

**PROGRAM ODRŽAVANJA JAVNE RASPRAVE
O NACRTU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA „TURISTIČKI
KOMPLEKS ZAVALA“ OPŠTINA BUDVA**

Javna rasprava o Nacrtu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“ Opština Budva, održaće se u organizaciji Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Javna rasprava će trajati najmanje 15 radnih dana od dana oglašavanja u jednom dnevnom štampanom mediju koji se izdaje i distribuira na teritoriji Crne Gore i na internet stranici Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine <https://www.gov.me/mdup>

Datum održavanja javne rasprave odrediće se nakon utvrđivanja Nacrta Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“ Opština Budva, od strane Vlade Crne Gore.

Posebno obavještenje o javnoj raspravi Ministarstvo će dostaviti Glavnom gradu - Podgorici, kao i organu za tehničke uslove, u roku od dva dana od dana oglašavanja javne rasprave.

Javna rasprava sprovedeće se u skladu sa članom 140 stav 1 Zakona o uređenju prostora, a u vezi sa članom 33 stav 3 derogiranog Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, s tim da se predlozi, sugestije i komentari na Nacrt planskog dokumenta dostavljaju Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.



**IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PROJEKTA
„TURISTIČKI KOMPLEKS ZAVALA”,
OPŠTINA BUDVA**



**PREDLOG PLANSKOG DOKUMENTA
TEKSTUALNI DIO**



Naručilac: VLADA CRNE GORE

Obrađivač: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Rukovodilac Izrade plana-odgovorni planer: dott. arch. Mladen Krekić

Odluka: "SLCG" br.006/20 od 31.01.2020. g.
Broj.129/22 od 25.11.2022.god.

Naručilac plana:

VLADA CRNE GORE

Obrađivač plana:

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

URBANISTIČKI PROJEKAT – TURISTIČKI KOMPLEKS ZAVALA

ZAVALA – izmjene i dopune, Budva

STRUČNI TIM:

MLADEN KREKIC dipl. inž. arhitekture - rukovodilac

Planeri:

Mladen Krekić, dipl.ing.arh – koordinacija i urbanizam

Angelika Gjorgon, dipl.ing.arh – urbanizam, grafička obrada, GIS

Miljan Zorić, dipl.ing.geod. – geodezija

Vasilije Lazarević, dipl.ing. građ. – saobraćajna infrastruktura

Srećko Tomović, dipl.ing.građ. – hidrotehnička infrastruktura

Igor Strugar, dipl.ing.el. – energetska infrastruktura

Muhamed Mevic, dipl.ing.el. – elektronske komunikacije

Snežana Laban, dipl.ing.pejz.arh – pejzažno uređenje

Zorica Babić, d.ecc – ekonomsko tržišna projekcija

Danijela Marotić, dipl.pom.ing. – predstavnik Opštine Budva

SADRŽAJ**A. Tekstualni dio****1. Opšta dokumentacija**

- 1.1 Odluka o izradi
- 1.2 Programski zadatak
- 1.3 Odluka o određivanju rukovodioca tima
- 1.4 Odluka o izmjeni odluke o određivanju rukovodioca tima

2. Uvodni dio

- 2.1 Pravni i planski osnov
- 2.2 Cilj izrade UP
- 2.3 Obuhvat i granice UP Zavala, izmjene i dopune
- 2.4 Podloga za izradu plana

3. Analiza postojećeg stanja – POSTOJEĆE STANJE

- 3.1 Ocjena relevantne dokumentacije
 - 3.1.0 Izvod iz PPPNOP-a
 - 3.1.1 Izvod važeće planske dokumentacije „UP Zavala“
 - 3.1.2 Kontaktne zone

Analiza prirodnih uslova

- 3.2 Potencijali i ograničenja
- 3.3 Ocjena postojećeg stanja
 - 3.4.1. Tretman postojećih objekata
 - 3.4.2. Saobraćaj
 - 3.4.3. Izgrađeni kapaciteti

4. Plansko rješenje – PLAN

- 4.1 Prostorna organizacija/dispozicija
 - 4.1.1. Podjela na urbanističke parcele
- 4.2 Detaljna namjena površina
 - 4.2.1. Bilansi površina
- 4.3 Uslovi u pogledu planiranih namjena
 - 4.3.1. Uslovi u pogledu planirane namjene za Urbanističku parcelu 1 – (UP 1)
 - 4.3.2. Uslovi u pogledu planirane namjene za Urbanističku parcelu 2 i urbanističku parcelu 3 – (UP 2 i UP3)
 - 4.3.3. Uslovi u pogledu planirane namjene za Urbanističku parcelu 4 – (UP 4)
 - 4.3.4. Uslovi u pogledu planirane namjene za Urbanističku parcelu 5 – (UP 5)
 - 4.3.5. Uslovi u pogledu planirane namjene za površine saobraćajne saobraćajne infrastrukture
 - 4.3.6. Uslovi u pogledu planirane namjene za površine ostale i komunalne infrastrukture i objekata
- 4.4 Opšti uslovi uređenja prostora
 - 4.4.1. Uslovi elemenata urbanističke regulacije

5. Mjere zaštite životne sredine**6. Infrastruktura**

- 6.1. Saobraćajna infrastruktura

- 6.2. Hidrotehnička infrastruktura
- 6.3. Elektroenergetska infrastruktura
- 6.4. Elektronska komunikaciona infrastruktura

7. Pejzažno uredjenje

8. Ekonomska analiza

9. Analitički podaci

- 9.1. Osnovni urbanistički parametri

10. ZAKLJUČAK

B. Grafički dio

Postojeće stanje

1. I_01. Topografsko katastarska podloga
2. I_02. Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata
3. I_03. Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata i geoportalom
4. I_04. Izvod iz PPPN za Obalno područje Crne Gore do 2030. – Plan namjene površina (Sl. list CG br. 56/18)
5. I_05. Izvod iz PPPN za Obalno područje Crne Gore do 2030. – Plan režima korišćenja prostora (Sl. list CG br. 56/18)
6. I_06. Izvod iz PPPN za Obalno područje Crne Gore do 2030. – Sintezni prikaz planirane infrastrukture (Sl. list CG br. 56/18)
7. I_07. Izvod iz PPPN za Obalno područje Crne Gore do 2030. – Razrada prostora morskog dobra (Sl. list CG br. 56/18)
8. I_08. Izvod iz GUP-a priobalnog pojasa Sektor Budva – Bečići (Sl. list CG - opštinski propisi, br. 03/07)
9. I_09. Izvod iz UP Turistički kompleks „Zavala“ – Namjena površina (Sl. list CG - opštinski propisi, br. 24/08)
10. I_10. Kontakte zone
11. I_11. Postojeća namjena površine
12. I_12. Postojeći infrastrukturni sistemi
13. I_13. Postojeće stanje pojedinačnih objekata

Planirano stanje

14. II_01. Planirana namjena površine
15. II_02. Parcelacija, regulacija i nivelacija
16. II_03. Koordinatne tačke urbanističkih parcela
17. II_04. Pejzažna arhitektura
18. II_05.1. Saobraćajna infrastruktura
19. II_05.2. Saobraćajna infrastruktura
20. II_06. Planirani infrastrukturni sistemi
21. II_07. Elektroenergetska infrastruktura
22. II_08. Telekomunikaciona infrastruktura
23. II_09. Vodovodna infrastruktura, fekalna i atmosferska kanalizacija
24. II_10. Urbanističko rješenje

Prijedlog Idejnog rješenja Hotela Zavala

A. Tekstualni dio**1. Opšta dokumentacija****1.1 Odluka o izradi Službeni list Crne Gore, broj 6/2020 od 31.01.2020.**

86.

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od 26. decembra 2019. godine, donijela je

**ODLUKU
O IZRADI IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA „TURISTIČKI
KOMPLEKS ZAVALA”, OPŠTINA BUDVA**

Član 1

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“, opština Budva ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 24/08) (u daljem tekstu: Izmjene i dopune UP-a).

Izmjene i dopune UP-a predstavljaju planski osnov za korišćenje potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unaprijeđivanje područja iz stava 1 ovog člana.

Član 2

Izmjene i dopune UP-a se rade za prostor koji pripada teritoriji Opštine Budva u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG", broj 56/18).

Obuhvat Izmjena i dopuna UP-a iznosi cca 10,03 ha.

Član 3

Za Izmjene i dopune UP-a će se raditi 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).

Član 4

Finansijska sredstva potrebna za izradu Izmjena i dopuna UP-a obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore sa pozicije organa državne uprave nadležnog za održivi razvoj i turizam u iznosu od 10.000,00 eura.

Član 5

Rok za izradu Izmjena i dopuna UP-a je devet mjeseci, od dana potpisivanja ugovora sa rukovodiocem izrade planskog dokumenta.

Član 6

Izmjene i dopune UP-a se izrađuju na osnovu Programskog zadatka, koji je sastavni dio ove odluke.

Član 7

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj:07-8086

Podgorica, 26. decembra 2019. godine

**Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.**

1.2 Programski zadatak Službeni list Crne Gore, broj 6/2020 od 31.01.2020**PROGRAMSKI ZADATAK****ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA
„TURISTIČKI KOMPLEKS ZAVALA“, OPŠTINA BUDVA****I. UVODNE NAPOMENE**

Cilj izrade Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“, opština Budva (u daljem tekstu: Izmjene i dopune UP-a) je da se definiše i planski usmjeri turistički razvoj datog područja u odnosu na raspoložive resurse, a na osnovu planskih opredjeljenja, smjernica i kriterijuma sadržanih u planskoj dokumentaciji višeg reda.

Pravni osnov za izradu i donošenje Izmjena i dopuna UP-a sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18) kojim je propisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona.

Državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) mogu se, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom.

Programski zadatak za izradu Izmjena i dopuna UP-a izrađuje se u skladu sa članom 25 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, budući da je isti sastavni dio Odluke o izradi planskog dokumenta.

II. OBUHVAT I GRANICE PLANA

Izmjene i dopune UP-a se rade za prostor koji pripada teritoriji Opštine Budva i nalazi u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG“, broj 56/18) (u daljem tekstu: PPPNOP).

Orijentacioni obuhvat Izmjena i dopuna UP-a iznosi 10,03 ha.

Obuhvat planskog dokumenta može se korigovati nakon detaljne analize prostora i sagledavanja polaznih opredjeljenja, kako bi se obezbijedio integralni pristup u procesu planiranja.



Slika br. 1: Orijentacioni obuhvat Izmjena i dopuna UP-a

III. USLOVI I SMJERNICE PLANSKOG DOKUMENTA VIŠEG REDA I RAZVOJNIH STRATEGIJA

U postupku izrade Izmjena i dopuna UP-a treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz PPPNOP („Službeni list CG“, broj 56/18), Generalnog urbanističkog plana priobalnog pojasa Sektor Budva –Bečići („Službeni list CG - opštinski propisi“, broj 03/07) i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije;
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
- ekonomsko demografskom analizom dati ocjenu tržišnih i demografskih trendova i posljedica na izgradnju, infrastrukturu, komunalne objekte, javne funkcije i slično;
- sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

Planskim konceptom PPPNOP lokalitet Zavale je predviđen u sklopu Razvojne zone Budvansko - petrovačko primorje.

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.

Predmetni lokalitet nalazi se uglavnom u pojasu 100 m od obalne linije i pripada Tipu 1 odmalnog odmaka - Potpuno ili pretežno izgrađena područja u okviru građevinskih područja naselja, građevinskih područja izvan naselja gdje primjena odmaka fizički nije moguća, a obala je izgubila većinu prirodnih obilježja.

U skladu sa Pravilima za sprovođenje PPPNOP područje opština se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara.

Istim Pravilima je propisano da se važeća planska dokumentacija nižeg reda, a koja nije u skladu sa pravilima ovog Plana, primjenjuje do izrade Plana generalne regulacije, a daje se mogućnost i njene izmjene i dopune, odnosno stavljanja van snage i izrade novog plana, prema Odluci nadležnog organa.

IV. PRINCIPI, VIZIJA I CILJEVI PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

Vizija razvoja prostora u obuhvatu Izmjene i dopune UP-a treba da prati viziju razvoja primorskog regiona, koji, kao važan prostorni, ekonomski i društveni resurs Crne Gore, treba da se usmjereno i kontrolisano razvija, koristeći na održiv način svoje prirodne, kulture i stvorene potencijale. U daljem razvoju moraju se poštovati evropski standardi i vrijednosti i uspostaviti pravila za kvalitetnu regulaciju i upravljanje prostorom.

Osnovni cilj koji treba da se postigne je obezbjeđivanje uslova za razvoj turizma visoke kategorije na ovom području, uz poštovanje principa uređenja zaštite i korišćenja prostora.

Cilj izrade Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta je da se definiše i planski usmjeri turistički razvoj predmetne lokacije u odnosu na raspoložive resurse, a na osnovu planskih opredjeljenja, smjernica i kriterijuma sadržanih u planskoj dokumentaciji višeg reda.

V. KONCEPTUALNI OKVIR PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA SA STRUKTUROM OSNOVNIH NAMJENA POVRŠINA I KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

Konceptualnim okvirom uređenja prostora potrebno je obuhvatiti i razraditi sljedeće:

Sadržaji u prostoru i mjere zaštite

Kroz izradu Izmjena i dopuna UP-a potrebno je planirati visokokvalitetne turističke sadržaje, uvažavajući osoben pejzažni karakter i atraktivnost predmetnog područja i njegovog neposrednog okruženja.

U planiranju sadržaja neophodno je poštovati smjernice date planom višeg reda - Generalnim urbanističkim planom priobalnog pojasa Sektor Budva -Bečići i one definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), kao i Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG", broj 36/18).

Takođe pri planiranju prostora potrebno je sagledati i sljedeće:

Organizovati prostor na način da omogući cjelogodišnju atraktivnost i otvorenost pa je u tom cilju neophodno osmisliti i mješavinu odgovarajućih namjena sa posebnim akcentom na površine javnog karaktera. Koncept slobodnih i javnih prostora bitan je segment budućeg planskog rješenja i potrebno mu je posvetiti posebnu pažnju

Diverzifikovati planirane sadržaje prema prirodnim karakteristikama lokacije, prevashodno osunčanja, orijentacije i nagiba terena. Na ovaj način treba svakoj namjeni obezbijediti odgovarajući ili optimalan prostor trudeći se da cjeloviti koncept ostane prepoznatljiv i vidljiv.

Saobraćajna i tehnička infrastruktura

Saobraćajnim konceptom treba obuhvatiti i pješačke komunikacije ka Budvi i Bečićima. U duhu susretnog planiranja, sagledati arhitektonska rješenja koja će u odvojenom postupku, putem međunarodnog konkursa, biti paralelno izrađivana za šetalište od Budve do Bečića i u slučaju uspješne realizacije predmetnog konkursa, omogućiti njegovo inkorporiranje u ovo urbanističko rješenje.

Planiranje potrebne tehničke infrastrukture treba bazirati na prethodno provjerenim mogućnostima postojećih mreža i njihovog korišćenja za sadržaje planirane ovim Izmjenama i dopunama UP-a, vodeći računa o uslovima zaštite životne sredine.

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

Planirati funkcionalnu hidrantsku mrežu i protivpožarni sistem, te javnu rasvjetu.

Svu infrastrukturu rješavati u svemu poštujući rješenja iz planova višeg reda i uz usaglašavanje sa uslovima koje propišu nadležni organi, institucije i preduzeća. Potrebno je da infrastruktura zadovolji posebne standarde i ponudi savremena tehnološka rješenja.

Potrebno je uraditi procjenu potrebnih ulaganja na opremanju građevinskog zemljišta ponaosob za svaku vrstu tehničke infrastrukture.

Pejzažna arhitektura

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

Izmjenama i dopunama UP-a treba predvidjeti:

- maksimalno očuvanje i uklapanje postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja;
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- funkcionalno zoniranje slobodnih površina;
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa posebnim odnosom prema neposrednom okruženju;
- linijsko zelenilo duž svih javnih komunikacija;
- usklađivanje kompozicionog rješenja sa namjenom (kategorijom) zelenih površina;
- potrebno je koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima.

Smjernice i uslove u vezi navedenog neophodno je pribaviti od institucija nadležnih za poslove zaštite prirode i životne sredine.

Nivelacija, regulacija i parcelacija

Za početak izrade Izmjene i dopune UP-a neophodno je obezbjeđivanje kvalitetnih geodetskih i katastarskih podloga. Plan raditi u digitalnom obliku.

Kod rješavanja nivelacije i regulacije obezbijediti potrebne elemente koji garantuju najpovoljnije funkcionisanje unutar prostora. Koristiti povoljnosti koje u ovom smislu pruža konfiguracija terena, vodeći računa o podobnosti terena za urbanizaciju (na osnovu raspoloživih karata mikroseizmičke rejonizacije za prostor Budve i konkretnu lokaciju).

Grafički prilog sa parcelacijom uraditi na ažurnoj geodetskoj podlozi. Isti mora sadržati tjemena planiranih saobraćajnica, kao i sve druge analitičke podatke neophodne za prenošenje plana na teren.

Grafički prikaz urbanističkih parcela mora biti dat na svim grafičkim prilogima plana sa jasno definisanim granicama urbanističke parcele.

Uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora

- Izmjene i dopune UP-a, shodno zakonskim odredbama, moraju da sadrže:
- urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (vrsta objekta, visina objekta, najveći broj spratova, veličina urbanističke parcele...);
 - indekse izgrađenosti i zauzetosti;
 - nivelaciona i regulaciona rješenja;
 - građevinske i regulacione linije;
 - trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata;
 - tačke priključivanja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte;
 - smjernice urbanističkog, arhitektonskog i pejzažnog oblikovanja prostora
 - idejna rješenja objekata i sl.

Posebnu pažnju posvetiti održivom urbanističkom oblikovanju prostora i unaprijeđenju identiteta prostora u cjelini, klimatskim promjenama, zelenoj gradnji, kao i adaptivnim, fleksibilnim i integralnim instrumentima za arhitektonsko oblikovanje planiranih sadržaja.

VI. METODOLOGIJA

- U postupku izrade Izmjena i dopuna UP-a treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:
- sagledavanje ulaznih podataka iz plana višeg reda i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
 - sagledavanje ulaznih podataka iz PPPNOP po pitanju odredbi i smjernica koje se tiču poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara;
 - analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije;
 - analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
 - analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi);
 - sagledavanje mogućnosti realizacije investicionih ideja vlasnika i korisnika prostora u odnosu na opredjeljenja planova višeg reda i potencijale i ograničenja konkretne lokacije.

Prilikom izrade Izmjena i dopuna UP-a pridržavati se metodologije definisane Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list CG", broj 88/17).

VII. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

Obim i nivo obrade Izmjena i dopuna UP-a treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Paralelno sa izradom Izmjena i dopuna UP-a predviđena je i izrada strateške procjene uticaja plana na životnu sredinu (u daljem tekstu: SPU) 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), čije elemente treba ugraditi u plan.

Izmjene i dopune UP-a se izrađuju se na topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:1.000; 1:500 ili 1:250 i po utvrđenim fazama i za definisane segmente, treba da bude urađen i prezentovan u analognom i digitalnom formatu.

Digitalni oblik – za tekstualni dio u standardu Microsoft Word i PDF formatu, a grafički u standardu Auto Cad i GIS formatu.

Izmjene i dopune UP-a se izrađuju na topografsko-katastarskim planovima i katastrima vodova u digitalnoj formi i georeferenciranim ortofoto podlogama, a prezentiraju se na topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i isti moraju biti identični po sadržaju.

Analogne i digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

VIII. OBAVEZE RUKOVODIOCA I STRUČNOG TIMA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Rukovodilac izrade Izmjene i dopune UP-a će nadležnom Ministarstvu, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, faze: Koncept plana, Nacrt plana i Predlog plana, u skladu sa Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti.

Rukovodilac izrade će, saglasno Zakonu, dostaviti Nacrt Izmjena i dopuna UP-a Ministarstvu kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura njegovog utvrđivanja.

Rukovodilac izrade je dužan da u Predlog Izmjena i dopuna UP-a, a nakon sprovedenog postupka javne rasprave i stručne ocjene, ugradi sve prijedloge i mišljenja nadležnih organa.

Predlog Izmjena i dopuna UP-a će rukovodilac izrade dostaviti Ministarstvu, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju plana, rukovodilac izrade će Ministarstvu predati konačnu verziju Izmjena i dopuna UP-a u adekvatnoj formi koja je definisana Pravilnikom o načinu potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja i čuvanja planskog dokumenta ("Službeni list CG", br. 76/17 i 73/18).

1.3 Odluka o određivanju rukovodioca tima- Službeni list Crne Gore, broj 6/2020 od 31.01.2020**95.**

Na osnovu člana 22 st. 2 i 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od 26. decembra 2019. godine, donijela je

ODLUKU**O ODREĐIVANJU RUKOVODIOCA IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG
PROJEKTA „TURISTIČKI KOMPLEKS ZAVALA”, OPŠTINA BUDVA I VISINI
NAKNADE ZA RUKOVODIOCA I STRUČNI TIM ZA IZRADU IZMJENA I
DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA**

1. Ovom odlukom određuje se rukovodilac izrade Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“, opština Budva (u daljem tekstu: Izmjene i dopune UP-a) i visina naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu Izmjena i dopuna UP-a.

2. Za rukovodioca izrade Izmjena i dopuna UP-a određuje se Senka Deletić, dipl.inž.arh.

3. Rukovodiocu i stručnom timu iz tačke 1 ove odluke utvrđuje se naknada u ukupnom iznosu od 10.000,00 eura.

4. Iznos pojedinačnih naknada za rukovodioca izrade i članove stručnog tima, iz tačke 3 ove odluke, određuje se ugovorom koji Ministarstvo održivog razvoja i turizma zaključuje sa rukovodiocem izrade, odnosno članom stručnog tima.

5. Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 07-8086

Podgorica, 26. decembra 2019. godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.

1.4 Odluka o izmjeni odluke o određivanju rukovodioca tima

Službeni list Crne Gore, broj 129/2022 od 25.11.2022.

1772.

Na osnovu člana 22 st. 2 i 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 86/22), Vlada Crne Gore, na sjednici od 27. oktobra 2022. godine, donijela je

ODLUKU**O IZMJENI ODLUKE O ODREĐIVANJU RUKOVODIOCA IZRADA IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA „TURISTIČKI KOMPLEKS ZAVALA”, OPŠTINA BUDVA I VISINI NAKNADE ZA RUKOVODIOCA I STRUČNI TIM ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PROJEKTA**

1. U Odluci o određivanju rukovodioca izrade Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala”, opština Budva i visini naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu Izmjena i dopuna Urbanističkog projekta („Službeni list CG”, broj 6/20) u tački 2 riječi: „Senka Deletić,” zamijenjuju se riječima: „Mladen Krekić.”

2. Ova odluka stupa na snagu danom objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore”.

Broj: 07- 6766/2

Podgorica, 27. oktobra 2022. godine

Vlada Crne Gore
Predsjednik,
dr **Dritan Abazović**, s.r.

2. Uvodni dio

2.1 Pravni i planski osnov

Urbanistički projekat „Zavala“. izmjene i dopune (u daljem tekstu UP Zavala) se radi u skladu sa članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), a na osnovu:

- Odluke o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“, Opština Budva Službeni list Crne Gore, broj 6/2020 od 31.01.2020.
- Programski zadatak za izradu izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“, Opština Budva Službeni list Crne Gore, broj 6/2020 od 31.01.2020.
- Odluka o određivanju rukovodioca izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Turistički kompleks Zavala“, Opština Budva i visini naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu izmjena i dopuna urbanističkog projekta („Sl.list CG“, br.6/2020 od 31.01.2020.)
- Odluke o izmjeni Odluke o određivanju rukovodioca izrade izmjena i dopuna Urbanistickog projekta („Sl.list CG“, br.129/22) od 25.11.2022
- Ugovora o izradi UP „Zavala“ broj 08-7500/9 od 15.12.2022

Za predmetno područje na snazi je važeći UP za turistički kompleks „Zavala“ (Sl.list CG - opštinski propisi br.24/08)

Planski osnov za izradu izmjena i dopuna UP-a za turistički kompleks „Zavala“ sadržan je u Prostorn planu posebne namjene za Obalno područje (PPNOP) i UP za turistički kompleks „Zavala“

Prilikom izrade UP-a za turistički kompleks „Zavala“ izmjene i dopune u obzir je uzeta i druga relevantna dokumentacija

Pravni osnov za izradu i donošenje Izmjena i dopuna UP-a sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18, 11/19, 82/20),) kojim je propisano da se do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona.

Nacrt plana je vraćen u ponovnu proceduru i korigovan u skladu sa zaključcima Skupštine Crne Gore, Odbora za turizam, poljoprivredu, ekologiju i prostorno planiranje, gdje je po osnovu Izvještaja sa konsultativnog saslušanja na temu Urbanistička problematika na poluostrvu Zavala i zahtjeva grupe građana, Skupštinski odbor predlaže da se u planu razmotri/izađe u susret zahtjevima građana na način da isti ne utiče na dalje investicije i da omogući valorizaciju prostora planiranjem hotelskih sadržaja u skladu sa planskom dokumentacijom (izvještaj broj 00-63-10/24-59/1: EPA:393XXVIII, Podgorica 19.11.2024. godine – prilog plana).

2.2 Cilj izrade UP

Povod za izradu UP-a je vizija razvoja prostora u obuhvatu izmjena i dopuna UP-a, koji treba da prati viziju razvoja primorskog regiona, kao važnog prostornog, ekonomskog i društvenog resursa Crne Gore.

Osnovni cilj koji treba da se postigne je obezbjeđivanje uslova za razvoj turizma visoke kategorije na ovom području, uz poštovanje principa uređenja zemljišta i korišćenja prostora.

Cilj je da se definiše i planski usmjeri turistički razvoj predmetne lokacije u odnosu na raspoložive resurse kroz sanaciju ovog lokaliteta , a na osnovu planskih opredjeljenja, smjernica i kriterijuma sadržanih u planskoj dokumentaciji višeg reda.

2.3 Obuhvat i granice UP Zavala, izmjene i dopune

Područje za koje se izrađuje UP „Zavala“ je u opštini Budva i nalazi se u okviru katastarske opštine KO Budva i KO Bečići.

Površina zahvata za koji se planira izrada UP-a je cca 9,60 ha.

Obuhvat je precizno definisan na grafičkom prilogu I_02. Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata. Obuhvat plana je definisan koordinatama tačaka koje su date u grafičkom prilogu I_02. Topografsko katastarska podloga sa granicom zahvata.

1. 6571097.686, 4682465.373	28. 6571213.661, 4682405.508	55. 6571262.960, 4682345.630
2. 6571103.015, 4682466.009	29. 6571214.951, 4682404.817	56. 6571263.630, 4682343.070
3. 6571108.617, 4682466.118	30. 6571216.250, 4682404.137	57. 6571264.920, 4682338.170
4. 6571133.046, 4682457.148	31. 6571217.558, 4682403.468	58. 6571268.380, 4682324.800
5. 6571138.251, 4682454.541	32. 6571218.876, 4682402.810	59. 6571269.650, 4682319.690
6. 6571187.125, 4682422.092	33. 6571220.204, 4682402.164	60. 6571271.990, 4682313.980
7. 6571188.274, 4682421.322	34. 6571221.542, 4682401.530	61. 6571277.831, 4682299.720
8. 6571189.429, 4682420.548	35. 6571222.889, 4682400.910	62. 6571280.280, 4682293.740
9. 6571190.588, 4682419.773	36. 6571224.247, 4682400.303	63. 6571289.530, 4682280.780
10. 6571191.751, 4682418.997	37. 6571225.616, 4682399.712	64. 6571291.953, 4682282.474
11. 6571192.917, 4682418.222	38. 6571226.994, 4682399.135	65. 6571298.517, 4682275.525
12. 6571194.088, 4682417.447	39. 6571228.383, 4682398.575	66. 6571302.890, 4682270.386
13. 6571195.264, 4682416.672	40. 6571229.783, 4682398.031	67. 6571306.707, 4682264.820
14. 6571196.445, 4682415.900	41. 6571231.193, 4682397.505	68. 6571309.926, 4682258.889
15. 6571197.630, 4682415.129	42. 6571232.613, 4682396.997	69. 6571312.513, 4682252.656
16. 6571198.822, 4682414.360	43. 6571234.044, 4682396.508	70. 6571314.439, 4682246.188
17. 6571200.019, 4682413.594	44. 6571235.485, 4682396.039	71. 6571315.685, 4682239.555
18. 6571201.223, 4682412.832	45. 6571236.936, 4682395.590	72. 6571316.236, 4682232.829
19. 6571202.433, 4682412.073	46. 6571238.397, 4682395.162	73. 6571316.087, 4682226.082
20. 6571203.650, 4682411.319	47. 6571239.869, 4682394.756	74. 6571313.324, 4682188.838
21. 6571204.874, 4682410.570	48. 6571241.350, 4682394.374	75. 6571362.600, 4682187.430
22. 6571206.105, 4682409.826	49. 6571242.840, 4682394.014	76. 6571361.830, 4682146.540
23. 6571207.344, 4682409.088	50. 6571244.333, 4682393.681	77. 6571361.530, 4682128.400
24. 6571208.590, 4682408.356	51. 6571244.676, 4682393.608	78. 6571365.810, 4682082.850
25. 6571209.845, 4682407.632	52. 6571264.156, 4682391.709	79. 6571384.530, 4682003.510
26. 6571211.108, 4682406.915	53. 6571263.170, 4682372.950	80. 6571385.820, 4681998.250

27. 6571212.380, 4682406.207	54. 6571261.940, 4682349.540	81. 6571394.900, 4681954.370
82. 6571393.540, 4681942.960	109. 6571309.590, 4681830.900	136. 6571167.468, 4682149.277
83. 6571393.400, 4681928.410	110. 6571314.210, 4681835.980	137. 6571166.130, 4682152.150
84. 6571392.090, 4681881.340	111. 6571312.780, 4681838.680	138. 6571153.519, 4682179.259
85. 6571417.200, 4681791.060	112. 6571303.840, 4681846.210	139. 6571150.560, 4682183.222
86. 6571416.020, 4681790.710	113. 6571297.950, 4681848.110	140. 6571147.769, 4682187.886
87. 6571414.520, 4681789.260	114. 6571294.140, 4681848.430	141. 6571146.835, 4682190.371
88. 6571414.460, 4681786.240	115. 6571289.210, 4681850.340	142. 6571146.269, 4682194.846
89. 6571412.130, 4681784.650	116. 6571285.240, 4681856.210	143. 6571123.840, 4682243.060
90. 6571402.520, 4681780.080	117. 6571280.640, 4681866.690	144. 6571133.860, 4682262.000
91. 6571400.730, 4681778.160	118. 6571280.640, 4681875.580	145. 6571138.171, 4682270.041
92. 6571399.880, 4681775.320	119. 6571278.730, 4681881.400	146. 6571139.594, 4682273.592
93. 6571399.590, 4681772.220	120. 6571271.580, 4681890.130	147. 6571140.281, 4682274.969
94. 6571397.210, 4681769.040	121. 6571268.720, 4681894.260	148. 6571141.117, 4682276.459
95. 6571394.620, 4681766.090	122. 6571259.510, 4681898.710	149. 6571144.330, 4682281.528
96. 6571390.890, 4681763.940	123. 6571252.520, 4681899.980	150. 6571144.330, 4682281.528
97. 6571387.030, 4681762.400	124. 6571247.480, 4681900.790	151. 6571148.400, 4682289.120
98. 6571383.490, 4681762.080	125. 6571235.650, 4681896.230	152. 6571174.060, 4682337.670
99. 6571380.180, 4681764.020	126. 6571227.910, 4681899.020	153. 6571183.830, 4682355.700
100. 6571378.260, 4681766.050	127. 6571226.260, 4681901.350	154. 6571174.640, 4682379.110
101. 6571376.380, 4681768.120	128. 6571229.560, 4681907.020	155. 6571173.620, 4682381.920
102. 6571379.730, 4681755.530	129. 6571207.690, 4681977.870	156. 6571171.810, 4682385.900
103. 6571356.720, 4681771.980	130. 6571188.670, 4682040.240	157. 6571169.280, 4682391.230
104. 6571349.860, 4681780.320	131. 6571185.380, 4682110.820	158. 6571160.630, 4682412.060
105. 6571338.420, 4681793.650	132. 6571176.065, 4682130.819	
106. 6571332.060, 4681799.990	133. 6571176.065, 4682130.819	
107. 6571325.530, 4681806.650	134. 6571170.667, 4682138.463	
108. 6571318.190, 4681820.730	135. 6571167.873, 4682145.904	

Prikaz obuhvata Plana na orto-foto snimku



2.4 Podloga za izradu plana

Plan se radi na sljedećim zvaničnim podlogama:

- Katastarskoj podlozi u R1:1000, dostavljenoj od strane Uprave za nekretnine

Plan se takođe radi i na podlozi koju obrađivač Plana preuzima iz urađene planske i projektne dokumentacije, a koja mu je dostavljena prije početka izrade Plana od strane Opštine Budva, sve sa ciljem kako bi se predmetni prostor adekvatno tretirao kroz plansku razradu.

3. Analiza postojećeg stanja – POSTOJEĆE STANJE

3.1 Ocjena relevantne dokumentacije

Za potrebe izrade ovog plana izvršena je analiza Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje (PPNOP) i Urbanističkog projekta za turistički kompleks Zavala, a koji su poslužili kao planski okvir za predloženo rješenje.

3.1.0 Izvod iz PPPNOP-a

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. U Primorskom regionu su prepoznate sljedeće razvojne zone koje sa geografskog, ambijentalnog i kulturno-istorijskog stanovišta imaju svoje podzone:

1. Razvojna zona Boka Kotorska:
 - Podzona Herceg Novi;
 - Podzona Tivat;
 - Podzona Kotor;
2. **Razvojna zona Budvansko - Petrovačko primorje**
 - Podzona Budva;
 - Podzona Petrovac;
3. Razvojna zona Barsko - Ulcinjsko primorje
 - Podzona Bar;
 - Podzona Ulcinj.

Ključni segmenti koncepta razvoja:

1. Optimizacija planiranih građevinskih područja i povećanje stepena njihove iskorišćenosti
2. Bitan element za sprječavanje linearne izgradnje u obalnom pojasu je uvođenje linije odmaka od 100m,
3. Pojas od 100m do 1000m od obale u područjima van postojećih naselja je rezervisan isključivo za razvoj turizma
4. Privredni razvoj Primorskog regiona je definisan kroz razvoj svih segmenata privrede i društvenih djelatnosti. 5. Razvoj turizma uz podršku ruralnog razvoja i očuvanje mediteranske poljoprivrede je temelj budućeg razvoja. 6. Pomorska privreda se u proteklom periodu nije dovoljno afirmisala tako da potencijali nisu adekvatno iskorišćeni. Planom se predviđaju

aktivnosti u cilju razvoja pomorskog sektora kroz liberalizaciju poslovanja, usklađivanje sa međunarodnim standardima i direktne inostrane investicije.

7. Ribarstvo u mediteranskim zemljama predstavlja važnu privrednu djelatnost, pa Crna Gora u održivom razvoju morskog ribarstva i marikulture vidi svoju šansu.

8. Razvoj industrije se očekuje kroz potencijal za razvoj prerađivačke industrije, razvoj preduzetništva kroz koncept malih i srednjih preduzeća, mogućnosti tehnološke i proizvodne orijentacije vezano za funkcije slobodnih zona.

9. Koncept razvoja ruralnih područja polazi od toga da Primorski region osim atraktivne obale može ponuditi i vrijedno ruralno zaleđe.

10. U oblasti poljoprivrede osnovna orijentacija je usmjerena ka ubrzanom razvoju karakteristične mediteranske poljoprivrede, agroturizma i marikulture.

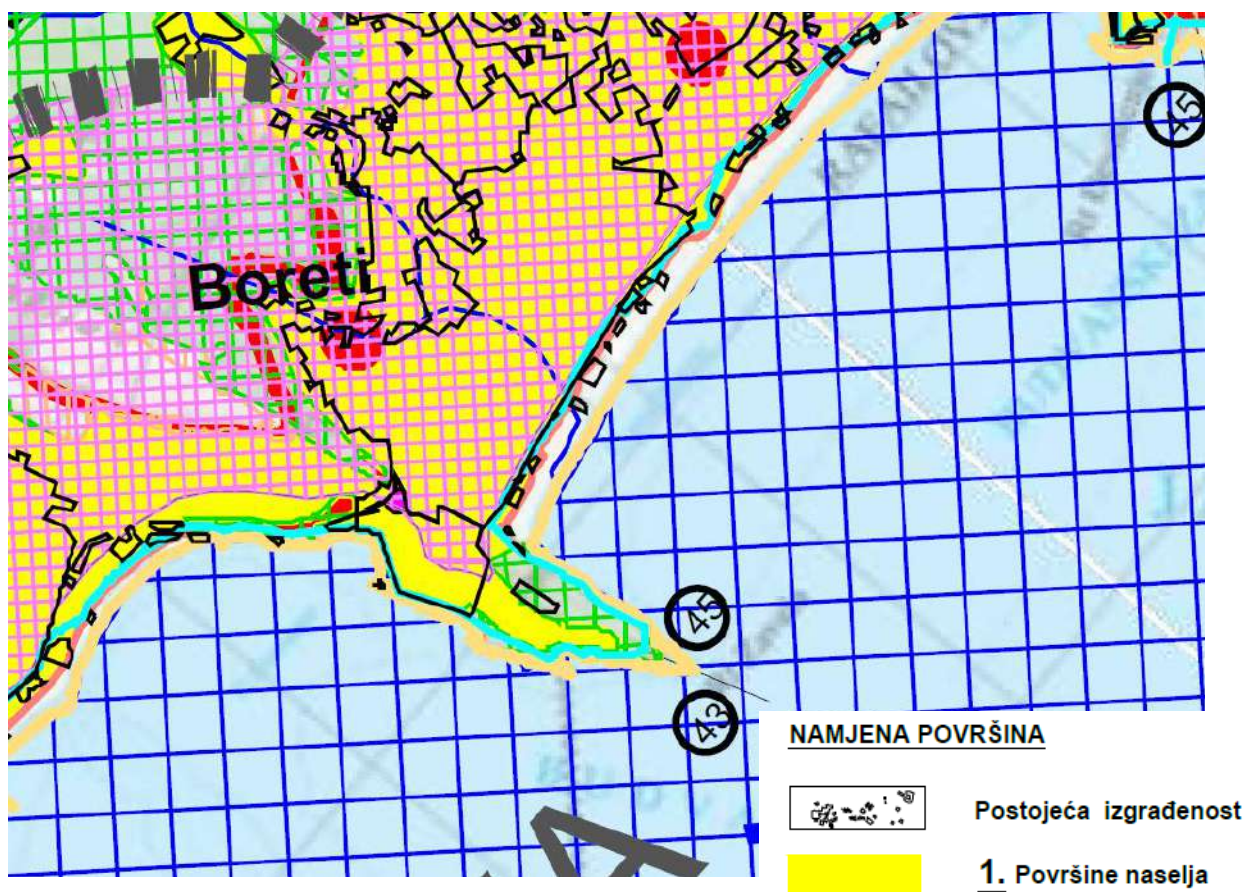
11. Donošenje integralnog plana za Obalno područje je važno zbog definisanja ključnih saobraćajnih koridora i prateće infrastrukture kao preduslova kvalitetnog razvoja.

12. U konceptu razvoja Obalnog područja, značajna pažnja je posvećena zaštiti prirodne i kulturne baštine.

13. Koncept zaštite životne sredine se zasniva na usklađivanju potreba razvoja i očuvanja odnosno zaštite resursa i prirodnih vrijednosti na održivi način.

14. Kao posebno važan dio plana je tretirana zaštita od zemljotresne opasnosti i upravljanje seizmičkim rizikom na integralnoj i savremenoj osnovi.

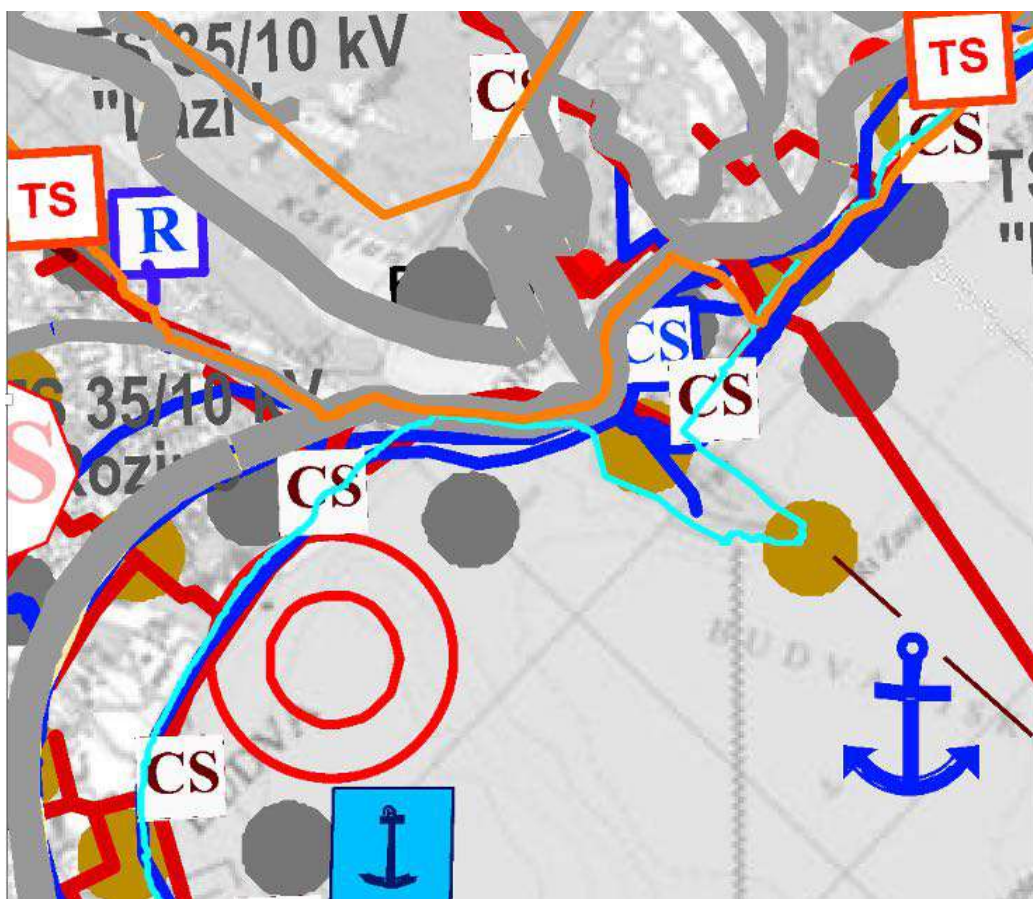
15. Planom se predviđa Način realizacije kroz nižu plansku dokumentaciju i buduću plansku dokumentaciju u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.



Izvod iz PPPNOP – Plan Namjene površina



Izvod iz PPPNOP – grafički prilog br.18, Režimi korišćenja prostora



Sintezni prikaz - PPPNOP

"Obalni odmak" 100 m od obalne linije

Uski obalni pojas, 100m od obalne linije, predstavlja područje posebnih vrijednosti, ujedno i najatraktivnije područje, pa stoga i kriterijumi javnog interesa moraju imati prioritet u planiranju daljeg razvoja.

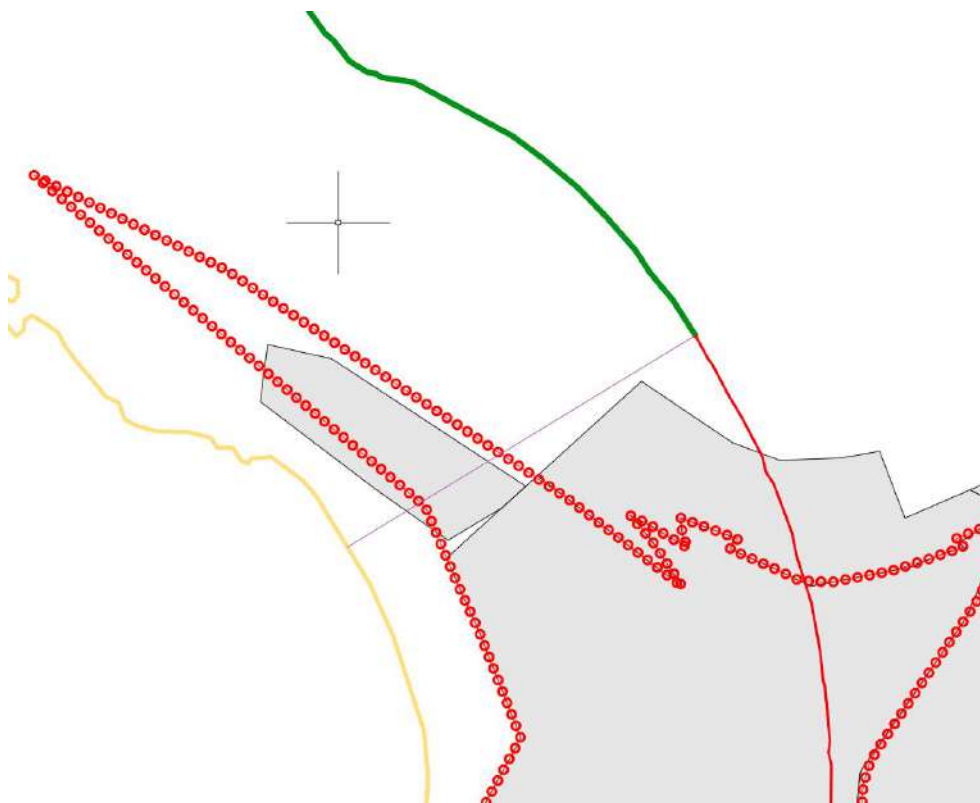
U zoni obalnog odmaka:

- neophodno je obezbijediti slobodan pristup obali kao prirodnom dobru i javno korišćenje, kao i prolaz uz obalu. Pri tome se mora voditi računa da pristup obali ne narušava jedinstvene turističke komplekse i naseljske cjeline;
- neophodno je obezbijediti javni interes u korišćenju morskog dobra;
- neophodno je očuvati prirodne plaže i obalne šume i podsticati prirodnu obnovu šuma i autohtone vegetacije;
- ne može se planirati gradnja pojedinačnih objekata ili više objekata, osim objekata koji su funkcionalno povezani sa morem ili morskou obalom i objekata od javnog interesa (izgradnja objekata javne namjene i uređenje javnih površina), infrastrukturnih objekata i objekata koji zahtijevaju smještaj na obali kao što su brodogradilišta, luke i sl.
- luke nautičkog turizma planiraju se u naseljima i izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja.

Područja za koja su izrađene državne i lokalne studije lokacije, detaljni urbanistički planovi i urbanistički projekti, kao i investicije za koje su već potpisani državni ugovori odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji - Adaptacija odmaka se omogućava, jer se radi o započetim investicijama i planovima detaljnog stepena razrade čije bi trajno stavljanje van snage ugrozilo pravnu sigurnost i negiralo konkretna stečena prava vlasnika zemljišta ili investitora.

- Pravo adaptacije odmaka se odnosi isključivo na konkretna planska rješenja iz navedenih planskih dokumenata, prema stanju tih dokumenata, a linija odmaka se adaptira samo za objekte koji u navedenim planskim rješenjima ulaze u zonu odmaka.
- Adaptacija odmaka za državne i lokalne studije lokacije u neizgrađenim područjima je privremena, s definisanim rokom trajanja do donošenja Plana generalne regulacije. Prilikom izrade Plana generalne regulacije liniju odmaka je potrebno uskladiti, ukoliko se prethodnim planovima planirala gradnja objekata u zoni odmaka, na način da se u usklađenom planskom dokumentu unutar zone odmaka ne planira izgradnja objekata.
- Prethodno se ne odnosi na investicije za koje su već potpisani državni ugovori odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji, koje se ne usklađuju na osnovu prethodnog principa.

Analizom odmaka koji su definisani u PPPNOP, odmak TIP 2 i odmak TIP 1 se "preklapaju" na mjestu na kojem projekcija razdjelne tačke s obalom linijom (projekcija pod pravim uglom) "prolazi" kroz zone koje su u PPPNOP jasno definisane kao "postojeća izgrađenost"



Prikaz razgraničenja dva TIP-a odmaka 1-2. zelena linija je tip 2, a crvena – tip 1. Sive zone je plan definisao kao zone postojeće izgrađenosti

PPPPNOP se u skladu sa zakonom izrađuje u razmjeri 1:50 000 na osnovu čega proizilazi da se uprave prilikom određivanja kontakta dva tipa odmaka moraju sagledati sa više aspekata koje je taj plan definisao. Ukazujemo na to da je predmetni UP Zavala (2008) zona planirana za gradnju (zona za gradnju garaže).

