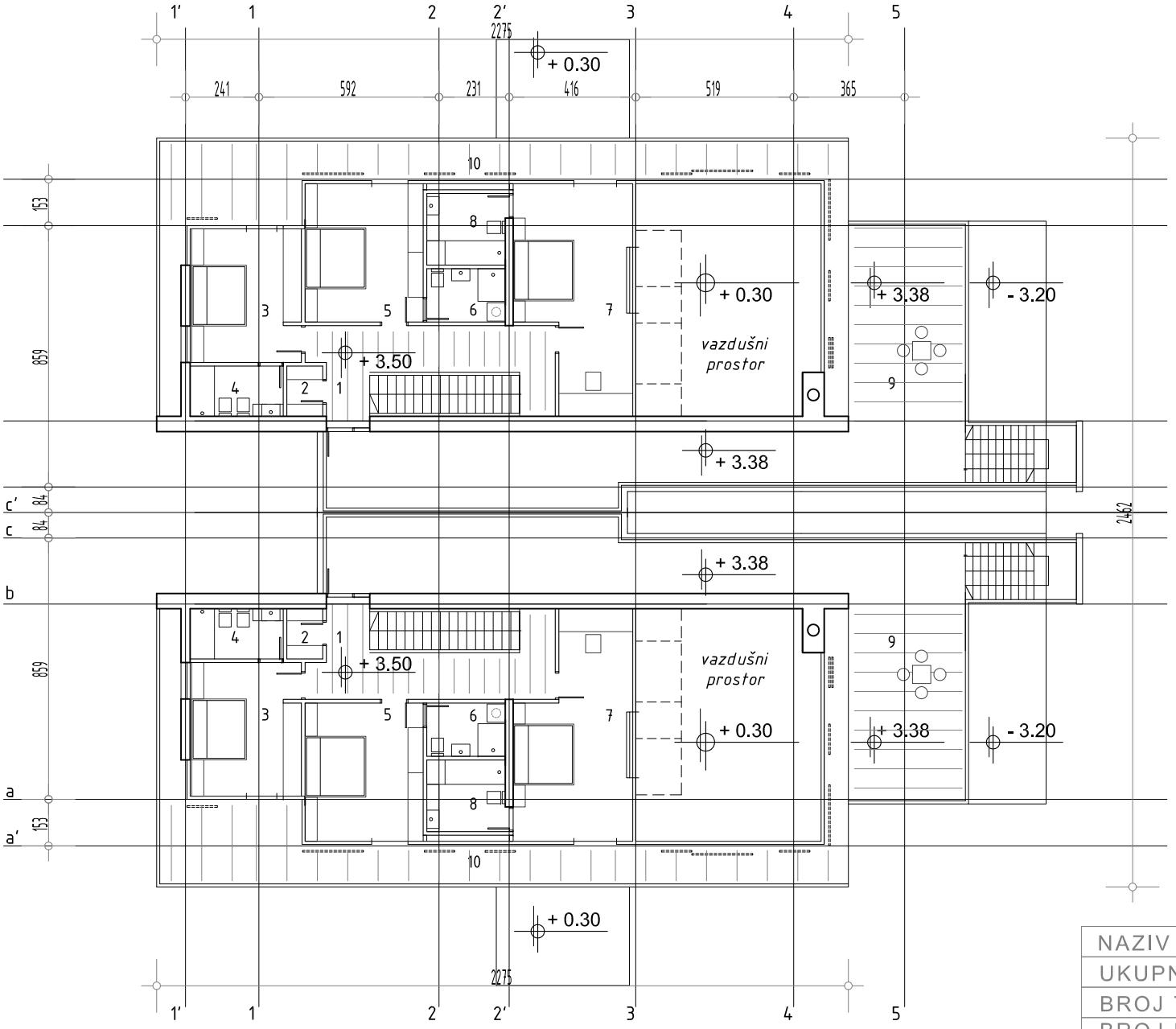
NAZIV ETAŽE	NIVO 0
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	457.00m2

T3-VILE - DVOJNA VILA

OSNOVA PRIZEMLJA_razmjera 1:200

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: UP 1b, UP 3a, UP 3b

0 2 4 6 8 10 (m)



1	*hodnik*
2	*garderoba*
3	*spavaća soba-1*
4	*kupatilo*
5	*spavaća soba-2*
6	*kupatilo*
7	*spavaća soba-2*
8	*kupatilo*
9	*krovna terasa*
10	*terasa*

1. SPRAT noćna zona

vila bruto površina	*340 m²*
terasa	*273 m²*
ukupna površina	***613 m²***

NAZIV ETAŽE	NIVO 1
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	613.00m2
BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	2
BROJ KREVETA	12

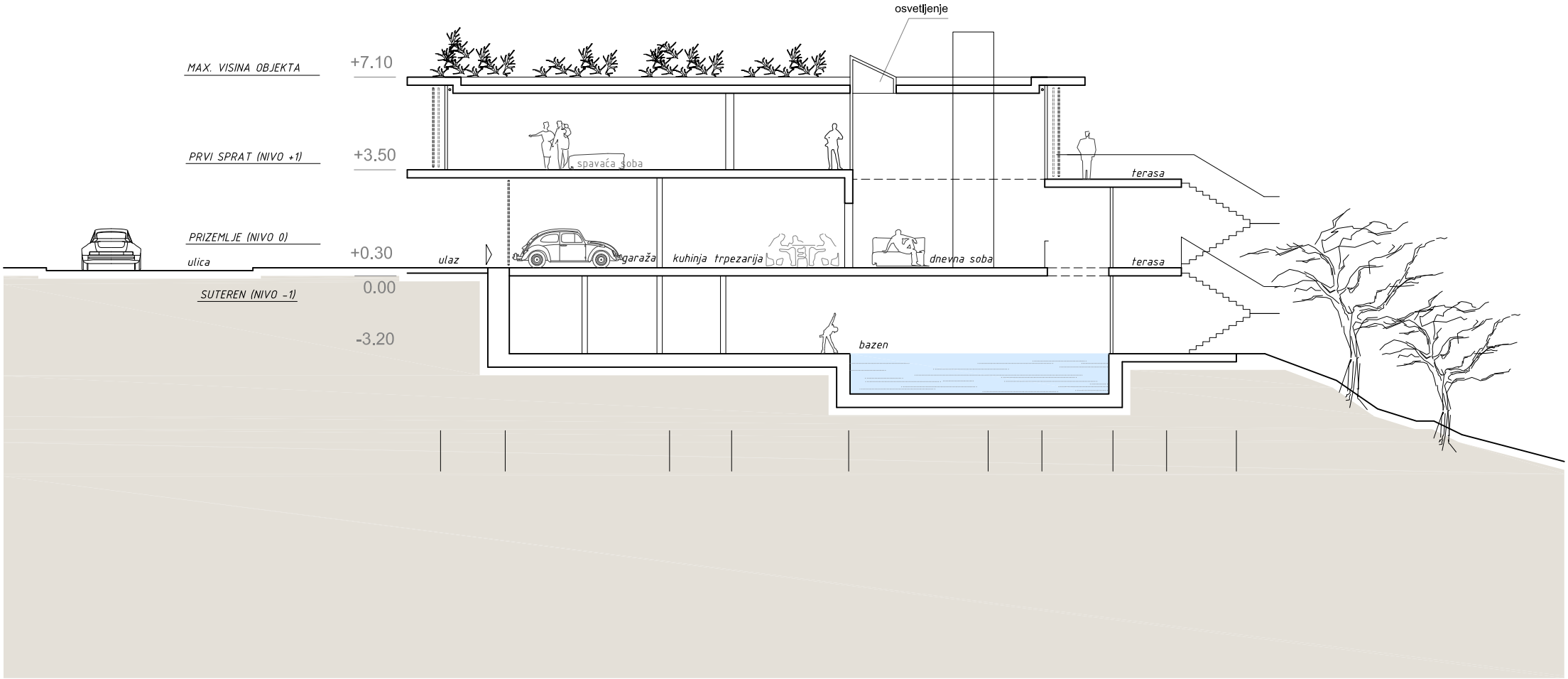
T3-VILE - DVOJNA VILA

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: UP 1b, UP 3a, UP 3b

OSNOVA 1. SPRATA_razmjera 1:200

0 2 4 6 8 10 (m)

PODUŽNI PRESJEK 2



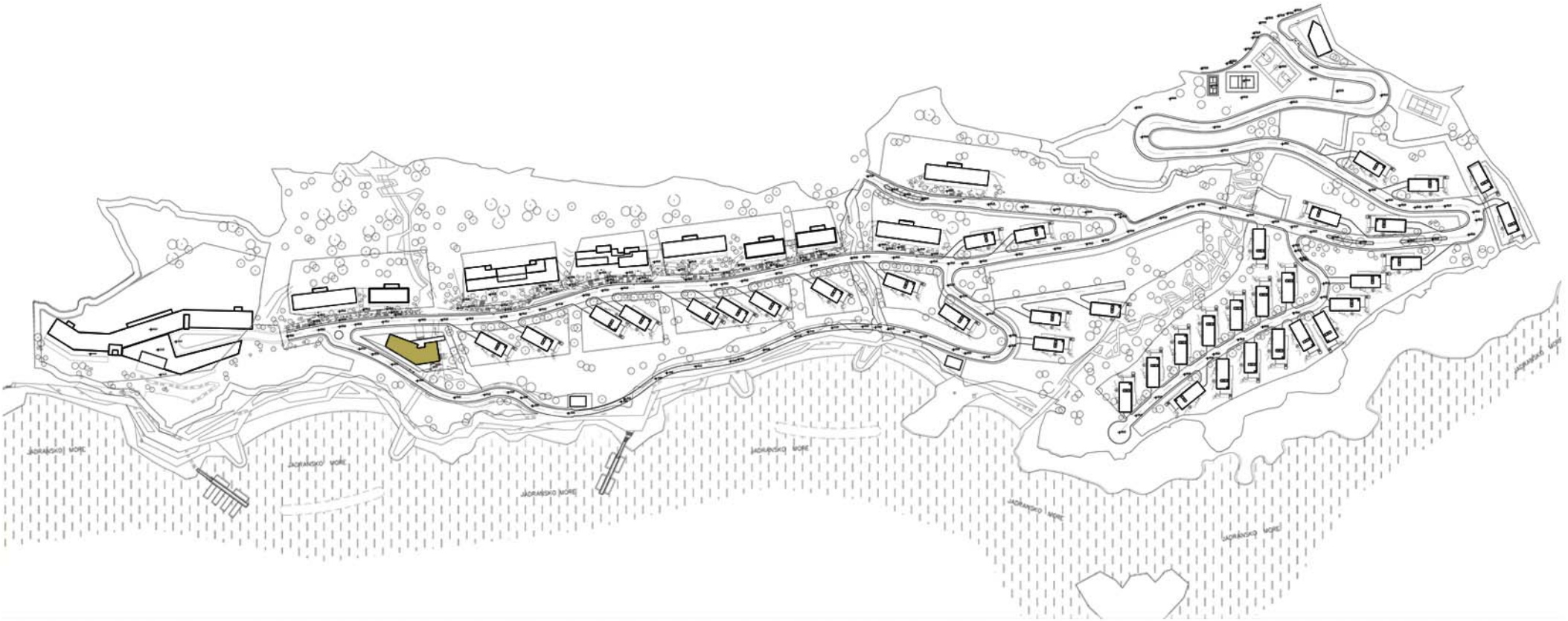
T3-VILE

PODUŽNI PRESJEK 2_RAZMJERA 1:200

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: UP 1b, UP 3a, UP 3b

0 2 4 6 8 10 (m)

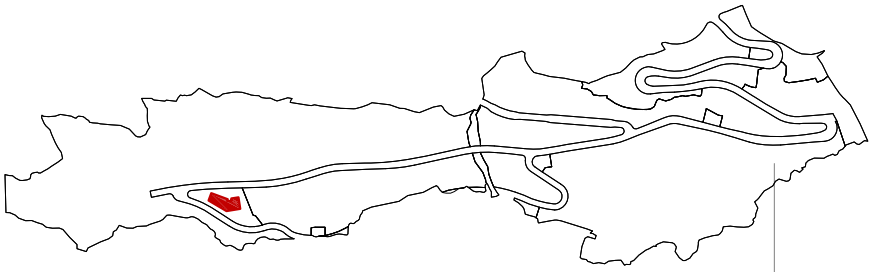
T4a



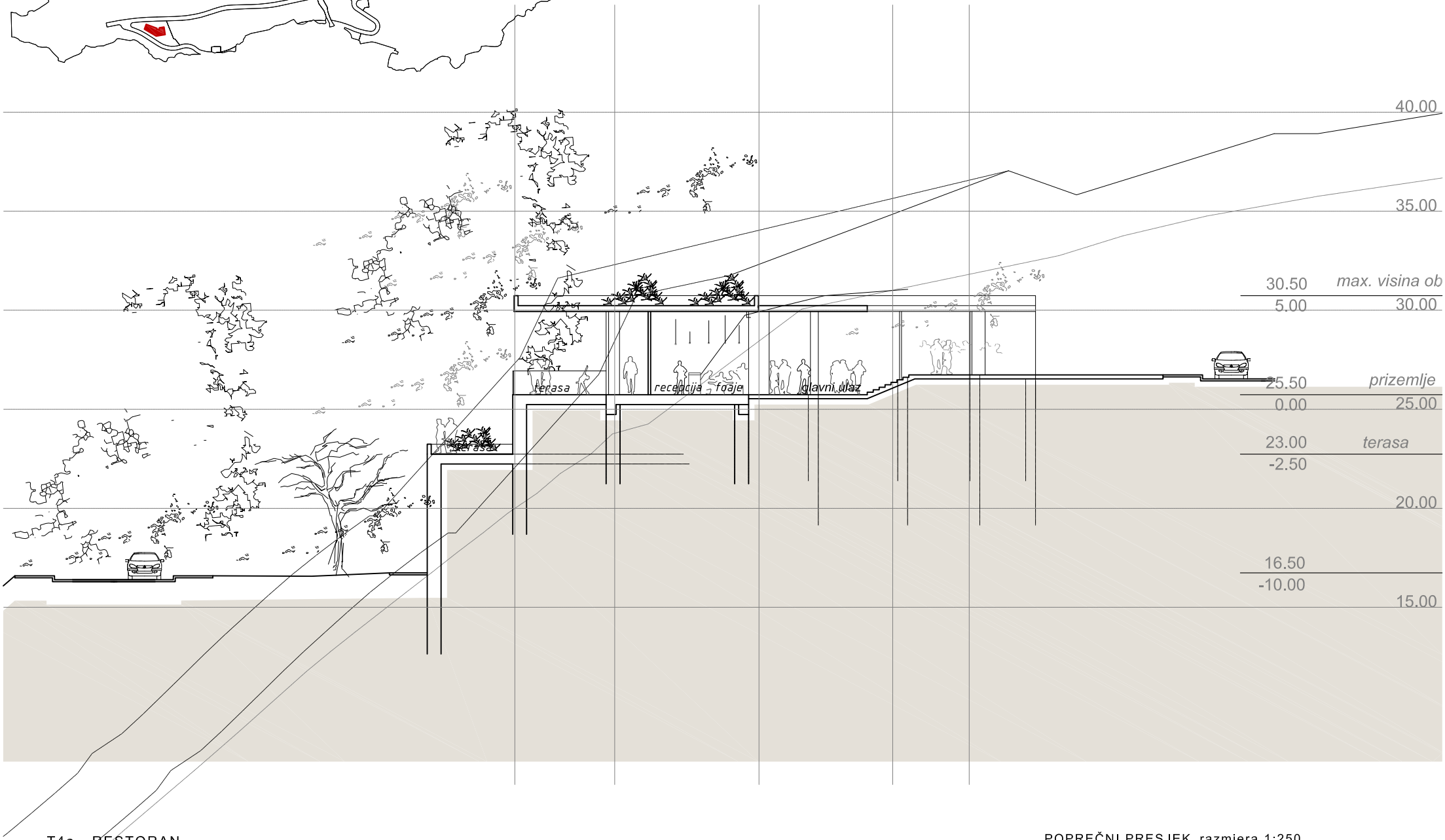
T4a - RESTORAN

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP2

PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA: **UP 2**



TIP OBJEKTA	T4a
UKUPAN BROJ ETAŽA	3
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	2110.00m2
BROJ STOLICA (*mjesta*)	86
BROJ PARKING MJESTA	24+14=38



T4a - RESTORAN

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: UP 2

POPREČNI PRESJEK_razmjera 1:250

0 2 4 6 8 10(m)



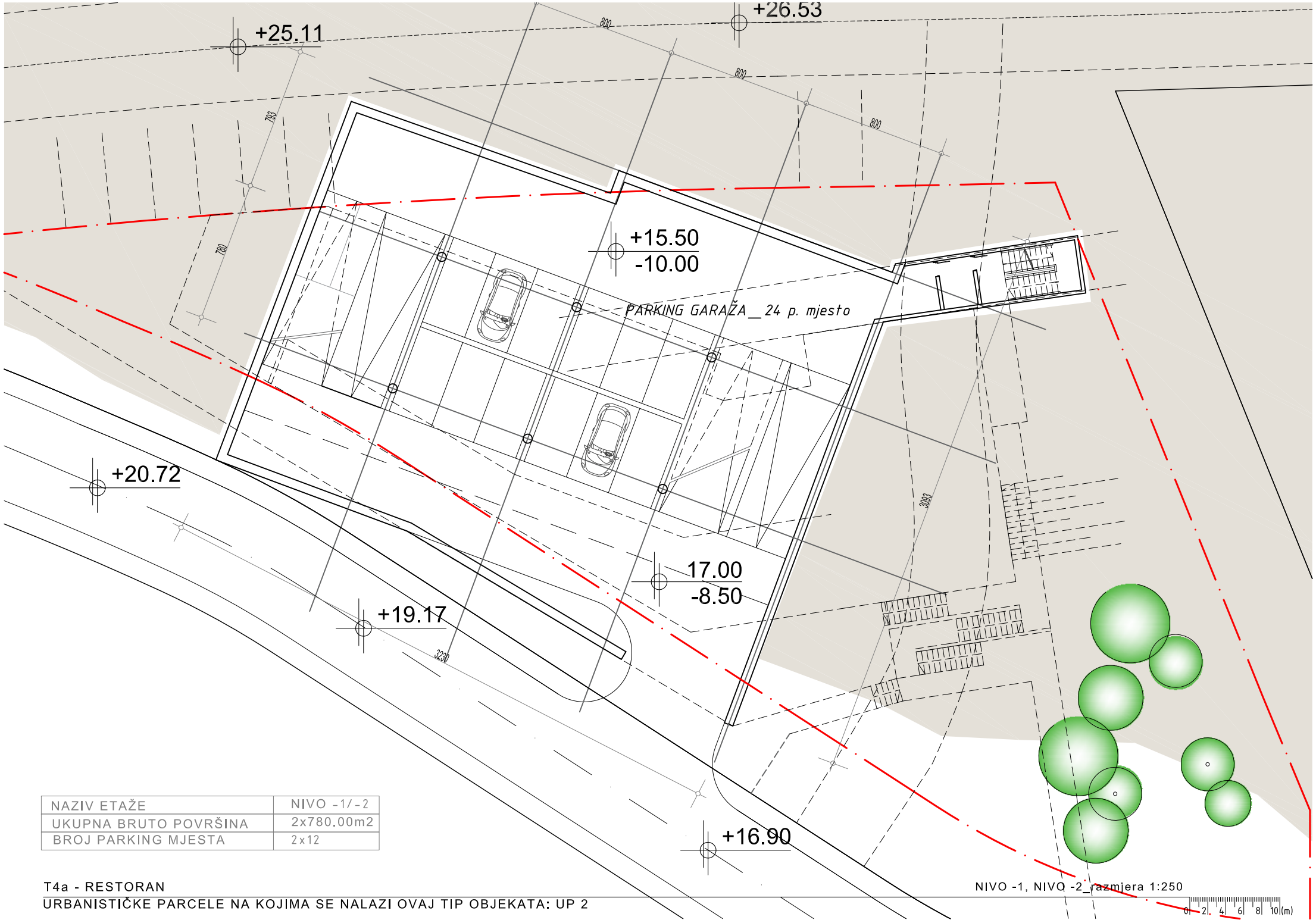
T4a - RESTORAN

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: UP 2



T4a - RESTORAN

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: UP 2



NAZIV ETAŽE	NIVO -1/-2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	2x780.00m2
BROJ PARKING MJESTA	2x12

T4a - RESTORAN

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: UP 2

NIVO -1, NIVO -2_razmjera 1:250

0 2 4 6 8 10(m)



NAZIV ETAŽE	NIVO 0
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	528.00m2
BROJ STOLICA (*mjesta*)	86
BROJ PARKING MJESTA	14

T4a - RESTORAN

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: UP 2

NIVO 0_razmjera 1:250

0 2 4 6 8 10 (m)

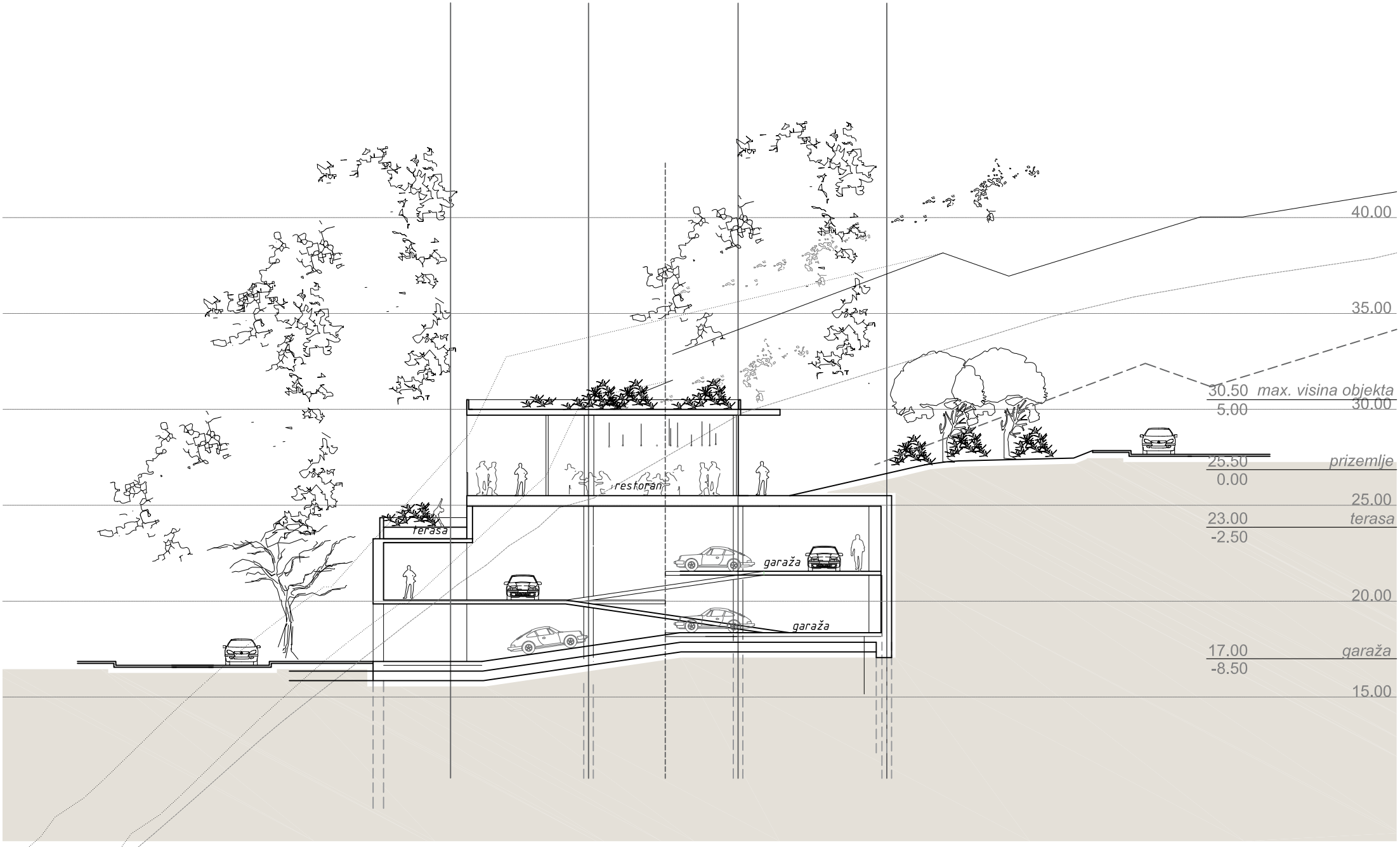


T4a - RESTORAN

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: UP 2

OSNOVA KROVA_razmjera 1:250

0 2 4 6 8 10(m)



