



Naručilac: **Opština Tivat**
Obradivač: **CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam**
Podgorica, novembar 2013. god

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SELJANOVO

KNJIGA 1

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
"SELJANOVO" - TIVAT



INVESTITOR: **OPŠTINA TIVAT**

Odluka o donošenju plana:

Broj: 0304-235 od 12.12.2013. godine

Predsjednik Skupštine:

Ivan Novosel

OBRAĐIVAČ:

CAU – Centar za arhitekturu i urbanizam

d.o.o. Podgorica

Odgovorni planer:

Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.

Direktor:

Predrag Babić

NARUČILAC: Opština Tivat

OBRAĐIVAČ: CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam, Podgorica

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

SELJANOVO

PREDLOG PLANA

Knjiga 1

Podgorica, novembar 2013. godine



Na osnovu čl. 47 st.3. i člana 49 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 40/13), člana 45 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl.list RCG“ br.42/03, 28/04, 75/05, 13/06 i „Sl.list CG“ br. 88/09, 3/10 i 38/12), člana 31 Statuta Opštine Tivat („Sl.list CG“-opštinski propisi br. 40/04, 26/06, 12/11, 21/11 i 03/13) i Saglasnosti Ministarstva održivog razvoja i turizma – Podgorica br. 04-1993/2 od 05..12.2013. godine, Skupština Opštine Tivat, na sjednici održanoj dana 12.12.2013. godine, donijela je

O D L U K U o donošenju Detaljnog urbanističkog plana Seljanovo

Član 1

Ovom Odlukom donosi se Detaljni urbanistički plan Seljanovo (u daljem tekstu Plan).
Obradivač Plana je „CAU-Centar za arhitekturu i urbanizam“ d.o.o. Podgorica.

Član 2

Planom je obuhvaćeno područje površine **43ha 68a**.

Granica obuhvata Plana definisana je koordinatama:

Br	Y	X	Br	Y	X	Br	Y	X
1	6556910.98	4699838.66	36	6557282.69	4700079.24	71	6557844.04	4700328.79
2	6556911.09	4699838.53	37	6557293.00	4700092.89	72	6557854.24	4700325.82
3	6556924.65	4699838.45	38	6557342.74	4700137.40	73	6557854.63	4700313.74
4	6556930.33	4699835.86	39	6557358.53	4700153.28	74	6557856.89	4700311.45
5	6556964.17	4699837.64	40	6557363.52	4700157.83	75	6557867.20	4700316.51
6	6556977.86	4699842.77	41	6557365.11	4700159.48	76	6557885.89	4700322.31
7	6556996.63	4699856.95	42	6557377.95	4700183.77	77	6557898.58	4700326.00
8	6556997.86	4699851.08	43	6557381.16	4700188.19	78	6557904.09	4700316.34
9	6557007.66	4699858.72	44	6557411.21	4700211.63	79	6557906.43	4700311.00
10	6557016.07	4699867.97	45	6557419.76	4700216.23	80	6557922.26	4700321.14
11	6557027.46	4699883.06	46	6557425.30	4700215.71	81	6557960.52	4700302.21
12	6557033.96	4699887.58	47	6557461.49	4700215.43	82	6557961.32	4700300.57
13	6557046.46	4699893.28	48	6557484.99	4700214.06	83	6557972.62	4700308.94
14	6557055.72	4699896.49	49	6557499.12	4700214.34	84	6557976.58	4700309.39
15	6557068.54	4699899.84	50	6557534.54	4700204.70	85	6557979.09	4700312.05
16	6557080.88	4699904.02	51	6557544.34	4700204.59	86	6557993.80	4700324.74
17	6557096.74	4699909.61	52	6557565.49	4700203.21	87	6558003.71	4700312.29
18	6557113.82	4699918.63	53	6557577.18	4700203.15	88	6558002.80	4700252.29
19	6557125.78	4699923.58	54	6557585.73	4700208.17	89	6557992.93	4700257.37
20	6557134.98	4699930.84	55	6557596.92	4700217.39	90	6557992.13	4700248.29
21	6557146.31	4699938.74	56	6557623.39	4700235.53	91	6557992.68	4700172.89
22	6557150.76	4699946.74	57	6557638.90	4700243.11	92	6557977.22	4700166.49
23	6557153.02	4699957.82	58	6557667.99	4700238.15	93	6557978.46	4700151.03
24	6557153.13	4699974.41	59	6557678.00	4700238.83	94	6557974.91	4700104.44
25	6557160.40	4699984.86	60	6557690.54	4700239.64	95	6557978.41	4700092.00
26	6557171.58	4699995.72	61	6557700.89	4700241.25	96	6557984.42	4700081.49
27	6557175.58	4699996.81	62	6557712.41	4700246.68	97	6557961.89	4700057.82
28	6557179.82	4700000.45	63	6557723.95	4700255.50	98	6557952.69	4699998.02
29	6557185.06	4700009.16	64	6557736.45	4700267.95	99	6557933.77	4699992.82
30	6557196.93	4700020.21	65	6557740.31	4700270.88	100	6557910.81	4699984.05
31	6557215.82	4700032.76	66	6557747.72	4700278.23	101	6557888.35	4699979.30
32	6557219.67	4700034.01	67	6557791.30	4700307.05	102	6557864.65	4699966.03
33	6557226.09	4700038.52	68	6557820.43	4700322.57	103	6557815.94	4699941.48
34	6557237.78	4700044.10	69	6557845.41	4700343.35	104	6557819.64	4699937.33
35	6557248.37	4700047.71	70	6557838.25	4700328.57	105	6557829.62	4699923.38

