

**Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana  
“Pržno – Kamenovo II”, za dio Kamenovo –Vrijesno u Budvi**

**- Koncept -**



Naručilac:  
Vlada Crne Gore

Obrađivač:  
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

april, 2020. godine

Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Pržno – Kamenovo II", za dio Kamenovo –  
Vrijesno, opština Budva

Faza: Koncept planskog rješenja

Rukovodilac izrade Plana	mr Jadranka Prgomet Popović, dipl.ing.arh.
Urbanizam	mr Jadranka Prgomet Popović, dipl.ing.arh. Zorana Zejak,spec.sci.arh. Ana Nenezić,spec.sci.arh.
Geodezija	Nikola Perunović dipl.ing.geod.
Hidrotehnička infrastruktura	Natasa Novović, dipl.ing.građ.
Elektroenergetska infrastruktura	Nada Dašić, dipl.ing.el.
Saobraćajna infrastruktura	Zoran Dašić, dipl.ing.građ.
Telekomunikaciona infrastruktura	Željko Maraš, dipl.ing.el.
Pejzažna arhitektura	Jelena Jestrović, dipl.ing.pejz.arh.
Predstavnik opštine Budva	Danijela Marotić,dipl.ing.arh.

Rukovodilac izrade

mr Jadranka Prgomet Popović dipl. ing. arh.urb.

Podgorica, april, 2020. godine

Sadržaj:

I UVODNI DIO .....	3
1. Pravni osnov i cilj izrade Izmjena i dopuna DUP-a.....	3
2. Planski osnov za izradu Izmjena i dopuna DUP-a .....	4
3. Opis granice i površina prostora koji se obrađuje planskim dokumentom .....	2
II ANALITIČKI DIO .....	3
1. Sagledavanje ulaznih podataka iz planske dokumentacije.....	3
2. Analiza i ocjena postojeće planske dokumentacije .....	7
3. Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto .....	8
4. Analiza i ocjena postojećeg stanja.....	10
III KONCEPT PLANSKOG RJEŠENJA .....	15
1. Prostorni model.....	15
2. Uslovi za izgradnju objekata .....	16
3. Urbanističko tehnički uslovi za postojeće objekte	
4. Infrastruktura .....	21

## I UVODNI DIO

### 1. Pravni osnov i cilj izrade Izmjena i dopuna DUP-a

Izrada Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Pržno – Kamenovo II“, za dio Kamenovo – Vrijesno, opština Budva , radi se na osnovu:

1.Odluke o izradi br.07-1719 od 25.aprila 2019.g. ("Službeni list Crne Gore", br. 027/19 od 17.05.2019.g.).

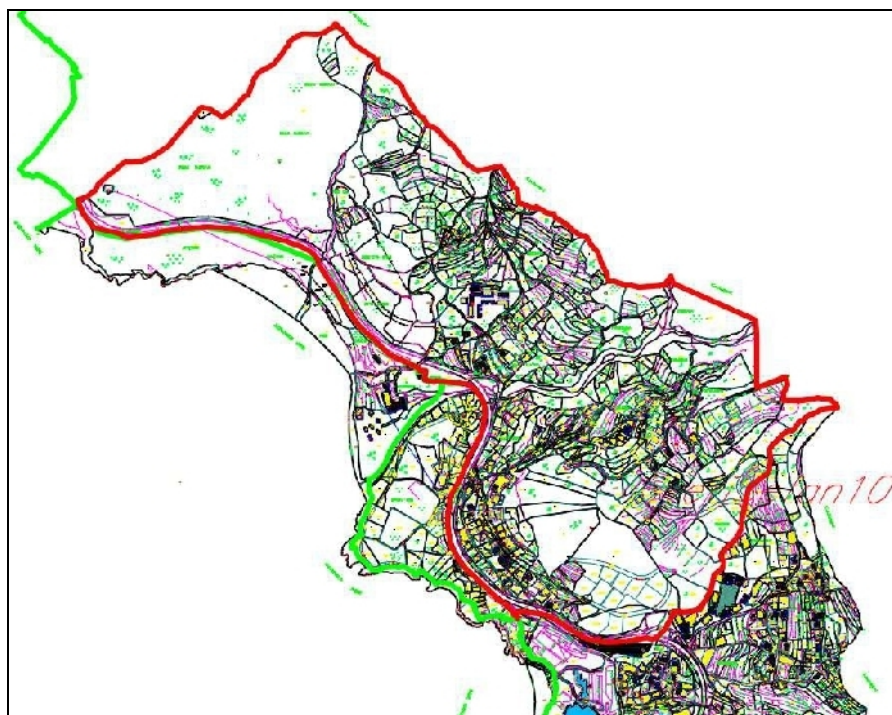
Članom 3 Odluke utvrđeno je: Za Izmjene i dopune DUP-a radiće se Strateška procjena uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16).

2.Ugovora br.101-298/41 od 28.08.2019.g. i Odluke o određivanju rukovodioca izrade planskog dokumenta br.07-1719 od 25.aprila 2019.g. ("Službeni list Crne Gore", br. 027/19 od 17.05.2019.g.).

Cilj izrade Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Pržno – Kamenovo II“, za dio Kamenovo – Vrijesno, opština Budva (u daljem tekstu: ID DUP) je da se preispitaju urbanistička rješenja u okviru važećeg Detaljnog urbanističkog plana „Pržno –Kamenovo II“, za dio Kamenovo – Vrijesno, opština Budva ("Službeni list – Opštinski propisi"br.19/10) i shodno razvojnim potrebama stvore planski preduslovi za razvoj turizma, očuvanje identiteta naselja, poboljšanje sadržaja društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

Odlukom je definisano da Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Pržno – Kamenovo II“, za dio Kamenovo – Vrijesno, opština Budva predstavljaju planski osnov za korišćenje potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unaprjeđivanje ovog dijela područja.

Izmjene i dopune obuhvataju prostor između Rafailovića i Pržna, odnosno prostor iznad Magistralnog puta M1 –Jadranske magistrale. U Programskom zadatku data je slika obuhvata ID DUP-a.



Slika broj1: Granica definisana Odlukom i Programskim zadatkom

Kroz izradu Izmjena i dopuna DUP-a potrebno je planirati površine za turističke sadržaje koji će doprinjeti očuvanju identiteta naselja, kao i sadržaje društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

Imajući u vidu značaj prostora koji tretiraju Izmjene i dopune DUP-a, potrebno je posebnu pažnju posvetiti održivom urbanističkom oblikovanju prostora i unapređenju identiteta pojedinih zona i prostora u cjelini, klimatskim promjenama, zelenoj gradnji kao i adaptivnim, fleksibilnim i integralnim instrumentima za arhitektonsko oblikovanje planiranih sadržaja.

Prva faza u izradi Plana, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list Crne Gore", br.088/17 od 26.12.2017), je izrada Koncepta planskog dokumenta.

Izradi Koncepta Plana prethodila je analiza postojeće planske dokumentacije, postojećeg stanja na terenu, saradnja sa opštinom Budva, razgovori sa zainteresovanim korisnicima prostora – podnosiocima inicijativa, i pribavljena dokumentacija u okviru pripremnih poslova.

Primjenjujući metodologiju propisanu Programskim zadatkom, izvršeno je:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPPN OP i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- analiza i ocjena postojeće planske dokumentacije;
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na iskazani cilj izrade ID DUP-a.

## 2. Planski osnov za izradu Izmjena i dopuna DUP-a

Planski osnov za izradu Izmjena i dopuna DUP-a predstavljaju smjernice Prostornog plana područja posebne namjene za Obalno područje Crne Gore (PPPNOP) i druga dokumentacija sa lokalnog i državnog nivoa (razvojna dokumenta, studije, mišljenja, podaci nadležnih institucija,



inicijative i zahtjevi korisnika prostora), kao i stvoreni uslovi (prirodni uslovi, pristupačnost, mogućnost povezivanja na infrastrukturnu mrežu...).

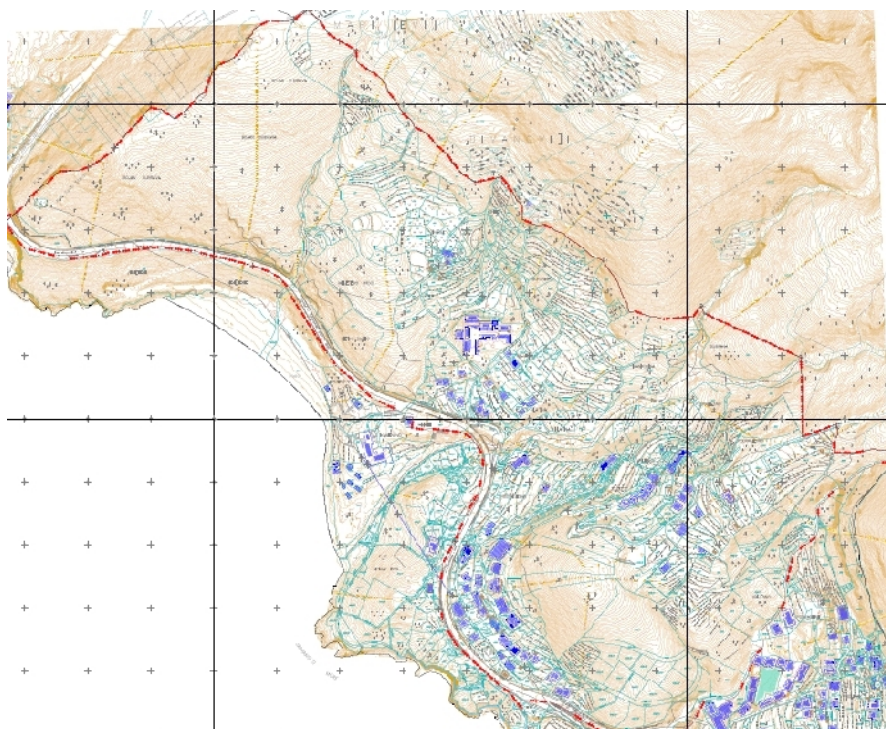
U postupku pripremnih poslova, sugestije, podatke, smjernice i uslove dali su:

- Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Direktor za životnu sredinu, broj 112-298/33 od 31.07.2019.g.
- Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Direktor za razvoj konkurentnosti i investicije u turizmu, broj 108-298/22 od 23.07.2019.g.
- Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Direktor za komunalni razvoj, broj 113-298/34 od 01.08.2019.g.
- CEDIS Crnogorski elektrodistributivni sistem, Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, broj 30-10 – 36054 od 26.07.2019.g.
- CGES crnogorski elektroprenosni sistem AD broj 9423 od 25.07.2019.g.
- Zavod za hidrometeorologiju i seizmologiju, broj 01-2837/1 od 25.07.2019.g.
- Uprava za nekretnine, br.02-508/1 od 06.02.2019 g. br.02-5892/1 od 24.07.2019 g. i akt broj 02-7063/1 od 9.10.2019.g. (izvod iz elektronske baze podataka).
- Agencija za zaštitu prirode i životne sredine, broj 02-UPI-127/3 od 08.02.2019.g. i 02-UPI-1057/2 od 16.08.2019.g.
- Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, broj 0404-5323/2 od 05.08.2019.g.
- Ministarstvo odbrane, Direktor za materijalne resurse, broj 80702-5894/19-2 od 19.07.2019.g.
- Ministarstvo zdravlja, broj 404-170/2019-3 od 06.08.2019.g.
- Agencija za civilno vazduhoplovstvo, broj 02/1 -1656/2-19 od 25.07.2019.g.
- Ministarstvo unutrašnjih poslova, Direktor za vanredne situacije, broj 30 - UPI -228/19 - 30215/2 od 26.07.2019.g.
- Ministarstvo finansija, broj 01- 02 – 03 -11532 od 02.10.2019.g.
- Uprava za saobraćaj CG, broj 03-7791/1 od 26.07.2019.g.
- Ministarstvo ekonomije, broj 350-35/2019-2 od 12.09.2019.g.
- Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja, Uprava za šume, broj 543 od 6.02.2019.g. i broj 7171 od 7.08.2019.g.
- Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja, Direktor za šumarstvo, lovstvo i drvnu industriju, broj 351-35/19-2 od 5.08.2019.g.
- Uprava za šume broj 7171 od 7.08.2019.g. i broj 164 od 05.08.2019.g.
- Uprava za zaštitu kulturnih dobara, područna jedinica Kotor, broj 05-58/2019-2 od 15.08.2019.g. i broj 05-7/2019-3 od 30.07.2019.g.
- Regionalni vodovod Crnogorsko primorje, broj 19-1852/1 od 17.06.2019.g.
- D.O.O. »Vodovod i kanalizacija« Budva. Broj 01-5131/3 od 30.07.2019.g.
- Služba glavnog gradskog arhitekta opštine Budva, broj 22 – 26/1 od 25.02.2019.g.

### 3. Opis granice i površina prostora koji se obrađuje planskim dokumentom

Programskim zadatkom, kao sastavnim dijelom Odluke o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Pržno – Kamenovo II“, za dio Kamenovo – Vrijesno, opština Budva, definisan je orijentacioni obuhvat ID DUP-a grafički (analogno).

Za izradu IDDUP-a, u okviru pripremnih poslova, pribavljena je topografsko - katastarska podloga (*Slika broj 2*) od strane Uprave za nekretnine (Izvod iz digitalnog plana dwg format – akt br.02-5892/1 od 24.07.2019 g. i akt broj 02-7063/1 od 9.10.2019.g. (izvod iz elektronske baze podataka).



Slika broj 2: Topografsko katastarska podloga sa granicom Plana  
(Uprava za nekretnine, 2019.g.)

U toku izrade Koncepta Plana formirana je precizna granica u površini od 599 148, 27 m<sup>2</sup>, cca 59,9 ha, (Slika broj 2).

## II ANALITIČKI DIO

### 1. Sagledavanje ulaznih podataka iz planske dokumentacije

#### 1.1. Prostorni plan područja posebne namjene za obalno područje ("Službeni list CG", broj 56/18), (u daljem tekstu PPPN OP).

Planski koncept Obalnog područja Crne Gore se temelji na ključnim potencijalima i specifičnostima prostora svake primorske opštine i regiona u cjelini.

Ostvarenjem planskog koncepta Primorski region treba da postane jaka osovina ukupnog razvoja šireg prostora Crne Gore. Treba da obezbijedi povezivanje sa kontinentalnim dijelom države, duž obale sa državama u okruženju i sa mediteranskom regijom i Evropom.

Skladan razvoj Primorskog regiona zahtijeva uravnotežen razvoj njegovih razvojnih zona. U Primorskom regionu su prepoznate sljedeće razvojne zone koje sa geografskog, ambijentalnog i kulturno-istorijskog stanovišta imaju svoje podzone: Razvojna zona Boka Kotorska, Razvojna zona Budvansko - petrovačko primorje (Podzona Budva i Podzona Petrovac) i Razvojna zona Barsko- Ulcinjsko primorje.

Prostor koji se razrađuje ovim planskim dokumentom pripada Razvojnoj zoni Budvansko - petrovačko primorje – podzona Budva.

Ova zona u središnjem dijelu Primorskog regiona ima već izgrađenu turističku tradiciju i u prošlosti, izgrađenu reputaciju turističkih lokacija Budve, Bečića, Miločera, Svetog Stefana, Petrovca, posebno zbog ambijentalnih karakteristika, pjeskovitih plaža i istorijskog urbanog centra Budve. U tom smislu u budućnosti se očekuje da Budva ostane metropola crnogorskog turizma, koja će na pametan način nadograditi svoju turističku ponudu i sanirati posljedice koje su zbog izraženog građevinskog pritiska dovele do preizgrađenosti i drugih negativnih efekata. Aktiviranjem ruralnog zaleđa ova razvojna zona može kompletirati i podići na viši nivo svoju turističku ponudu.

Neki od ključnih segmenata koncepta razvoja Obalnog područja bitni za ovaj prostor su:

- Optimizacija planiranih građevinskih područja i povećanje stepena njihove iskorišćenosti u planskom periodu je jedan od ključnih ciljeva uređenja Obalnog područja. U tom smislu Plan predviđa procentualno smanjenje građevinskih područja u odnosu na prethodno planirana, izbjegavanje mogućih konflikata u prostoru između građevinskih područja i vrijednih poljoprivrednih ili zaštićenih prostora. Cilj je da se postigne uravnotežena raspodjela i izbjegne prekomjerna koncentracija i kontinuirano linearno širenje građevinskih zona u užem obalnom pojasu, u kome se prioritet daje razvoju kvalitetnog turizma, javnih usluga i aktivnosti koje zahtijevaju neposrednu blizinu mora. Planira se stimulisanje i pravilno usmjeravanje izgradnje u ruralnim područjima.

- Pojas od 100 m do 1000 m od obale u područjima van postojećih naselja je rezervisan isključivo za razvoj turizma, uz poštovanje režima zaštite prostora (očuvanje vrijednih predjela, ambijentalnih cjelina, zaštićenih područja, vrijednih poljoprivrednih površina).

- Privredni razvoj Primorskog regiona je definisan kroz razvoj svih segmenata privrede i društvenih djelatnosti. Polazeći od sagledavanja sadašnjeg stanja Obalnog područja i sektorskih strategija Crne Gore i prihvatanja evropskih standarda i vrijednosti, glavni interes Crne Gore u razvoju Obalnog područja je privlačenje investicija i restrukturiranje turističkog sektora u cilju rasta njegove konkurentnosti i garantovanja dugoročno održivog razvoja države i društva.

U tom smislu Obalnom području predstoji značajan rad na dostizanju standarda mediteranskog okruženja. U konceptu privrednih djelatnosti, turizam je najatraktivnija privredna grana za budući razvoj, zatim poljoprivreda kao logistika turizmu, pomorska privreda i ribarstvo. Kao poluga razvoja prepoznaje se razvoj infrastrukture, posebno saobraćajne, kao ekonomskog osnova ovoga područja, koji će ubrzati privredne aktivnosti i promet i poboljšati dostupnost svih lokacija.

- Razvoj turizma uz podršku ruralnog razvoja i očuvanje mediteranske poljoprivrede je temelj budućeg razvoja. Podrazumijeva valorizaciju prirodnog i kulturnog potencijala i poštovanje režima korišćenja i zaštite prostora. Razvoj kvalitetnog turizma je usmjeren na urbana središta i područja van naselja u užem obalnom pojasu, a planirano je intenzivno aktiviranje zaleđa kao podrška atraktivnom prostoru uz more. U projekciji turističkog razvoja se računa na povećanje kvaliteta ekskluzivne turističke ponude, povećanje konkurentnosti kroz poboljšanje stukture i kvaliteta smještaja, čime će se omogućiti nove investicije i zapošljavanje i povećati ekonomski efekti od turizma.

U cilju održivog korišćenja i adekvatne zaštite prostora Obalnog područja, PPPN OP daje režime korišćenja prostora koji se odnose na očuvanje vrijednih prirodnih i kulturnih predjela, ambijentalnih cjelina, zaštićenih područja, vrijednih poljoprivrednih površina i užeg obalnog pojasa.

Imajući u vidu da je turizam ključni generator razvoja Primorskog regiona i Crne Gore, Plan isključuje širenje novih stambenih zona van postojećih naselja u pojasu 1000 m od obale (Obalni pojas), a daje mogućnost razvoja turizma.

Planom su definisani sljedeći režimi korišćenja prostora Obalnog područja Crne Gore:



- A. Kulturna baština.
- B. Otvoreni ruralni prostori.
- C. Morsko dobro.
- D. Obalni odmak - Linija udaljenosti 100 m (Udaljenost linije gradnje od mora)
- E. Obalni pojas 1000 m.

Prostor koji se razrađuje ovim Izmjenama i dopunama DUP-a, nalazi se u *Obalnom pojasu 1000 m od obalne linije*.