PPPPNOP daje mogućnost da se u cjelokupnom pojasu 1.000 m od obale, u zonama koje nemaju ograničenja sa aspekta zaštite i režima korišćenja prostora, omogući razvoj turizma prema pravilima datim u Planu.

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.

Na ovim površinama je moguće graditi stambene objekte; objekte koji ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja; objekte za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu, socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerske objekte i ostale objekte društvenih djelatnosti koji

služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; objekte za trgovinu; ugostiteljske objekte i objekte za smještaj turista; privredne objekte, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni; objekte komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja; stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom; parkinge i garaže; objekte infrastrukture.

Opšta pravila za građevinska područja naselja – urbana

- Ukoliko je na nivou opštine izgrađenost manja od 40% građevinskog područja, kroz PUP-ove je do donošenja Plana generalne regulacije obavezno poštovanje ukupne maksimalne površine utvrđene u ovom Planu;
- U toku planskog perioda moguće je povećati površinu građevinskih područja ukoliko su iscrpljene mogućnosti gradnje unutar postojećih građevinskih područja, a postoje argumentovane razvojne potrebe;
- Moguće je povećanje građevinskih područja ukoliko je izgrađenost na nivou opštine veća od 40% na način da nakon povećanja, izgrađenost ne bude ispod 40% (u skladu sa pravilima za širenje građevinskih područja ovog Plana);
- Moguća je izmjena granica građevinskih područja urbanih naselja u okviru zadate maksimalne površine, uz poštovanje režima korišćenja prostora koji su dati u grafičkom prilogu ovog plana;
- Uređivanje urbanih područja sprovoditi prema konceptu i smjernicama PUP-a za svaku opštinu i Generalnoj urbanističkoj razradi, **odnosno detaljnoj razradi na nižem planskom nivou**, do donošenja Plana generalne regulacije;
- Građevinska područja urbanih naselja mogu se preoblikovati u okviru zadate maksimalne površine i u skladu sa lokalnim uslovima, (detaljnije sagledavanje kroz katastar, saniranje neformalne gradnje i sl.), vodeći računa o režimima korišćenja prostora datih ovim planom;
- Rekonstrukciju objekata postojećih dijelova građevinskog područja u naselju treba sprovoditi u skladu sa obavezujućim uslovima iz odgovarajućih planskih dokumenata detaljne razrade;
- Ako nije donešen odgovarajući urbanistički plan, moguće je na osnovu smjernica i pravila ovog plana rekonstruisati pojedinačne objekte na teritoriji cijelog obalnog područja ili graditi pojedinačne objekte u ruralnom području, sve u skladu sa smjernicama i pravilima ovog Plana;
- Postojeće stanice za snabdijevanje gorivom se zadržavaju uz mogućnost rekonstrukcije. Kada postojeća stanica za snabdijevanje gorivom ne zadovoljava standarde ili kada se investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodnom odobrenju nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema zadatim smjernicama i u slučaju da to nije regulisano postojećom planskom dokumentacijom nižeg reda ili u slučaju da na tom prostoru ne postoji važeća planska dokumentacija nižeg reda.
- Pri planiranju i izgradnji objekata u naseljima obavezno sačuvati javne površine i šetališta uz obalu;
- S obzirom da su plaže ugrožene erozijom koja je u velikoj mjeri uslovljena urbanizacijom, neophodno je spriječiti sve građevinske aktivnosti koje na bilo koji način ugrožavaju urbanu matricu i identitet ambijentalno vrijednih prostora, koji su kao takvi prepoznati Studijom zaštite kulturnog nasljeđa.

Turizam

Potencijali crnogorskog priobalja za turizam su u cjelini konkurentni najatraktivnijim djelovima Mediterana kao jedne od najtraženijih turističkih destinacija na svijetu. Takvi potencijali omogućavaju dalji razvoj turizma i to elitnog, zdravstvenog, kulturnog, sportskog, nautičkog itd. Projekti koji su u toku, pogotovo izgradnja marine za mega jahte Porto Montenegro, te kompleks turističkih sadržaja na poluostrvu Luštica, Porto Novi i dr., preduslov su za pomjerenje kvaliteta sadašnjeg turističkog proizvoda ka kategoriji elitnog. Sagledavajući razvoj turizma Obalnog područja integralno i uzimajući u obzir resurse za turizam, strategije razvoja turizma i opredjeljenja glavnih zainteresovanih mogu se odrediti sljedeći strateški ciljevi razvoja turizma:

- Poboljšavanje strukture i kvaliteta smještaja,
- Novo zapošljavanje,
- Nove investicije.

Turističke zone

Uređenje prostora Obalnog područja sa ciljem kvalitetnog planiranja turizma vodi računa o razvojnom kontekstu u kojem se nalazi i obuhvata: procjenu privrednih potreba i efekata privrede, sagledavanje međusobnih uticaja postojećih i planiranih zahvata u prostoru, prepoznavanje karakteristika prostora, osjetljivost prostora, ocjenu ekoloških posljedica razvoja zavisno od vrste i kapaciteta turističke gradnje i dr.

Glavni ciljevi određivanja kriterijuma planiranja turističkih zona Obalnog područja Crne Gore:

- Dugoročna zaštita prostora – zaštita okoline, istorijskih objekata i ekološka održivost;
- Očuvanje vrijednosti i identiteta prostora;
- Kvalitetno uređenje turističkih zona;
- Međusobno usklađen smještaj različitih privrednih i neprivrednih aktivnosti;
- Konkurentnost turističke mikro-lokacije;
- Kvalitet građenja i dovođenje sve potrebne komunalne infrastrukture.

Za ostvarenje ciljeva potrebno je evaluirati efekte i očekivane promjene kao posljedice zahvata u prostoru kroz duži vremenski period. Takođe valja sagledati koji su to faktori koji su bitni za identitet prostora koji se želi zadržati ili postići, pri čemu treba posmatrati širi prostorni kontekst.

Indikatori za planiranje turističkih zona

Turističke zone se dijele prema vrsti, odnosno načinu i sadržajima koji se za njih propisuju (T1, T2, T3), ali i po svojim ambijentalnim i urbanističkim karakteristikama (zone u područjima pod posebnim režimima zaštite, zone u područjima od posebnog prirodnog značaja, zone u ruralnim područjima, itd.).

Zadatak ovog plana je da po obje tipologije i vršnim kapacitetima kvalifikuje turističke zone unutar planiranih građevinskih područja izvan naselja i da planske preporuke za zone unutar naselja.

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

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

Indikatori planiranja za turističke zone

Oznaka Turistička zona

- D1 Turističke zone unutar zaštićenih cjelina (UNESCO)
 D2 Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja
 D3 **Turističke zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli**
 D4 Turističke zone u ruralnim područjima
 D5 Ostale turističke zone

D3. Turističke zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli

U tu grupu svrstavaju se turističke zone bez posebne zaštite (prirodne ili kulturne), **postojeće izgrađene i planski nedovršene turističke zone**, kao i druge zone koje se prenamjenjuju u turističku namjenu (kamenolomi, napuštena industrija, posebna namjena, eksploatacijska polja i sl.), a izgrađeni su više od 20% površine i iskorišćene su površine zahvata većeg od 20% (eksploatacijska polja).

Prije donošenja odluke o planiranim lokacijama turističkih zona, kao i u provjeri postojećih planiranih lokacija, nužno je da se uradi stručna podloga vrednovanja prostora (terena, kulturne i prirodne vrijednosti i mogućnosti infrastrukturnog opremanja). Stručna podloga treba da se primijeni u daljem radu na donošenju detaljnih planova za pojedine lokacije.

Za zone izgrađenih turističkih predjela predlažu se sljedeći kriterijumi a koji se odnose u odnosu na urbanističke parcele unutar još neizgrađenog dijela turističke zone:

Najveća dopuštena zauzetost	T1	Iz	< 35%
Najveća dopuštena izgrađenost	T1	i	< 0,8
Najmanji udio prirodnih površina	T1		> 40%
Najveća dopuštena zauzetost	T2	Iz	< 25 %
Najveća dopuštena izgrađenost	T2	i	< 0,7
Najmanji udio prirodnih površina	T2		> 50%

3.1.1. Izvod važeće planske dokumentacije „UP Zavala“

U zahvatu Urbanističkog projekta, u okviru osnovne namjene turizam izdvajaju se dvije funkcionalne cjeline:

- kompleks vila - urbanistička parcela I
- hotelski kompleks - urbanistička parcela II

U zahvatu Projekta definisane su i posebne urbanističke parcele za dispečerski objekat (UP III) i kominutorsku stanicu-postojeći objekat koji se zadržava i rekonstruiše (UP IV).

Ostale površine su slobodne zelene površine i priobalje. (grafički prilog br.11-Plan namjene površina-planirano)



URBANISTIČKI PROJEKT TURISTIČKI KOMPLEKS "ZAVALA"

Plan

R= 1:1000

11

NAMJENA POVRŠINA

Legenda

	granica plana
	oznaka urbanističke parcele
	granica urbanističke parcele
	turizam - vile
	turizam - hotel
	komunalni objekti
	otvoreni parking prostor
	parтерна obrada i staze
	zona Morskog dobra
	pješačka staza uz more
	zelenilo
	more

Odluka o donošenju Urbanističkog projekta
"Turistički kompleks Zavala"
Broj: 0101-Z/5/1 od 22.07.2008. godine

Skupština opštine Budva
Predsjednik Skupštine
Krsti Ljubanović

INVESTITOR: Opština Budva

OBRADIVAČ: ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" A.D.
B U D V A

Plan namjene površina UP Zavala 2008

Prostorna organizacija

Prostor koji obrađuje Urbanistički projekat planski karakteriše:

- planiranje novih sadržaja ekskluzivnog turizma
- stvaranje uslova za infrastrukturno opremanje prostora
- stvaranje uslova za povezivanje sadržaja turističkog kompleksa sa sadržajima u kontaktnoj zoni Morskog dobra
- uređenje prostora uz Magistralu, formiranje proširenja, autobuskih stajališta, parkirališta

Cjeline i zone određene planom

U zahvatu Urbanističkog projekta, u okviru osnovne namjene turizam izdvajaju se dvije funkcionalne cjeline:

- kompleks vila - urbanistička parcela I
- hotelski kompleks - urbanistička parcela II

U zahvatu Projekta definisane su i posebne urbanističke parcele za dispečerski objekat (UPIII) i kominutorsku stanicu-postojeći objekat koji se zadržava i rekonstruiše(UP IV).

Ostale površine su slobodne zelene površine i priobalje. (grafički prilog br.11-Plan namjene površina-planirano)

Planirani kapaciteti UP zavala 2008:

urbanistička parcela	površina UP	površina pod objektom-ima	BRGP	spratnost	namjena
I	35.330,74 m ²	12.558,00 m ²	36.268,00 m ²	P+1 – S+P+3	turizam - vile
II	53.349,77 m ²	7.910,00 m ²	66.672,00 m ²	P+9 slobodno	turizam - hotel
III	352,00 m ²	100,00 m ²	100,00 m ²	S+P	dispečerski objekat
IV	190,00 m ²				postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda
ukupno:	100.300,00m²	21.108,00 m²	103.040,00m²		

3.1.2 Kontaktne zone

Prostor koji je predmet izrade Projekta, obuhvata površinu od 100.300,00 m²

Lokacija je izuzetno značajna jer se radi o poluostrvu-rtu koji je okružen zonom Morskog dobra za koju su definisane posebne planske smjernice o kojima se moralo voditi računa prilikom planiranja.

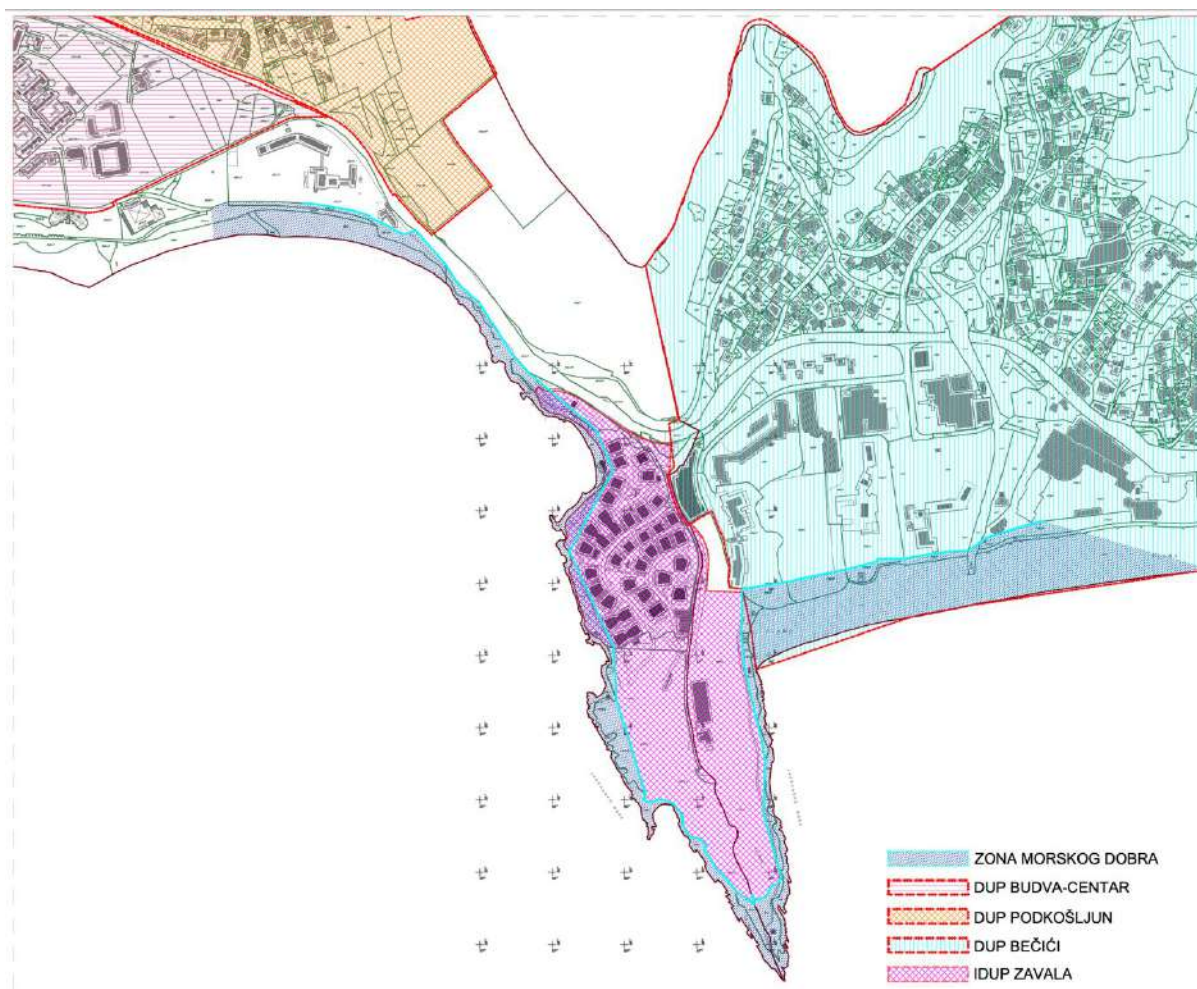
Zona Morskog dobra nije predmet planske razrade.

Cio prostor rta posmatran je kao dio urbanog građevinskog područja, kao prostorne cjeline Budva -Bečići za koju je PPPNOP dao strategiju razvoja, odnosno definisao sadržajem – naselje sa elementima turizma.

Uski stjenoviti dio uz more – zona Morskog dobra, predstavlja neodvojivi dio prostora turističkog kompleksa, te se svi sadržaji moraju planirati na način da se povežu sa sadržajima planiranim u ovoj zoni.

-Turistički sadržaji u Budvi su uglavnom ispod Jadranske magistrale, gdje se posebno ističe "Slovenska plaža", svojevremeno možda i najuređenije turističko naselje na Južnom Jadranu.

-U Bečićima je stanje drugačije, gdje su znatni turistički kapaciteti pozicionirani sa obje strane Magistrale.



Grafički prilog Kontaktnih zona UP-a

Najveći deo kontaktne zone koja okružuje Urbanistički projekat jeste **zona Morskog dobra**, dijelovi sektora 43 i 45 (Državna studija lokacije za dijelove sektora 43 i 45 je u fazi nacрта).

Istočna strana se graniči sa DUP-om Bečići, koja je u toj kontaktnoj zoni pokrivena turističkim sadržajima (veliki kompleksi hotela).

Polazni principi razvoja:

Osnovni strateški cilj razvoja Bečića je pretvoriti ga u ekskluzivno urbano uređeno letovalište, koje svojim sadržajima i svojom organizacijom, treba da obezbedi neophodne uslove i visoke standarde za razvoj visokog turizma.

Ono glavno što je planom definisano jeste usloviti očuvanje područja plaže od bilo kog vida njenog „ugrožavanja“ i omogućiti dodatno uređenje uslova za rekreativne aktivnosti i sportove na pjesku i vodi. Takođe je neophodno, sve postojeće i nove prateće sadržaje podrediti funkciji plaže. Veoma je važno, kao i do sada, obezbediti pešačke tokove koji lako dovode turiste do područja plaže.

Zbog ekskluzivnosti i atraktivnosti područja između plaže i transferzale, neophodno je sačuvati sve slobodne površine za nove ekskluzivne hotelsko-turističke sadržaje, koji će svojim pratećim sadržajima, obogatiti sliku i funkcije postojećih hotelsko-ugostiteljskih sadržaja.

Drugi strateški cilj je formiranje funkcionalno povezane i efikasne saobraćajne mreže. To zahteva, prevashodno, maksimalno moguće profilisanje postojećih saobraćajnica i, gde je to moguće, uvođenje novoplaniranih (paralelnih postojećim) uličnih tokova.

Takođe, koliko postojeća morfologija to dopušta, bilo bi poželjno tako formirati krake, koji prodiru po dubini područja i povezati ih poprečnim tokovima.

U cilju uspostavljanja celovitog mrežnog sistema, treba isplanirati (minimum) jednu longitudinalno povezujuću saobraćajnicu koja će povezati „ulične krake“ koji prodiru po dubini. Naslanjajući se na tok ove nove „longitudinalne“ saobraćajnice, potrebno je pokušati ulicama koje će pratiti izohipse, omogućiti dostupnost „najvišim“ delovima, pogotovo do područja gde je gde je inicirana gradnja i za nju iskazan interes.

Po pitanju aktiviranja prostora područja iznad magistrale, treba ga maksimalno „angažovati“ oblicima i sadržajima koji su kompatibilni (dopunjujući) sadržajima područja „ispod“ magistrale.

Važno je napomenuti da sa „gornje strane“ transferzale treba nastaviti sa lociranjem takođe ekskluzivnih hotelsko-ugostiteljsko-zabavnih sadržaja.

Sledeći potez aktiviranja prostora je unapređenje već izgrađenih prostora uz „linearne ulične krake“ (koji idu po dubini područja), uz postepeno „popunjavanje“ novim turističko-smeštajnim i uslužno-apartmanskim strukturama.

Kao prirodni prostorno-vremenski sled poteza, potrebno je, zatim, planirati aktiviranje „paralelnih“ poteza uz postojeće ulične „krake“, kroz angažovanje parcela koje se mogu saobraćajno opslužiti, sa sadržajima koji se na takvom prostoru mogu angažovati.

Najteže dostupni tereni, koji zbog svojih morfološko-vizuelnih potencijala postaju, po vremenskoj faznosti, krajnji strateški cilj njihovog „zaposedanja“, i to sadržajima koji će zbog pozicije, dobiti još ekskluzivniji karakter. Na ovim prostorima, treba predvideti sadržaje poput „elitnih“ oblika stanovanja, počev od pansionskih i apartmanskih oblika, pa preko urbanih vila, do ekskluzivnih hotelsko-zabavnih sadržaja.

Za završni strateški cilj plana (koji, u stvari, predstavlja dodatni uslov), je maksimalno iskorišćenje postojećih prirodnih resursa, kroz regulisanje svih vodenih tokova, svih prirodnih atraktera (vidikovaca, platoa, ...), a u cilju poštovanja i isticanja identiteta Bečića – kao naselja utkanog u prirodno-morfološku strukturu.

Potez priobalja se definiše kao kontinualni sistem različitih raznovrsnih sadržaja i ambijentalnih celina. U tom smislu se i oblikuju i uređuju pojedine ambijentalne celine plaže.

U zaleđu (sjeverna starna) se granici sa DUP-om Podkošljun.

Prostor naselja Podkošljun u odnosu na centralne dijelove Budve i veze sa drugim stambenim cjelinama, predstavlja dobru lokaciju za stanovanje i razvijanje turističkih kapaciteta. Kako se teren većim dijelom blago spušta prema gradskom bulevaru i dalje prema moru, sa većine lokacija, a posebno sa onih na padinama Košljuna pruža se otvoren vidik prema moru, što predstavlja posebnu mogućnost za razvoj.

Isto tako, postoje značajni potencijali za poboljšanje postojeće i razvijanje nove saobraćajne mreže, što omogućava rješavanje akutnog problema saobraćajne protočnosti kroz naselje, posebno u ljetnjim mjesecima. Uspostavljanje reda u saobraćajnoj mreži, komunalno opremanje prostora i jasno određenje namjena prostora, osnovni su ciljevi ovoga Plana.

Ograničenje u razvoju predstavlja naslijeđeno stanje prostora van zone višestambenog stanovanja, koje je solidnog kvaliteta, ali je građeno stihijski i haotično, bez poštovanja planskih dokumenata i osjećaja za cjelovitost prostora.

Prvenstveni i posebni razvojni ciljevi i zadaci

Razvoj naselja i procesi urbanizacije se planiraju u skladu sa prostornim mogućnostima i ograničenjima, tako da se u što većoj mjeri spriječe prostorni konflikti, obezbijedi kvalitetno i privlačno okruženje i ostvare mogućnosti za urbani i privredni razvoj. Iako je dosadašnja analiza ukazala na određene ograničavajuće faktore i negativne tendencije razvoja naselja, sa druge strane se otvara niz mogućnosti koje bi u budućnosti mogle da uravnoteže i obezbijede njegov ravnomjerniji razvoj.

Stanovanje

- Utvrditi zone i poteze određene tipologije i strukture izgradnje;
- Preispitati planske postavke i dovršiti započete zone izgradnje;
- Odrediti veličine parcela zavisno o zoni i tipologiji izgradnje;
- Formirati nove zone stanovanja;
- Odrediti se prema problemu postojećih ravnih krovnih konstrukcija kako bi se preduprijedila uočena pojava pojedinačnih intervencija nadogradnje potkrovlja i krovova, koje je uslovljeno dotrajalošću hidroizolacije i nemogućnošću saniranja problema na drugi način.

Objekti javnog i društvenog standarda

- Poboljšanje uslova življenja gravitirajućeg stanovništva izgradnjom osnovne predškolske ustanove;
- Razvoj kroz uređivanje parkovskih i šumskih površina za rekreativne aktivnosti.

Saobraćajna infrastruktura

- Nastavak izgradnje nedostajućih saobraćajnica prihvaćenih iz prethodnih planova, kao i izgradnja novih;
- Planiranje nove saobraćajnice iznad regulisanog korita bujičnog toka rijeke Grđevica, čime bi se značajno poboljšao saobraćajni sistem u Budvi;
- Formiranje lokacije za javnu višespratnu garažu na ulazu u naselje;

- Rješavanje problema parkiranja i garažiranja vozila na parcelama korisnika.

DUP Budva centar ne graniči se sa Urbanističkim projektom, ali funkcionisanje Budvanske plaže u velikoj meri ima uticaja na Zavalu.

Pozicija rta i njegova morfološka struktura su takve da izgradnjom kompleksa se postiže velika atraktivnost priobalnog dela u Budvi.

Nivo kvaliteta i opremljenosti područja mora da zadovolji kriterijume turizma visoke kategorije.

Takođe, opština Budva kao i nadležno ministarstvo su inicirali izradu planova detaljne regulacije u ovoj zoni i to:

- DUP Podkošljun (Odluka o izradi („Sl.list CG – opštinski propisi, br. 32/12 i 6/15“));
- DUP Bečići (Odluka o izradi (“Sl. List CG – opštinski propisi, br. 31/12, 31/15“)) i
- DSL „za djelove Sektora 43 -45“ (Odluka o pristupanju izradi (Sl.list CG, br. 28/2009“);

Izrada predmetnih planova je obustavljena u skladu sa članom 217 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Pored, navedenog realizovo je proširenje glavne budvanske saobraćajnice (spajanje i proširenje bulevara Budva-Bečići) u skladu sa PPO Budva (Odluka o donošenju („Sl. list RCG – opštinski propisi, br. 30/07 i „Sl.list CG – opštinski propisi, br. 11/09)).

3.2 Analiza prirodnih uslova

Stanje u prostoru – prirodne karakteristike

Položaj i orijentacija

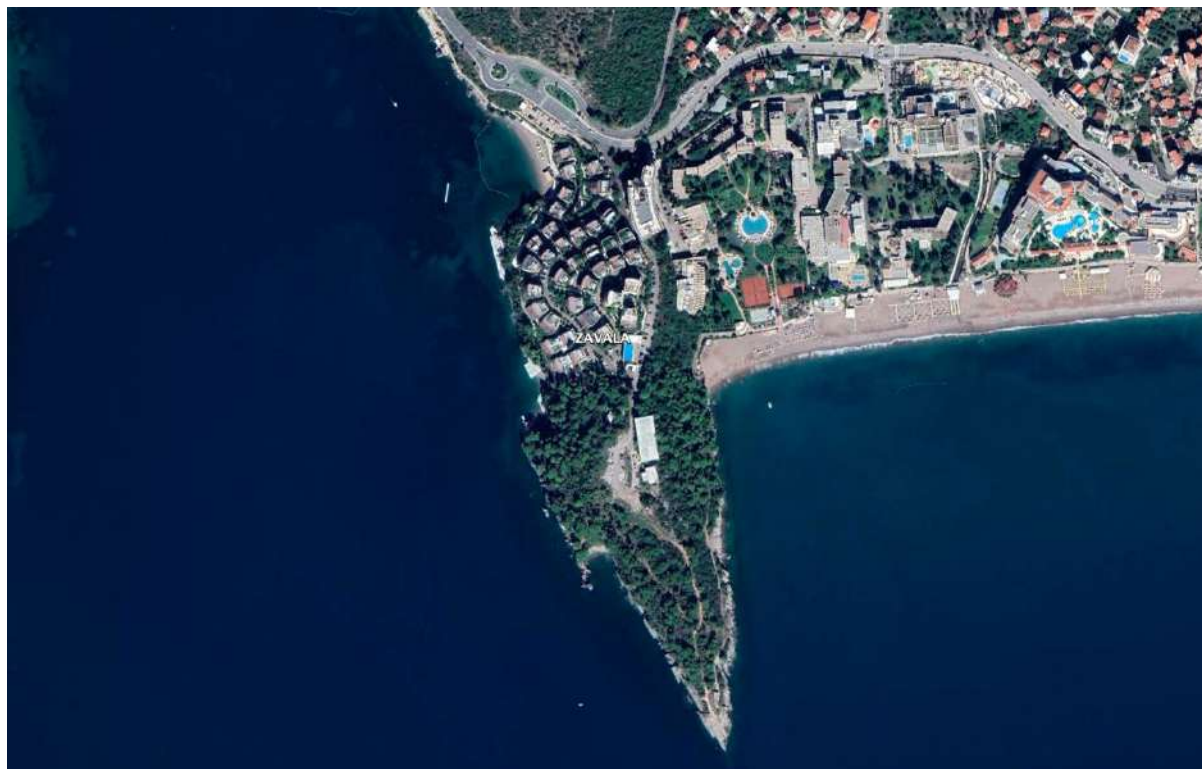
Predmetna zona plana, zauzima središnji dio Crnogorskog primorja. Ovo područje pripada Primorskom regionu Crne Gore sa svim obilježjima mediteranskog prostora.

Ukupna zona Budvanske rivijere se prostire površinom od 122 km². Nalazi se na 42°10' - 42°20' severne geografske širine i 18°49' - 19°00' istočne geografske dužine. Na dužini od 25 kilometara raspoređeno je 17 manjih i većih pješčanih plaža. Rt Zavala je jedini zeleni pojas između gusto izgrađenog Budvanskog polja i Bečića.

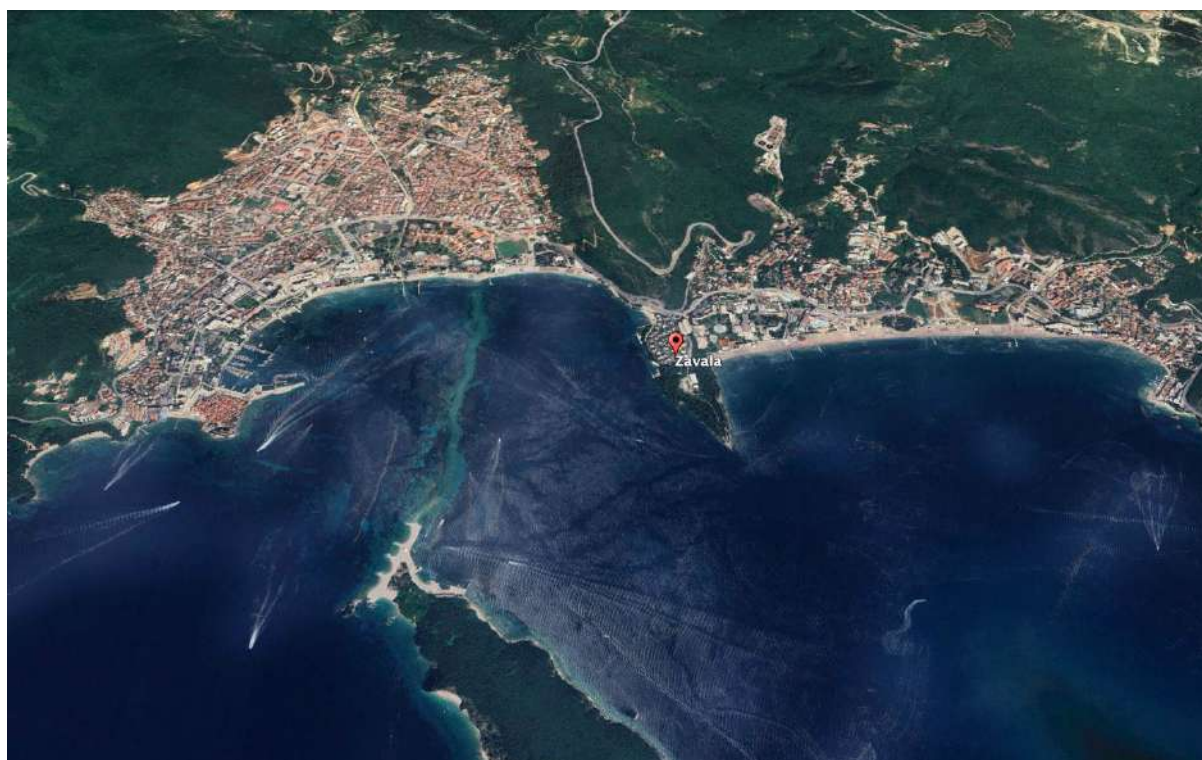
Ova barijera, sa park šumom, šetalištem, mjestimičnim uvalama i sa jednom manjom prirodnom plazom Guvance koja je proglašena spomenik prirode zbog svoje neposrednoj blizini Slovenske postavlja se i kao prirodna granica između dvije gore pomenute izgrađene zone odnosno Slovenske i Bečićke plaže.

Obalni pojas u zoni Zavale je razuđen i obuhvata klifove i manje uvale – lučice, na koje je moguće pristupiti kako sa kopna tako i sa mora.

Zapadno od Rta Zavala se prostire Slovenska plaža sa preko 1.5km dužine sa šetalištem koje se pruža paralelno sa njom.



Rt zavala



Rt Zavala u odnosu na Budvanski zaljev

Morfološke karakteristike

Primorje od Rta Platamuna zapadno od Budve pa sve do poluostrva Volujica je sastavljeno od brojnih rtova, manjih zaliva i većeg broja uvala i luka. Rtovi duž obale, brdovita uzvišenja, niz brežuljaka i niskih kosa, izgrađeni su od karbonatnih sedimenata.

Reljefni pojas definisan je strmim terenima u većem ili manjem nagibu. Najveći dio obale je direktno izložen dejstvu talasa jer ne postoje brojniji prirodni zakloni duž obale u vidu ostrva. Takvi dijelovi su po pravilu stijenoviti sa vrlo izraženim klifovima pogotovo u zoni rta Zavala. Grebeni se, pretežno, kaskadno spuštaju ka otvorenom moru, a ka uvalama i zalivima u vidu skoro vertikalnih stijena.

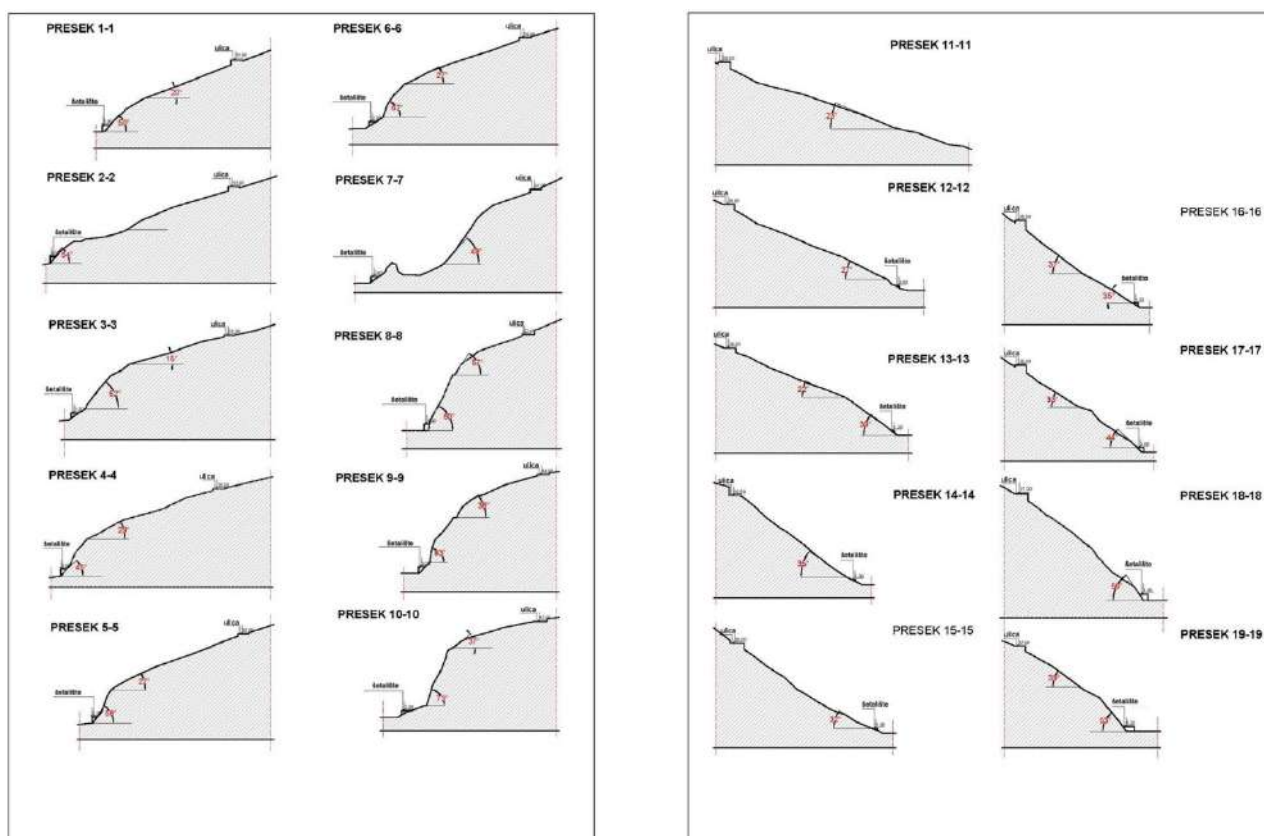
Dionice stijenovitih obala su po pravilu stabilne i ne uočavaju se neke značajnije promjene u pogledu morfoloških karakteristika obala pod dejstvom prirodnih faktora. Veći broj plaža spada u grupu takozvanih „džepnih” plaža, smještenih u uvalama.

Nanos ovakvih plaža potiče jednim dijelom od bujica koje se ulivaju u zoni uvala, a drugim dijelom od erozivnih obalnih procesa pod dejstvom talasa.



3D model morfolologije terena rta Zavale

Zbog specifičnosti morfolologije pristupilo se analizi terena kroz presjeke (na UP2), radi što boljeg sagledavanja prostora. S obzirom da je u pitanju greben, teren se kaskadno spušta ka moru. Uočavaju se velike denivelacije sa obje strane.



Karakteristični preseki terena

Geološke karakteristike

Prostor opštine Budva, pa samim tim i planskog zahvata, nalazi se u okviru strukturno-tektonske jedinice Budva-Cukali koja obuhvata uski pojas i može se pratiti na potezu od Sutorine, preko Veriga, u pravcu Budve. Na potezu od Budve do Bara, čelo navlačenja ove jedinice preko Paraautohtona nalazi se u moru, a od Bara ova jedinica skreće u pravcu istoka. Zona Budva je navučena preko Paraautohtona duž reversne dislokacije. Sklop ove tektonske jedinice je izuzetno složen. Cijelo područje ove tektonske jedinice ima izrazitu kraljušastu građu, sa JZ vergencom aksijalnih ravni i kraljušti. U građi tektonske jedinice Budva- Cukali učestvuju karbonatne i eruptivne stijene mezozoika, anizijski i paleogeni fliš.

Cementni laporci su prisutni u glinovitim sedimentima fliša duž čitavog Primorja. Aluvijalno-deluvijalno zemljište se javlja duž niske obale gdje počinju pjeskovito-šljunkovite plaže i ispunjava ravne i blago nagnute dijelove terena Budvanskog polja. Ovo zemljište je obično ilovasto ili ilovasto - glinovitog sastava. Većina plaža je formirana od pjeskovitog i pjeskovito-šljunkovitog materijala poput Slovenske plaže, a vrlo mali broj od isključivo šljunkovitog materijala. Na samo nekoliko plaža prevlađuju oblutci – krupni zaobljeni blokovi kamena.

U hidrološko-inženjersko-geološkom pogledu stijene se na području opštine Budva dijele u tri grupe:

- Vezane stijene, čine ih eruptivi i krečnjaci sa rožnacima, a izgrađuju primorski planinski vijenac. Dobre su nosivosti i predstavljaju hidrološki kolektor;
- Slabije vezane stijene (fliševi, laporci, glinci, pješčari, konglomerati i rjeđe tankopločasti krečnjaci) javljaju se u pojasu i pobrđu. Ove stijene su hidrološki izolatori, nestabilni su i podložni eroziji, a imaju malu nosivost;

- Nevezane stijene (pijeskovi, šljunkovi, glinoviti šljunci i gline) formiraju aluvijalne ravni, polja i rječna korita. Ove stijene su hidrološki kolektori, male nosivosti.

Na terenu Zavale izdvajaju se tri inženjerskogeološka rejon, relativno slične geološke građe, sa različitim uslovima za urbanizaciju i izgradnju pojedinih tipova objekata i infrastrukture. Zajednički geološki uslov u svim rejonima je:

- krečnjačka geološka podloga, lokalno vrlo blizu površini terena i kvartarni deluvijalni pokrov, različite debljine;
- visoka seizmičnost terena, označena redom seizmičkog inteziteta od IX0 MCS;
- potpuna bezvodnost i dobra vodopropustljivost terena, sa približnim koeficijentom filtracije $K_s = N \times 10^{-(4-5)} \text{cm/sec}$.

Hidrološke i hidrogeološke karakteristike

Specifične i raznovrsne karakteristike prostora morskog dobra uslovljene su složenom geološkom građom, tektonskim sklopom i morfologijom terena uz klimatske karakteristike odabranog područja. Sa stanovišta ponašanja prema površinskim i podzemnim vodama, stijenske mase na ovom prostoru, dijele se na vodopropusne-hidrogeološke kolektore i vodonepropusne-hidrogeološke izolatore. Hidrogeološki kolektori znatno su rasprostranjeniji od izolatora - koji izgrađuju više uzanih zona u Crnogorskom primorju. U zavisnosti od ovoga, posebno značajne hidrogeološke pojave predstavljaju podzemne vode, koje se obrazuju u izdanima. *Zbijene karstne izdani* su nastale u primorskim poljima, čije terene izgrađuju vodopropusne stijenske mase sa intergranularnom poroznošću. Ove izdani su blizu površine, a dubina pojavljivanja podzemne vode zavisi od kote polja, udaljenosti od mora i facijalnog sastava oboda polja, kao i od pritanja površinskih voda sa oboda. U svim poljima, u manjoj ili većoj mjeri, dolazi do miješanja slanih - morskih i slatkih voda. Takva je i izdan Budvanskog polja koja je smještena ispod grada, površine oko 2 km², u okviru aluvijalno-deluvijalnih sedimenata, debljine od 10-50m. Dubina do nivoa podzemnih voda je 1-4 m. Izdan je malog obima, te njene vode služe samo za snabdijevanje pojedinih objekata i zalivanje zelenih površina. Crnogorsko primorje karakteriše visoka količina padavina. Najveća količina voda otiče u more kroz krašku podlogu podzemnim putevima, koji su vrlo složeni i još nedovoljno istraženi, a veliki dio se uliva ispod površine mora, a javlja se relativno veliki broj bujičnih vodotoka čitavom dužinom Primorja, a deo njegovog prostora je ugrožen poplavama.

Područje Crnogorskog primorja, pa time i morskog dobra, odlikuje relativno bogatstvo kopnenih voda i akvatorijum južnog Jadrana, na koji se primorje naslanja.

Crna Gora u cjelini, a posebno njen južni dio koji pripada Jadranskom slivu, spada među vodom najbogatija područja u svijetu. Sa njene teritorije otiče u prosjeku 604m³/s vode, odnosno godišnje ukupno 19km³ ili 44l/s/km². Ovoliko ili veće oticanje se u svijetu javlja na manje od 2-3% površine kopna.

Radi relativno brzog oticanja kroz tlo, bilans voda nije povoljan, pa se u kritičnim periodima (vegetacioni period i period turističke sezone) javlja nedostatak vode. (vrulje). Rezultat ovakvog oticanja voda je relativno siromaštvo Primorja površinskim - tekućim i stajaćim vodama. Osim pogranične Bojane, sve rijeke u Primorju su brzog i kratkog toka, sa velikim oscilacijama protoka, a od stajaćih voda na ovom prostoru postoji samo malo Šasko jezero.

Bujice se od ostalih tokova razlikuju po tome što njihove vode naglo nadođu a relativno brzo opadnu i što pronose velike količine usitnjenog materijala - nanosa. Količine nanosa mogu da

iznose do 50%, a ima slučajeve kada taj pronos iznosi 250%, pa i više, od protičućih količina voda. Bujice se najčešće javljaju u gornjim dijelovima sliva sa velikim padovima, pri intenzivnim padavinama i naglom topljenju snega. Najveće štete izazivaju u donjem toku, na ušću u recipijent: rijeku, jezero ili more.

Crnogorsko primorje predstavlja slivno područje za oko 70 bujičnih vodotoka i kanala od kojih su 46 aktivna. Površina slivova bujičnih vodotoka iznosi oko 350km², što znači da oko 30% cjelokupne teritorije Crnogorskog primorja predstavlja slivno područje svih bujičnih tokova u ovom regionu.

Seizmičke karakteristike

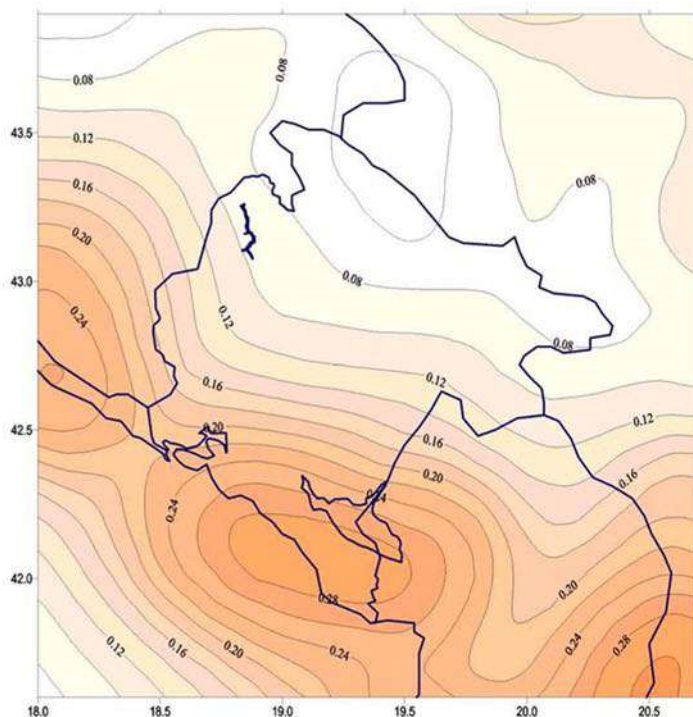
Posljedice katastrofalnog zemljotresa od 15. aprila 1979. godine dovele su do niza zakonskih i drugih rješenja ka poboljšanju uslova za upravljanje seizmičkim rizikom u prostornom i urbanističkom planiranju, kao i za aseizmičko projektovanje i građenje objekata. Pored važeće nacionalne regulative u ovim oblastima permanentno se prate i inostrana iskustva i propisi, a radi se i na njihovom usaglašavanju sa standardima Evropske unije. U periodu poslije navedenog zemljotresa Republički fond za obnovu i izgradnju područja postradalog od katastrofalnog zemljotresa naručio je inženjersko-geološke i seizmičke elaborate koji bi služili za donošenje što kvalitetnijih planerskih i urbanističkih odluka i smanjili seizmički rizik. Tako su za prostor opštine Budva napravljene Seizmogeološke podloge i seizmička mikrorejonzicija urbanog područja SO Budva koje su uradili Zavod za geološka istraživanja Crne Gore, OOUR Inženjerska geologija i hidrogeologija i „Geoinženjering“ – Sarajevo, OOUR Institut za geotehniku i ispitivanja građevinskih materijala. U okviru tog projekta sačinjene su Karta stabilnosti terena i Karta podobnosti terena za urbanizaciju u razmjeri 1:5000. Ovaj dokument je korišćen pri izradi Prostornog plana opštine Budva i Generalnog urbanističkog plana priobalnog područja opštine Budva za sektor Budva – Bečići.



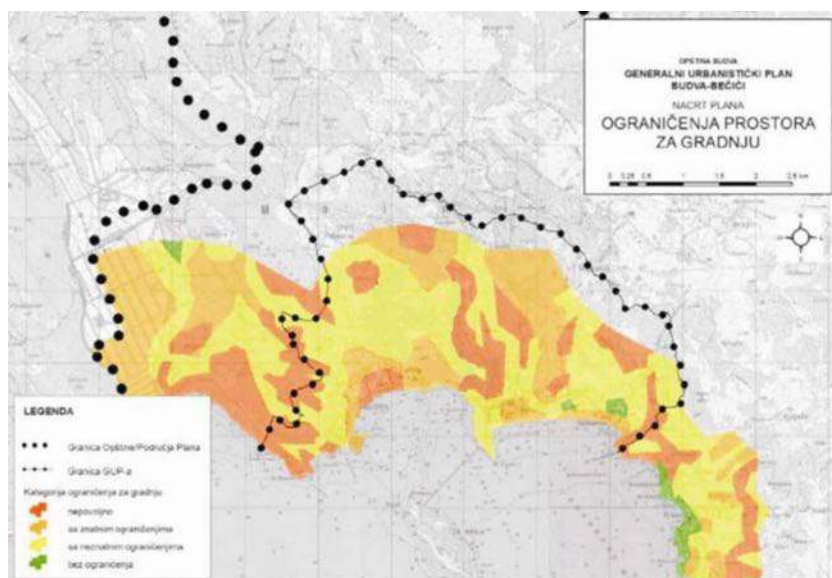
Karta 1. seizmičke rejonizacije Crne Gore



karta 2. Seizmička regionalizacija



Karta 3 seizmičkog hazarda Crne Gore za povratni period od 100 godina- Izvod iz Prostornog plana Crne Gore



Karta 4 ograničenja prostora za gradnju, izvor: Nacrt plana GUP Budva - Bečići /prostor Zavale - neznatna ograničenjima/

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

Na karti 1 i 2. - seizmička rejonizacije i regionalizacije, vidi se da se Budva nalazi u zoni mogućeg maksimalnog intenziteta zemljotresa, u uslovima srednjeg tla, od 9o EMS98.