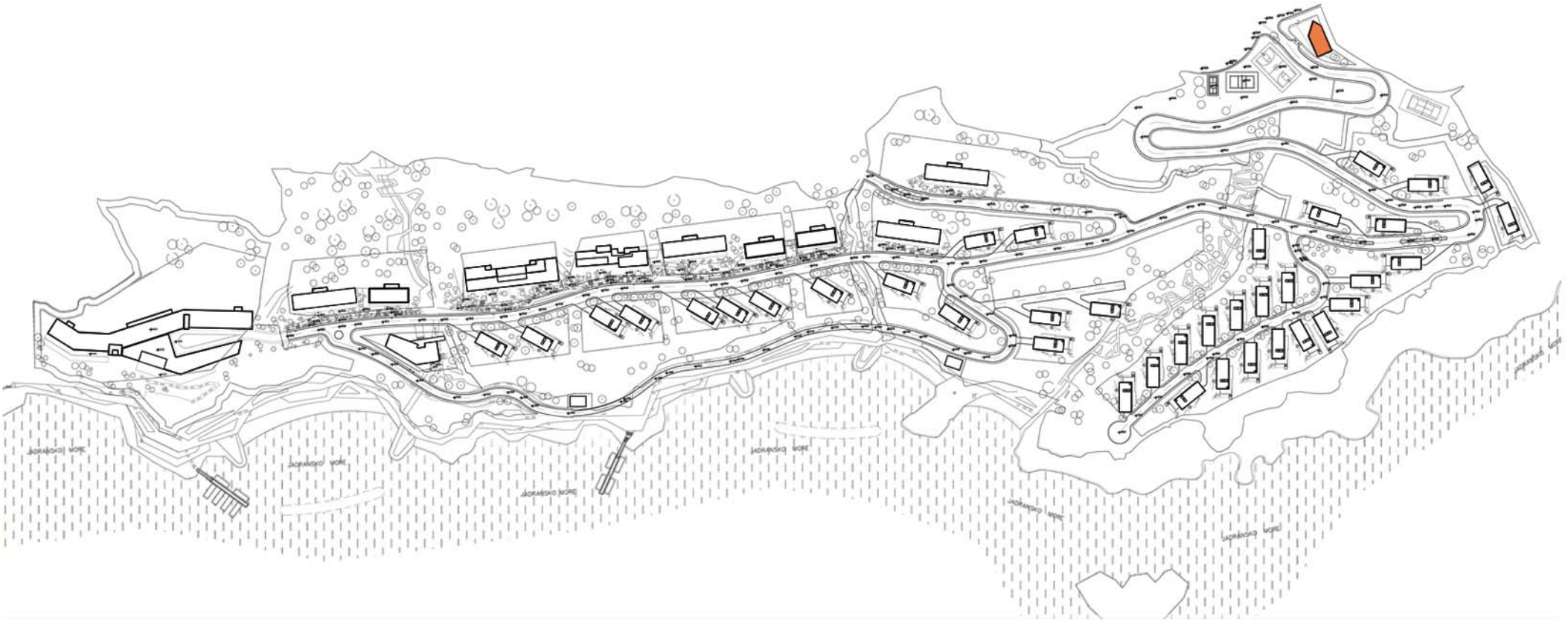
T4a - RESTORAN

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: UP 2

POPREČNI PRESJEK_razmjera 1:250

0 2 4 6 8 10(m)

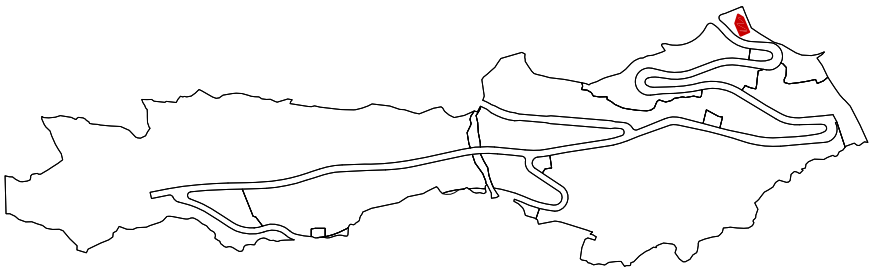
T4d



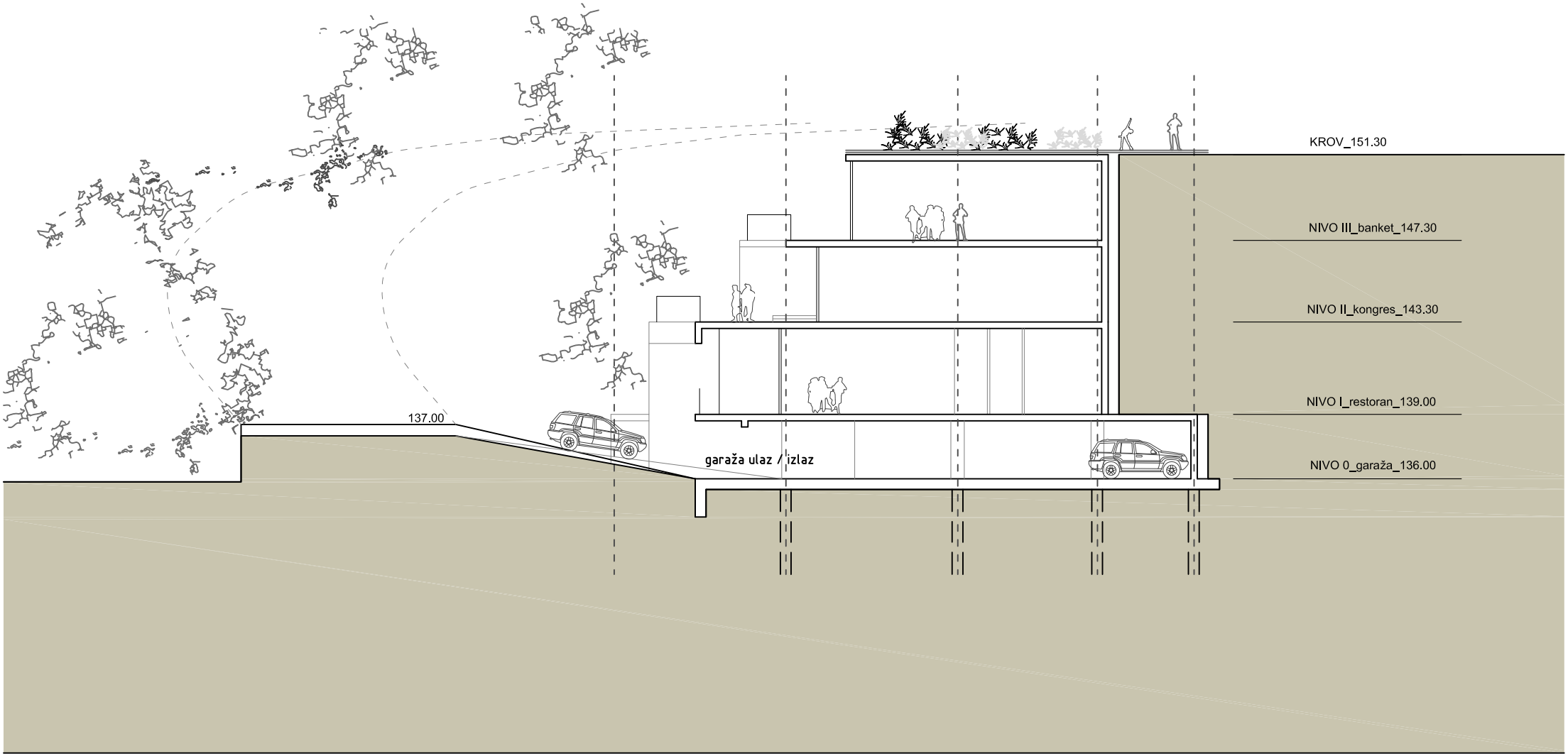
T4d - RESTORAN

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP5

PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA: **UP 5**



TIP OBJEKTA	T4d
UKUPAN BROJ ETAŽA	4
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	1155.00m2



T4d - VIŠENAMJENSKI OBJEKAT / RESTORAN / KONGRESNI CENTAR

POPREČNI PRESJEK_razmjera 1:250

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: U P 5

0 2 4 6 8 10 (m



T4d- VIŠENAMJENSKI OBJEKAT / RESTORAN / KONGRESNI CENTAR
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: U.P.5

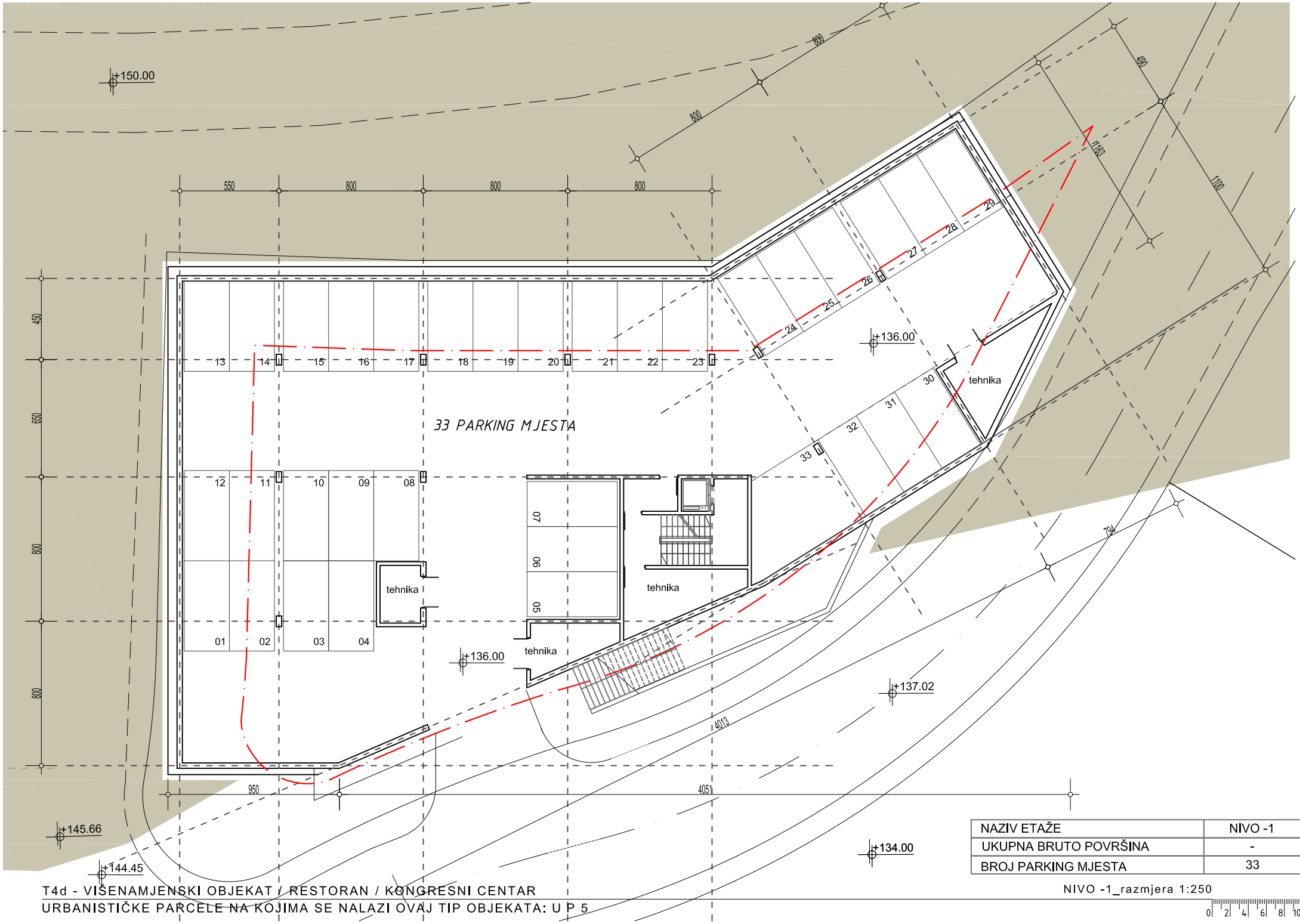


T4d- VIŠENAMJENSKI OBJEKAT / RESTORAN / KONGRESNI CENTAR
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: U P 5



T4d- VIŠENAMJENSKI OBJEKAT / RESTORAN / KONGRESNI CENTAR

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: U P 5



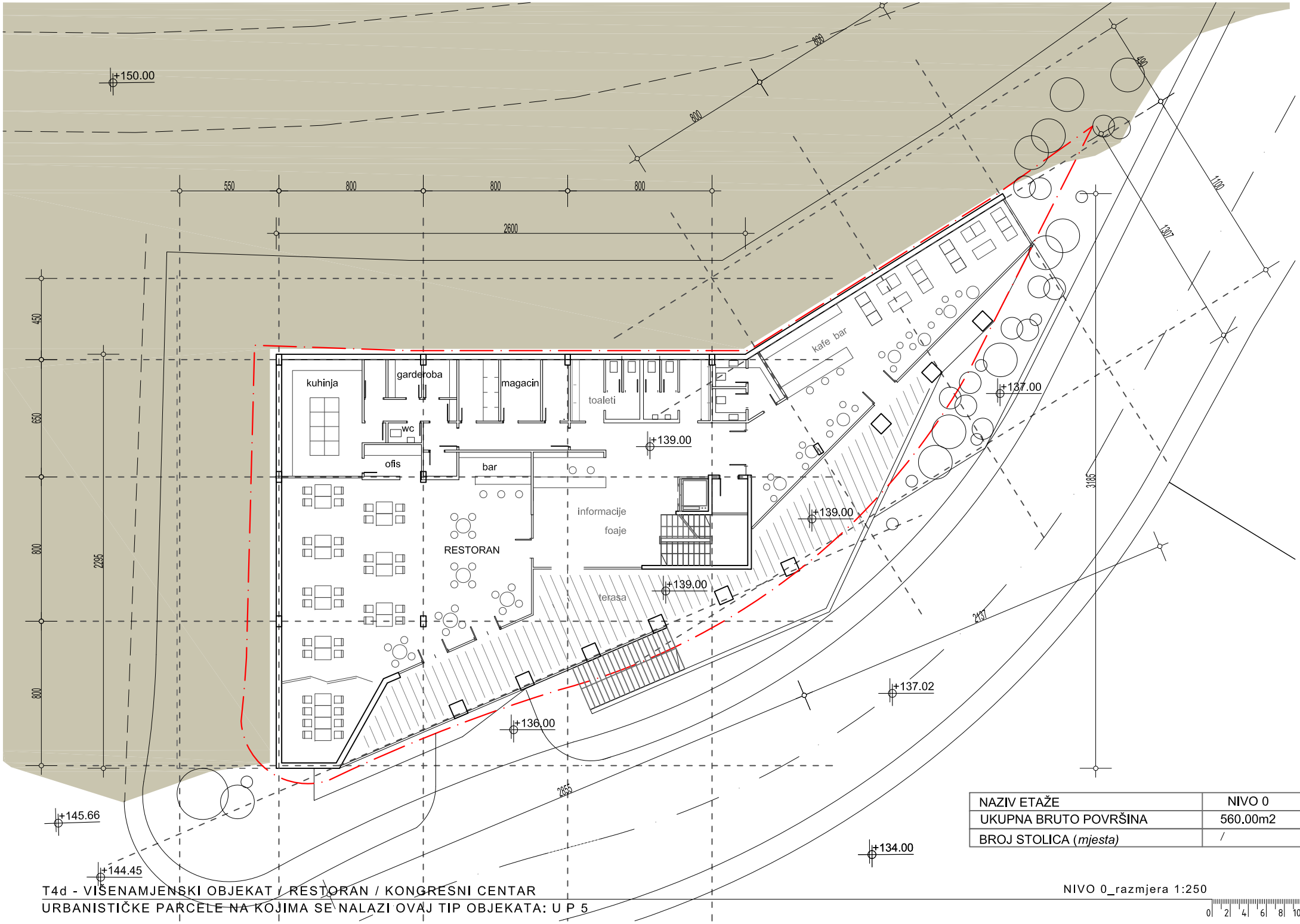
NAZIV ETAŽE	NIVO -1
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	-
BROJ PARKING MJESTA	33

T4d - VIŠENAMJENSKI OBJEKAT / RESTORAN / KONGRESNI CENTAR

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: U P 5

NIVO -1_razmjera 1:250

0 2 4 6 8 10 (m



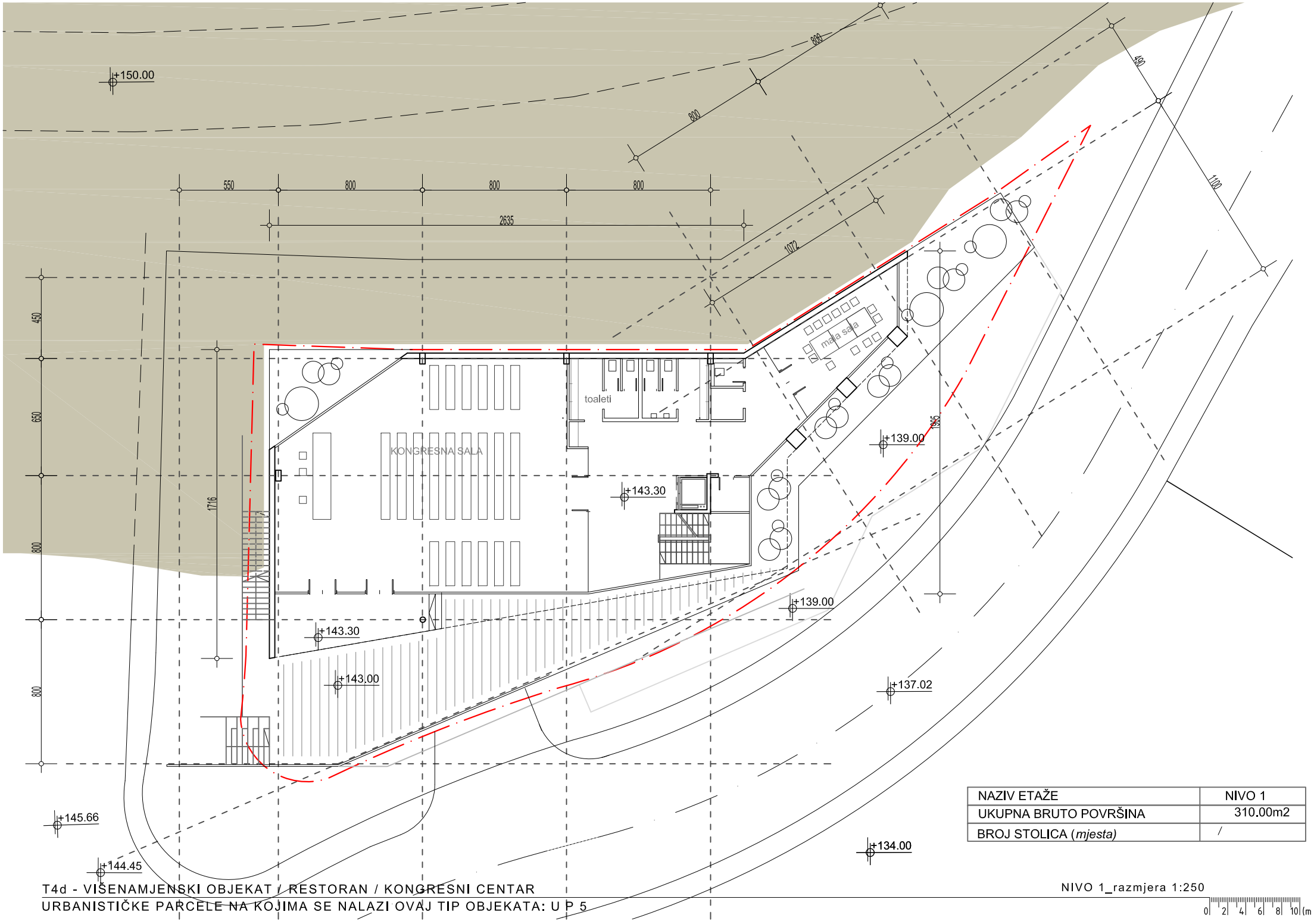
NAZIV ETAŽE	NIVO 0
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	560.00m2
BROJ STOLICA (*mjesta*)	/