#### OBALNI POJAS - 1000 m od obalne linije

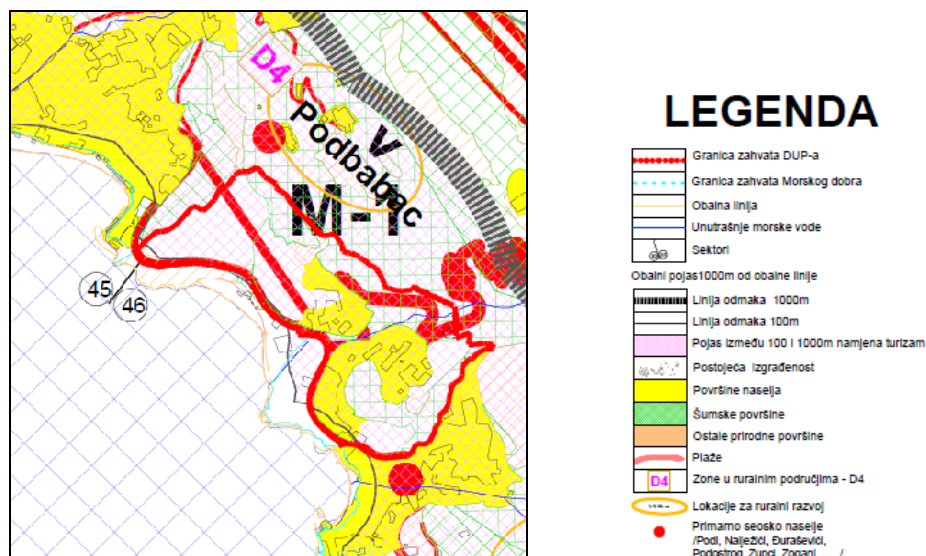
*Osim obalnog odmaka 100 m od obalne linije, Plan izdvaja i pojas kopna u širini od 1000 m od obalne linije. U pojasu između 100 i 1000 m od obalne linije se zabranjuje stanogradnja na područjima izvan naselja, prostor se rezerviše za turistički razvoj, a planiranje i uređenje prostora se temelji na očuvanju prirodne, kulturne istorijske i tradicionalne vrijednosti, uz zaštitu obalnih predjela i primjenu mjera zaštite na kopnu i u moru.*

#### U obalnom pojasu:

- U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja (prema indikatorima datim u turizmu), ne može se planirati stanovanje (ni stalno, ni povremeno);
- U građevinskim područjima naselja moguća je izgradnja objekata za stalno stanovanje. Područja naselja prikazana su na odgovarajućem grafičkom prilogu;
- Zone za povremeno stanovanje mogu se planirati u okviru naselja ili u zonama proširenja postojećih naselja (prema pravilima za širenje građevinskog područja urbanih naselja ovog Plana);
- U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja, osim objekata namijenjenih turizmu izuzetno se mogu graditi objekti od javnog interesa, sprovoditi istraživanje mineralnih sirovina, ograničeno i kontrolisano iskorišćavanje koncesionih područja, iskorišćavanje snage vjetra i energije sunca, ali uz striktno poštovanje režima zaštite;
- Potrebno je sanirati vrijedna i ugrožena područja prirodne, kulturne i istorijske baštine;
- Nije dozvoljeno međusobno povezivanje novih izdvojenih građevinskih područja;
- Neophodno je zaštititi zone ušća vodotoka od izgradnje, osim za funkcije koje su neposredno povezane za more i morskom obalu;
- Neophodno je obezbijediti razvoj saobraćajne i komunalne infrastrukture, uz obaveznu zaštitu i očuvanje vrijednosti predjela;
- Pri planiranju objekata obezbijediti da se namjenom, položajem, veličinom i arhitektonskim oblikovanjem poštuju morfološke i prostorne vrijednosti i obilježja okruženja;
- Neophodno je sanirati napuštena odlagališta otpada, eksploataciona polja i industrijska područja (rekultivacijom ili planiranjem sadržaja turističke ili prateće sportsko-rekreativne namjene);
- Neophodno je sanirati opožarena područja formiranjem novih šumskih ili poljoprivrednih površina.
- U okviru poljoprivrednih površina mogu se graditi isključivo objekti za potrebe poljoprivrednog gazdinstva ili za pružanje turističkih usluga u okviru seoskog domaćinstva;
- Odvođenje otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanizacionim sistemom, uz obavezno prečišćavanje;
- Turistički sadržaji mogu se graditi na osnovu smjernica datih u ovom Planu u okviru smjernica za turizam.

Ovim Planom (PPPN OP) su date opšte kategorije namjene površina.

U zahvatu IDDUP-a planirane opšte namjene su : Površine naselja, Šumske površine, Površine za turizam, a sve unutar pojasa za razvoj turizma (100 do 1000m ).



Slika broj 3: Izvod - Plan namjene površina (Grafički prilog 3a)  
Prostorni plan područja posebne namjene za obalno područje ("Službeni list CG", broj 56/18)

## POVRŠINE NASELJA

Površine naselja predstavljaju urbana i ruralna naselja. To su izgrađeni prostori ili zone u kojima je planirana ili već započeta izgradnja. Obuhvataju građevinsko područje (izgrađeni i neizgrađeni dio). Pri detaljnom planiranju naselja obavezno je pridržavati se načela planiranja koja su definisana Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata...", a to su prije svega: načelo racionalnosti i ekonomičnosti, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, obezbjeđenje društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

Površine naselja su definisane kroz izdvajanje tipova građevinskih područja. (urbana, ruralna, izdvojeni djelovi GP naselja).

Građevinsko područje naselja predstavlja područje koje je planskim dokumentom predviđeno za izgradnju urbanih i ruralnih naselja (stambena funkcija i ostale funkcije naselja).

Građevinska područja urbanih naselja predstavljaju područja gradskih urbanih opštinskih centara Herceg Novi, Kotor, Tivat, Budva, Bar, Ulcinj. Ta područja su uglavnom u većoj mjeri izgrađena prema ranijim generalnim urbanističkim planovima i u okviru njih detaljnim urbanističkim planovima ili urbanističkim projektima. Na osnovu analize postojeće izgrađenosti u odnosu na zone detaljne planske regulacije, u zonama naselja postoje određene rezerve u prostoru, koje će se u narednom periodu adekvatno iskoristiti kroz detaljnije planske koncepte. Pri tome je obavezno da se kroz izradu detaljnije planske dokumentacije i budući Plan generalne regulacije podigne kvalitet urbane strukture na viši nivo i sva urbana područja opreme potrebnom infrastrukturom i potrebnim društvenim servisima. Obaveza je da se iskoriste rezerve u okviru definisanog građevinskog područja i da se primarno izgrađuju neizgrađene površine unutar pretežno izgrađenog dijela naselja.

## ŠUMSKE POVRŠINE

Šume u Obalnom području spadaju u kategoriju zaštitnih šuma.

Značaj manje ili više ranjivih šumskih zajednica istaknut je na skali ranjivosti 1-5. Prema grafičkom prilogu *Planirana namjena površina* i *Režimi korišćenja* vrijednost šume u zahvatu Plana je 4.

U okviru kategorije vrijednih šuma definisane su kategorije prema vrijednosnim karakteristikama određenih biljnih zajednica u režimu 3, 4 i 5. Najvrjednije kategorije su režimi

4 i 5 sa strožijim režimom korišćenja. Na njima se ne mogu planirati turistički sadržaji u skladu sa položajem i veličinom tih prirodnih tipova šuma (zajednice hrasta crnike i bjelograbića), njihovom kompaktnošću (zbog izbjegavanja fragmentacije) i značajem za povezivanje zaštićenih područja.

Turističke zone se mogu planirati u okviru vrijednih šuma u kategoriji 3 koje su sa liberalnijim režimom korišćenja.

#### POVRŠINE ZA TURIZAM

Zona rezervisana za razvoj turizma označava pojas širine 900 m koji je planskim dokumentom namijenjen isključivo za turizam (uz prateću infrastrukturu i sadržaje). Na ovim površinama se izvan postojećih naselja mogu planirati isključivo kompleksi i objekti za smještaj turista sa pratećim sadržajima. Na ovim površinama se ne mogu planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene.

#### TURISTIČKE ZONE

*Pojas 1000 m od obalne linije (između 100 i 1000 m) je planiran za razvoj turizma. U detaljnoj planskoj dokumentaciji (detaljna rješenja), površine za turizam će se određivati na osnovu prirodnih pogodnosti, aspekta zaštite i ograničenja datih u planu kroz definisane režime korišćenja prostora. U ovom pojasu je moguće realizovati već započete investicione projekte definisati nove turističke zone prema definisanim kriterijumima. Za sve buduće turističke zone u pojasu od 1000 m važe pravila ovog plana.*

Za definisanje turističkih površina treba poštovati indikatore prema tipu turističke zone kao i vršne kapacitete smještajnih kapaciteta i građevinskih područja date za svaku opštinu pojedinačno, koji su definisani planom. Opisno i grafički su definisane Turističke zone, uslovi smještaja turističkih zona, indikatori za planiranje turističkih zon i i tipovi obalnog odmaka. Predmetni prostor je definisan kao *turistička zona D2*.

#### **D2. Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja**

U ovu grupu svrstavaju se turističke zone u područjima od posebnog prirodnog značaja koje se štite planskim mjerama u daljoj detaljnoj planskoj dokumentaciji i/ili koji se nalaze na istaknutim položajima u terenu:

- Malo izgrađene turističke zone (izgrađene do 10%),
- Turističke zone koje nastaju prenamjenom vojnih zona, a nadzemno su izgrađeni manje od 10%,
- Turističke zone koje nastaju prenamjenom područja eksploatacije mineralnih sirovina (kamenolomi i sl.) iskorišćene površine zahvata do 10% (eksploatacije).

Za ove zone primjenjuju se sljedeći kriterijumi u odnosu na urbanističke parcele unutar turističkih zona:

Najveća dopuštena zauzetost	T1	< 30 %
Najveća dopuštena izgrađenost	T1	< 0,8
Najmanji udio prirodnih površina	T1	> 60%
Najveća dopuštena zauzetost	T2	< 25 %
Najveća dopuštena izgrađenost	T2	< 0,7
Najmanji udio prirodnih površina	T2	> 60 %

#### *Okviri prostornih uslova planiranja po vrstama turističkih zona (T1, T2, T3)*

Početna tačka za određivanje kvantitativnih indikatora za turističke zone je broj ležaja po smještajnoj jedinici, i to:

- Smještajna jedinica u hotelima, depandansima i sl. = 2 ležaja;

- Smještajna jedinica u apartmanu = 3 ležaja;
- Smještajna jedinica u "vilama" = 6 ležaja.

#### *Okviri prostornih uslova planiranja smještajnih jedinica – vila*

Vila je samostalna turistička jedinica, višeg standarda, u sklopu područja ugostiteljsko-turističke namjene. Vila može biti samostalna smještajna jedinica, smještajna jedinica u nizu ili smještajna jedinica u sklopu T1 ili T2 zone.

Ovaj plan izričito zabranjuje gradnju ikakvih rezidencijalnih jedinica u obalnom pojasu do 1000 m. Vile u sklopu T1 i T2 zona nijesu rezidencijalne, već smještajne jedinice.

Prostorni pokazatelji planiranja hotelskih vila u PUP-ovima opština treba da se razvrstaju po tipovima objekata i oblicima prostorne organizacije:

- Samostalna/samostojeća vila – Tip 1;
- Poluugrađena/ugrađena vila (u nizu) – Tip 2;
- Grupa vila (u obliku struktura naselja – "rizorti") – Tip 3.

Predloženi prostorni indikatori su okvir i treba ih prilagoditi prostornom kontekstu u lokalnim uslovima. U detaljnoj planskoj dokumentaciji prostorni uslovi treba da se detaljnije propišu u skladu sa predloženim indikatora. Za atipične slučajeve sa posebnim zahtjevima (rezidencijalne vile najviše turističke kategorije i sl.), može se odstupiti od predloženih prostornih indikatora (osim u broju nivoa - etaža), a moguće je primijeniti i druge prihvatljive tipološke arhitektonske obrasce.

<b>Tip 1.</b>	
<i><b>Samostalna/samostojeća vila – svaka vila jedna je smještajna jedinica (jedan ključ).</b></i>	
Broj ležaja ≤ 6/sm. jedinica	Najviše 30 ležaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 5 jedinica po hektaru
Površina objekta (BRP)	Najviše 500 m <sup>2</sup>
Računska površina terena po vili	Najmanje 3.000 m <sup>2</sup>
Visina gradnje	Najviše dva nivoa – etaže

<b>Tip 2.</b>	
<i><b>Poluugrađena/ugrađena vila (u redu) – svaka vila je jedna smještajna jedinica (jedan ključ)</b></i>	
Broj ležaja ≤ 6/sm. jedinici	Najviše 90 ležaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 15 jedinica po hektaru
Površina (objekta BRP)	Najviše 300 m <sup>2</sup>
Računska površina terena po vili	Najmanje 500 m <sup>2</sup>
Visina gradnje	Najviše dva nivoa - etaže
Dužina niza	Najviše 40 m, odnosno 5 smještajnih jedinica

<b>Tip 3.</b>	
<i><b>Grupa vila – svaka je vila jedna smještajna jedinica (jedan ključ)</b></i>	
Broj ležaja ≤ 4 / smj. jedinici	Najviše 120 ležaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 30 jedinica po hektaru
Visina gradnje	Najviše dva nivoa - etaže.

Vila - smještajna jedinica	Tip 1	Tip 2	Tip 3
Broj ležaja po hektaru	≤30	≤90	≤120
Broj smještajnih jedinica po hektaru	≤5	≤15	≤20

Vila - smještajna jedinica	Tip 1	Tip 2	Tip 3
Računska površina terena po smještajnoj jedinici	Najmanje 3.000 m <sup>2</sup>	Najmanje 1000 m <sup>2</sup>	-
Najveća visina <sup>11</sup>	2 nivoa - etaže	2 nivoa - etaže	2 nivoa - etaže ili S+2

### **Ciljevi određivanja kriterijuma planiranja turističkih zona obalnog područja Crne Gore**

Arhitektonsko oblikovanje turističkih zona mora da bude vrhunskog kvaliteta i usklađeno sa ambijentalnim vrijednostima lokaliteta/zone, sa visokim standardima gradnje novih i revitalizacije postojećih turističkih područja.

Važno je razlikovati kriterijume planiranja turističkih zona od poslovnih modela na kojima će budući kapaciteti poslovati. Za Crnu Goru su s ovog aspekta od najvećeg interesa zone T1 (hotel) i T2 (turističko naselje).

Prostorni planovi kao dugoročna regulacija definišu strukturu fizičkih objekata i maksimalnih zahvata u prostoru. Poslovni modeli mijenjaju se većom dinamikom, s obzirom na promjenljivost tržišnih uslova i s njima povezanih turističkih politika, koje je nužno definisati posebnim zakonima, propisima i pravilnicima iz turističkog domena. To u praksi znači da se ukupna prostorno-poslovna regulacija za svaku zonu reguliše kao matrica propisa iz prostornog (čime se bavi ovaj plan) i poslovno-turističkog seta regulacija.

*U skladu sa interesima i objektivnom tržišnom pozicijom obale Crne Gore, ovim se planom određuje da je za sve turističke zone van naselja (osim onih koji se nalaze u područjima pod posebnom zaštitom, odnosno UNESCO) do 2020. god. moguće razvijati T1 ili T2, pri čemu se zone T1 planom favorizuju u smislu veće moguće zauzetosti i izgrađenosti. Preporuka je da nakon 2020. god., a zavisno od dinamike sprovođenja predviđenog modela rasta, sve takve zone sukcesivno prelaze prema isključivoj T1 namjeni, a što s regulatorne strane može biti definisano novim Planom generalne regulacije.*

### **Uslovi smještaja turističkih zona**

U određivanju zona i kapaciteta za razvoj turizma određuje se sljedeće:

- Širi kontekst prostora;
- Adekvatnost prostora za turizam (različiti oblici i vrste prostora);
- Kompatibilnost turizma i drugih funkcija u prostoru;
- Raspoloživost prostora za druge namjene;
- Uslovi očuvanja ukupnih vrijednosti prostora.

Kriterijumi planiranja turističkih zona u detaljnoj razradi treba da se razvrstaju po planskim nivoima i to na kriterijume koji se odnose na:

- Planiranje turističkih zona,
- Uređenje i izgradnju turističkih zona.

Unutar zona za turističku namjenu mogu da se planiraju površine i sadržaji drugih namjena: sportske, rekreacione, uslužne, zabavne i objekti infrastrukture. Pritom, svi objekti osim infrastrukturnih ulaze u konačan obračun moguće izgrađenosti, tj. površine zatvorenih sadržaja drugih namjena i sastavni su dio površina za turističku namjenu pri čemu se primjenjuju propisani koeficijenti. (npr. dio ukupne propisane vrijednosti bruto površine – koeficijent izgrađenosti lokaliteta i koeficijent iskorišćenosti lokaliteta). Otvoreni rekreativni sadržaji poput otvorenih bazena i sportskih terena, otvorenih pozornica sa gledalištima, montažnim objektima hrane i pića obračunavaju se u ukupan obračun sa faktorom 0,25. Za potrebe uređenja i građenja ne smiju da se povećavaju veličine propisanih kvantifikovanih pokazatelja.

Kriterijumi planiranja turističkih zona Obalnog područja Crne Gore mogu da se razvrstaju na:



- One koji se odnose na stvaranje prostorno-funkcionalnih građevinskih struktura (u zavisnosti od nivoa plana),
- One koji se odnose na postupke kojima se osigurava sprovođenje i provjera primjene određenih pravila.

Zato je potrebno razlikovati urbanističke i arhitektonske oblike turističkih zona u odnosu na specifičnosti prostora koji se utvrđuju prostornim planom, a to su: hoteli u naselju, turističke zone u naselju, turističke zone izvan naselja, golf tereni, luke nautičkog turizma i ostali manji turistički lokaliteti izvan naselja.

#### ***Uslovi smještaja turističkih zona u naselju***

Okviri prostorno-planskog određenja su: namjena površina unutar građevinskog područja naselja, vrsta urbanističko-arhitektonske tipologije objekata, udaljenost od obalne linije, odnosno drugi parametri koji će se definisati PUP-ovima, Generalnim urbanističkim rješenjima, do donošenja Plana generalne regulacije. Treba da se osiguraju sljedeći uslovi smještaja: primjeren prostorni kontekst u odnosu na naselje (oblik građevinskog područja naselja odnosno prostor širenja), kapacitet lokacije, usklađenost sa drugim namjenama, kapacitet komunalne infrastrukture, uticaj na saobraćaj i dostupnost, zaštita ambijentalnih, građevinskih i istorijskih vrijednosti, zaštita okoline, raspoloživost plaže, mogućnosti rekreacije i zabave i dr.

#### ***Uslovi smještaja turističkih zona izvan naselja***

Turistička zona izvan naselja se određuje uslovima planiranja, strukturom (T1, T2 i/ili T3) i položajem u prostoru. Treba da se osiguraju sljedeći uslovi smještaja: primjeren prostorni kontekst u odnosu na teren, nagib terena i izloženost, zaštita okoline i kapacitet lokacije, usklađenost sa drugim namjenama, odgovarajuća komunalna i saobraćajna infrastruktura, kapacitet raspoloživih plaža, mogućnosti rekreacije, zabave, pratećih usluga i dr.

#### **INDIKATORI ZA PLANIRANJE TURISTIČKIH ZONA**

Vršni kapaciteti turističkih zona određeni su maksimalnim brojem kreveta u odnosu na obuhvat zona. Vodeći računa o načelima izabranog razvojnog scenarija u smislu vrlo visokog kvaliteta novih kapaciteta, primijenjeni su najviši standardi razvoja u današnjoj praksi turističkog planiranja pri kojima se gustina kreveta/ha kreće između 50 do 100 kreveta/ha. Kako u obalnom području Crne Gore ima zona sa naslijeđenim strukturama u prostoru (u funkciji ili ne), za njih je data veća gustina s obzirom da ovo načelno otežava njihovu tržišnu atraktivnost, pa je stoga potencijalnim investitorima kroz veće kapacitete nužno omogućiti veći povrat. Napominje se da je na ovom nivou riječ o turističkim zonama velikih obuhvata u kojima razvoj nije moguć na čitavom obuhvatu (zaštićeno obalno područje, cezure, zaštićena područja, postojeći objekti, itd.). Stoga se pravila vezana uz gustinu kreveta po površini, zauzetost i izgrađenost primjenjuju na nivou urbanističkih parcela unutar zona koje je potrebno definisati planovima nižeg reda, a ne na čitave zone.

Ovo je plan regionalnog nivoa, on zadaje vršne kapacitete i upotrebu širih zona, koje je dalje nužno do detalja opisati u planovima nižeg reda.

Kroz Ciljeve razvoja opštine Budva postavljene PPPN OP do 2030.g. definisane su ključne zone razvoja kao i prioritne zone razvoje, u okviru kojih je i Kamenovo.

## **1.2. Detaljni urbanistički plan "Pržno – Kamenovo II", za dio Kamenovo – Vrijesno, opština Budva („Službeni list - Opštinski propisi“, broj 19/10)**

Dosadašnjom planskom dokumentacijom, Prostornim planom opštine Budva (Izmjene i dopune 2009) i Generalnim Urbanističkim planom priobalnog pojasa Opštine Budva, sektor Kamenovo - Buljarica („Sl. list RCG“ – opštinski propisi, broj 35/05; „Sl. list Opštine Budva“, broj 60/05) lokacija je planirana za turizam, stanovanje, zelenilo (PPO), hoteli, vile, turistička naselja, parkovi, maslinjaci i vannaseljsko zelenilo, stambeno- turistička izgradnja manje gustine (GUP). U prethodnom periodu urađen je plan detaljne razrade Detaljnog urbanističkog plana "Pržno – Kamenovo II", za dio Kamenovo –Vrijesno, opština Budva („Službeni list - Opštinski propisi“, broj 19/10). Površina zahvata Plana iznosi 47, 502 ha.