106	6557837.48	4699908.92	138	6557697.03	4699636.37	170	6557149.25	4699697.51
107	6557842.06	4699893.08	139	6557693.00	4699631.95	171	6557146.79	4699698.95
108	6557842.39	4699882.44	140	6557669.80	4699625.08	172	6557137.92	4699704.13
109	6557839.05	4699872.41	141	6557665.29	4699623.36	173	6557107.56	4699715.94
110	6557830.65	4699862.13	142	6557659.23	4699620.54	174	6557105.09	4699709.42
111	6557836.98	4699851.91	143	6557649.54	4699611.31	175	6557102.47	4699709.60
112	6557835.62	4699848.12	144	6557642.22	4699618.41	176	6557091.79	4699713.58
113	6557871.82	4699783.04	145	6557616.59	4699629.11	177	6557087.09	4699712.42
114	6557878.30	4699767.92	146	6557589.80	4699642.90	178	6557078.20	4699714.20
115	6557880.50	4699762.08	147	6557580.36	4699646.11	179	6557072.86	4699715.29
116	6557869.57	4699759.09	148	6557556.26	4699650.78	180	6557065.23	4699716.81
117	6557872.82	4699748.84	149	6557537.43	4699656.65	181	6557057.24	4699718.40
118	6557843.84	4699736.22	150	6557505.69	4699669.38	182	6557037.52	4699725.26
119	6557840.78	4699741.96	151	6557479.23	4699688.52	183	6557027.65	4699727.56
120	6557820.33	4699732.67	152	6557458.83	4699711.58	184	6557018.56	4699729.68
121	6557821.30	4699730.71	153	6557413.46	4699758.04	185	6557012.89	4699729.98
122	6557797.39	4699720.59	154	6557383.25	4699794.57	186	6556993.41	4699733.60
123	6557807.22	4699705.24	155	6557338.22	4699744.92	187	6556980.86	4699737.63
124	6557826.36	4699673.48	156	6557329.65	4699724.09	188	6556977.93	4699738.01
125	6557846.42	4699636.45	157	6557261.42	4699659.17	189	6556968.97	4699743.30
126	6557816.71	4699619.00	158	6557248.57	4699643.26	190	6556959.69	4699749.62
127	6557811.96	4699625.93	159	6557244.68	4699639.08	191	6556945.83	4699761.26
128	6557795.40	4699615.93	160	6557240.51	4699641.63	192	6556935.05	4699774.56
129	6557771.97	4699612.35	161	6557238.44	4699643.56	193	6556928.05	4699784.44
130	6557765.89	4699612.20	162	6557237.15	4699642.85	194	6556923.90	4699789.15
131	6557747.13	4699605.86	163	6557226.92	4699652.05	195	6556919.84	4699799.88
132	6557707.54	4699605.64	164	6557213.57	4699664.38	196	6556911.59	4699829.76
133	6557705.49	4699608.21	165	6557196.47	4699676.87	197	6556910.56	4699837.28
134	6557705.00	4699620.02	166	6557187.24	4699682.45			
135	6557700.26	4699630.04	167	6557185.72	4699682.39			
136	6557698.82	4699635.18	168	6557176.67	4699687.52			
137	6557699.06	4699636.92	169	6557154.45	4699695.87			