T4d - VIŠENAMJENSKI OBJEKAT / RESTORAN / KONGRESNI CENTAR

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: U P 5

NIVO 0_razmjera 1:250

0 2 4 6 8 10 (m



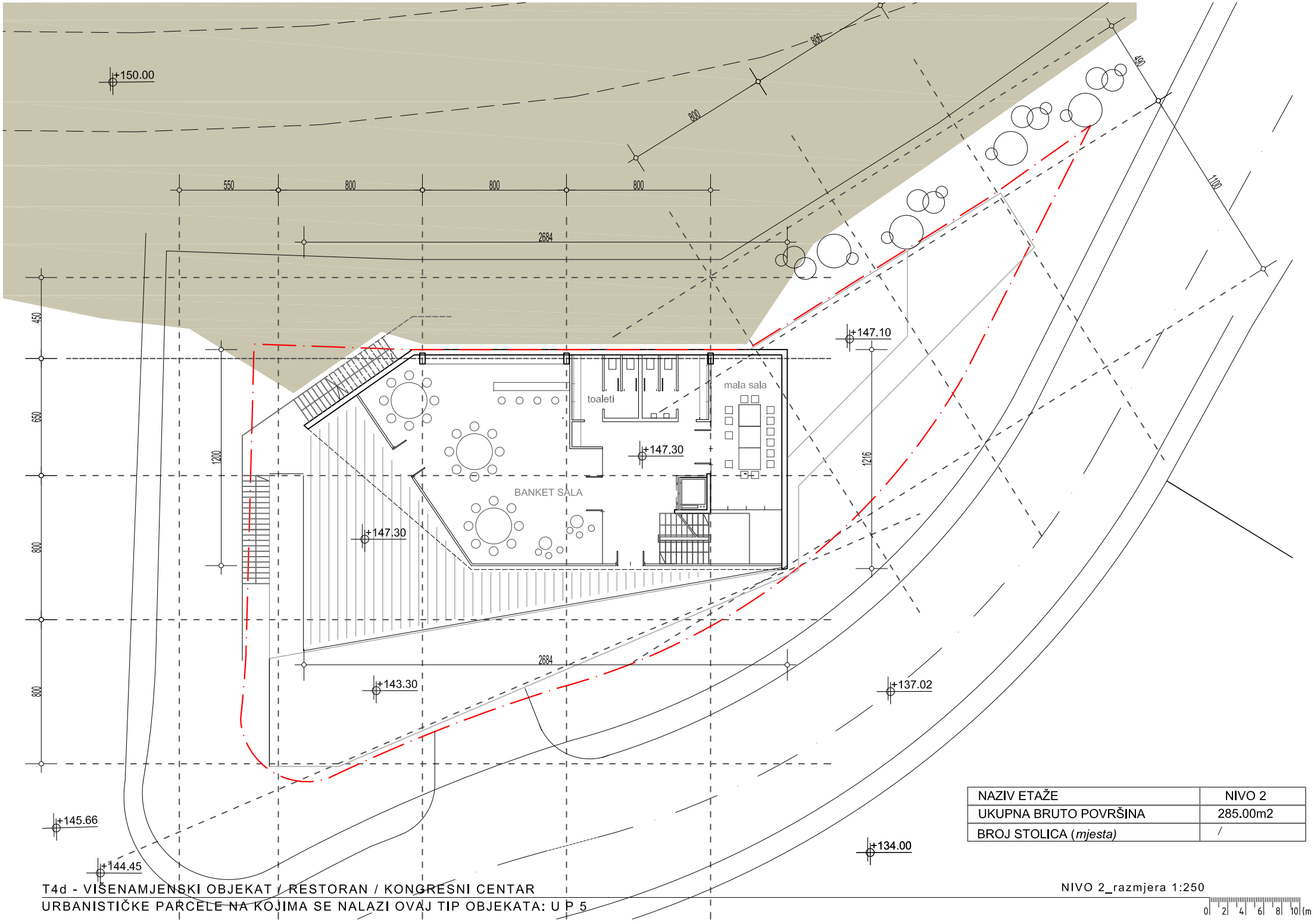
NAZIV ETAŽE	NIVO 1
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	310.00m2
BROJ STOLICA (*mjesta)*	/

T4d - VIŠENAMJENSKI OBJEKAT / RESTORAN / KONGRESNI CENTAR

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: U P 5

NIVO 1_razmjera 1:250

0 2 4 6 8 10 (m



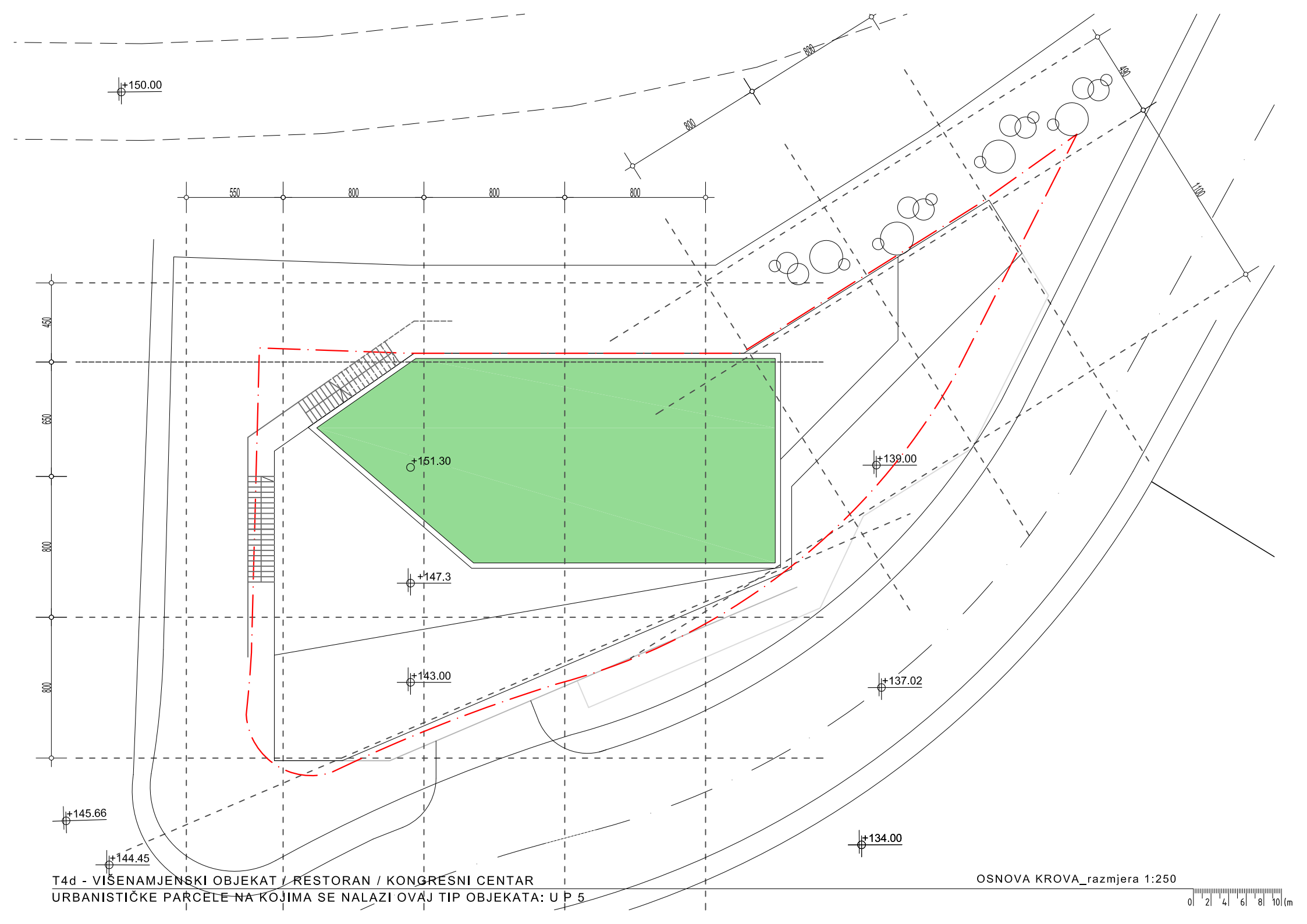
NAZIV ETAŽE	NIVO 2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	285.00m2
BROJ STOLICA (*mjesta)*	/

T4d - VIŠENAMJENSKI OBJEKAT / RESTORAN / KONGRESNI CENTAR

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: U P 5

NIVO 2_razmjera 1:250

0 2 4 6 8 10 (m



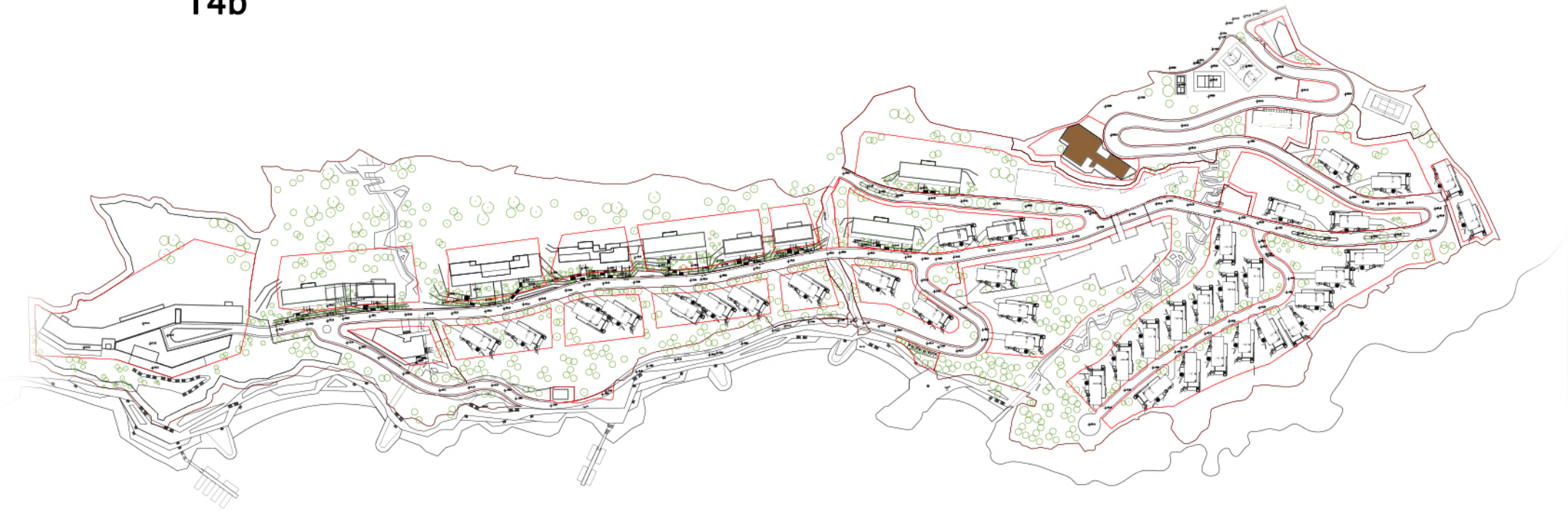
T4d - VIŠENAMJENSKI OBJEKAT / RESTORAN / KONGRESNI CENTAR

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKATA: U P 5

OSNOVA KROVA_razmjera 1:250

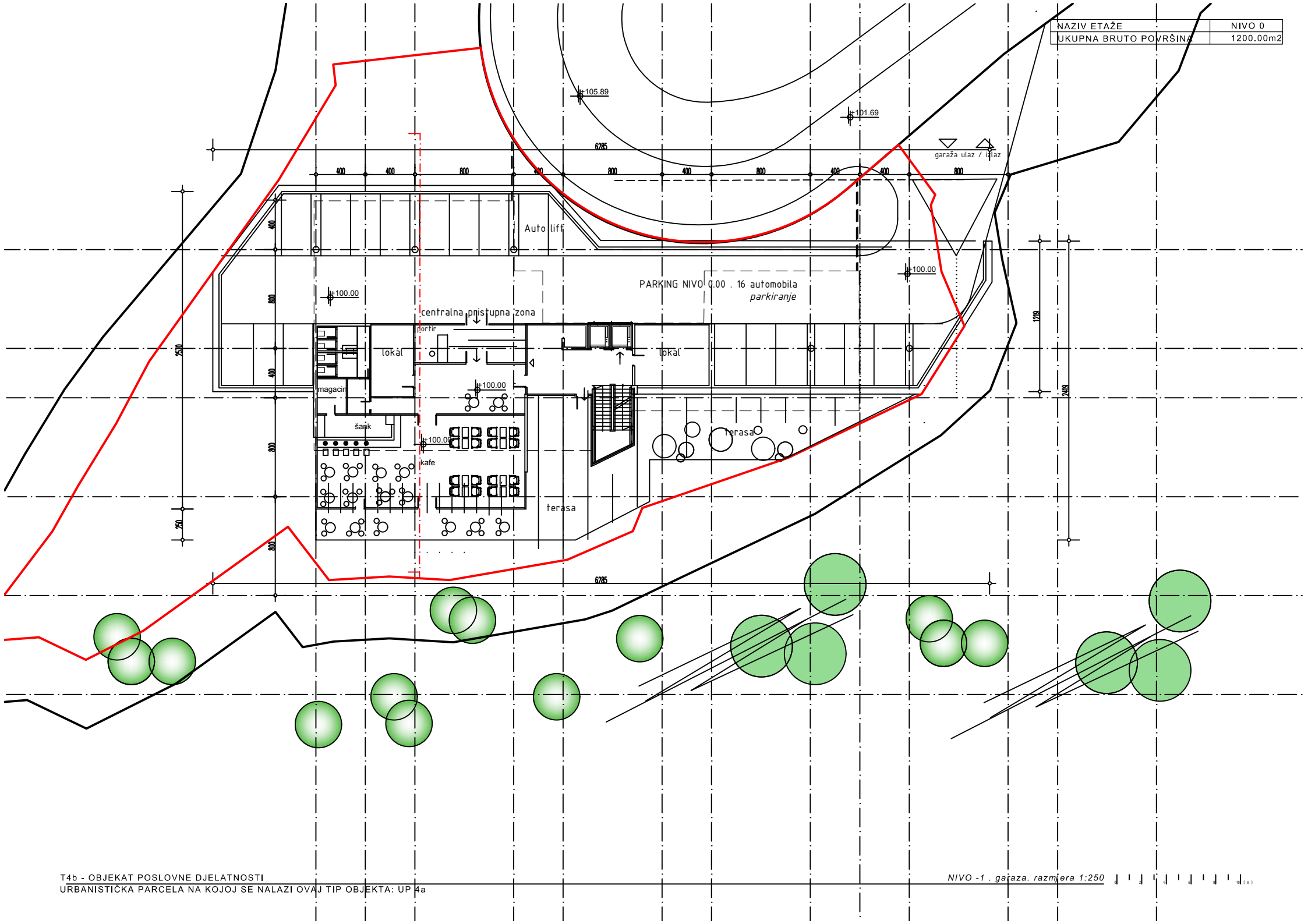
0 2 4 6 8 10 (m

T4b



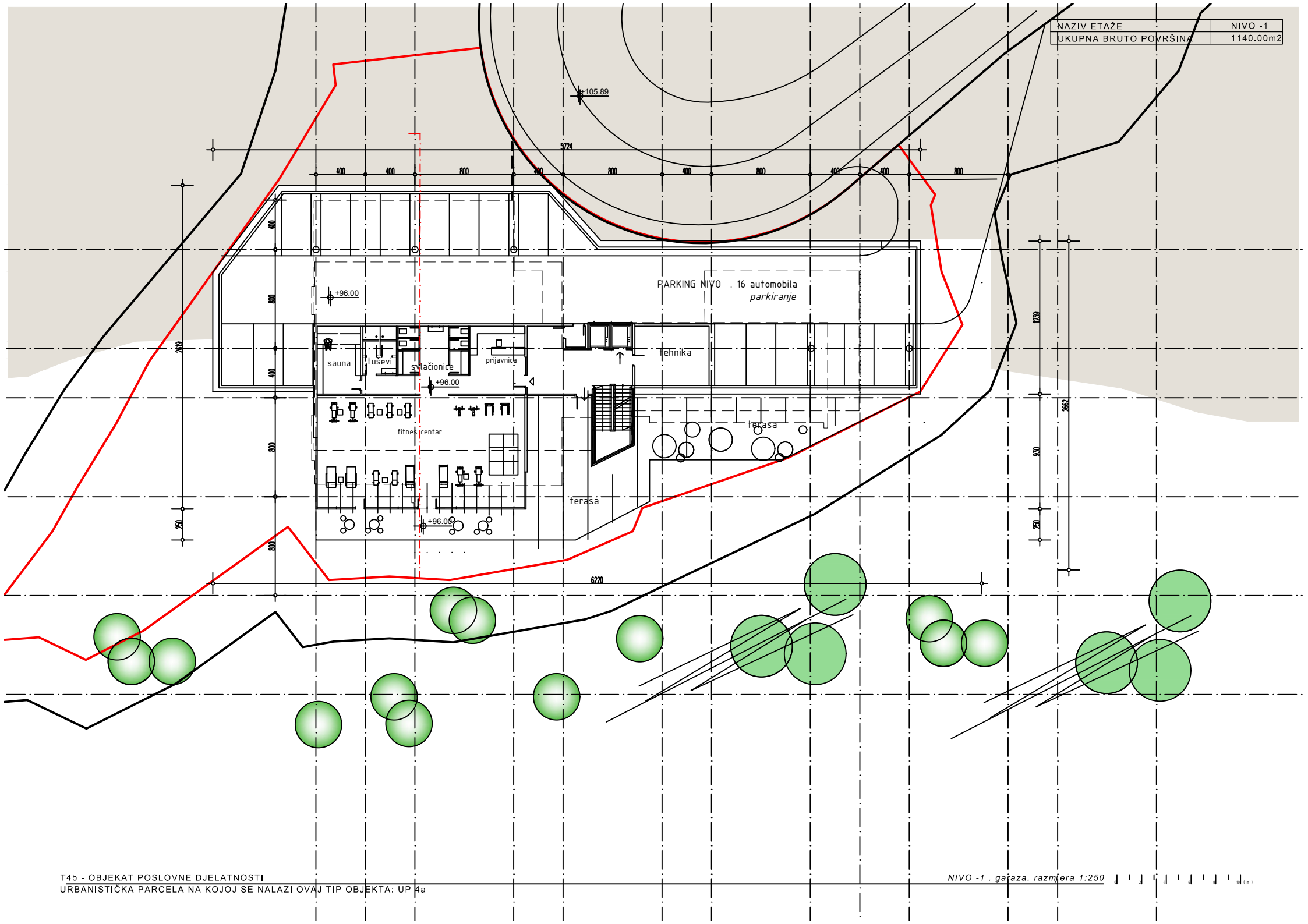
T4b Objekat poslovne djelatnosti

Urbanistička parcela na kojoj se objekat nalazi je UP4a



T4b - OBJEKAT POSLOVNE DJELATNOSTI
URBANISTIČKA PARCELA NA KOJOJ SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 4a

NIVO -1 . garaza. razmjera 1:250



T4b - OBJEKAT POSLOVNE DJELATNOSTI
URBANISTIČKA PARCELA NA KOJOJ SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 4a

NIVO -1 . garaza. razmjera 1:250



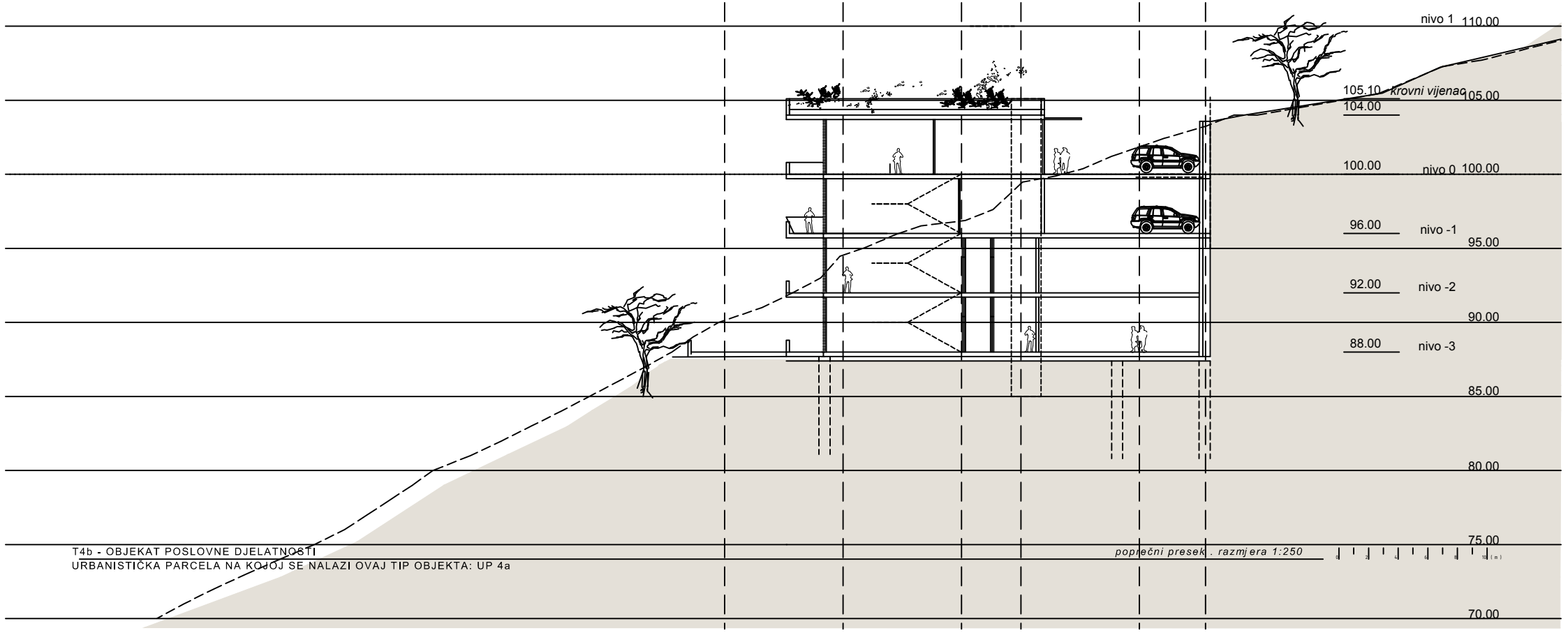
T4b - OBJEKAT POSLOVNE DJELATNOSTI
URBANISTIČKA PARCELA NA KOJOJ SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 4a

NIVO 3 i NIVO 4. sprat . glavni ulaz . razmjera 1:250

PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA: **UP 4a**



TIP OBJEKTA	T4b
UKUPAN BROJ ETAŽA	4
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	4300.00m2



T4b - OBJEKAT POSLOVNE DJELATNOSTI
URBANISTIČKA PARCELA NA KOJOJ SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 4a

poprečni presek . razmjera 1:250





T4b - OBJEKAT POSLOVNE DJELATNOSTI
URBANISTIČKA PARCELA NA KOJOJ SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 4a



T4b - OBJEKAT POSLOVNE DJELATNOSTI
URBANISTIČKA PARCELA NA KOJOJ SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA: UP 44