### **OSNOVNA KONCEPCIJA RJEŠENJA (izvod -citat)**

Prostor obuhvaćen ovim Detaljnim planom, dio je šire prostorno – funkcionalne celine koju čine Pržno i Kamenovo kao lokaliteti ispod magistrale i lokaliteti Divanovići, Vrijesno, Trap i Podlićak u zaleđu iznad magistrale.

Naselje Pržno je lokalni centar celine. U Pržnu postoji veća koncentracija komercijalnih i uslužnih djelatnosti, a od javnih sadržaja društvenog standarda – pošta, zdravstvena ambulanta i dječji vrtić. Budva kao naselje sa većom koncentracijom javnih sadržaja je veći centar ka kome gravitiraju stanovnici ovog prostora.

Magistrala Bar – Kotor je saobraćajni pravac od najvećeg značaja za ovaj prostor jer objezbeđuje njegovu vezu sa drugim naseljima uz obalu. Putem za Kuljače ostvaruje se veza sa selima u daljem zaleđu.

Posmatrani prostor ima izuzetne razvojne potencijale, pre svega za izgradnju ekskluzivnih turističkih kapaciteta, rezidencijalnih i stambenih zona malih gustina.

Osnovni potencijal su velike površine raspoloživog slobodnog prostora izrazitih prirodnih i antropogenih kvaliteta. Slobodni prostor je uglavnom prirodno zeleni prostor (šuma i makija), a manje neplodni prostor (krš, kamenjar) i „antropogeni“ – kultivisani agrarni prostor (maslinjaci, bašte, podkunjice). Morfologija terena sa blažim ili strmijim padinama okrenutim ka moru omogućava da se gotovo sa svih lokacija se pruža atraktivan vidik ka moru, što je još jedan bitan kvalitet.

Atraktivnosti doprinose i značajni primjeri starih ruralnih aglomeracija, „Divanovići“ i „Vrijesno“ i pojedinačni objekti narodnog graditeljstva. Planskim rješenjem predviđena je zaštita njihovog osobenog izgleda i neposrednog okruženja koje sa njima čini neraskidivu celinu.

Prethodnih godina na ovom prostoru nije bilo intenzivne izgradnje, sem u naselju Trap gdje se primećuju negativne tendencije preizgrađenosti na određenim parcelama. Najveći broj objekata u ovom naselju ima neplanski proširene gabarite i povećanu spratnost.

Plansko rješenje je u skladu sa preporukama Generalnog plana zasnovano na konceptu održivosti i uravnoteženog razvoja prostora. Ovo podrazumjeva da su atraktivne lokacije sa neospornim razvojnim potencijalom namjenjene izgradnji u cilju razvoja naselja, ali i da se prirodni resursi koriste u onoj mjeri koja obezbjeđuje njihovo očuvanje i za budućnost. Planom je predviđeno očuvanje i zaštita vrijednih primeraka graditeljskog nasljeđa.

Izvjesta ograničenje u razvoju predstavlja morfologija terena. Teren koji je u nekim djelovima prostora u velikom nagibu bitno utiče na trase i izgradnju novih saobraćajnica.

### **Prvenstveni i posebni razvojni ciljevi i zadaci**

Prostor Detaljnog plana Pržno – Kamenovo II za dio Kamenovo – Vrijesno planiran je u skladu sa prostornim mogućnostima i ograničenjima, tako da se u što većoj mjeri spriječe prostorni konflikti, obezbijedi kvalitetno i privlačno okruženje i ostvare uslovi za održivi razvoj.

Dosadašnja analiza ukazala je na određene ograničavajuće faktore i pojave negativnih tendencija u razvoja pojedinih djelova naselja. Ipak, razvojni potencijal ovog prostora otvara niz mogućnosti koje bi u budućnosti mogle da obezbijede njegov uravnotežen i održivi razvoj. Prvenstveni i posebni razvojni ciljevi i zadaci su:

Prvenstveni opšti ciljevi su sljedeći:

- racionalno a time i održivo korišćenje prostora
- razmeštaj novih sadržaja, pre svega turističkih, koji će obezbediti ukupan razvoj čitavog područja
- zaštita i unapređenje prirodnih i antropogenih vrijednosti prostora
- očuvanje tradicionalnih fizičkih struktura naselja – objekti, guvna, potkunjice, podzidi

Stanovanje

- Utvrditi zone i poteze određene tipologije i strukture izgradnje;
- Preispitati prethodne planske postavke i dovršiti započete zone izgradnje;
- Rekonstrukcija i obnova devastiranih naseljskih cjelina
- Formirati nove zone stanovanja;
- Odrediti veličine parcela zavisno o zoni i tipologiji izgradnje;
- Primjena princip tzv. AMBIJENTALNE IZGRADNJE u okviru zaštićenih zona tradicionalne seoske izgradnje;
- Obezbijediti uslove za podizanje kvaliteta stanovanja na viši nivo opremanjem naselja svom neophodnom saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom
- Pozicije novih objekata previdjeti tako da se svim postojećim i planiranim objektima ne ugrozi vidik prema moru i da se zaštite prirodne i antropogene vrednosti područja,

Turizam

- Unaprijediti i obogatiti strukturu turističke ponude na posmatranom području
- Utvrditi zone i poteze određene tipologije i strukture izgradnje

Objekti javnog i društvenog standarda

- Ravnomjerna distribucija i poboljšanje kvaliteta komercijalnih sadržaja

Graditeljska baština

- Jasno definisanje granica zaštite grupacija tradicionalne ruralne arhitekture i pojedinačnih vrijednih objekata narodnog graditeljstva

Saobraćajna infrastruktura

- Planiranje mreže novih internih saobraćajnica kojim će prostor plana povezati u jedinstveno organizovanu prostorno – funkcionalnu cjelinu.
- Nastavak izgradnje nedostajućih saobraćajnica prihvaćenih iz prethodnih planova,
- Rekonstrukcija postojećih puteva loših tehnički karakteristika (mali poluprečnici krivina, nepropisni nagibi, mala širina kolovoza i podloga nedovoljne nosivosti.
- Odvajanje kolskog, mirujućeg i pješačkog saobraćaja;
- Ostvarivanje kvalitetne i bezbjedne veze sa saobraćajnicama višeg reda;
- Rješavanje problema parkiranja i garažiranja vozila unutar parcela korisnika.

Komunalni servisi (infrastrukturne mreže i objekti)

- planiranje infrastrukturne mreže i objekte koji će omogućiti racionalno kvalitetno i neprestano snabdijevanje naselja i u vrijeme maksimalnih potrebe, odnosno opterećenja;
- planiranje racionalnog, tehnički i ekološki prihvatljivog sistema odvođenja otpadnih voda,

Zaštita i unapređenje životne sredine

- očuvanje prirodnih resursa, njihovo racionalno i održivo korišćenje i sprječavanje njihove degradacije;
- obezbjeđenje dovoljnih površina pod zelenilom,
- planskim rješenjem onemogućiti namjene i aktivnosti koje mogu da ugroze životnu sredinu.

## **PROSTORNA ORGANIZACIJA (izvod)**

Planirana namjena površina definisana je kroz dvije grupe osnovnih pretežnih namjena:

1. Namjene javnog interesa – površine namijenjene za saobraćajnu infrastrukturu (saobraćajnice, parkinzi i parcele nekategorisanih puteva), površine za ostalu infrastrukturu - komunalni servisi (trafostanice, buster stanice, pumpne stanice, rezervoari vode i dr. i njihove mreže i objekti) površine za linearno zelenilo i ostale namjene (parcele regulisanih i neregulisanih vodotokova i jaruge),
2. Namjene pojedinačnog interesa – površine namijenjene izgradnji turističkih kapaciteta, stanovanju, komercijalnim i uslužnim djelatnostima, obradive poljoprivredne površine i gradske šume.

### **STANOVANJE**

Na području plana pereviđena su tri tipa stambene izgradnje.

1. Stanovanje u zoni pretežne legalizacije
2. Stanovanje u zoni nove izgradnje
3. Stanovanje u zaštićenim zonama starih ruralnih celina

#### **1. Stanovanje u zoni pretežne legalizacije**

Stanovanje u zoni pretežne legalizacije podrazumjeva mogućnost izgradnje u okviru postojećeg izgrađenog tkiva na praznim parcelama, zamjenu postojećih objekata novim, kao i dogradnju i nadgradnju postojećih objekata u okviru zadatih urbanističkih parametara.

Da bi se završila započeta izgradnja prostora, u okviru postojećeg tkiva planirana je nova izgradnja na slobodnim parcelama, a normativi i standardi za tretman postojećih i izgradnju novih objekata dati su na osnovu analize stanja na terenu.

U okviru ove zone predviđeno je stanovanje manje gustine sa jednoporodičnim i višeporodičnom srednje visokim objektima i objektima veće visine (SM1), spratnosti od Su+P+2 do Su+P+3 u blokovima 11, 12, 16, 18, 19 i 22.

#### **2. Stanovanje u zoni nove izgradnje**

Prostor namijenjen novoj stambenoj izgradnji obuhvata centralni dio područja plana, uz korito potoka Vrlještica, padine lokaliteta Vrljevo, i Vrijesno u dijelu pored puta za Kuljače. Lokacije namijenjene novoj stambenoj izgradnji nalaze se na pokrenutom terenu koji omogućava da se sa svih mjesta pružaju nesmetane vizure ka moru, što ovaj prostor čini izuzetno atraktivnim.

U okviru zone nove izgradnje predviđeno je stanovanje manje gustine sa jednoporodičnim i višeporodičnim niskim i srednje visokim objektima (SM2), spratnosti do Su+P+2+Pk u blokovima 8, 11, 12, 13, 16, 17.

#### **3. Stanovanje u zaštićenim zonama starih ruralnih cjelina**

U okviru zaštićenih zona starih ruralnih cjelina predviđena je isključivo ambijentalna izgradnja sa stanovanjem manje gustine i objektima niske spratnosti do tri korisne etaže. Lokacije za ovaj vid izgradnje se nalaze na izuzetno atraktivnim pozicijama sa vizurama prema moru i uklopljene su u zelenilo i pejzaž.

Na području plana postoje dvije ruralne grupacije i pojedinačni objekti narodnog graditeljstva. Ruralne grupacije u zahvatu plana su:

- grupacija Vrijesno:
- grupacija Divanovići:

u granicama ovih grupacija planirane su sljedeće zone stambene izgradnje:

- zona postojeće izgradnje:
  - stare obnovljene ili neobnovljene tradicionalne kuće i kućišta (SM3),
  - postojeći novi objekti koji se ne uklapaju u ambijent starog sela (SM4)
- zona nove izgradnje u tradicionalnom maniru (SM5),

U okviru zona postojeće izgradnje na postojećim objektima tradicionalne seoske izgradnje sprovodi se režim obnove, revitalizacije i čuvanja koji odgovara graditeljskoj baštini kakvu predstavlja tradicionalna izgradnja u paštrovskim selima. U okviru ovih zona je i jedan broj postojećih objekata koji se ne uklapaju u ambijent u kojem su podignuti i na kojima se planira primjena principa arhitektonske i hortikularne intervencije radi bolje ambijentalizacije.

Nova izgradnja u tradicionalnom maniru planirana je na pogodnim lokacijama tako da ne ugrožava ambijent tradicionalne seoske izgradnje i potkunjice. U ovoj zoni se primjenjuju mjere za ambijentalno usaglašavanje nove gradnje. Planirani su pojedinačni, izolovani objekti uklopljeni u zelenilo i pejzaž i ponegdje pojedinačne grupacije kao replika djelova seoskih naselja sa ovog područja.

## TURIZAM

Turizam se na području plana tretira na dva načina i to kao:

1. Turistički kapaciteti na lokacijama pretežno turističke namjene i
2. Turizam u okviru stanovanja.

### 1. Turistički kapaciteti na lokacijama pretežno turističke namjene

Planskim rješenjem predviđeni su prostori za izgradnju:

- turističkih naselja
- u dijelu Kamenova iznad magistrale i u južnom dijelu plana (TN1)
- u istočnom dijelu plana u dijelu Podvrijesna (TN2)
- hotela – (TH)

#### TURISTIČKA NASELJA – TN1, TN2

##### **Turistička naselja – (TN1)**

U granicama obuhvata Detaljnog plana predviđena je izgradnja turističkih naselja sa objektima visokog standarda (5 zvjezdica). Pored osnovnih smještajnih kapaciteta u okviru kompleksa moguća je izgradnja objekata za potrebne prateće komplementarne sadržaje (uslužne i komercijalne djelatnosti, zabava, sport, rekreacija, ...)

Planom je predviđena izgradnja slobodnostojećih objekata niske spratnosti, uklopljenih u pejzaž. Osnovne smjernice u izgradnji ovih objekata treba tražiti u okvirima ambijentalne arhitekture.

**Turistička naselja u dijelu Kamenova** iznad magistrale planirana su na lokalitetima „Mlječevo brdo“ i „Bečin zadeo“ na katastarskim parcelama i djelovima katastarskih parcela 280/1, 281, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 279/2 i 122, kao i na katastarskim parcelama 19, 20, 22 i 23, u urbanističkim blokovima 1, 2, 3 i djelovima urbanističkih blokova 4, 5 i 9. Lokacije su izuzetno atraktivne prije svega zbog svog položaja i nesmetanih vizura ka moru.

**Turističko naselje u južnom dijelu plana** obuhvata djelove urbanističkih blokova 18 i 19 – dio katastarske parcele 556/1, u ukupnoj površini od oko 15 400 m<sup>2</sup>.

##### **Turističko naselje u dijelu Podvrijesna – (TN2)**

Turističko naselje planirano je u bloku 22, na površini od 15.386 m<sup>2</sup>. Obuhvata katastarske parcele i djelove katastarskih parcela 422, 423, 424, 571, 579, 581, 582, 583, 584/1, 584/2, 584/3, 584/4, 585, 201 i 202. U okviru kompleksa planirana je izgradnja objekata spratnosti od P – P+1 do P+3+Pk. Objekti su namijenjeni smještaju turista i potrebnim tehničkim i garažnim prostorima.

#### ZONA HOTELA – TH

Zona hotela obuhvata postojeće i planirane turističke objekte u blokovima 5, 9, 18, 19, 21 i 22. Objekte namijenjene za smještaj turista projektovati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list RCG", br.



23/2005), naročito kada su u pitanju zelene i slobodne površine koje se koriste za rekreaciju, sport, zabavu i druženje i parking za goste hotela.

## 2. Turizam u okviru stanovanja

Opšta karakteristika čitavog crnogorskog primorja je da se turizam u tzv. "domaćoj radinosti" u smislu pružanja usluga smještaja (sa ishranom i drugim uslugama) turistima, prožima sa funkcijom stanovanja kao pretežnom namjenom, kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i smještajem turista u manjim hotelima ili apart hotelima. Urbanistički pokazatelji za turističke kapacitete (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i drugo) u okviru druge pretežne namjene isti su kao urbanistički pokazatelji za planiranu pretežnu stambenu namjenu. Objekte namijenjene za pružanje usluga smještaja (i ishrane) turistima projektovati i graditi u skladu sa važećim zakonima, pravilnicima, normativima i drugim aktima koji regulišu ovu djelatnost.

### KOMERCIJALNE I POSLOVNE DJELATNOSTI BEZ ŠTETNIH UTICAJA NA OKOLINU

Planskim rješenjem nisu posebno definisane lokacije za komercijalne i poslovne djelatnosti. U objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u dijelu objekta. Dozvoljene su one djelatnosti koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, izvjesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, zabavišta i sl., a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.

## 2. Turizam u okviru stanovanja

Opšta karakteristika čitavog crnogorskog primorja je da se turizam u tzv. "domaćoj radinosti" u smislu pružanja usluga smještaja (sa ishranom i drugim uslugama) turistima, prožima sa funkcijom stanovanja kao pretežnom namjenom, kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i smještajem turista u manjim hotelima ili apart hotelima. Urbanistički pokazatelji za turističke kapacitete (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i drugo) u okviru druge pretežne namjene isti su kao urbanistički pokazatelji za planiranu pretežnu stambenu namjenu. Objekte namijenjene za pružanje usluga smještaja (i ishrane) turistima projektovati i graditi u skladu sa važećim zakonima, pravilnicima, normativima i drugim aktima koji regulišu ovu djelatnost.

### KOMERCIJALNE I POSLOVNE DJELATNOSTI BEZ ŠTETNIH UTICAJA NA OKOLINU

Planskim rješenjem nisu posebno definisane lokacije za komercijalne i poslovne djelatnosti. U objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u dijelu objekta. Dozvoljene su one djelatnosti koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, izvjesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, zabavišta i sl., a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.

### NASELJSKO ZELENILLO

U okviru naseljskog zelenila predviđene su sljedeće namjene:

- obradive poljoprivredne površine – potkunjice (bašte, voćnjaci, vinogradi, maslinjaci),
- linearno zelenilo,
- gradske šume.

**Obradive poljoprivredne površine** - predstavljaju namjenu predviđenu za tradicionalne potkunjice (bašte, voćnjake, vinograde i maslinjake). Maslinjaci su najvrijedniji dio antropogenog pejzaža na području DUP-a. Površine pod baštama, vinogradima, voćnjacima i maslinjacima ne mogu da se koriste za izgradnju sportskih terena za male sportove, za parkinge, ne mogu da se popločavaju, niti mogu da se pošumljavaju. O ukviru ove zone sprovodi se režim obnove, revitalizacije i čuvanja.

**Gradske šume** kao namjenu čine prostori obrasli pretežno visokim zelenilom.

Na urbanističkim parcelama pretežno stambene ili turističke namjene predviđene su uređene površine pod zelenilom i slobodne površine kao dio urbanističke parcele koji isključivo treba da bude pod zelenilom i bez ikakvih objekata, dakle, predstavlja neizgrađenu površinu parcele. Od ove površine najmanje 50% predviđeno je za različite vrste zelenila, dok je ostatak namijenjen za slobodne (popločane) površine. Dio postojećih pašnjaka, livada, bašti, voćnjaka i maslinjaka je uključen u površine pod zelenilom na urbanističkim parcelama.

#### **OBRAZLOŽENJE NAMJENE POVRŠINA**

**Površine za namjene javnog interesa** obuhvataju: površine za saobraćajnu infrastrukturu (kolske i kolsko-pješačke saobraćajnice, nekategorisane seoske puteve, prilaze, pješačke površine i stepeništa), površine za ostalu infrastrukturu - komunalne servise (trafostanice, rezervoari vodovoda, crpne stanice, i sl.), linearno zelenilo i površine za regulisane i neregulisane povremene vodotokove i jaruge.

**Površine za namjene pojedinačnog interesa** – površine za druge namjene su sve ostale površine koje su predviđene ovim Detaljnim urbanističkim planom.

Pretežna namjena je ona namjena koja zauzima minimalno 2/3 prostora određenog za tu namjenu.

Ovim Planom definisani su prostori pretežne namjene, na sljedeći način:

- Površine za stanovanje

(1) Površine za stanovanje su prvenstveno namijenjene za stanovanje (pretežna stambena namjena).

(2) Dozvoljeni su stambeni objekti.

(3) U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti, i:

- manji ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista, kao i prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnom potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne i kancelarijske djelatnosti koje se osim u prizemljima objekata mogu obavljati i u stanovima,
- manji objekti za upravu, kulturu, zdravstvo, socijalnu zaštitu koji služe potrebama stanovnika i korisnika prostora plana.

- Površine za turizam

(1) Površine za turizam služe smještaju turističkih objekata.

(2) Dopušteni su

- turistička naselja, hoteli, moteli, pansioni, renta vile, privatni smještaj – kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje, omladinski hoteli i odmarališta,
- manji objekti za sportske i rekreativne svrhe u funkciji turizma,
- ugostiteljski, trgovinski i drugi objekti za opsluživanje područja koje odgovaraju njegovim karakteristikama.

- Površine za naseljsko zelenilo

(1) Površine pod naseljskim zelenilom su uređene površine pod zelenilom i slobodne površine u okviru: linearnog zelenila, poljoprivrednih površina – potkunjica (bašti, voćnjaka, vinograda, maslinjaka) i gradskih šuma.

(2) U okviru linearnog zelenila može se dopustiti i:

- Izgradnja površina za sport i rekreaciju, površina za igru djece, postavljanje urbanog mobilijara i sl,
- Izgradnja mjesta i niša za postavljanje kontejnera za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada,
- Izgradnja vodova ostale infrastrukture.