Član 3

Plan se donosi za period do 2020. godine.

Član 4

Planom je predviđeno da se unutar obuhvata, shodno osnovnim postavkama planskog dokumenta višeg reda, planira izgradnja sa namjenom: stanovanje male gustine, stanovanje srednje gustine, centralne djelatnosti, mješovita namjena, hotel T1, sport i rekreacija, zelene površine javne namjene, vodene površine, te saobraćajne površine i komunalna infrastruktura.

Član 5

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta vršiti će se u skladu sa postavkama Plana prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Član 6

Za realizaciju Plana nadležan je organ uprave i organ lokalne uprave nadležni za poslove uređenja prostora i zaštite životne sredine.

Član 7

Sastavni dio ove odluke je planski dokument sačinjen u analognoj i digitalnoj formi koji sadrži tekstualni i grafički dio.

Član 8

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi dio Revidovanog i dopunjenog DUP-a Lastva-Seljanovo-Tivat-Gradiošnica ("Sl.list SRCG"-opštinski propisi broj 15/88 i 14/95 i "Sl.list RCG"-opštinski propisi broj 15/05), koji se odnosi na površinu predmetnog Plana.

Svi izdati Urbanističko tehnički uslovi, do dana stupanja na snagu ove Odluke, a za koje nije podnjet zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, važe i dalje ukoliko nisu u suprotnosti sa urbanističko tehničkim uslovima propisanim novim DUP-om Seljanovo.

Član 9

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“-opštinski propisi i biće objavljena u jednom dnevnom štampanom mediju koji se distribuira na teritoriji Crne Gore, kao i na saitu nosioca pripremnih poslova www.opstinativat.com.

Broj: 0304-235

Tivat, 12.12.2013. godine

Skupština Opštine Tivat
Predsjednik,
Ivan Novosel



DETALNI URBANISTIČKI PLAN "SELJANOVO"

PREDLOG PLANA

Radni tim:

Odgovorni planer:	Ksenija Vukmanović, d.i.a.; licenca br. 05-1125/06-2 od 05.04.2006.
Urbanizam:	Dragana Šuković, d.i.a.; licenca br.04-732/1 od 03.03.2010.
Saobraćaj:	Simeun Matović, d.i.g.; licenca br. 05-1256/06 od 15.05.2006.
Elektroenergetika:	Igor Strugar, d.i.e.; licenca br.10-1503/1 od 04.03.2009.
Hidrotehnika:	Ibrahim Bećović, d.i.g.; licenca br.01-527/2 od 10.11.2011.
TK instalacije:	Vladimir Slavić, d.i.e.; licenca br. 10-1320/1 od 23.02.2009.
Pejzažna arhitektura:	Milica Berberović, d.i.p.a.; licenca br.01-1876/07 od 21.03.2007.
Ekonomsko-tržišna projekcija:	Zorica Babić, d.ecc.; licenca br.10-6342/1 od 12.10.2009.
Zaštita kulturne baštine:	Slavica Jurišević, d.i.a.;
Zaštita životne sredine:	Mr. Sonja Radović - Jelovac, d.i.a.; licenca br.1201-9019/1 od 24.11.2008.
Saradnik:	Miroslav Vuković, inž.rač.;
Koordinator:	Mladen Vuksanović, Spec.App.man.