Podaci za statističku obradu zemljotresa na teritoriji Crne Gore ukazuju na veoma izraženu seizmičku aktivnost prostora Crnogorskog primorja u više seizmogenih zona od kojih je jedna i zona Budve. Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije iz 1982. godine, čitavo Crnogorsko primorje se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti po MCS skali, u uslovima srednjeg tla. Kako je prostor u granicama morskog dobra i neposrednog zaleđa velikim dijelom

izgrađen od flišnih, pretežno klasičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, tako predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika. Ovaj podatak je od posebne važnosti za veći deo urbanog područja obzirom da su ista formirana na aluvijalnom tlu u vodozasićenom stanju ili sa podzemnom vodom na nivou manjem od 5m i kao takva predstavljaju izrazito seizmički nepovoljnu sredinu imajući u vidu pojave tečenja tla odnosno likvifikacije kakve su se manifestovale pri razornom zemljotresu aprila 1979. godine.

Na karti 2. je pregledna karta seizmičkog hazarda gdje se vidi da se na području grada Budve, a time i na prostoru DUP-a Podkošljun 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.

Za potrebe izrade kompleksa turističkih vila, urađen je Geološko – geotehnički elaborat od strane Omni Projekat d.o.o iz Beograda i Elaborat detaljnih geotehničkih istraživanja lokacije za izgradnju kompleksa vila visoke turističke kategorije od strane Zavoda za građevinske materijale, geotehniku i hemijske analize iz Nikšića.

U Seizmogeološkim podlogama i seizmičkoj mikrorejonizaciji urbanog područja SO Budva, data je sljedeća seizmička mikrorejonizacija:

ZONA	a_{max} (g) $t = 50lj$	K_s	INTENZITET	KARAKTERISTIČNE OSOBINE SEIZMIČKIH ZONA I PODZONA	V_p (m/s)	V_s (m/s)	γ (kN/m ³)
B₃	0,14	0,07	VIII	<ul style="list-style-type: none"> Trijaski i jurski krečnjaci i dolomiti, slojevito masivne i bankovite teksture, visoke otpornosti na mehanička i erozivna dejstva sa oslabljenom zonom do dubine 5 - 20 metara. 	3750-5000 3000-3750	1750-2500 1100-1750	25-27
C₁	0,16	0,08	IX	<ul style="list-style-type: none"> Trijaski porfiriti i dijabazi, vulkanogeni sedimenti kompleksi tufova, tufta i silifikovanih laporaca. Trijaski, jurski i kredni kompleksi krečnjaka i rožnaca i rožnaci podložni eroziji i raspadanju praćeni sa debljom zonom raspadanja. Trijaski eocenski flišni kompleksi (laporci, glinci, pješćari, krečnjaci, konglomerati) veoma podložni degradaciji i raspadanju sa zonom raspadanja 10 - 20 metara. 	3200-4200 2350-3200	1400-2200 1100-1400	25-27 22-25
C₂	0,20	0,10	IX	<ul style="list-style-type: none"> Aluvijalno-deluvijalni padinski kompleksi zaglinjenih drobnina, blokova, detritusa, breča i gline, debljine 5-15 metara. Aluvijalno-proluvijalni materijali šljunkovito-glinovitog i glinovito-drobinskog sastava, debljine veće od 110 metara (Buljarica). 	900-1600 2200-2400	300-550 600-700	17-20 20-22
C₃	0,24	0,12	IX	<ul style="list-style-type: none"> Proluvijalno-aluvijalni i aluvijalni materijali: pjeskovito-glinovite drobine, sugline, pjeskovi, šljunkovi i gline, deponovani u priobalama i ravnicama debljine 50 - 70 metara. Deluvijalni kompleksi glinovito-drobinskog sustava debljine 15 - 25 metara. 	1000-2000 2000-2400	200-550 550-650	18-20 19-21
D	0,30	0,15	IX	<ul style="list-style-type: none"> Aluvijalni i proluvijalno-aluvijalni materijali: šljunkovi, pjeskovi, gline, sugline, glinovite drobine, mjestimično izmiješani sa morskim muljevitim sedimentima, deponovani u priobalama i ravnicama, najčešće debljine 20 - 45, a mjestimično do 50 - 70 metara (Jaz, Buljarica). Deluvijalni kompleksi, glinovito-drobinskog sastava debljine 25 - 40 metara. 	1300-2400 600-800	300-650 1800-2000	19-21 20-22
N	<ul style="list-style-type: none"> Zona sa dinamički nestabilnom lokalnom geotehničkom sredinom u uslovima zemljotresa. 						
B₃ⁿ C₁ⁿ C₂ⁿ C₃ⁿ Dⁿ	<ul style="list-style-type: none"> Zona gdje se očekuje parcijalna pojava dinamičke nestabilnosti lokalne geotehničke sredine u uslovima zemljotresa. Mogućnosti i uslove izgradnje objekata, na pojedinim lokacijama potrebno je definisati detaljnim istraživanjima. 						

Pri predlaganju ovih normativa vodjeno je računa o dopuštenoj spratnosti i konfiguraciji terena, te su izdvojene sljedeće kategorije stabilnosti terena:

STABILAN TEREN	teren na kome prirodni činioci i djelatnost čovjeka ne mogu izazvati poremećaj stabilnosti terena
USLOVNO STABILAN TEREN	teren stabilan u prirodnim uslovima, ali koji pri izvođenju inženjerskih radova ili pri izrazitoj promjeni prirodnih činilaca može postati nestabilan
NESTABILAN TEREN A	teren nestabilan u prirodnim uslovima, a pri izvođenju inženjerskih radova mahom se intenziviraju inženjerskogeološki i hidrogeološki procesi koji su i usloveli pomjeranje terena
NESTABILAN TEREN B	izrazito nestabilan teren sa vrlo izraženim inženjerskogeološkim i hidrogeološkim procesima koji uslovljavaju intenzivno klizanje i tečenje tla bez ikakve ljudske djelatnosti; obično su to područja u nestabilnim terenima

Na prostoru UP „Zavale“ zastupljena je samo prva kategorije:

- Stabilan teren koji obuhvata cijelo područje Plana

Ocjena stanja

Teren cijelog polustrava je stabilan, bez ikakvih znaka nestabilnosti i pomjeranja tla. Površinski deluvijalni materijal je kompaktan, dobro zbijen, mada porozan i vodopropustljiv. Nisu evidentirane pojave klizanja, puženja ili odlamanja u prirodnim uslovima. Geotehnička sredina područja UP-a „Zavala“ se sa stanovišta stabilnosti terena, nosivosti tla i dubine nivoa podzemne vode može ocijeniti kao pogodna za gradnju.

Klimatske karakteristike

Budva ima tipično mediteransku klimu sa blagim, ali kišovitim zimama i dugim, toplim i suvim ljetima. Prosječna temperatura u januaru iznosi 8°C dok je u julu 23.8°C. Prosječna godišnja temperatura iznosi 15.5°C (u ljetnjem periodu 23.1°C, a u zimskom 9.3°C). Sa 2.300 sunčanih sati godišnje svrstava se u sam vrh turističkih metropola na Mediteranu. Padavine iznose 1.626mm/m² godišnje. Padavine su neravnomjerno raspoređene, pa ih ljeti često nema uopšte. Takođe su česta kolebanja od godine do godine. Najviše padavina ima u jesen, potom u zimu, dok je ljeto najsuvlje. Snijeg se javlja iznad 600 mnv, ali se usljed blizine mora kratko zadržava. Vjetrovi u ovom kraju su: *bura* - sjeverni vjetar, duva sa kontinenta i može biti jako opasan i čak dostiže brzinu od 12-15 m/sec; *jugo* ili *široko* - duva sa mora i donosi kišu i oblačne dane; tokom ljetnjih meseci duva *maestral* - sjeverozapadni blagi vjetar, koji osvježava, idealan za jedrenje i "windsurf".

Temperatura mora se kreće od 11.7°C u februaru do 24.7°C u avgustu mjesecu. U periodu od maja do oktobra more ima prosječnu temperaturu višu od 18°C, što znači da kupališna sezona traje čitavih šest meseci.

Maloj godišnjoj amplitudi temperature vazduha doprinose dva faktora: zagrijevajući efekat mora u zimskom periodu i strujanja iz planinskog zaleđa u ljetnjem periodu. U prosjeku, u opštini Budva je 4 dana u godini sa temperaturom od 0 °C, a 26 dana sa preko 30 °C (tropski dani). Dnevne temperaturne amplitude su male, dok su noći prilično svježije zbog noćnog vjetra niz padine Lovćena.

Budvansko primorje jedno je od najvedrijih na Jadranu. U prosjeku je ovdje 108 vedrih dana, a srednja godišnja oblačnost iznosi 5,0. Najvedriji mjeseci su juli sa 2,3 i avgust sa 2,0, dok je najveća oblačnost u novembru i decembru (6,9; odnosno 6,8).

Maritimni uslovi

Smjer kretanja talasa na Crnogorskom primorju definisan je na osnovu registrovane učestalosti na pojedinim stanicama, uz izdvajanje pojava kada je more bez talasa (tiho). Iz raspoloživih podataka, more bez talasa registrovano je na stanici Budva 52 %,

Na meteorološkoj stanici Budva se ne vrše mjerenja visina talasa, ali se vrše vizuelna osmatranja smjera kretanja talasa i stanja površine mora.

Za područje Budve i njene šire okoline ubjedljivo najzastupljeniji su vjetrovi iz južnog pravca. Učestalost vjetrova iz južnog pravca iznosi 14,4%. Učestalost vjetrova iz kvadranta jugzapad, iz kojeg se formiraju talasi koji djeluju na obalu ostrva Sveti Nikola, iznosi 20,8%. Interesantno je da je prosječna godišnja zastupljenost tišine izuzetno visoka, čak 60%.

Učestalost vjetrova iz svih ostalih pravaca, van kvadranta jug-zapad je svega 19,2%. Vjetrovi iz južnog pravca su mjerodavni i u pogledu maksimalnih brzina vjetrova iz kvadranta jugzapad. Prosječna godišnja zastupljenost talasa iz južnog pravca iznosi 27,8%, a zastupljenost tišine (more bez talasa) je izuzetno velika, čak 52%. To znači da je zastupljenost talasa iz svih ostalih pravaca, sem južnog, svega 22%

U pogledu ulaznih podataka za analizu talasa i cilju određivanja vremenskih karakteristika talasa u blizini Budvanskog zaliva, preuzeti su podatci od DICCA (Dipartimento di Ingegneria Civile, Chimica e Ambientale) Univerziteta u Đenovi. Hidrometeorološka grupa pri DICCA je izvršila numeričku simulaciju karakteristika talasa za ceo basen Mediterana na osnovu podataka o meteorološkim uslovima u preiodu od januara 1979. do kraja juna 2014 godine. Koristeći dobijenu bazu podataka utvrđene su karakteristike talasa u tački „UNIGE“ na otvorenom moru, sa koordinatama (18.875° E, 42. 225° N), lociranoj ispred Budvanskog zaliva.

Na osnovu podataka o učestalosti stanja površine mora po mjesecima i za cijelu godinu, može se uočiti da su se u februaru, martu i maju javljala nevremena pri kojima se stanje mora moglo okvalifikovati kao vrlo teško more.

Transformacija karakteristika talasa izvršena je za dve tačke P1 i P2. Njihov položaj je prikazan na Slici



U tabeli su prikazani rezultati proračuna transformacije karakteristike talasa. Prikazane su vrijednosti signifikantne visine talasa, H_S , i periode talasa, T_P , za različite povratne periode, T_R , i različite pravce talasa.

TEST	Nivo mora (m.n.m.)	T_R (godina)	Na otvorenom moru			TAČKA P1 (-40 m.n.m.)			TAČKA P2 (-15 m.n.m.)		
			H_S (m)	T_P (s)	Dir (°N)	H_S (m)	T_P (s)	Dir (°N)	H_S (m)	T_P (s)	Dir (°N)
1	+0.65	475	5.66	11.2	150	4.91	11.2	160.0	3.63	11.2	184.4
2	+0.65	475	8.07	12.2	185	7.68	12.2	188.0	7.28	12.2	198.5
3	+0.65	475	7.57	11.2	245	6.83	11.2	240.0	5.51	11.2	230.1
4	+0.65	50	4.58	10.1	150	3.87	10.1	163.0	2.86	10.1	185.4
5	+0.65	50	6.77	11.3	185	6.42	11.3	187.0	5.91	11.3	198.0
6	+0.65	50	5.95	10.3	245	5.45	10.3	239.0	4.44	10.3	230.1
7	+0.65	5	3.44	8.9	150	2.93	8.9	161.5	2.08	8.9	182.4
8	+0.65	5	5.39	10.3	185	5.10	10.3	187.0	4.49	10.3	198.5
9	+0.65	5	4.24	9.2	245	3.97	9.2	240.0	3.23	9.2	232.0

Iz koje je evidentno da za naj nepovoljniji slučaj, pri djelovanju talasa iz južnog pravca, visine mogu doseći i do 8,07 m na otvorenom moru.

Ostrvo Sveti Nikola predstavlja djelimičnu prirodnu zaštitu plaže od dejstva talasa koje podiže jugo. Položaj ostrva je uslovio formiranje podvodnog spruda koji spaja špic ostrva sa centralnim dijelom Slovenske plaže. Dubine vode duž spruda krecu se od 1 do 2 m.

3.3. POTENCIJALI I OGRANIČENJA

Potencijali

Geografski i saobraćajni položaj

Položaj budvanskog područja u regionu Primorja je izuzetno povoljan i determinisan kao najznačajnija turistička destinacija na ovom dijelu Jadrana. Rt Zavala je od posebnog značaja jer se nalazi između Budve i Bečića, što omogućava vrlo povoljne vizure, kao i kontakt sa morem. Značajna je i uloga saobraćajnih pravaca i veza, koji su dobro razvijeni, ali ih treba unaprijediti. Posebno je potrebno unaprijediti saobraćajnu mrežu na Zavali, (i puteve i staze) u funkciji proširenja turističke ponude.



Položaj Zavalje u odnosu na makro okruženje

Morfološki atraktivan teren

Razvijenost terena se pretežno ocjenjuje kao ograničavajuća faktor. Međutim, morfološke odlike reljefa Primorja su veoma atraktivne, posebno u funkciji proširenja turističke ponude. Morfologija Zavalje, gdje se teren sa grebena spušta ka moru, predstavlja vrlo atraktivnu turističku ponudu.

Klimatske karakteristike

Mediteranska klima, blago izmijenjena uticajima planinske i umjereno kontinentalne klime, predstavlja potencijal za produženje trajanja turističke sezone na najmanje 9 mjeseci. U ljetnjim mjesecima, strujanja iz planinskog zaleđa čine ljetnje noći prijatnijim, dok veliki broj sunčevih dana, mali broj oblačnih i dana sa jačim vjetrovom čine ovaj prostor turistički atraktivnim i van ljetnjih mjeseci.

Ogranicenja

Nagib terena

Gotovo 50% budvanskog područja se nalazi na terenima sa više od 36% nagiba, na kojem nisu moguće gotovo nikakve aktivnosti, bez velikih investicionih ulaganja. Stoga se prostornoj organizaciji mora posvetiti posebna pažnja u smislu racionalizacije korišćenja zemljišta.

Nedostatak vode

Karstni prostori su tradicionalno bezvodni, jer iako se izlučuju relativno visoke količine vodenog taloga, on brzo ponire kroz porozno tlo, pa je stoga teško zahvatati potrebne količine vode. Sa druge strane, razvijen reljef uzrokuje formiranje bujičnih tokova koji predstavljaju opasnost za objekte infra- i suprastrukture, te odrone tla i pojavu klizišta.

Navedeni potencijali i ograničenja nisu ravnopravno zastupljeni na čitavoj teritoriji opštine Budva. Radi se o lokalnoj karakteristici prostora koja se adekvatnim mjerama može unaprijediti ili prevazići. Kada je u pitanju prostor Zavale, zaključci istraživanja su:

- teren je u potpunosti bezbedan i stjenovite je građe
- teren cijelog poluostrva je stabilan, bez znakova nestabilnosti i pomjeranja tla
- nisu evidentirane pojave klizanja, puženja, ili odlamanja u prirodnim uslovima
- prije projektovanja objekata veće spratnosti potrebno je izvršiti istražne radove za ocjenu seizmičnosti.

3.4. OCJENA POSTOJEĆEG STANJA

Razvoj u budućnosti treba temeljiti na razvoju turizma, prvenstveno na korišćenju prirodnih uslova i stvorenih pogodnosti uz racionalno korišćenje prirodnih uslova, očuvanja ekološke stabilnosti i prirodnih vrijednosti.

Zavala je trenutno najatraktivnija lokacija u Budvi i jedna od najznačajnijih turističkih potencijala Budve sa svojim prirodnim vrijednostima, prirodni predio čistog mora i razučene obale sa rtovima, većim i manjim uvalama i kontrastnim planinskim zaleđem.

Ona predstavlja prirodnu granicu između Budve i Bečića i kao rt zalazi u more.

Danas je ovde izgrađeno ekskluzivno turističko naselje sa 32 vile u funkciji turizma, jednim manjim hotelom i nedovrsenim objektom za garažiranje vozila,

Ovaj ekskluzivni Turistički kompleks visoke kategorije je sa stanovišta pejzažne arhitekture i uređenja predjela uspio da adekvatno implemetira zelenilo na više načina i kroz parterno uređenje i vertikalnim i krovnim zal zelenjavanjem površina.

Sanacija, odnosno, umanjeње negativnih uticaja urbanog razvoja na ovaj predio, prostor UP-I a je odradjen na način što je zadržana postojeća struktura objekata.

Zelenu matricu ekskluzivnog turističkog naselja čine bujno ozelenjeni kaskadni vrtovi sa kojim su objekti vila integrirani u vertikalnom i horizontalnom nivo. Zelenilo se nalazi u parteru, žardinjerama, terasama i krovnim površinama. Dominira vertikalno i krovno zelenilo. Sistem zelenila dopunjuju drvodredni zasadi uz saobraćajnice.



Segmenti ozelenjavanja horizontalnih i vertikalnih površina oko objekata.

3.4.1. Tretman postojećih objekata

Na grafičkom prilogu br.I.12 Postojeca namjena površina definisane su sve vrste postojećih objekata.

Postojeća “fabrika vode” odnosno postrojenje za prečišćavanje morske vode ili tzv. reverzibilnu osmozu (na dijelu katastarske parcele 2922/3 K.O. Budva u površini od 1450 m²) ima status privremenog objekta – Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o budžetu optine Budva za 2007.god.

Predviđeno je izmještanje (rušenje) fabrike vode i TK predajnika sa pratećim objektima.

Postojeća “fabrika vode” odnosno postrojenje je privremeni objekat, namjene-postrojenje za prečišćavanje morske vode ili tzv. reverzibilnu osmozu.



Postojeći objekat Kominutorska stanica (KS) zadržana je na postojećoj lokaciji u skladu sa PPO Budva I GUP-om priobalnog pojasa Opštine Budva, sektor Budva-Bečići, sa mogućnošću rekonstrukcije ili izgradnje budućeg novog postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV)

Ovaj objekat je na samom vrhu rta, većim dijelom se može realizovati kao podzemno i ukopano postrojenje da ne bude u koliziji sa sadržajima promenadna staza oko rta, prostor za rekreaciju na vodi platforme, mola za kupanje i sl.

Prostornim planom Opštine Budva, fabrika vode je planirana kao privremeno rješenje do izgradnje Regionalnog vodovoda, iako je Regionalni vodovod izgradjen, objekat još uvijek na terenu. Pored objekta fabrike postoje i prateći objekti-rezervoar i bunari.

VILE

Kompleks od 32 vile, maksimalne spratnosti SU+P+3+Kt (krovnna terasa), ukupno 12 različitih tipova i ukupno 421 ležaj.

Detaljna analiza izvedenog stanja vila je prikazana u grafičkim priložima broj. I_14.1,2,3..



HOTEL INFINITY 5*

Mini hotel 15 soba, spratnosti P+1, konferencijska sala za 150 mjesta i infinity bazenom na krovu.



Detaljna analiza izvedenog stanja vila i Mini Hotela je prikazana u grafičkim priložima broj. I_14.1,2,3..

GARAŽA

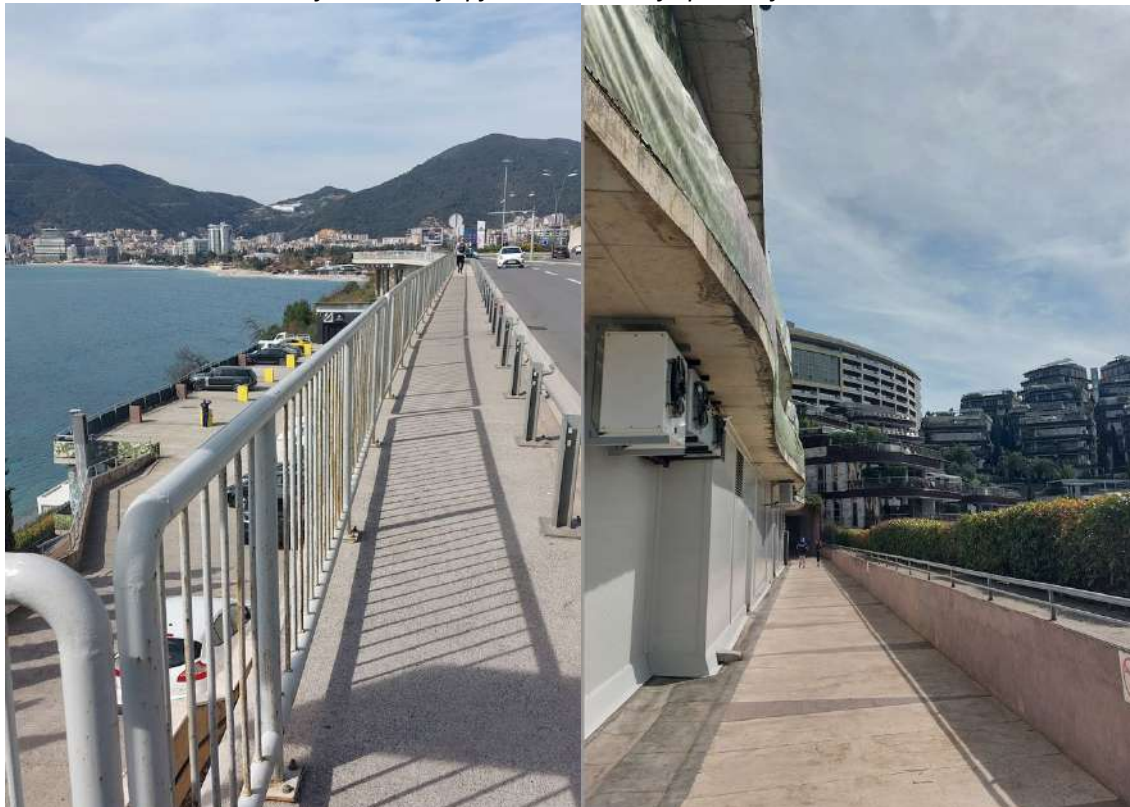
Momentalno otvoreni parking sa 32 parking mjesta, sa započetom konstrukcijom za izgradnju garaže bruto površine od 2.750,44 m², po dobijenoj dozvoli broj. 1102-08-9270/1-08 od 2008 godine.

**3.4.2. Saobraćaj**

Područje UP Zavala nalazi se sa desne strane Jadranske magistrale između Budve i Bečića na rtu Zavala.

Jedina saobraćajnica u zoni je pristupni put koji se odvaja od Jadranske magistrale i služi za prilaz preko raskrsnice, lijeva traka gledano iz pravca Budve je ulazna traka u naselje a na desnoj strani je izvršeno proširenje i dodata traka za desno skratanja prema pravcu za Bečiće. Dio pješačkog saobraćaja između Budve i Bečića se obavlja obodom zone trotoarom uz Jadransku magistralu, a dio postojećom stazom koja je izgrađena zaleđem obale, koja povezuje naselja Budve i Bečića tunelom kroz poluostrvo Zavalu.

Prikaz trotora uz saobraćajnicu i donje pjesake staze koja povezuje Budvu sa Becicima kroz tunel



Sve linije lokalnog i međugradskog autobusnog saobraćaja, koje prolaze Jadranskom magistralom, omogućavaju povezivanje ove zone sa ostalim djelovima i naseljima urbanog područja opštine Budva kao i susjednim opštinskim centrima.

Parkiranje u granicama UP-a rješavano je u funkciji planiranih namjena. Namjena površina na prostoru posmatranog UP-a su turistički kapaciteti sa pratećim sadržajima

Aktuelni broj parking mjesta, prikazan na grafičkom prilogu br.I.12

- broj parking mesta unutar Dukley Gardens-a	94
- broj parking mesta duz potpornog zida i Ulice 2	52
- broj parking mesta na poziciji garaze	23

UKUPNO parking mesta 169

Prikaz saobraćajnog pristupa ulaza i izlaza iz naselja



3.4.3. Izgrađeni kapaciteti

Na prostoru Urbanističkog projekta postoje izgrađeni objekti. Pojedini objekti su još uvek u fazi izgradnje (građevinska dozvola iz 2008.godine br. 1102-08-9270/1-08) i predstavljaju apartmansko-turistički kompleks.

Analizom i valorizacijom izvedenih sadržaja na terenu, ispitane su mogućnost za podizanje nivoa kvaliteta ponude, posebno u smislu ambijentalnog uklapanja sa sadržajima koji su izgrađeni u prvoj fazi i sadržaja koji se tek trebaju izgraditi. Zbog toga je potrebno pristupiti urbanoj rekonstrukciji prostora, odnosno izradi ovog planskog dokumenta.

Ostvareni kapaciteti su izračunati na osnovu novoformirane granice Urbanističkog projekta (u skladu sa Odlukom i Projektnim zadatkom) i podjele projekta na tri urbanističke parcele (UP1, UP2 i UP3). Izgrađeni objekti se nalaze na UP1 i predstavljaju turistički kompleks, postoji i privremeni objekat (fabrika vode) koja se nalazi na UP2. U predstojećim tabelama, površine su izračunate po namjenama (*tabela: Bilans površina-postojeće stanje*) i po objektima na UP1 (*tabela: Ostvarene bruto površine na UP1*). Privremeni objekat (fabrika vode) je u tabeli kao ostala namjena.

BILANS POVRŠINA - POSTOJEĆE KORISCENJE PROSTORA

Ostvareni Bilansi površina po zonama u zahvatu plana

NAMJENA POVRŠINA	Zona naselje Dukley	Zona niskog rastinja- neuredjene površine	Zona visokog rastinja	Ukupno	procentu alno
	M2	M2	M2	M2	%
Saobraćajne i pešačke površine	5522,00	2967,00	621,00	9110,00	9,49%
Neuredjene i nove zelene površine	9803,05	8614,00	2686,00	21867,72	22,77%
Postojeće zelenilo	7206,00	2863,00	36500,00	46569,00	48,49%
Površine pod objektima turizam	16761,00	0,00	0,00	16761,00	17,45%
Površine pod objektima ostala namjena	0,00	1730,00	0,00	1730,00	1,80%
UKUPNO	39292,05	16174,00	39807,00	96037,72	100,00%

Ostvareni pokazatelji i indeksi po zonama u zahvatu plana

POKAZATELJI	Površina parcele	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti	Površina pod objektima	Slobodne površine i saobraćaj	Ukupna BRGP
Zona	M2	M2	M2	M2	M2	M2
Zona naselje Dukley	39292,05	0,42	1,44	16520,00	22531,05	56550,00
Zona niskog rastinja- neuredjene površine	16174,00	0,11	0,12	1730,00	14444,00	1933,00
Zona visokog rastinja	39807,00	0,00	0,00	0,00	39807,00	0,00
UKUPNO	95273,05	0,19	0,61	18250,00	76782,05	58483,00

Ostvarene bruto površine svih objekata u zahvatu plana

OBJEKAT	UKUPNO BRGP m ²
VILE	52.053.00
HOTEL INFINITY 5*	1.890.00
TRAFOSTANICE	36
GARAŽA	2.571.00
FABRIKA VODE	1.889.00
POSTROJENJE POV	44.00
UKUPNO	58483.00

Za navedene objekte izdate su građevinske dozvole:

- za 32 Vile objekat od broja 1-34 (numericki izostavljeni br. 13 i br. 18- ne postoje na terenu)
 - izdate građevinske dozvole BRGP 39.908,40 m²
 - ukupne uknjižene neto površine 45.268,00 m²
 - postojeće stanje na terenu BRGP 52.053,00 m²
- za Garažu
 - izdate građevinske dozvole BRGP 2.750,40 m²
 - uknjižene neto površine 1.574,00 m²
 - postojeće stanje na terenu BRGP 2.571,00 m²
- za tri Trafostanice objekat br 35,36,37
 - izdate građevinske dozvole BRGP 35,35 m²
 - uknjižene neto površine 36,00 m²
 - postojeće stanje na terenu BRGP 35,35 m²

Za navedene bespravne objekte pokrenuti su postupci legalizacije:

- Hotel Infinity 5*, objekat br 38 na kat. parceli 2922/2 i recepcija na kat. parceli 2922/12
 - uknjižene neto površine hotel 1.459 m² = 1.532,00 m²
 - uknjižene neto površine recepcija 73 m² = 73,00 m²
 - postojeće stanje na terenu BRGP 1.890,00 m²
- objekat br. 39 (zona 40) na kat. parceli 2922/2,
 - uknjižene neto površine 283m²
 - postojeće stanje na terenu BRGP 295,00 m²

Pregled postojećeg stanja Vila pojedinačno:

32 Vile objekti od broja 1-34 (numerički izostavljeni br. 13 i br. 18- ne postoje na terenu)

Objekat VILA	Namena prostorija	Suteren	Prizemlje	I Sprat	II Sprat	III Sprat	Krov
1	stambena površina	154.42	269.49	260.27	129.14	NEMA	265.54
	prednje terase		64.73	65.73	65.46		
	pristupne terase		41.21	25.60	22.32		
	parterne terase	42.35					
	krovna terasa						
UKUPNO		196.77	375.43	351.60	216.92	0.00	265.54
2	stambena površina	192.88	247.87	229.90	NEMA	NEMA	266.07
	prednje terase		67.60	67.52			
	pristupne terase		27.77	20.31			
	parterne terase	42.23					
	krovna terasa						
UKUPNO		235.11	343.24	317.73	0.00	0.00	266.07
3	stambena površina	NEMA	274.17	230.03	190.03		234.50
	prednje terase		80.78	80.78	82.58		
	pristupne terase			19.10	14.71		
	parterne terase						
	krovna terasa						
UKUPNO		0.00	354.95	329.91	287.32	0.00	234.50
4	stambena površina	192.00	260.57	230.45	NEMA	NEMA	264.71
	prednje terase		67.05	67.04			
	pristupne terase		10.66	19.02			
	parterne terase	42.37					
	krovna terasa						
UKUPNO		234.37	338.28	316.51	0.00	0.00	264.71
5	stambena površina	182.69	259.65	233.03	190.53	NEMA	230.95
	prednje terase		80.52	80.40	80.96		
	pristupne terase		49.07	20.26	13.83		
	parterne terase	59.93					
	krovna terasa						
UKUPNO		242.62	389.24	333.69	285.32	0.00	230.95
6	stambena površina	NEMA	272.69	234.36	194.12	NEMA	231.61
	prednje terase		78.08	81.27	79.31		
	pristupne terase			18.60	12.50		
	parterne terase						
	krovna terasa						
UKUPNO		0.00	350.77	334.23	285.93	0.00	231.61
34(7)	stambena površina	180.92	272.34	231.07	191.53		234.39
	prednje terase	24.59	81.04	81.04	82.80		
	pristupne terase			22.84	15.08		
	parterne terase	NEMA					
	krovna terasa						
UKUPNO		205.51	353.38	334.95	289.41	0.00	234.39

Objekat VILA	UKUPNO BRGP stambenog prostora	UKUPNA BRGP prednjih terasa	UKUPNA BRGP pristup. terasa	UKUPNA BRGP parter. terasa	UKUPNA BRGP bocnih terasa/nisu pristupne	UKUPNA BRGP krova	UKUPNO BRGP
1	813.32	195.92	89.13	42.35		265.54	
UKUPNO	813.32	195.92	89.13	42.35		265.54	1.406.26
2	670.65	135.12	48.08	42.23		266.07	
UKUPNO	670.65	135.12	48.08	42.23		266.07	1.162.15
3	694.23	244.14	33.81	0.00		234.50	
UKUPNO	694.23	244.14	33.81	0.00		234.50	1.206.68
4	683.02	134.09	29.68	42.37		264.71	
UKUPNO	683.02	134.09	29.68	42.37		264.71	1.153.87
5	865.90	241.88	83.16	59.93		230.95	
UKUPNO	865.90	241.88	83.16	59.93		230.95	1.481.82
6	701.17	238.66	31.10	0.00		231.61	
UKUPNO	701.17	238.66	31.10	0.00		231.61	1.202.54
34(7)	875.86	269.47	37.92	0.00		234.39	
UKUPNO	875.86	269.47	37.92	0.00		234.39	1.417.64

Objekat VILA	Namena prostorija	Suteren	Prizemlje	I Sprat	II Sprat	III Sprat	Krov
8	stambena površina	149.65	286.43	263.63	228.31	NEMA	
	prednje terase	29.93	65.54	65.40	66.77		
	pristupne terase		4.26	27.80	23.13		
	parterne terase	NEMA					
	krov						264.75
UKUPNO		179.58	356.23	356.83	318.21	0.00	264.75
9	stambena površina	209.43	306.90	251.44	NEMA		
	prednje terase		60.22	78.21			
	pristupne terase		7.14	3.55			
	bočne terase/nisu pristupne			18.67			
	parterne terase	53.73					
krovna terasa						285.73	
UKUPNO		263.16	374.26	351.87	0.00	0.00	285.73
10a/DONJA	stambena površina	208.64	304.57	252.98			
	prednje terase		58.72	76.62			
	pristupne terase		6.83	24.35			
	parterne terase	57.48					
	krovna terasa						292.71
UKUPNO		266.12	370.12	353.95	0.00	0.00	292.71
10b/GORNJA	stambena površina		296.54	264.22	234.00		
	prednje terase		64.62	64.60	65.42		
	pristupne terase			25.55	20.28		
	parterne terase						
	krovna terasa						265.60
UKUPNO		0.00	361.16	354.37	319.70	0.00	265.60
11a/DONJA	stambena površina	210.10	273.46	267.27			
	prednje terase		59.70	79.76			
	pristupne terase		6.03	25.82			
	parterne terase	71.31					
	krovna terasa						295.81
UKUPNO		281.41	339.19	372.85	0.00	0.00	295.81
11b/GORNJA	stambena površina		294.14	270.65	235.38		
	prednje terase		64.28	65.84	66.65		
	pristupne terase			21.48	17.36		
	parterne terase						
	krovna terasa						298.40
UKUPNO		0.00	358.42	357.97	319.39	0.00	298.40

Objekat VILA	UKUPNO BRGP stambenog prostora	UKUPNA BRGP prednjih terasa	UKUPNA BRGP pristup. terasa	UKUPNA BRGP parter. terasa	UKUPNA BRGP bocnih terasa/nisu pristupne	UKUPNA BRGP krova	UKUPNO BRGP
8	928.02	227.64	55.19	0.00		264.75	
UKUPNO	928.02	227.64	55.19	0.00		264.75	1.475.60
9	767.77	138.43	10.69	53.73	18.67	285.73	
UKUPNO	767.77	138.43	10.69	53.73	18.67	285.73	1.275.02
10a/DONJA	766.19	135.34	31.18	57.48		292.71	
UKUPNO	766.19	135.34	31.18	57.48		292.71	1.282.90
10b/GORNJA	794.76	194.64	45.83	0.00		265.60	
UKUPNO	794.76	194.64	45.83	0.00		265.60	1.300.83
11a/DONJA	750.83	139.46	31.85	71.31		295.81	
UKUPNO	750.83	139.46	31.85	71.31		295.81	1.289.26
11b/GORNJA	800.17	196.77	38.84	0.00		298.40	
UKUPNO	800.17	196.77	38.84	0.00		298.40	1.334.18

Objekat VILA	Namena prostorija	Suteren	Prizemlje	I Sprat	II Sprat	III Sprat	Krov
12	stambena površina	244.55	330.00	287.40	245.13	NEMA	
	prednje terase		87.70	87.89	85.51		
	pristupne terase		12.47	28.45	20.09		
	parterne terase	52.91					
	krovnna terasa						268.52
SPA	SPA - zatvoreni prost.	NEMA		125.38	150.61	NEMA	48.00
	SPA - tehničke prost.		ne ulazi u obracun 121,42				
	pristupne terase				47.25		
	SPA -krovnna terasa						160.90
UKUPNO		297.46	430.17	529.12	501.34	0.00	429.42
7(ex13)	stambena površina	NEMA	354.90	313.33	246.75		
	prednje terase		59.84	57.60	77.67		
	pristupne terase			28.34	4.42		
	bočne terase/nisu pristupne				16.51		
	parterne terase krovnna terasa		NEMA				285.73
UKUPNO		0.00	414.74	399.27	345.35	0.00	285.73
14	stambena površina	243.55	327.43	305.40	243.43	NEMA	
	prednje terase		86.33	64.36	84.16		
	pristupne terase		8.16	31.93	3.66		
	bočne terase/nisu pristupne				18.69		
	parterne terase krovnna terasa	35.13					287.42
UKUPNO		278.68	421.92	401.69	349.94	0.00	287.42
15	stambena površina	244.08	335.96	295.22	243.81		
	prednje terase		79.28	78.66	84.35		
	pristupne terase		12.69	27.44	3.77		
	bočne terase/nisu pristupne				14.74		
	parterne terase krovnna terasa	90.80					285.73
UKUPNO		334.88	427.93	401.32	346.67	0.00	285.73
16A/DONJA	stambena površina	210.00	305.60	246.04			
	prednje terase		51.25	86.74			
	pristupne terase		9.23	21.87			
	parterne terase/DO GRANICE MORSKOG DOBRA krovnna terasa	73.19					294.58
UKUPNO		283.19	366.08	354.65	0.00	0.00	294.58
16B/GORNJA	stambena površina	179.59	265.37	225.35	185.12	NEMA	
	prednje terase		84.26	85.46	87.42		
	pristupne terase		2.12	20.62	13.76		
	parterne terase krovnna terasa	NEMA					233.61
UKUPNO			351.75	331.43	286.30	0.00	233.61

Objekat VILA	UKUPNO BRGP stambenog prostora	UKUPNA BRGP prednjih terasa	UKUPNA BRGP pristup. terasa	UKUPNA BRGP parter. terasa	UKUPNA BRGP bocnih terasa/nisu pristupne	UKUPNA BRGP krova	UKUPNO BRGP
12	1.107.08	261.10	61.01	52.91		268.52	
SPA	323.99		47.25			160.90	
UKUPNO	1.431.07	261.10	108.26	52.91		429.42	2.282.76
7(ex13)	914.98	195.11	32.76	0.00	16.51	285.73	
UKUPNO	914.98	195.11	32.76	0.00	16.51	285.73	1.445.09
14	1.119.81	234.85	43.75	35.13	18.69	287.42	
UKUPNO	1.119.81	234.85	43.75	35.13	18.69	287.42	1.739.65
15	1.119.07	242.29	43.90	90.80	14.74	285.73	
UKUPNO	1.119.07	242.29	43.90	90.80	14.74	285.73	1.796.53
16A/DONJA	761.64	137.99	31.10	73.19		294.58	
UKUPNO	761.64	137.99	31.10	73.19		294.58	1.298.50
16B/GORNJA	855.43	257.14	36.50	0.00		233.61	
UKUPNO	855.43	257.14	36.50	0.00		233.61	1.382.68

Objekat VILA	Namena prostorija	Suteren	Prizemlje	I Sprat	II Sprat	III Sprat	Krov
17A/DONJA	stambena površina	210.00	305.60	246.04			
	prednje terase		51.25	86.74			
	pristupne terase		9.23	21.87			
	parterne terase	69.90					
	krovnna terasa						294.58
UKUPNO		279.90	366.08	354.65	0.00	0.00	294.58
17B/GORNJA	stambena površina	179.59	265.37	225.35	185.12	NEMA	
	prednje terase		84.26	85.46	87.42		
	pristupne terase		2.12	20.62	13.76		
	parterne terase	NEMA					
	krovnna terasa						233.61
	SPA CENTAR		200.00				
UKUPNO			551.75	331.43	286.30	0.00	233.61
19	stambena površina	237.34	342.03	293.03	259.21	225.88	
	prednje terase	66.67	85.33	26.50	69.67	70.52	
	pristupne terase		15.56	33.10	27.04	22.20	
	parterne terase						
	krovnna terasa						264.64
UKUPNO		304.01	442.92	352.63	355.92	318.60	264.64
20	stambena površina	244.21	327.72	290.53	243.36	NEMA	
	prednje terase	43.25	90.39	87.54	88.26		
	pristupne terase		17.36	27.28	4.05		
	bočne terase/nisu pristupne				19.40		
	krovnna terasa						287.41
UKUPNO		287.46	435.47	405.35	355.07	0.00	287.41
21	stambena površina	NEMA	336.98	295.09	245.88		
	prednje terase		78.26	79.06	78.91		
	pristupne terase			28.18	4.22		
	bočne terase/nisu pristupne				16.21		
	parterne terase						
	krovnna terasa						285.73
UKUPNO		0.00	415.24	402.33	345.22	0.00	285.73
22	stambena površina	NEMA	331.60	294.83	250.75	NEMA	
	prednje terase		82.82	79.08	78.19		
	pristupne terase			31.90	12.08		
	bočne terase/nisu pristupne				18.16		
	parterne terase						
	krov Bazen i prostor						286.08
UKUPNO		0.00	414.42	405.81	359.18	0.00	286.08
23	stambena površina	NEMA	314.40	246.69			
	prednje terase		57.56	77.69			
	pristupne terase			18.30			
	parterne terase						
	krovnna terasa						285.73
UKUPNO		0.00	371.96	342.68	0.00	0.00	285.73

Objekat VILA	UKUPNO BRGP stambenog prostora	UKUPNA BRGP prednjih terasa	UKUPNA BRGP pristup. terasa	UKUPNA BRGP parter. terasa	UKUPNA BRGP bocnih terasa/nisu pristupne	UKUPNA BRGP krova	UKUPNO BRGP
17A/DONJA	761.64	137.99	31.10	69.90		294.58	
UKUPNO	761.64	137.99	31.10	69.90		294.58	1.295.21
17B/GORNJA	855.43	257.14	36.50	0.00		233.61	
	200.00						
UKUPNO	1.055.43	257.14	36.50	0.00		233.61	1.582.68
19	1.357.49	318.69	97.90	0.00		264.64	
UKUPNO	1.357.49	318.69	97.90	0.00		264.64	2.038.72
20	1.105.82	309.44	48.69		19.40	287.41	
UKUPNO	1.105.82	309.44	48.69	0.00	19.40	287.41	1.770.76
21	877.95	236.23	32.40	0.00	16.21	285.73	
UKUPNO	877.95	236.23	32.40	0.00	16.21	285.73	1.448.52
22	877.18	240.09	43.98		18.16	286.08	
UKUPNO	877.18	240.09	43.98	0.00	18.16	286.08	1.465.49
23	561.09	135.25	18.30	0.00		285.73	
UKUPNO	561.09	135.25	18.30	0.00		285.73	1.000.37

Objekat VILA	Namena prostorija	Suteren	Prizemlje	I Sprat	II Sprat	III Sprat	Krov
24	stambena površina prednje terase pristupne terase parterne terase krovna terasa	NEMA	266.83 63.76	237.21 63.10 19.02	NEMA	NEMA	261.33
UKUPNO		0.00	330.59	319.33	0.00	0.00	261.33
25	stambena površina prednje terase pristupne terase bočne terase/nisu pristupne parterne terase zajednicke prostorije krovna terasa	NEMA	360.11 55.74	315.33 57.24 31.22	253.85 75.54 3.30 18.07	NEMA	290.69
UKUPNO		0.00	415.85	403.79	350.76	0.00	290.69
26	stambena površina prednje terase pristupne terase parterne terase krovna terasa	NEMA	264.24 63.59	236.70 62.95 18.98	NEMA	NEMA	261.33
UKUPNO		0.00	327.83	318.63	0.00	0.00	261.33
27	stambena površina prednje terase pristupne terase bočne terase/nisu pristupne parterne terase krovna terasa	154.20	294.08 63.76	262.65 63.76 26.95	231.41 64.88 9.79 11.35		264.82
UKUPNO		187.85	357.84	353.36	317.43	0.00	264.82
28	stambena površina prednje terase pristupne terase parterne terase krovna terasa	NEMA	263.95 66.24 2.07 NEMA	233.42 66.20 19.38	NEMA	NEMA	266.15
UKUPNO		0.00	332.26	319.00	0.00	0.00	266.15
29	stambena površina prednje terase pristupne terase parterne terase krovna terasa	198.72 NEMA 11.14 NEMA	260.81 66.36 18.33	233.53 66.52 21.67			265.52
UKUPNO		209.86	345.50	321.72	0.00	0.00	265.52
30	stambena površina prednje terase pristupne terase bočne terase/nisu pristupne parterne terase tehničke prostorije zajednicke prostorije krovna terasa	154.10	294.08 63.76	262.84 63.76 27.53	231.57 64.88 11.25 11.34	NEMA	264.82
UKUPNO		187.75	357.84	354.13	319.04	0.00	264.82

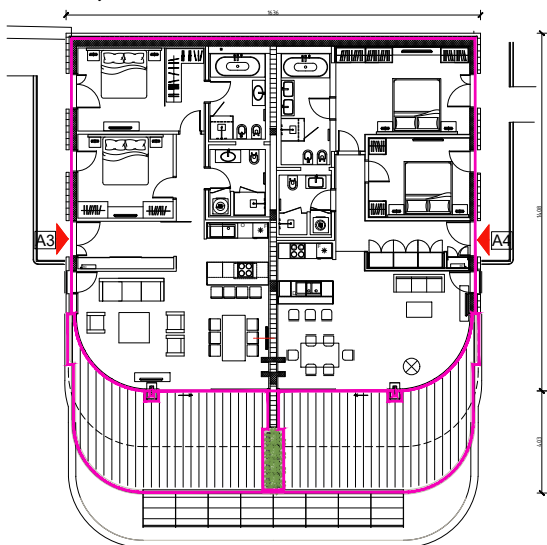
Objekat VILA	UKUPNO BRGP stambenog prostora	UKUPNA BRGP prednjih terasa	UKUPNA BRGP pristup. terasa	UKUPNA BRGP parter. terasa	UKUPNA BRGP bocnih terasa/nisu pristupne	UKUPNA BRGP krova	UKUPNO BRGP
24	504.04	126.86	19.02	0.00		261.33	
UKUPNO	504.04	126.86	19.02	0.00		261.33	911.25
25	929.29	188.52	34.52	0.00	18.07	290.69	
UKUPNO	929.29	188.52	34.52	0.00	18.07	290.69	1.461.09
26	500.94	126.54	18.98	0.00		261.33	
UKUPNO	500.94	126.54	18.98	0.00		261.33	907.79
27	942.34	192.40	36.74	33.65		264.82	
UKUPNO	942.34	192.40	36.74	33.65		264.82	1.469.95
28	497.37	132.44	21.45	0.00		266.15	
UKUPNO	497.37	132.44	21.45	0.00		266.15	917.41
29	693.06	132.88	51.14	0.00		265.52	
UKUPNO	693.06	132.88	51.14	0.00		265.52	1.142.60
30	942.59	192.40	38.78	33.65	11.34	264.82	
UKUPNO	942.59	192.40	38.78	33.65	11.34	264.82	1.483.58

Objekat VILA	Namena prostorija	Suteren	Prizemlje	I Sprat	II Sprat	III Sprat	Krov
31	stambena površina	237.64	346.05	307.21	304.57	243.51	
	prednje terase	31.67	63.68	58.72	60.38	79.14	
	pristupne terase	19.97	33.87	29.80	29.54	?	
	bočne terase/nisu pristupne					16.47	
	parterne terase	NEMA					
	krovna terasa						276.00
UKUPNO		289.28	443.60	395.73	394.49	339.12	276.00
32	stambena površina	244.46	350.33	327.66	308.19	243.07	
	prednje terase	41.94	62.83	44.36	63.68	80.95	
	pristupne terase	10.22	35.27	31.14	31.19	?	
	bočne terase /nisu pristupne					17.30	
	parterne terase	NEMA					
	krovna terasa						277.12
UKUPNO		296.62	448.43	403.16	403.06	341.32	277.12
33	stambena površina	NEMA	350.40	309.38	308.41	244.75	
	prednje terase		107.20	61.79	62.74	83.06	
	pristupne terase		18.92	30.68	30.74		
	bočne terase/nisu pristupne					17.39	
	parterne terase						
	krovna terasa						289.50
UKUPNO		0.00	476.52	401.85	401.89	345.20	289.50

Objekat VILA	UKUPNO BRGP stambenog prostora	UKUPNA BRGP prednjih terasa	UKUPNA BRGP pristup. terasa	UKUPNA BRGP parter. terasa	UKUPNA BRGP bocnih terasa/nisu pristupne	UKUPNA BRGP krova	UKUPNO BRGP
31	1.438.98	293.59	113.18	0.00	16.47	276.00	
UKUPNO	1.438.98	293.59	113.18	0.00	16.47	276.00	2.138.22
32	1.473.71	293.76	107.82	0.00	17.30	277.12	
UKUPNO	1.473.71	293.76	107.82	0.00	17.30	277.12	2.169.71
33	1.212.94	314.79	80.34	0.00	17.39	289.50	
UKUPNO	1.212.94	314.79	80.34	0.00	17.39	289.50	1.914.96
TOTAL :	32.045.75	7.449.05	1.693.57	758.63	202.95	9.902.32	52.052.27

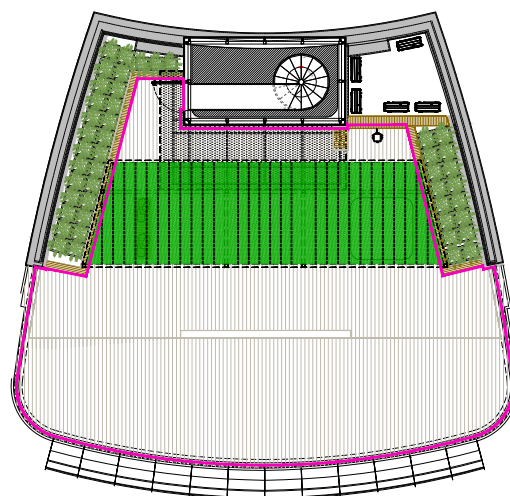
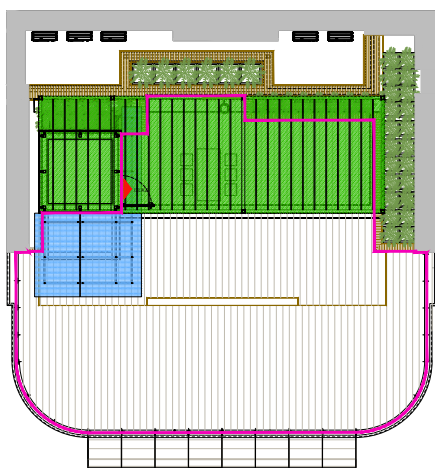
NAČIN OBRAČUNA BRGP APARTMANA

bez slojeva fasade



NAČIN OBRAČUNA BRGP KROVOVA

bez žardinjera , tehničkih prostora i izlazne kućice





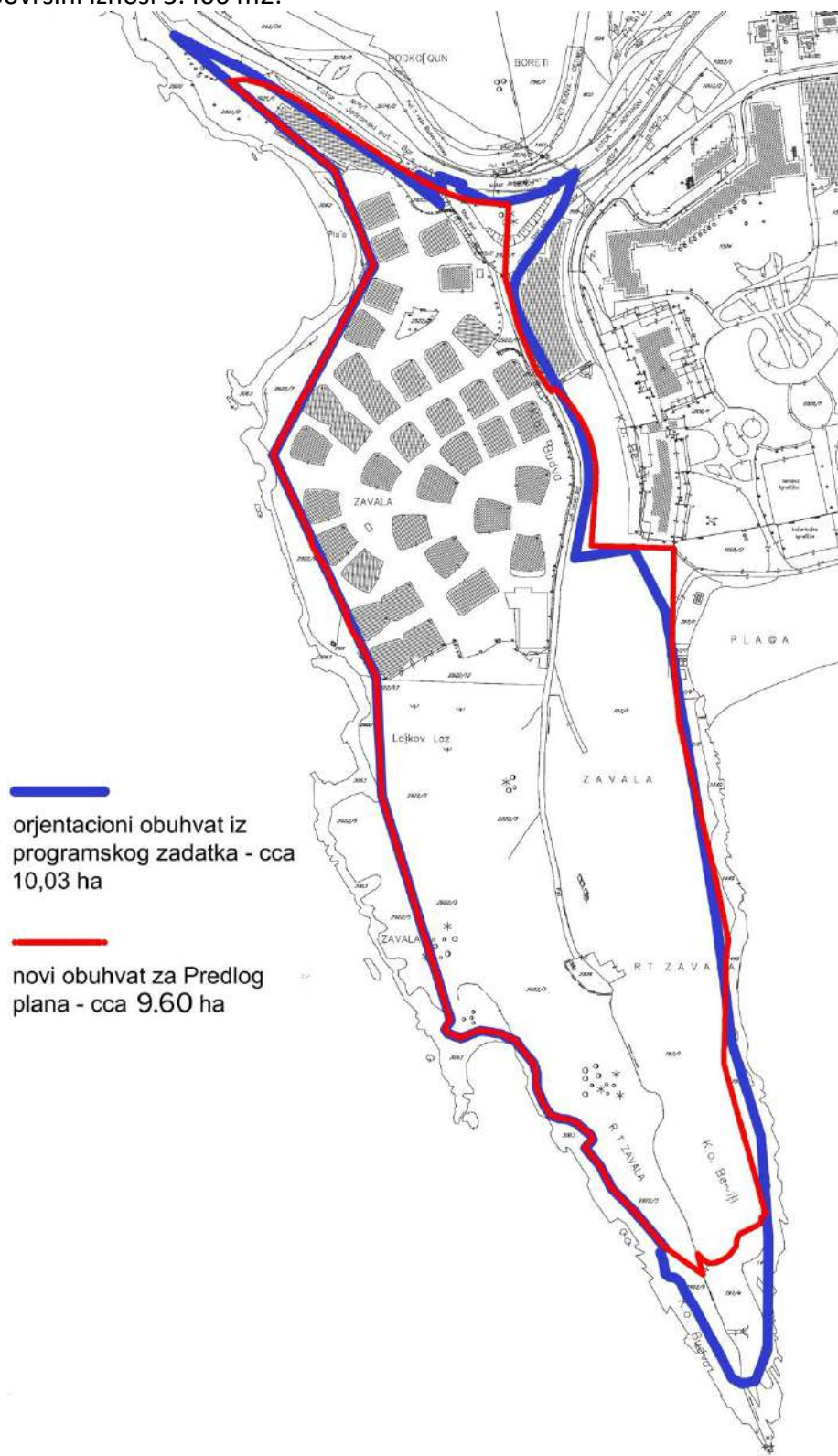
Postojeće stanje sa pozicijom izgrađenih objekata

4. PLANSKO RJEŠENJE – PLAN

Orijentacioni obuhvat iz programskog zadatka iznosio je 10,30 ha tj. 100.296,00 m², dok je novi obuhvat za predlog plana površine 9,60 ha i iznosi tačno 96.037,00 m².