- Površine za saobraćajnu infrastrukturu

(1) Površine saobraćajne infrastrukture namijenjene su za kolski i pješački saobraćaj u okviru koridora (regulacionih linija) saobraćajnica, za parkiranje vozila na planiranim parkiralištima, za prilaz i za postavljanje autobuskih stajališta sa nadstrešnicama,

- (2) Na površinama namijenjenim za saobraćajnu infrastrukturu može se dopustiti i
- izgradnja mjesta i niša za postavljanje kontejnera za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada,
  - Izgradnja vodova ostale infrastrukture,
  - Izgradnja ostalih pratećih sadržaja koji nadopunjuju ovu vrstu infrastrukture.

• Površine ostale infrastrukture – komunalni servisi

(1) Površine ostale infrastrukture – komunalni servisi služe za izgradnju vodovodne, kanalizacione, telekomunikacione, elektroenergetske i ostalih infrastrukturnih mreža i objekata, osim saobraćajne infrastrukture.

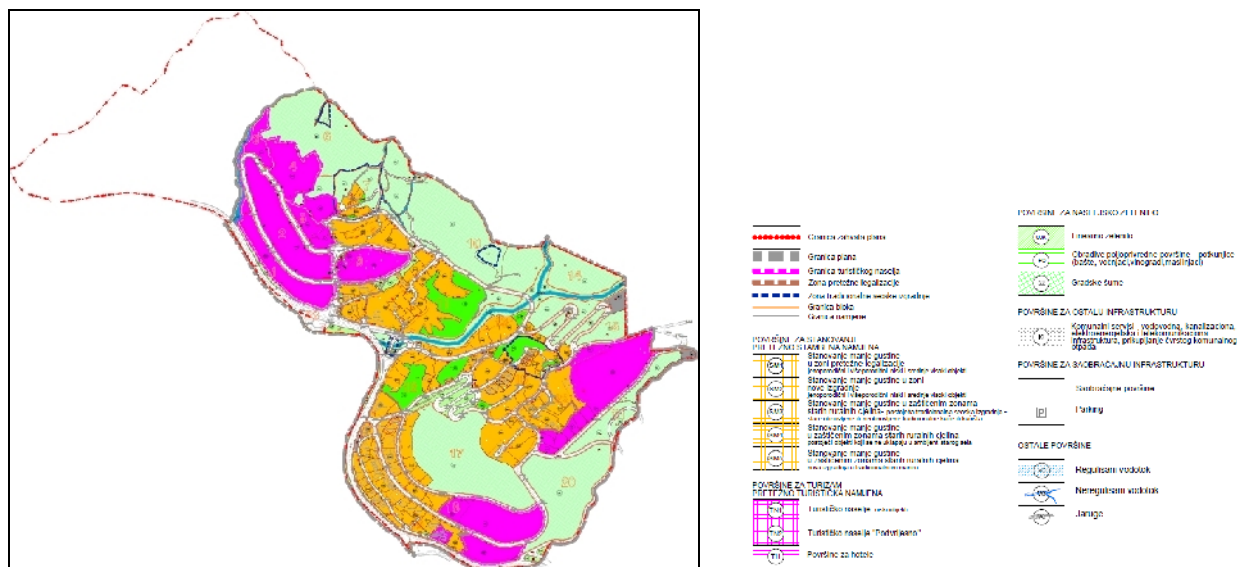
(2) Dopušteni su svi objekti i mreže vodovodne, kanalizacione, telekomunikacione, elektroenergetske i ostale infrastrukture i komunalnih i infrastrukturnih servisa (trafostanice, rezervoari vodovoda, crpne stanice i sl.) uključujući i mjesta i niše za postavljanje kontejnera za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada.

• Ostale površine

(1) Ostale površine su vodne površine – regulisani i neregulisani vodotokovi i jaruge, a služe odvodnjavanju površinskih voda.

Djelatnosti i objekti koji su navedeni kao izuzetno dopušteni, mogu se dopustiti samo ako ni na koji način ne ometaju osnovnu predviđenu djelatnost.

Obrazloženje namjena dato je na osnovu smjernica GUP-a. Konkretna namjena koje su dozvoljene date su u pojedinačnim namjenama Detaljnog urbanističkog plana.



Slika 4: Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana Kamenovo-Pržno II za dio Kamenovo-Vrijesno („Službeni list - Opštinski propisi“, broj 19/10) –Planirana namjena

### 3. Analiza uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto

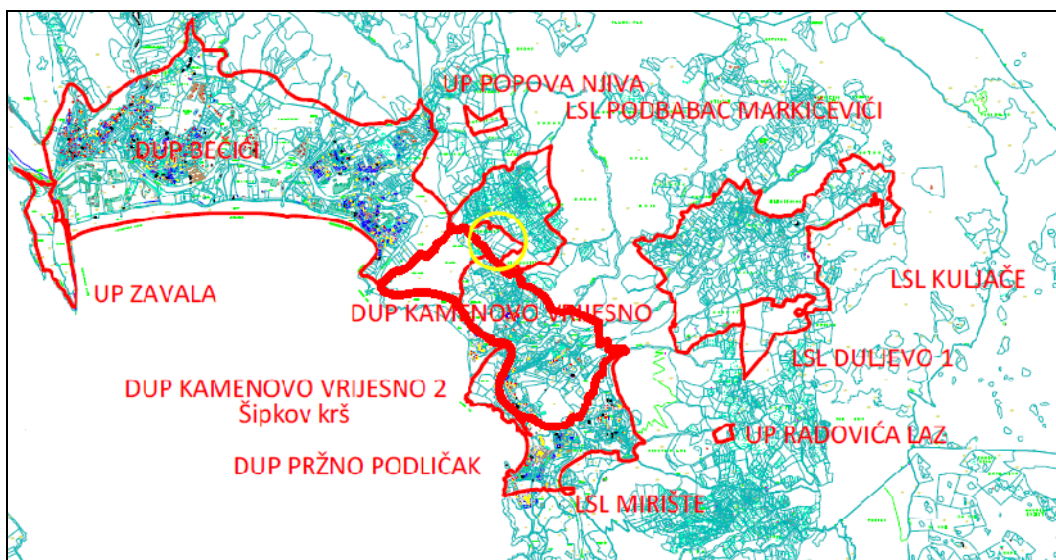
Prostor ID DUP-a „Pržno-Kamenovo II“ za dio Kamenovo-Vrijesno se nalazi sa sjeverne i istočne strane Magistrale (M1). Naselje je od Budve udaljeno oko 6 km. Susjedna naselja su Bečići – Rafailovići sa zapada, Podbabac i Divanovići sa sjevera, Podlićak sa jugoistoka i Pržno sa juga. Kontaktne zone zahvata Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Pržno – Kamenovo II", za dio Kamenovo –Vrijesno su razrađene sljedećim planskim dokumentima detaljne razrade:

1. DUP Pržno- Kamenovo I za dio Pržno – Podlićak,
2. DUP Pržno- Kamenovo II za dio Kamenovo –Vrijesno - II dio ŠIPKOV KRŠ,

3. DSL »Dio sektora 46 –Kamenovo«,
4. DUP »Bečići«,
5. DSL »Podbabac –Markićevići«.

U kontaktu su i površine koje nisu detaljno razrađene, a koje u skladu sa smjernicama PPPNOP imaju namjenu- šume.

U skladu sa Programskim zadatkom, definisana je granica zahvata ID DUP-a (prostor pripada KO Sveti Stefan). Analizom kontaktnih zona uočeno je da prostor između LSL Podbabac – Markićevići i IDDUP-a „Pržno – Kamenovo II“, za dio Kamenovo – Vrijesno (označen žutim krugom – *Slika broj 5*) nije razrađen niti jednim planskim dokumentom, a da bi se eventualno mogao rješavati kroz ovaj planski dokument.

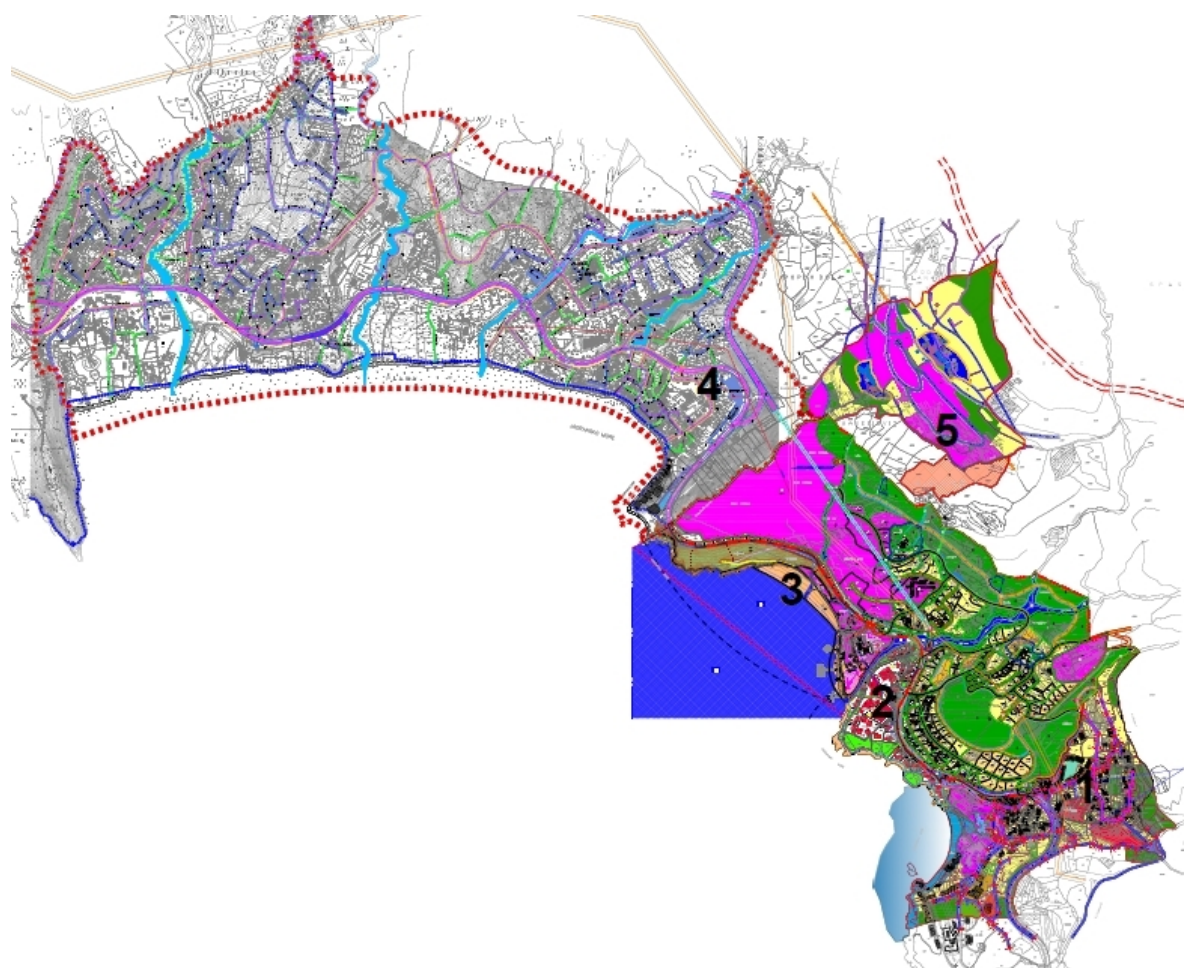


*Slika broj 5: Usvojeni planovi (Izvor: podaci opštine Budva 2020.)*

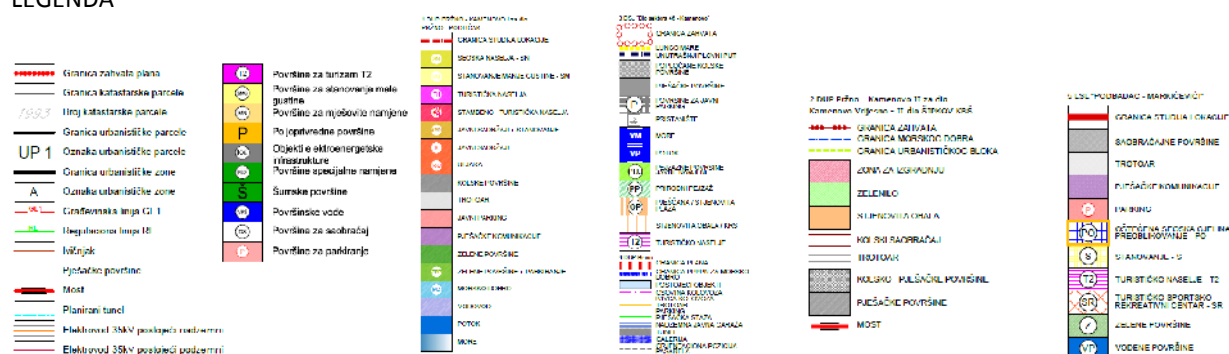
Sve kontaktne zone u okruženju su kompatibilne sa namjenom prostora zahvata ovog planskog dokumenta i orijentisane na ovaj prostor kao integralni dio turističke ponude Budvanske rivijere, uz dobru linearnu i buduću plansku infastrukturu povezanost.

Planski dokumenti u kontaktnim zonama koji su usvojeni, predstavljaju dobar osnov za povezivanje planiranih kapaciteta u ovim zonama, uz preporuku da realizacija planiranih infastrukturalnih koridora bude I faza.





## LEGENDA



*Slika broj 6: Kontaktne zone (grafički prilog broj 3e –Izvodi)*

#### 4. Analiza i ocjena postojećeg stanja

Predmetni prostor se može definisati kao prostor koji je izgrađen u manjoj mjeri (17% ukupne površine) i infrastrukturno neopremljen. Nalazi se sa sjeverne i istočne strane Jadranskog puta Kotor – Bar. Od Budve je udaljen oko 6 km. Susjedna naselja su Bečići – Rafailovići sa zapada, Podbabac i Divanovići sa sjevera, Podličak sa jugoistoka i Pržno sa juga.

Ukupan broj objekata u zahvatu Plana je 108, od toga 7 objekata u izgradnji i kompleks odmarališta sa devet objekata u izgradnji (nedovršeni, zapušteni), a 8 objekata je u ruševnom stanju.



Primarna vegetacija je najvećim dijelom degradirana. Reljef cjelokupnog prostora definisan je strmim terenima, u blagom nagibu je prema moru, ispresjecan potocima, vododjelnicama i jarugama. U proširenom zahvatu Plana je površina obrasla garigom.

Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja, Uprava za šume, aktom br.700 od 11.02.2019.g. dostavilo je raspoložive podatke za izradu ID DUP-a.

Uprava za šume, svojim aktom broj 7171 od 07.08.2019.g. dala je informaciju da Uprava za šume ne raspolaže planskom dokumentacijom za region crnogorskog primorja, te je konkretnim uvidom u predmetnu lokaciju konstatovano, da je ista obrasla pojedinačnim stablima u okviru kamp odmarališta Kamenovo, koja imaju, prevashodno, ambijentalnu vrijednost.

Najveći potencijal čitavog kompleksa su još uvijek neizgrađene površine koje pružaju izvanredne vizure prema moru i koje su u tom smislu povoljne za izgradnju turističkih sadržaja. Iako je fizički odvojen prostor od obale, relativna blizina plaže Kamenovo predstavlja još jednu povoljnost.

Karakter izgrađenih objekata bi se mogao definisati kao stambeni, sa sadržajima smještaja turista. Najveći broj objekata je izgrađen uz Magistralu, u južnom dijelu zahvata Plana, što ukazuje da se gradnja odvijala tamo gdje je bilo više mogućnosti za saobraćajni pristup. U tom smislu se razvijala i ostala, komunalna infrastruktura.

#### Graditeljsko naslijeđe

U granicama zahvata Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Pržno – Kamenovo II za dio Kamenovo – Vrijesno nema zaštićenih prirodnih niti kulturnih dobara. Evidentirane su dvije grupacije objekata (Divanovići, Vrijesno) u okviru kojih egzistiraju pojedinačni objekti narodnog graditeljstva (označena grupacija na grafičkim priložima) i stari most preko potoka Vrlještice. Objekti iz grupacije, koja je nekada činila ambijentalnu cjelinu, su rekonstruisani ili srušeni (ostaci i ruševine) i izgrađeni novi, suprotno principima zaštite vrijednog arhitektonskog naslijeđa. Obzirom na specifičnost lokacija, arhitektonsku i ambijentalnu vrednost zaslužuju posebnu pažnju i tretman.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, područna jedinica Kotor, aktom broj 05-58/2019-2 od 15.08.2019.g. i broj 05-7/2019-3 od 30.07.2019.g. je konstatovala da na ovom prostoru nema registrovanih kulturnih dobara i dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima, te da je za predmetni planski dokument potrebno uraditi Studiju zaštite kulturnih dobara koja u ovoj fazi još nije urađena (obaveza Uprave). Rezultati i mjere zaštite koje će biti definisane u Studiji će biti ugrađeni u planska rješenja u daljoj proceduri.

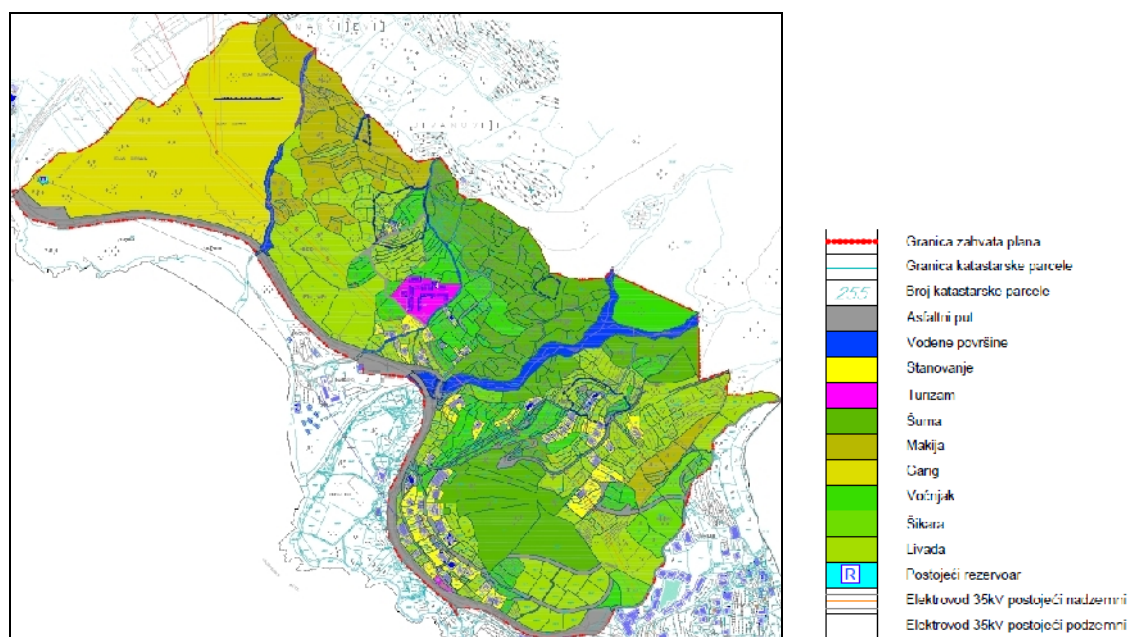
Saobraćaj Saobraćajna mreža je neadekvatna i nedovoljno razvijena. Magistralni put M1 je najznačajnija saobraćajnica za ovo područje, jer ga povezuje sa ostalim naseljima uz obalu. Takođe značajan saobraćajni pravac je put za Kuljače kojim se ostvaruje veza naselja sa Magistralom i sa selima u zaleđu. Tehnički elementi ove saobraćajnice (put za Kuljače) ne odgovaraju propisima.

Sekundarna mreža saobraćajnica kroz naselje gotovo da uopšte ne postoji. Pristup izgrađenim objektima ostvaruje se preko nepropisnih kolsko – pješačkih saobraćajnica. Parkiranje vozila ostvaruje se na parking prostorima u okviru vlasničkih parcela.

Izgrađen je vodovod, elektroenergetska mreža i EK mreža. Kanalizacija u većem dijelu područja ID DUP-a ne postoji, a evakuacija fekalnih voda se obavlja preko septičkih jama. U naselju ne postoji atmosferska kanalizacija, već vode sa saobraćajnica otiču u okolni teren. Čvrsti komunalni otpad se prikuplja u kontejnerima koji su postavljeni uz Magistralu.