Di r e k t o r

PREDRAG BABIĆ

SADRŽAJ

KNJIGA 1

- Rješenje o registraciji preduzeća CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o.
- Licenca za izradu planske dokumentacije preduzeća CAU - Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o.
- Licence odgovornih planera za izradu planske dokumentacije
- Odluka o izradi Detaljnog urbanističkog plana Seljanovo
- Programski zadatak za izradu Detaljnog urbanističkog plana Seljanovo

TEKSTUALNI DIO

1. OPŠTI DIO
 - 1.1. Pravni osnov
 - 1.2. Povod i cilj izrade Detaljnog urbanističkog plana Seljanovo
 - 1.3. Obuhvat i granice Detaljnog urbanističkog plana Seljanovo
2. DOKUMENTACIONA OSNOVA
 - 2.1. Izvod iz Prostorno urbanističkog plana opštine Tivat (2010g.)
 - 2.2. Izvod iz DUP-a Izmjene i dopune DUP-a Lastva-Selanovo-Tivat-Gradiošnica (1988g.)
 - 2.3. Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a Tivat za područje Lastva-Selanovo-Tivat-Gradiošnica (2009g.)
3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA
 - 3.1. Prirodni uslovi
 - 3.1.1. Položaj u prostoru
 - 3.1.2. Geološke i geoseizmičke karakteristike
 - 3.1.3. Inženjersko geološke karakteristike
 - 3.1.4. Hidrigeološke i hidrografkse karakteristike
 - 3.1.5. Pedološke karakteristike
 - 3.1.6. Klima
 - 3.1.7. Karakteristike flore, vegetacije i faune
 - 3.2. Stvoreni uslovi
 - 3.2.1. Kontaktna područja
 - 3.2.2. Demografska analiza
 - 3.2.3. Izgradjenost i opremljenost prostora
 - 3.2.4. Kulturna baština
 - 3.2.5. Pejzažne karakteristike
 - 3.2.6. Anketa korisnika prostora
 - 3.3. Ocjena stanja
4. PLAN
 - 4.1. Prostorna organizacija
 - 4.2. Namjena površina
 - 4.3. Pregled ostvarenih kapaciteta
 - 4.4. Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju i rekonstrukciju objekata
 - 4.4.1. Uslovi u pogledu planiranih namjena
 - 4.4.2. Uslovi za regulaciju i nivelaciju
 - 4.4.3. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

- 4.4.4. Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju
- 4.4.5. Opšti uslovi za uređenje prostora
- 4.4.6. Tretman postojećih objekata

- 4.4.7. Pravila za uređenje površina i gradjenje objekata
- 4.4.8. Smjernice za zaštitu objekata kulturne baštine
- 4.5. Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda
- 4.6. Mjere zaštite od požara
- 4.7. Uklanjanje komunalnog otpada
- 4.8. Preporuke za realizaciju
- 4.9. Smjernice za sprovođenje plana

5. PLAN INFRASTRUKTURE

- 5.1. Saobraćaj
- 5.2. Energetska infrastruktura
- 5.3. Telekomunikaciona mreža
- 5.4. Hidrotehnička infrastruktura
- 5.5. Pejzažna arhitektura

6. EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA

7. ANALITIČKI PODACI

GRAFIČKI PRILOZI

00	Ovjerena topografsko-katastrska podloga	
01	Topografsko katastrska podloga sa granicom zahvata	1:1000
02	Izvod iz PPPN Morsko dobro	1:10000
03	Izvod iz PUP-a Tivat do 2020 – plan detaljne namjene površina	1:10000
04	Izvod iz PUP-a Tivat do 2020 – plan seizmička mikro rejonizacija	1:25000
05	Izvod iz prethodnog DUP-a Lastva, Seljanovo, Tivat, Gradiošnica	1:1000
06	Kontaktne zone	1:2000
07	Postojeće korišćenje prostora	1:1000
08a	Plan namjene površina - detaljna	1:1000
08b	Plan namjene površina – pretežna	1:1000
09	Plan parcelacije, regulacije i nivelacije	1:1000
10	Sabraćajna infrastruktura	1:1000
11	Elektroenergetska infrastruktura	1:1000
12a	Hidrotehnička infrastruktura - Kanalizacija - Postojeće stanje	1:1000
12b	Hidrotehnička infrastruktura - Kanalizacija - Plan	1:1000
12c	Hidrotehnička infrastruktura - Vodovod - Postojeće stanje	1:1000
12d	Hidrotehnička infrastruktura - Vodovod - Plan	1:1000
13a	Telekomunikaciona infrastruktura - Postojeće stanje	1:1000
13b	Telekomunikaciona infrastruktura – Plan	1:1000
14	Plan pejzažnog uređenja	1:1000