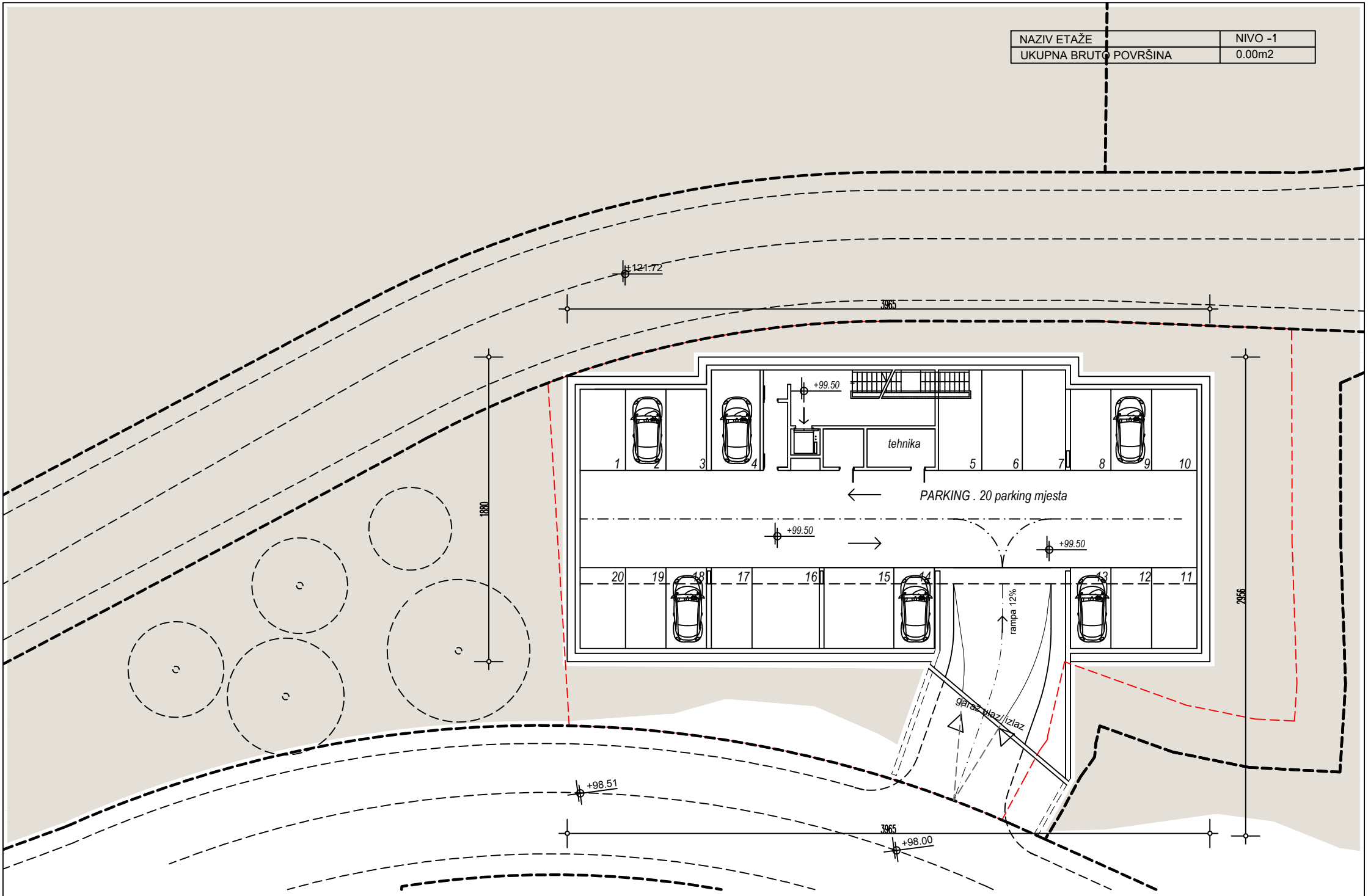
T4c



T4c- Objekat poslovne djelatnosti

Urbanistička parcela na kojoj se objekat nalazi je UP4b

NAZIV ETAŽE	NIVO -1
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	0.00m2

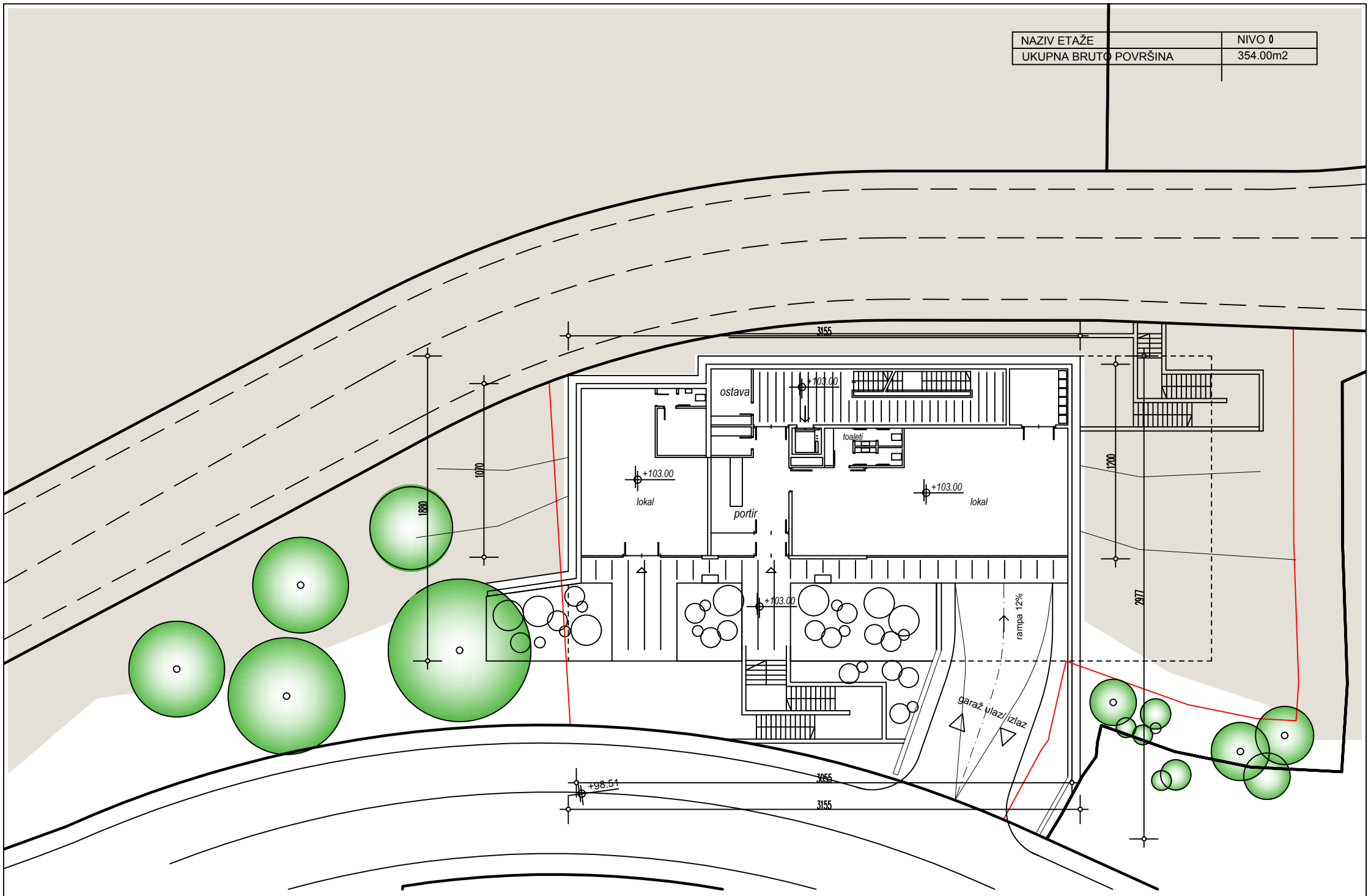


T4c - OBJEKAT POSLOVNE DJELATNOSTI

: URBANISTIČKA PARCELA NA KOJOJ SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA : UP 4b

NIVO -1 . parking . razmjera 1:200

NAZIV ETAŽE	NIVO 0
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	354.00m2

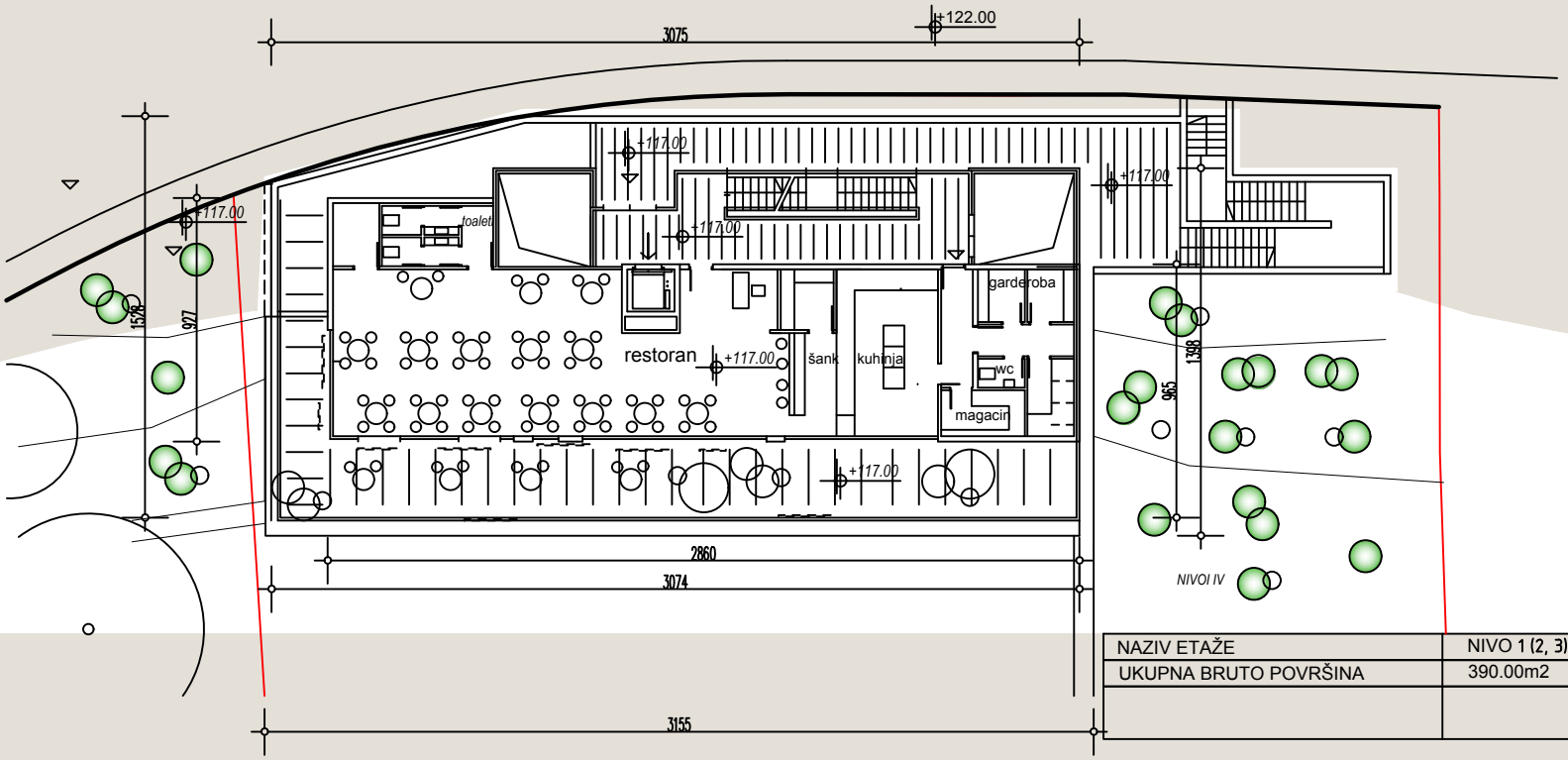


T4c - OBJEKAT POSLOVNE DJELATNOSTI

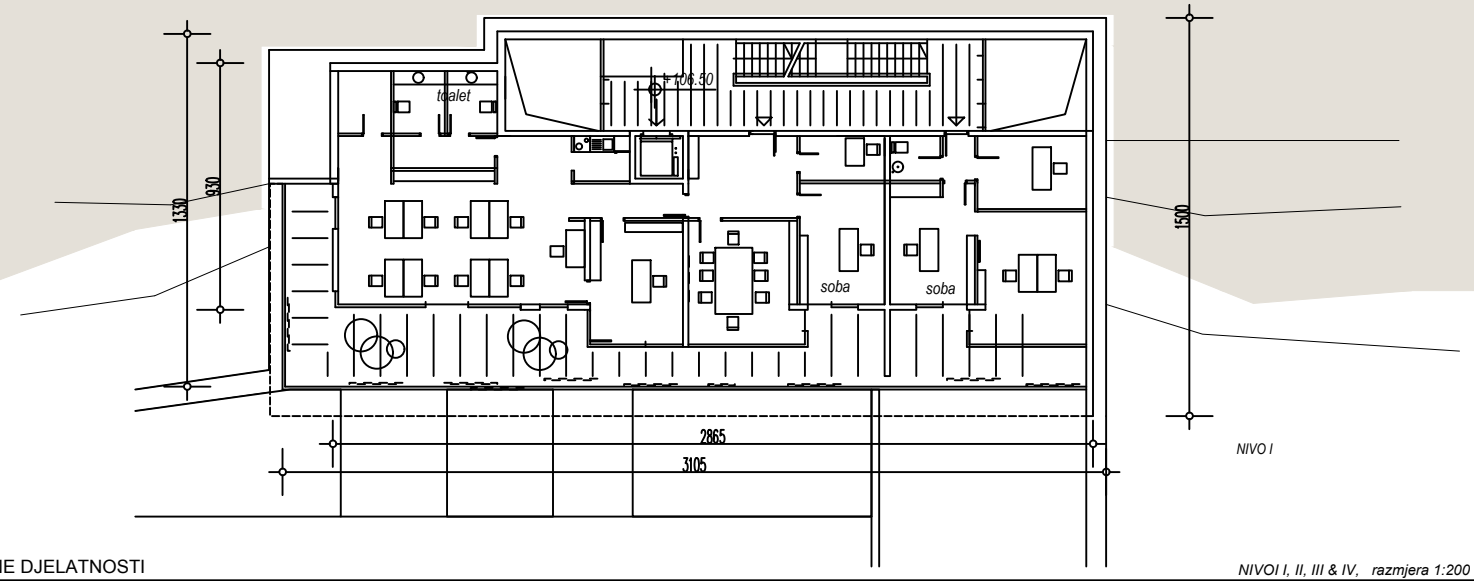
NIVO 0 . glavni ulaz . prodavnica . razmjera 1:200

: URBANISTIČKA PARCELA NA KOJOJ SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA : UP 4b

NAZIV ETAŽE	NIVO 4
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	537.00m2



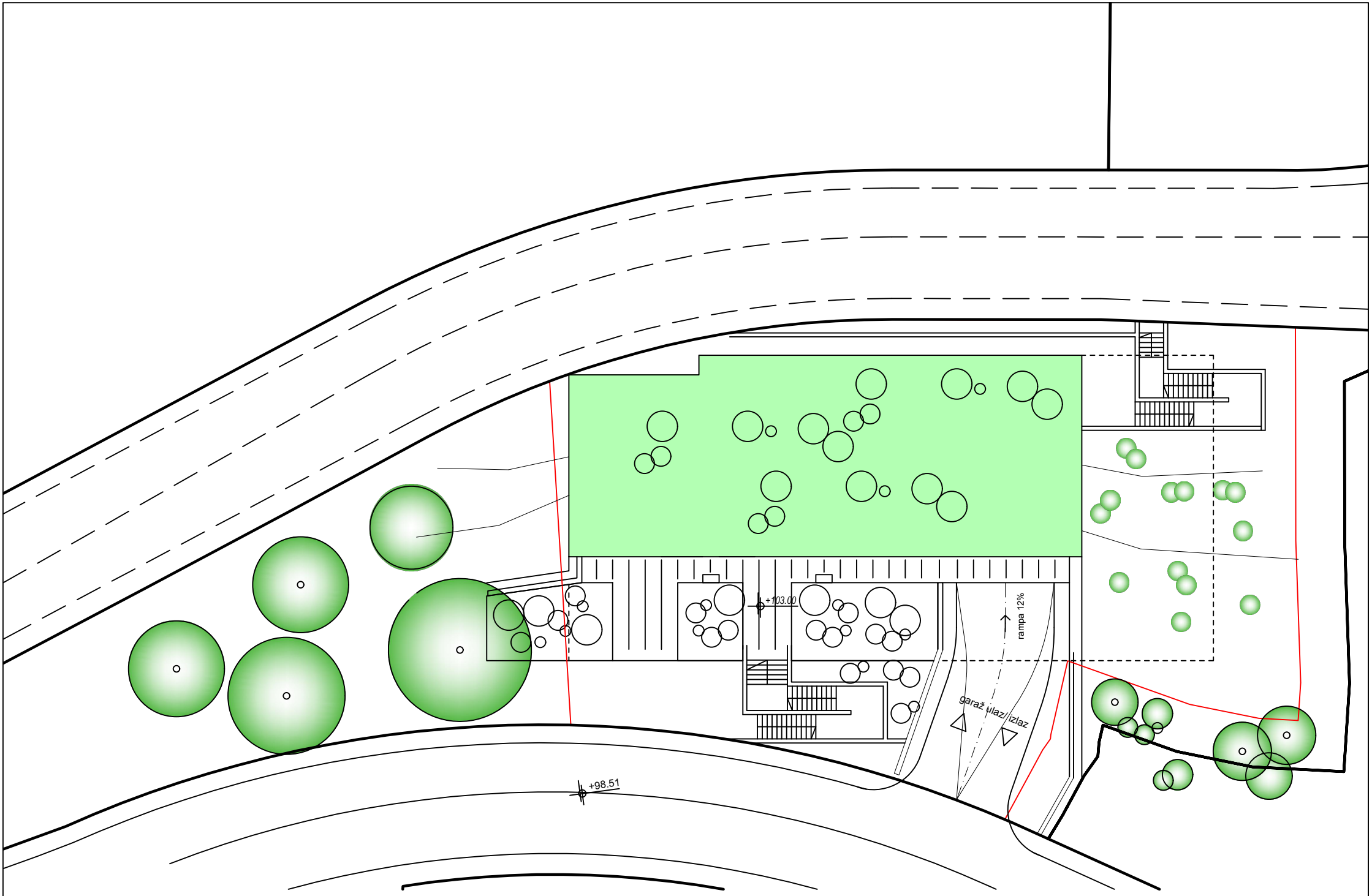
NAZIV ETAŽE	NIVO 1 (2, 3)
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	390.00m2



T4c - OBJEKAT POSLOVNE DJELATNOSTI

: URBANISTIČKA PARCELA NA KOJOJ SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA : UP 4b

NIVOI I, II, III & IV, razmjera 1:200



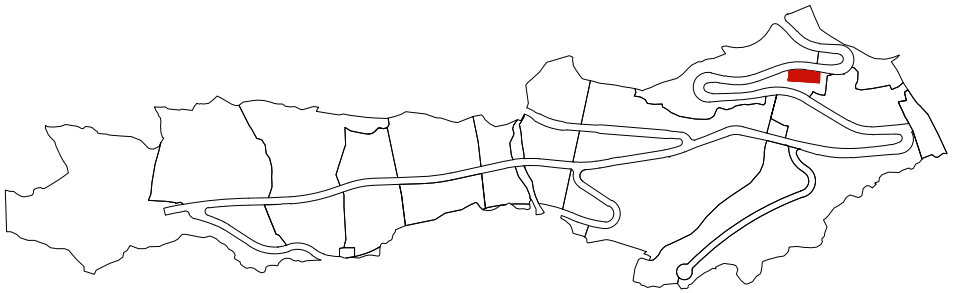
T4c - OBJEKAT POSLOVNE DJELATNOSTI

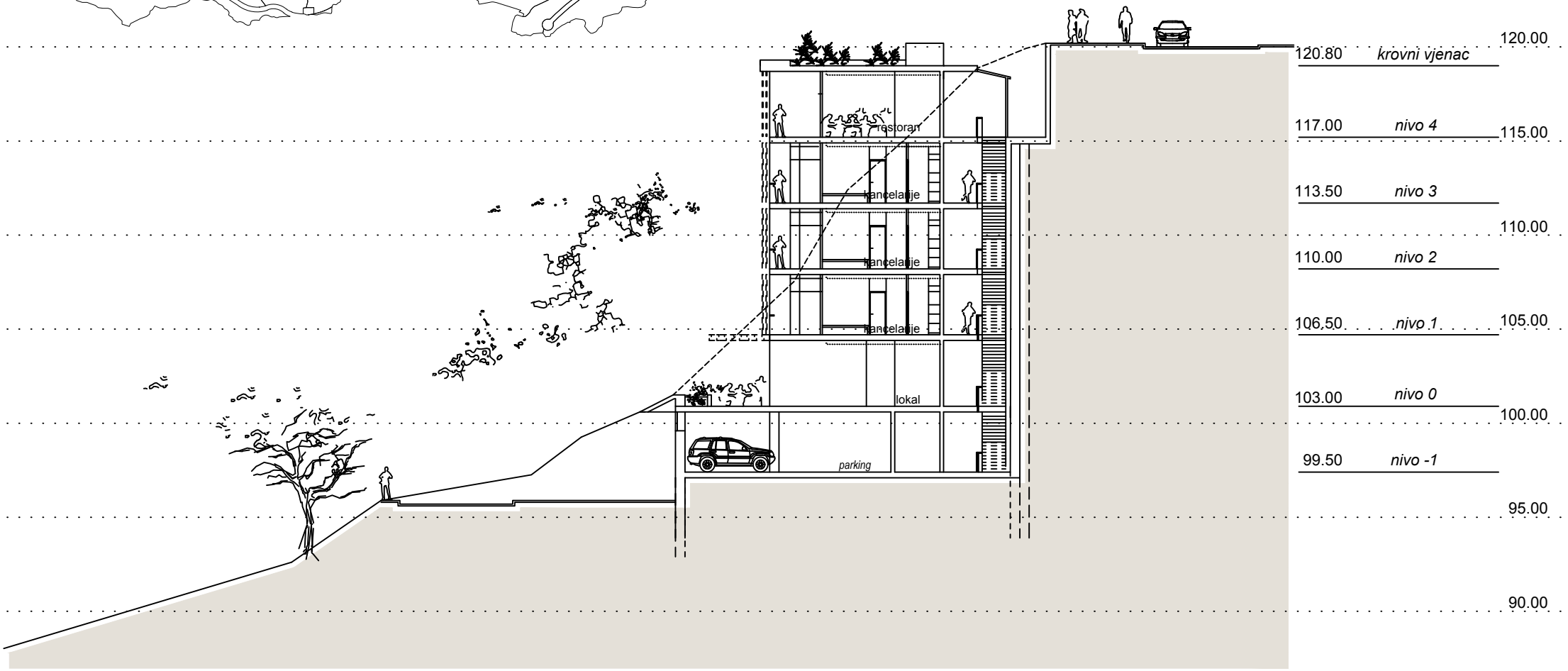
osnova krov. glavni ulaz . razmjera 1:200

: URBANISTIČKA PARCELA NA KOJOJ SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA : UP 4b

PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA: **UP 4b**

TIP OBJEKTA	T4c
UKUPAN BROJ ETAŽA	5
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	1962.00m2





T4c - OBJEKAT POSLOVNE DJELATNOSTI

poprečni presek . razmjera 1:200

URBANISTIČKA PARCELA NA KOJOJ SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA : UP 4b



T4c - OBJEKAT POSLOVNE DJELATNOSTI

: URBANISTIČKA PARCELA NA KOJOJ SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA : UP 4b



T4c - OBJEKAT POSLOVNE DJELATNOSTI

: URBANISTIČKA PARCELA NA KOJOJ SE NALAZI OVAJ TIP OBJEKTA : UP 4b

T5a



T5a,

Urbanističke parcele na kojima se objekat nalazi su UP 3a1



TIP 5a - HOTEL

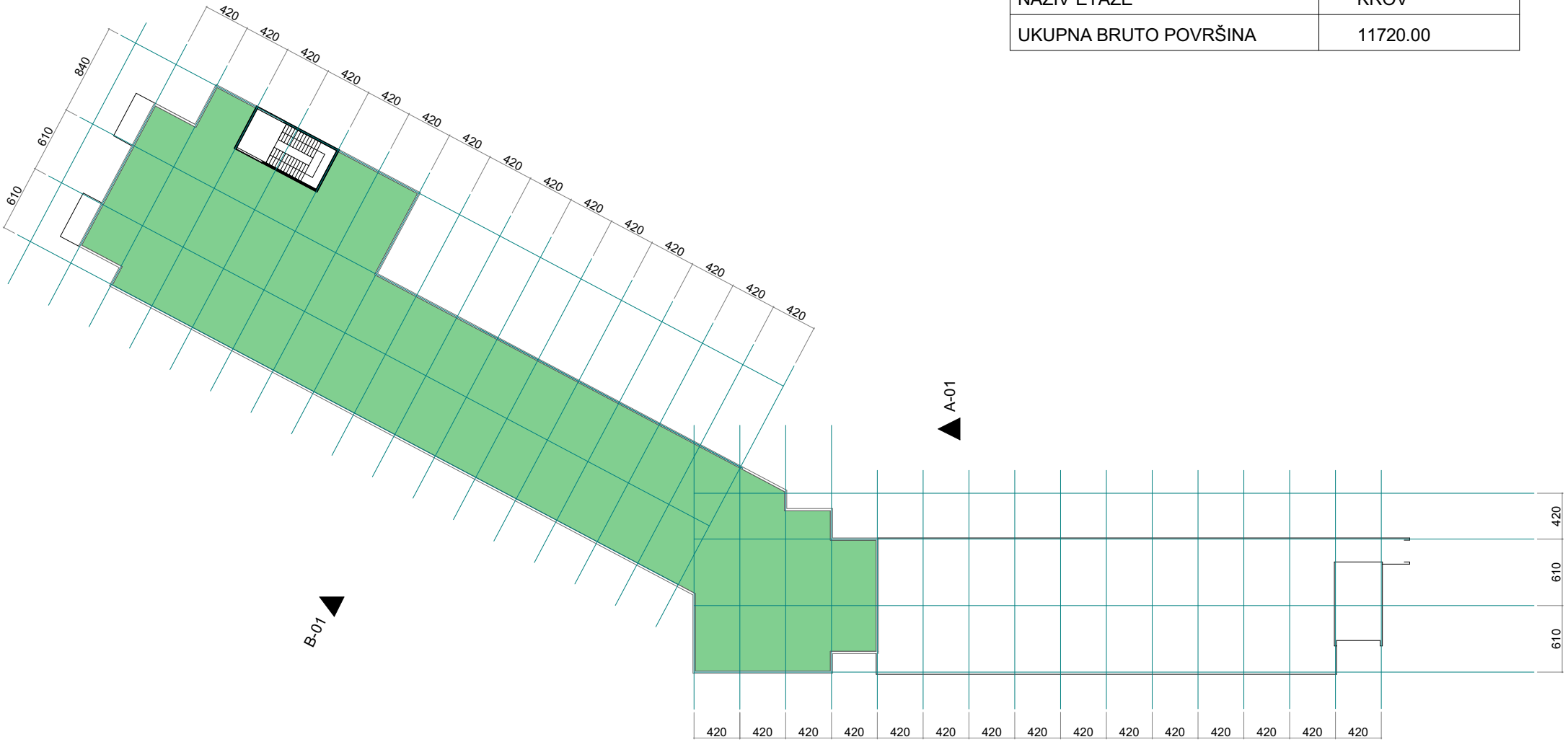
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3a1



TIP 5a - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3a1

NAZIV ETAŽE	KROV
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	11720.00



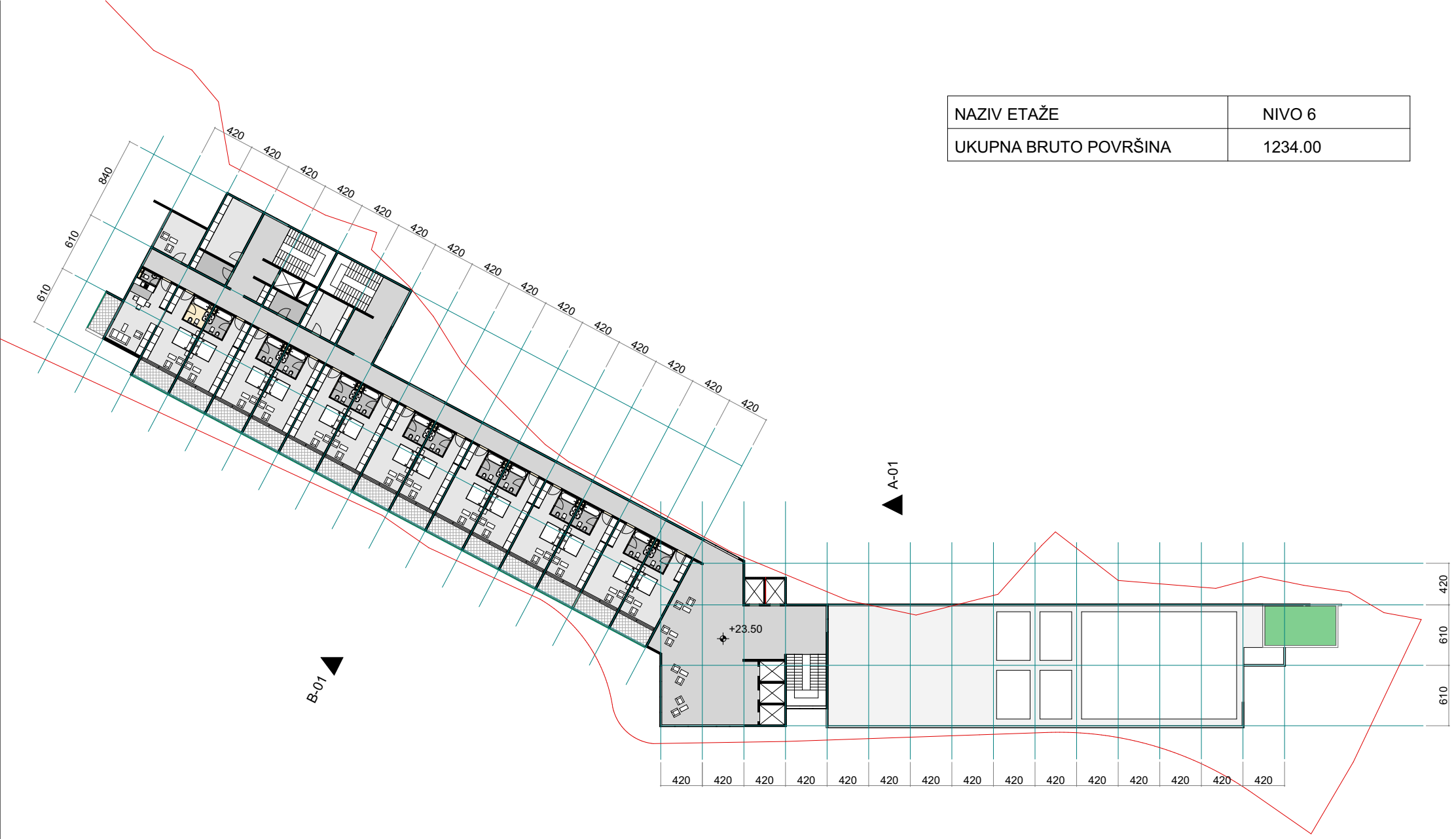
TIP 5a - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3a1

razmjera 1:500

13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

NAZIV ETAŽE	NIVO 6
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	1234.00



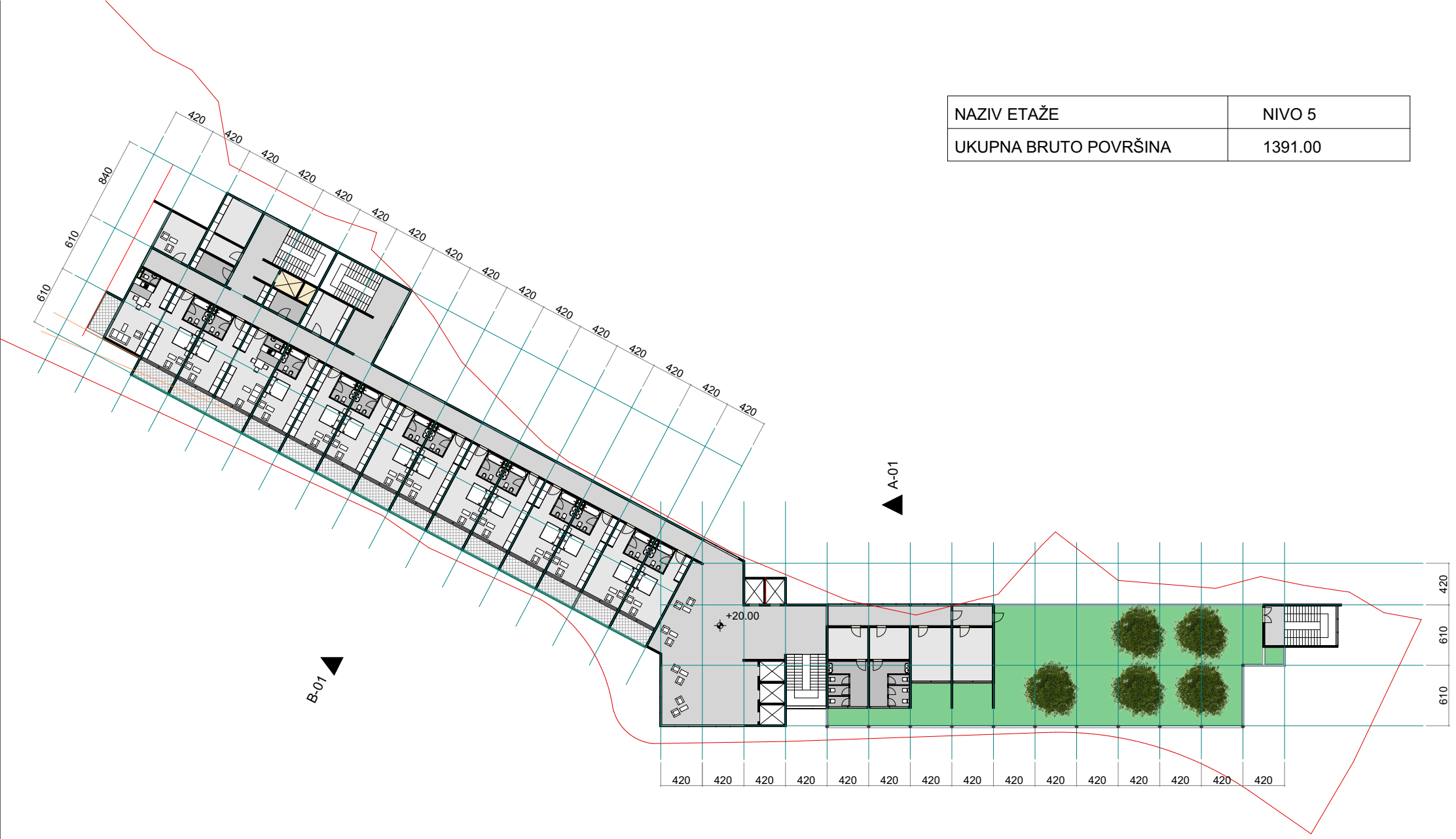
TIP 5a - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3a1

razmjera 1:500

13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

NAZIV ETAŽE	NIVO 5
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	1391.00



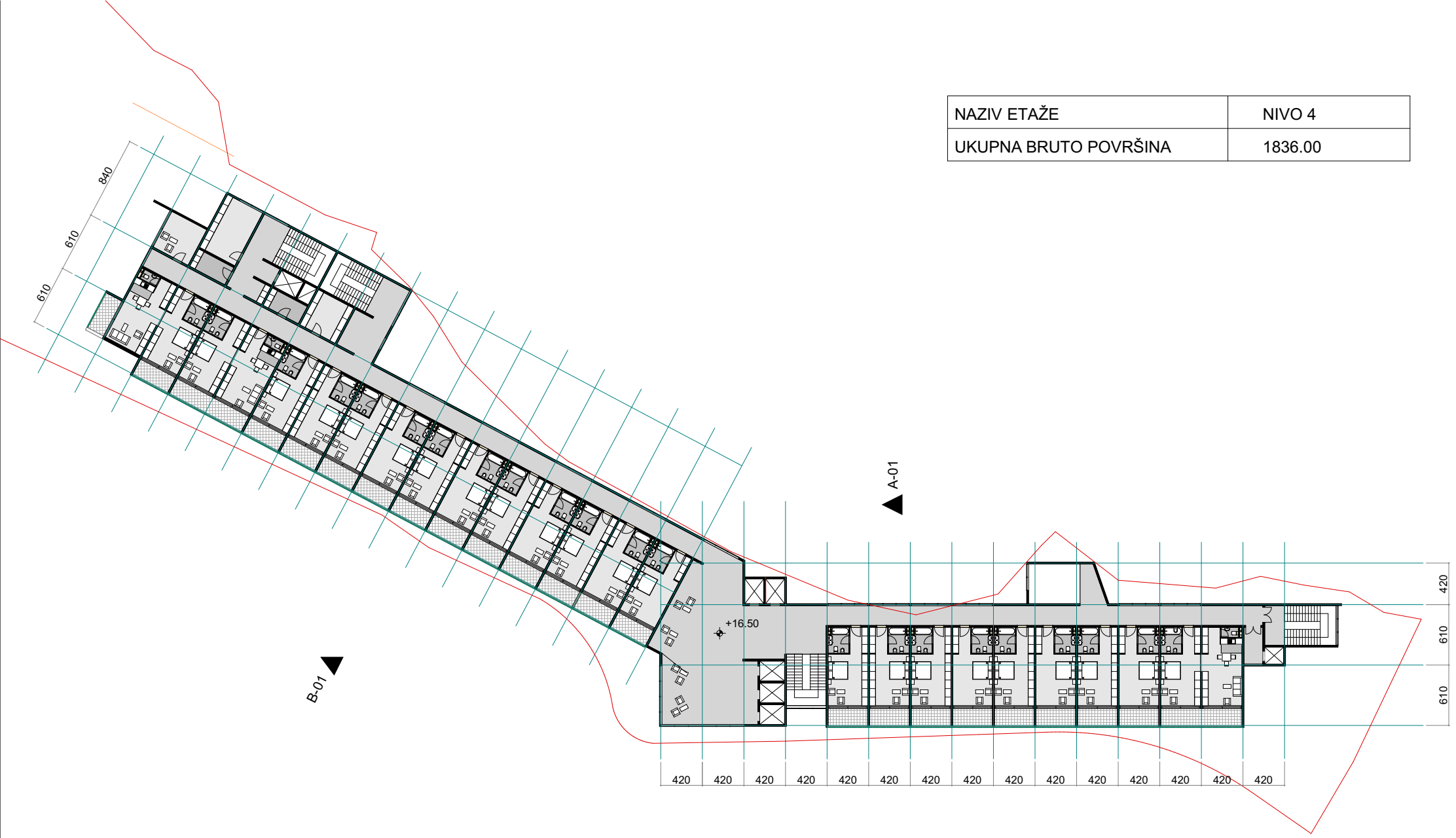
TIP 5a - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3a1

razmjera 1:500

13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

NAZIV ETAŽE	NIVO 4
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	1836.00



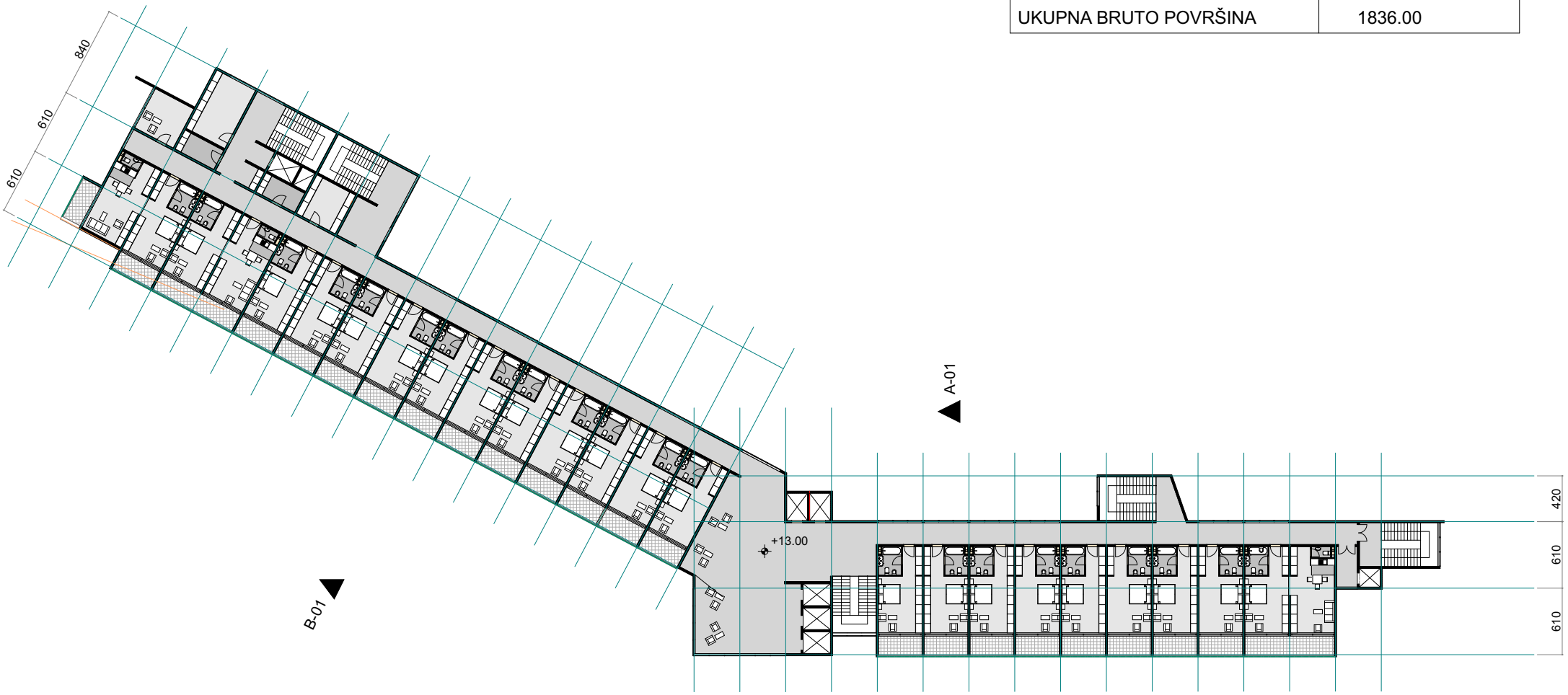
TIP 5a - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3a1

razmjera 1:500

13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

NAZIV ETAŽE	NIVO 3
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	1836.00



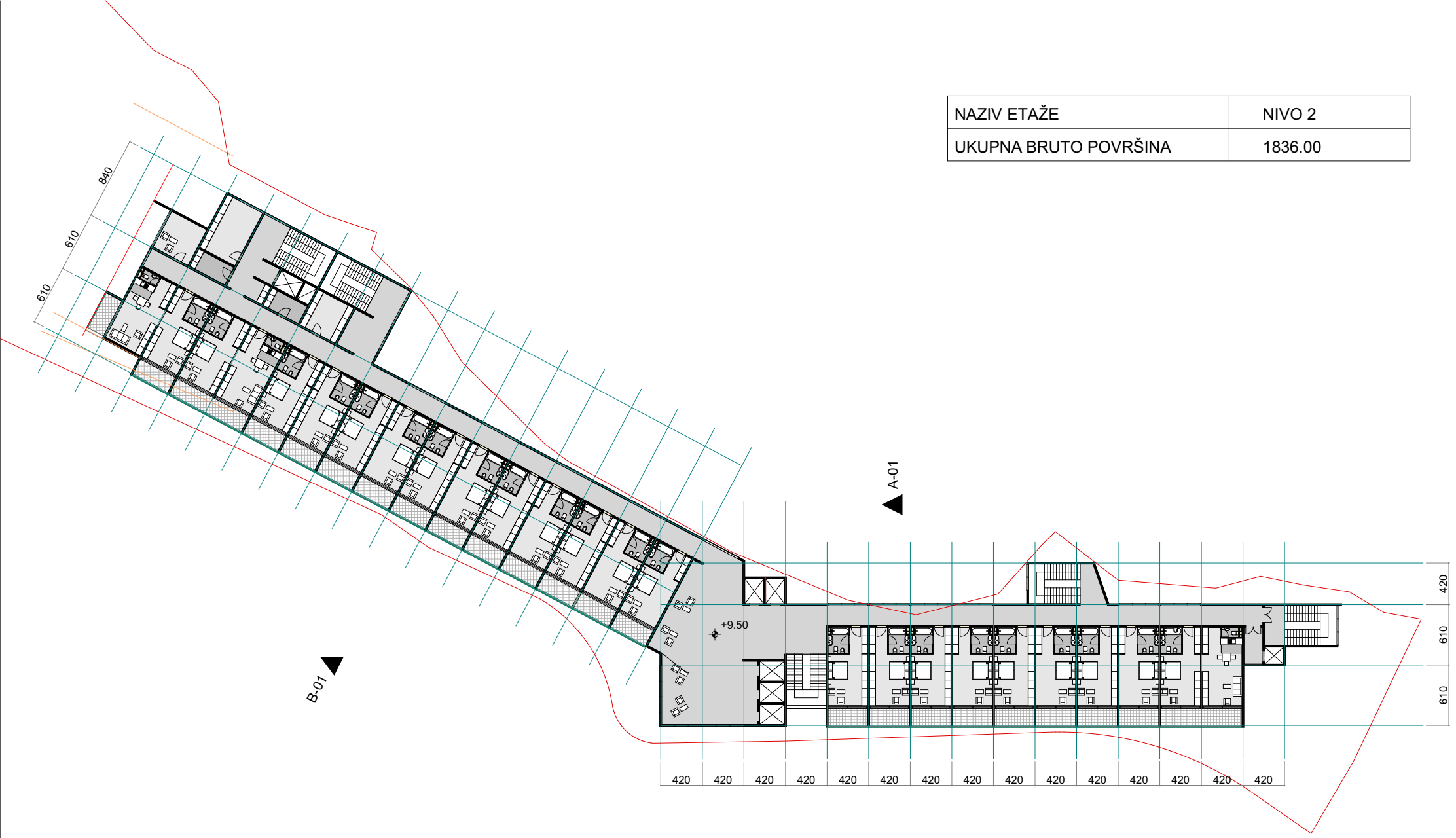
TIP 5a - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3a1