Obuhvat planskog dokumenta je korigovan nakon detaljne analize prostora i sagledavanja polaznih opredjeljena da bi se obezbijedio integralni pristup planiranju.

Razlika u površini iznosi 5.406 m².



Razvoj ovog područja je razvoj visoko kvalitetnog turizma, koji integriše turističke i smještajne kapacitete visokih kategorija, sa pratećim i komplementarnim sadržajima u prirodno okruženje i kreira turizam visokog kvaliteta.

- **ograničenje širenja** naselja – insistiranje na „strukturalnom naselju“ - potrebno je da bi se zaustavila trajna potrošnja zemljišta, kao i poremećaji u okolnoj prirodi i predelu. Ovim se, pored zaštite obnovljivih resursa, doprinosi očuvanju apsorpcionih sposobnosti ekosistema i očuvanju zdravog biosistema;
- insistiranje na **multifunkcionalnoj struktura** naselja - mora postojati tipično mješovita funkcija. Multifunkcionalna struktura naselja nosi u sebi sposobnost prilagođavanja na promjene i omogućava razvoj u etapama;
- **fleksibilnost korišćenja** prostora u naseljima (predlažu se pored osnovne namjene, dodatne i dopunske), podrazumjeva stalno otvoren i povratni proces promjena namjena objekata i površina;
- **ekološka revitalizacija** životnog prostora:
 - uvažavanje prirodnih karakteristika prilikom gradnje objekta,
 - integrisanje stanovanja sa drugim funkcijama,
 - njegovanje naseljskih struktura i ambijenata,
 - stvaranje razgranate strukture otvorenih prostora,
 - održavanje kontrasta između naselja i predjela
 - rješavanje mirujućeg saobraćaja,
 - efikasno tretiranje tečnih i čvrstih otpadaka.

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

- smanjenje planirane izgrađenosti ujedno je i jedan od ključnih instrumenata **urbane sanacije ovog lokaliteta**
- izgradnja novih urbanih vrijednosti:
 - očuvanje i unaprijeđenje ambijentalnih cjelina;
 - obezbjeđivanje prostora za novu izgradnju;
 - izgradnja novih hotelskih kapaciteta vec postojecem gradjevinskom zemljistu;
- omogućavanje etapne realizacije pojedinih zona i kompleksa;
- izgradnja i uređenje sportskih, rekreativnih i slobodnih neuređenih zelenih površina;
- razvoj saobraćajnog sistema kroz uspostavljanje harmoničnog odnosa korišćenja zemljišta i prevoznih zahteva i kapaciteta, čime se na dostupan i održiva način povećava nivo usluge i bezbednosti saobraćaja:
 - **planiranje mreže pješakih staza;**
 - obezbjeđivanje potrebnih parking mjesta i garaža za planirane sadržaje;
- izgradnja nove komunalne infrastrukture;

4.1 PROSTORNA ORGANIZACIJA/DISPOZICIJA

Ovaj model u organizaciji prostornog koncepta, oslanja se na osnovne principe PPPNOP-a. Razvoj naselja i procesi urbanizacije se planiraju u skladu sa prostornim mogućnostima i ograničenjima, tako da se u što većoj mjeri obezbijedi kvalitetno okruženje i ostvare mogućnosti za urbani razvoj.

Na osnovu smjernica iz planova višeg reda, na kompletnoj lokaciji planirane su turistički objekti visoke kategorije (uglavnom turističke vile i hoteli) uz očuvanje okruženja i uklapanje u novo urbanističko rješenje.

Prilikom planiranja poštovali su se propisi kojima se reguliše izgradnja turističkih objekata i turističkih naselja, odnosno urbanistički standardi i normativi za izgradnju ekskluzivnih turističkih kapaciteta.

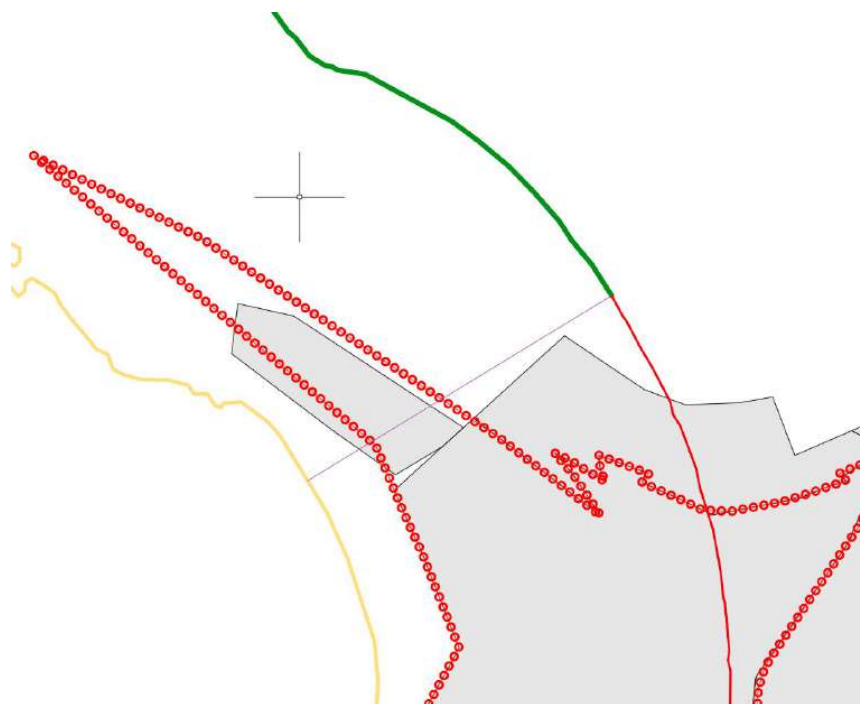
Predmetni plan je urađen na osnovu zvaničnog projektnog zadatka i ocjene i stavova Odbora za turizam, poljoprivredu, ekologiju i prostorno planiranje, Skupstine Crne Gore.

U programskom zadatku je definisano da se "predmetni lokalitet" nalazi u odmaku Tip 1.

Ukazujemo na nedovoljno precizno razgraničenje odmaka koji su definisani u PPPNOP. Konkretno, odmak TIP 2 i odmak TIP 1 se "srijeću" na mjestu na kojem projekcija razdjelne tačke na obalnu liniju (projekcija pod pravim uglom) "prolazi" kroz zone koje su u PPPNOP jasno definisao kao "postojeća izgrađenost".

PPPNOP daje mogućnost da se u cjelokupnom pojasu 1.000 m od obale, u zonama koje nemaju ograničenja sa aspekta zaštite i režima korišćenja prostora, omogući razvoj turizma prema pravilima datim u Planu.

Predhodnim UP Zavala (2008) zona je bila zona za gradnju (zona za gradnju garaže za koju postoji i građevinsku dozvola iz cega proizlazi pravno tumačenje da je moguća adaptacija odmaka usljed stečenih obaveza.



Prikaz razgraničenja dva TIP-a odmaka 1-2. zelena linija je tip 2, a crvena – tip 1. Sive zone je plan definisao kao zone postojeće izgrađenosti

Planskim dokumentom su utvrđene zone određene tipologije i strukture izgradnje turističkog kompleksa, kao i to da su oformljeni sadržaji koji treba da zadovolje korisnike prostora.

ID UP Zavala 2003 predloženim planom - planira se realizacija 68% kapaciteta koje je planirao UP Zavala 2008, odnosno planira se smanjenje kapaciteta za 33.411,00 m², to jest smanjenje BRGP-a za 32%.

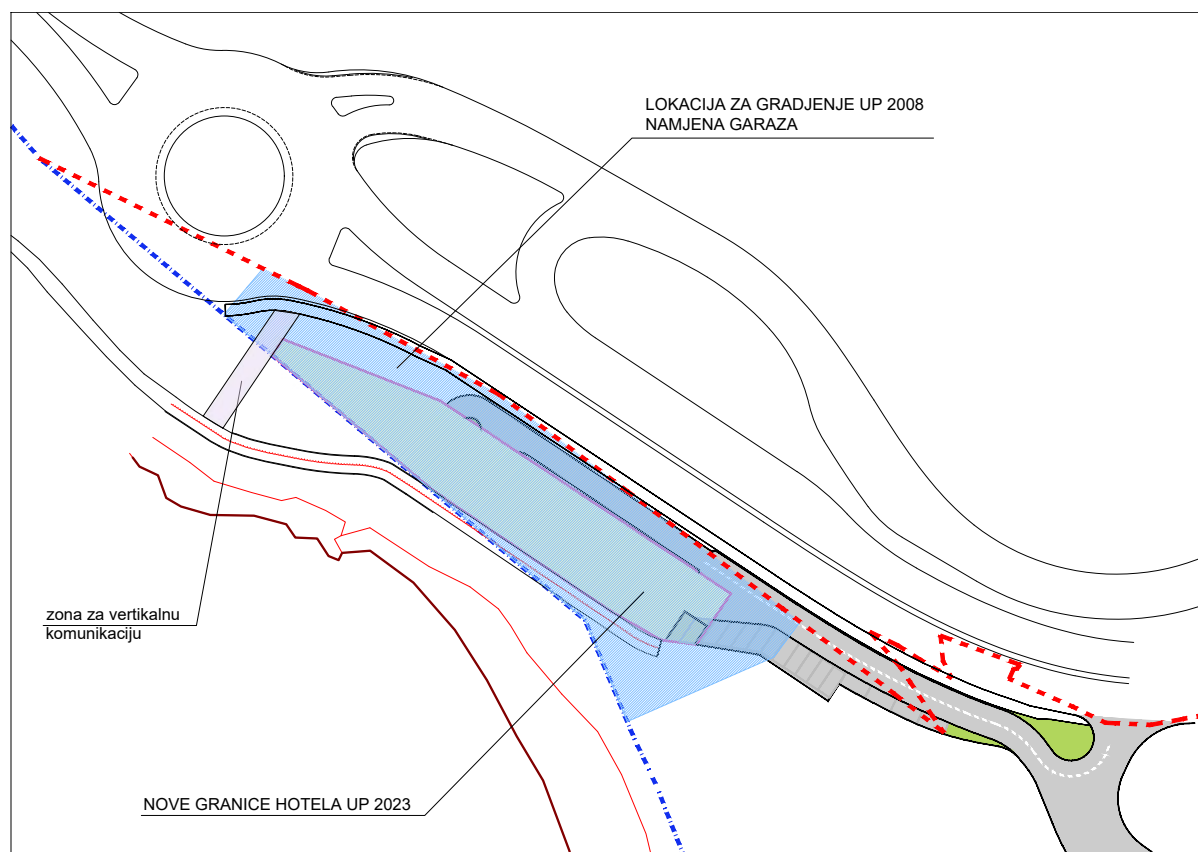
Ovako značajno smanjenje planirane izgrađenosti je jedan od ključnih instrumenata urbane sanacije ovog lokaliteta.

U skladu sa programskim zadatkom IDUP su planirani visokokvalitetni turistički sadržaji. Na mjestu nekadašnje garaže, realizuje se još jedan važan instrument **urbane sanacije**, u aspektu namjene prostora.

Naime, uvođenjem turističke namjene - hoteli visoke kategorije upravo se omogućuje uključivanje postojećih apartmanskih objekata na lokaciji u turističku namjenu visokog kvaliteta, u formi turističkog naselja.

Lokacija na kojoj je predviđen hotel je sadasnja lokacija postojećeg parkinga-garaze, koji se **nalazi van granica Morskog Dobra** i proteže se između postojećeg setalista i gornjeg trotoara saobraćajnice između Budve i Beca.

Prikaz pozicije planiranog hotela na lokaciji bivše garaže.



Na mjestu na kojoj je izgrađen privremeni objekti za potrebe fabrike vode planom se predviđa nova namjena **Površine za Centralne djelatnosti**.

Pošto se urbanistička parcela nalazi i u zoni **Obalnog Odmaka 3** (moguća adaptacija uz primjenu urbanističkih kriterijuma, urbanistički kriterijumi podrazumijevaju da se na neizgrađenim dijelovima zone odmaka prioritarno planiraju objekti i sadržaji od javnog interesa i javnih potreba kao i djelatnosti čije funkcionisanje je direktno vezano za morsku obalu.

Plan predviđa da se planirani objekti lociraju u granicama građevinske linije GL1 koja je van granica režima za **Obalni Odmak 3**.

Granicom novoplanirane UP 4 obuhvaćen je dio površine koja je u planu višeg reda PPPN za Obalno područje označena kao površina šume kategorije 4. Posto je na dijelu lokacije UP 4 odavno izgrađen objekat Fabrika Vode u svojim gabaritima od 1730 m² i uz objekat i parking od 1300 m², a na kojoj nema visokog rastinja, planom se predviđa da se ova površina prenamjeni u Površine za Centralne djelatnosti.



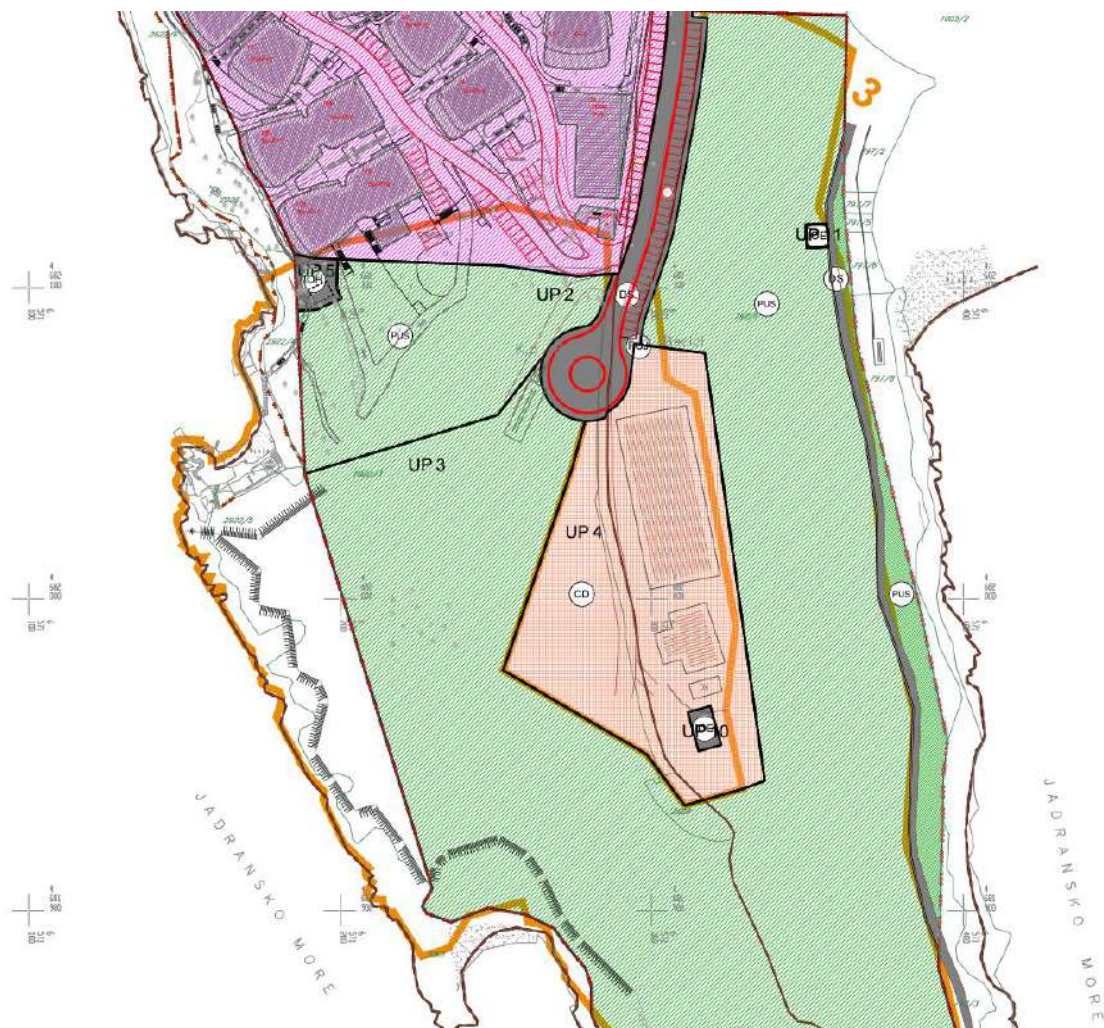
Prikaz zone objekat fabrika vode i parkinga.

Postojeći objekat "Fabrika vode" odnosno postrojenje za prečišćavanje morske vode ili tkz. reverzibilnu osmozu ima status privremenog objekta a u skladu sa Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o budžetu opštine Budva za 2007.godinu.

Preporuka plana je da se predmetna struktura izmjesti sa ove lokacije jer je u koliziji sa planiranim turističkim namjenama.

Stoga se ovim planom predviđa izmještanje (uklanjanje) fabrike vode i TK predajnika sa pratećim objektima na adekvatnu lokaciju a u skladu sa Programom koji definišu lokacije za privremene strukture i objekte.

Prikaz namjene Centralne djelatnosti na UP 4 i zone gradnje na lokaciji objekta fabrika vode koji se nalazi dijelom u zoni Obalnog Odmaka 3 (moguća adaptacija uz primjenu urbanističkih kriterijuma).



4.1.1. Podjela na urbanističke parcele

Zahvat čija je površina za predlog plana je 11,05 ha i iznosi tačno novi obuhvat za predlog plana površine 9,60 ha i iznosi tačno 96.037,00 m², površina je podeljena je na jedanaest urbanističkih parcela.

Prvu urbanističku parcelu čini **UP 1** i predstavlja turistički kompleks, u završnoj je fazi izgradnje i ima 36 objekata. Graniči se na sjeveru sa Jadranskom magistralom, na zapadu sa granicom Morskog dobra, na jugu sa UP5 i UP2, a na istoku sa UP3 i katastarskom opštinom Bečići.

Urbanističke parcele **UP 2** i **UP 3** su neizgrađene parcela i predstavljaju zaštitno zelenilo. Na istočnoj i sjevernoj strani, graniči se sa DUP-om Bečići, na zapadnoj strani sa UP1, a na južnoj i istočnoj strani graniči se sa zonom Morskog dobra i urbanističkom parcelom UP5.

Drugu urbanističku parcelu čini urbanistička parcela **UP4** i na kojoj je izgradjen privremeni objekti za potrebe fabrike vode. Na sjeveru se graniči sa UP1, a sa ostalih strana sa urbanističkim parcelama UP2 i UP3.

Urbanistička parcela **UP5** je parcela za postojeći hidrotehnički objekat. Graniči se sa zonom morskog dobra i obodnim parcelama UP1 i UP2.

Urbanistička parcela **UP6-UP11** su trafostanice koje su raspoređene na svojim urbanističkim parcelama u skladu sa potrebama i namjenama planiranih kapaciteta.

Organizacija urbanisitčke parcele u okviru definisane urbanističke parcele (UP1) mora se definisati kroz Idejno rješenje na način da se koristi predloženo Urbanisticko rješenje dato u prilogu ovog plana ili nova Urbanisticka rješenje Investitora kojim će biti ispoštovani svi uslovi zadati ovim Projektom.

Usklađivanje sa postojećom fizičkom strukturom i formiranje nove saobraćajne matrice

Dalji koncept planiranja je usklađivanje sa postojećom fizičkom strukturom. Saobraćajno rješenje trenutno opslužuje samo turistički kompleks (čija je izgradnja u završnoj fazi), a za funkionisanje ostalih djelova urbanističkog projekta, neophodno je planiranje nove saobraćajne matrice.

Nova saobraćajna matrica se nadovezuje na izvedenu saobraćajnicu kojom se uključuje na magistralni put. Na osnovu morfologije terena i zaokruživanja cjelina na svim urbanističkim parcelama, saobraćaj je formiran na način da omogućava kružno kretanje unutar urbanističkih zona.

U grafičkom prilogu i poglavlju *Saobraćajna infrastruktura*, detaljno je obrazloženo planirano rješenje saobraćajne mreže.

Novoplanirana saobraćajna matrica prati morfologiju terena.

Raspodjela sadržaja po osnovnim funkcijama

Svaka od urbanističkih zona u skladu sa novoplaniranom saobraćajnom matricom ima definisanu namjenu, u okviru definisanih namjena distribuirani su sadržaji.

Najveći dio **UP1** je već izgradjen a namjenjena je turizam **T2**, koji se sastoji od turističkih ekskluzivnih vila, mini hotelom 5* sa svega 15 soba i novim hotelom koji se predviđa na postojećoj izgradjenoj strukturi (pozicija garaze po Planu od 2008).

Cijela zona UP 1 se nalazi u zelenom okruženju sa orijentacijom ka moru.

U južnom delu (na **UP2** i **UP3**) nije planirana izgradnja i predviđene su zelene i slobodne površine, namjena **PUS**: sportsko rekreativne površine; površine pod zelenilom i slobodne površine u turizmu.

Na **UP4** namjena je **Površine za Centralne djelatnosti** i na kojoj se nalaze objekat "Fabrika vode" odnosno postrojenje za prečišćavanje morske vode ili tkz. reverzibilnu osmozu i ima status privremenog objekta a u skladu sa Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o budžetu opštine Budva za 2007.godinu.

Na površinama za Centralne djelatnosti mogu se planirati :

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- trgovački (tržni) centri, izložbeni centri i sajmišta;
- poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite, sport i rekreacija i sl

Na površinama za Centralne djelatnosti, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- stambeni objekti i poslovni apartmani;
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca

Povrsina za zonu izgradnje na ovoj parceli oznacena sa građevinskom linijom GL1, dok ostale površine pripadaju zasticenoj zelenoj površini.

Povrsina koja je predviđena za gradnju objekta u granicama GL1 je pretežno ravne površine i već devastirana, betonirana i neobrasla površina i ne dovodi do devastacije predjela u zoni granica GL1.

Dok su na **UP5** već izgrađeni objekti hidrotehničke infrastrukture i njena namjena je **IOH**.

Turistički kompleks, osim smještajnih kapaciteta posjeduju i ostale prateće sadržaje (sportso-rekreativne, ugostiteljske, komercijalno-uslužne, sadržaje edukativnog i zabavnog karaktera). Svi objekti prate konfiguraciju terena i otvorenih su vizura prema moru.

Prostorna organizacija u okviru definisane urbanističke parcele (UP1) definiše se kroz Idejno rješenje na način da se koristi predloženo Urbanističko rješenje data u prilogu ovog plana uz obavezno poštovanje namjene površina, urbanističkih kapaciteta, odnosa prema građevinskoj liniji, procenta zelenila na nivou lokacije, pravila parkiranja i organizaciji prostora. Daje se mogućnost unapređenja predloženog rješenja ovog planskog dokumenta novim Urbanističkim rješenjima Investitora koja se mogu mijenjati u dijelu vizuelizacije i materijalizacije objekata u cilju usaglašavanja sa budućim potrebama opredijeljenim uz korišćenje i primjenu svjetskih trendova u postupku izgradnje budućih objekata, ali ne u pogledu navedenih urbanističkih parametara

Na urbanistickim parcelama (UP1 i UP4) daje se mogućnost planiranja komercijalnih sadržaja za potrebe realizacije uslužnih djelatnosti na krovovima objekata koji mogu unaprediti turističku ponudu.

Zona Morskog dobra nije obrađena ovim Planom, ali se preporučuje da se plažni prostori uredi u skladu smjernicama-pravilima i uslovima za kupalista u području morskog dobra, odnosno da se predvidi uređenje hotelskih kupališta u skladu sa arhitekturom objekata.

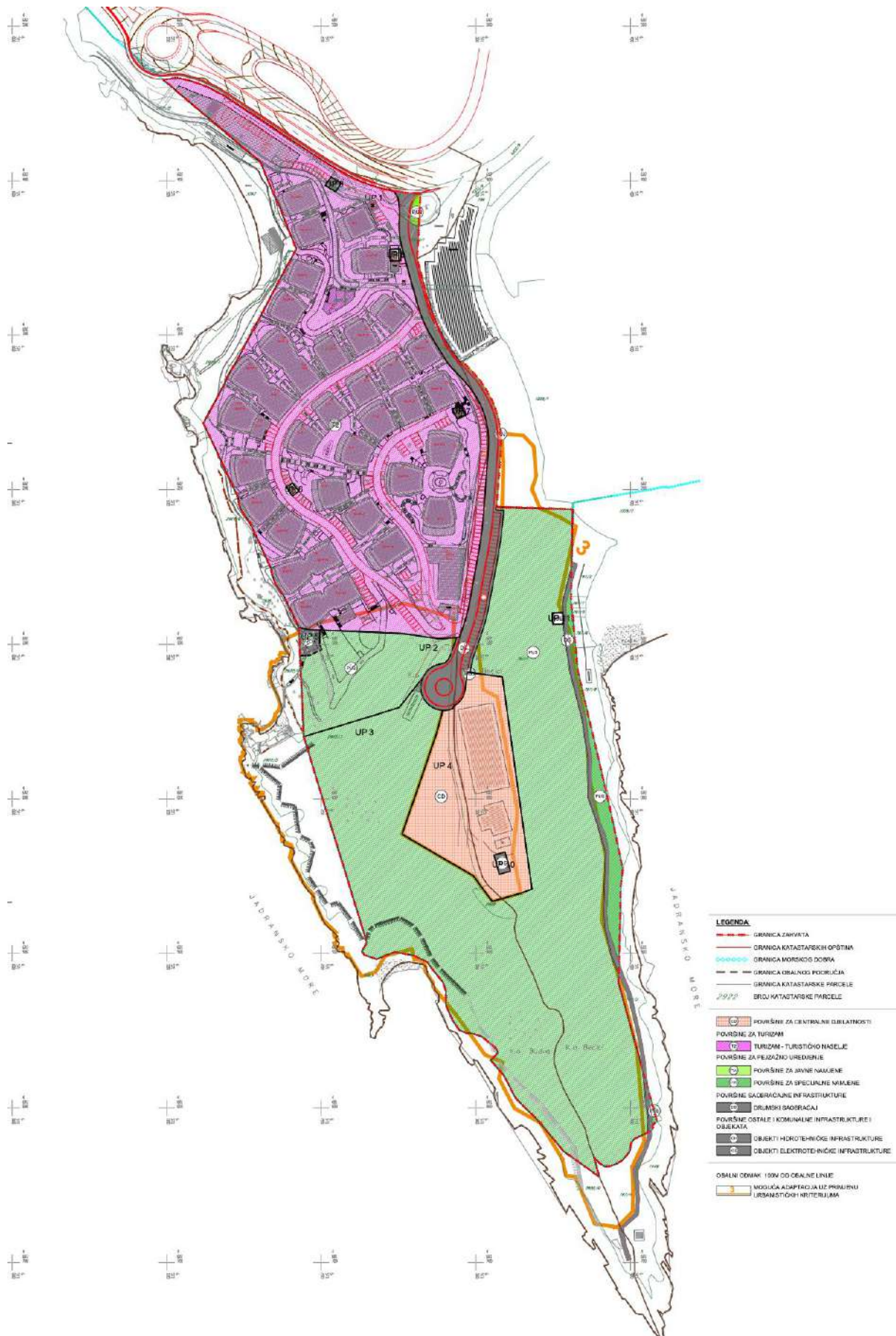
4.2. DETALJNA NAMENA POVRŠINA

Namjena površina je planirani sistem korišćenja prostora, odnosno upotrebe objekata, površina i zemljišta određena odgovarajućim planskim dokumentom.

Na području urbanističkog projekta, primarne namjene su površine za turizam (T), površine za centralne djelatnosti (CD) i površine za pejzažno uređenje (PU). Kompatibilne namjene su površine za pejzažno uređenje (PU) i površine za saobraćajnu i ostalu infrastrukturu (IS, IO).

Na području planskog dokumenta distribucija namjena površina je predstavljena na nivou urbanističkih parcela, kao i odgovarajućih sadržaja koji su planirani na osnovu pretežne namjene.

DISTRIBUCIJA SADRŽAJA PO URBANISTIČKIM PARCELAMA					
		Izgrađeno		Planirano	
Sanaciona zona	UP 1	36 objekta 451 lezajeva	- ville 32 - dječiji vrtić - garaza - mini hotel - recepcija	36 objekta 568 lezajeva	- ville 33 - dječiji vrtić - hotel - mini hotel+recepcija
Zelena zona	UP 2 UP 3	0 objekata	- zelene površine - sportsko rekreativne - parkovi, vidikovci	0 objekata	- zelene površine - sportsko rekreativne - parkovi, vidikovci
Sanaciona zona	UP 4	2 objekta	- Privremeni objekat "Fabrika vode" - TK predajnika	1-2 objekta	-centralne djelatnosti
Sanaciona zona	UP 5	1 objekat	objekat hidrotehničke infrastrukture	1 objekat	objekat hidrotehničke infrastrukture
Sanaciona zona	UP 6 UP 7 UP 8 UP 9	0 objekata	3 trafostanice	0 objekata	4 trafostanice
Zelena zona	UP 10 UP 11	0 objekata	2 trafostanice	0 objekata	2 trafostanice



Planirana namjena površina

NAMJENA POVRŠINA I SADŽAJI PO URBANISTIČKIM PARCELAMA			
	Osnovna namjena	Kompatibilne namjene	Sadržaji
UP1	Površine za turizam T2	-površine za pejzažno uređenje (PU); -Površine za saobraćajnu (IS) i ostalu infrastrukturu	Hoteli -2 Turistički depadansi-32 Servisni objekat -1 Centralna Recepcija -1
UP2	Površine za pejzažno uređenje PUS	Površine za sport i rekreaciju (SR) površine za saobraćajnu (IS) i ostalu infrastrukturu	Zelene slobodne površine /sportsko rekreativne/, avanturistički parkovi, vidikovci, pergole
UP3			
UP4	Površine za Centralne djelatnosti	-površine za pejzažno uređenje (PU); -Površine za saobraćajnu (IS) i ostalu infrastrukturu	Objekti kulture, sporta, rekreacije Objekti ugostiteljstva i za smjestaj turista Parkovske površine
UP5	Objekat hidrotehničke infrastrukture IOH	/	/
UP6-UP11	TS, Trafo stanice su raspoređene na svojim urbanističkim parcelama u skladu sa potrebama i namjenama planiranih kapaciteta.		
saobraćajna infrastruktura	Saobraćajnice naseljskog tipa sa organizovanim površinskim i linearnim parkiranjem/mirovanjem i garažiranjem (mogućnost formiranja zelenih nadstrešnica (sjenila, pergola) iznad parkirališta)		

4.2. 1. Bilans površina - planirano stanje

Planirani Bilansi površina po UP-ovima u zahvatu plana

TABELA URBANISTIČKIH POKAZATELJA												
UP	površina UP-a m2	namjena m2	POSTOJEĆE			DODATO U PLANU			UKUPNO PLANIRANO		INDEKSI	
			zauzetost m2	izgrađenost m2	spratnost	zauzetost m2	izgrađenost m2	spratnost	zauzetost m2	izgrađenost m2	zauzetost	izgrađenost
1	39082,09	T2	16520,00	56950,00	SU+P+3+Kt	1650,00	5679,00	-5+P	18170,00	62629,00	0,46	1,60
2	4440,98	PUS										
3	38590,31	PUS										
4	7400,00	CD	1730,00	1933,00	1,00	490,00	3987,00	P+2+PS/PK	2220,00	5920,00	0,30	0,80
5	215,47	IOH										
6	60,00	IOH										
7	45,62	IOH										
8	52,63	IOH										
9	51,71	IOH										
10	97,5	IOH										
11	50,77	IOH										
ukupno	90087,08		18250,00	58483,00		2140,00	9666,00		20390,00	68549,00	0,23	0,76
van UP-a	5950,64	DS	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		
zahvat	96037,72								20390,00	68549,00	0,21	0,71

4.3 USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Ovim urbanističkim projektom utvrđena je detaljna namjena površina građevinskog zemljišta za predmetni prostor.

Osnovna karakteristika ovog područja je namjena turizam. Pored turizma, namjene koje se javljaju su površine za pejzažno uređenje, površine saobraćajne i površine ostale infrastrukture.

Površine za turizam (T):

- turistička zona (T2)
- površine za pružanje usluga ishrane i pića (U)

Izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sporta i rekreacije;
- luke nautičkog turizma - marine, privezišta, sidrišta (NT) objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca);
- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice) uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom.

Površine za Centralne djelatnosti (CD):

Na površinama za Centralne djelatnosti mogu se planirati :

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- trgovački (tržni) centri, izložbeni centri i sajmišta;
- poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite, sport i rekreacija i sl

Na površinama za Centralne djelatnosti, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- stambeni objekti i poslovni apartmani;
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila zaposlenih, korisnika i posjetilaca

Površine za pejzažno uređenje (PU):

Površine za pejzažno uređenje i elementi sistema urbanog zelenila u ovom planskom dokumentu se klasifikuju kao zelene i slobodne površine javne namjene (**PUJ**) i zelene površine specijalne namjene (**PUS**)

kompatibilne namjene:

Površine za centralne djelatnosti (CD):

pretežno su namijenjene za smještaj centralnih-poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti.

Površine za sport i rekreaciju (SR):

pretežno su namijenjene za razvoj sportsko rekreativnih sadržaja.

Površine saobraćajne infrastrukture (IS):

Na lokaciji je prisutna samo drumska/putna infrastruktura (**DS**)

- kolske saobraćajnice
- kolsko-pješačke saobraćajnice
- pješačke staze

- garaže i parking prostori (G)

Površine ostale infrastrukture (IO):

- objekti i trase hidrotehničke infrastrukture (IOH)
- objekti i trase elektrenergetske infrastrukture (IOE)
- objekti i trase telekomunikacione infrastrukture (IOT)

(Gde god je moguće, površine saobraćajnih i ostalih infrastrukturnih sistema se poklapaju i međusobno usklađuju.)

4.3.1. Uslovi u pogledu planirane namjene za Urbanističku parcelu 1 – (UP 1)

Pretežna namjena

UP1 je u završnoj fazi izgradnje i pretežna namjena je turizam - T.

Kompleks čine: više objekata – depadansi turističkog naselja, novoplanirani objekat hotela (u sjevero-zapadnom dijelu), objekat za pružanje usluga ishrane i pića, objekat recepcije, poslovni objekat (entrance - ulaz). Ovakva dispozicija objekata na parceli čini turistički kompleks u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

Kako je UP1 u fazi izgradnje, pretežna namjena je kategorija **turizam (T)**. Na ovim urbanističkim parcelama planirati vrste objekata za pružanje usluge smještaja odnosno podkategorije: turistička naselja (**T2**) i površine za pružanje usluga ishrane i pica (U) u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

Uslovi koje moraju ispunjavati ovi objekti definisani su Zakonom o turizmu i ugostiteljstvu ("Sl. list CG", br. 2/2018, 4/2018 - ispr., 13/2018, 25/2019, 67/2019 - dr. zakon i 76/2020) i Pravilnikom o vrstama minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. list CG" br.36/18).

Preporučuje se izgradnja primarnih ugostiteljskih objekata čime će cjelokupna ponuda i atraktivnost mjesta biti podignuta na viši nivo i omogućiti funkcionisanje tokom cijele godine, nezavisno od turističke sezone. Odabir će zavisiti od interesa korisnika i investitora u skladu sa Zakonom o turizmu i ugostiteljstvu i Pravilnikom o vrstama minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

Preporučuje se izgradnja objekta kategorije 4 ili 5 zvjezdica sa definisanim maksimalnim brojem od 850 ležaja/kreveta, odnosno maksimalni broj od 550 smještajnih jedinica. Broj smještajnih jedinica je dat prema parametru 1 smještajna jedinica/ 2 ležaja kao preporuka a ne kao obavezujući parametar. Takođe, za prostor koji je u završnoj fazi izgradnje a koji čine objekti turističkih vila, minimalan broj je 200 turističkih apartmana (izgrađena struktura). Kapaciteti će zavisiti od odabira primarnog ugostiteljskog objekta, konačnih idejnih rješenja objekata i izabrane kategorizacije objekata.

Kompatibilne namjene su površine za pejzažno uređenje koje se klasifikuju kao zelene i slobodne površine ograničene namjene (PUO) - odnosno ZTN – zelenilo turističke namjene, površine saobraćajne infrastrukture (IS) – odnosno DS – drumski saobraćaj (kolske saobraćajnice, pješačke i pristupne staze, parking prostori), površine ostale i komunalne infrastrukture (IO), odnosno IOH, IOT, IOE i IOK ((trafostanice i crpne stanice) i vodene površine (otvoreni bazeni).

Saobraćajnica S1 uključuje se na Jadransku magistralu i predstavlja glavnu vezu sa magistralom, i njom je obezbijeđen pristup s gradske saobraćajnice odnosno javnog puta.

Svi objekti su povezani pristupnim i pješačkim stazama, stepeništem, platoima, rampama.

Parkiranje vozila je rješeno u okviru planiranih površinskih parkinga na i u zaleđu urbanističke parcele ili po potrebi investitora u podzemnim garažama, a prema normativu definisanom u poglavlju „Saobraćaj“.

Pored navedenih lokacija moguće je realizovati namjenu turizam i u drugim namjenama u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

Moguće je povezivanje urbanističkih parcela namjene turizma sa namjenom turizam u svrhu povećanja servisnih kapaciteta nadzemnom ili podzemnom komunikacijom i ispod saobraćajnica uz odgovarajuću proceduru u instituciji nadležnoj za saobraćaj.

U slučaju prenamjene katastarske parcele iz namjene turizma u turizam (T1 u T2 i obrnuto) indeksi ostaju na nivou prvobitne namjene te se ne mogu mjenjati.

Takođe, moguće je udruživanje parcela istih namjena. U tom slučaju primjenjuje se kumulativni BRGP i moguća je preraspodjela planiranih sadržaja.

Etaže ispod kote prizemlja namijenjene smještanju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti.

4.3.2. Uslovi u pogledu planirane namjene za Urbanističku parcelu 2 i urbanističku parcelu 3 – (UP 2 i UP3)

Osnovna karakteristika ove dvije urbanističke parcele predstavlja namjena - Površine za pejzažno uređenje (PU), odnosno podkategorija Površine za specijalne namjene (PUS).

Zelene i slobodne površine specijalne namjene su: zelenilo uz groblja, zaštitni pojasevi, vertikalno zelenilo, površine pod zelenilom i slobodne površine oko industrijskih objekata, skladišta, stovarišta, servisa, slobodnih zona i skladišta, zaštitni koridori infrastrukture (hidrotehnička, elektroenergetska, telekomunikaciona, termotehnička i dr.) i komunalnih servisa, površine za rekultivaciju (jalovišta i pepelišta, bivši površinski kopovi mineralnih sirovina, deponije), površine za sanaciju (klizišta i sl.) i površine oko objekata odbrane i zaštite i vojni poligoni.

Odnosno, planom je prvenstveno u okviru namjene (PUS) na predmetnim urbanističkim parcelama (UP2 i UP3), predviđeno zaštitno zelenilo/ zaštitni pojasevi i visoko vertikalno zelenilo.

U okviru ove namjene moguće je razviti pješačke i pristupne staze/puteve do zona gdje su predviđena kupališta i/ili ostale relevantne privremene i pomoćne strukture u skladu sa relevantnim Programima.

4.3.3. Uslovi u pogledu planirane namjene za Urbanističku parcelu 4 – (UP 4)

Osnovna karakteristika ove urbanističke parcele predstavlja namjena - **površine za centralne djelatnosti (CD).**

Urbanistička parcela svojim dijelom se nalazi u zoni **Obalnog Odmaka 3**, u kojoj je moguća adaptacija uz primjenu urbanističkog kriterijuma koji podrazumjevaju da se na neizgrađenim dijelovima zone odmaka prioritetno planiraju objekti i sadržaji od javnog interesa i javnih potreba kao i djelatnosti čije funkcionisanje je direktno vezano za morsku obalu.

Javni interes i odluku o namjeni će sagledati Opština Budva i u zavisnosti od potreba javnog interesa će se realizovati predmetni sadržaji u skladu sa planskim dokumentom.

Na ovoj urbanističkoj parceli postojeći objekat "Fabrika vode" odnosno postrojenje za prečišćavanje morske vode ili tkz. reverzibilnu osmozu ima status privremenog objekta a u skladu sa Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o budžetu opštine Budva za 2007.godinu. Preporuka plana je da se predmetna struktura izmjesti sa ove lokacije jer je u koliziji sa planiranim namjenama. Stoga se ovim planom predviđa izmještanje (uklanjanje) fabrike vode i TK predajnika sa pratećim objektima na adekvatnu lokaciju a u skladu sa Programom koji definišu lokacije za privremene strukture i objekte.

Površina za zonu izgradnje na urbanističkoj parceli je označena sa građevinskom linijom GL1, dok ostale površine pripadaju zaštićenoj zelenoj površini - šume.

Površina koja je predviđena za gradnju na urbanističkoj parceli u granicama GL1 je pretežno ravne površine i već devastirana, betonirana i neobrasla površina i ne dovodi do devastacije predjela u zoni granica GL1.

4.3.4. Uslovi u pogledu planirane namjene za Urbanističku parcelu 5 – (UP 5)

Postojeća struktura revizionog okna sa kanalizacionim vodom pripada namjeni infrastrukturnih objekata (IO), odnosno podkategoriji (IOH) objektima hidrotehničke infrastrukture. Predmetna struktura se zadržava na postojećoj lokaciji sa mogućnošću održavanja (rekonstrukcije i/ili izgradnje, odnosno adaptacije) a sve sa ciljem održavanja i inoviranja najkvalitetnijim tehničkim rješenjima. U tom smislu ovaj tip objekata javnog interesa se može rekonstruisati do max 20% postojeće BGP kao nadzemna struktura, odnosno i do 100% postojeće BGP kao podzemna struktura.

4.3.5. Uslovi u pogledu planirane namjene za površine saobraćajne infrastrukture

Postojeća i planirana struktura saobraćajnih površina pripada namjeni površine saobraćajne infrastrukture (IS), odnosno drumskom saobraćaju (DS) i ista se zadržava i unaprijeđuje u skladu sa odredbama ovog plana.

4.3.6. Uslovi u pogledu planirane namjene za površine ostale i komunalne infrastrukture i objekata

Postojeće i planirane strukture (telekomunikacione, elektroenergetske, hidrotehničke, komunalne objekte) pripadaju namjeni površine ostale i komunalne infrastrukture i objekata (IO), odnosno podkategorijama (IOT, IOE, IOH i IOK) i ista se zadržava i/ili unaprijeđuje u skladu sa odredbama ovog plana.

4.4. OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA

Imajući u vidu odredbe člana 218 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20), odnosno predviđena je izrada Urbanističkog projekta. Sastavni dio Urbanističkog projekta su i idejna rješenja objekata.