KNJIGA 2

Odgovori na primjedbe sa Javne rasprave na Nacrt DUP-a Seljanovo
Odgovori na primjedbe sa ponovljene Javne rasprave na Nacrt DUP-a Seljanovo
Odgovori na naknadne primjedbe na Nacrt DUP-a Seljanovo

OPŠTA DOKUMENTACIJA



CRNA GORA
PRIVREDNI SUD U PODGORICI
CENTRALNI REGISTAR
U Podgorici, dana 27.07.2011.god.

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici, registrator Valentina Marković, na osnovu člana 83 i 84 Zakona o privrednim društvima (Sl.list RCG br.6/02 i Sl.list CG br. 17/07 i 80/08) i člana 2 Upustva o radu Centralnog registra(Sl.list RCG br.25/02, 43/03, 6/05 i 43/08), rješavajući po prijavi za registraciju promjene podataka u **CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM DOO PODGORICA** broj 177005 od 27.07.2011.god. podnosioca

Ime i prezime: Predrag Babić
JMBG ili br.pasoša:2712966210017
Adresa:Oktobarske Revolucije 6 - Podgorica

dana 27.07.2011.god. donosi

RJEŠENJE

Registruje se promjena :statuta,usaglašavanje sa zakonom o klasifikaciji djelatnosti **CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM DOO PODGORICA** - registarski broj **5-0446582/ 006**.

Sastavni dio Rješenja je i izvod iz Centralnog Registra Privrednog Suda.

Obrazloženje

Rješavajući po prijavi , za upis promjene podataka (statuta,usaglašavanje sa zakonom o klasifikaciji djelatnosti) u privrednom društvu **CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM DOO PODGORICA** utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za promjenu podataka shodno članu 86 Zakona o privrednim društvima (Sl.list RCG br.6/02 i Sl.list CG br. 17/07 i 80/08) i člana 2 Upustva o radu Centralnog registra (Sl.list RCG br.25/02, 43/03, 6/05 i 43/08) , pa je odlučeno kao u izreci Rješenja.

Pravna pouka: Rješenje je konačno.
Protiv njega se može pokrenuti upravni spor
tužbom u tri primjerka pred Upravnim sudom CG,
u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

Registrator

Valentina Marković





Crna Gora

Registarski broj
Matični broj

5-0446582/ 006
02701111

Datum promjene podataka: 27.07.2011

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA Privrednog Suda u Podgorici

CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM DOO PODGORICA

Izvršene su sledeće promjene: statuta.usaglašavanje sa zakonom o klasifikaciji djelatnosti

Datum zaključivanja ugovora: 19.02.2008

Datum donošenja Statuta: 19.02.2008

Datum izmjene Statuta: 25.07.2011

Adresa obavljanja djelatnosti: DŽORDŽA VAŠINGTONA BB

Mjesto: PODGORICA

Adresa za prijem službene pošte: DŽORDŽA VAŠINGTONA BB

Sjedište: PODGORICA

Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:

da ne

Oblik svojine:

bez oznake svojine društvena privatna zadružna dva ili više oblika svojine državna

Porijeklo kapitala:

bez oznake projekla kapitala domaći strani mješoviti

(Novčani .00 , nenovčani .00)

Osnivači

Ime i prezime/Naziv:

"STUDIO SYNTHESIS ARCHITECTURE & DESIGN" D.O.O. -
PODGORICA-02695049

Adresa:

DŽORDŽA VAŠINGTONA BB PODGORICA

Udio:

Uloga: Osnivač

Ime i prezime/Naziv:

NESEK DOO ZA PROSTORNO PLANIRANJE I IZRADU
RAZVOJNIH I EKOLOŠKH PROGRAMA-3779815

Adresa:

AMRUŠEVA 8 ZAGREB

Udio:

Uloga: Osnivač

Lica u društvu

Ime i prezime:

Predrag Babić - 2712966210017

Adresa:

OKTOBARSKE REVOLUCIJE 6 PODGORICA

Menadžer - ()

- ()

Ovlašćeni zastupnik - ()

Pojedinačno- ()

Izvršni direktor - ()

- ()





Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj 10 – 4304/1
Podgorica, 11.06.2009. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, rješavajući po zahtjevu **CAU – Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o.** iz Podgorice, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM D.O.O. iz Podgorice,
IZDAJE SE LICENCA za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata.

Licenca se izdaje za period od pet godina.

Obrazloženje

Zahtjevom od 08.06.2009.godine, **CAU - CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM d.o.o.** iz Podgorice, tražilo je izdavanje licence za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata.

Planski dokument, kako je to predviđeno odredbama člana 35 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, može da izrađuje privredno društvo koje je upisano u Centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata i koje ispunjava uslov propisane tim Zakonom. S druge strane, članom 6 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Službeni list CG“, broj 68/08) propisano je na osnovu koje se dokumentacije izdaje licenca.

Ministarstvo za ekonomski razvoj, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo, da **Cau – Centar za arhitekturu i urbanizam d.o.o.** ispunjava uslove za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata – radi čega se tom privrednom društvu, saglasno Zakonu i Pravilniku, izdaje tražena licenca.

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



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA
Broj: 05-1125/06-2
Podgorica, 05.04.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Ksenije Vukmanović, dipl.ing.arh.iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 stava 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

R J E Š E N J E

Utvrđuje se da Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh. iz Podgorice, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

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

O b r a z l o ž e n j e

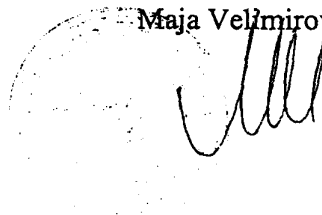
Uvidom u zahtjev broj 05-1125/06-2 od 27.03.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Ksenije Vukmanović, dipl.ing.arh, iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu – diplomirani inženjer arhitekture,
- ima više od pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate na rukovođenju izradom više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović





Crna Gora

Ministarstvo uređenja prostora
i zaštite životne sredine

Broj 04 – 723/1
Podgorica, 03.03.2010. godine

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, rješavajući po zahtjevu **Šuković Dragane**, dipl. ing. arh. iz Podgorice, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

ŠUKOVIĆ DRAGANI, dipl. ing. arh. iz Podgorice, **IZDAJE SE LICENCA** za odgovornog planera.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom od 18.02.2010. godine, Šuković Dragana, dipl. ing. arh. iz Podgorice, tražila je izdavanje licence za odgovornog planera.

Odgovorni planer, prema odredbi člana 36 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata može biti samo diplomirani inženjer arhitekture, specijalista arhitekture, diplomirani prostorni planer ili specijalista prostorni planer, sa tri godine radnog iskustva na pripremi, izradi i sprovođenju najmanje dva planska dokumenta, položenim stručnim ispitom i da je član Komore. Članom 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Službeni list CG“, broj 68/08) propisano je na osnovu koje se dokumentacije izdaje licenca.

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo, da Šuković Dragana, dipl. ing. arh. ispunjava uslove za odgovornog planera, radi čega se imenovanj, saglasno Zakonu i Pravilniku, izdaje tražena licenca.