razmjera 1:500

13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

NAZIV ETAŽE	NIVO 2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	1836.00



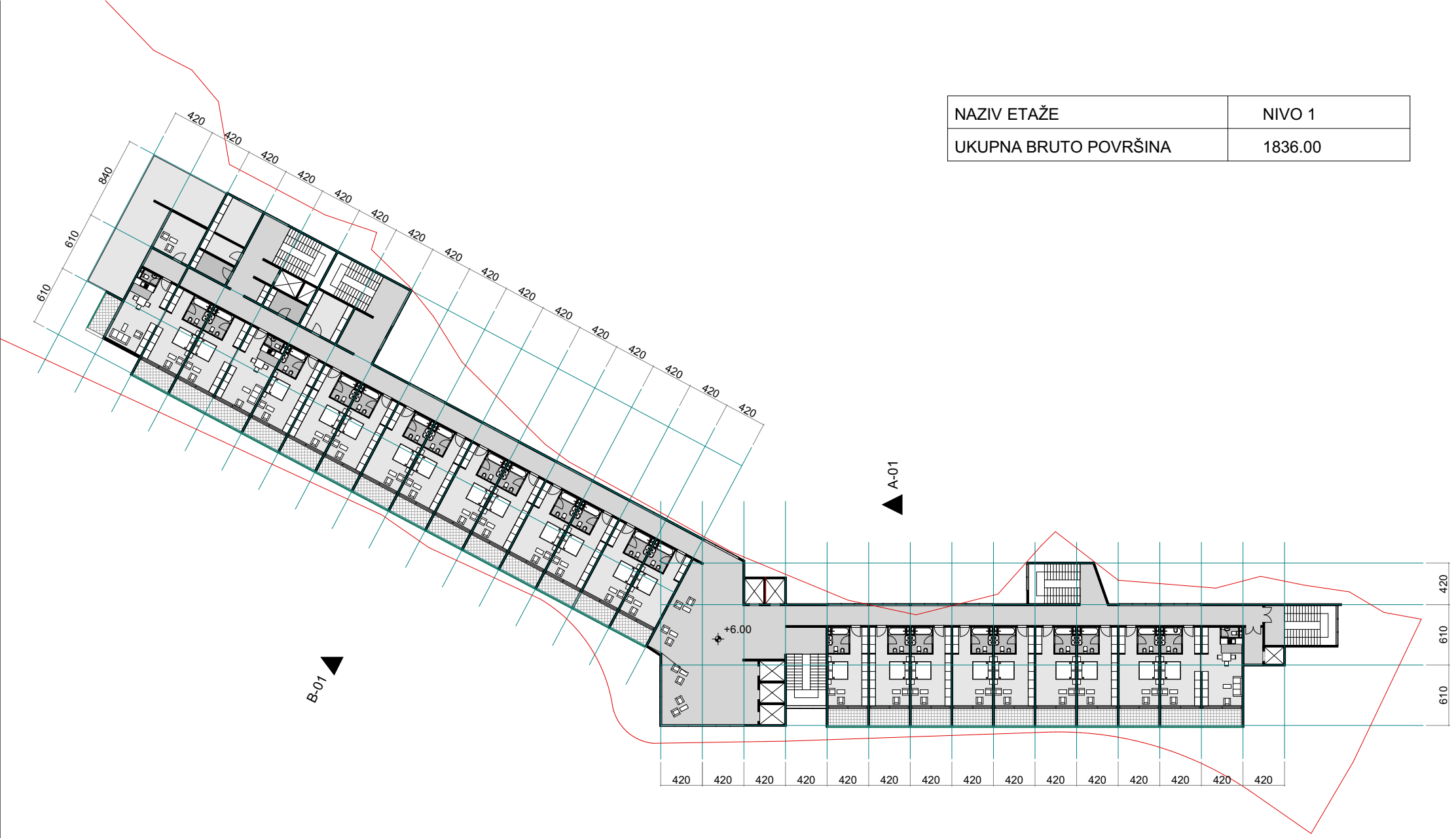
TIP 5a - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3a1

razmjera 1:500

13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

NAZIV ETAŽE	NIVO 1
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	1836.00



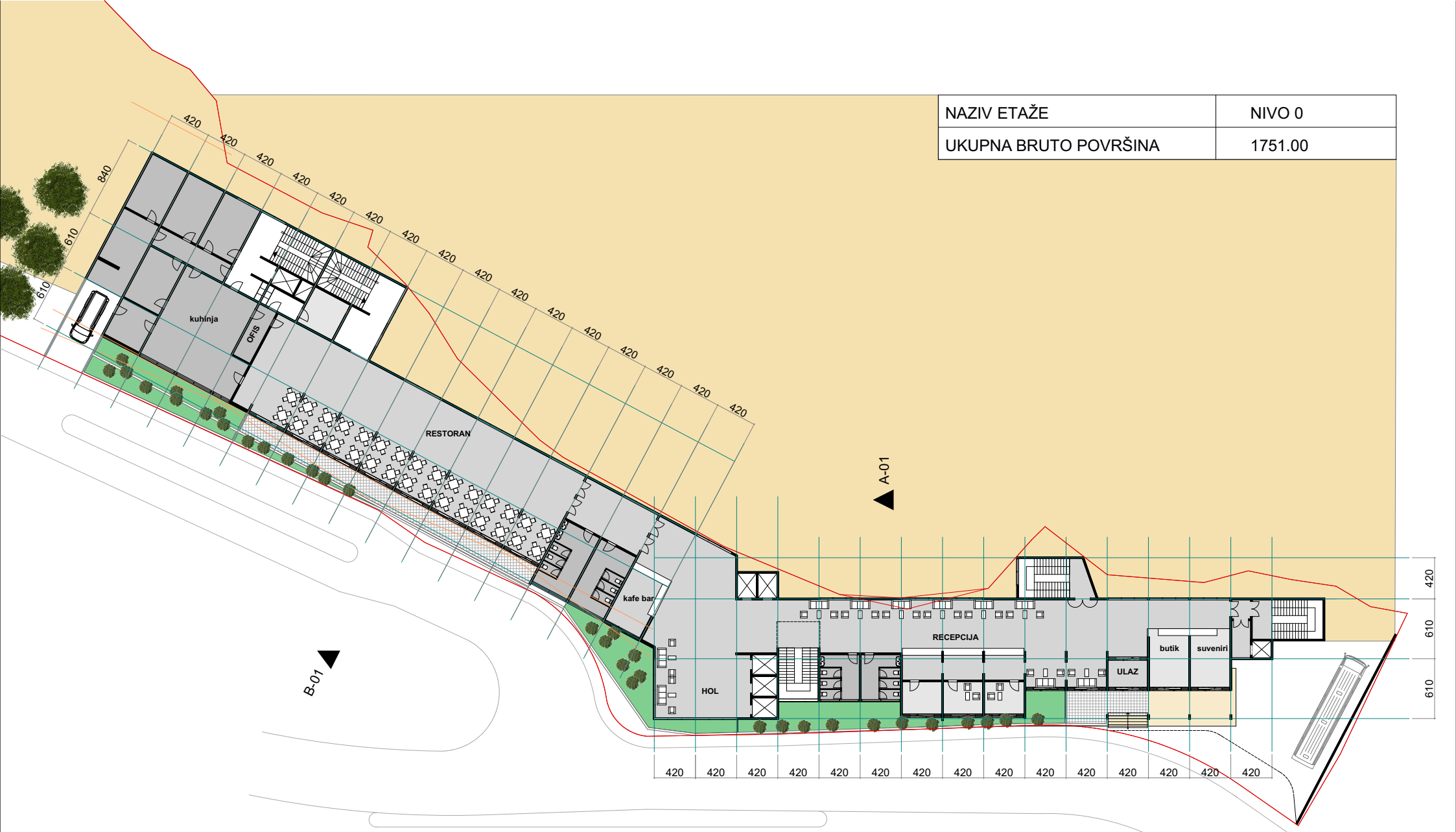
TIP 5a - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3a1

razmjera 1:500

13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

NAZIV ETAŽE	NIVO 0
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	1751.00



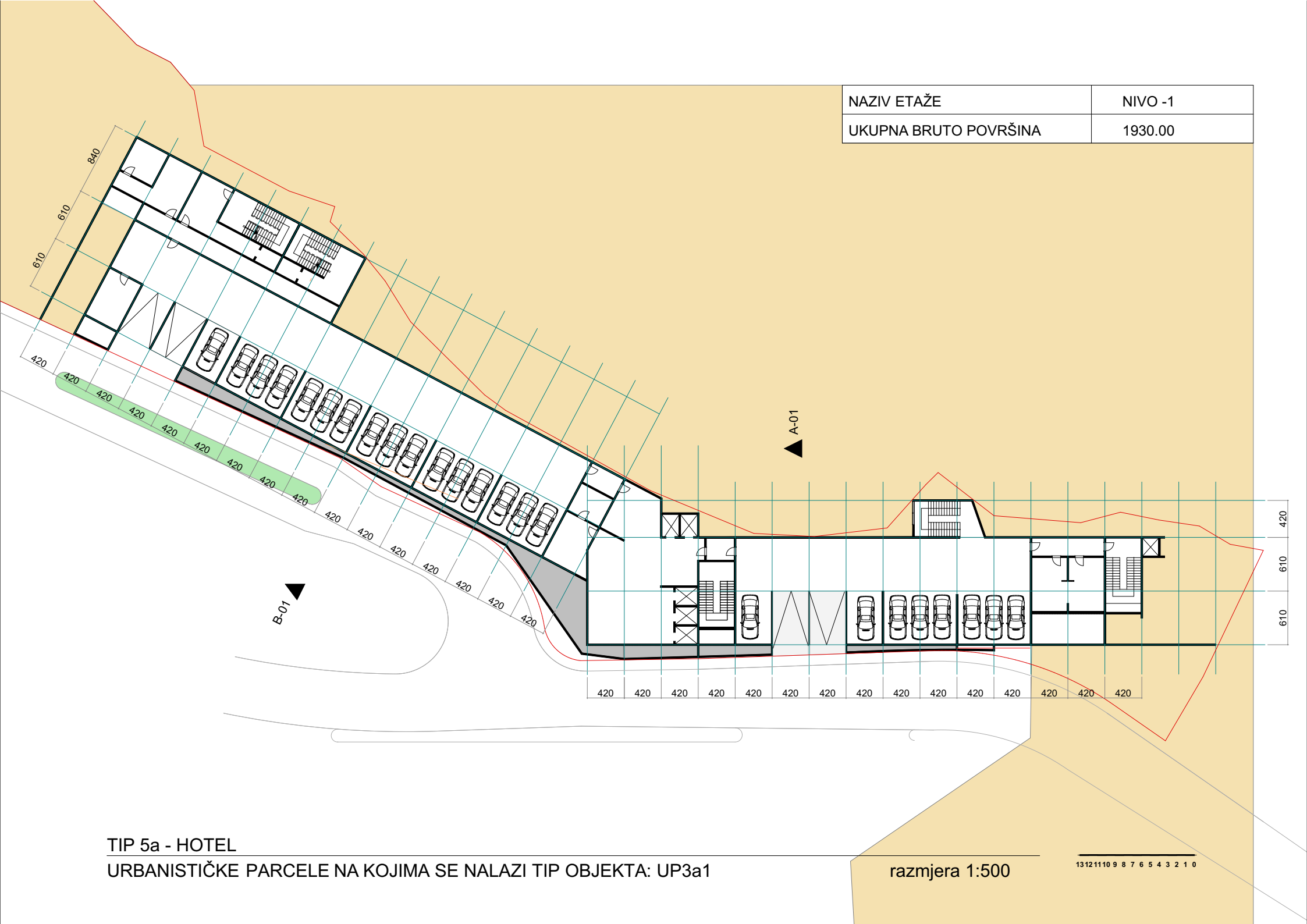
TIP 5a - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3a1

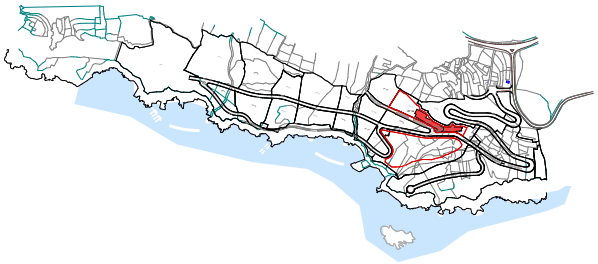
razmjera 1:500

13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

NAZIV ETAŽE	NIVO -1
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	1930.00


840
610
610
420
420
420

PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA **UP 3a1**



TIP OBJEKTA	5a
UKUPAN BROJ ETAŽA	8
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	11720
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	4230
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	122
UKUPAN BROJ KREVETA	243



TIP 5a - HOTEL

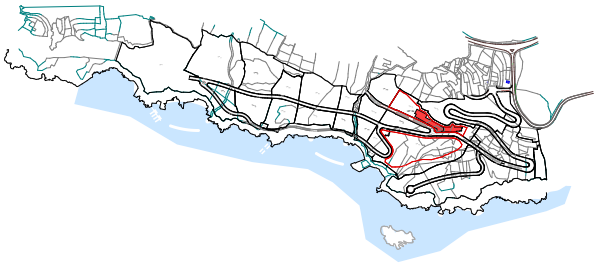
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3a1

poprečni presjek A-01

razmjera 1:750

20 19 18 17 16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA **UP 3a1**



TIP OBJEKTA	5a
UKUPAN BROJ ETAŽA	8
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	11720
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	4230
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	122
UKUPAN BROJ KREVETA	243

smještajne jedinice

smještajne jedinice - javni prostor

smještajne jedinice

smještajne jedinice

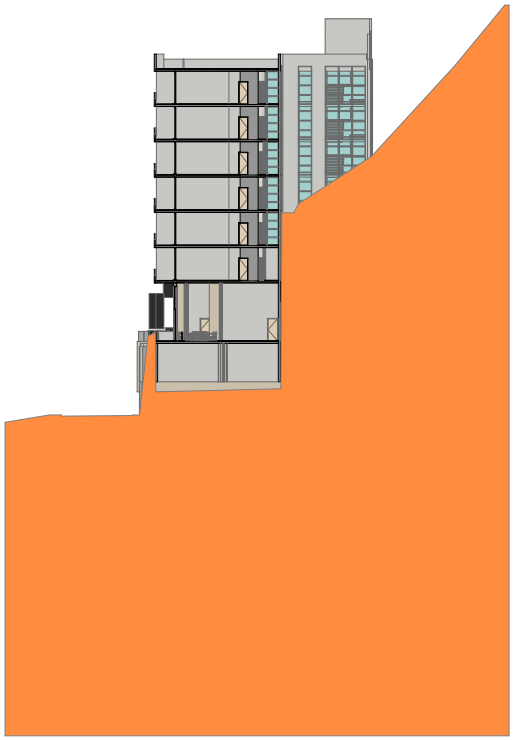
smještajne jedinice

smještajne jedinice

smještajne jedinice

javni prostori

javni prostori garaže



TIP 5a - HOTEL

poprečni presjek B-01

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3a1

razmjera 1:750

20 19 18 17 16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

T5b



T5b - Hotel

Urbanističke parcele na kojima se objekat nalazi su UP3b2



TIP 5b - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3b2



TIP 5b - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3b2



TIP 5b - HOTEL

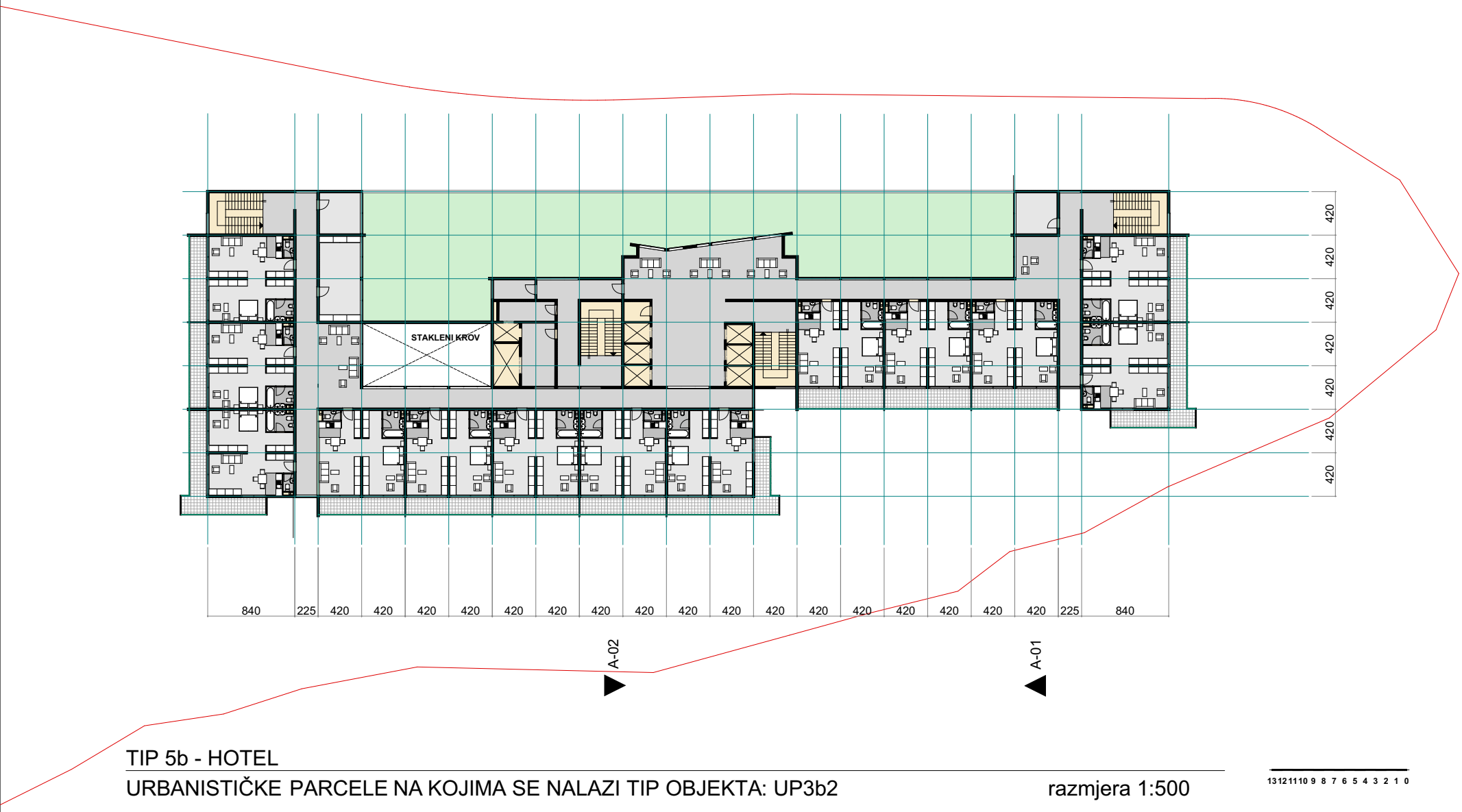
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3b2