Za urbanističke parcele može se raditi i jedno (zajedničko) Idejno rješenje.

Prije izrade Glavnog projekta za svaki objekat, Investitor je obavezan da izvrši geomehnička i geotehnička ispitivanja terena, ispitivanje seizmičkih karakteristika terena i obezbijedi ažurnu geodetsku podlogu za projektovanje u cilju provjere podataka iz podloga na kojima je rađen Urbanistički projekat imajući u vidu stalne promjene stanja na terenu.

4.4.1. . Uslovi elemenata urbanističke regulacije

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene; Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora i/ili trase.

Regulacione linije i koordinatne tačke regulacionih linija su prikazane na grafičkom prilogu II_02. Parcelacija, regulacija i nivelacija.

Parcelacija

Parcelacijom se formiraju jedinice urbanizovanog građevinskog zemljišta (zona, blok, urb.parcela). Ovim planom predviđene su samo urbanističke parcele. Urbanistička parcela obuhvata dio/djelove i/ili jednu/više katastarskih parcela i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom.

Urbanističke parcele su prikazane linijom urbanističke parcele kao i koordinatnim tačkama linije urb. i prikazane su na grafičkom prilogu II_03. Koordinatne tačke urbanističkih parcela.

Nivelacija

Nivelacijom je prikazan vertikalni gabarit objekata. Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta.

Nadzemne etaže mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrumi.

Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.

Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterana ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a.

Suteran (SU) 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 GL1.

Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

Završna etaža može biti i **Povučena etaža (Ps)**, maksimalno 80% površine etaže ispod. U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

Nivelacija objekata je prikazana na grafičkom prilogu II_02. Parcelacija, regulacija i nivelacija.

Visina etaže

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi:

- za podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za hotelske podzemne etaže- garaže i tehničke prostorije do 3.5 m;
- za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m;
- za poslovne i hotelske javne etaže do 4.5 m;
- za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjeni posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko - tehničkim uslovima.

Građevinska linija

Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje. Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata.

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini prikazana je grafički sa numeričkim podacima.

Plan utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – urbanističke parcele, osim ako grafičkim prilogom nije definisano drugačije. Do ivice urbanističke parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda.

Prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta, osim ako grafičkim prilogom nije definisano drugačije.

Podzemna građevinska linija (GI 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine...), spajajući urbanističke parcele u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

U tom smislu moguće je realizovati podzemne objekte javne namjene /prolazi, pasazi, garažiranje, prostorije javnih uprava .../a koji se mogu organizovati na podzemnim lokacijama (cijelim ili djelovima javnih površina (ulice, trgovi, parkovske površine i sl.), odnosno izvršiti spajanje urbanističkih parcela.

Takođe, Plan omogućava izgradnju podzemnih etaža za više urbanističkih parcela, međusobnim podzemnim (direktnim i indirektnim) povezivanjem.

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata mogu prelaziti građevinsku liniju maksimalno 1,2 m, ali ne smiju ulaziti u gabarit kolovoza, te ako se i planiraju trebaju biti na visini od najmanje 3,5 m iznad kote javnog prostora.

Indeks izgrađenosti zemljišta predstavlja odnos između bruto razvijene izgrađene površine, odnosno zbira bruto površina svih izgrađenih etaža i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (urbanistička parcela ili blok).

Ukoliko podrumске etaže objekta, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

Takođe, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i bašte, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

Krovne prohodne terase se racanuja sa 30% njihove površine u ukupni BRGP kompleksa.

Na krovnim terasama koje su ušli u obračun BRGP mogu se realizirati pergole u cilju adekvatnog korišćenja prohodne krovne terase. Potrebno je uklapanja krovne terase u mediteranski ambijent planirajući lake montažne pergole savremenog arhitektonskog izraza, materijalizacije u aluminijumu, drvetu i sličnim materijalima sa obaveznom upotrebom autohtonog zelenila.

Arhitektonsko oblikovanje i materijalizacija objekata

Arhitektonsko oblikovanje novoplaniranih objekata mora se prilagoditi autohtonom ambijentu, odnosno urbanom mediteranskom stilu. Objekte treba oblikovati u skladu sa lokalnim formama graditeljskog nasleđa, bojama i materijalima, i uopšte sa pejzažom.

Arhitektonsko oblikovanje objekata može biti u duhu savremenih arhitektonskih struja, i može se bazirati na konceptu i remodelovanju tradicionalnih formi.

U cilju obezbijedenja slobodnih dubokih vizura ka moru, na terenu u padu, objekte projektovati ujednačene spratnosti i komponovati sa smicanjem (razlika se pojavljuje u visini samo kao posljedica praćenja nagiba terena).

Uz posebne utilitarne (tehničke, funkcionalne) zahtjeve, volumen zgrade (njena veličina, odnosno gabarit) je u odnosu na prirodni ambijent prvi i osnovni kriterijum kojeg se trebaju pridržavati projektanti prilikom dalje projektne razrade postora. Volumeni moraju biti u skladu sa ambijentom u kom se planiraju i ne smiju remetiti sliku šireg pejzaža.

Preporuka je da se između objekata stvaraju zeleni pojasevi/koridori, čime bi se izbjegao utisak zaziđivanja i primjerenijeg sagledavanja naselja.

Objekte projektovati na terasama koje prate izohipse.

Prilikom izdavanja UTUa preporučivati reference za projektovanje objekata koje su date idejnim rješenjima.

U cilju preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti okruženja preporučuju se sljedeće mjere i smjernice za oblikovanje objekata i njihovih detalja:

- izrada fasada od prirodnog kamena ili novih savremenih kvalitetnih materijala
- afirmacija prirodnih materijala, npr. preporuka je da brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta ili drugih, savremenih kvalitetnih materijala koji se uklapaju u primorski ambijent;

Preporuka je da krovovi budu u skladu sa klimatskim uticajima sa jasno prepoznatim i opravdanim funkcionalnim i oblikovnim zahtjevima.

5. MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Kao relevantni za realizaciju projekata na ukupnom prostoru Zavale smatraju se opšti ciljevi zaštite životne sredine.

- pažljivo upravljanje i očuvanje u najvećoj mogućoj mjeri neobnovljivih resursa;
- racionalna (održiva) upotreba energije i prirodnih resursa (voda, zemljište, šume i sl.);
- minimiziranje otpada, efikasno sprečavanje i kontrola zagađenja, kao i minimiziranje ekoloških rizika;
- primjena principa predostrožnosti, tj. zahtjeva da se očuva prirodna ravnoteža u okolnostima kada nema pouzdanih informacija o određenom problemu;
- primjena principa ekološke kompenzacije – ako se mogu izbjeći negativni efekti na fizičke karakteristike prostora sa velikim vrijednosima biološkog diverziteta ili diverziteta prirodnih predjela, onda treba postići balans pomoću mjera zaštite i konzervacije;
- poštovanje ekološkog integriteta – treba zaštititi ekološke procese od kojih zavisi opstanak vrsta, kao i staništa od kojih zavisi njihov opstanak;
- obezbjedjenje restauracije i ponovnog stvaranja (obnavljanje) – gdje je to moguće, biodiverzitet i rehabilitaciju i reintrodukciju ugroženih vrsta;
- izbor najboljih tehnologija koje su na raspolaganju i najboljih primjera iz prakse za zaštitu životne sredine;
- primjena principa pažljivog donošenja odluka, na osnovu najboljih mogućih informacija;
- obezbjedjenje učešća svih zainteresovanih strana u procese odlučivanja o ključnim pitanjima životne sredine vezane za projekte planiranih objekata, uz izgradnju dijaloga i povjerenja i uz razvoj društvenog kapitala;
- Poseban cilj zaštite životne sredine u predmetnom prostoru je održivi razvoj turističke djelatnosti čime će se obezbijediti dugoročna zaštita svih elemenata životne sredine, kroz kontrolisano obavljanje predviđenih djelatnosti.

U zahvatu ovog Urbanističkog projekta nisu planirani sadržaji koji mogu imati štetne uticaje, odnosno negativne uticaje koji se ne mogu umanjiti ili u potpunosti otkloniti, a u kontaktnoj zoni Morskog dobra planirani su sadržaji kupališta i izletničkih plaža dostupnih i sa mora.

Mjere u cilju sprečavanja, smanjenja ili otklanjanja negativnog uticaja

U fazi rušenja-izmještanja ili gradnje obezbijediće se bezbjedno odlaganje ne samo građevinskog šuta, već i identifikovanje zagađujućih materija, ambalaža ili nekih drugih materijala koji su kontaminirani bojom ili sl. toksičnim materijama.

U fazi izgradnje novih objekata, predviđeno je sprovođenje mjera zaštite dijela postojećeg rastinja, posebno onog vrijednog, tako da ista zajedno sa planiranim pejzažnim uređenjem predstavlja novo, kvalitetnije rješenje za čitavu lokaciju. Prilikom izgradnje objekata preporučuje se i prisustvo raznih eminentnih stručnjaka iz ove oblasti.

Za devastirani teren-objekte u izgradnji, date su smjernice za ozelenjavanje i uređenje parcela u poglavju pejzažne arhitekture.

Opis programa praćenja životne sredine

Obzirom da će tokom realizacije planskih rješenja doći do određenih posljedica na životnu sredinu, mora se obezbijediti odgovarajući monitoring (praćenje stanja), posebno onih elemenata životne sredine koji su prepoznati u predhodnim poglavljima.

Imajući u vidu djelatnosti koje su predviđene u prostoru, potrebno je u monitoring uključiti praćenje parametara tj. indikatora za sljedeće elemente životne sredine:

- kvalitet zemljišta na lokacijama koje će biti prepoznate kao reprezentativne na osnovu izvještaja o kvalitetu zemljišta koji se priprema na osnovu analize uzetih uzoraka;
- kvalitet vazduha na lokacijama koje će biti povezane sa ili će biti sastavni dio nacionalnog programa monitoringa vazduha, na kojima će se pratiti zakonom propisani indikatori;
- drugi elementi životne sredine ili parametri i indikatori stanja za koje se u toku realizacije predviđenih objekata nadje opravdanje za uključivanje u program monitoringa.

Mjere zaštite od požara

U cilju zaštite od požara svim objektima je obezbijeđen propisani pristup vatrogasnim vozilima sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta (min. 25 m)

Profili saobraćajnica prilagođeni su pristupu vatrogasnih vozila (3,5m-6,0m) kao i maksimalni usponi (12%) i tip okretnica.

U okviru planskog rješenja hidrotehničkih sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara.

Sve pješačke komunikacije u okviru kompleksa osposobljene su za jednosmjerno kretanje vatrogasnog vozila i planirano njihovo priključenje na promenadu (pješačku saobraćajnicu obodom rta) čime bi se obezbijedio pristup objektima sa svih strana.

Prilikom projektovanja objekata a primjenom svih Pravilnika koji važe za ovu oblast, obezbjeđuju se sve ostale mjere zaštite od požara.

Mjere zaštite kulturnog i istorijskog nasljeđa

Na prostoru koji je predmet Projekta nema registrovanih spomenika kulture.

Pri sprovođenju ovog plana, ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja, a prije pristupanja većim zahvatima izvršiti i preliminarna arheološka ispitivanja.

Na osnovu predhodno navedenog, konstatuje se da će predloženi planski sadržaji imati određeni uticaj na životnu sredinu, zbog čega se planiranjem kompletne infrastrukturne mreže, a kasnije projektovanjem i građenjem na osnovu planskih odrednica i primjenom zakona, struke i dobrih običaja, moraju obezbijediti adekvatna rješenja koja će eliminisati negativne uticaje na životnu sredinu ili ih dovesti do prihvatljivog nivoa.

Sadašnja slika predmetnog područja ukazuje da će za nekoliko godina vegetacija postepeno da nestaje, uz osiromašenje ionako slabe podloge, sa ponekim usamljenim stablom, koje je pretpjelo sve promjene ekosistema. Svakako da to nije cilj planiranja područja, stoga se pristupilo planiranju sadržaja, gdje će se strogo kontrolisati i njegovati područje u cjelini na način da se poboljša ekopotencijal područja.

Cjelokupan predmetni prostor biće afirmisan neophodnim pratećim sadržajima, bilo da je riječ o zelenilu, internim komunikacijama, sadžajima u funkciji turizma i sličnim atrakcijama karakterističnim za ovo podneblje, čime se područje uvodi u sistem održivog razvoja. Imajući u vidu sve relevantne činjenice, opravdanost navedenih planiranih sadržaja ogleda se u sadašnjoj nemogućnosti da se prostorom rukovodi bez adekvatnih komunikacija, opreme, sadržaja koji ga oplemenjuju, naročito što takav prostor nema ni ekonomsku, ni ekološku opravdanost.

6. INFRASTRUKTURA

Saobraćajna infrastruktura

Saobraćajna infrastruktura IDUP-a „Zavala” rješavana je na osnovu:

Postojeće planske dokumentacije:

PPPN za Obalno područje Crne Gore do 2030. (Sl. list CG br. 56/18)

GUP-a priobalnog pojasa Sektor Budva – Bečići (Sl. list CG - opštinski propisi, br. 03/07)

PP Opštine Budva (Sl. list CG - opštinski propisi, br. 25/09)

Zakona o putevima ("Službeni list RCG", br. 42/04) i Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o putevima (Službeni list CG", br. 54/09),

Mreže postojećih saobraćajnica,

Pravilnika, normativa i standarda koji regulišu predmetnu oblast.

Analiza i ocjena postojećeg stanja

Ekskluzivno turističko naselje Zavala nalazi se na malom poluostrvu „Zavala” na granici između Budve i Bečića. Karakteriše ga gusto izgrađeni kompleks luksuznih vila (apartmana) koji posjeduju privatnu plažu i poseban pristup istoj. Sve postojeće komunikacije su isključivo pristupnog karaktera, postoji više pješačkih staza koje vode do svake vile posebno kao i do privatne plaže. Veza ovog naselja sa ostatkom ulične mreže je preko magistralnog puta M-1 na koji se postojeća saobraćajnica i priključuje.

Planirano stanje

Rješenje obuhvata dvije ulice i njihovo priključenje na magistralni put M2. Ulice su nazvane Ulica 1 i Ulica 2.

Ulica 1 predstavlja pristup hotelu i njegovo povezivanje sa magistralnim putem M-1. Ovim rješenjem omogućen je samo pristup hotelu iz smjera Budve i izlaz iz hotela u smjeru Bečića. U okviru ulice se nalazi 6 upravnih parking mjesta na površini i pristup liftovima za parkiranje unutar hotela. Priključenje na magistralni put preko ulice 2. Ulica 1 projektovana je sa minimalnim horizontalnim elementima zbog nedostatka prostora.

Ulica 2 predstavlja vezu naselja Zavala sa magistralnim putem. Kao i u prethodnom slučaju podrazumjeva se samo direktan pristup iz smjera Budve i ka smjeru Bečići. U okviru ulice postoje dvije raskrsnice i ukupno 94 parking mjesta sa lijeve i desne strane. Zbog guste naseljenosti i konfiguracije terena veći dio saobraćajnice je na potpornim zidovima. Ulica počinje priključenjem na magistralni put a završava se okretnicom.

Stacionarni saobraćaj

Uz saobraćajnice su planirana javna parking mjesta pod uglom od 90° u odnosu na osovinu saobraćajnice, kako je dato u grafičkom prilogu. Na mjestima gdje upravno parkiranje nije moguće predviđeno paralelno parkiranje.

Parking mjesta u okviru hotela (Ulica 1) se tretiraju kao parking mjesta za dugotrajno parkiranje pa su izdignuta ivičnjakom. Parking mjesta u okviru ulice 2 se tretiraju kao parking mjesta sa brзом izmjenom te su povezana sa kolovozom bez denivelacije.

Aktuelni broj parking mjesta, prikazan je na grafičkom prilogu br.I.12

- broj parking mesta unutar Dukley Gardens-a	94
- broj parking mesta duz potpornog zida i Ulice 2	52
- broj parking mesta na poziciji garaze	23
UKUPNO aktuelni broj parking mesta	169

Planirani broj parking mjesta, prikazan je na prilogu br. II_05.1

- broj parking mesta unutar Dukley Gardens-a	94
- broj parking mesta duz potpornog zida i Ulice 2	56
- broj parking mesta u zoni Novog hotela	69
- broj parkin mjesta u duz Ulice 2 na javnoj površini	41
- broj parking mesta na UP 4 saglasno normativima, obavezno na parceli	

UKUPNO parking mesta 260

Od čega na urbanističkoj parceli 1 – (UP 1) - 219 parking mjesta.

Parking za novoplanirane objekte

Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije, sljedeći:

Hoteli (na 1000 m² neto površine) 10 parking mjesta
(lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 20pm);

Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).

Minimalni broj parking-mjesta po 1.000 m² za ostale namjene

Namjena	Optimalan broj parking mjesta
Stanovanje	11
Poslovanje	23
Trgovina	45
Restorani	90
Sportske dvorane, stadioni i sl. (na 100 posjetilaca)	19

Tehničke karakteristike saobraćajnica

Sve saobraćajnice u okviru plana su dimenzionisane prema računskim brzinama $V_r = 40(30)$ km/h. Na pojedinim dionicama zbog postojećih izgrađenih objekata i postojećih saobraćajnih pravaca morao se upotrebiti manji radijus, što zahtijeva posebno oblikovanje elemenata situacionog plana korišćenjem krive tragova, odnosno zamjenjujuće trocentrične krivine. Na tim mjestima vozno – dinamički efekti nijesu mjerodavni, već je primarno obezbjeđivanje prohodnosti vozila uz minimalno zauzimanje prostora. Radijusi na priključku ulice 2 su planirani tako da omogućavaju prohodnost mjerodavnog vozila-solo autobusa dužine 12m. Takođe i okretnica na kraju ove ulice je planirana sa elementima koji omogućavaju nesmetano okretanje autobusa.

U zonama međusobnog ukrštanja saobraćajnica, koristiti se kriva tragova za oblikovanje spoljašnjih ivica kolovoza i regulacionih ostrva. Planirane širine kolovoza se kreću od 3,00 do 6,00 m, a trotoara od 1,20 do 2,00 m.

Vertikalni prelomi nivelete su zaobljeni kružnim lukovima. Vitoperenje kolovoza se vrši oko ose kolovoza, tako da poprečni nagib u pravcu iznosi 2%, a u krivinama najviše 5%.

Kolovozna konstrukcija

Kolovoznu konstrukciju dimenzionisati za odgovarajući, odnosno očekivani saobraćaj, na osnovu podataka o saobraćajnim protocima. Ova problematika se rješava geomehaničkim elaboratom i glavnim projektom za sve saobraćajnice. Za saobraćajnice sa velikim vrijednostima uzdužnih nagiba za kolovoznu konstrukciju koristiti materijale sa visokim koeficientom trenja (betonske kolovozne konstrukcije i dr.)

Minimalne dimenzije kolovozne konstrukcije (bez obzira na rezultate proračuna) su:

- Habajući sloj AB11 – 4cm
- Bituminizirani noseći sloj BNS16 - 6cm
- Drobljeni kameni agregat 0/31.5mm - 30cm

Pješačke površine

Imajući u vidu raspoloživi prostor u koridorima planiranih saobraćajnica i vlasništvo zemljišta, trotoari uz saobraćajnice imaju širine od 1,20 - 2,0 m. Nagibi trotoara usmjereni su ka kolovozu i iznose $i_p = 2,0 \%$. Preporučuje se da se trotoari i ostale pješačke površine tretiraju kao kolovozna konstrukcija za odgovarajući saobraćaj, zbog toga što je u praksi česta pojava da se na njima parkiraju putnička vozila ili teretna vozila za transport građevinskog materijala i građevinske mašine, što dovodi do uništavanja trotoara ukoliko su dimenzionisani za lak saobraćaj.

Prijedlog kolovozne konstrukcije na trotoarima:

- Beton - 12cm
- Drobljeni kameni agregat 0/31.5mm - 40cm

Dijelovi saobraćajnica uz koje nije planirana izgradnja trotoara za kretanje pješaka će se koristiti kao kolsko-pješačke.

Dio pješačkog saobraćaja između Budve i Bečića se obavlja obodom zone, trotoarom uz Jadransku magistralu, a dio postojećom stazom koja je izgrađena zaleđem obale, koja povezuje naselja Budve i Bečića tunelom kroz poluostrvo Zavalu.

Šetalište je koncipirano kao integralni dio javne obalne promenade koja doprinosi prostornoj i funkcionalnoj integraciji urbanog priobalja, unapređenju vizuelnog identiteta i dostupnosti morske obale.

Rješenje predmetnog šetališta oslonjeno je na rezultate međunarodnog javnog konkursa za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje šetališta duž budvanske obale, koji je sprovela Opština Budva tokom 2023. godine. Konkursom su odabrana tri nagrađena i tri otkupljena rada, a njegova realizacija predstavlja strateški korak ka uspostavljanju savremenog, funkcionalnog i pejzažno uklopljenog javnog prostora duž Budvanske rivijere.

Ovim planom je predviđeno i varijantno rješenje povezivanja postojeće staze šetališta u zoni morskog dobra i gornjeg trotoara preko vertikalne javne komunikacije (lift i stepenice), pozicija prikazana u grafickim priložima planiranog stanja.



Prikaz postojećih i novo oformljenih staza na Rtu Zavala.

Na taj način se osigurava direktna komunikacija kroz naselje preko Ulice 2 do UP2 i UP3 koje su predviđene kao javne površine sa parkovskim elementima različite funkcionalne namjene sa vrtno-arhitektonskim elementima koji mogu biti i ekspozicijske postavke umjetničkih instalacija na otvorenom.

Predloženo rješenje pjesackih komunikacija ne predviđa kružno spajanje setalista oko Rta zavale iz više opravdanih razloga i argumenata koje se nalaze u vazecim planovima.

Stjenovita obala sa zelenilom u zaleđu prepoznata je kao "izuzetno vrijedni kulturni predio - prirodni predioni identitet" u svim relevantnim planovima koji su rađeni za Morsko dobro

„Šetnice ne bi trebalo planirati na slobodnom dijelu obale“

A smjernice/pravila i uslovi za šetališta uz more iz plana Obalnog PPPNOP-a dato je sledeće:

Šetnice ne bi trebalo planirati na slobodnom dijelu obale (istaknuta je potreba za očuvanjem karaktera prostora - prirodni pejzaž i neizgrađen dio među linijski urbanizovanim priobalnim naseljima, na prostorima koji su namijenjeni privređivanju ili posebnoj namjeni.

Detaljnijom analizom zaključeno je da postavljanje šetališta adekvatne širine bi značajno narušilo predione karakteristike obale (visina podzida bi bila veća od 2 m u nekim djelovima).

Ako bi se šetaliste predviđelo u zoni ispod pošumljenog dijela, problem se pojavljuje sa visinom mogućeg talasa iz smijera juga gdje talas može doseći i visinu do 8,00m.

Smjernica svih Planova je izgradnja setalista lungo mare i treba je podržati ali u ovom slučaju treba zadržati postojeću trasu setališta i očuvanje rjetke i vrijedne, naročito u Budvi, neizgrađene dijelove obale.

Elementi nivelacionog plana

Obzirom da se predmetne saobraćajnice nalaze na brdovitom terenu, vodilo se računa da gdje je god moguće nagib nivelete bude u dozvoljenim granicama. Na planu nivelacije prikazani su svi nagibi niveleta i prelomi istih za sve saobraćajnice. Niveleta je u velikoj mjeri prilagođena terenu. Na pojedinim lokacijama će se javiti potreba za izgradnjom potpornih zidova koje treba graditi kao gravitacione betonske ili armirano betonske sa obavezanim korišćenjem lokalnog materijala. Sve kosine usjeka i nasipa potrebno je ozeleniti zelenilom kako bi se što manje narušio prirodni ambijent na mjestu izgradnje saobraćajnica.

Poprečni nagibi kolovoza kreću se u granicama od $ip = 2,0 \div 5,0\%$, a prelaz sa jednog poprečnog nagiba na drugi ostvaruje se vitoperenjem kolovoza oko ose kolovoza. Nagibi trotoara su usmjereni ka kolovozu i iznose $ip = 2,0\%$. Prilikom određivanja poprečnih nagiba primarni kriterijum treba da bude uklapanje u postojeće stanje a ne vozna dinamika.

Biciklistički saobraćaj

Za biciklistički saobraćaj nisu planirane posebne saobraćajne površine.

Uslovi za kretanje invalidnih lica

Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Najviši poprečni nagib uličnih trotoara i pješačkih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%.

Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima širina uličnih trotoara i pješačkih staza iznosi 180 cm a izuzetno 120 cm.

Za savladavanje visinske razlike između trotoara i kolovoza mogu se koristiti zakošeni ivičnjaci, sa širinom zakošenog dela od najmanje 45 cm i maksimalnim nagibom zakošenog dijela od 20% (1:5).

Mjesta za parkiranje vozila koja koriste lica sa posebnim potrebama u prostoru predviđaju se u blizini ulaza u stambene zgrade, objekata za javno korišćenje i drugih objekata i označavaju se znakom pristupačnosti. Najmanja širina mjesta za parkiranje vozila sa posebnim potrebama u prostoru iznosi 350 cm.

Savladavanje visinske razlike između pešačke površine i prilaza do objekta vrši se:

- 1) rampama za pješake i invalidskim kolicima, za visinsku razliku do 76 cm;
 - 2) spoljnim stepenicama, stepeništem i podiznim platformama, za visinsku razliku veću od 76cm.
- Savladavanje etažnih visinskih razlika vrši se unutrašnjim stepenicama i stepeništima, rampama i liftovima.

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem djece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).

Opšti uslovi

Projektovanje i građenje saobraćajne infrastrukture vršiti prema važećim zakonima, pravilnicima, standardima i drugim propisima koji regulišu ovu oblast.

Odstupanja od definisanih kota nivelete su moguća a utvrdiće se kroz izradu Glavnog projekta, za svaku od saobraćajnica posebno. Sasatavni dio Glavnog projekta saobraćajnice je i projekat horizontalne i vertikalne saobraćajne signalizacije i opreme.

6.2. Hidrotehnička infrastruktura

Postojeće stanje

Vodovodna mreža

Na prostoru obuhvaćenom ovom planskom dokumentacijom izgrađena je vodovodna i fekalna kanalizaciona mreža, a prema postojećem stanju koje posjeduje d.o.o. Vodovod i kanalizacija iz Budve i dobijenih podataka iz turističkog kompleksa Zavala. Za potrebe vodosnabdijevanja turističkog kompleksa izgrađeni su vodovodni kraci, koji trasom prolaze u trupu postojećih lokalnih saobraćajnica i pješačkih staza u krugu kompleksa. Priključak turističkog kompleksa na budvanski lokalni vodovodni sistem je izveden na lokalnoj saobraćajnici koja se pruža trasom od glavnog ulaza u kompleks pa prema lokaciji planiranog postrojenja za desalinizaciju morske vode, sa prethodnom realizacijom dovodnog kraka DN 160 na glavni distributivni cjevod za Budvu DN 450. Na priključnom mjestu ugrađen je vodomjer za potrošnju vode turističkog kompleksa. Postrojenje za desalinizaciju morske vode je van funkcije, a projektom su planirani objekti, rezervoar zapremine 1000 m³, fabrika reverzibilne osmoze, četiri bušena bunara za zahvatanje morske vode i kolektor DN500 sa podmorskim ispustom za odvođenje dijela vode poslije tretmana osmoze. Glavni distributivni cjevovod za Budvu DN 450 trasom prolazi granicom područja obuhvaćenog ovom planskom dokumentacijom, duž magistralnog puta Bar- Budva, duž iste saobraćajnice je i trasa regionalnog vodovoda DN 700. Distributivnim cjevovodom za Budvu DN 450 usmjeravaju se određene količine vode prema užem području Budve iz pravca Reževića rijeke.

Fekalna kanalizaciona mreža

Fekalna kanalizaciona mreža je izgrađena na prostoru obuhvaćenom ovom prostornom dokumentacijom. Glavni kolektori profila DN 250 su izgrađeni u trupu postojećih saobraćajnica, do pojedinačno svakog objekta su izgrađeni kanalizacioni priljucci manjeg profila. Nepovoljna topografija terena ne omogućava gravitaciono odvođenje do budvanskog fekalnog kanalizacionog sistema. Preko dvije kanalizacione crpne stanice locirane na najnižim kotama prostora u blizini mora, potisnim cjevovodima se otpadne vode usmjeravaju u budvanski kanalizacioni sistem. Brigu o funkcionisanju ove dvije crpne stanice vodi posebna služba održavanja turističkog kompleksa. Dalji transport otpadnih voda se usmjerava prema crpnoj stanici Belvi u Bečićima, koja služi za potiskivanje otpadnih voda prema centralnom uređaju za prečišćavanje otpadnih voda u Bečićima.

Atmosferska kanalizaciona mreža

Atmosferska kanalizaciona mreža je izgrađena duž glavnih saobraćajnih pravaca, a duž manjih saobraćajnica i pješačkih staza omogućeno je slobodno oticanje. Izvedene su slivničke rešetke i putne rigole za sakupljanje i usmjeravanje ovih voda. Početni krak glavnog atmosferskog kanalizacionog kolektora je profila DN 250 i DN 350, da bi se trasa profila DN 400 izgradila u trupu glavne postojeće saobraćajnice prema planiranom uređaju za desalinizaciju i padom pratila nivelacione kote saobraćajnice prema glavnom ulazu turističkog kompleksa. Dalje usmjeravanje atmosferskih voda je u pravcu mora prema plažnom baru plaže turističkog kompleksa Zavala, duž pješačke staze pored mora, a najnižim kotama turističkog naselja Zavala.

6.2.2. Planirano stanje

Vodovodna mreža

Za planirani broj korisnika hotela na urbanističkoj parceli 1, sa oko 65 soba, restoranom i okolnim kafiterijama, potrebna maksimalno časovna količina vode je određena preko jedinica opterećenja. U svakom sanitarnom čvoru u sobama hotela nalazi se wc, umivaonik i tuš kada, a u sanitarnim čvorovima restorana i kafiterijama wc sa umivaonikom, dok sudopere i mašine za suđe i veš se nalaze u kuhinji restorana. Ukupan broj jedinica opterećenja je sljedeći:

wc: $70 \times 0,25 = 17,5$ JO

umivaonik: $70 \times 0,5 = 35$ JO

tuš kada: $65 \times 1,0 = 65$ JO

sudopera: $5 \times 1,0 = 5,0$ JO

mašina za suđe: $5 \times 0,5 = 2,5$ JO

mašina za veš: $5 \times 0,5 = 2,5$ JO

Ukupna potrošnja vode za sanitarne uređaje objekta iznosi 127,5 JO, odnosno:

$$Q = 0,25 \sqrt{127,5} = 2,9 \text{ l/s}$$

U prethodni proračun planiranih potreba za sanitarne uređaje treba uzeti u obzir i potrebe u vodi za rad protiv požarnih unutrašnjih hidranata.

Funkcionisanje spoljne hidrantske mreže omogućeno je postojećom spoljnom hidrantskom mrežom koja je izgrađena prstenastog tipa profila DN 110 i trasom je usmjerena oko cjelokupnog kompleksa nasela Zavala.

Razvoj vodovodne mreže za potrebe priključenja planiranog hotela treba usmjeriti na izgradnji vodovodnog kraka na postojeći cjevovod profila DN 110, a na mjestu priključka treba izgraditi vodomjernu šahtu za mjerenje utrošene vode hotela.

Mjerenje utroška vode planirano je u zajedničkom vodomjeru koji mjeri utrošak vode za cijelo naselje kompleksa Zavale, kao do sada. A utrošak vode za novoplanirani hotel, mjeriće se u kontrolnom vodomjeru ispred hotela.

Za planirani objekat na urbanističkoj parceli 4 planirano je priključenje na postojeću vodovodnu mrežu, dovoljnog profila i sa ugradnjom vodomjerne šahte na mjestu priključenja.

Fekalna kanalizaciona mreža

Za planirani broj korisnika u hotelu na urbanistikoj parcceli 1, količina upotrijebljenih voda je određena relacijom:

$$Q = \frac{N \times P \times q}{100} \text{ (l/s)}$$

Prihvatanjem broja sanitarnih jedinica iz proračuna potrošnje vode za sanitarne uređaje, dobijaju se sljedeće količine upotrijebljenih voda.

$$Q = 70 \times 5,4 \times 0,2 / 100 + 70 \times 5,4 \times 0,17 / 100 + 65 \times 5,9 \times 0,22 / 100 + 5,0 \times 14,3 \times 0,67 / 100 + 5,0 \times 14,3 \times 0,22 / 100 + 5,0 \times 14,3 \times 0,22 / 100$$

Ukupna količina upotrijebljenih voda iz hotela je:

$$Q = 2,9 \text{ l/s}$$

Priključak na fekalnu kanalizacionu mrežu objekata na urbanističkoj parceli 1 i 4 je na postojeću mrežu kompleksa Zavale, a dalji razvoj fekalne kanalizacione mreže treba realizovati u dvije varijante. Prva varijanta je prema postojećoj fekalnoj kanalizacionoj stanici Belvi, a druga varijanta u pravcu izgradnje gravitacionog kanalizacionog kraka DN 250 od planiranog hotela sa priključkom na planirani kanalizacioni krak duž bulevara.

Atmosferska kanalizaciona mreža

Srednja godišnja visina padavina na meterološkoj stanici u Budvi je 1578 mm. Za dimenzionisanje atmosferske kanalizacione mreže mjerodavan je intezitet kratkotrajnih padavina koje su često prisutne na Crnogorskom primorju, za kiše trajanja 5 min i povratnog perioda 100 godina padavine se kreću od 17 mm, dok za kiše trajanja 6 sati padavine se kreću od 233 mm.

Za razvoj atmosferske kanalizacione mreže za potrebe odvođenje atmosferskih voda sa prostora planiranog hotela, potrebno je planirati izgradnju atmosferskog kanalizacionog kraka DN 300 sa priključenjem na postojeću atmosfersku kanalizaciju, koja se dalje usmjerava duž pješačke staze pored mora turističkog kompleksa.

6.3. Elektroenergetska infrastruktura

Postojeće stanje

Osnovne postavke

Kvalitetan elektroenergetski sistem predstavlja uslov za razvoj privrede i turizma Crne Gore. Kvalitetan elektroenergetski sistem se ogleda u pouzdanom snabdijevanju dovoljne količine električne energije sa stabilnim naponom u svim oblastima i naseljima u Crnoj Gori. Razvoj energetike treba da slijedi realizaciju ciljeva prostornog razvoja, ekološke zaštite okoline i prostornog planiranja u Crnoj Gori.

Područje koje obuhvata opština Budva kao dio Regiona 4 napaja se iz sljedećih transformatorskih stanica 35/10 kV i to:

- TS 35/10 kV „Lazi“ 2x8 MVA
- TS 35/10 kV „Rozino“ 2x12.5 MVA
- TS 35/10 kV „Dubovica“ 2x8 MVA
- TS 35/10 kV „Bečići“ 2x8 MVA
- TS 35/10 kV „Miločer“ 2x8 MVA
- TS 35/10 kV „Buljarica“ 4+8 MVA
- TS 35/10 kV „Petrovac“ 2x8 MVA

Mreža 35 kV na području opštine je planirana kao prstenasta sa trenutno izvedenim poprečnim 35 kV vezama. Iz TS 110/35 kV „Markovići“ izlaze 2 dalekovoda 35 kV i tri kablovska voda 35 kV.

Kablom 35 kV povezane su TS 110/35 kV „Budva“ i TS 35/10 kV „Lazi“, kao i TS 110/35 kV „Budva“ i TS 35/10 kV „Bečići“. Kablovska veza 35 kV postoji i na potezu TS 110/35 kV „Budva“ – RP 35 kV „Lazi“ – TS 35/10 kV „Rozino“.

Pokazuje se da su TS 35/10 kV „Bečići“, TS 35/10 kV „Buljarica“, TS 35/10 kV „Lazi“, TS 35/10 kV „Dubovica“, kao i TS 35/10 kV „Rozino“ visoko opterećene do čak 98% koliko je zabilježeno opterećenje u TS 35/10 kV „Bečići“. TS 35/10 kV „Lazi“ koja napaja TS na području UP-a je snage 2x8 MVA. TS 35/10kV „Bečići“ (ranije poznata kao TS 35/10kV „Splendid“ jer je izgrađena za potrebe napajanja hotela „Splendid“) je bila sa prvobitnom snagom 2x4MVA, da bi kasnije bila proširena na sadašnjih 2x8MVA. Sa nje se, u normalnom pogonu, napajaju potrošači Bečića.

Na području postojećeg Turističkog kompleksa “Zavala” izgrađena je elektroenergetska mreža u skladu sa tadašnjim potrebama i prevashodnom namjenom ovog izuzetno atraktivnog turističkog naselja. U tom smislu, izgrađene su ukupno 5 transformatorskih stanica naponskog nivoa 10/0,4 kV i to:

MBTS 10/0,4 kV “Zavala 1”, 2x1000 kVA,

MBTS 10/0,4 kV “Zavala 2”, 2x1000 kVA,

MBTS 10/0,4 kV “Zavala 3”, 1x1000 kVA,

MBTS 10/0,4 kV „Desalinizacija I“, 2x1000 kVA i

MBTS 10/0,4 kV „Desalinizacija II“, 2x1000 kVA.

Transformatorske stanice TS “Zavala Invest 1”, TS “Zavala Invest 2”, TS “Zavala Invest 3” su povezane s jedne strane na postojeći izvod „Desalinizacija II“ (prema TS 35/10 kV „Bečići“) i vod „Bečići 2“ (prema TS 35/10 kV „Lazi“). Za potrebe uklapanja pomenutih transformatorskih stanica položeni su 10 kV kablovski vodovi tipa 3x(XHE 49-A (NA2XS(F)2Y) 1x240(95) mm²) i 3x(XHP 80 1x150 mm²), 12/20 kV ukupne dužine 2145 m. Izvršeno je presijecanje postojećeg 10 kV kabla (3xXHE49-A (NA2XS(F)2Y) 1x240 mm²) „tadašnja Desalinizacija II-TS Boreti II“.

Na vodove iz TS 35/10kV „Bečići“ (izvodi „Desalinizacija I“ i „Desalinizacija II“) se može računati u punom kapacitetu jer je mogućnost ponovnog aktiviranja postrojenja desalinizacije eliminisana od strane Opštine kao vlasnika.

Za postojeću transformatorsku stanicu TS 10/0,4kV „Zavala 3“ snage 1x1000kVA predviđa se mogućnost rekonstrukcije i povećanja snage sa 1x1000kVA na 2x1000 kVA u slučaju potrebe zbog eventualnog priključenja novih potrošača.

U zahvatu predmetnog UP-a, postojeće sledeći 10kV-ni kablovi, prema podacima dobijenim od Operatora distributivnog sistema:

Naziv izvoda	Broj izvoda	Šifra izvoda	Šifra dionice	Tip dionice	Dužina voda [km]	Presjek provodnika [mm ²]	Tip voda	Materijal provodnika
Bečići 1	8	HLAZI0K08V	09K0154	KB	1,190	150	XHP 81	Cu
Bečići 1	8	HLAZI0K08V	09K0155	KB	1,195	240	XHE 49-A	Al
Bečići 1	8	HLAZI0K08V	09K0156	KB	0,305	150	XHE 49-A	Al
Bečići 1	8	HLAZI0K08V	09K0157	KB	1,300	10	Cu	Cu
Bečići 1	8	HLAZI0K08V	09K0158	KB	0,225	95	XHP	Cu
Bečići 1	8	HLAZI0K08V	09K0159	KB	0,110	240	XHE 49-A	Al
Bečići 1	8	HLAZI0K08V	09K0160	KB	1,970	240	XHE 49-A	Al
Bečići 1	8	HLAZI0K08V	09K0161	KB	0,230	240	XHE 49-A	Al
Bečići 1	8	HLAZI0K08V	09K0162	KB	1,110	240	XHE 49-A	Al
Bečići 1	8	HLAZI0K08V	09K0163	KB	0,766	240	XHE 49-A	Al
Bečići 1	8	HLAZI0K08V	09K0164	KB	2,257	240	XHE 49-A	Al

Naziv izvoda	Broj izvoda	Šifra izvoda	Šifra dionice	Tip dionice	Dužina voda [km]	Presjek provodnika [mm ²]	Tip voda	Materijal provodnika
Bečići 2	18	HLAZI0K18V	09K0186	KB	1,255	240	XHE 49-A	Al
Bečići 2	18	HLAZI0K18V	09K0187	KB	0,330	150	XHP 80	Cu
Bečići 2	18	HLAZI0K18V	09K0188	KB	0,130	150	XHP 80	Cu
Bečići 2	18	HLAZI0K18V	09K0189	KB	0,160	150	XHP 80	Cu
Bečići 2	18	HLAZI0K18V	09K0190	KB	0,850	150	XHP 80	Cu
Bečići 2	18	HLAZI0K18V	09K0191	KB	1,395	150	XHE 49-A	Al
Bečići 2	18	HLAZI0K18V	09K0342	KB	0,420	95	XHE 49-A	Al

Podaci o postojećim trafostanicama u obuhvatu predmetnog UP-a su sledeći (napajanje sa TS 35/10 kV „Lazi“ – izvodi br. 8 („Bečići 1“) i br. 18 („Bečići 2“):

Broj izvoda	Naziv izvoda	Transformacija TS 10 kV	Tip TS	Aktivna	Šifra objekta ISS	Naziv billing	Broj potrošača	Broj TR	Instalisana snaga TS	Snaga TR1	Snaga TR2	Šifra TR1 billing
8	Bečići 1	10/0.4	MBTS	Da	090202	MBTS WTE 4	1	1	630	630		090202A
8	Bečići 1	10/0.4	MBTS	Da	090173	MBTS Desalinizacija 1	1	2	2000	1000	1000	090173A
18	Bečići 2	10/0.4	MBTS	Da	090174	MBTS Desalinizacija 2	1	2	2000	1000	1000	090174A

18	Bečići 2	10/0.4	MBTS	Da	090208	MBTS Zavala 1	60	2	2000	1000	1000	090208A
18	Bečići 2	10/0.4	MBTS	Da	090209	MBTS Zavala 2	103	2	2000	1000	1000	090209A
18	Bečići 2	10/0.4	MBTS	Da	090210	MBTS Zavala 3	86	1	1000	1000		090210A

Prema podacima dobijenim od Operatora distributivnog sistema koji se tiču opterećenja kablovskih izvoda u obuhvatu predmetnog UP-a, podaci o maksimalnim angažovanim snagama su:

- Za 10kV-ni kablovski izvod „Bečići 1“ – oznaka izvoda 08 (sa TS 35/10kV „Lazi“), maksimalna vršna snaga javila se u maju 2023.godine i iznosila je 2680 kW.
- Za 10kV-ni kablovski izvod „Bečići 2“ – oznaka izvoda 18 (sa TS 35/10kV „Lazi“), maksimalna vršna snaga javila se u avgustu 2024.godine i iznosila je 525 kW.

Planirano rješenje

Distributivna mreža

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

Ukupno vršno opterećenje predmetnog područja svodi se na vršna opterećenja hotela, turističkih vila koji su dominantan dio sadržaja, vršnog opterećenja uređenja terena i saobraćajnica i vršnog opterećenja manjih pratećih objekata (cafe zona, spa vila 17, recepcije, sales office...). U skladu sa prethodno navedenim, izvršen je proračun opterećenja već izgrađenih transformatorskih stanica u svrhu diskreditacije istih kao prihvatljive varijante za napajanje budućih planiranih objekata velike bruto građevinske površine i visoke procijenjenije potrošnje iz razloga nepostojanja dovoljno slobodnog kapaciteta u okviru postojećih transformatorskih stanica.

Vršna opterećenja određena su na osnovu dostupnih podataka (na osnovu već izvedenog stanja), a za planirane objekte uz pomoć analitičke metode koja je bazirana na standardu elektrificiranosti, kao i preporukama za vršna opterećenja hotela, stambenih prostora, rasvjeta saobraćajnica. Za apartamnske jedinice uzeto je opterećenje od 100 W/m², dok je za potrebe procjene potrošnje hotelskog sadržaja uzeto opterećenje od 150 W/m². Za manje prateće sadržaje (cafe zona, sales office, recepcija) uzeto je opterećenje od 35 W/m². Pri proračunu, a za svrhu određivanja kumulativnog vršnog opterećenja na nivou transformatorske stanice uzet je iskustveno adekvatan faktor jednovremenosti poklapanja vršnih opterećenja predmetnih objekata, pa se u skladu sa prethodnim koristila opšta formula:

$P_{vršno} = P \times P_{vs} \times f_j$ gdje je

P – ukupna bruto građevinska površina posmatrane grupe objekata

$P_{vršno}$ – vršna snaga posmatrane grupe i/ili tipa objekata

P_{vs} – specifična vrijednost opterećenja za konkretan tip objekata

f_j – faktor jednovremenosti

Analiza opterećenja postojećih transformatorskih stanica

TS "Zavala. Inv. 1", 2x1000 kVA

Za potrebe osvjetljenja saobraćajnica i uređenja terena definisana je ukupna jednovremena snaga od cca 5 kW. Sa ove TS je predviđeno napajanje kompleksa vila visoke turističke kategorije sa pratećim sadržajima, i to ukupno 6 vila ukupne bruto građevinske površine 6710.85 m², a koje pripadaju UP1.

Računajući da je specifično opterećenje po m² za ovaj tip objekta 100 W/m², uz faktor jednovremenosti od 0,85 dobija se da je jednovremeno opterećenje ove grupe objekata (vile):

$$P_{vs} = 100 \text{ W/m}^2;$$

$$P_j = P \cdot P_{vs} \cdot f_j = 6710.85 \cdot 100 \cdot 0.85 = 570.42 \text{ kW}$$

gdje je P ukupna bruto građevinska površina vila koje se napajaju s TS „Zavala 1“.

U skladu sa prethodnim može se zaključiti da je opterećenje ove transformatorske stanice, uz uračunati faktor jednovremenosti $k = 1.00$:

$$P = (P_{osvjetljenja} + P_j) \cdot 1.00 = (5 + 570.42) \cdot 1.00 = 575.42 \text{ kW, odnosno uzimajući instalisani kapacitet ove transformatorske stanice od 2x1000 kVA, procentualno opterećenje iznosi 28,77 \%.$$

U skladu sa planom, sa ove transformatorske stanice će se obezbijediti napajanje za cafe zonu ukupne bruto građevinske površine 81.2 m², sales office ukupne bruto građevinske površine 32.55 m², čuvarsku kućicu i donju recepciju ukupne bruto građevinske površine 6.72 m² i 30.43 m², respektivno (potrošači u okviru UP1).

Opterećenje objekata iz prethodne alineje, uz uračunati faktor jednovremenosti od 0,9 i specifično opterećenje od 45 W/m² je:

$$P_{pom.objekata} = (81.2 + 6.72 + 30.43 + 32.55) \cdot 45 \cdot 0.9 = 6.11 \text{ kW}$$

*Napomena: Za potrebe procjene ukupnog vršnog opterećenja pomoćnih objekata uzeta je specifična vrijednost opterećenja od 45 W/m².

Dodajući na opterećenje vila koje se napajaju s TS „Zavala 1“ opterećenje pomoćnih objekata, uz faktor jednovremenosti 1.00 na nivou opterećenja trafo rejona dobija se ukupno opterećenje:

$S_{\text{ukupno}} = (P + P_{\text{pom.objekata}}) * 1.00/0,95 = (575,42\text{kW} + 6.11 \text{ kW}) * 1.00/0.95 = 612,14 \text{ kVA}$
odnosno uzimajući u obzir činjenicu da je potrebno ostaviti 13% rezerve u slobodnog kapaciteta u transformatorskoj stanici, zaključujemo da je opterećenje ove transformatorske stanice u dozvoljenim granicama jer i pored napajanja izgrađenih i planiranih objekata opterećenje iznosi 34,58%.

Pored ove analize, provjerena je i konkretna potrošnja na nivou trafostanice preko energetskih kartica potrošača za period 2020-2023 (trafo 1) i 2022-2023 (trafo 2) dobijenih od strane Operatora distributivnog sistema, pri čemu je dobijena maksimalna angažovana vršna snaga od 313,26 kW, što je još manje od podataka dobijenih prethodnom analizom.

Međutim, na osnovu dostupnih podataka, većina od turističkih vila nije još prodana budućim vlasnicima, niti je useljena, što objašnjava manju potrošnju od projektovanih kapaciteta TS-a. U narednom periodu očekuje se povećanje potrošnje nakon prodaje vila i početka njihovog korišćenja.

TS "Zavala 2", 2x1000 kVA

Za potrebe osvjetljenja saobraćajnica i uređenja terena definisana je ukupna jednovremena snaga od cca 8 kW. Sa ove TS je predviđeno napajanje kompleksa vila visoke turističke kategorije sa pratećim sadržajima, i to ukupno 18 vila ukupne bruto građevinske površine 22088.25 m², a koje pripadaju UP1.