Slika broj 7: satelitski snimak (Google)



Slika broj 8: Postojeća namjena površina – grafički prilog br.02



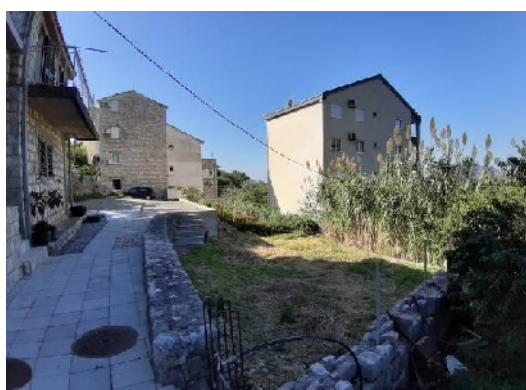
*Fotografije sa terena*



*Slika br.9*



*Slika br.10*



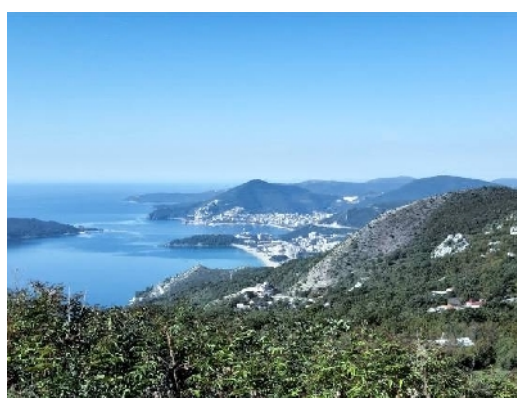
*Slika broj 11*



*Slika broj 12*



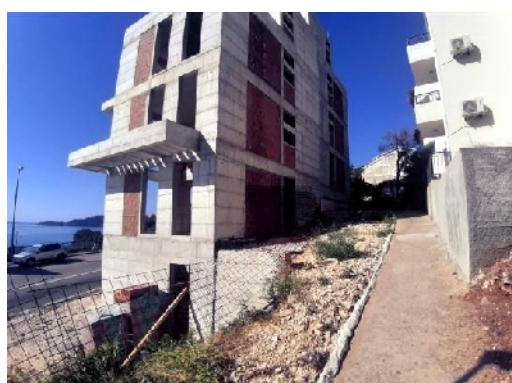
*Slika broj 13*



*Slika broj 14*



*Slika br. 15*

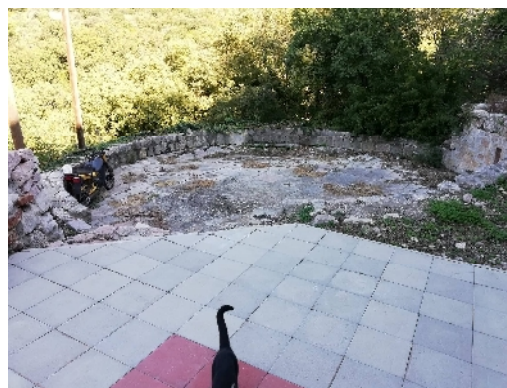


*Slika br.16*





Slika broj 17



Slika broj 18



Slika broj 19



Slika broj 21

### **Analiza zahtjeva i inicijativa korisnika prostora**

U toku izrade Koncepta planskog dokumenta sprovedena je Anketa o potrebama, predlozima i sugestijama korisnika prostora i svih zainteresovanih građana putem sajta Ministarstva održivog razvoja i turizma. Većina zahtjeva se odnosi na stvaranje planskih uslova za izgradnju objekata turizma ili stambenih objekata sa stanovima za turiste, kao i za izgradnju ekskluzivnih turističkih kompleksa.

U formiranju Koncepta korišteni su predlozi i podaci korisnika prostora i u velikoj mjeri uticali na definisanje planskih rješenja.

### **Prirodni uslovi**

#### Klima

Područje Opštine odlikuje se mediteranskom klimom koja je samo u višim dijelovima planinskog zaleđa izmijenjena uticajem planinske i umjereno kontinentalne. Specifičnost ovog klimata su duga i topla ljeta i blage zime.

### **Podaci Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju (jul, 2019.g.) dati u svrhu izrade ovog Plana:**

U Tabelama su prikazane prosječne vrijednosti meteoroloških parametara za period od 30 godina (prosjeak 1981-2010.) izmjerene na klimatološkoj stanici u Budvi.

### Klimatske karakteristike

Posmatrano područje prema Kepenovoj klasifikaciji klime karakteriše umjereno topla kišna klima sa vrelim ljetima i sa izraženim ljetnjim sušnim periodom. Prosječna temperatura najhladnijeg mjeseca je veća od -3 °C a manja od 18 °C. Prosječna temperatura najtoplijeg mjeseca je veća od 22 °C.

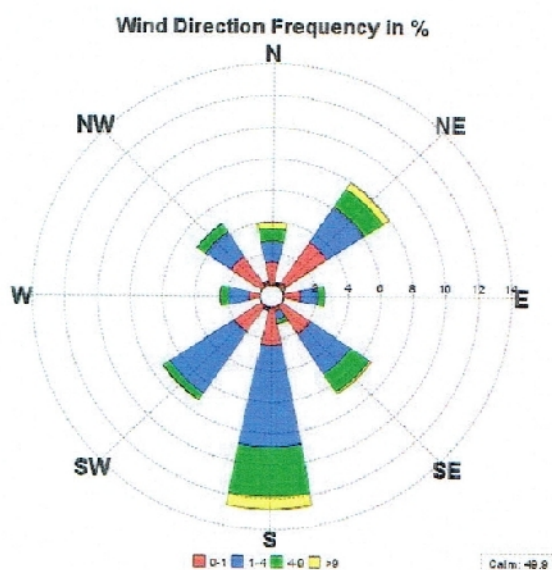
Srednja temperatura vazduha na području Budve je 16.3 °C. Najtopliji mjesec je jul sa prosječnom temperaturom vazduha od 25.2 °C a najhladniji januar sa prosječnom temperaturom od 8.6 °C. Prosječna maksimalna temperatura vazduha je 20.8. °C, a srednja maksimalna temperatura vazduha u najtoplijem mjesecu, u julu je 29.9 °C. Apsolutno maksimalna temperatura vazduha od 39.4 °C je izmjerena u julu 2015.godine. Prosječna minimalna temperatura vazduha je 12.1 °C a srednja minimalna temperatura vazduha u najhladnijem mjesecu, u januaru je 5.1 °C. Apsolutno minimalna temperatura od -8.5 °C je izmjerena 14.1.1968.

Prosječna količina padavina na području Budve je 1330 mm. Najkišniji mjesec je novembar sa prosječnom količinom 190 mm a najmanju količinu padavina ima jul prosječno 28 mm. Prosječan broj dana sa padavinama  $\geq 0.1$  mm je 124 dana. Maksimalna visina sniježnog pokrivača izmjerena je u januaru 1954. i februaru 1956.godine od 6 cm.

Na osnovu obrade podataka o brzini i pravcu vjetra za period 1981-2010.godine sa meteorološke stanice u Budvi napravljena je klimatološka ruža vjetrova.

Na području Budve najveću čestinu imaju vjetrovi iz južnog pravca 13%.

Klimatološka ruža-Budva



*Klimatološki podaci za Budvu- klimatski period 1981-2010.god.*



# Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana "Pržno – Kamenovo II", za dio Kamenovo – Vrijesno, opština Budva

## Srednja temperatura vazduha u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
8.6	8.6	10.8	14.2	19.0	22.7	25.2	24.9	21.0	17.3	13.0	9.9	16.3

## Srednja maksimalna temperatura vazduha u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
13.1	13.1	15.1	18.5	23.3	27.0	29.9	29.9	26.1	22.3	17.7	14.1	20.8

## Srednja minimalna temperatura vazduha u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
5.1	4.9	7.1	10.1	14.3	18.0	20.3	20.3	16.9	13.4	9.3	6.3	12.1

## Prosječna količina padavina u lit/m²

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
132.8	131.0	112.9	112.3	80.5	66.2	28.0	55.4	104.1	148.6	190.5	167.3	1329.6

## Prosječna relativna vlažnost vazduha u %

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
70.3	66.1	68.3	70.0	71.0	67.9	63.4	66.6	71.1	73.1	70.3	69.8	69.0

## Prosječna horizontalna vidljivost u km

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
21.7	21.2	20.0	20.3	20.8	21.7	21.2	21.2	21.2	21.0	21.0	20.3	21.0

## Prosječna oblačnost u desetinama pokrivenosti neba oblacima

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
5.5	5.4	5.5	5.5	4.4	3.4	2.1	2.3	3.7	4.8	5.6	6.1	4.5

## Prosječan broj sati sijanja sunca u časovima

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
124.1	123.1	152.8	187.4	234.5	270.7	316.7	294.7	243.6	170.3	127.7	110.8	2356.4

## Prosječni vazdušni pritisak u mb

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
1018.7	1017.5	1015.9	1013.8	1014.8	1014.7	1013.9	1014.0	1015.7	1017.9	1016.4	1017.1	1015.9

## Srednja temperatura mora u °C

jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	avg	sep	okt	nov	dec	god.
12.5	12.1	12.9	15.0	18.8	22.5	24.0	24.3	22.8	20.5	17.1	14.0	18.1

## Topografske karakteristike

Raznovrsnost priobalnog pojasa ogleda se u kopnenoj površini na kontaktu obale i vode. Ona se može najprostije iskazati preko 3 (tri) osnovna tipa obale sa izvesnim brojem varijeteta kod svakog tipa. To su:

1) **PJEŠČANE OBALE (PLAŽE)** iza kojih se mogu naći:

a) strme padine (Kamenovo, Sveti Stefan, Drobni Pijesak, Perezića Do);

b) blago nagnute padine (Miločer, Petrovac, Lušice); i

c) ravna polja (Buljarica); zatim

2) **KAMENITE OBALE (PLAŽE)** sa odsecima do 10 m visine, iza kojih su blagi nagnuti platoi (Crvena glavica, Rijeka Reževići); i

3) **STJENOVITE OBALE**, sa klifovima visine i preko 100 m. To su sva brda koja silaze na obalu. (kod Miločera, Skočičevojke, između Perazića dola i Petrovca, između Petrovca i Lušica i između Lušica i Buljarice).

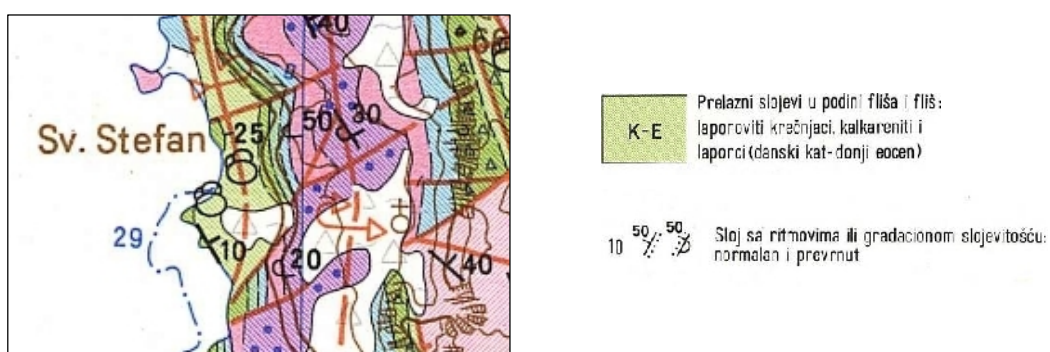
## Inženjersko-geološke karakteristike i seizmička mikrорејonizacija

Sa inženjersko-geološkog aspekta područje IDDUP-a „Pržno-Kamenovo II“ za dio Kamenovo-Vrijesno grade sljedeći tipovi stijena:

- nevezane stijene – deluvijalna drobina - nestabilna i podložna eroziji, sa relativno malom nosivošću,
- slabije vezane (poluvezane - nevezane) stijene – drobine sa glinom, deluvijalna i proluvijalna - nestabilne i podložne eroziji, a imaju relativno malu nosivost,
- dobro vezane (vezane) stijene –krečnjačka breča, bankoviti do masivni krečnjak i krečnjak sa rožnacima – ovaj tip stijena je u normalnim stratigrafskim uslovima i na terenima manjih nagiba solidne do dobre nosivosti i slabnije podložan eroziji. Kada je nagib slojeva breče veliki i u zavisnosti od podine ove stijene mogu biti podložne nestabilnosti i eroziji.

Deluvijalna drobina je konstatovana na padini brda između Podvrijesna i raskrsnice kod Pržnog i u krajnjem sjeveroistočnom dijelu prostora Plana, u dolini potoka. Izgrađena od nejednako velikih komada krečnjaka (od sitne drobine do većih blokova) sa kojima su često komadi rožnaca. Deluvijalna drobina sa glinom gradi veliki dio područja DUP-a. Zastupljena je u dva veće kompleksa. Jedan je duž grebena u Vrijesu uz put za Kuljače, a drugi je u Kamenovu od Mliječevog brda do Ivankovine. Drobinu čine fragmenti krečnjaka i rožnaca, svih granulacija, a ispunjena je od gline. Ova slabo vezana drobina kada leži na flišu predstavlja opasnost od klizanja na strmijim nagibima. Proluvijalna drobina sa glinom se nalazi samo u dolini vodotoka Vrlještica, nizvodno od Klačine i starog mosta. Heterogene je granulacije sa frakcijama od prašinaste do krupnih blokova. Česti su proslojci samo prašinaste do glinene frakcije. Sastav je najčešće krečnjačko - rožnački. Krečnjačka breča je zastupljena na potezu uz „Magistralu“ od Podvrijesna do Pržnog. Ova breča je čvrsto vezana, ali dugotrajnim djelovanjem fizičko-hemijskih procesa raspada se u drobinu. Bankoviti do masivni krečnjak, debelih slojeva do potpuno masivan. Često je vrlo ispucao. Na prslinama i pukotinama je izražena karstna korozija. Dobre je nosivosti. Gradi stabilne terene. Krečnjak sa rožnacom je najzastupljeniji kompleks na prostoru ID DUP-a. Izgrađen je od uslojenog krečnjaka sa proslojcima i muglama rožnaca. Dobre je nosivosti i stabilan. Podložen je mehaničkom trošenju i stvaranju krečnjačko - rožnačkog eluvijuma.

U hidrogeološkom pogledu prostor obuhvaćen ID DUP-a „Pržno-Kamenovo II“ za dio Kamenovo Vrijesno i šire područje predstavljaju složenu hidrogeološku sredinu. Najveći dio područja Plana je izgrađen od stijena slabije vodopropusnosti pa je oticanje voda većim dijelom površinsko. Kombinacija stijena različite vodopropusnosti kako u povlati tako i u podini, sa različitim padovima slojeva ukazuju na složeno oticanje podzemnih voda.



*Slika br.21- Osnovna geološka karta SFRJ – isječak (Karta u priložu)*

### **Hidrološke karakteristike**

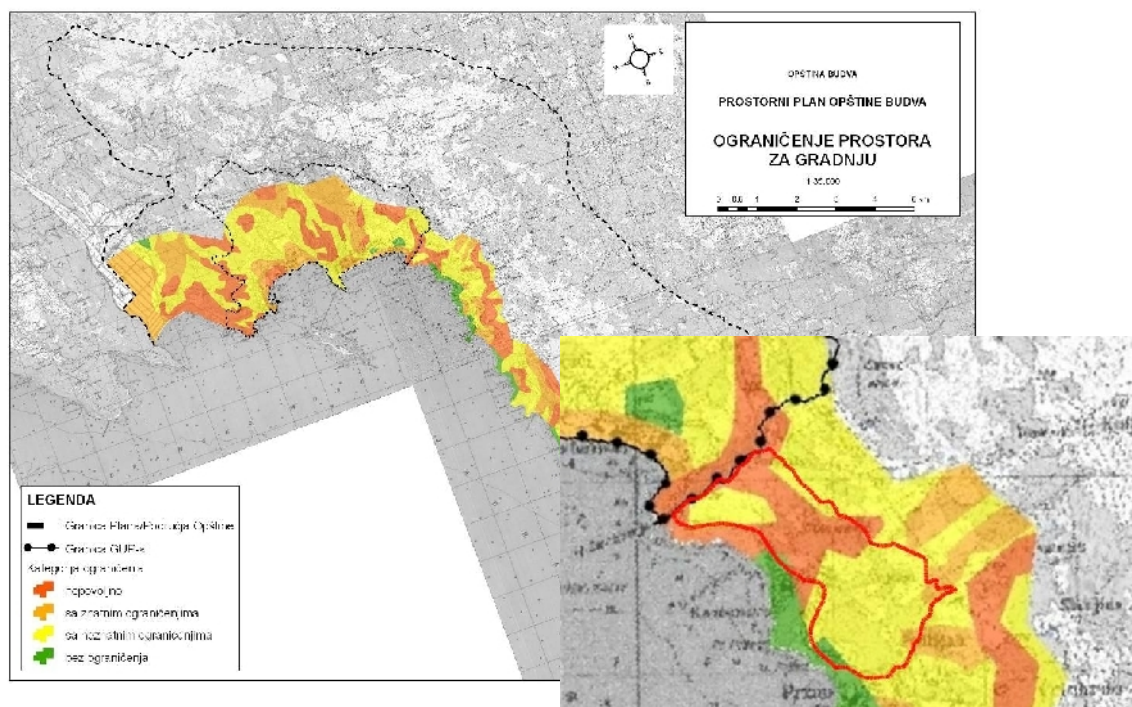
Na prostoru obuhvaćenom ID DUP-a „Pržno-Kamenovo II“ za dio Kamenovo-Vrijesno nema stalnih površinskih vodotokova ili izvora. U centralnom dijelu područja postoji potok Vrlještica, a na ostalom prostoru Plana još nekoliko manjih povremenih vodotokova, koji se javljaju u vrijeme jačih i dužih pljuskova i u vrijeme hidroloških maksimuma. Na terenu nisu uočene pojave zabarivanja.

### **Morfološke karakteristike terena**

Za potrebe PPO i GUP-a urađena je analiza nagiba terena, kako bi se odredile zone prema pogodnosti za gradnju. Teren je svrstan u tri kategorije:

- I kategorija (do 12% nagiba),
- II kategorija (od 12 do 24%), i
- III kategorija (od 24-36%).

Tereni sa nagibom od preko 36% nisu povoljni ni za koje funkcije izuzev za zelenilo, sport i rekreaciju, odnosno za šume. Tereni nagiba 24-36% nisu u potpunosti povoljni za izgradnju.



Slika broj 22: Izvod iz PPO Budva – Ograničenja prostora za gradnju

### Pedološki pokrivač

Na području opštine Budva sreću se sljedeći tipovi zemljišta: veoma plitka i erodirana crvenica, alpske rendzine (plitka erodirana buavica), aluvijalno-deluvijalna zemljišta, antropogena smeđa zemljišta na terasama. Na predmetnoj lokaciji prisutne su: plitke i erodirane crvenice, karakteristične za mediteransku klimu. Debljina je oko 50-60 cm i spada u šumska zemljišta. Sadrže dosta gline i praha, propusna su i aerirana zemljišta, slabog vodnog kapaciteta, slabe zastupljenosti minerala, siromašne humusom, a veoma bogate oksidima gvožđa; antropogena smeđa zemljišta na terasama, javljaju se pod lišćarskim šumama, bogata su porama i ilovastog su mehaničkog sastava.

### Geoseizmičke karakteristike

Sa aspekta seizmičke rejonizacije, primorski region je aktivni seizmogeni pojas, a obuhvata: budvansku, bokokotorsku i ulcinjsko-skadarsku seizmogenu zonu.

Područje se nalazi u zoni mogućeg maksimalnog intenziteta zemljotresa, u uslovima srednjeg tla, od 9° EMS98.

Uslijed geomorfoloških, geoloških, klimatskih i hidroloških osobenosti, kao i pokrivenosti tla vegetacijom područje DUP „Pržno-Kamenovo II“ za dio Kamenovo-Vrijesno na najvećem dijelu prostora ima slabu eroziju, koja se manifestuje spiranjem površinskog sloja tla i stijena i djelovanjem bujičnog toka Vrlještica i drugih povremenih vodotokova.



### Seizmička svojstva terena



Slika broj 23: Seizmički hazard



Slika broj 24: Seizmička regionalizacija

Na Slici broj 23 je pregledna karta seizmičkog hazarda, gdje se vidi da se na području opštine Budva, a time i na prostoru DUP „Pržno-Kamenovo II“ za dio Kamenovo-Vrijesno mogu očekivati maksimalna horizontalna ubrzanja tla veća od 0,26 djelovima sile teže, u okviru povratnog perioda vremena od 100 godina, sa parametrom očekivanog maksimalnog ubrzanja tla i sa vjerovatnoćom od 70% neprevazilaženja događaja.

Na preglednoj karti seizmičke regionalizacije ( Slika broj 24), vidi se da se područje nalazi u zoni mogućeg maksimalnog intenziteta zemljotresa, u uslovima srednjeg tla, od 9<sup>o</sup> EMS98. Činjenica da je veliki dio prostora izgrađen od deluvijalnih nanosa drobina sa glinom), koja pri hidrološkim maksimumima može biti i u vodosasićenom stanju, upozorava da može predstavljati seizmički izrazito nepovoljnu sredinu, imajući u vidu eventualne pojave likvefakcije (tečenje tla), kakve su se manifestovale pri zemljotresu od 15. aprila 1979. g.