TIP 5b - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3b2

NAZIV ETAŽE	NIVO 1
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	1915.50



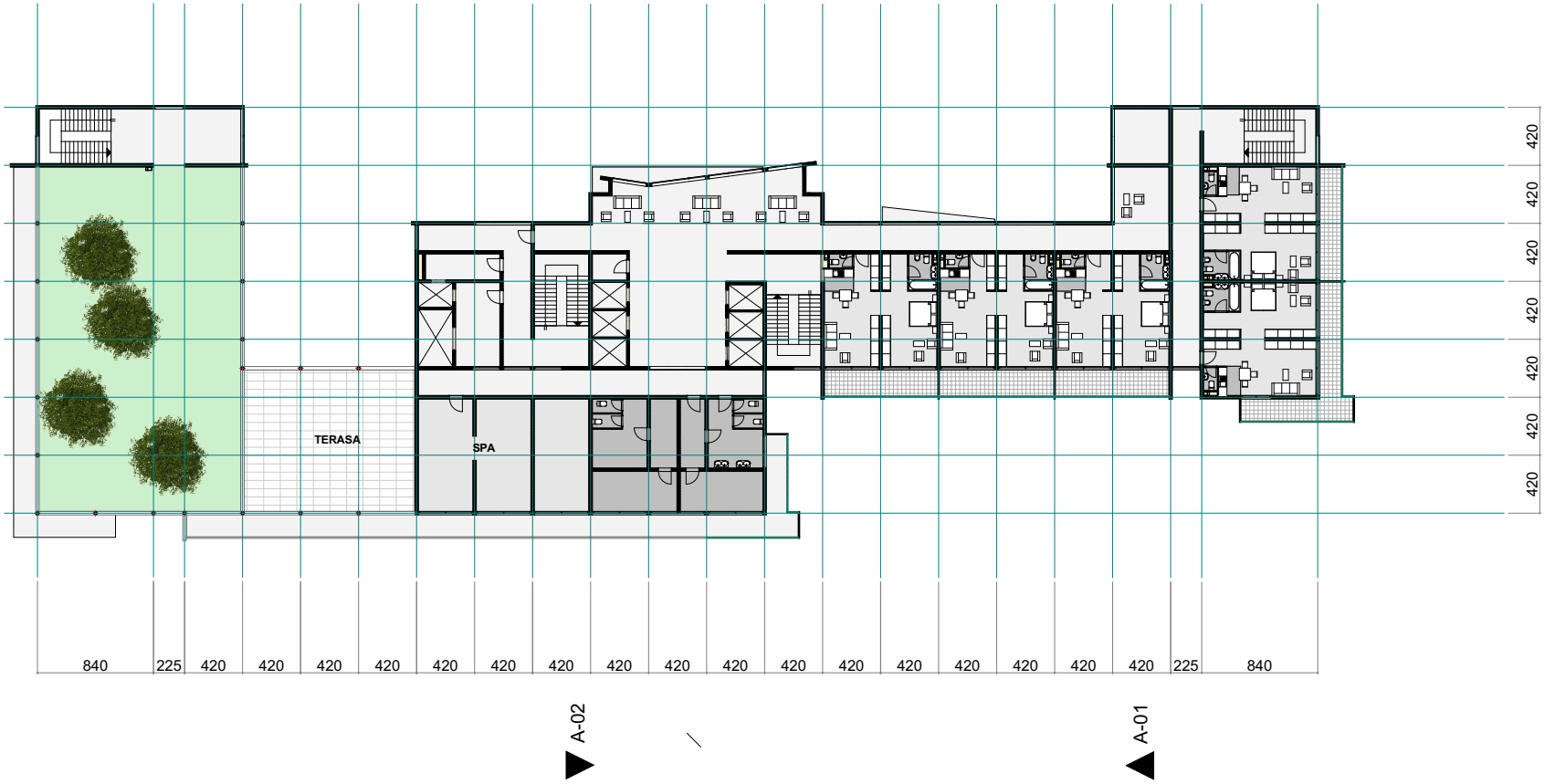
TIP 5b - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3b2

razmjera 1:500

13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

NAZIV ETAŽE	NIVO 2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	1425.00



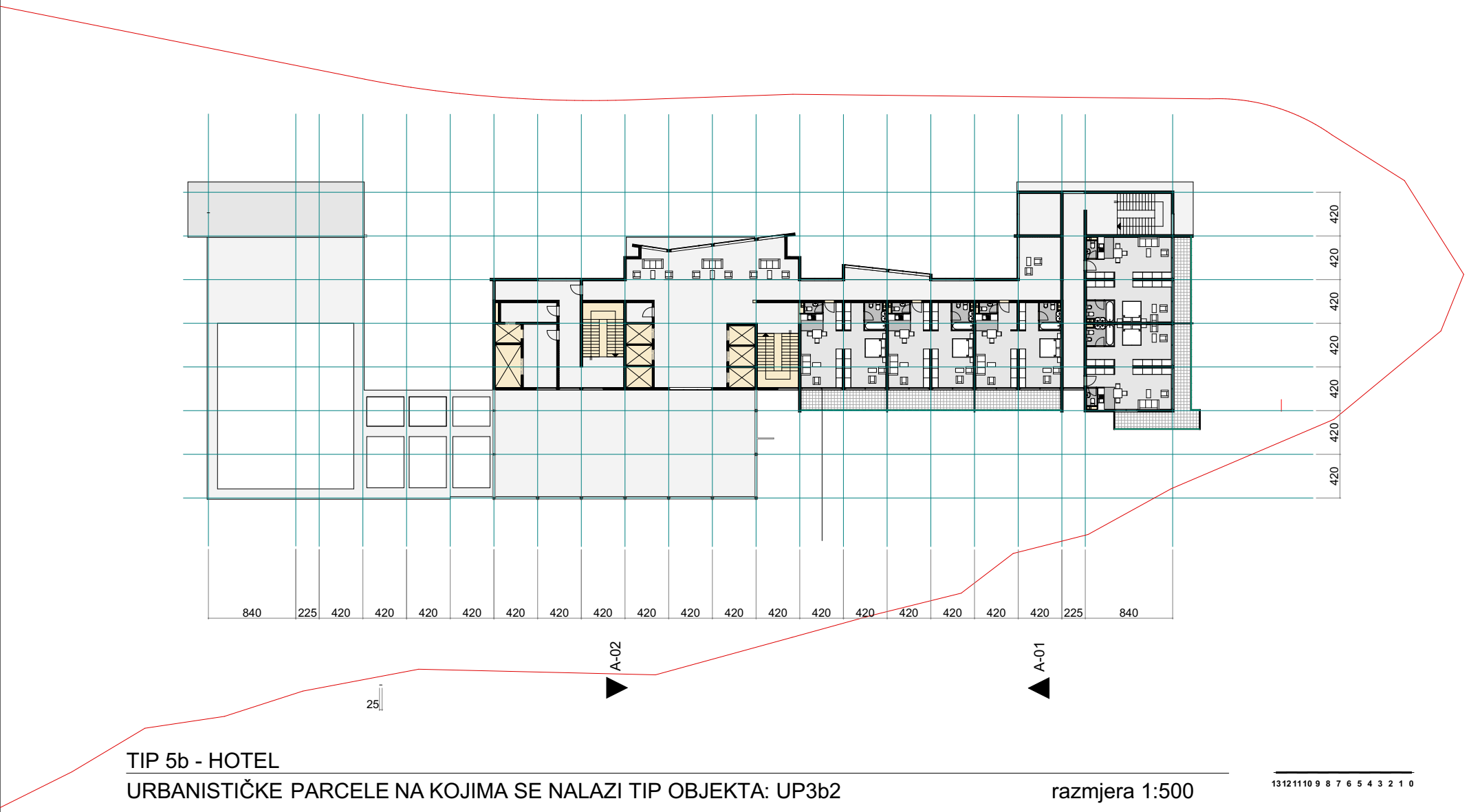
TIP 5b - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3b2

razmjera 1:500

13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

NAZIV ETAŽE	NIVO 3
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	998.00



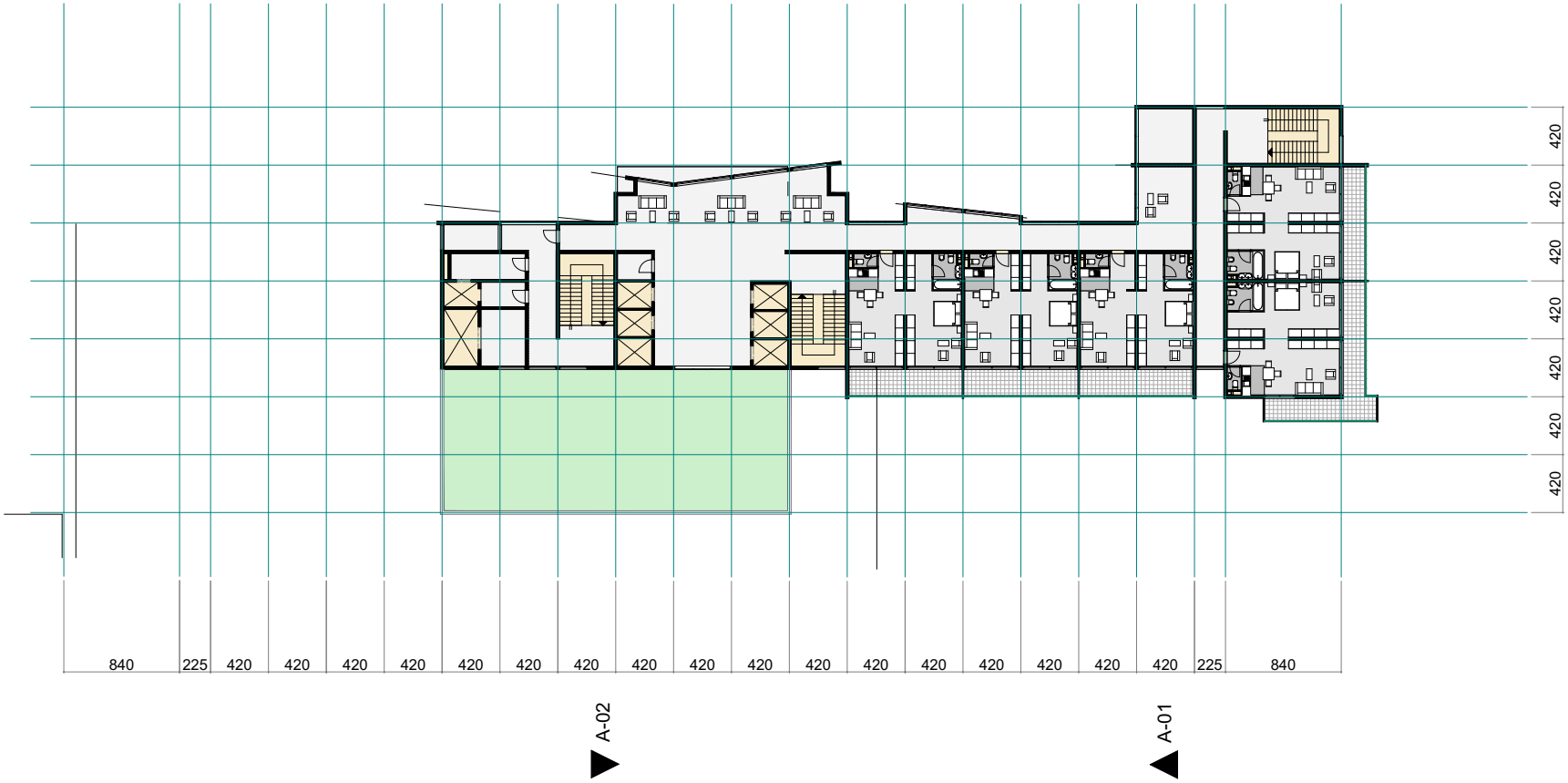
TIP 5b - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3b2

razmjera 1:500

13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

NAZIV ETAŽE	NIVO 4
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	998.00



TIP 5b - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3b2

razmjera 1:500

13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

NAZIV ETAŽE	NIVO 5
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	443.00



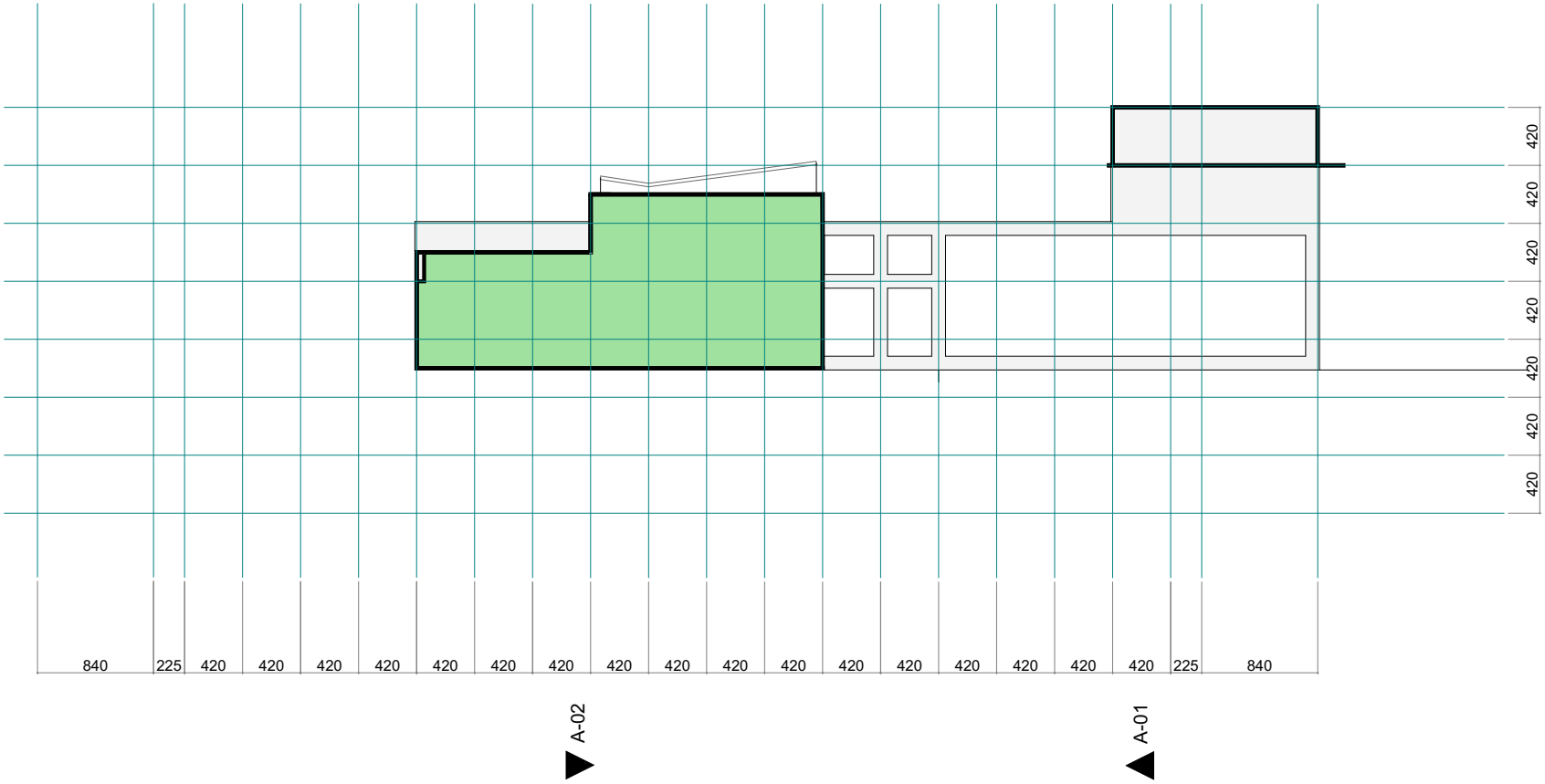
TIP 5b - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3b2

razmjera 1:500

13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

NAZIV ETAŽE	NIVO 6
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	



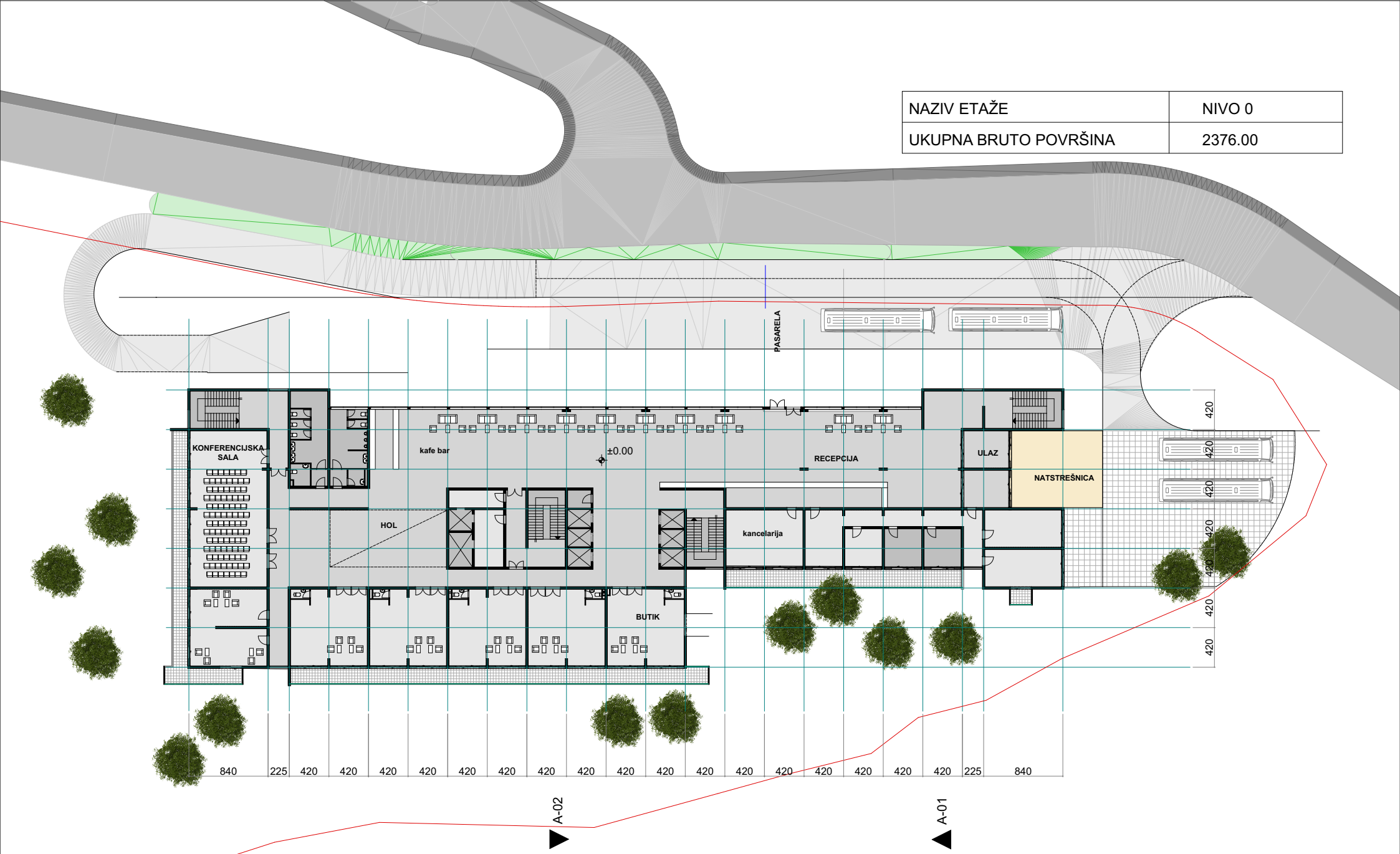
TIP 5b - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3b2

razmjera 1:500

13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

NAZIV ETAŽE	NIVO 0
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	2376.00



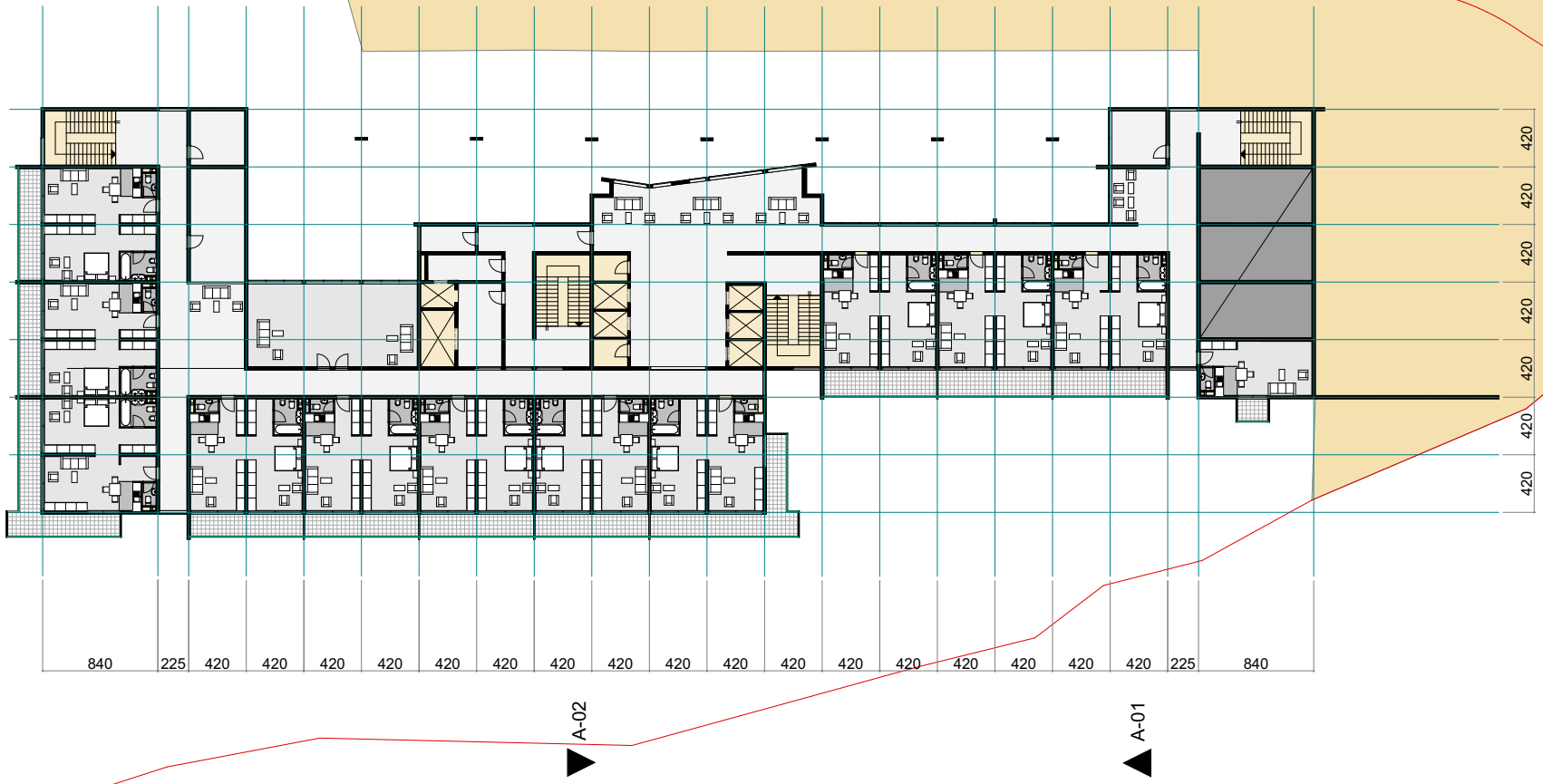
TIP 5b - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3b2

razmjera 1:500

13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

NAZIV ETAŽE	NIVO -1
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	1934.00