Računajući da je specifično opterećenje po m² za ovaj tip objekta 100 W/m², uz faktor jednovremenosti od 0.6 dobija se da je jednovremeno opterećenje ove grupe objekata:

$$P_{vs} = 100 \text{ W/m}^2;$$

$$P_j = P * P_{vs} * f_j = 22088.25 * 100 * 0.6 = 1325.29 \text{ kW}$$

gdje je P ukupna bruto građevinska površina vila koje se napajaju s TS „Zavala 2“.

U skladu sa prethodnim može se zaključiti da je opterećenje ove transformatorske stanice, uz uračunati faktor jednovremenosti od 1.00 i faktor snage $\cos\phi=0,95$:

$S = (P_{\text{osvjetljenja}} + P_j) * 1.00/0,95 = (8 + 1325.29) * 1.00 = 1403,46 \text{ kVA}$ odnosno uzimajući instalisani kapacitet ove transformatorske stanice od 2x1000 kVA, procentualno opterećenje iznosi 70,17%, što ukazuje na činjenicu da je ova transformatorska stanica u granicama propisanog opterećenja.

Pored ove analize, provjerena je i konkretna potrošnja na nivou trafostanice preko energetskih kartica potrošača za period 2020-2023 (trafo 1 i trafo 2) dobijenih od strane Operatora distributivnog sistema, pri čemu je dobijena maksimalna angažovana vršna snaga od 237 kW, što je još manje od podataka dobijenih prethodnom analizom.

Međutim, na osnovu dostupnih podataka, većina od turističkih vila nije još prodana budućim vlasnicima, niti je useljena, što objašnjava manju potrošnju od projektovanih kapaciteta TS-a. U narednom periodu očekuje se povećanje potrošnje nakon prodaje vila i početka njihovog korišćenja.

TS "Zavala 3", 1x1000 kVA

Za potrebe osvjetljenja saobraćajnica i uređenja terena definisana je ukupna jednovremena snaga od cca 5 kW. Sa ove TS je predviđeno napajanje kompleksa vila visoke turističke kategorije sa pratećim sadržajima, i to ukupno 12 vila ukupne bruto građevinske površine 17984.88 m², a koje pripadaju UP1.

Računajući da je specifično opterećenje po m² za ovaj tip objekta 100 W/m², uz faktor jednovremenosti od 0.6 dobija se da je jednovremeno opterećenje ove grupe objekata:

$$P_{vs} = 100 \text{ W/m}^2;$$

$$P_j = P * P_{vs} * f_j = 17984.88 * 100 * 0.6 = 1079.09 \text{ kW}$$

gdje je P ukupna bruto građevinska površina vila koje se napajaju s TS „Zavala 3“.

U skladu sa prethodnim može se zaključiti da je opterećenje ove transformatorske stanice, uz uračunati faktor jednovremenosti k=1.00:

$$P = (P_{osvjetljenja} + P_j) * 1.00 = (5 + 1079.09) * 1.00 = 1084,09 \text{ kW}.$$

U skladu sa planom, sa ove transformatorske stanice se obezbjeđuje napajanje za mini hotel, donju recepciju ukupne bruto građevinske površine 30.43 m² i spa vilu ukupne bruto građevinske površine 483 m² (potrošači u okviru UP1).

Opterećenje objekata iz prethodne alineje, uz uračunati faktor jednovremenosti od 0.6 je:

$$P_{pom.objekata} = (30.43 * 35/1000 + 483 * 70/1000 + 247.42) * 0.6 = 169.38 \text{ kW}$$

Dodajući na prethodno opterećenje TS „Zavala 3“ opterećenje objekata iz prethodne alineje, uz faktor jednovremenosti 0.6 na nivou opterećenja trafo rejona i faktor snage cosφ=0,95 dobija se ukupno opterećenje:

$S = (P_j + P_{pom.objekata}) * 0.6 / 0,95 = (1084,09 \text{ kW} + 169.38 \text{ kW}) * 0.6 / 0,95 = 791,66 \text{ kVA}$. Uzimajući instalisani kapacitet ove transformatorske stanice od 1000 kVA, procentualno opterećenje iznosi 79,17%, što ukazuje na činjenicu da je ova transformatorska stanica u granicama propisanog opterećenja.

Pored ove analize, provjerena je i konkretna potrošnja na nivou trafostanice preko energetskih kartica potrošača za period 2020-2023 (trafo 1) dobijenih od strane Operatora distributivnog sistema, pri čemu je dobijena maksimalna angažovana vršna snaga od 219 kW, što je još manje od podataka dobijenih prethodnom analizom.

Međutim, na osnovu dostupnih podataka, većina od turističkih vila nije još prodana budućim vlasnicima, niti je useljena, što objašnjava manju potrošnju od projektovanih kapaciteta TS-a. U narednom periodu očekuje se povećanje potrošnje nakon prodaje vila i početka njihovog korišćenja.

Dakle, na osnovu naprijed navedene analize opterećenja izgrađenih transformatorskih stanica daje se zaključiti sljedeće:

Uzimajući u obzir činjenicu da su naprijed analizirane transformatorske stanice na osnovu urađene analize dovoljno opterećene (osim TS „Zavala 1“), a imajući u vidu da većina smještajnih kapaciteta nije prodana niti useljena, što se očekuje u narednom periodu, ne predlaže se priključenje većih opterećenja kao što je hotel sa beach barom koji se nalazi iznad vile 1 i ukupne bruto građevinske površine cca 10000 m². Sa druge strane ni TS „Zavala 1“ ne korespondira ovoj svrsi iz razloga nepovoljne dispozicije u odnosu na poziciju hotela. U skladu s tim potrebno je predvidjeti izgradnju nove transformatorske stanice u okviru predmetnog trafo rejona, a sve u skladu sa grafičkom dokumentacijom.

Planirana trafostanica TS „Zavala 4“ 10/0,4 kV 2x1000 kVA za potrebe objekta Hotela

Planom je definisana zasebna urbanistička parcela UP9 odgovarajućih dimenzija za izgradnju TS 10/0,4kV 2x1000 kVA „Zavala 4“ na zelenoj površini u neposrednoj blizini objekta od 7,5x6,7m. U grafičkom dijelu plana takođe je predviđena lokacija na zelenoj površini sa potrebnim dimenzijama zasebne urbanističke parcele.

Ostavlja se mogućnost gradnje TS „Zavala 4“, 2x1000 kVA u sklopu objekta planiranog hotela, isključivo uz prethodnu saglasnost i u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema, uz obavezno prethodno rešavanje IPO. Ukoliko se TS planira u objektu, neophodno je locirati elektroenergetsko postrojenje tako da bude direktno dostupno sa spoljnje strane hotela, tako da osoblje Operatora distributivnog sistema ima nesmetan ulaz u TS sa spoljne strane. Za TS u objektu neophodno je i obezbijediti pristupni put minimalne širine 3m do najbliže javne saobraćajnice za pristup teretnog vozila. U slučaju lociranja u objektu, precizna lokacija TS i kablovskih vodova u Hotelu mora biti obrađena projektom uređenja terena objekta i samim projektom objekta.

Obaveza Investitora objekta Hotela je da prije pristupanja izradi Glavnog projekta, pribavi tehničke uslove za izradu dokumentacije, prije svega uslova priključenja i lokacije trafostanice.

U skladu sa proračunima i prethodno navedenim predlaže se izgradnja TS „Zavala 4“, 2x1000 kVA na lokaciji u zelenoj površini u skladu sa grafičkom dokumentacijom. Uzimajući prosječnu vrijednost opterećenja za hotelske sadržaje od 150 W/m², i faktor snage cosφ=0,95, procijenjena vrijednost opterećenja za konkretan objekat je:

$$S = 10000 \text{ m}^2 * 150 \text{ W/m}^2 * 0,95 = 1 579 \text{ kVA}$$

odnosno opterećenje predmetne TS će biti:

$$S_{TS\text{„Zavala 4“}} = 1579/2000 * 100 = 78,95\%$$

Planirano je da se TS „Zavala 4“ priključi na postojeću kablovsku vezu TS 35/10 kV „Lazi“ - TS „Zavala 1“ po principu ulaz-izlaz, tako da bi ista imala dvostrano napajanje odnosno na njoj bi bio obezbijeden princip sigurnosti „N-1“. Ovo spajanje treba izvesti jednožilnim kablovima sa izolacijom od umreženog polietilena tipa XHE 49-A (NA2XS(F)2Y) 1x240/25mm², 12/20kV (prenosne moći preko 7MVA).

Prema podacima dobijenim od Operatora distributivnog sistema koji se tiču opterećenja kablovskih izvoda u obuhvatu predmetnog UP-a, za 10kV-ni kablovski izvod „Bečići 2“ – oznaka izvoda 18 (sa TS 35/10kV „Lazi“), maksimalna vršna snaga javila se u avgustu 2024.godine i iznosila je 525 kW, odnosno opterećenje ovog kabla (sa kojeg se predviđa priključenje nove TS „Zavala 4“) iznosi 552,63 kVA.

Ukupno opterećenje predmetnog 10kV-nog kablovskog izvoda, dodajući snagu na nivou predviđene TS „Zavala 4“ planiranje za priključenje od 1579 kVA, uz uračunati faktor jednovremenosti od 0.9 je:

$$P_{\text{izvod „Bečići 2“}} = (1579 + 552,63) * 0.9 = 2131,63 \text{ kVA.}$$

Kablovi koji su položeni za veze između trafostanica na ovom kablovskom izvodu su 3 x (XHE 49-A (NA2XS(F)2Y) 1x240/25mm²) prenosne moći oko 6,8MVA i 3 x (XHP 80 1 x150/25 mm²) prenosne moći oko 5,2MVA. Imajući u vidu prenosne moći ovih kablova, i izračunato opterećenje predmetnog kablovskog izvoda nakon priključenja nove trafostanice, zaključujemo da je prenosna moć kabla veća od opterećenja pa je priključenje tehnički opravdano i moguće, a kabal dozvoljava i dalje širenje mreže.

Na mjestima nastavljanja kablovskih vodova XHE 49-A (NA2XS(F)2Y) predviđa se ugradnja kablovskih spojnika tipa POLJ 24/1x120-240, proizvodnje „Raychem“ ili ekvivalent drugog proizvođača.

Kada su u pitanju UP 2 i UP3 u pitanju su površine specifične namjene (za sada su iste pokrivene šumom), pa kako nijesu planirani sadržaji drugačije prirode od postojećeg stanja, za iste nije računato opterećenje niti su analizirane s aspekta napajanja.

Postojeće TS 10/0,4 kV 2x1000 kVA „Desalinizacija I“ i TS 10/0,4 kV 2x1000 kVA „Desalinizacija II“

Na UP4 se planira površina za Centralne djelatnosti sa sledećim kapacitetima:

- 5.920,00 m² BRGP
- 40 zaposlenih

Na UP4 postoje dvije (sada neopterećene) transformatorske stanice TS 10/0,4 kV 2x1000 kVA „Desalinizacija I“ i TS 10/0,4 kV 2x1000 kVA „Desalinizacija II“.

Uzimajući prosječnu vrijednost opterećenja za sadržaje centralnih djelatnosti od 150 W/m², i faktor snage cosφ=0,95, procijenjena vrijednost opterećenja za planirani objekat iznosi:

$$S = 7000 \text{ m}^2 * 150 \text{ W/m}^2 * 0,95 = 997,50 \text{ kVA,}$$

Za potrebe osvetljenja saobraćajnica i uređenja terena u okviru UP4 definisana je ukupna jednovremena snaga od cca 5 kW. U skladu sa prethodnim može se zaključiti da je opterećenje na nivou transformatorske stanice, uz uračunati faktor jednovremenosti k= 1.00:

$$P = (P_{\text{osvjetljenja}} + P_j) * 1.00 = (5 + 997.50) * 1.00 = 1002.50 \text{ kW,}$$

što znači da se planirani objekat(sa pripadajućom infrastrukturom na UP4) može priključiti na jednu od postojećih transformatorskih stanica. Opterećenje predmetne (postojeće) TS 10/0,4 kV 2x1000 kVA će biti:

$$S_{\text{TS „Desalinizacija I“}} = 1002,50/2000 * 100 = 50,125\%.$$

Uzimajući instalisani kapacitet ove transformatorske stanice od 2000 kVA, procentualno opterećenje iznosi 50,125%, što ukazuje na činjenicu da je ova transformatorska stanica u granicama propisanog opterećenja i da se može koristiti za planiranu namjenu.

Ovim planom se daje preporuka da se napajanje planiranog objekta na UP4 vrši sa jedne od sada neopterećenih transformatorskih stanica TS 10/0,4 kV 2x1000 kVA „Desalinizacija I“, dok druga (takođe neopterećena) TS 10/0,4 kV 2x1000 kVA „Desalinizacija II“ ostaje kao rezerva u napajanju.

Definisanje broja transformatorskih stanica

Na osnovu procijenjene snage zahvata urbanističkog plana postojećeg stanja i planirane gradnje objekata, a obzirom na činjenicu visokog indeksa izgrađenosti kako objekata tako i elektroenergetskih postrojenja neophodnih za snabdijevanje objekata električnom energijom, vodeći računa o sigurnosti i fleksibilnosti rada elektroenergetskog sistema, za potrebe snabdijevanja električnom energijom planiranih objekata je predviđena izgradnja jedne nove transformatorske stanice 10/0,4 kV i to prvenstveno za potrebe napajanje planiranog hotela.

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga transformatorskih stanica računato je sa tehničkim gubicima od 7 % i rezervom u snazi od 10 %.

Napominje se da su snaga planirane TS 10/0,4 kV data na osnovu procijenjene vršne snage, a definitivna snaga će se odrediti nakon izrade glavnog projekta / glavnih projekata. Ime predmetne transformatorske stanice je dato uslovno, samo za potrebe ovog Plana i isto može biti izmijenjeno.

Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi, i rasporeda novih potrošača po traforeonima, ovim Planom se predviđa izgradnja TS 10/0,4 kV „Zavala 4“, planirane instalisane snage 2x1000 kVA. Za planiranu TS 10/0,4 kV „Zavala 4“ predviđa se mogućnost fazne izgradnje, s tim što se u prvoj fazi predviđa ugradnja jednog transformatora manje snage.

Prikaz planirane elektrodistributivne mreže

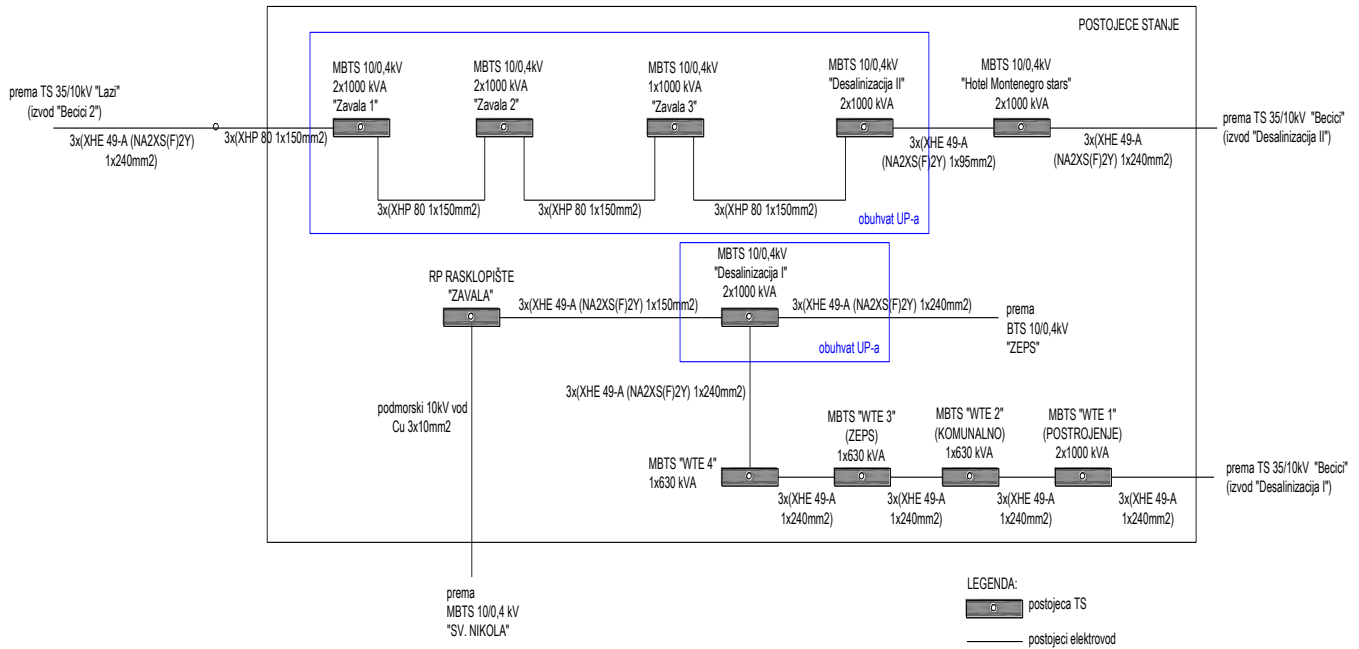
Koncept rješenja napajanja električnom energijom planiranih objekata u predmetnoj zoni zahvata Plana je baziran na planiranoj infrastrukturi 10 kV mreže.

Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV

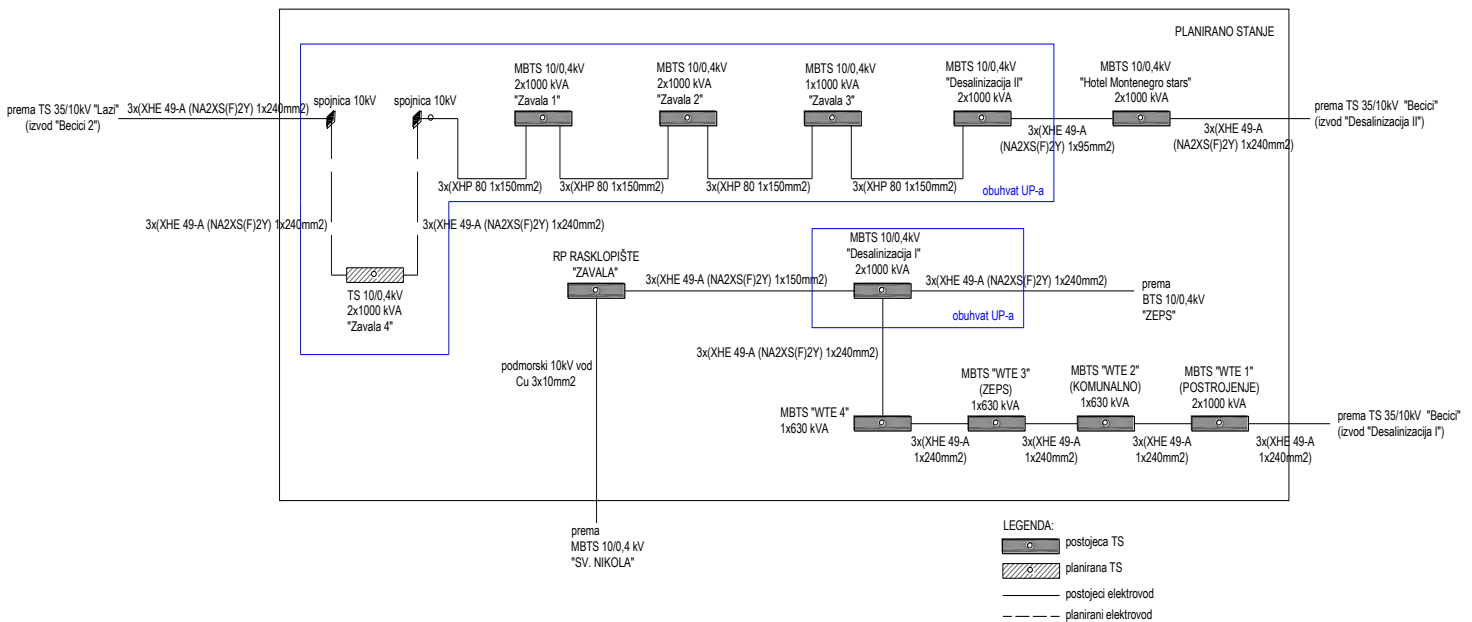
Planirana TS 10/0,4 kV 2x1000 kVA „Zavala 4“ je uključena u postojeći sistem napajanja uz njihovo kablovsko izvođenje sa napajanjem iz TS 35/10kV „Lazi“ (izvod „Bečići 2“).

Predviđenu lokaciju transformatorske stanice je moguće izmijeniti uz saglasnost Operatora distributivnog sistema i rješavanje imovinsko-pravnih pitanja. U slučaju izmještanja elektroenergetskih objekata potrebno se pridržavati odredbi člana 220. Zakona o energetici.

Izgradnjom planiranog objekta u zahvatu Plana moguće je određeno povećanje vrijednosti kapacitivne struje zemljospoja. Zbog povećanja vrijednosti struja zemljospoja, ostavlja se mogućnost uzemljenja neutralne tačke 10kV mreže u napojnim TS 35/10kV „Bečići“ i TS 35/10kV „Lazi“.



Blok šema napajanja – postojeće stanje



Blok šema napajanja – planirano rješenje

Uklapanje planiranih i postojećih elektroenergetskih objekata u 10kV i 0,4kV mrežu, moguće je i na druge načine osim predviđenih ovim planom, a na osnovu prethodno pribavljenih tehničkih uslova i saglasnosti od strane Operatora distributivnog sistema.

Planirana transformatorska stanica treba da budu u skladu sa važećim uslovima Operatora distributivnog sistema. Tip transformatorske stanice je TS-O, ili MBTS, u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema.

10 kV kablovska mreža

U zahvatu Plana potrebno je položiti nove kablovske vodove po sistemu „ulaz-izlaz“ za priključenje planirane trafostanice TS 10/0,4kV „Zavala 4“ 2x1000kVA. Planirano je da se TS „Zavala 4“ priključi na postojeću kablovsku vezu TS 35/10 kV „Lazi“ - TS „Zavala 1“ po principu ulaz-izlaz, tako da bi ista imala dvostrano napajanje odnosno na njoj bi bio obezbijeđen princip sigurnosti „N-1“. Ove vodove treba izvesti jednožilnim kablovima sa izolacijom od umreženog polietilena tipa XHE 49-A (NA2XS(F)2Y) 1x240/25mm², 12/20kV (prenosne moći oko 6,8MVA), tj. istog presjeka kao postojeći vod na koji se priključuju. Na kablovskim vodovima XHE 49-A (NA2XS(F)2Y) koji se nastavljaju, predviđa se ugradnja kablovskih spojnica tipa POLJ 24/1x120-240, proizvodnje „Raychem“ ili ekvivalent drugog proizvođača. Predmetni 10kV kablovski priključak je, ako je to moguće potrebno planirati u trotoaru ili trupu saobraćajnice, u svakom slučaju u vlasništvu Opštine ili Države.

Niskonaponska mreža

Postojeća niskonaponska mreža je izvedena kablovski (podzemno) korišćenjem niskonaponskih kablova tipa PP00 (NYY) ili PP00-A (NAYY) naponskog nivoa 0,6/1kV. Glavni mjerno-razvodni ormari (GMRO) izvedeni su na granici razdvajanja vlasništva kako bi bili dostupni operatoru distributivnog sistema.

Napomena: Moguće je mijenjati trase 10kV i 0,4kV kablovskih vodova i lokacije TS 10/0,4kV uz saglasnost Operatora distributivnog sistema i rješavanje imovinsko pravnih pitanja.

Osvjetljenje otvorenih prostora i saobraćajnica

Postojeća instalacija javnog osvjetljenja u okviru prostora UP-a koji se obrađuje je izvedena korišćenjem odgovarajućih LED svjetiljki uz njeno kablovsko (podzemno) napajanje.

Uslovi za izgradnju elektroenergetskih objekata

Izgradnja 10kV kablovske mreže

Mreže srednjeg napona 10 kV u gradskom području treba izvoditi u konceptu otvorenih prstenova. Mreža se izvodi sa podzemnim jednožilnim kablovima XHE 49-A (NA2XS(F)2Y) 1x240 mm², sa stepenom izolacije 24 kV. Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu minimalne dubine 0,8 m, širine u zavisnosti od broja položenih kablova. Na mjestima prolaza kabla ispod kolovoza saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kabla (ili kabl treba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kablove postaviti kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1,0 m. Kablovska kanalizacija se primjenjuje na prelazima ispod kolovoza ulica, puteva, kolskih prolaza i dr.

Ukoliko to zahtjevaju tehnički uslovi Operatora distributivnog sistema zajedno sa kablom (na oko 40 cm dubine) u rov položiti i traku za uzemljenje, Fe/Zn 25x4 mm.

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

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

Transformatorske stanice 10/0,4kV na području Plana

Nova transformatorska stanica TS 10/0,4kV 2x1000 kVA „Zavala 4“ treba biti u skladu sa važećim tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema.

Planom je definisana zasebna urbanistička parcela UP9 odgovarajućih dimenzija za izgradnju TS 10/0,4kV 2x1000 kVA „Zavala 4“ na zelenoj površini u neposrednoj blizini objekta od 7,5x6,7m. U grafičkom dijelu plana takođe je predviđena lokacija na zelenoj površini sa potrebnim dimenzijama zasebne urbanističke parcele.

Ostavlja se mogućnost gradnje TS „Zavala 4“, 2x1000 kVA u sklopu objekta planiranog hotela, isključivo uz prethodnu saglasnost i u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema, uz obavezno prethodno rešavanje IPO. Ukoliko se TS planira u objektu, neophodno je locirati elektroenergetsko postrojenje tako da bude direktno dostupno sa spoljnje strane hotela, tako da osoblje Operatora distributivnog sistema ima nesmetan ulaz u TS sa spoljne strane. Za TS u objektu neophodno je i obezbijediti pristupni put minimalne širine 3m do najbliže javne saobraćajnice za pristup teretnog vozila. U slučaju lociranja u objektu, precizna lokacija TS i kablovskih vodova u Hotelu mora biti obrađena projektom uređenja terena objekta i samim projektom objekta.

Prostorija u koju će biti smještena transformatorska stanica mora biti namjenski projektovana i kroz istu nije dozvoljeno postavljanje vodovodnih, kanizacionih, toplovodnih, gasovodnih, elektroenergetskih i TK instalacija itd. Pri projektovanju objekta se obavezno pridržavati protivpožarnih propisa (požarni sektori i sl.). Izabrana lokacija mora da omogući lak pristup mehanizacije i vozila objektu, za vrijeme montaže i održavanja opreme, a posebno u slučaju zamjene energetskeg transformatora.

Kada je u pitanju smještanje transformatorske stanice unutar objekata, ne treba predviđati smještaj u podrum, suteran i slično, bez posebne saglasnosti Operatora distributivnog sistema. Treba voditi računa da se postrojenje postavi, po mogućnosti, u prizemlje objekta.

Za postojeću transformatorsku stanicu TS 10/0,4kV „Zavala 3“ snage 1x1000kVA predviđa se mogućnost rekonstrukcije i povećanja snage na 2x1000 kVA.

Izgradnja niskonaponske mreže

Nove niskonaponske mreže i vodove izvesti kao kablovske (podzemne), uz korišćenje kablova tipa PP00 (NYY) (ili XP00 (N2XY)), zavisno od mjesta i načina polaganja), ukoliko Operator distributivnog sistema ne uslovi drugi tip kabla. Mreže predvidjete kao trofazne, radijalnog tipa.

Što se tiče izvođenja niskonaponskih mreža i vodova, primjenjuju se uslovi već navedeni pri izgradnji kablovske 10 kV mreže.

Tehnički uslovi i mjere koje treba da se primijene pri projektovanju i izgradnji priključka objekata na niskonaponsku mrežu definisani su preporukama Operatora distributivnog sistema.

Razvodna mreža niskog napona će se izvesti kao kablovska, radijalna, sa tipski odabranim elementima:

- kabal tipa PP00-A (NAYY) 4x120(150) mm² aluminijum za razvodne vodove;
- kabal PP00-A (NAYY) 4x35 mm² / PP00 (NYY) 4x25 mm² za priključne vodove i javno osvjetljenje;
- MRO i PMO prema preporukama Operatora distributivnog sistema.

Zaštitu od opasnog napona dodira izvesti sistemom zaštitnog uzemljenja sa zajedničkim uzemljivačem i dodatnom mjerom zaštite pomoću zaštitnih uređaja diferencijalne struje sa i bez automatskog restarta.

Zaštitu od prenapona izvesti koordinacijom prenaponske zaštite na NN strani, u NKRO, PMO i GRO.

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

- Međusobni razmak energetskih kablova niskog napona ne smije biti manji od 7 cm, pri paralelnom vođenju, odnosno 20 cm pri međusobnom ukrštanju.
- Kod paralelnog polaganja 10 kV kablova sa niskonaponskim kablovima, isti moraju biti odvojeni opekama, a minimalni međusobni razmak mora iznositi 10 cm.
- Pri ukrštanju energetskih kablova istog ili različitog naponskog nivoa razmak između energetskih kablova treba da iznosi najmanje 20 cm.
- Nije dozvoljeno paralelno vođenje kabla ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi (osim pri ukrštanju). Horizontalni razmak između kabla i vodovodne ili kanalizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0,40 m.
- Pri ukrštanju kablovi mogu biti položeni ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi, uz rastojanje od 0,3 m.
- Ukoliko ovi razmaci ne mogu biti postignuti, tada energetski kabl treba položiti kroz zaštitnu cijev.
- Pri paralelnom vođenju kablovskog sa telekomunikacionim kablom najmanji dozvoljeni horizontalni razmak iznosi 0,5 m.
- Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla izvesti uz međusobni razmak od 0,50 m, s tim što se energetski kabl polaže ispod telekomunikacionog kabla. Ugao ukrštanja treba da bude bliži 90°, ali ne manje od 45°.
- Energetske kablove pored zidova i temelja zgrada treba polagati na rastojanju od najmanje 30 cm. Ako pored zgrade postoji trotoar onda kabl mora da bude van trotoara.

Izgradnja spoljnog osvjjetljenja

Kako je javno osvjjetljenje sastavni dio urbanističke cjeline, treba ga izgraditi tako da se zadovolje i urbanistički i saobraćajno-tehnički zahtjevi, istovremeno težeći da instalacija osvjjetljenja postane integralni element urbane sredine. Mora se voditi računa da osvjjetljenje saobraćajnica i ostalih površina osigurava minimalne zahtjeve koji će obezbijediti kretanje uz što veću sigurnost i komfor svih učesnika u noćnom saobraćaju, kao i o tome da instalacija osvjjetljenja ima i svoju dekorativnu funkciju. Zato se pri rješavanju uličnog osvjjetljenja mora voditi računa o sva četiri osnovna mjerila kvaliteta osvjjetljenja:

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

Svim saobraćajnicama na području Plana treba odrediti svjetlotehničku klasu u skladu sa standardom EN 13201 i preporukama CIE i na osnovu istih vršiti projektovanje osvjjetljenja.

Kao nosače svjetiljki koristiti metalne stubove, pocinkovane u toplom postupku, minimalnog

nanosa cinka od 70 mikrona, a prema standardu EN 10025-S235JR predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati. Temelje birati prema nosivosti tla definisano kroz projektni zadatak, UTU ili geološka ispitivanja tla. Svjetiljke i stubovi treba da budu fabrički ofarbani tečnim ili suvim postupkom odgovarajućeg nanosa koji će obezbijediti adekvatnu zaštitu stubova i svjetiljki u RAL-u prema zahtijevu pejzažnog arhitekta. Pri odabiru stubova voditi računa i o izdržljivosti na udare vjetra, a kao parametre koristiti vrijednosti HMZ dostupne za Opštinu Budva i u skladu sa istim birati mehaničku čvrstoću, presjek i debljinu zida stuba.

Napajanje javnog osvjtljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP00 (NYY) 4x25mm², 0,6/1 kV za ulično osvjtljenje i PP00 (NYY) 3(4)x16mm²; 0,6/1 kV za osvjtljenje u sklopu uređenja terena). Pri projektovanju instalacija osvjtljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjtljenja.

Sistem osvjtljenja, iz razloga energetske efikasnosti, realizovati upotrebom svjetiljki sa dimabilnim predspojnim uređajima (DALI, 1-10 Vdc, 0-10 Vdc i slično). Za kontrolu i povezivanje svjetiljki u cjelokupan sistem kontrole i upravljanja koristiti žičani način komunikacije LSN, PLC ili DALI u zavisnosti od dužine linija i karakteristika i ograničenja predviđenog standarda.

Pri izboru svjetiljki voditi računa o vrsti izvora svjetla, temperaturi boje i visini CRI indeksa. Zbog energetske efikasnosti, niske emisije CO₂ gasa, dugovječnosti i mogućnosti kontrole (dimovanja) birati LED izvore svjetla. Za sve izvore preporučena temperatura boje je 4000°K, osim na mjestima gdje bi to bilo u suprotnosti sa standardom EN 13201 i preporukama CIE i zahtjevima pejzažne arhitekture i dizajna vanjskog osvjtljenja. Ovo se naročito odnosi na dekorativno osvjtljenje zelenih površina i fasada. Pri odabiru svjetiljki voditi računa o nivou bliještanja i isti svesti na najmanju moguću mjeru, kako bi se osigurao maksimalan vizuelni komfor svih učesnika u saobraćaju.

Takodje, pri odabiru svjetiljki voditi računa o zadovoljavanju standarda EN62471, čime se garantuje nizak nivo UV zračenja, IC zračenja, kao i emitovanja plave svjetlosti od strane svjetiljke. Pri odabiru svjetiljki, dati prednost svjetiljkama koje se po pomenutom standardu klasifikuju kao rizična grupa nula, što znači da emitovani spektar ne predstavlja foto-biološku opasnost.

Pri projektovanju osvjtljenja javnih površina i fasada posebno voditi računa o svjetlosnom zagađenju i isto svesti na najniži mogući nivo.

Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvjtljenja, pri radnom režimu, može biti 5%. Kod izvedene instalacije moraju biti u potpunosti primjenjene mjere zaštite od električnog udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona). U tom cilju, mora se izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih stubova instalacije osvjtljenja, polaganjem trake Fe/Zn 25x4mm i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih transformatorskih stanica. Obezbijediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svjetiljki.

Obezbijediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvjtljenja obezbijediti preko centralnog kontrolnog mjesta uređaja za upravljanje osvjtljenjem koje će omogućiti uvid u radno stanje i funkcionalnost svih predspojnih uređaja, što će značajno smanjiti troškove održavanja i povećati nivo energetske efikasnosti. Kod stubnih svjetiljki birati takav LED optički blok koji će se sastojati iz izmjenjivih, lako dostupnih modula koji će omogućiti njihovu zamjenu nakon otkaza ili zastarjelosti. Sve svjetiljke treba da budu opremljene LED svjetlosnim izvorima minimalnog vijeka trajanja 50000 radnih sati do nivoa 80% nominalnog svjetlosnog fluksa.

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

Mjere energetske efikasnosti

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

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

U ukupnom energetsom bilansu objekata važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije objekta prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim sunčanim zastorima od materijala koji sprečavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetranjem i sl.

Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.

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

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

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

Orijentacioni troškovi realizacije planirane elektroenergetske infrastrukture .

- **Polaganje novih 12/20 kV vodova** 3x(XHE 49-A (NA2XS(F)2Y) 1x240 mm²), 12/20 kV za potrebe priključenja nove transformatorske stanice

m	50	x	40,00 €/m	=	2.000€
---	----	---	-----------	---	--------

- **Izgradnja planiranih TS 10/0,4 kV:**

TS 10/0,4 kV, 2x1000 kVA: kom.	1	x	95.000 €	=	95.000 €
--------------------------------	---	---	----------	---	----------

U K U P N O :				=	97.000 €
----------------------	--	--	--	---	-----------------

6.4. Elektronska komunikaciona infrastruktura

6.4.1. Telekomunikacije

Pri izradi planskog dokumenta korišćen je aktuelni Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl. list CG" br. 100/2024 od 16.10.2024.), kao i dolje navedeni propisi doneseni na osnovu tog zakona:

- Pravilnika o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list Crne Gore", br. 33/14),
- Pravilnika o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list Crne Gore", br. 52/14),
- Pravilnika o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl. Hst Crne Gore", br. 41/15),
- Pravilnika o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list Crne Gore", br. 59/15 i 39/16) i
- Pravilnika o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima („Sl. list Crne Gore", br. 6/15).

Pri izradi tehničke/projektne dokumentacije u svemu je obavezno poštovanje navedenog zakona i iz njega izvedenih pravilnika.

Na području Zavale koje je predmet obrade dominantni operater fiksne telefonije u Crnoj Gori Crnogorski Telekom nije imao razvijenu infrastrukturu jer za tim nije ni bilo potrebe do trenutka kada je krenula izgradnja turističkog naselja (vila i hotela) nakon čega se situacija značajno promijenila i ukazala se potreba za razvijanjem TK infrastrukture na Zavali. Nakon toga je TK infrastruktura na potezu turističkog naselja izgrađena u skladu sa potrebama prostora i korisnika.

Samim obodom posmatrane zone postoji izgrađena TK kanalizacija na pravcu TKC Budva – Bečići rađena sa PVC cijevima 110mm i TK oknima sa lakim TK poklopcima. Tk kanalizacija je postavljena uz lijevu stranu saobraćajnice Budva – Bečići dok na dijelu koji dodiruje zonu posmatranja zadire u saobraćajno ostrvo. U TK kanalizaciji se nalaze mrežni kablovi sa bakarnim paricama i optički kablovi u vlasništvu T Coma, kao i određeni kablovi drugih vlasnika/operatera a prevashodno M:Tel-a.

Na samoj lokaciji Zavala postoje, na zajedničkom stubu, predajnici za Crnogorski Telekom, M:Tel i One Crna Gora sa kojih se signalom mobilne telefonije pokrivaju određeni djelovi Budve. Predajnicu su sa matičnom stanicom povezani optičkim kablom kroz TK kanalizaciju koja je odrađena sa privodnog postojećeg TK okna.

Planirano stanje

Planirano stanje uzima u obzir pri budućem razvoju planiranog prostora sljedeće:

- Naglasak na implementaciji novih tehnika i tehnologija, liberalizaciji tržišta i konkurenciji u sektoru elektronskih komunikacija, što će doprinijeti bržem razvoju

elektronskih komunikacija, povećanju broja servisa, njihovoj ekonomskoj i geografskoj dostupnosti, boljoj i većoj informisanosti kao i bržem razvoju privrede i opštine u cjelini;

- Ističe važnosti planiranja i građenja elektronske komunikacione infrastrukture koja će zadovoljiti zahtjeve više operatora elektronskih komunikacija, koji će građanima ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima, kao i potrebe organa lokalne samouprave;
- Gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora se izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima;

Dodatno, potencira se prednost korišćenja optičkih kablova u pristupnoj mreži, koji bi omogućavali korišćenje naprednijih servisa čije se pružanje tek planira, kao i, a shodno Strategiji razvoja informacionog društva 2012-2016, promociju prioriteta zajedničkog korišćenja kapaciteta (objekti, kanalizacija i antenski stubovi) od strane više operatora kao i razvoja širokopojasnih pristupnih mreža (žičnih i bežičnih) u narednom periodu.

Kako je ranije rečeno, na planiranoj lokaciji nalazi se antenski stub sa predajnicima Operatera mobilne telefonije. Preporuka je da se stub, a u kladu sa planiranom namjenom prostora, ne izmješta sa postojeće lokacije već da se odradi njegovo ograđivanje i zaštita u prostoru od 50m² oko samog stuba. Ukoliko se, pak, Investitor odluči da izmjesti antenski stub obavezan je za to izabrati pogodnu lokaciju koja dominira nad Zavalom a kako se ne bi ugrozio kvalitet signala i usluga Operatera. Planer u tom smislu preporučuje korišćenje krova kulturnog centra koji se na ovom prostoru planira.

Što se tiče TK kanalizacionog privoda do postojećeg predajnika mobilne telefonije, isti se mora izmjestiti. Za potrebe izmještanja planira se izgradnja kanalizacione TK infrastrukture i TK okana u koje bi se zatim izmjestila kablovska infrastruktura potrebna za kablovsku vezu sa predajnikom.

Prilikom navedenih izmještanja potrebno je u svemu postupiti u skladu sa Zakonom o elektronskim komunikacijama, a posebno dijelom Člana 19 (Zaštita i/ili izmještanje elektronskih komunikacionih mreža) koji kaže:

„(1) Kad je, prilikom izvođenja radova, potrebna zaštita i/ili izmještanje elektronske komunikacione mreže ili elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, investitor je dužan da:

1) u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i propisima kojim se uređuje izgradnja objekata izradi projekat zaštite i/ili izmještanja elektronske komunikacione mreže ili elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i za projekat pribavi saglasnost vlasnika;

2) najmanje 30 dana prije roka predviđenog za početak radova obavijesti vlasnika elektronske komunikacione mreže ili elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i da mu obezbijedi pristup radi nadzora nad izvođenjem radova;

3) obezbijedi zaštitu i/ili izmještanje elektronske komunikacione mreže ili elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme o svom trošku.

(2) Ako elektronska komunikaciona mreža ili elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema koju treba zaštititi i/ili izmjestiti nije izgrađena u skladu sa zakonom, njena zaštita i/ili izmještanje vrši se o trošku vlasnika.“

TK kanalizacija Crnogorskog Telekoma i M:Tel-a, na pravcu Budva – Bečići, pruža tehničke pretpostavke da se ovo područje na kvalitetan način može priključiti na fiksnu telefonsku mrežu, odnosno da korisnici iz ove zone mogu računati na sve servise koje fiksna telefonija nudi.

U odnosu na izdate tehničke uslove i podatke o rastojanju posmatrane zone od postojećih najbližih telekomunikacionih čvorova u Budvi i u Bečićima, projektovanim rješenjima se planira montaža novog telekomunikacionog čvora RSS ZAVALA, u jednom od postojećih ili planiranih objekata

Za ove namjene određena je moguća pozicija budućeg telekomunikacionog čvora koji bi mogli koristiti svi Operateri. Ova pretpostavljena lokacija ne mora se tretirati kao fiksna i konačna, s obzirom na to da je moguće njeno pomjeranje bilo gdje unutar zone obuhvata u skladu sa dinamikom realizacije i izgradnje pojedinih objekata u zoni.

Veličina prostora koji treba planirati za montažu ovog TK čvora iznosi oko 24m², tako da se ovaj prostor može obezbijediti kao zasebni ili se može definisati u bilo kojem od planiranih apartmanskih ili hotelskih objekata .

Njegovo lociranje na bilo kojoj poziciji unutar kompleksa Zavala ne pravi probleme u planiranju bilo kojeg drugog tipa infrastrukture osim što se do definisane lokacije mora graditi TK kanalizacija sa 8 PVC cijevi 110mm.

Njegovom montažom bi se zadovoljili visoki standardi u oblasti telekomunikacija i omogućilo uvođenje postojećih i novih telekomunikacionih servisa, kao što su: MIPNET, ISDN, ADSL, IPTV i drugi.

Prilikom planiranja broja PVC cijevi u novoj TK kanalizaciji moraju se u obzir uzeti podaci o planiranim građevinskim površinama namijenjenim stambenim poslovnim i uslužnim djelatnostima, broju korisnika - stanovnika unutar zone i dr. Treba takođe voditi računa i o aktuelnim trendovima u rješavanju pitanja kablovske televizije tako da se jedna PVC cijev planira isključivo za potrebe KDS operatera

U skladu sa naprijed iznijetim činjenicama, uz podatke o postojećoj TK infrastrukturi na ovom i okolnom terenu, dobijenim na sajtu EKIP-a kao i na relevantnim sajtovima Opštine Budva i Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, za rješavanje problema dodjele TK priključaka u zoni Zavale, razvoja objekata unutar zone kao i na dijelu postojećeg turističkog kompleksa za potrebe planiranih objekata predviđa se izgradnja nove TK kanalizacije na do sada neobrađenom području zone Zavala sa 8, 6, 4, 3 i 2 PVC cijevi precnika 110mm.

Ukupna dužina tako planirane tk kanalizacije sa PVC cijevima o 110mm iznosi oko 540 metara, od kojih je:

- sa 8 PVC cijevi planirano oko 85m,
- sa 6 PVC cijevi planirano oko 150m,
- sa 4 PVC cijevi planirano oko 180m,
- sa 3 PVC cijevi planirano oko 15m,
- sa 2 PVC cijevi planirano oko 160m.

Planirana je i izgradnja 5 TK okana sa lakim TK poklopcem i 3 TK okna sa teškim tk poklopcem. Planiranim rješenjima u dijelu nove TK kanalizacije, ona će se logično povezati na postojeću TK kanalizaciju Operatera uz saobraćajnicu Budva - Becici.

Trasu planirane TK kanalizacije potrebno je, gdje god je to moguće, uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina jer se u slučaju kada se TK okna rade u trasi saobraćajnice ili parking

prostora moraju ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim uraditi i ojačanje okana što je neekonomično.

TK kanalizaciju koja je planirana u okviru zone Zavale, kao i TK okna, izvoditi u svemu prema važećim zakonskim propisima u RCG i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti.

U skladu sa planiranim sadržajima unutar zone projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata definisaće se plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta od planiranih TK okana.

TK kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu TK instalaciju u kolektivnim stambenim objektima treba izvoditi u tipskim ormarićima ITO LI, lociranim u ulazu u objekte na propisanoj visini ili u tehničkim prostorijama ovih objekata.

Na isti način izvesti i ormariće za koncentraciju instalacije za potrebe kablovske distribucije TV signala.

Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa provodnikom LySty ili drugim kablovima sličnih karakteristika i provlačiti kroz PVC cijevi sa ugradnjom odgovarajućeg broja kutija, sa tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 TK instalacije a u stambenim jedinicama minimalno po 2 TK instalacije.

U kablovskoj telekomunikacionoj kanalizaciji i kućnim instalacijama potrebno je predvidjeti kapacitete koji bi omogućavali dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža (FTTX tehnologije) bez potrebe za izvođenjem dodatnih radova.

U slučaju da se trasa TK kanalizacije poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija treba poštovati propisana rastojanja a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

U objektima funkcionalne namjene kao što su škole, vrtici, restorani, hoteli, tržišni centri itd. predvidjeti mogućnost montaže javnih telefonskih govornica.

Troškove obezbjeđivanja potrebnog poslovnog prostora za montažu novog TK čvora za ovo područje Projektant nije unio u predračun, s obzirom na to da će se način finansiranja i status predmetnog prostora definisati u direktnom dogovaranju Investitora i Operatera.

7. PEJZAŽNO UREDJENJE

Postojeće stanje

Sliku planske jedinice karakterišu:

- turističko naselje na sjevernom dijelu rta Zavala
- šumovite padine južnog dijela rta
- neuređeni plato na najvisočijoj tački rta.

Postojeća namjena prostora, odrazila se na stepen uređenosti i ozelenjenosti površina.

Površina koja je predviđena za gradnju objekta hotela u granicama GL1 je pretežno ravne površine neuređeni plato na najvisočijoj tački rta i već devastirana, betonirana i neobrasla površina

Zelenu matricu ekskluzivnog turističkog naselja, sa izuzetno velikom indeksom zauzetosti, čine bujno ozelenjeni kaskadni vrtovi sa kojim su objekti vila integrisani u vertikalnom i horizontalnom nivo. Zelenilo se nalazi u parteru, žardinjerama, terasama i krovnim površinama. Dominira vertikalno i krovno zelenilo. Sistem zelenila dopunjuju drvodredni zasadi

uz saobraćajnice.

Šumoviti dio krečnjačkog grebena obrastao je alepskim borom (*Pinus halepensis*) sa primjesom čempresa (*Cupressus sempervirens*) i hrasta crnike (*Quercus ilex*), dok su u podstojnom spratu zastupljeni elementi garige. Sastojina je neuređena, sa velikim brojem izvala, kao i devastiranih stabala usljed građevinskih radova. Evidentno odsustvo sanitarno-higijenskih mjera njege.

Tipologija predjela

Na osnovu kategorizacije predjela, koja je definisana u studiji Mapiranje i tipologija predjela Crne Gore (Republički zavod za urbanizam i projektovanje - Podgorica, 2015.), istraživana lokacija pripada *Predjelima Budvanskog područja*. Na lokalnom nivou prostor pripada području karaktera predjela: 1.4.6 *Priobalni predjeli Budvanskog područja*.