Na osnovi Seizmološke karte za povratni period od 200 godina ova zona prelazi u IX stepen.

Na osnovu sadašnjeg stepena seizmogeološke istraženosti lokacije, a u skladu sa važećom zakonskom regulativom za predmetni teren se mogu usvojiti sledeći parametri seizmičnosti:

a max (g) = 0,20                      Ks = 0,1                      Intenzitet IXo

U daljem postupku koristiti ažurne klimatske i seizmičke podatke koji se odnose na mikrolokaciju, odnosno prije projektovanja uraditi sve neophodne Elaborate o prethodnim istraživanjima i koristiti njihove rezultate.

### Ocjena stanja

#### *Stvoreni uslovi*

U periodu od donošenja važećeg Plana, do sada, nije bilo na ovom prostoru intenzivne izgradnje, tako da su sačuvane velike površine slobodnog prostora koji predstavlja značajan resurs za novu izgradnju turističkih i stambenih kapaciteta. Konfiguracija terena donekle predstavlja ograničenje za urbanizaciju prostora, ali su blizina morske obale i vizure koje se nesmetano pružaju ka moru prednosti koje ovaj prostor čine izuzetno atraktivnim.

Neizgrađene površine su ili obrasle šumskom vegetacijom, garigom i makijom, ili su to zapuštene poljoprivredne površine (bašte, voćnjaci, vinogradi i pašnjaci) obrasli samoniklom i nekvalitetnom vegetacijom. U manjoj mjeri zastupljeni su prostori sa stablima maslina, koji su takođe zapušteni. Neizgrađene površine okućnica su uglavnom uređene i ozelenjene.



U naselju Trap, u prethodnom period, postojao je veliki interes za izgradnju objekata.

Na prostoru Plana uočava se i tendencija degradacije tradicionalnih kuća i kućišta, i izgradnje oblikovno i funkcionalno nekvalitetnih objekata koji se ne uklapaju u zatečeni prirodni i stvoreni ambijent.

Stare ruralne grupacije u Divanovićima i Vrijesnu su uglavnom napušteni i ruševni objekti narodnog graditeljstva.

Opremljenost prostora saobraćajnom i komunalnom infrastrukturom je nedovoljna i neadekvatna. Prema podacima Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva i Službe glavnog gradskog arhitekta, akt broj 22 – 26/1 od 25.02.2019.g. - tabelarni pregled izdatih građevinskih dozvola u period od 01.01.2013.g. do 01.01.2019.g. i tabelarni pregled podnesenih zahtjeva za legalizaciju izgrađenih objekata (obrađeni predmeti), izgrađeno je 19 sa građevinskom dozvolom, a 12 objekata bez dozvole (obrađeni zahtjevi za legalizaciju iz 2018.g.), što ukazuje na određene probleme u realizaciji važećeg planskog dokumenta.

#### *Prirodni uslovi*

Sa stanovišta stabilnosti i podobnosti terena, dubine nivoa podzemne vode i drugih navedenih osobina, može se ocijeniti da je područje ID DUP-a „Pržno-Kamenovo II“ za dio Kamenovo-Vrijesno, relativno pogodno za gradnju. Međutim, izrazita seizmičnost terena sa visokim intenzitetim mogućih zemljotresa i visok nivo seizmičkog hazarda, uz ostale karakteristike geotehničke sredine, umanjuju već navedenu pogodnost, što zahtijeva posebne mjere i uslove za gradnju u ovom području.

#### *Kulturna dobra*

Na ovom prostoru nema registrovanih kulturnih dobara i dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima. Za predmetni planski dokument nije urađena Studija zaštite kulturnih dobara, što je Uprava za zaštitu postavila kao uslov i svoju obavezu.

#### *Prirodna dobra*

Prema podacima Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, broj 02-UPI-127/3 od 08.02.2019.g. i 02-UPI-1057/2 od 16.08.2019.g. na predmetnom području ne postoje zaštićena postojeća niti planirana prirodna dobra kao ni druge zaštićene prirodne vrijednosti. Ne postoje podaci o prisustvu zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta. Nisu ustanovljeni režimi, zone zaštite i mjere zaštite i korišćenja prirodnih resursa i dobara. U zoni zahvata Plana nisu identifikovani značajni tipovi staništa koji treba da se štite u okviru nacionalne Ekološke mreže.

U okruženju zone zahvata nalaze se zaštićena područja – plaže Sveti Stefan i Miločer.

Uslovi za radnje, aktivnosti i djelatnosti u zahvatu Plana:

- poštovati opšte uslove zabrane i ograničenja koji su utvrđeni zakonima i propisima za ovu oblast,
- poštovati posebne uslove koji se odnose na izbor lokacije za nove objekte, infrastrukturno opremanje prostora, tretman otpadnih voda.

### III KONCEPT PLANSKOG RJEŠENJA

Opština Budva nije uradila Prostorno urbanistički Plan, te je osnov za izradu ovih Izmjena i dopuna DUP-a Prostorni plan područja posebne namjene za obalno područje, PPPNOP, odnosno njegove predložene smjernice i indikatori, primjenjeni i prilagođeni konkretnoj lokaciji, kao i rješenja iz važećeg DUP-a.

Zahvat Izmjena i dopuna DUP-a je proširen Odlukom i Programskom zadatkom na površinu od 59,9 ha -Slika broj 25 (12,4 ha više od površine važećeg Plana -Slika broj 26).



Slika broj 25: Satelitski snimak područja Izmjena i dopuna DUP Pržno – Kamenovo II za dio Kamenovo – Vrijesno sa granicom Plana



Slika broj 26 : DUP Pržno – Kamenovo II za dio Kamenovo – Vrijesno sa granicom plana– važeći Plan

#### 1. Prostorni model

Prostor zahvata Plana je planiran za stanovanje, mješovitu namjenu i turizam, uz ostale prateće sadržaje ovih namjena.

Stanovanje je planirano na prostoru neizgrađenih urbanističkih parcela, na način da se zaokruže cjeline započete stambene izgradnje. Namjena je definisana kao SMG – stanovanje male gustine. Mješovita namjena data je na urbanističkim parcelama koje su neizgrađene , ( u važećem planu stanovanje), u okviru koje je moguća izgradnja objekata stanovanja sa sadržajima poslovanja i turističkim sadržajima.

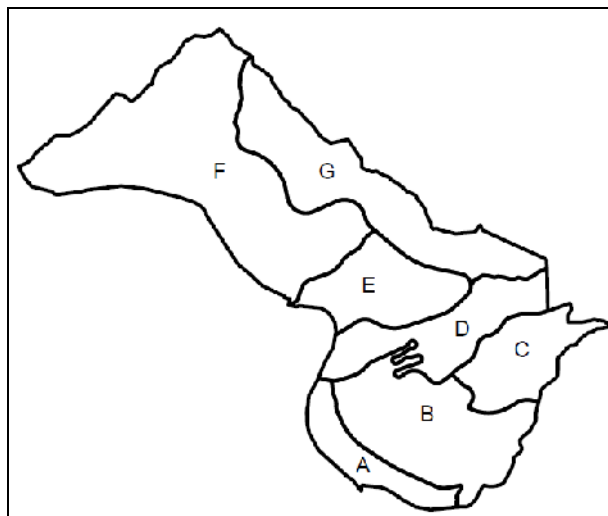
Izgradnja novih turističkih sadržaja – turističkih naselja i turističkih kompleksa visoke kategorije sa različitim smještajnim sadržajima, planirana je na neizgrađenom terenu.

Namjena je definisana u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), ali i u skladu sa smjernicama PPPN OP za turističke zone i površine naselja. Prostor pripada obalnom pojasu između 100 i 1 000m u okviru kojeg su izvan granica naselja planirani sadržaji turizma, odnosno Turističkoj zoni D2 (turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja). Za ovu zonu primjenjeni su kriterijumi u odnosu na urbanističke parcele i unutar zone (navedeni u tački 1.1. – II Analitički dio).

Namjena turizma je definisana po Pravilniku kao T2 – turističko naselje, uključujući i mogućnost izgradnje vila kao smještajnih jedinica, u skladu sa PPPN OP (grupa samostalnih turističkih vila Tip 3 ), s obzirom da Pravilnik ne prepoznaje ovaj tip objekata.

Zahvat Plana je kroz Izmjene i dopune proširen, a u proširenom dijelu je planirana namjena turizam, sa ekskluzivnim turističkim sadržajima ( kategorija 5\*).Dio planiranih sadržaja sa ranije planiranom namjenom turizam je povezan u jedinstven kompleks sa novim prostorom i tretiran kao jedinstvena lokacija za koju je obavezna izrada jedinstvenog Idejnog rješenja sa definisanom faznom izgradnjom (Posebni uslovi, Zona F).

Za potrebe izrade Koncepta, prostor ID DUP-a je podijeljen na sedam urbanističkih Zona sa oznakom: A, B, C, D, E, F i G (Slika broj 27). Unutar Zona formirane su urbanističke parcele sa oznakom UP 1 do UP n u okviru svake Zone, a u Nacrtu Plana će prostor Zona biti podijeljen na Blokove radi formiranja preciznih i posebnih uslova.



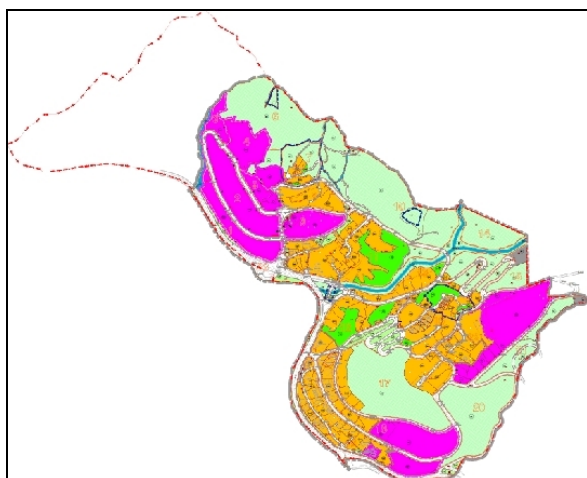
Slika broj 27: Urbanističke Zone

Ponuđeno je novo saobraćajno rješenje kao i varijanta izgradnje tunela do kontaktne zone Bečići, čime bi se u neposrednoj blizini zone ekskluzivnog turističkog kompleksa (Zona F) umirio saobraćaj na tom dijelu Magistrale i obezbijedili još povoljniji uslovi za boravak turista (detaljnije opisano u dijelu Saobraćaj).

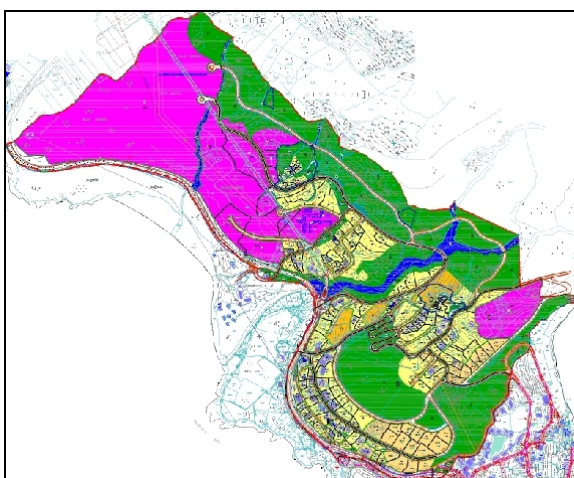
Na grafičkom prilogu br.04 *Planirana namjena površina* obilježene su ambijentalne cjeline u granicama iz važećeg Plana.U postupku izrade Nacrta Plana, nakon podataka o ovim objektima koji se očekuju u Studiji zaštite kulturnih dobara, čija je izrada u toku, biće definisane precizne smjernice i uslovi za izgradnju stambenih objekata u ovim cjelinama.

Predloženim planskim rješenjem planirane su sljedeće namjene:

- Površine za stanovanje male gustine SMG
- Površine za mješovite namjene MN
- Površine za turizam T2
- Šumske površine Š
- Objekti elektroenergetske infrastrukture IOE
- Površine( pejzažne) specijalne namjene PUS
- Poljoprivredne površine P
- Površine za saobraćaj DS
- Površine za parkiranje P
- Površinske vode VPŠ



Slika broj 28: Planirana namjena površina (važeći Plan)



Slika broj 29: Planirana namjena površina  
Grafički prilog 04 -IDDUP-a, Koncept

Kolski pristup objektima i turističkim sadržajima će biti obezbijeđen pristupnom saobraćajnicom sa magistralnog puta M-1, Budva – Bar. Od pristupne saobraćajnice kojom se pristupa urbanističkim parcelama, planirane su interne saobraćajnice (kolske ili za električna i interventna vozila, profila 3, 5 m, pješačke staze, stepeništa, kosi liftovi, elevatori...) kroz urbanističke parcele koje imaju veliku površinu, na kojima može da se gradi veći broj objekata ili kroz urbanističke parcele koje čine jednu lokaciju za izgradnju turističkog kompleksa (Posebni uslovi). Interne saobraćajnice će se rješavati kroz idejna rješenja tih urbanističkih parcela i lokacija.

### Uporedne tabele postojećih i planskih bilansa i kapaciteta

Tabela: Bilans površina - postojeće stanje

<b>Izgrađene površine</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>17%</b>
Stanovanje	34418	
Turizam	6785	
Saobraćajnice (putevi)	55169	
Rezervoar	205	
<b>UKUPNO</b>	<b>96 577</b>	
<b>Neizgrađene površine</b>		<b>83%</b>
Livade	142928	
Vodene površine	18179	
Šume	117095	
Voćnjak	52718	
Garig	102162	
Makija	53613	
Šikara	16081	
<b>UKUPNO</b>	<b>502571</b>	
<b>SVE UKUPNO</b>	<b>599148</b>	

**Površina zahvata Plana 599 148, 27 m2 (59,9 ha)**

Tabela: Bilans površina planirane namjene

Namjena	oznaka	m <sup>2</sup>
Površine za stanovanje male gustine	SMG	103363
Površine za turizam	T2	178795
Površine za mješovitu namjenu	MN	23658
Površine za saobraćaj – kolsko-pješačke pov.	DS	92137
Površine za objekte elektroenerg.infrastr.(TS)	IOE	711
<b>UKUPNO izgrađene površine</b>		<b>398664</b> 66,5%
Površine za pejzažno uređenje	PU	
Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene	PUS	15171
Šumske površine	Š	158818
Površine kopn.voda, površinske vode	VPŠ	16489
Poljoprivredne površine	P	10006
<b>UKUPNO neizgrađene površine</b>		<b>200483</b> 33,5%
<b>UKUPNO</b>		<b>599148</b>

## 2. Uslovi za izgradnju objekata

### OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU

Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima terena.

Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata -Službeni list Crne Gore br.47/2013 i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

Kod izvođenja svih vrsta građevinskih i drugih sličnih radova u zahvatu Plana, svaki izvođač radova koji naiđe na bilo koju vrstu arheoloških ostataka dužan je da u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara Sl.list Crne Gore 49/10 i 40 /11, 44/17, 18/19 (član 87), odmah obustavi radove, da o nalazu obavijesti teritorijalno nadležnu službu za zaštitu spomenika kulture i preduzme sve mjere kako bi se nalazi sačuvali u zatečenom stanju na mjestu otkrića do istraživačkih i drugih radnji koje će sprovesti nadležna služba.

Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža.

Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. 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 1.0 m.

Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti, spratnosti i bruto građevinske površine i ostalih uslova Plana (parkiranje, zelenilo).

Površina podruma ne ulazi u obračun BGP za obračun indeksa na urbanističkoj parceli.

Površina garažnog prostora i tehničkih prostorija u suterenu ne ulazi u obračun BGP za obračun indeksa na urbanističkoj parceli.



Prije izrade projektne dokumentacije, uraditi analizu zelenila sa pejzažnom taksacijom.  
Pri gradnji objekata i infrastrukture, predložene masive i grupacije zelenila pažljivo inkorporirati u prostor, vodeći računa o maksimalnom očuvanju i uklapanju u nova urbanistička rješenja.  
Očuvati prirodnu morfologiju terena i karakteristične vizure.

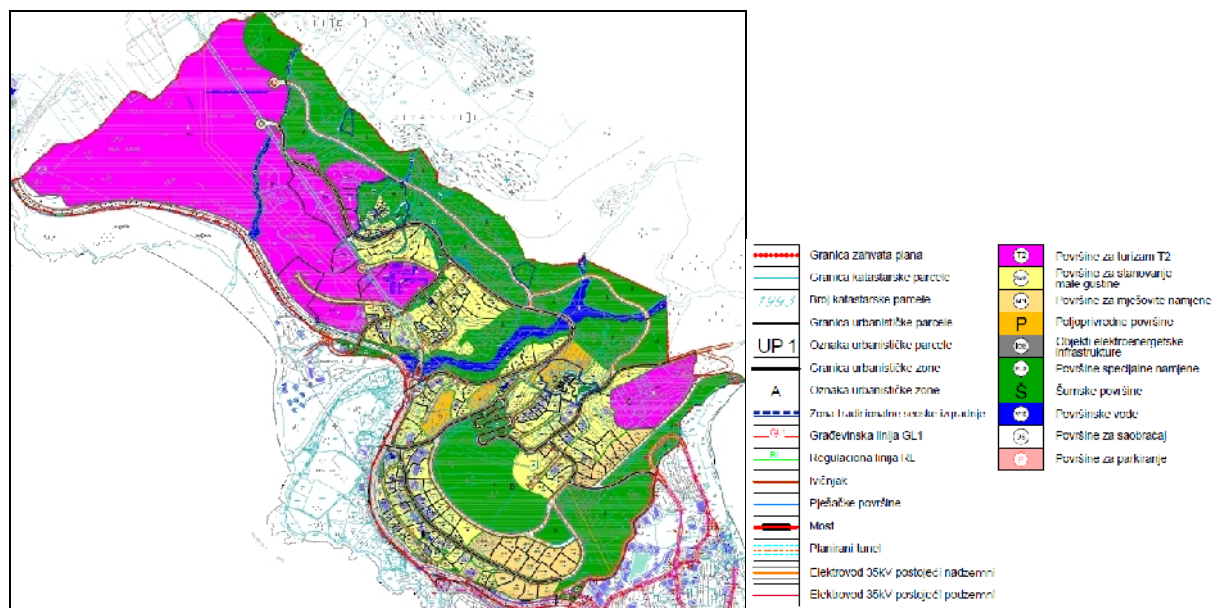
Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan ili više objekata.  
Izgradnju objekata prilagoditi prirodnim karakteristikama i morfologiji terena (osnova objekta mora da bude usklađena sa prirodnim padom terena).

Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen. Radi očuvanja ambijenta, na dijelu terena u nagibu, preporučuje se izgradnja podzida ne viših od 1,5 m.  
Primjeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl. elemente primorske arhitekture partera, a preporučuje se da budu rađeni u kamenu.

Zbog izuzetnih prirodnih vrijednosti planirati ekskluzivne, savremeno dizajnirane turističke objekte, koji će se svojom arhitekturom i kapacitetima uklopiti u ambijent.

#### Uslovi u pogledu namjena

Za sve urbanističke parcele kao i ostale površine unutar Zona definisana je namjena.  
Pretežna namjena je ona namjena koja zauzima minimalno 2/3 prostora određenog za tu namjenu. Ovim Planom definisani su prostori pretežne namjene, na sljedeći način:  
Na grafičkim prilogima je definisana i trasa elektrovodova i njihovih zaštitnih koridora u kojima ne mogu da se grade objekti.



Slika broj 30 : Planirana namjena površina -Grafički prilog 04 –IDDUP-a, Koncept

#### **Površine za stanovanje male gustine SMG**

Pretežna namjena je stanovanje – stambeni objekti, objekti za smještaj turista (stanovi), prodavnice i zanatske radnje koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne i kancelarijske djelatnosti

koje se osim u prizemljima objekata mogu obavljati i u stanovima, manji objekti za upravu, kulturu, zdravstvo, socijalnu zaštitu koji služe potrebama stanovnika i korisnika prostora Plana. U okviru urbanističkih parcela definišu se sljedeći urbanistički parametri:

max iz= 0,3

max ii = 0,9

maksimalna spratnost 3 nadzemne etaže

### **Površine za mješovite namjene MN**

Na površinama mješovite namjene planirana je izgradnja objekata za stalno i povremeno stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju smetnju namjeni stanovanja.

Druge namjene u okviru objekata mješovite namjene mogu biti:

- trgovina;
- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- poslovni prostori komercijalne namjene;
- wellnss i spa sadržaji;
- lične usluge i servisi;
- bazeni i manja sportska igrališta;
- objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja;
- objekti I mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila.