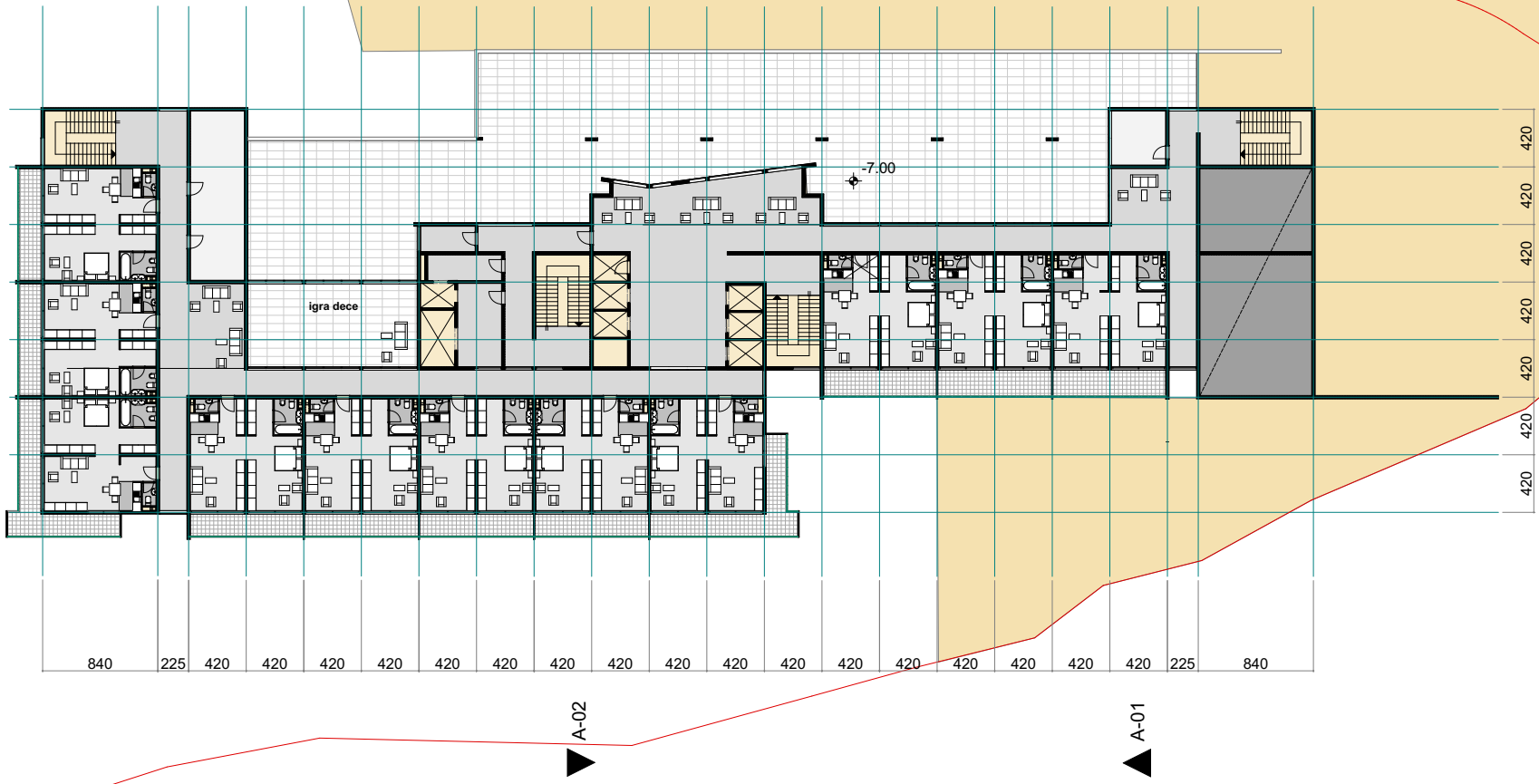
TIP 5b - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3b2

razmjera 1:500

13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

NAZIV ETAŽE	NIVO -2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	1934.00



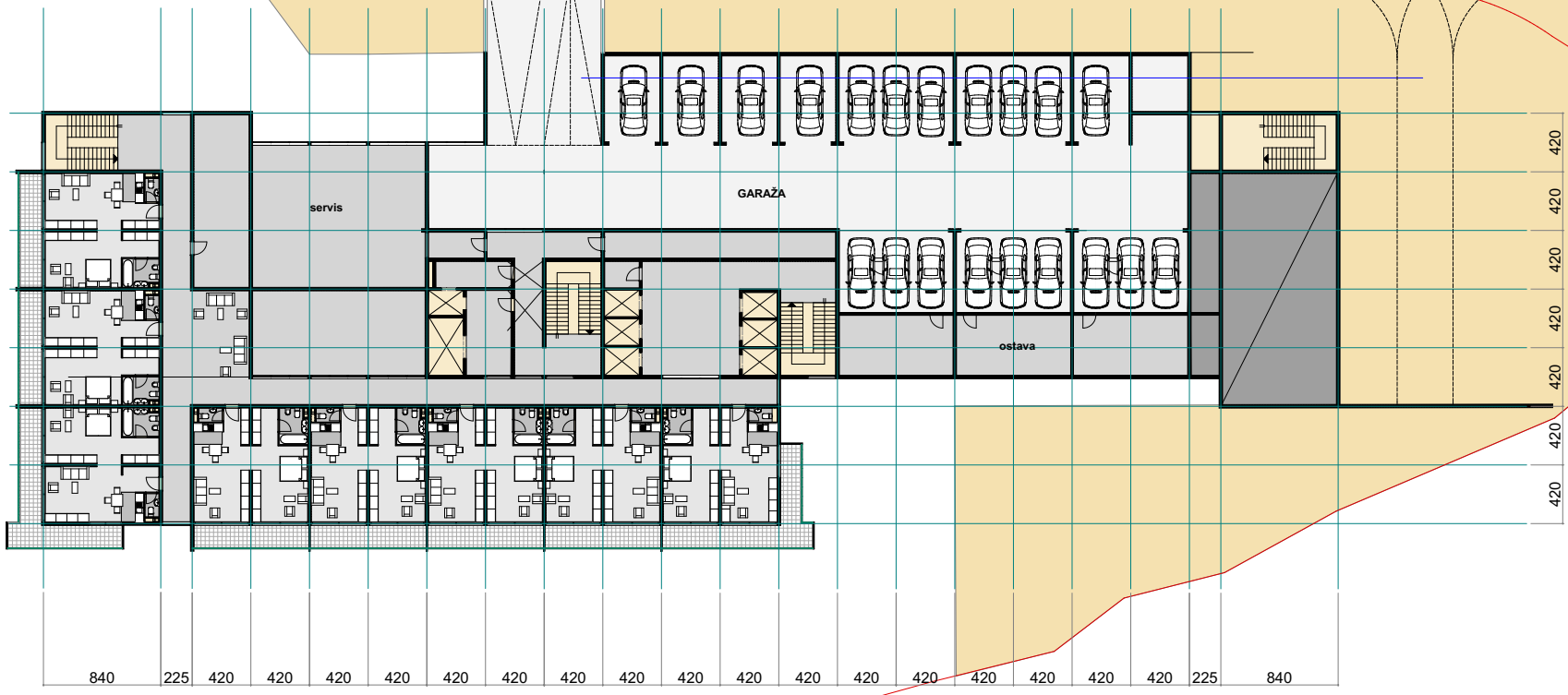
TIP 5b - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3b2

razmjera 1:500

13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

NAZIV ETAŽE	NIVO -3
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	1650.50



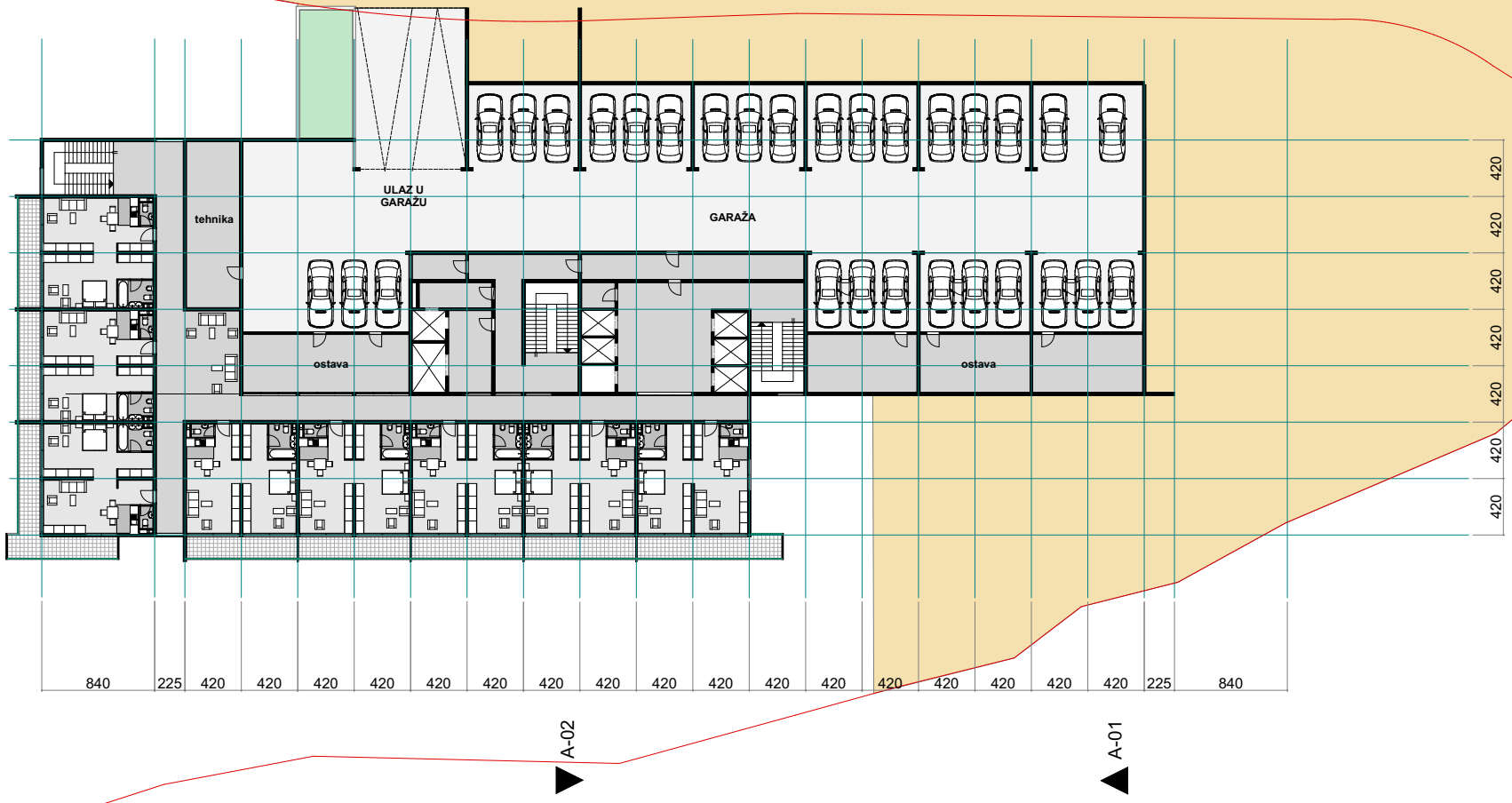
TIP 5b - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3b2

razmjera 1:500

13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

NAZIV ETAŽE	NIVO -4
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	1473.00



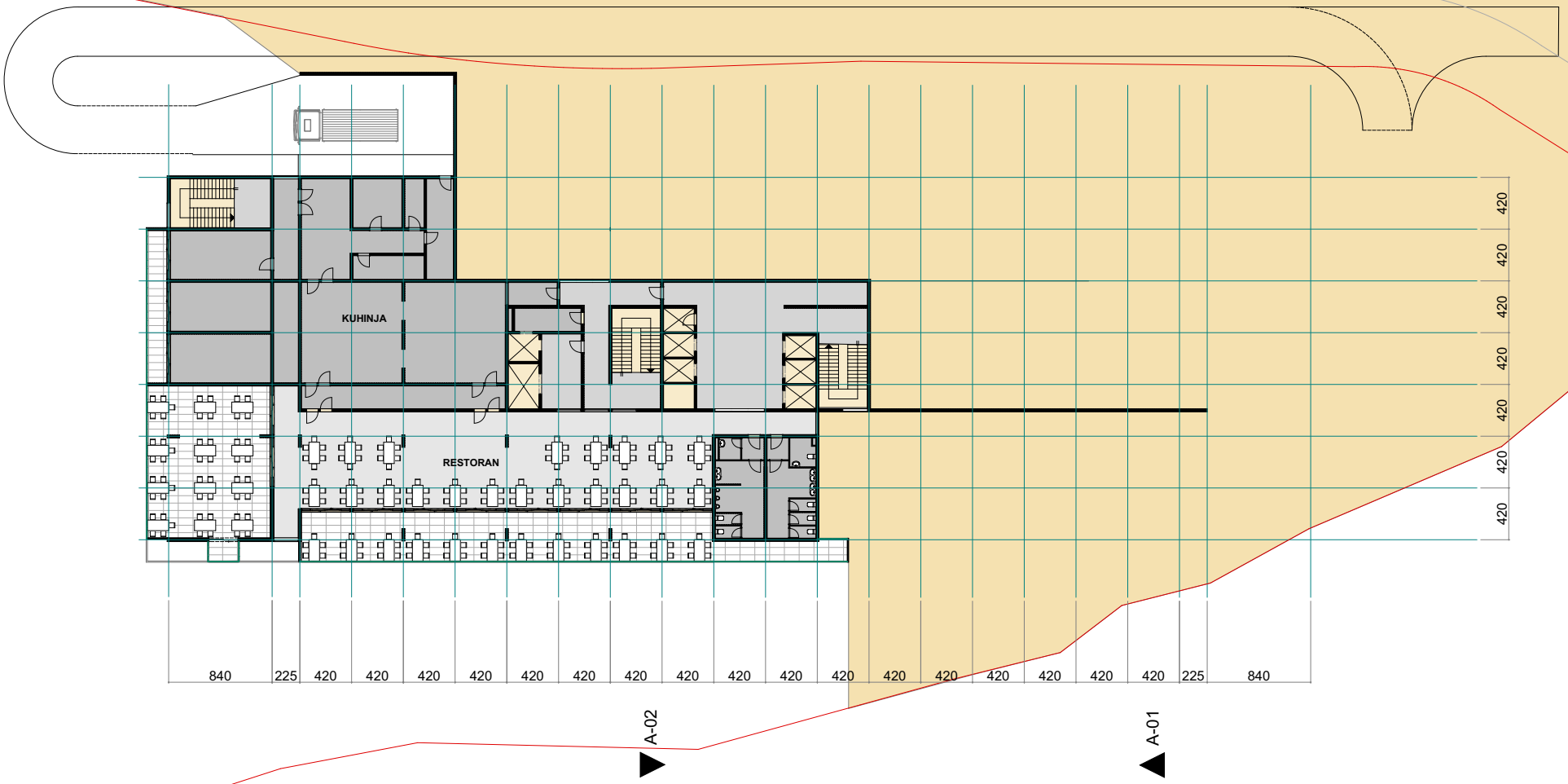
TIP 5b - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3b2

razmjera 1:500

13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

NAZIV ETAŽE	NIVO -5
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	1490.00



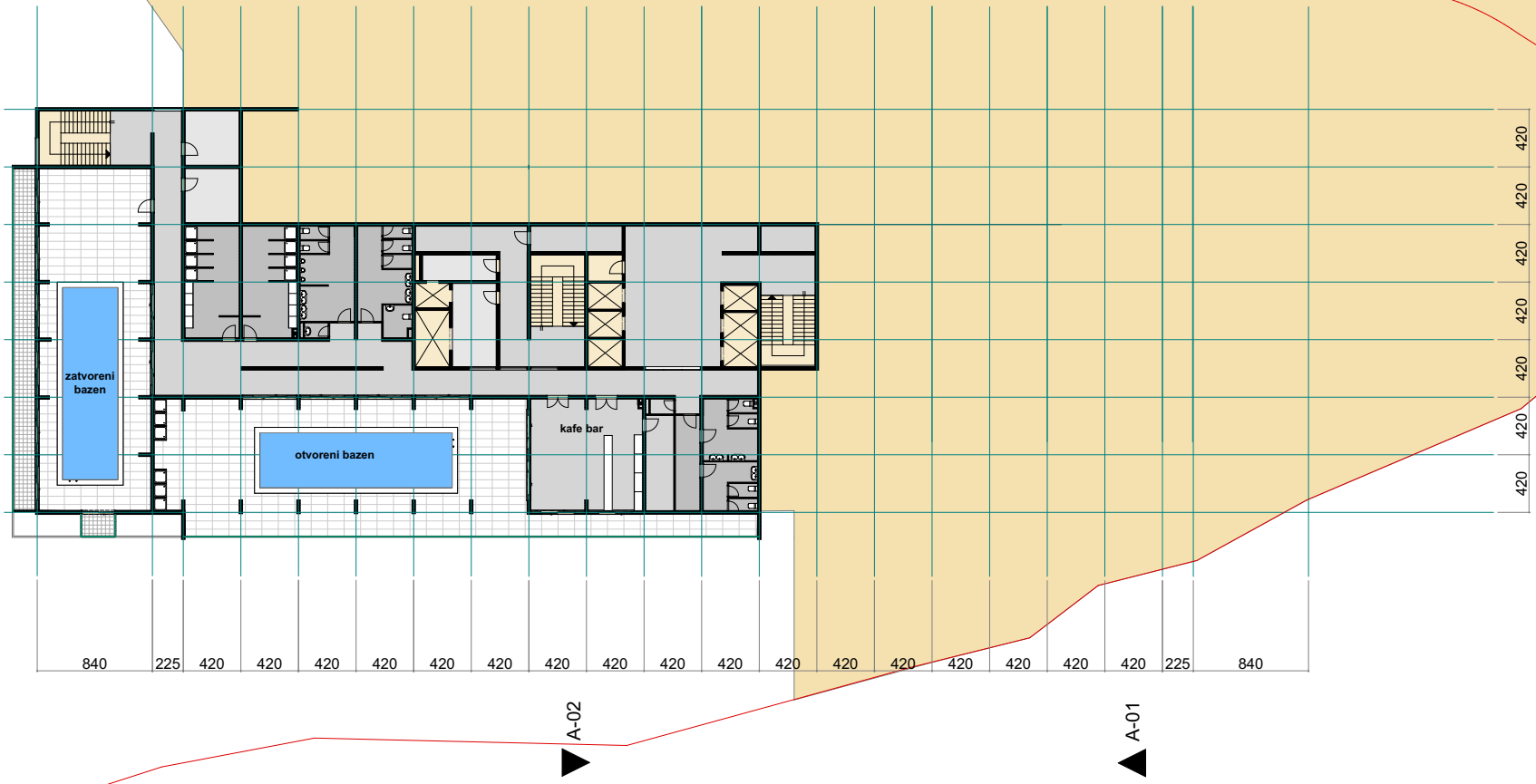
TIP 5b - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3b2

razmjera 1:500

13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

NAZIV ETAŽE	NIVO -6
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	1415.50



TIP 5b - HOTEL

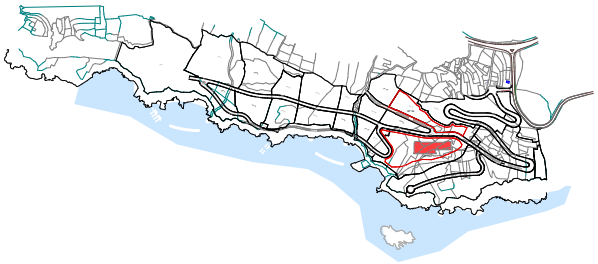
URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3b2

razmjera 1:500

13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA **UP 3b2**

TIP OBJEKTA	5b
UKUPAN BROJ ETAŽA	11
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	18200
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	5740
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	113
UKUPAN BROJ KREVETA	226





TIP 5b - HOTEL

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3b2

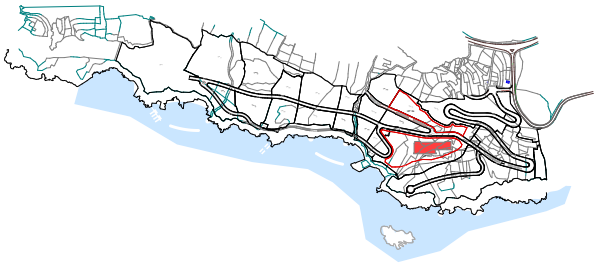
poprečni presjek A-01

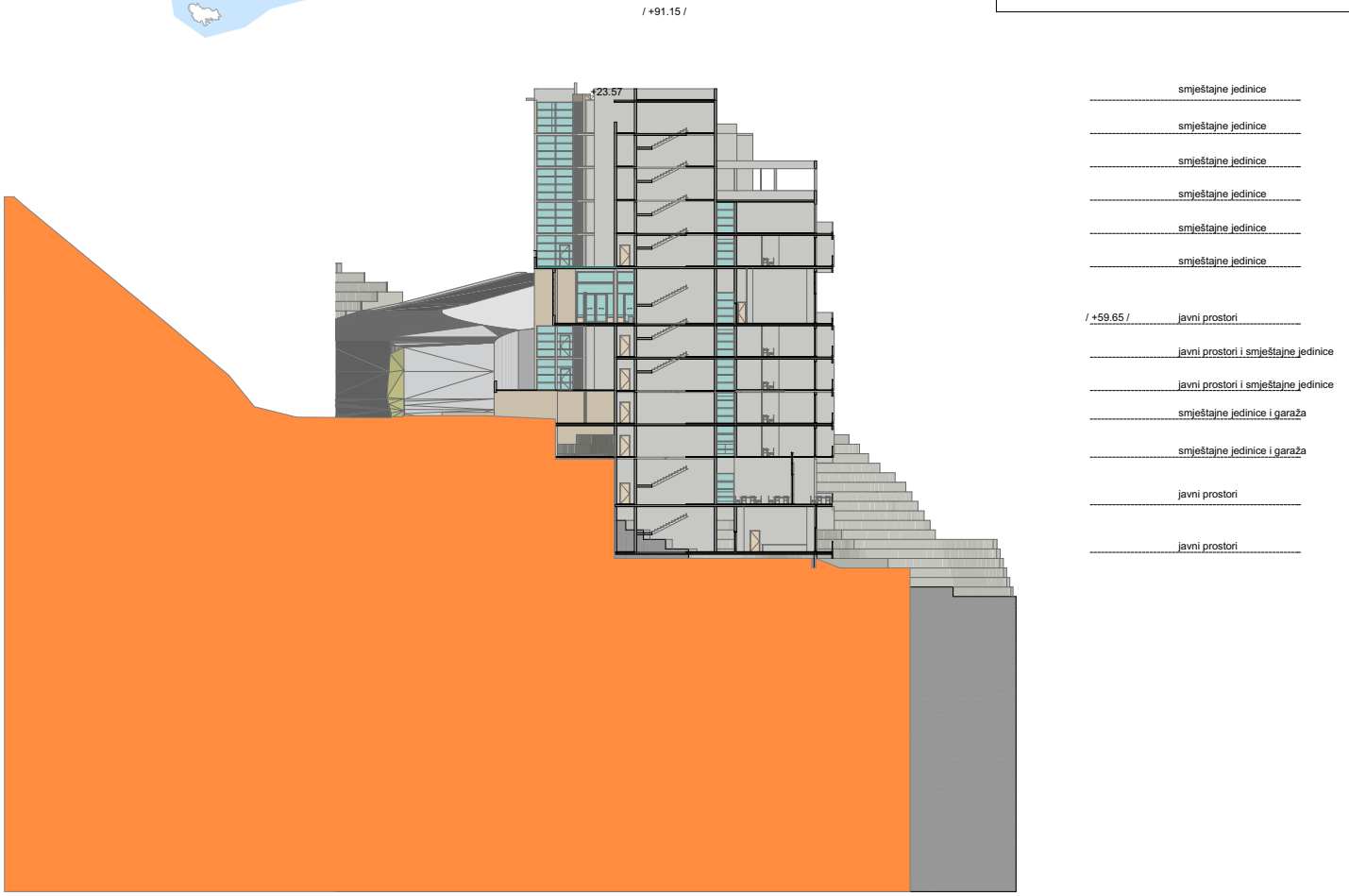
razmjera 1:750

20 19 18 17 16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

PARCELA NA KOJOJ JE RAZRAĐIVAN TIP OBJEKTA **UP 3b2**

TIP OBJEKTA	5b
UKUPAN BROJ ETAŽA	11
UKUPNA BRUTO POVRŠINA	18200
UKUPNA NETO POVRŠINA TURISTIČKIH JEDINICA	5740
UKUPAN BROJ TURISTIČKIH JEDINICA	113
UKUPAN BROJ KREVETA	226





TIP 5b - HOTEL

poprečni presjek A-01

URBANISTIČKE PARCELE NA KOJIMA SE NALAZI TIP OBJEKTA: UP3b2

razmjera 1:750

20 19 18 17 16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

ADRIA INVEST d.o.o. Budva

izgradnja objekata

projektovanje ■ nadzor

IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA T.N. SMOKVICE

- 3D MODELI -

301