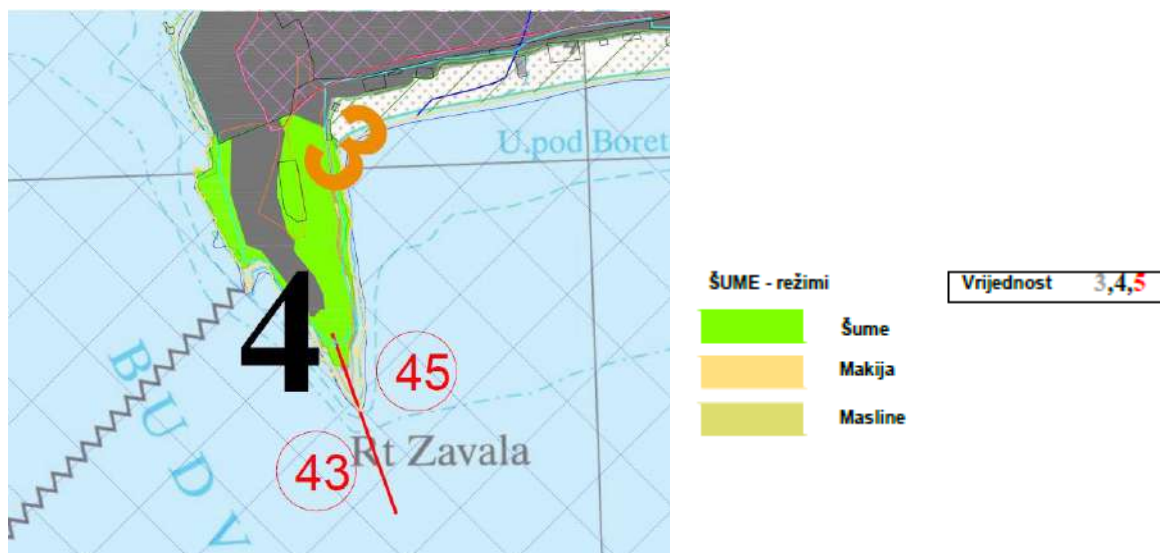
Prema analizi predjela rađenoj za potrebe PPPN OP, lokacija se nalazi u okviru tipa karaktera predjela - *izgrađeno zemljište* i u neposrednom je kontaktu sa tipom predjela *šumovito brdsko zaleđe na krečnjacima*.



Slika: Izvod iz Studije predjela za potrebe PPPN za Obalno područje

U navedenim predjelima reflektuju se prirodne vrijednosti područja kao i promjene nastale kao rezultat antropogenih uticaja i različitih načina korišćenja prostora.

Šumovito brdsko zaleđe na krečnjacima - Rt Zavala predstavlja markantnu tačku obalnog pejzaža iako je njegov sjeverni dio pod pritiskom intenzivne izgradnje, visokog stepena zauzetosti i izgrađenosti. Međutim, na rtu još uvijek dominira zimzelena vegetacija makije, gariga i šuma alepskog bora (*Pinus halepensis*), koja prostoru daje pečat prirodnosti i obezbjeđuje njegovu živopisnost tokom cijele godine.



Slika: Izvod iz PPPN za Obalno područje – Režimi korišćenja prostora

Programom integralnog upravljanja obalnim područjem Crne Gore - CAMP¹, rađenim za potrebe PPPN Obalno područje, obalni pojas od rta Mogren do rta Zavala definisan je kao područje **Veoma visoke ranjivosti predjela (5)**, što ukazuje da je područje velike predione prepoznatljivosti i predionog diverziteta, sa vrijednim karakterističnim predionim elementima, vidno izloženo.



Ranjivost predjela

- Veoma niska ranjivost (1)
- Niska ranjivost (2)
- Srednja ranjivost (3)
- Visoka ranjivost (4)
- Veoma visoka ranjivost (5)

Izvod iz CAMP-a Crna Gora - Analiza ranjivosti i pogodnosti, Analiza opšte ranjivosti - Ranjivost predjela

¹ Opšta ranjivost _B6_ predjela CAMP 2013

Planirano stanje

Koncept pejzažnog uređenja

Koncept pejzažnog uređenja planskog zahvata zasnovan je na: postojećem pejzažnom obrascu turističkog naselja, planiranim namjenama i predionim karakteristikama priobalnih grebena.

Plansko rješenje podrazumjeva:

- dogradnja zelenog infrastrukturnog sistema
- usklađivanje zelenog obrasca sa namjenom površina i predionim specifičnostima
- formiranje zelenih prodora u izgrađenom tkivu
- stvaranje urbanih prostora u zelenilu
- očuvanje karakterističnih predionih elemenata
- očuvanje površina pod šumskom vegetacijom.

Planom su predviđene sljedeće kategorije zelenih površina:

Zelene površine javne namjene (PUJ)

- Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS)

Zelene površine ograničene namjene (PUO)

- Zelenilo za turizam - Hoteli (ZTH)
- Zelenilo turističkih naselja (ZTN)

Zelene površine specijalne namjene (PUS)

- Zaštitni pojasevi (ZP)
- Zelenilo infrastrukture (ZIK).

U zahvatu Izmjene i dopune Urbanističkog projekta "Turistički kompleks Zavala" (9,60 ha), planirana površina za pejzažno uređenje (PUJ+PUO+PUS) iznosi cca 4,69 ha (46.981,90 m²). Nivo ozelenjenost zahvata Plana je 48,92%. Stepenn ozelenjenosti iznosi 64,53 m² zelenila/korisniku za planiranih 728 korisnika.

Namjena površina	Površine po namjenama m ²	Max indeks zauzetosti	Minimalni procenat ozelenjenosti	Zelene površine m ²
PUJ				
Zelenilo uz saobraćajnice (ZUS)	135,00	/	/	135,00
PUO				
Zelenilo za turizam - Hoteli (ZTH)	12583,45	0,24	40%	5033,38
Zelenilo turističkih naselja (ZTN)	39082,09	0,46	10%*	3908,20
PUS				
Zaštitni pojas (ZP)	37847,84	/	/	37847,84
Zelenilo infrastrukture (ZIK)	574,70		10%	57,47
UKUPNO ZELENIH POVRŠINA:				46.981,90

* Procenat zelenila dat je aproksimativno prema datim urbanističkim parametrima (IZ)

Urbanističko-tehnički uslovi za pejzažno uređenje

Opšti uslovi za pejzažno uređenje

- Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja
- Sve intervencije se moraju uskladiti sa predionim odlikama
- Obavezna je pejzažna taksacija po standardima metodologije "Trees in relation to construction - British Standards", Priručnika o načinu izrade plana predjela (Ministarstvo održivog razvoja i turizma/LAMP, 2014).
- Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste i egzote otporne na uslove sredine, rasadnički odnjegovane, u kontejnerima
- Izbjegavati invazivne biljne vrste
- Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu svih zelenih površina
- Trase podzemnih instalacija uskladiti sa pejzažnim uređenjem

Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje:

- min. visina sadnica 2,50-3,00 m
- min. obim stabla na 1,2 m visine od 12-14 cm

ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE (ZUS)

Izgradnju uličnog sistema treba da prati podizanje drvoreda i formiranje parterenih zelenih površina u zoni saobraćajnica.

Uslovi za uređenje:

- adekvatnim izborom biljnih vrsta i kompozicijom zasada obezbjediti preglednost saobraćajnica (na raskrscima visina biljaka ne smije da prelazi 50 cm)
- sadnju vršiti u vidu drvoreda, pojedinačnih stabla i manih grupa drveća u kombinaciji sa parternim zasadima
- za parterne zasade koristiti visokokvalitetne trave, perene, sezonsko cvijeće i žbunaste vrste različitog habitusa i visine
- formiranje drvoreda duž parking prostora
- ostali uslovi u skladu sa Opštim uslovima za pejzažno uređenje.

Uslovi za podizanje drvoreda:

- formirati homogene, jednorodne i višeredne drvorede
- rastojanje između sadnica iznosi 6-12 m u zavisnosti od biljne vrste
- duž trotoara sadnju vršiti u travnim trakama min. širine 1,5 ili u otvorima za sadnice dim. 1x1m, ako je širina trotoara min. 2,5 m
- na parkinzima sadnju vršiti u otvorima za sadnice ili u zelenim trakama u pozadini parkinga na rastojanju od 2 do 3 parking mjesta kod upravnog parkiranja, a kod podužnog parkiranja na jedno parking mjesto po jedno drvo
- krune drveća ne smiju da zaklanjaju ulično osvjetljenje
- koristiti dekorativne vrste guste krošnje, otporne na uslove sredine i izduvne gasove
- kod sadnje na pločnicima oko stabala predvidjeti vertikalnu zaštitu (zaštitne ograde), a na mjestima velike frekvencije pokrivanje sadnih otvora horizontalnim rešetkama
- predvidjeti sadnju školovanih sadnica u skladu sa Opštim uslovima.

ZELENILO TURISTIČKIH NASELJA (ZTN)

Zelenilo u okviru turističkog naselja na UP1 pejzažno je definisano i oblikovano. Planirano je redovno održavanje i rekonstrukcija u periodu od 8 do 10 godina.

ZELENILO ZA TURIZAM - Hoteli (ZTH)

Zelene i slobodne površine oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote. Naglasak dati dekorativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakter prirodnog i kulturnog predjela.

Za pejzažno-arhitektonska rješenja koristiti postojeću matricu bujno ozelenjenih kaskadnih i terasastih vrtova.

Uslovi za uređenje:

- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja
- učešće zelenila na novoformiranoj urb. parceli je min. 40%
- na površinama iznad krovnih ploča/podzemnih etaža planirati krovno zelenilo uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja i stvaranje uslova za rast drveća i žbunja
- mogu se projektovati sve vrste krovnog zelenila intezivno/poluintenzivno/ekstenzivno ozelenjavanje ravnih krovnih površina objekata sadnjom niskorastućih vrsta plitkog korijena (trave, perene, sukulente, žbunaste vrste) i kasetnom sadnjom srednje visokih stablašica
- u obračun zelenih površina ne ulaze površine realizovane u vidu krovnog zelenila, osim ukoliko je debljina supstrata min. 1,2 m (intezivno krovno zelenilo) što omogućava sadnju drveća
- primjenom puzavica ozeleniti fasade, terase objekata i ravne krovne površine stvarajući "zelene zidove" kojim se arhitektonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem, a takođe se povećava i stepen ozelenjenosti
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- u skladu sa principima zelene gradnje preporučuje se smanjivanje površina pod konvencionalnim travnjacima uvođenjem pokrivača tla
- duž glavnih pješačkih komunikacija uvesti pergole sa puzavicama, formirati zasade visokog drveća ili visoke žive ograde. Sadnju drveća planirati i na platoima, trgovima i duž parking prostora
- predvidjeti sadnju u žardinjerama
- objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, sa autentičnim i ambijentalno prilagođenim savremenim materijalima.
- mobilijar prilagoditi mediteranskom ambijentu, planiranim sadržajima i ekskluzivnosti objekata
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima i uslovima za podizanje drvoreda.

ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA (ZPO)

(kulturni centri, objekti banke, pošte i drugi javni objekti) i poslovnih objekata (trgovački centari, poslovni centri i dr.) najčešće su široko dostupni objekti i uglavnom od javnog interesa. Poželjno je da se poštuju osnovna pravila uređenja javnih površina. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom površina naglasiti poslovni karakter objekata i formirati prijatne ambijente. Koristiti savremena pejzažno-arhitektonska rješenja usklađena sa arhitekturom objekata i karakterom predjela.

Pored navedenih namjena u okviru ove kategorije mogu se formirati i specijalizovani parkovi: arboretumi, botaničke baste, vrijedni privatni vrtovi i sl.

Kategorizacijom planiranih namjena mogu se identifikovati sljedeće zelene površine ograničenog korišćenja:

Kategorija zelenila	minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele
Zelenilo administrativnih objekata	20%
Zelenilo poslovnih objekata	20%
Sportsko rekreativne površine	35-50%
Zelenilo za turizam (hoteli)	30-40%
Zelenilo turističkih naselja	30-40%

ZAŠTITNI POJASEVI (ZP)

Planirano je uređenje šumovitih padina rta Zavala u cilju afirmacije i očuvanju predionih odlika prostora.

Zeleni zaštitni pojasevi se formiraju kao višefunkcionalni sanitarni-higijenski, rekreativni i dekorativni pojasevi. Planirano je uvođenje sadržaja u funkciji odmora i rekreacije (pješačke i biciklističke staze, odmorišta, vidikovci) i njihovo adekvatno uređenje, kao i izgradnja hidrantske - protivpožarne mreže.

Kategorizacijom planiranih namjena mogu se identifikovati sljedeće zelene površine ograničenog korišćenja:

Uslovi za uređenje:

- zabrana sječe stabala, krčenja prirodne vegetacije i bilo kakvog vida eksploatacije da bi se zaštitio pedološki supstrat i obezbijedio razvoj autohtone flore
- primjena sanitarno-higijenskih mjera njege (sanitarna sječa, proreda, orezivanje, potkresivanje)
- očuvati prirodnu morfologiju terena i vizure
- uređenje vršiti ozelenjavanjem u pejzažnom stilu sa slobodnim zasadima drveća i žbunja, izražene spratovnosti, na način koji po formi, koloritu i strukturi odražava postojeću vegetaciju
- za ozelenjavanje i pošumljavanje koristiti autohtone vrste drveća i žbunja koje su edifikatori prirodne potencijalne vegetacije kao i odomaćene alohtone vrste drveća koje su važni strukturni elementi kulturnog pejzaža (Pinus pinea, Cupressus sempervirens)
- izgradnja pješačkih i biciklističkih staza, odmorišta, vidikovaca
- objekte parterne arhitekture (staze, platoe) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, od prirodnih (kamen, obluci) i tehnički prilagođenih modernih materijala
- prostor opremiti funkcionalnim mobilijarom primjerenim ambijentu (klupe, kante za otpatke i sl.)
- izgradnja hidrantske - protivpožarne mreže
- ostali uslovi u skladu sa Opštim uslovima za pejzažno uređenje.

ZELENILO INFRASTRUKTURE (ZIK)

Zelene površine na UP 6 su površine specijalne namjene koje treba da obezbijede: smanjenje mogućih nepoželjnih uticaja na okruženje, unaprijeđenje estetske vrijednosti kompleksa i povezivanje sa kontaktnim zelenim površinama u jedinstven sistem zelenila.

Zelenilo oko objekta crpne stanice podrazumjeva travni ili drugi biljni pokrivač parternog tipa. Osnovni uslov je da zelenilo svojim korijenovim sistemom ili krošnjom ne ometa normalno funkcionisanje navedenog infrastrukturnog objekata.

Uslovi za uređenje:

- učešće zelenila na urb. parceli je min. 10%
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu
- obodom parcele formirati zeleni zid od žbunastih vrsta i/ili puzavica
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima.

Prijedlog biljnih vrsta za izradu projekta pejzažne arhitekture

Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi:

- koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine a u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima
- izbjegavati upotrebu invazivnih biljnih vrsta i vrsta iz drugih areala
- sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom.

Opšti prijedlog sadnog materijala:

Četinarsko drveće: Cupressus sempervirens var. pyramidalis, Cupressocyparis leylandii, Pinus pinea, Pinus maritima, Araucaria araucana.

Listopadno drveće: Quercus pubescens, Celtis australis, Fraxinus ornus, Ziziphus jujuba, Acacia sp., Albizzia julibrissin, Melia azedarach, Lagerstroemia indica.

Zimzeleno drveće: Quercus ilex, Olea europaea, Phillyrea media, Ceratonia siliqua, Pistacia lentiscus, Pistacia terebinthus, Citrus aurantium 'Bigardia', Eriobotrya japonica, Ligustrum japonicum, Magnolia grandiflora, Cinamomum camphora.

Žbunaste vrste: Agave americana, Arbutus unedo, Erica mediteranea, Citrus sp., Camellia japonica, Callistemon citrinus, Feijoa sellowiana, Laurus nobilis, Myrtus communis, Punica granatum, Spartium junceum, Nerium oleander, Pittosporum tobira, Buxus sempervirens, Poinciana gilliesii, Tamarix sp., Yucca sp.

Puzavice: Bougainvillea spectabilis, Clematis sp., Hedera helix, Rhynchospermum jasminoides, Lonicera caprifolium, L. implexa, Parthenocissus tricuspidata, Tecoma radicans.

Palme: Chamaerops humilis, Chamaerops excelsa, Cycas revoluta, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera.

Perene: Canna indica, Cineraria maritima, Hydrangea hortensis, Lavandula angustifolia, Rosmarinus officinalis, Santolina viridis, Santolina chamaecyparissus, Allium sphaerocephalon.

8. EKONOMSKA ANALIZA

Ekonomska analiza turističkog razvoja područja u zahvatu UP Zavala, izrađena je na osnovu raspoložive dokumentacije Naručioaca, uzimajući u obzir i sve relevantne činjenice koje su vrijedjele u vrijeme izrade ove analize.

Vrijednost lokaliteta i odgovornost prema ispunjavanju postavljenih ciljeva uređivanja građevinskog zemljišta, zahtijeva izgradnju luksuznog turističkog kompleksa sa 38 objekata, sa ugostiteljskim, komercijalnim, uslužnim, sportsko-rekreativnim objektima, sadržajima edukativnog i zabavnog karaktera, uređenim zelenim površinama, rekonstrukciju pristupne saobraćajnice i prateće infrastrukture.

Planski koncept iziskuje značajna investiciona ulaganja u izgradnju i opremanje lokacije, na kompleksu zemljišta 9,60 ha.

Demografski trendovi

Opština Budva je karakteristična po pozitivnim demografskim trendovima. Broj stanovnika je u konstantnom porastu, naročito u periodu između 1991-2011, kada se broj stanovnika uvećao za oko 20% (sa 15.909 na 19.218). Prema podacima Monstata, Budva je imala 22.387 stanovnika sredinom 2020. godine Broj domaćinstava je povećan skoro dva puta (sa 3.777 na 6982). To je uslovalo i povećanje gustine naseljenosti u tom periodu sa 130 na 157,5 po 1 km². Prosječna veličina domaćinstva po popisu 2011. iznosila je 2,8 člana po domaćinstvu što je bilo ispod prosjeka na nivou Crne Gore koji je iznosio 3,2.

Od ukupnog broja stanovnika po Popisu 2011, 45,74% (8751) čini aktivno stanovništvo, 18,5% djeca starosti do 15 godina, 35% neaktivna lica.

Broj zaposlenih 2011. iznosio je 11.022, 2020. taj broj se povećao na 13.438 (godičnji prosjek).

Socio -ekonomski pokazatelji na nivou Južnog regiona

S obzirom da se u Crnoj Gori ne raspolaže podacima o bruto domaćem proizvodu po opštinama , osnovni pokazatelji razvijenosti jedinica lokalne samouprave su stepen razvijenosti i stepen konkurentnosti, stopa nezaposlenosti po opštinama, broj zaposlenih po opštinama, zarade po opštinama, broj MMS i broj zaposlenih u MMS .

Posmatrano u cjelini, Primorski region je najkonkurentniji region u Crnoj Gori, sa konkurentošću od 32% iznad prosjeka na nivou Crne Gore, gdje je lokalne samouprave je opština Budva sa konkurentnoošću od 61% iznad crnogorskog prosjeka .

Prema računanju Indeksa razvijenosti opština Budva je na prvom mjestu.

Broj nezaposlenih u 2018. iznosio je 801, stopa nezaposlenosti 9,11%.

Procijenjena investiciona vrijednost

U tabeli koja slijedi iskazani su očekivani troškovi za planirane radove koje je potrebno izvesti radi realizacije ukupnog zahvata i izgradnje predmetne lokacije, po namjeni i sadržajnim cjelinama. Svi troškovi izgradnje su procijenjeni i mogu znatnije odstupati. Procjene su izvršene na bazi iskustava za slične lokacije na području Crnogorskog primorja.

Osnova ovih procjena je dobijanje referentnih početnih veličina na bazi kojih će se kasnije graditi model finansiranja buduće izgradnje, no uvijek na nivou prvih procjena koje je kroz adekvatnu tehničko-tehnološku dokumentaciju potrebno verifikovati i korigovati.

PLAN NAMJENE POVRŠINA	Planirani (m ²)	Postojeće (m ²)	Razlika (m ²)	Cijena (€/m ²)	Vrijednost (€)
1. Ukupni BGP	65.129,00	58.483,00	6.646,00		21.598.200,00 €
T2 – Površine za turizam	62.629,00	54.617,00	6.079,00	1.800,00 €	10.942.200,00 €
CD – Površine za centralne djelatnosti	5.920,00	0,00	5.920,00	1.800,00 €	10.656.000,00 €
2. Infrastruktura					97.880,00 €
Elektroenergetska infrastruktura					97.880,00 €
3. Ostali troškovi					2.734.154,00 €
Projektno tehnička dokument.	6.646,00			25,00 €	166.150,00 €
Ekološki elaborati, saglasnosti i dr.				0,02 €	
Nadzor					470.844,00 €
Oprema za komerc. i admin. sadrž.	13.079,00			150,00 €	1.961.850,00 €
Troškovi rušenja	1.933,00			70,00 €	135.310,00 €
UKUPNO (1:3)					24.430.234,00 €

Projektovani prihodi

Ekonomске ефекте зоне u zahvatu UP Zavala realno je sagledavati kroz valorizaciju turističkih kapaciteta I aktiviranje prostora u zaleđu kao podršci atraktivnom prostoru uz More. Obezbeđenje kvaliteta turističke ponude i kvaliteta smještaja doprinijeće I povećanju ekonomskih efekata opštine Budva od turizma.

Projekcija prihoda i rashoda na bazi eksploatacije Hotelskih kapaciteta sa pratećim sadržajima (Spa centar, restorani, caffe bar, sportski tereni I dr.) zasniva se na predviđanjima broja noćenja u pojedinim periodima kalendarske godine a na bazi planiranih kapaciteta hotela, aktuelnim cijenama izdavanja soba u hotelima po kategorijama, prihodima na bazi vanpansionske potrošnje kao i uobičajenim hotelskim standardima u pogledu troškova.

Projekcija polazi od pretpostavke da će kompleks biti otvoren tokom čitave godine, da će ostvariti skoro 100%-nu popunjenost u glavnoj sezoni, 35-50% u predsezoni i podsezoni i u ostalom periodu uz dobar marketing zadovoljavajuću popunjenost..To nas dovodi do prosječne godišnje popunjenosti od 50%.

Kada su u pitanju cijene hotelskih soba, apartmana, kao i svih pratećih sadržaja na kojima će se zasnivati finansijski plan, pretpostavili smo da će cijene dostići nivo razvijenih destinacija do perioda otpočinjanja eksploatacije planiranih kapaciteta.

Prihodi od eksploatacije smještajnih jedinica

Prilikom planiranja prihoda od eksploatacije smještajnih jedinica u turističkim objektima pretpostavili smo različite cijene u zavisnosti od perioda eksploatacije. Pretpostavili smo da će cijene u sezoni u hotelu dostići u prosjeku 300,00€ , 200,00 u pred i post sezoni i oko 100,00 € van sezone, što dovodi do prosječne cijene 200,00 €/osobi.

Tip smjestaja	Broj lezaja	% isk.	Smjestajne jedinice	Prosječna cijena	Prihod I god.	II godina	III godina
Objekti turizma	568	50	102.240	200	20.448.000,00	21.061.440,00	21.693.283,20
UKUPNO	568		102.240		20.448.000,00	21.061.440,00	21.693.283,20

Prihodi od utoška hrane i pića

Prihodi po osnovu rada restorana,kafeterija, barova i restorana,noćnih klubova i sl. izračunat je na osnovu iskustvenih parametara hotela u okruženju i planskih orijentacija.Očekuje se njihov dalji rast 3% na godišnjem nivou.

Struktura	Dnevni prihod	Br.dana	I Godina	II godina	III godina
Objekti turizma					
Vansezona	28.400,00	185	5.254.000,00	5.411.620,00	5.573.968,60
Predsezona	45.440,00	45	2.044.800,00	2.106.144,00	2.169.328,32
Sezona	56.800,00	90	5.112.000,00	5.265.360,00	5.423.320,80
Podsezona	45.440,00	45	2.044.800,00	2.106.144,00	2.169.328,32
UKUPNO			14.455.600,00	14.889.268,00	15.335.946,04

Direktni troškovi

Troškovi direktnog materijala (hrana, piće i roba) proizilaze iz normativa utrošaka i nabavnih cijena i obračunati su na osnovu sledećih pretpostavki:

- odnos hrane i pića u ukupnim prihodima restorana na godišnjem prosjeku je 35:65 , tako da su i troškovi uzeti u toj srazmjeri
- na osnovu tržišnih ispitivanja u ugostiteljstvu dobijeni su sljedeći podaci o maržama:
 - Hrana - odnos 1: 2,50
 - Piće - odnos 1: 3,20

Struktura	Uk.prihod	% pića	marža	trosak pića	% hrane	marža	trosak hrane	Uk.tr.	Tr.robe	Ukupni tr.
vansezona	5.254.000,00	70	1:3,20	1.149.312,50	30	1:2,50	630.480,00	1.779.792,50		
predsezona	2.044.800,00	65	1:3,20	415.350,00	35	1:2,50	286.272,00	701.622,00		
Sezona	5.112.000,00	55	1:3,20	878.625,00	45	1:2,50	920.160,00	1.798.785,00		
Podsezona	2.044.800,00	65	1:3,20	415.350,00	35	1:2,50	286.272,00	701.622,00		
I godina	14.455.600,00			2.858.637,50			2.123.184,00	4.981.821,50	1.992.728,60	6.974.550,10
II godina	14.889.268,00			2.944.396,63			2.186.879,52	5.131.276,15	2.052.510,46	7.183.786,60
III godina	15.335.946,04			3.032.728,52			2.252.485,91	5.285.214,43	2.114.085,77	7.399.300,20
IV godina	15.796.024,42			3.123.710,38			2.320.060,48	5.443.770,86	2.177.508,34	7.621.279,21
V godina	16.269.905,15			3.217.421,69			2.389.662,30	5.607.083,99	2.242.833,60	7.849.917,58

Troškovi zaposlenih su računati po prosječnim bruto zaradama za stalno zaposlene i sezonske radnike.

Troškovi održavanja soba su projektovani na cca 2,4 % od ukupnih troškova.

Amortizacija građevinskih objekata je projektovana na 2,5% i oprema 12,5%.

Porez na dobit je utvrđen na nivou 9% na iznos bruto zarade iznad 700€ i 15% na zarade iznad 1000€

Ostali troškovi (voda, struja,sitan inventar, održavanje ...) su projektovani na cca 19,5 %.

Direktni (finansijski) prihodi

Finansijski prihodi su bazirani na:

Jednokratnim prihodima

1. prihodi od poreza na promet nepokretnosti
 2. prihodi od naknada za građevinsko zemljište
- Porezima i taksama
 1. prihodi od poreza na dodatu vrijednost
 2. prihodi od poreza na neto dobit
 3. prihodi od poreza na lična primanja
 4. boravišne i ostale takse

Prihodi od naknada za građevinsko zemljište

Priprema za komunalno opremanje i komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši se u skladu sa Programom uređenja prostora.

Naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća investitor u skladu sa važećom odlukom o naknadama za komunalno opremanje građevinskog zemljišta opštine Budva.

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- 1) stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
- 2) prosječnih troškova komunalnog opremanja;
- 3) učešća investitora u komunalnom opremanju

Imajući u vidu zoning opštine Budva, stepen postojeće infrastrukturne opremljenosti i planirana ulaganja u ove sadržaje, troškovi komunalnog opremanja su prikazani u tabeli koja slijedi:

Red.br.	Struktura	Povrsina m ²	Komun.dopr.	Ukupno (EUR)
T2	Vile I hoteli	62.629,00	201,69	12.631.643,01
T1	Hotel I servisni objekat	7.000,00	201,69	1.411.830,00
	UKUPNO	69.629,00		14.043.473,01

Naknada je obačunata za objekte namjene T. Konačan obračun će se usklađivati na osnovu odluke investitora o modelu upravljanja hotelima I vilama, a sve u skladu sa članom 239. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20)."

Prihod od poreza na dodatu vrijednost

PDV na prihode od usluga smještaja u prvoj godini projektovanog perioda (stopa 7%) iznosi 1.337.708,16 €.

PDV na prihode ostvarene od usluga pripreme hrane, bezalkoholnih napitaka koji se služe u ugostiteljskim objektima, restoranima iznosi 1.883.535,77 €.

PDV na ostale sadržaje u prvoj godini projektovanog perioda iznosi 173.550,00 €.

UKUPNO PDV (I godina): 3.394.793,93 €

Prihodi od poreza na neto dobit

Prihod od poreza na neto dobit u prvoj godini iznosi cca 1.247.315,00 €.

Prihodi od poreza na lična primanja

U skladu sa planskim rješenjem se predviđa oko 240 stalno zaposlenih I oko 80 sezonskih radnika.

	Zaposleni	Broj zaposlenih	Prosje.bruto zar.	Bruto na god.nivou	Porez na zarade 9%
1	Stalno zaposleni	240	1.200,00	3.456.000,00	164.160,00
2	Sezonski	80	900,00	864.000,00	17.280,00
	UKUPNO:	240		4.320.000,00	181.440,00

Zaključna ocjena

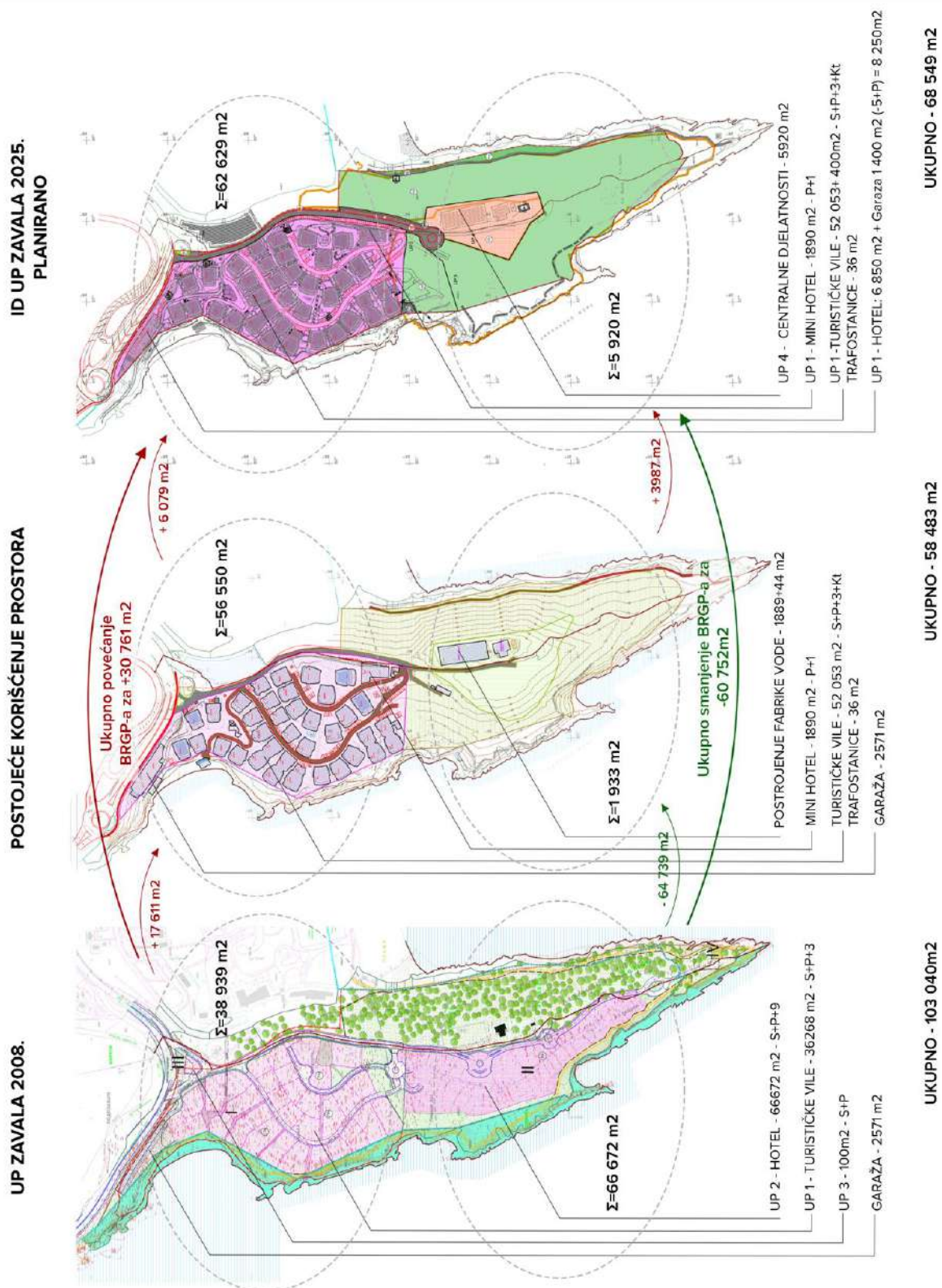
Poštujući smjernice racionalnog i održivog korišćenja prostora, očuvanje ambijentalnih vrijednosti, korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture u izgradnji sadržaja koji zadovoljavaju savremene turističke trendove, Opština Budva će biti bogatija za još jedan ekskluzivan kompleks .

Realizacija planiranih investicija doprinijet će povećanju ekonomskih efekata opštine Budva . U sagledavanju efekata treba uzeti u obzir društveni aspekt investicije i opšte društvene koristi opštine Budva kroz stvaranje novih radnih mjesta, podsticaja i mogućnosti aktiviranja lokalnog stanovništva na razvijanju cijelog niza pratećih uslužnih djelatnosti.. Realizacija ovog projekta zahtjeva upošljavanje kvalifikovanog kadra u hotelijerstvu.

Direktni prihodi	Iznos	%
Jednokratni prihodi:		
Prihodi od naknada za građevinsko zemljište	14.043.473,01	74,43
Prihodi koji se ostvaruju svake godine:		
Prihodi od poreza na dodatu vrijednost	3.394.793,93	17,99
Prihodi od poreza na lična primanja	181.440,00	0,96
Prihodi od poreza na neto dobit	1.247.314,49	6,61
UKUPNI PRIHODI:	18.867.021,43	100,00

Projektom se u potpunosti podržava Strategija razvoja turizma i njena vizija kreiranja visokokvalitetnih destinacija koje će biti aktivne tokom čitave godine.

9. ANALITIČKI PODACI



Graficki prikaz i usporedpa plana UP Zavala 2008, aktuelnog stanja na terenu i predlozenog planskog rjesenja ID UP Zavala 2023

ID UP Zavala 2025 predloženim planom - planira se realizacija 67% kapaciteta koje je planirano UP Zavala 2008, odnosno planira se smanjenje kapaciteta za 34.491,00 m², to jest smanjenje BRGP-a za 33%.

Ovako značajno smanjenje planirane izgrađenosti je jedan od ključnih instrumenata urbane sanacije ovog lokaliteta.

Predloženim planskim dokumentom, koji je proizveden kao sanacioni plan sa novoizgradjenim hotelskim kapacitetima i sa adekvatnom arhitekturom koja se prepoznaje iz priloženog urbanističkog projekata na lokaciji UP 1, ima potencijal da dodatno transformiše kvalitet života ljudi, stimulise ekonomiju, poboljša životnu sredinu i stvori prepoznatljiv indetitet.

Poboljšanje zivotne sredine treba postici postujuci dole navedene ciljeve koje se obradjuju u Izvještaju o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu.

Ciljevi Strateške procjene uticaja su:

1. Očuvati i unaprijediti kvalitet voda
2. Očuvati kvalitet vazduha
3. Očuvati i unaprijediti kvalitet zemljišta
4. Smanjiti izloženost stanovništva povećanom intenzitetu buke
5. Očuvati biodiverzitet i prirodna dobra
6. Očuvati i unaprijediti predione i ambijentalne vrijednosti prostora
7. Unaprediti sistem evakuacije otpada
8. Smanjiti emisiju gasova staklene bašte
9. Zaštiti i unaprediti zdravlje stanovništva
10. Zaštita od akcidenata
11. Podsticati ekonomski razvoj i zaposlenost
12. Unaprediti službu za zaštitu životne sredine, informisanje i monitoring

Uz mjere zaštite životne sredine kao set mjera koje se propisuju za sektore životne sredine, kao preventivne i mjere koje se odnose na izvođenje građevinskih radova i funkcionisanje zahvata sa planiranim namjenama prostora i potpunom opremljenošću komunalnom strukturom sprovesti i monitoring je praćenja funkcionalnog sistema u cilju smanjenja ili nedozvoljavanja da se razvijaju negativni efekti planskog rješenja, u raznim segmentima životne sredine.

9.1. Osnovni urbanistički parametri

Za teritoriju cijelog plana od 9,6 ha koga predstavlja turistička zona u skladu sa PPPNOP-om planirani urbanistički pokazatelji su sljedeći:

TABELA URBANISTIČKIH POKAZATELJA								
UP	površina UP-a m2	namjena m2	UKUPNO		INDEKSI		ZELENILO	
			zauzetost m2	izgrađenost m2	zauzetost	izgrađenost	površina m2	%
1	39082,09	T2	18170,00	62629,00	0,46	1,60	15920,00	40,73%
2	4440,98	PUS					3125,00	70,37%
3	38590,31	PUS					37253,45	96,54%
4	7400,00	CD	2220,00	5920,00	0,30	0,80	3700,00	70,00%
5	215,47	IOH					170,00	78,90%
6	60,00	IOH					20,00	33,33%
7	45,62	IOH					30,00	65,76%
8	52,63	IOH					35,00	66,50%
9	51,71	IOH					35,00	67,69%
10	97,5	IOH					75,00	76,92%
11	50,77	IOH					35,00	68,94%
ukupno	90087,08		20390,00	68549,00	0,23	0,76	60398,45	67,04%
van UP-a	5950,64	DS	0,00	0,00			1315,00	22,10%
zahvat	96037,72		20390,00	68549,00	0,21	0,71	60398,45	62,89%

Urbanistička parcela UP1- površina za turizam T 2, podijeljena na sledeće površine:

Turističke Ville	BRGP = 52.453 m ²
Mini Hotel	BRGP = 1.890 m ²
Trafostanica	BRGP = 36 m ²
Hotel + garaža	BRGP = 8.250 m ²
Ukupno Površine UP 1	BRGP = 62.629 m²

Urbanistička parcela UP2 - površine za pejzažno uređenje PUS
Sport i rekreacija, parkovske površine

Urbanistička parcela UP3 - površine za pejzažno uređenje PUS
Sport i rekreacija, parkovske površine

Urbanistička parcela UP4 - površina za Centralne djelatnosti

Na površinama za Centralne djelatnosti mogu se planirati objekti od javnog interesa:

- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- trgovački (tržni) centri, izložbeni centri i sajmišta;
- poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite, sport i rekreacija i sl

Javni interes i odluku o namjeni će sagledati Opština Budva i u zavisnosti od potreba javnog interesa će se raealizovati predmetni sadržaji u skladu sa planskim dokumentom.

MAX BGP= 5920 m², radi se Konkursno rješenje.

Urbanistička parcela UP5 – objekti hidrotehničke infrastrukture IOH **BGP 35 m2**

Urbanistička parcela UP6-UP11 su trafostanice koje su raspoređene na svojim urbanističkim parcelama u skladu sa potrebama i namjenama planiranih kapaciteta.

Van UP-a – površine predviđene za DS-javna saobraćajnica sa pješačkom zonom i pratećim zelenom

10. ZAKLJUČAK

Vodeći se odredbama kao i smjernicama za sprovođe plana PPPNOP-a kojima je definisano da se područje opština uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ušlo se u razmatranje i evaluaciju postojećeg važećeg plana UP "Zavala" i analizu njegovih urbanističkih parametara.

U tom smislu ovim izmjenama i dopunama UP-a težilo se odgovoriti i razriješiti određeni naslijeđeni problemi a koje je neophodno tretirati kao urbanu sanaciju koja bi definisala precizne urbanističke kriterijume za novoplanirano urbanističko rješenje.

Koristeći postulate urbane remediacije/rekonstrukcije težilo se odgovoriti na ovako zadate probleme. Naročito, imajući u vidu postulate važećeg UP-a te evidentnog postojećeg stanja odnosno već izgrađene prostorne strukture (realizovanost plana veća od 60%) ali i planiranih prostora za gradnju i predviđenih kapaciteta.

Analizirajući ovako stečenu urbanu strukturu a koristeći se odredbama PPPNOP-a, odnosno pravila za Pravila za dalju plansku razradu prema tipu građevinskog područja (poglavlje 26), to jeste "Opšta pravila za građevinska područja" i "Pravila za građevinska područja urbanih naselja" konstatovano je sljedeće:

- poštovati režime korišćenja prostora date ovim planom, sa ciljem zaštite prirodnih, ambijentalnih i kulturnih vrijednosti;
- Kroz dalju plansku razradu opredijeliti gustinu korišćenja prema tipu naselja;
- Kroz dalju plansku razradu ažurirati postojeću izgrađenost prostora, prepoznati zone koje su izvan planske dokumentacije i dati odgovarajuća planska rješenja.
- Moguća je izmjena granica građevinskih područja urbanih naselja u okviru zadate maksimalne površine, uz poštovanje režima korišćenja prostora koji su dati u grafičkom prilogu ovog plana;
- Uređivanje urbanih područja sprovoditi prema konceptu i smjernicama PUP-a za svaku opštinu i Generalnoj urbanističkoj razradi, odnosno detaljnoj razradi na nižem planskom nivou, do donošenja Plana generalne regulacije;
- Građevinska područja urbanih naselja mogu se preoblikovati u okviru zadate maksimalne površine i u skladu sa lokalnim uslovima, (detaljnije sagledavanje kroz katastar, saniranje neformalne gradnje i sl.), vodeći računa o režimima korišćenja prostora datih ovim planom;
- Pri planiranju i izgradnji objekata u naseljima obavezno sačuvati javne površine i šetališta uz obalu;

Odnosno cilj koji je bilo neophodno postići je „umanjenje negativnih uticaja urbanog razvoja na predio i ograničenje buduće i planirane sadržaje na već izgrađena područja, pritom ne širiti naselja”, stoga je trebalo prepoznati izgrađene strukture i pažljivim pristupkom unaprijediti postojeću urbanu matricu, na način da svaki segment sačuva svoj urbani identitet.

Imajući u vidu da se radi o namjeni: Površine naselja, a koja predstavlja izgrađeni prostor ili zonu u kojima je planirana ili već započeta izgradnja bilo je neophodno definisati obuhvat građevinskog područja (izgrađeni i neizgrađeni dio). Kako je PPPNOP-om definisano da se pri detaljnom planiranju naselja planeri obavezno pridržavaju načela planiranja koja su definisana Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata..." kao i definisanih tipova građevinskog područja (u konkretnom slučaju – urbano područje) bilo je neophodno izvršiti njegovu optimizaciju.

Odnosno, ovo područje je u većoj mjeri izgrađeno prema ranijem urbanističkom projektu. Na osnovu analize postojeće izgrađenosti konstatovane su određene rezerve a koje su vrijednovane kroz analizu adekvatne iskorišćenosti, pri tome je bilo obavezno nezanemariti podizanje kvaliteta urbane strukture na viši nivo.

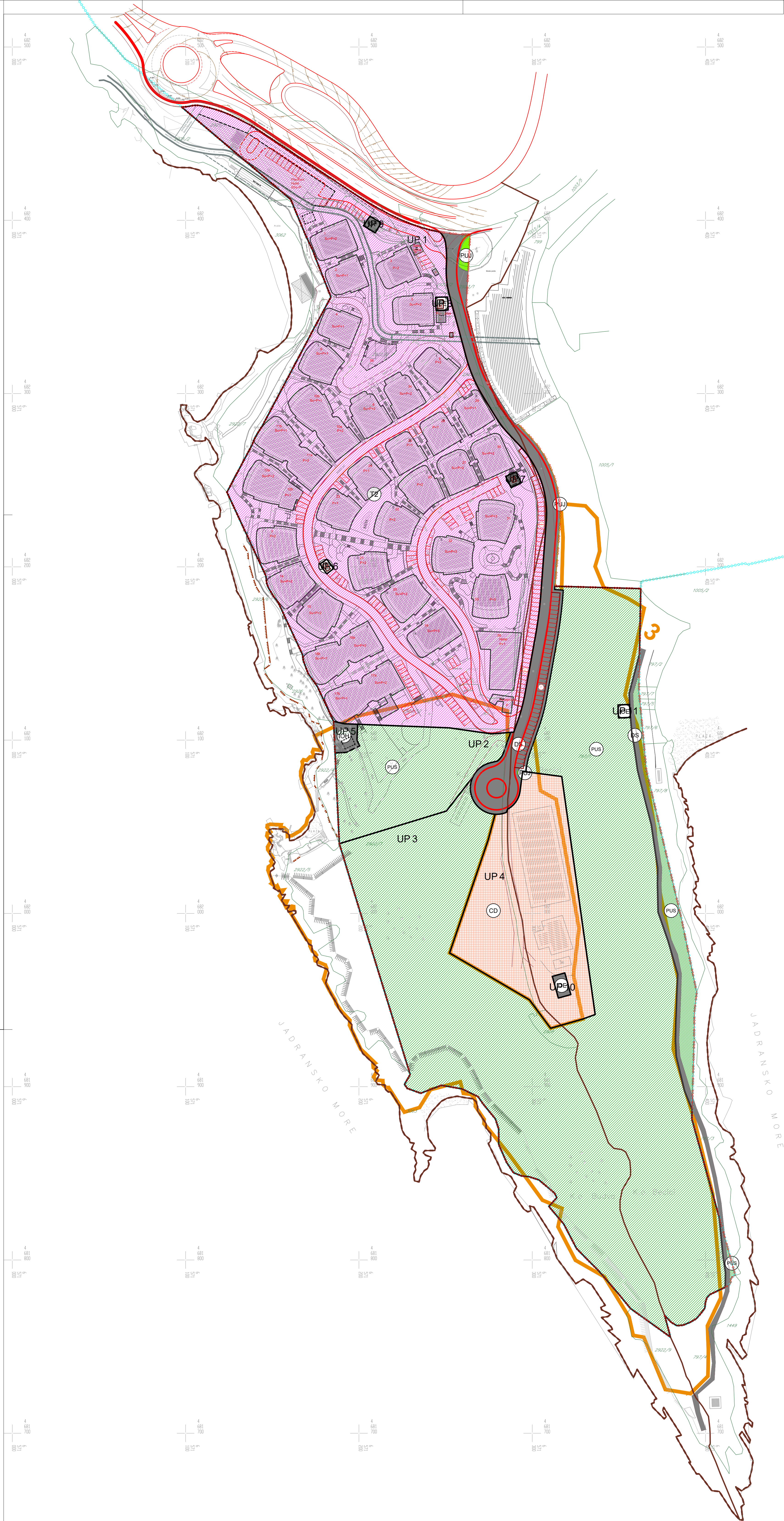
Stoga je zauzet stav da se iskoriste rezerve u okviru definisanog građevinskog područja te da se primarno izgrade manje vrijedne neizgrađene površine unutar pretežno izgrađenog dijela UP-a.

Ovom optimizacijom postignuto je smanjenje građevinskog područja ali i povećanje njegove iskorišćenosti sve sa ciljem unapređenja kvaliteta izgrađene sredine ali i očuvanja zelenih neizgrađenih površina.

Ovim racionalnim zauzimanjem prostora data je prednost uređenju ove planski turističke zone gdje već postoji turistička izgradnja. Ovim pristupom data je prednost djelimično izgrađenoj zoni i njenim progušćavanjem sa ciljem očuvanja zelenih površina, postizanjem veće mogućnosti izgradnje po ha (površina i broj turističkih kreveta), a sve u skladu sa kriterijumima za planiranje turističkih zona. U tom smislu korišćeni su "Uslovi smještaja hotela u naselju" i "Uslovi smještaja turističkih zona u naselju", osiguravajući primjeren prostorni kontekst u odnosu na okolne građevine i izgrađenu strukturu naselja, kapacitet lokacije (različito za izgradnju na novoj lokaciji, ugradnju u postojeće gradsko tkivo ili za prenamjenu postojećeg objekta), usklađenost sa drugim namjenama, kapacitet komunalne infrastrukture, saobraćajnu povezanost i dostupnost, zaštitu ambijentalnih, građevinskih i istorijskih vrijednosti, zaštitu okoline, raspoloživost plaže, mogućnosti rekreacije i zabave i dr.