Indexi zauzetosti i izgradjenosti urbanističke parcele su:

U okviru urbanističkih parcela definišu se sljedeći urbanistički parametri:

max iz= 0,3

max ii = 0,9

maksimalna spratnost 3 nadzemne etaže

### **Površine za turizam T2**

Na površini za turizam planirana je izgradnja objekata turizma – turističkih naselja i kompleksa visoke kategorije – 5\*sa svim pripadajućim i neophodnim sadržajima u skladu sa Zakonom i propisima iz oblasti turizma.

U okviru urbanističkih parcela i lokacija definišu se sljedeći urbanistički parametri:

max iz= 0,25

max ii = 0,7

min.60% prirodnih površina

maximalna spratnost osnovnih objekata, hotela unutar trističkog naselja 5 nadzemnih etaža

maksimalna spratnost objekata - turističkih vila – 2- 3 nadzemne etaže (u zavisnosti od tipa ).

Svi planirani turistički objekti moraju ispunjavati uslove iz Pravilnika o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 036/18 od 31.05.2018.).

Model poslovanja hotela i turističkog naselja će se sprovoditi u skladu sa odrednicama Zakona o turizmu i ugostiteljstvu (Sl.list CG 2/18).

### **Šumske površine Š**

U Konceptu Plana su definisane kao šumske površine, koje će u daljoj planskoj razradi dobiti detaljnu kategoriju pejzažnog uređenja sa svim sadržajima koji su dozvoljeni na tim površinama.

### **Površine specijalne namjene (pejzažne površine) PUS**

Planom se daje mogućnost korišćenja zelenih površina za planiranje pješačkih, biciklističkih ili trim staza, sa pratećim sadržajima kao što su natkrivena odmorišta i vidikovci. Moguće je planiranje otvorenih sportskih terena i igrališta.

U zelenilu se mogu locirati i graditi infrastrukturni objekti i mreže infrastrukture kao i pristupni putevi do istih, koji su u funkciji čitavog prostora i Zona sa objektima .

### **Poljoprivredne površine P**

Na ovim površinama nije planirana izgradnja objekata, predviđa se sanacija i uređenje napuštenih i zapuštenih voćnjaka, vinograda, stabala maslina, koji se nalaze u neposrednoj blizini stambenih objekata, na terasama i suhozidima i predstavljaju dio antropogenog pejzaža.

U cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta, u slučaju njegovog privremenog korišćenja za nepoljoprivredne svrhe i promjene namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta, plaća se naknada, ako to zakonski nije drugačije definisano.

### **Intervencije na postojećim objektima**

Postojećim objektima smatraju se svi zatečeni objekti na terenu (objekat koji je izgrađen ili je njegova izgradnja u toku, sa ili bez odobrenja za građenje), koji su evidentirani na topografsko-katastarskoj podlozi snimljenoj za potrebe izrade ovog Plana.

S obzirom da na terenu egzistira određeni broj objekata za koje nije prethodno pribavljena građevinska dozvola, stvoren je planski osnov, odnosno mogućnost njihove legalizacije, ukoliko ispunjavaju uslove iz Plana.

Ukoliko su na parcelama izgrađeni objekti, tako da su urbanistički parametri veći od propisanih ovim Planom, objekti na parceli se zadržavaju u postojećem stanju, ako su izgrađeni u skladu sa građevinskom dozvolom.

Urbanističko – tehnički uslovi za postojeće objekte

Legalizacija je moguća:

- 1.za objekte koji ispunjavaju uslove za izgradnju planiranih ( novih ) objekata,
- 2.u postojećem gabaritu za objekte koji su:
  - prekoračili maksimalne indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti za planirane objekte),
  - prekoračili maksimalnu spratnost,
  - prekoračili definisanu građevinsku liniju,
  - prekoračili definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama,
  - za koje su ispunjeni uslovi parkiranja,
  - koji nisu prekoračili definisanu regulacionu liniju ( prema saobraćajnici ili zelenilu ili nekoj drugoj namjeni),
  - čija je namjena u skladu sa pretežnom namjenom i kompatibilnim namjenama koje ne ometaju osnovnu namjenu, odnosno svi evidentirani objekti koji ne ugrožavaju javni interes, uklapaju se sa postojećom (zatečenom) namjenom.

Na postojećim objektima mogu se vršiti intervencije:

- nadogradnje do maksimalnog indeksa izgrađenosti ili maksimalne spratnosti (visine objekta), ako nisu dostigli maksimalni indeks izgrađenosti ili maksimalnu spratnost (visinu objekta), uz prethodno ispunjene uslove parkiranja, ozelenjavanja, oblikovanja objekta, udaljenosti od susjeda (saglasnost) i ukoliko nisu prešli definisane regulacione linije
- dogradnje do maksimalnog indeksa zauzetosti, ako nisu dostigli maksimalni indeks zauzetosti i izgrađenosti, do definisane građevinske linije, uz prethodno ispunjene uslove parkiranja, ozelenjavanja, oblikovanja objekta, udaljenosti od susjeda (uz saglasnost) i ukoliko nisu prešli definisane regulacione linije.
- u okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stanovanja u poslovanje (uz ispunjenje svih uslova, posebno za parkiranje). Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje niti u poslovni prostor.

Kroz Urbanističko tehničke uslove se definišu oblici intervencija (rekonstrukcija postojećih objekata po principu vraćanja osnovnih elemenata urbanističke matrice uz maksimalno uvođenje arhitekturne ,orizontalni i vertikalni gabarit, arhitektonska podjela fasade, upotreba prirodnih materijala.

#### **POSEBNI USLOVI ZA IZGRADNJU**

##### **Zona A UP1 - UP34**

###### **Namjena – stanovanje male gustine SMG**

Na neizgrađenim urbanističkim parcelama UP 5, UP 6, UP 7, UP 10, UP 11, UP 13, UP 28 i UP 30, planirana je izgradnja objekata u skladu sa Opštim uslovima za definisanu namjenu, na ostalim UP su izgrađeni objekti i primjenjuju se Urbanističko - tehnički slovi za postojeće objekte.

###### **Mješovita namjena MN**

Na neizgrađenim urbanističkim parcelama UP 1 do UP 4 planirana je izgradnja objekata u skladu sa Opštim uslovima za definisanu namjenu.

Na UP 26 je izgrađen objekat i primjenjuju se Uslovi za postojeće objekte.

Na UP 33 je namjena **IOE** za trafostanicu, zadržana po važećem Planu (vidjeti obrazloženje u dijelu Elektroenergetika).

Na UP 34 – zelenilo sa namjenom **PUS** (Opšti uslovi).

##### **Zona B UP1 - UP31**

###### **Namjena - stanovanje male gustine SMG**

Na neizgrađenim urbanističkim parcelama UP 1, UP 7, UP 8, UP 10, UP 11, UP 12, UP 13, UP 25, UP 26, UP 28 i UP 29, planirana je izgradnja objekata u skladu sa Opštim uslovima za definisanu namjenu, na ostalim UP ove namjene su izgrađeni objekti i primjenjuju se Uslovi za postojeće objekte.

Za urbanističke parcele na kojima se gradi veći broj objekata, obavezna je izrada Idejnog rješenja kroz koje će biti analizirana dispozicija objekata, međusobna udaljenost objekata, interni saobraćaj, na osnovu prethodne analize zelenila predviđene mjere očuvanja i zaštite zaštite postojećeg zelenila.

### **Mješovita namjena MN**

Na neizgrađenim urbanističkim parcelama UP 14 do UP 24 planirana je izgradnja objekata u skladu sa Opštim uslovima za definisanu namjenu.

Na UP 26 je izgrađen objekat i primjenjuju se Uslovi za postojeće objekte.

Na UP 30 i UP 31 je zelenilo sa namjenom **PUS** (Opšti uslovi).

**Šumske površine Š** uređenje u skladu sa Opštim uslovima.

## **Zona C UP1 - UP31**

### **Namjena - turizam T2**

Na neizgrađenoj urbanističkoj parceli UP1 planirana je izgradnja turističkog naselja u skladu sa Opštim uslovima za definisanu namjenu. S obzirom na površinu parcele i njene prirodne specifičnosti, obavezna je izrada Idejnog rješenja, kroz koje će biti analizirana dispozicija objekata, međusobna udaljenost objekata, interni saobraćaj, na osnovu prethodne analize zelenila predviđene mjere očuvanja i zaštite postojećeg zelenila.

Idejnim rješenjem se definiše eventualna fazna izgradnja na dijelu urbanističke parcele (lokaciji).

### **Namjena – stanovanje male gustine SMG**

Na neizgrađenim urbanističkim parcelama UP 2, UP 3, UP 5, UP 7, UP 8, UP 9 i UP 10 planirana je izgradnja objekata u skladu sa Opštim uslovima za definisanu namjenu, na ostalim UP ove namjene su izgrađeni objekti i primjenjuju se Urbanističko – tehnički slovi za postojeće objekte.

Za urbanističke parcele na kojima se gradi veći broj objekata, obavezna je izrada Idejnog rješenja kroz koje će biti analizirana dispozicija objekata, međusobna udaljenost objekata, interni saobraćaj, na osnovu prethodne analize zelenila predviđene mjere očuvanja i zaštite zaštite postojećeg zelenila.

### **Mješovita namjena MN**

Na neizgrađenim urbanističkim parcelama UP 11 do UP 19 planirana je izgradnja objekata u skladu sa Opštim uslovima za definisanu namjenu.

Na UP 26 je izgrađen objekat i primjenjuju se Uslovi za postojeće objekte.

**Šumske površine Š** - uređenje u skladu sa Opštim uslovima.

## **Zona D UP1 - UP40**

### **Namjena - stanovanje male gustine SMG**

Na neizgrađenim urbanističkim parcelama UP 2, UP 3, UP 4, UP 5, UP 7, UP 8, UP 10, UP 11, UP 14, UP 15, UP 16, UP 17, UP 18, UP 25, UP 26, UP 27, UP 36 i UP 37, planirana je izgradnja objekata u skladu sa Opštim uslovima za definisanu namjenu, na ostalim UP ove namjene su izgrađeni objekti i primjenjuju se Urbanističko – tehnički slovi za postojeće objekte.

Za urbanističke parcele na kojima se gradi veći broj objekata, obavezna je izrada Idejnog rješenja kroz koje će biti analizirana dispozicija objekata, međusobna udaljenost objekata, interni saobraćaj, na osnovu prethodne analize zelenila predviđene mjere očuvanja i zaštite



zaštite postojećeg zelenila (primjer - UP 16, 18, 26, 38 – specifične zbog veličine i terasa na terenu).

**Šumske površine Š** – uređenje u skladu sa Opštim uslovima.

**Površine za poljoprivredu P** – uređenje u skladu sa Opštim uslovima.

Na UP 38, UP 39 i UP 40 – zelenilo sa namjenom **PUS** (Opšti uslovi).

#### **Zona E UP 1 – UP 33**

##### **Namjena - stanovanje male gustine SMG**

Na neizgrađenim urbanističkim parcelama UP 1, UP 2, UP 3, UP 4, UP 5, UP 6, UP 7, UP 8, UP 9, UP 10, UP 11, UP 14, UP 17, UP 18, UP 19, UP 23 i UP 28, planirana je izgradnja objekata u skladu sa Opštim uslovima za definisanu namjenu, na ostalim UP ove namjene su izgrađeni objekti i primjenjuju se Urbanističko – tehnički slovi za postojeće objekte.

Za urbanističke parcele na kojima se gradi veći broj objekata, obavezna je izrada Idejnog rješenja kroz koje će biti analizirana dispozicija objekata, međusobna udaljenost objekata, interni saobraćaj, na osnovu prethodne analize zelenila predviđene mjere očuvanja i zaštite zaštite postojećeg zelenila (primjer - UP 16, 18, 26, 38 – specifične zbog veličine i terasa na terenu).

Na UP 29, UP 30, UP 31, UP 32 i UP 33 – zelenilo sa namjenom **PUS** (Opšti uslovi).

Na UP 29, 30 je zeleni pojas uz potok Vrlještica koji omogućava sprovođenje regulacije potoka.

U varijanti u kojoj je planiran tunel, na UP 25, građevinska linija GL je na udaljenosti 12 m od granice UP iznad tunela.

**Šumske površine Š** – uređenje u skladu sa Opštim uslovima.

Neophodna je regulacija potoka Vrlještice – prema uslovima iz važećeg Plana (nije realizovana) sa preporukom da se uradi jedinstven projekat regulacije koji uključuje i UP 29 i UP 30 (zelenilo PUS).

#### **Zona F UP 1 – UP 17**

##### **Namjena - stanovanje male gustine SMG**

Na neizgrađenim urbanističkim parcelama UP 2, UP 6, UP 7, UP 8, UP 9, UP 10 i UP 11 planirana je izgradnja objekata u skladu sa Opštim uslovima za definisanu namjenu, na ostalim UP ove namjene su izgrađeni objekti i primjenjuju se Urbanističko – tehnički slovi za postojeće objekte.

##### **Namjena - turizam T2**

Na neizgrađenim urbanističkim parcelama UP 5, UP 12, UP 13, UP 14, UP 15, UP 16 i UP 17, planirana je izgradnja objekata u skladu sa Opštim uslovima za definisanu namjenu.

Na UP 4 je u ranijem periodu započeta izgradnja objekata, nije završena, a objekti su zapušteni. Planirana je rekonstrukcija objekata (ukoliko se procijeni da je moguća i isplativa) ili rušenje objekata i izgradnja novih u skladu sa uslovima Plana.

Urbanističke parcele UP 12, UP 14 UP 15, UP 16 i UP 17 se tretiraju kao Lokacija za koju se raadi jedinstveno Idejno rješenje. Planiran je ekskluzivni turistički kompleks kategorije 5\* u okviru kojeg mogu da se grade hoteli, apartmanski objekti i vile.

Idejnim rješenjem se definiše udruživanje UP ili njihova podjela na manje lokacije koje pripadaju planiranim objektima, a pored Zakonom definisanog sadržaja Idejno rješenje treba da sadrži:

- dispoziciju objekata okviru zadatih urbanističkih parametara se vrši na osnovu detaljnog geomehaničkog ispitivanje terena, a na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima terena,

- presjeke i vizure, ozelenjavanje,
- kolski i pješački saobraćaj, trgovci, način parkiranja ( parkiranje u podzemnim etažama – garažama),
- izabrani tip hotela (max. pet nadzemnih etaža), gabariti i tip pojedinačnih objekata (hotel, vile, vile sa bazenima, spratnosti 2-3 nadzemne etaže, apartmanski objekti, u skladu sa gore navedenim Opštim uslovima ),
- faznu izgradnju sa definisanim pripadajućim zemljištem pojedinačnim objektima koji predstavljaju jednu fazu,
- kapaciteti – konačan broj ležaja,
- sadržaje sporta i rekreacije u skladu sa namjenom i vrstom objekata i karakteristikama terena i drugi neophodni sadržaji u skladu sa namjenom i vrstom objekata.

Hotel može da ima više odvojenih objekata vezanih toplom vezom.

Unutar lokacije, urbanističkoj parceli UP 14 se pristupa kolskom saobraćajnicom i na njoj se zaustavlja sav kolski saobraćaj garažiranjem u podzemnim etažama.

Preporuka je da se saobraćaj unutar pojedinačnih UP kao i između UP unutar lokacije, kako bi se povezali zajednički sadržaji, odvija električnim vozilima na internim saobraćajnicama koje imaju trasu i profil prilagođen terenu i toj vrsti saobraćaja.

Između objekata se trasiraju pješačke staze, stepeništa, liftovi, elevatori, tamo gdje to nagib terena zahtijeva. te uređenje terena sa podzidama max. visine 1,5 m.

Planiranje sadržaja i dispoziciju turističkih objekata (hotel, turističke vile, ugostiteljski objekti, saobraćajnice) u velikoj mjeri treba da diktira postojeća vegetacija i posebno pojedinačna stabla, kako bi predstavljala prirodno okruženje arhitektonskim objektima.

Potrebna je zelena, odnosno slobodna površina po jednom ležaju u skladu sa propisima, a minimum 60 % površine urbanističke parcele.

Predviđeno je da objekti budu projektovani u skladu sa načelima održivog razvoja i energetske efikasnosti, koje će karakterisati inovativan dizajn, savremene i moderno oblikovane strukture sa elementima primorske arhitekture. Svi objekti će biti uklopljeni u prirodni ambijent.

## **Zona G UP 1 – UP 14**

### **Namjena - stanovanje male gustine SMG**

Na neizgrađenim urbanističkim parcelama UP 2 i UP 3, planirana je izgradnja objekata u skladu sa Opštim uslovima za definisanu namjenu, na ostalim UP ove namjene su izgrađeni objekti i primjenjuju se Urbanističko – tehnički slovi za postojeće objekte.

### **Namjena - turizam T2**

Na UP 9, UP 10, UP 11 i UP 12 planirana je izgradnja objekata u skladu sa Opštim uslovima za definisanu namjenu.

Moguće je udruživanje UP 9, UP 10, UP 11 u jednu lokaciju i izrada jedinstvenog Idejnog rješenja. U tom slučaju se može definisati fazna izgradnja objekata sa definisanom lokacijom kao dijelom urbanističke parcele.

**Šumske površine Š** – uređenje u skladu sa Opštim uslovima.

**Namjena VPŠ** se odnosi na potoke u zahvatu Plana, za koje je neophodna regulacija. Preporuka je jedinstven projekat regulacije za sve potoke u zahvatu.

Na UP 13 i UP 14 – zelenilo sa namjenom **PUS** (Opšti uslovi).

## **PREGLED OSTVERENIH KAPACITETA**

Planom se predviđa izgradnja novih kapaciteta cca 235 049 m<sup>2</sup> BGP stambenih i turističkih objekata sa površinom pod objektima 81 040 m<sup>2</sup>, na površini UP (ukupno UP sa izgrađenim objektima i svim namjenama 321 697 m<sup>2</sup>) 305 816 m<sup>2</sup>.

Na nivou površine planirane za izgradnju objekata postignuti su sljedeći urbanistički parametri i okatzatelji: iz=0,26; ii=0,77.

Prema podacima sa terena, dostavljene dokumentacije iz Opštine, Uprave za nekretnine i Geoportala, površina pod izgrađenim objektima je 18 469 m<sup>2</sup>, a BGP objekata 52 999 m<sup>2</sup>.

Početna tačka za određivanje kvantitativnih indikatora za turističke zone (prema PPPNOP) je broj ležaja po smještajnoj jedinici, i to:

- Smještajna jedinica u hotelima, depandansima i sl. - 2 ležaja;
- Smještajna jedinica u apartmanu - 3 ležaja;
- Smještajna jedinica u "vilama" - 6 ležaja.

S obzirom da se radi o objektima kategorije 5\*, uzimajući za obračun 100 m<sup>2</sup> BGP po krevetu, procijenjeni maksimalni broj kreveta (BGP za turizam 119 062 m<sup>2</sup>, površina UP za turizam 168 752 m<sup>2</sup>) bio bi 1190, odnosno cca 70 kreveta po ha.

Tačna raspodjela kapaciteta na urbanističkim parcelama će se utvrditi kroz dalju projektantsku razradu (Idejno rješenje sa definisanom faznom izgradnjom na dijelovima urbanističkih parcela), u skladu sa rezultatima analize karakteristika terena, potrebama Investitora i svim uslovima iz IDDUP-a.

U zonama turističkog smještaja, kao i na saobraćajnim površinama, planiraće se zelene površine, koridori i linearno zelenilo saglasno smjernicama Pejzažne arhitekture koje će biti detaljne u Nacrtu Plana.

Dozvoljena je fazna realizacija kapaciteta na urbanističkoj parceli, a preporučuje se realizacija jedinstvenih sadržaja na svakoj urbanističkoj parceli.

S obzirom da je zahvat Plana proširen (za 12,4 ha), nije izvršeno poređenje kapaciteta planiranih važećim planom i ovim Izmjenama i dopunama.

#### **SMJERNICE ZA REALIZACIJU ili DALJU RAZRADU**

U okviru faznosti realizacije planiranih kapaciteta, odnosno planskih rješenja, kao prvu fazu realizacije planirati

- saobraćajni priključak sa Magistrale i saobraćajnice kroz naselje (odluka o izgradnji tunela), u skladu sa Programom opštine i interesom Investitora za realizaciju planskih rješenja. Izgradnja primarnih saobraćajnica mora biti propraćena neophodnom komunalnom infrastrukturom,

U daljoj fazi realizacije planirati:

- izgradnju kapaciteta na urbanističkim parcelama, preporuka za prioritete – kompleksi sa objektima za smještaj turista sa pratećim sadržajima ;
- izgradnju i uređenje ostalih pješačkih površina i staza u zoni zahvata, uređenje zelenih površina.