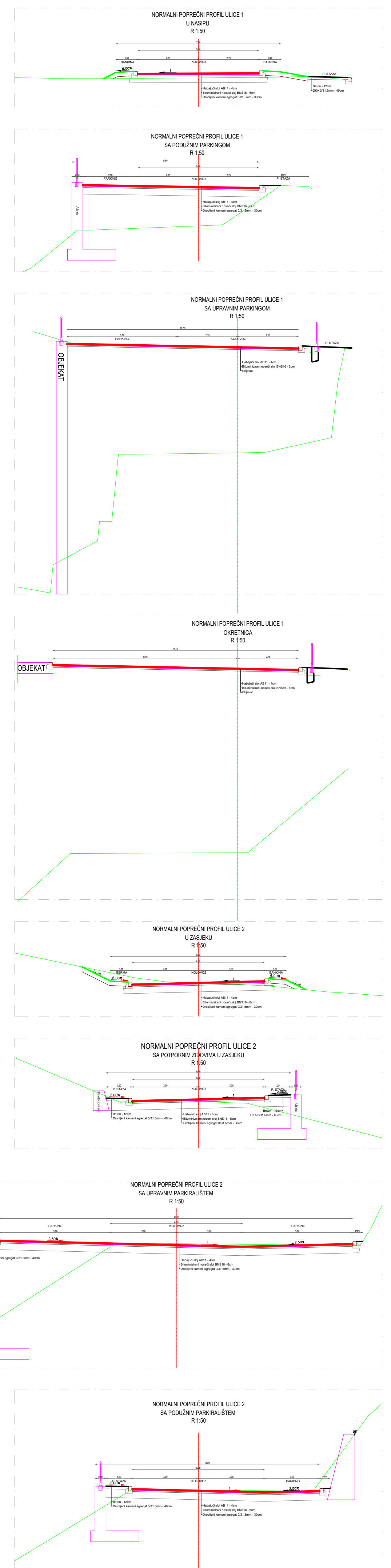
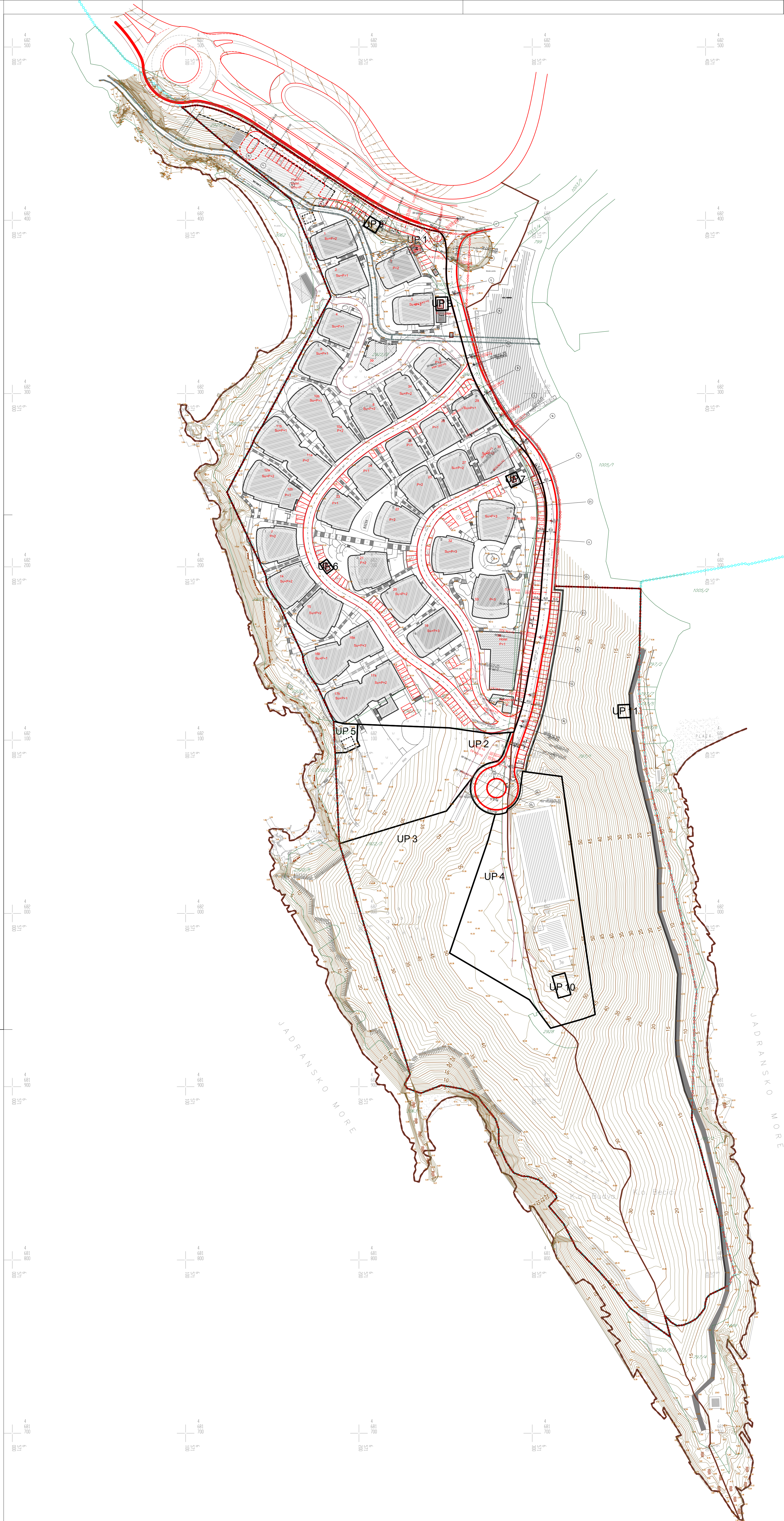
Stim u vezi korišćeni su "Indikatori za planiranje turističkih zona" PPPNOP-a, sa ciljem smanjenja planski definisanih kapaciteta, odnosno vršni kapaciteti turističkih zona određeni su maksimalnim brojem kreveta u odnosu na obuhvat zona. Vodeći računa o načelima razvoja ove lokacije u smislu vrlo visokog kvaliteta novih kapaciteta, primijenjeni su najviši standardi razvoja u današnjoj praksi turističkog planiranja.

Podgorica Oktobar 2025



- LEGENDA:**
- GRANICA ZAHVATA
 - GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
 - GRANICA MORSKOG DOBRA
 - GRANICA OBALNOG PODRUČJA
 - GRANICA KATASTARSKE PARCELE
 - 2922 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- CD POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
 - POVRŠINE ZA TURIZAM
 - T2 TURIZAM - TURISTIČKO NASELJE
 - POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREDJENJE
 - PU POVRŠINE ZA JAVNE NAMJENE
 - PS POVRŠINE ZA SPECIJALNE NAMJENE
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
 - DS DRUMSKI SAOBRAĆAJ
 - POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
 - OH OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
 - OE OBJEKTI ELEKTROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
- OBALNI ODMAK 100M OD OBALNE LINIJE
 - 3 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA

OZNAKA SJEVERA	
INVESTITOR:	VLADA CRNE GORE
OBRABIVAČ PLANA:	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
RUKOVOĐILAC IZRADE PLANA - ODGOVORNI PLANER:	Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić
PLANSKI DOKUMENT:	IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PROJEKTA „TURISTIČKI KOMPLEKS ZAVALA“, OPŠTINA BUDVA br. 006/20 od 31.01.2020.g. br. 129/22 od 25.11.2022.g.
FAZA:	NACRT PLANA
NAZIV GRAFIČKOG PRILOGA:	PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA
RAZMJERA:	1:1000
BROJ GRAFIČKOG PRILOGA:	II.01.
DATUM IZRADE:	oktobar 2025.



LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA
- GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA OBALNOG PODRUČJA
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- 2922 BROJ KATASTARSKE PARCELE

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

- MAGISTRALNI PUT (KOTOR-BUDVA-BAR)
- LOKALNI PUT
- OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
- NAZIV SAOBRAĆAJNICE
- KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- JAVNI PARKING I GARAJA

KOORDINATE 1

Tč.	X	Y	Z
1	6571143.64	4682453.36	26.25
2	6571145.23	4682441.22	26.13
3	6571147.17	4682438.08	26.15
4	6571158.94	4682430.13	26.42
5	6571162.58	4682429.50	26.51
6	6571174.83	4682432.66	26.89
7	6571141.60	4682449.32	26.10
8	6571144.42	4682447.42	26.17
9	6571168.63	4682431.06	26.68
10	6571196.45	4682412.27	26.90

KOORDINATE 2

Tč.	X	Y	Z
101	6571256.97	4682400.93	26.84
102	6571253.80	4682377.27	27.92
103	6571255.10	4682357.54	27.85
104	6571264.97	4682321.14	28.79
105	6571266.31	4682316.71	29.20
106	6571273.97	4682300.28	30.77
107	6571281.80	4682287.50	32.06
108	6571288.09	4682279.28	33.20
109	6571294.88	4682272.09	34.28
110	6571311.10	4682226.45	39.43
111	6571304.73	4682159.26	41.51
112	6571298.72	4682126.05	41.97
113	6571294.69	4682110.78	42.66
114	6571293.73	4682108.04	42.82
115	6571289.77	4682096.76	43.61
116	6571286.90	4682084.65	44.63
117	6571285.40	4682073.15	45.75

IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PROJEKTA „TURISTIČKI KOMPLEKS ZAVALA“, OPŠTINA BUDVA
br. 006/20 od 31.01.2020.g.
br. 129/22 od 25.11.2022.g.

FAZA:
NACRT PLANA

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

RAZMERA:
1:1000

BROJ GRAFIČKOG PRILOGA:
II.05.1.

DATUM IZRADE:
oktobar 2025.

OZNAKA SJEVERA:

INVESTITOR:
VLADA CRNE GORE

OBRAĐIVAČ PLANA:
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

RUKOVODILAC IZRADE PLANA - ODGOVORNI PLANER:
Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić

PLANSKI DOKUMENT:
IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PROJEKTA „TURISTIČKI KOMPLEKS ZAVALA“, OPŠTINA BUDVA
br. 006/20 od 31.01.2020.g.
br. 129/22 od 25.11.2022.g.

FAZA:
NACRT PLANA

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

RAZMERA:
1:1000

BROJ GRAFIČKOG PRILOGA:
II.05.1.

DATUM IZRADE:
oktobar 2025.





OBRAČUN POVRŠINA I KAPACITETA DUKLEY BEACH HOTELA

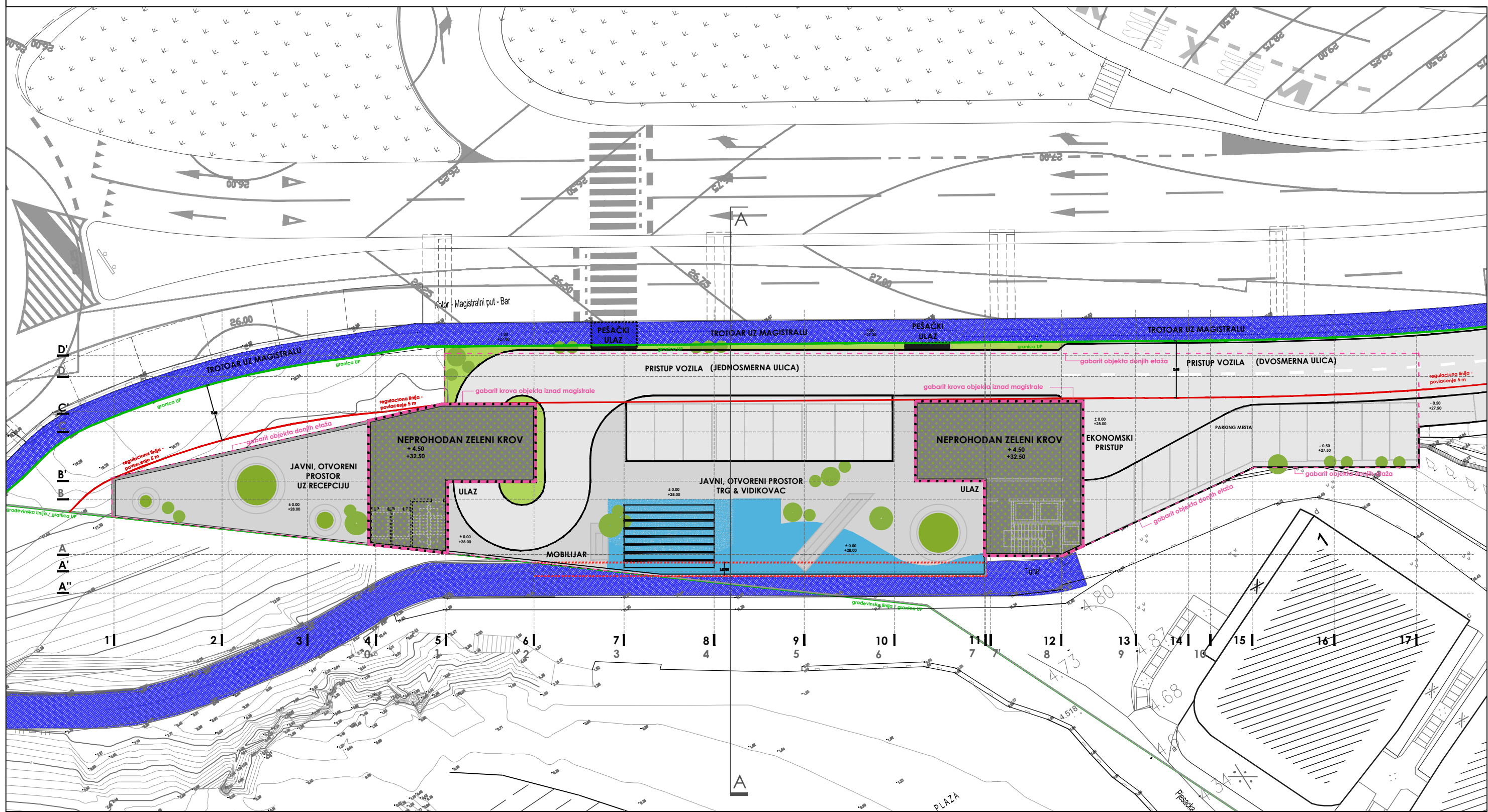
NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	632,40 M2	NETO POVRŠINA ETAŽE -3.....	1.477,80 M2	UKUPNA NETO P DUKLEY BEACH HOTEL-A	7.137,20 M2
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA.....	784,20 M2	BRUTO POVRŠINA ETAŽE -3.....	1.646,30 M2	UKUPNA BRUTO P DUKLEY BEACH HOTEL-A.....	8.145,65M2
NETO POVRŠINA ETAŽE -1.....	1.436,20 M2	NETO POVRŠINA ETAŽE -4	1.182,25 M2		
BRUTO POVRŠINA ETAŽE -1.....	1.646,30 M2	BRUTO POVRŠINA ETAŽE -4	1.345,00 M2		
NETO POVRŠINA ETAŽE -2	1.436,20 M2	NETO POVRŠINA ETAŽE -5	972,35 M2		
BRUTO POVRŠINA ETAŽE -2.....	1.646,30 M2	BRUTO POVRŠINA ETAŽE -5	1.077,55 M2		

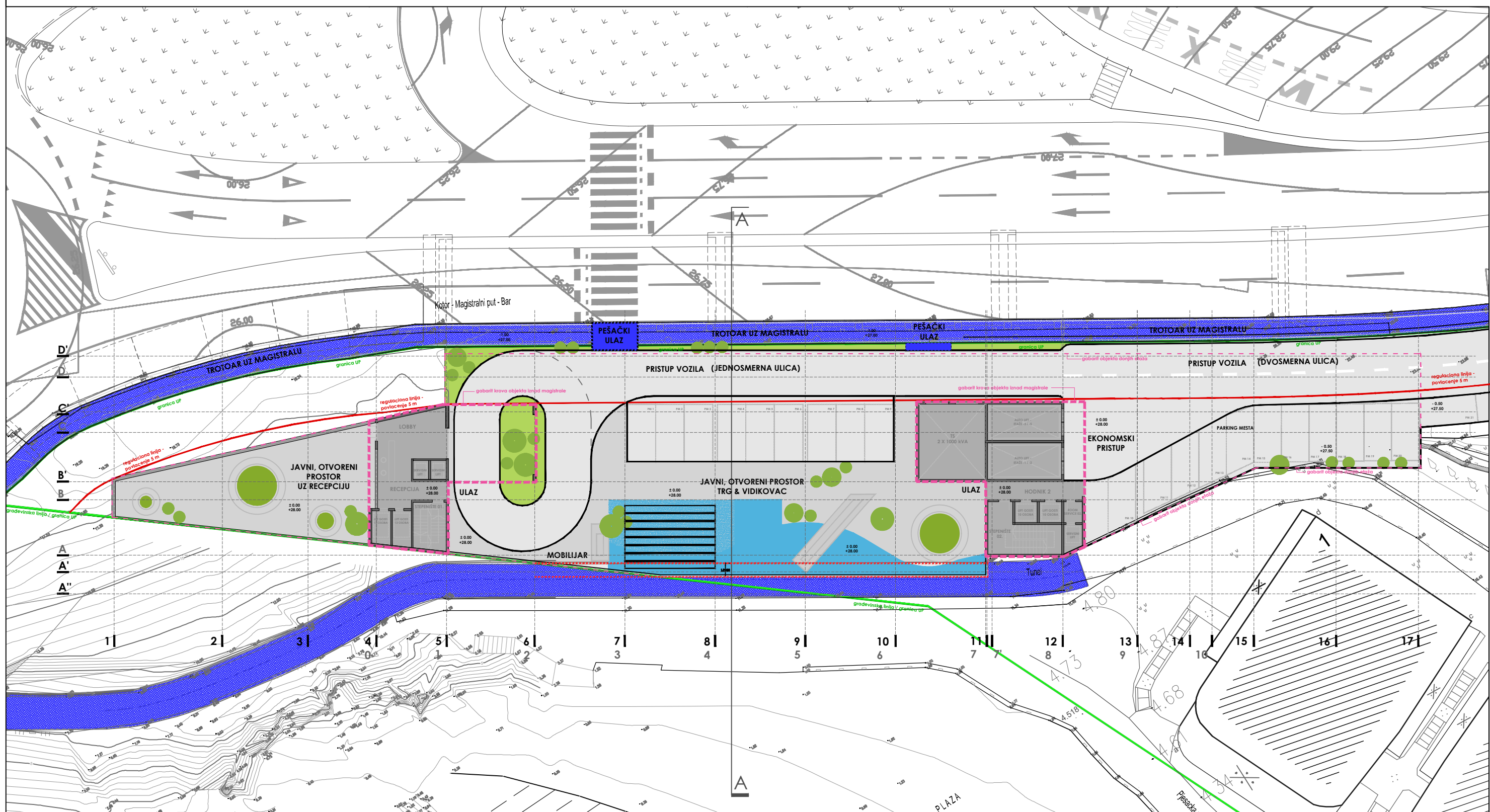
SITUACIONI PLAN | R 1 : 5 0 0

AUTOR: IVAN OBARDOVIĆ, M.Arch
 KOAUTORI: SUPRA ARHITEKTI, BEOGRAD I ORIGIN CONSTRUCTION DOO, PODGORICA

LIST BR. 1

DUKLEY BEACH HOTEL, POLUOSTRVO ZAVALA, BUDVA
 IDEJNO REŠENJE, FEBRUAR 2021





OBRAČUN POVRŠINA PRIZEMLJA

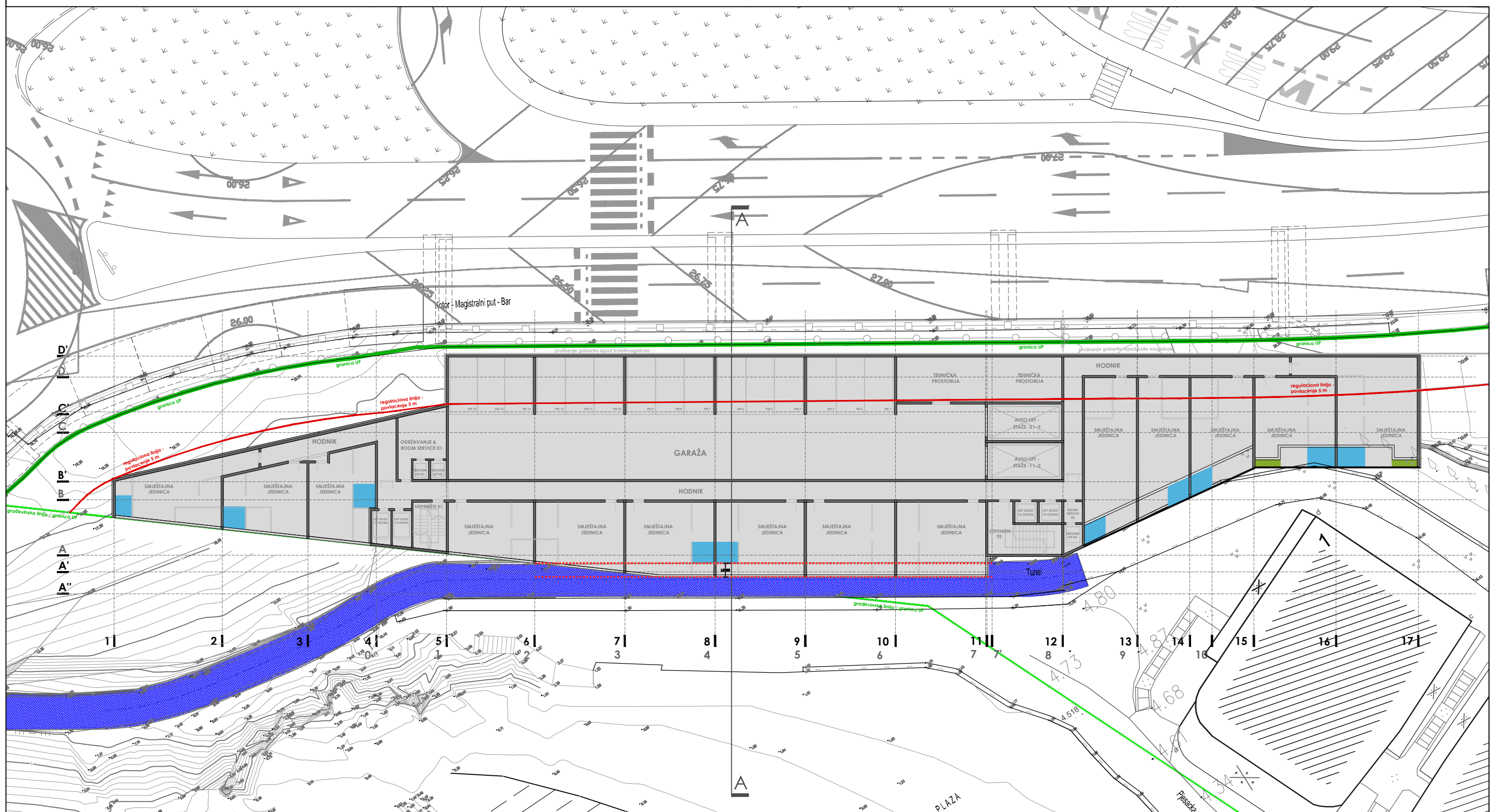
JAVNI OTVORENI PROSTOR UZ RECEPCIJU.....	154,00 M2
RECEPCIJA.....	41,05 M2
STEPENIŠTE 01.....	
STEPENIŠTE 02.....	
ROOM SERVICE 02.....	3,00 M2
HODNIK.....	13,35 M2
TRAFI STANICA.....	38,00 M2
JAVNI OTVORENI PROSTOR - TRG SA FONTANOM I VIDIKOVAC.....	383,00 M2

KORISNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA.....	249,40 M2
KORISNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA.....	344,00 M2
UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA.....	632,40 M2
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA.....	784,20 M2

napomena:
sobraćajnica i parking su izuzeti iz obračuna neto i bruto površine

OSNOVA PRIZEMLJA | R 1 : 3 3 3

LIST BR. 3



OBRAČUN POVRŠINA ETAŽE -1

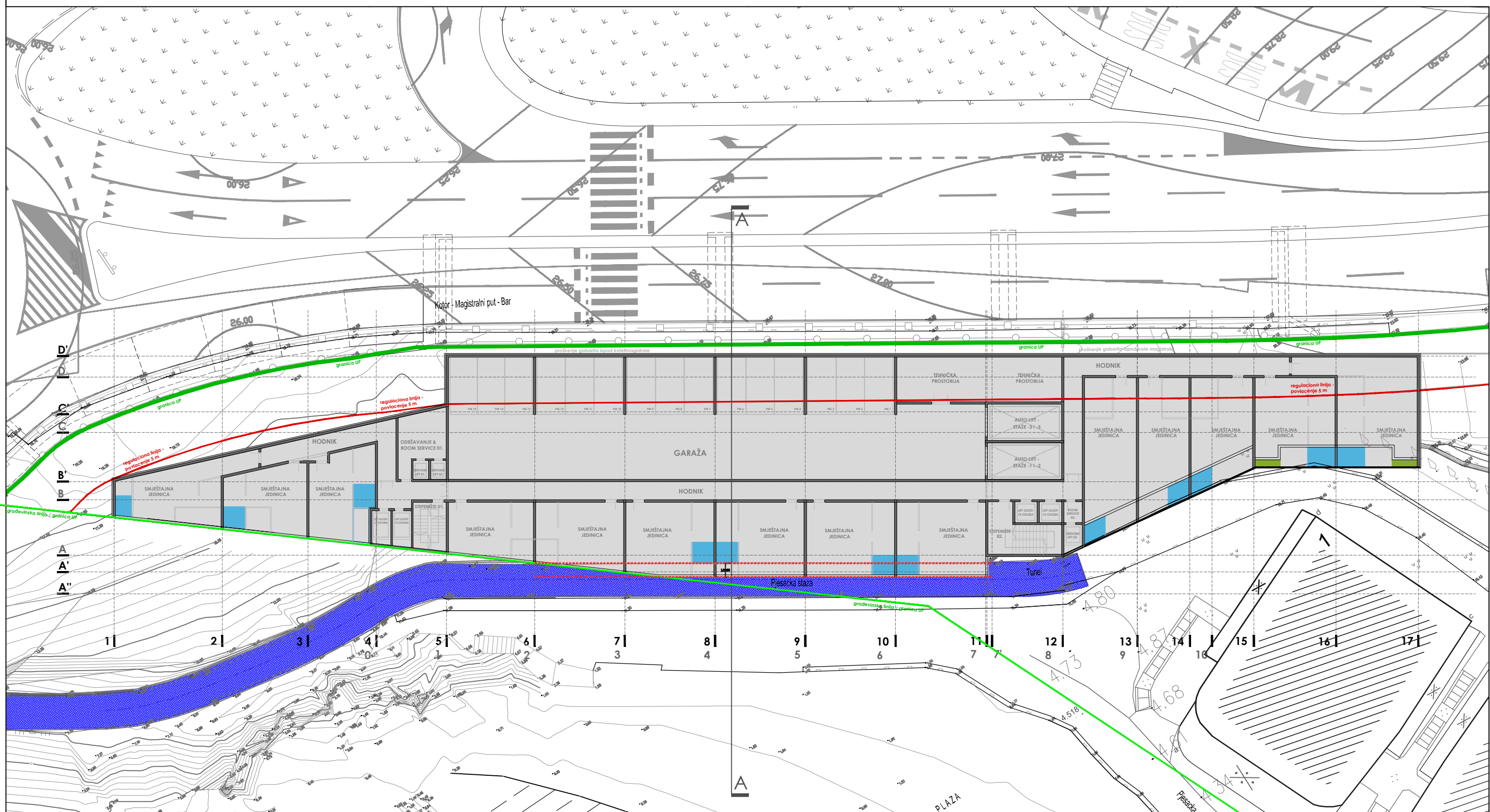
SMJEŠTAJNE JEDINICE.....	684.50 M2		
HODNIK.....	174.00 M2		
STEPENIŠTE 01.....	12.00 M2		
STEPENIŠTE 02.....	21.05 M2		
ODRŽAVANJE & ROOM SERVICE 01.....	19.20 M2	KORISNA NETO POVRŠINA ETAŽE - 1	913,75 M2
ROOM SERVICE 02.....	3.00 M2	KORISNA BRUTO POVRŠINA ETAŽE - 1.....	1.047,00 M2
GARAŽA /15 PARKING MESTA/.....	466.10 M2	UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE - 1	1.436.20 M2
TEHNIČKA PROSTORIJA.....	56.35 M2	UKUPNA BRUTO POVRŠINA ETAŽE - 1.....	1.646,30 M2

OSNOVA TIPSKOG SPRATA ISPOD MAGISTRALNE - ETAŽA -1 | R 1 : 3 3 3

LIST BR. 4

AUTOR: IVAN OBARDOVIĆ, M.Arch
 KOAUTORI: SUPRA ARHITEKTI, BEOGRAD i ORIGIN CONSTRUCTION DOO, PODGORICA

DUKLEY BEACH HOTEL, POLUOSTRVO ZAVALA, BUDVA
 IDEJNO RJEŠENJE, FEBRUAR 2021



OBRAČUN POVRŠINA ETAŽE -2

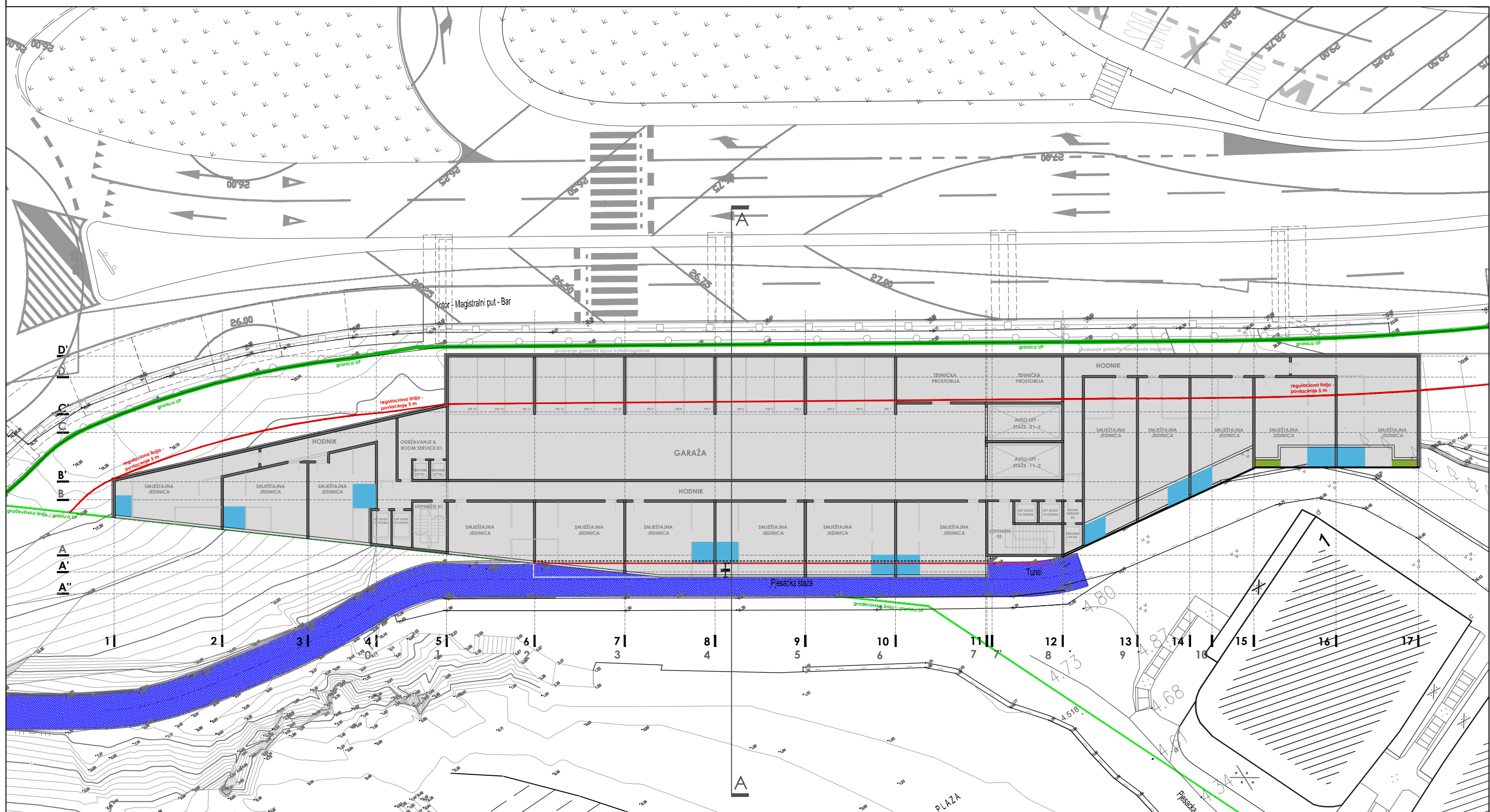
SMJEŠTAJNE JEDINICE.....	684.50 M2		
HODNIK.....	174.00 M2		
STEPENIŠTE 01.....	12.00 M2		
STEPENIŠTE 02.....	21.05 M2		
ODRŽAVANJE & ROOM SERVICE 01.....	19.20 M2	KORISNA NETO POVRŠINA ETAŽE - 2	913,75 M2
ROOM SERVICE 02.....	3.00 M2	KORISNA BRUTO POVRŠINA ETAŽE -2.....	1.047,00 M2
GARAŽA /15 PARKING MESTA/.....	466.10 M2	UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE - 2	1.436.20 M2
TEHNIČKA PROSTORIJA.....	56.35 M2	UKUPNA BRUTO POVRŠINA ETAŽE -2.....	1.646,30 M2

OSNOVA TIPSKOG SPRATA ISPOD MAGISTRALNE - ETAŽA -2 | R 1 : 3 3 3

AUTOR: IVAN OBARDOVIĆ, M.Arch
 KOAUTORI: SUPRA ARHITEKTI, BEOGRAD i ORIGIN CONSTRUCTION DOO, PODGORICA

LIST BR. 5

DUKLEY BEACH HOTEL, POLUOSTRVO ZAVALA, BUDVA
 IDEJNO RJEŠENJE, FEBRUAR 2021



OBRAČUN POVRŠINA ETAŽE -3

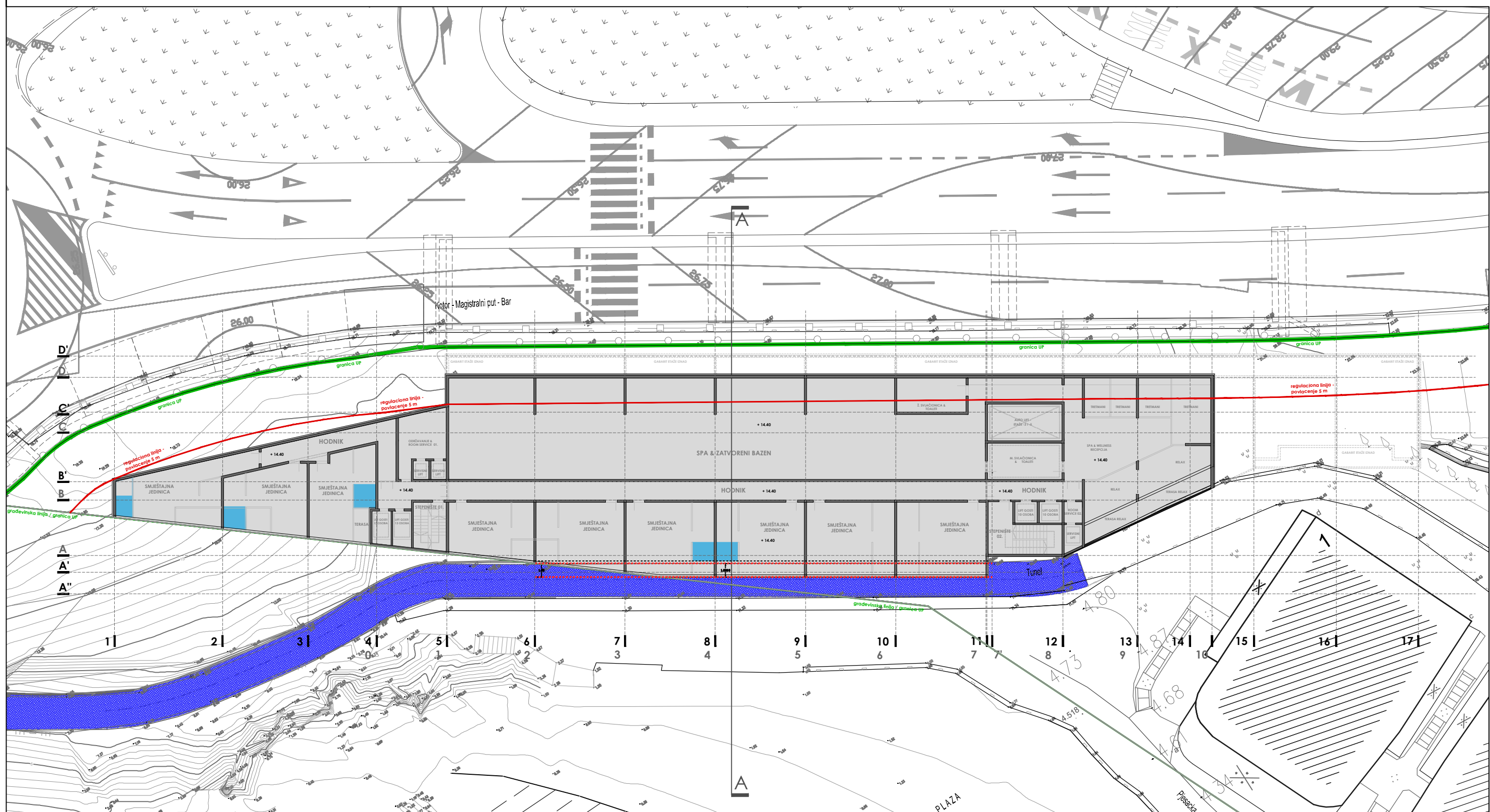
SMJEŠTAJNE JEDINICE.....	684,50 M2	AUTO LIFT ZA ETAŽE -3 I -5.....	20,80 M2
HODNIK.....	174,00 M2		
STEPENIŠTE 01.....	12,00 M2		
STEPENIŠTE 02.....	21,05 M2		
ODRŽAVANJE & ROOM SERVICE 01.....	19,20 M2	KORISNA NETO POVRŠINA ETAŽE -3.....	913,35M2
ROOM SERVICE 02.....	3,00 M2	KORISNA BRUTO POVRŠINA ETAŽE -3.....	1.047,00 M2
GARAŽA /15 PARKING MESTA/.....	466,10 M2		
TEHNIČKA PROSTORIJA.....	56,35 M2	UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE -3.....	1.477,80 M2
AUTO LIFT ZA ETAŽE -1 I -2.....	20,80 M2	UKUPNA BRUTO POVRŠINA ETAŽE -3.....	1.646,30 M2

OSNOVA TIPSKOG SPRATA ISPOD MAGISTRALNE - ETAŽA -3 | R 1 : 3 3 3

AUTOR: IVAN OBARDOVIĆ, M.Arch
 KOAUTORI: SUPRA ARHITEKTI, BEOGRAD i ORIGIN CONSTRUCTION DOO, PODGORICA

LIST BR. 6

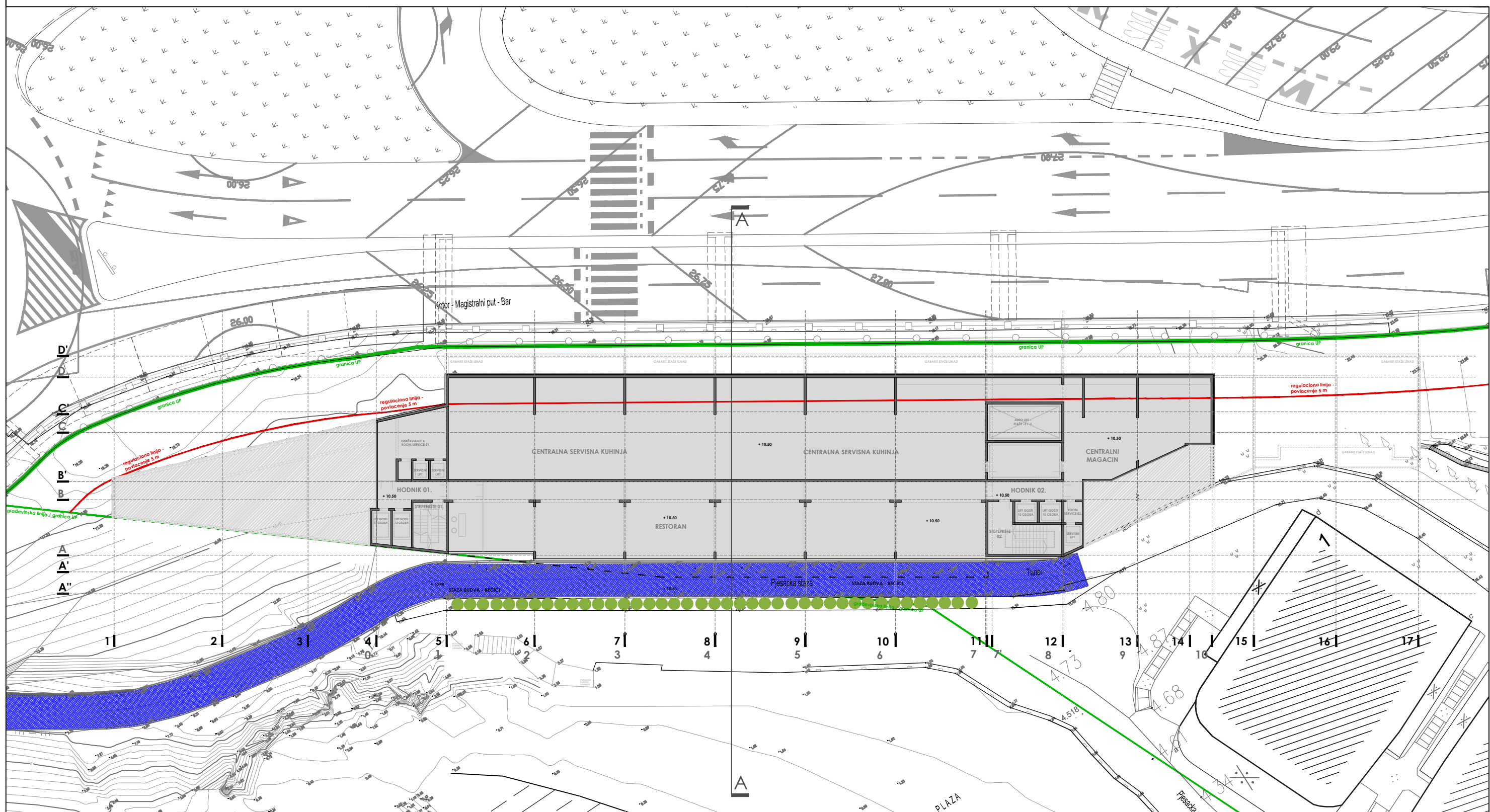
DUKLEY BEACH HOTEL, POLUOSTRVO ZAVALA, BUDVA
 IDEJNO RJEŠENJE, FEBRUAR 2021



OBRAČUN POVRŠINA ETAŽE -4

SMJEŠTAJNE JEDINICE.....	403.50 M2	MUŠKA SVLAČIONICA I TOLAETI.....	20.80 M2
HODNIK.....	127.55 M2		
STEPENIŠTE 01.....	12.00 M2		
STEPENIŠTE 02.....	21.05 M2		
ODRŽAVANJE & ROOM SERVICE 01.....	19.20M2	KORISNA NETO POVRŠINA ETAŽE -4.....	1.182.25M2
ROOM SERVICE 02.....	3.00 M2	KORISNA BRUTO POVRŠINA ETAŽE -4.....	1.345.00 M2
SPA & ZATVORENI BAZEN.....	402.00 M2		
SPA & WELLNESS RECEPCIJA TRETMANI, RELAX ZONA.....	155.00 M2	UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE -4.....	1.182,25 M2
ŽENSKA SVLAČIONICA I TOLAETI.....	18.15 M2	UKUPNA BRUTO POVRŠINA ETAŽE -4.....	1.345,00 M2

OSNOVA TIPSKOG SPRATA ISPOD MAGISTRALNE - ETAŽA -4 | R 1 : 3 3 3

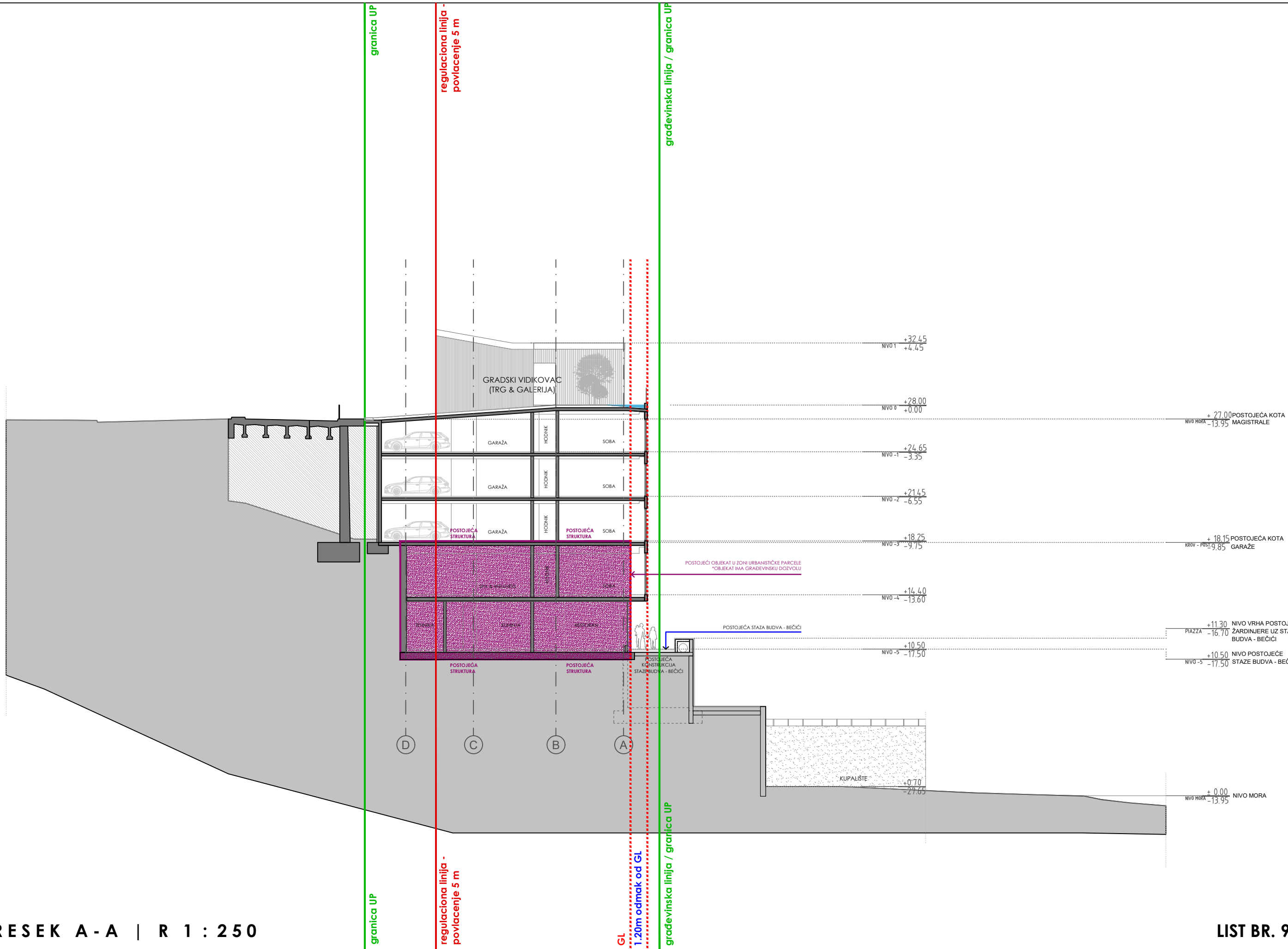


OBRAČUN POVRŠINA ETAŽE -5

STEPENIŠTE 01.....	12.00 M2	CENTRALNA KUHINJA.....	436.00 M2
STEPENIŠTE 02.....	21.05 M2	CENTRALNI MAGACIN.....	114.30 M2
ODRŽAVANJE & ROOM SERVICE 01.....	29.00 M2	RESTORAN	312.20 M2
ROOM SERVICE 02.....	3.00 M2		
HODNIK 01.....	11.90 M2	KORISNA NETO POVRŠINA ETAŽE -5	858.05 M2
HODNIK 02.....	10.60 M2	KORISNA BRUTO POVRŠINA ETAŽE -5	925.00 M2
SERVISNI LIFOVI.....	4.80 M2		
LIFOVI za 13 osoba.....	10.00 M2	UKUPNA NETO POVRŠINA ETAŽE -5	972.35 M2
LIFOVI za 10 osoba.....	7.50 M2	UKUPNA BRUTO POVRŠINA ETAŽE -5	1.077.50 M2

OSNOVA TIPSKOG SPRATA ISPOD MAGISTRALNE - ETAŽA -5 | R 1 : 3 3 3

AUTOR: IVAN OBARDOVIĆ, M.Arch
 KOAUTORI: SUPRA ARHITEKTI, BEOGRAD i ORIGIN CONSTRUCTION DOO, PODGORICA



PRESEK A - A | R 1 : 250

AUTOR: IVAN OBARDOVIĆ, M.Arch
 KOAUTORI: SUPRA ARHITEKTI, BEOGRAD I ORIGIN CONSTRUCTION DOO, PODGORICA

DUKLEY BEACH HOTEL, POLUOSTRVO ZAVALA,
 BUDVA IDEJNO REŠENJE, FEBRUAR 2021