Izgradnja smještajnih kapaciteta na pojedinim lokacijama može se raditi, u cjelosti ili fazno, shodno zahtjevu i potrebama Investitora, tek nakon obezbjeđenja uslova priključenja na saobraćajnu i tehničku infrastrukturnu mrežu.

Planom je predviđena mogućnost udruživanja urbanističkih parcela prema Posebnim uslovima kao i fazne izgradnja, tj. izgradnje kapaciteta na dijelu urbanističke parcele, što mora biti jasno efinisano Idejnim rješenjem.

#### **4. Infrastruktura**

##### **Saobraćaj**

Prema smjernicama Uprave za saobraćaj Crne Gore broj 03-7791/1 od 26.07.2019.g. prilikom izrade Izmjena i dopuna ovog Plana neophodno je za ulazne podatke, po pitanju državnih puteva, koristiti PPCG do 2020.g. kojim su definisani postojeći i planirani državni putevi kao i PPPNOP CG. Neophodno je obratiti pažnju na kontaktne zone tako da Jadranska magistrala ima kontinuitet.

Koncept saobraćajne infrastrukture rješavan je na osnovu:

- Postojeće planske dokumentacije
- Zakona o putevima
- Pravilnika, normativa i standarda koji regulišu predmetnu oblast.

Mjere koje treba preduzeti da bi se saobraćaj u Planu učinio boljim i bezbjednijim su:

- Planiranje mreže novih saobraćajnica kojim će prostor plana povezati u jedinstveno organizovanu prostorno - funkcionalnu cjelinu.

Izgradnja nedostajućih saobraćajnica iz prethodnog plana i prihvaćenih u ovom Planu,

- Rekonstrukcija postojećih puteva loših tehnički karakteristika (mali poluprečnici krivina, nepropisni nagibi, mala širina kolovoza i podloga nedovoljne nosivosti.



- Odvajanje kolskog, mirujućeg i pješačkog saobraćaja;
- Ostvarivanje kvalitetne i bezbjedne veze sa saobraćajnicama višeg reda;
- Rješavanje problema parkiranja i garažiranja vozila unutar parcela korisnika.

#### *Postojeće stanje*

Kamenovo - Vrijesno se nalazi jugoistočno od Budve. Saobraćajna mreža na posmatranom području je neadekvatna i nedovoljno razvijena.

Magistralni put M-1 koji čini južnu i jugoistočnu granicu plana je najznačajnija saobraćajnica za posmatrano područje jer ga povezuje sa ostalim naseljima uz obalu. Takođe značajan saobraćajni pravac je put za Kuljače kojim se ostvaruje veza naselja sa magistralom i sa selima u zaleđu. Tehnički elementi puta za Kuljače ne odgovaraju propisima, jer je saobraćajnica izvedena sa nepodobnim krivinama, velikim nagibima, nedovoljnom širinom kolovoza i kolovoznom podlogom slabije nosivosti i lošeg kvaliteta.

Sekundarna mreža saobraćajnica kroz naselje gotovo da uopšte ne postoji. Pristup objektima u naselju se ostvaruje preko stambenih kolsko – pješačkih saobraćajnica bez jasno utvrđene regulacije pa je širina kolovoza na pojedinim mjestima ispod neophodnog minimuma.

Parkiranje vozila ostvaruje se na parking prostorima u okviru vlasničkih parcela, na pojedinim neuređenim parking – platoima ili na samim saobraćajnicama.

Pješački saobraćaj se odvija postojećim saobraćajnicama. Postoje i posebne pješačke komunikacije.

#### *Plansko rješenje*

Za planirano stanje su analizirane dvije varijante.

Prva, da magistralni put M-1 ostaje u postojećem stanju sa planiranom rekonstrukcijom na ovom dijelu do dijela sa tri trake. Ostala saobraćajna mreža u ovoj varijanti na nivou Plana je korigovana (na nekim djelovima je zadržana, a na nekim djelovima su izvršene veće ili manje korekcije), uz potpuno ukidanje nekih planiranih saobraćajnica, odnosno uz planiranje sasvim novih.

Po drugoj varijanti je planirana izgradnja tunela iz pravca Pržna, prije postojećeg mosta. Prije mosta je planirana kružna raskrsnica od koje se odvajaju tri kraka. Prvi krak lijevo koji se nastavlja postojećim magistralnim putem do planirane raskrsnice prema nadvožnjaku, a dalje bi bio interna saobraćajnica za taj dio Plana. Drugi krak je skretanje desno i poklapa sa prvom varijantom, i on vodi u naselje iznad magistralnog puta. Treći krak se nastavlja pravo prema tunelu. Tunel je planiran sa dvije kolovozne trake, dužine preko 800,0 m i izlazio bi na planiranu obilaznicu u naselje Bečići. Cijena izgradnje ovog dijela (izgradnja raskrsnice i tunela) bi orijentaciono iznosila cca 15 mil. eura.

Druga veza sa magistralnim putem M1 u obje varijante je planirana preko nadvožnjaka koji je zadržan iz prethodnog Plana, ali je malo pomjeren.

Saobraćajnice u naselju su sabirnog karaktera, neke su zadržane, a neke su po novim trasama i omogućavaju pristup do svih planiranih UP. Na kraju saobraćajnica su planirane okretnica

#### *Stacionarni saobraćaj*

Namjena površina na prostoru DUP-a je stanovanje male gustine, mješovita namjena i turizam, sa odgovarajućim pratećim sadržajima.

Zadovoljenje potreba za parkiranje vozila mora se rješavati na svojoj urbanističkoj parceli. Konceptom je definisan uslov za izgradnju objekta tako da svaki objekat koji se gradi, dograđuje i nadograđuje treba da zadovolji svoje potrebe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta na urbanističkoj parceli na kojoj se objekat gradi (u dvorištima objekata i/ili u

garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu), po normativima, kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila.

Ukoliko se zone realizuju kao jedinstveni turistički kompleks, moguće je parkiranje rješavati za zonu u cjelini na jednoj urbanističkoj parceli ili lokaciji, (na otvorenim parkiralištima i/ili u okviru jedne ili više podzemnih i/ili nadzemnih garaža), a prema normativima iz ovog Plana.

Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje sledećih normativa preuzetih iz PPPN Obalno područje, a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", (Službeni list CG broj 24/10):

Normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta		
Namjena	Br.parking	Jedinica
Stanovanje novo	1,3 pm	stan
Stanovanje postojeće	1,0 pm	stan
Banke	1 pm	50 m2 BRGP
Medicinske ustanove	1 pm	35 m2 BRGP
Administrativne ustanove	1 pm	70 m2 BRGP
Pošte	1 pm	40 - 60 m2 BRGP
Tržni centar (shopping mall)	1 pm	55 m2 BRGP
Restorani, kafići	1 pm	4 - 8 stolica
Hotel (prema kategoriji)	1 pm	2 - 10 kreveta + 1 p.m. za autobuse na 30
Hotel (apartmanskog tipa)	1 pm	2 apartmana
Vile	1,3	stan
Sportski objekti	1 pm	16 - 28 gledalaca
Poslovni objekti	1 pm	60 m2 BRGP

Na UP na kojima je predviđena upotreba električnih vozila potrebe za parkiranjem istih treba rješavati u okviru urbanističke parcele, a u okviru planiranih objekata ukoliko je potrebno, način parkiranja (površinsko i/ili u garažama) odnosno položaj parking mjesta će biti određen prilikom izrade projektne dokumentacije (kroz Idejno rješenje).

Za grupacije starih kuća koje nemaju kolski pristup, a nema prostora za rekonstrukciju i proširenja postojećih pješačkih prilaza kojima se prilazi objektima, parkiranje će biti riješeno ili izdvajanjem neke parcele u blizini za javni parking ili proširivanjem ulice u blizini za izgradnju podužnih parking.

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele će biti definisani u nacrtu Plana:

#### *Tehničke karakteristike saobraćajnica*

Na saobraćajnicama u naselju su zanemarljivi vozno-dinamički efekti, a primaran zahtjev je da se obezbijedi prohodnost vozila uz minimalno zauzimanje prostora. Osovine saobraćajnica sastoje se iz pravaca i kružnih krivina. Novoplanirane saobraćajnice sekundarne mreže su uglavnom planirane za računsku brzinu  $V_r=40\text{km/h}$  (odgovarajući minimalni radijus horizontalne krivine je  $R_{\text{hmin}}=50\text{m}$ ), a pristupne ulice za računsku brzinu  $V_r=30\text{km/h}$  (odgovarajući minimalni radijus horizontalne krivine je  $R_{\text{hmin}}=25\text{m}$ ). U krivinama sa

Rh=25-200m proširenje kolovoza je izvedeno u po propisima, a u krivinama većeg radijusa nije imalo potrebe za proširenjem kolovoza. U zonama međusobnog ukrštanja se može koristiti kriva tragova, odnosno zamjenjujuća trocentrična krivina, za oblikovanje spoljašnjih ivica kolovoza i regulacionih ostrva. Krivu tragova se može koristiti za oblikovanje spoljašnjih ivica saobraćajnica u svim raskrsnicama.

Širine saobraćajnica i trotoara date su u grafičkom prilogu *Saobraćaj* :

Obzirom da je područje Kamenovo - Vrijesno locirano na vrlo strmom terenu, nagibi niveleta novoplaniranih saobraćajnica su u dozvoljenim granicama u zavisnosti od ranga. Tačna nivelacija će biti data u Nacrtu Plana. U zavisnosti od ranga ulice koji je dat planom, planirane ulice su vođene po trasama, tako da ne prelazi maksimalni podužni nagib (Sabirne ulice 7%(10%), pristupne ulice 10%(14%).

Niveleta je prilagođena terenu, ali će se na pojedinim lokacijama javiti potreba za izgradnjom potpornih zidova koje treba graditi kao gravitacione ili armirano-betonske u zavisnosti od geomehaničkih karakteristika sa obavezanim oblaganjem korišćenjem lokalnog materijala. Poprečni profili odnosno linija regulacije na nekim djelovima su dati u širini koja obuhvata osnovne elemente ulične mreže, kolovoz, parking i trotoar. S obzirom na konfiguraciju terena na tim djelovima, širina regulacije može odstupiti od planirane i ista će biti definisana kroz izradu tehničke dokumentacije, jer kod ovako strmog terena prilikom projektovanja i izgradnje saobraćajnica mogu se pojaviti veći usjeci i nasipi a i potporni zidovi. Oni moraju biti unutar urbanističkih parcela (sa različitim namjenama), a da bi se zadržale planirane širine saobraćajnica, ostavlja se mogućnost "ulaska" u urbanističke parcele zbog izgradnje zida, usjeka, nasipa i to do 3(5)m.

Druga varijanta je da se ostavi uz ulice pojas širine 3(5)m zbog izgradnje zida, usjeka, nasipa i koji bi bio u UP. Na pojedinim ulicama koje su na ravnijem terenu taj pojas bi mogao biti i manj.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije saobraćajnica dozvoljena su manja odstupanja i od trase iz Plana, a uslovljena su stvarnim stanjem na terenu (nagibi, usjeci, stabilnost i blizina objekata, planirana ili postojeća infrastuktura itd).

Kosine usjeka i nasipa treba ozelenjeti, kako bi se što manje narušio prirodni ambijent na mjestu izgradnje saobraćajnica.

Poprečni nagibi kolovoza su u granicama od  $i_p = 2.0 - 7.0\%$ , a prelaz sa jednog poprečnog nagiba na drugi ostvaruje se vitoperenjem kolovoza oko osovine saobraćajnice. Nagibi trotoara su usmjereni ka kolovozu i iznose  $i_p = 1.50\%$ , a nagibi parkinga od raster elemenata iznose  $i_p = 4.0\% - 4.50\%$  i usmjereni su ka kolovozu.

#### *Pješačke komunikacije i biciklistički saobraćaj*

Obzirom na plansku dokumentaciju i teren, za biciklistički saobraćaj nijesu planirane posebne saobraćajne površine, ali je saobraćaj ove kategorije vozila moguć u okviru ulica i prilaza kroz naselje.

Pješački saobraćaj će se odvijati trotoarima koji su ulicama predviđeni sa jedne ili sa obje strane kolovoza. Pristupne ulice bez trotoara i kolsko-pješačke ulice koriste pješaci i motorna vozila po istim kolovoznim površinama uz prednost pješaka

Sve postojeće pješačke komunikacije su zadržane u funkciji, a formirana su i posebne pješačke staze.

Za prelaz preko magistralnog puta M-1 moguća je izgradnja pasarela.

#### *Uslovi za nesmetano kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom*

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina i objekata koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i objekata u kojima je planirana izgradnja smještajnih jedinica za lica smanjene pokretljivosti, i lica sa invaliditetom potrebno je pridržavati se standarda i koji karakterišu ovu oblast ( Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, i lica sa invaliditetom (Sl.list CG br.48/13 i 44/15).

#### **Elektroenergetika**

Svoje podatke i predloge koje treba ugraditi u Plan dostavili su CEDIS Crnogorski elektrodistributivni sistem ( akt broj 10-10 -34775 od 18.07.2019.g.). i CGES crnogorski elektroprenosni sistem AD ( akt broj 9423 od 25.07.2019.g.).

Dostavljena je situacija (skica) elektroenergetske mreže 35kV i 10kV u zahvatu i u neposrednoj blizini zahvata IDDUP-a, podzemni nadzemni vodovi (prim. Situacija nije precizna, te je Obrađivač Plana uskladio sa topografsko-katastarskom podlogom na osnovu snimljenih stubova).Energetski objekti su u funkciji i pod naponom. CEDIS nema u planu izmještanje ili demontiranje postojećih elektroenergetskih objekata.

U blizini dalekovoda je dozvoljena izgradnja objekata u skladu sa propisima koji regulišu ovu oblast.Na grafičkim priložima je definisan i naznačen zaštitni koridor u kojem se ne mogu graditi objekti. Jedna od smjernica je i oslanjanje na usvojeni PPPNOP kojim je na ovom prostoru predviđena izgradnja više vodova 35 kV .

Na grafičkim priložima su zadržane urbanističke parcele sa namjenom IOE iz važećeg Plana koje će se u skladu sa proračunom potrošnje i ostalim planskim rješenjima uskladiti u Nacrtu Plana, definisati nove neophodne lokacije za TS sa pripadajućim urbanističkim parcelama (min.7,02x5,6 m).

Nakon definisanja konačnih kapaciteta u Nacrtu Plana će bit primjenjene tehničke preporuke koje se odnose na lociranje podzemne elektroenergetske mreže, tip kablova, mogućnost fazne izgradnje TS i mogućnost izmjene trase 35 kV, 10 kV i 0,4 kV kablovskih vodova kao i lokacija TS 10/04 kV.

U okviru postojećih koridora će biti predviđena mogućnost rekonstrukcije postojećih nadzemnih vodova - promjena naponskog nivoa ili povećanje postojećih kapaciteta.Eventualno izmještanja postojećih elektroenergetskih objekata će biti uslovljeno primjenom odredbi Zakona o energetici.

Prema podacima CGES-a o 110 kV dalekovodu Budva-Bar (dostavljena trasa u kmz formatu) Obrađivač je provjerio i utvrdio da se ovaj dalekovod nalazi izvan zahvata ovog Plana.

Na ovom prostoru nije planirana izgradnja objekata CGES-a.

#### **Elektronske komunikacije**

Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, aktom broj 30-10 – 36054 od 26.07.2019.g.dostavila je sve potrebne podatke relevantne za planska rješenja u zahvatu Plana po kojima će biti postupljeno u narednoj fazi izrade planskog dokumenta.

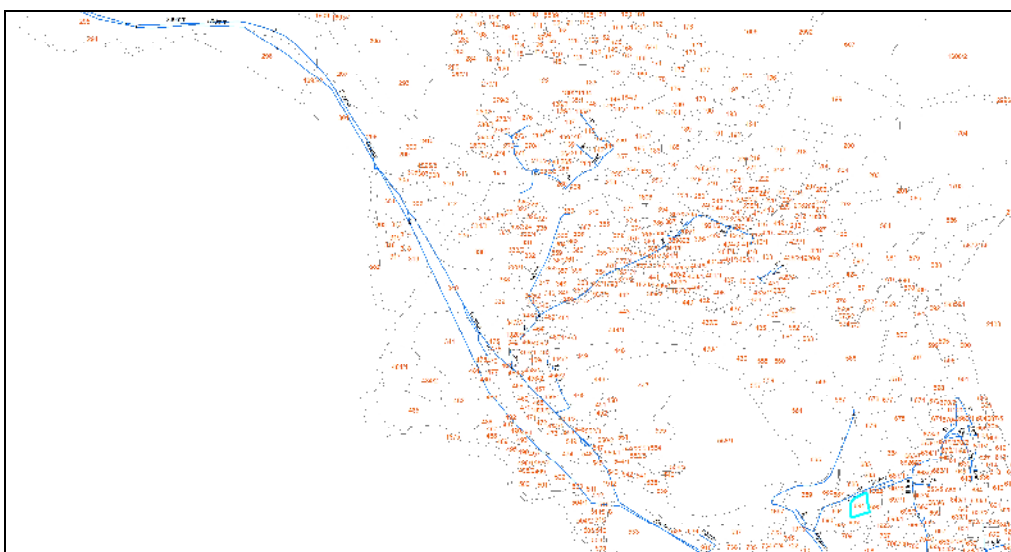


## Hidrotehnika

Rješavaće se u skladu sa uslovima i smjernicama D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Budva, Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj koje su date aktom broj 19-1852/1 od 17.06.2019.g. kao i smjernicama i uslovima Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje, broj 19-1852/1 od 17.06.2019.g.

Priložen je katastar instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije (*Slika broj 31*) koji se u narednoj fazi mora pribaviti u dwg formatu kako bi mogao da se koristi za izradu planskih rješenja.

Iz katastra se vidi da je ovim mrežama pokriveno malo područje, odnosno samo dio prostora na kojem su izgrađeni objekti.



*Slika broj 31: Katastar instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije*  
Izvor: podaci D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Budva

Smjernice koje treba ispoštovati u formiranju Nacrta Plana:

- usaglašavanje sa izmještenim primarnim cjevovodima na Jadransku magistralu iz DSL „Sektor 46“ Kamenovo i ovog DUP-a,
- koncept vodosnabdijevanja zasnovati na određivanju visinskih zona tako da se uklope u postojeću vodovodnu mrežu,
- prilikom planiranja rezervoarskog prostora i cjevovoda voditi računa i o prostoru u kontaktnim zonama koje će se u skladu sa tim planskim dokumentima snabdijevati sa ovog prostora, a koji se nalaze na višim kotama,
- preispitati mogućnost uklapanja u koncept vodosnabdijevanja rezervoara „Đevištenje“ koji nikad nije pušten u funkciju (kota 89 m.n.m.) zbog neadekvatne kote, barem za prostor iznad Kamenova,
- koncept odvođenja komunalnih otpadnih voda predvidjeti za dvije cjeline, za jednu gravitaciono odvođenje, a tamo gdje nije moguće, predvidjeti odvođenje do planirane crpne stanice u zahvatu DUP-a za dio Kamenovo – Vrijesno dio II - Šipkov Krš.
- ostale smjernice i preporuke u skladu sa tehničkim propisima za ovu oblast.

Neophodna je regulacija potoka Vrlještica prema uslovima iz važećeg Plana.

## Elektronske komunikacije

Rješavaće se u daljoj fazi u skladu sa uslovima, smjernicama i podacima Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost broj 0404-5323/2 od 05.08.2019.g.

Prilikom izrade navedenog planskog dokumenata potrebno je uzeti u obzir kako postojeće stanje u pogledu elektronske komunikacione infrastrukture i usluga, tako i planiranje razvoja usluga u skladu sa trendovima u razvijenim društvima.

### **Tretman otpada**

U okviru zahvata ID DUP-a, objektima je obezbijeđen pristup sa kolskih saobraćajnica (izuzetak stari objekti u ambijentalnim zonama), uz koje će se, shodno smjernicama Lokalnog plana upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom opštine Budva, odrediti mjesta za odlaganje otpada.

Obaveza korisnika prostora je da sakupljaju otpad na selektivan način, te da primjene tehnološki postupak i koriste sirovine i materijale u svojim djelatnostima, na način da proizvode najmanju količinu komunalnog otpada.

Posude za otpad mogu biti smješteni u okviru urbanističke parcele ili na zelenoj površini uz saobraćajnicu, u boksu ili niši, adekvatno ograđenoj kamenom, živom ogradom, ili sl.

### **Mjere zaštite**

Pored mjera definisanih u važećem Planu, u narednoj fazi izrade planskog dokumenta sprovodiće se srateška procjena uticaja (SPU) o kojoj će biti sačinjen Izvještaj. Mjere zaštite, u cilju smanjenja eventualnih negativnih uticaja na životnu sredinu, propisane SPU, će biti ugrađene u Nacrt Izmjena i dopuna DUP-a.