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

P. O. **MINISTAR**
Branimir Gvozdenović



Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZAŠTITE ŽIVOTNE
SREDINE I UREĐENJA PROSTORA

Broj: 05-1256/06

Podgorica, 15.05.2006. godine

Ministarstvo zaštite životne sredine i uređenja prostora, na zahtjev Simeuna Matovića, dipl.ing. građ. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37 i 38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

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

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

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj: 05-1256/06 od 04.04.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Simeuna Matovića dipl.ing.građ. iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovani:

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

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

Dostaviti:

- Simeun Matović
- inspektor za urbanizam
- a/a

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović Petrović



Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

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

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

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

MINISTAR

Branimir Gvozdenović





Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj: 10 - 1503/1
Podgorica, 04.03. 2009. godine

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

RJEŠENJE

STRUGAR IGORU, diplomiranom inženjeru elektrotehnike, iz Podgorice, **IZDAJE SE LICENCA** za planera.

Obrazloženje

Zahtjevom od 26.02.2009.godine, Strugar Igor, dipl.ing. el., iz Podgorice, tražio je izdavanje licence za planera.

Planer, prema odredbi člana 36 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata može biti lice sa visokom stručnom spremom (četvorogodišnji studijski program), sa tri godine radnog iskustva na pripremi, izradi i sprovođenju najmanje dva planska dokumenta, položenim stručnim ispitom i da je član Komore. S druge strane, članom 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Službeni list CG“, broj 68/08) propisano je na osnovu koje se dokumentacije izdaje licenca.

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

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

MINISTAR

Branimir Gvozdenović





Broj:01-527/2

Podgorica, 10.11.2011. godine

Inženjerska komora Crne Gore, rješavajući po zahtjevu Ibrahima A. Bećovića iz Bara, za izdavanje licence planera, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.51/08 i 34/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) i člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma Komori u oblasti uređenja prostora i izgradnje objekata br. 03-3138/3 ("Sl. list CG", br. 21/11), donosi

RJEŠENJE

Izdaje se

L I C E N C A
planera

IBRAHIMU A. BEĆOVIĆU, dipl.inž.građ. iz Bara, za izradu PLANSKIH DOKUMENATA u dijelu hidrotehnike i instalacija, uređaja i postrojenja vodovoda i kanalizacije.

O B R A Z L O Ž E N J E

Zahtjevom br 03-527 od 03.11.2011. godine, Inženjerskoj komori Crne Gore obratio se Ibrahim A. Bećović, dipl.inž.građ. iz Bara za sticanje licence planera.

U postupku utvrđivanja ispunjenosti uslova za sticanje licence planera, shodno članu 36. stav 3. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG”, br. 51/08 i 34/11) i člana 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Sl. list CG", br.68/08), Inženjerska komora Crne Gore utvrdila je:

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

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

Obradila:
Mirjana Bučan, dipl. pravnik

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



PREŠEDNIK KOMORE
Arh. Ljubo Dušanov Stjepčević



Crna Gora

Ministarstvo za ekonomski razvoj

Broj: 1201 – 9019/1
Podgorica, 24.11.2008. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, rješavajući po zahtjevu Mr Radović Sonja, dipl. ing. arh., iz Podgorice, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

Mr Radović Sonji, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Podgorice, **IZDAJE SE LICENCA** za odgovornog planera.

Obrazloženje

Zahtjevom od 31.10.2008.godine, Mr Radović Sonja, dipl. ing. arh., iz Podgorice, tražila je izdavanje licence za odgovornog planera.

Odgovorni planer, prema odredbi člana 36 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata može biti samo diplomirani inženjer arhitekture, specijalista arhitekture, diplomirani prostorni planer ili specijalista prostorni planer, sa tri godine radnog iskustva na pripremi, izradi i sprovođenju najmanje dva planska dokumenta, položenim stručnim ispitom i da je član Komore.

Ministarstvo za ekonomski razvoj, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo da Mr Radović Sonja, dipl. ing. arh., ispunjava uslove za odgovornog planera – radi čega se imenovanj, saglasno zakonu izdaje tražena licenca.

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



MINISTAR
Branimir Gvozdenović

Republika Crna Gora
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
MINISTARSTVO ZA EKONOMSKI RAZVOJ
Broj: 01-1876/07
Podgorica, 21.03.2007. godine

Ministarstvo za ekonomski razvoj, na zahtjev Berberović-Stanković Milice, dipl.ing. pejz.arh., iz Herceg Novog, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata), na osnovu člana 36,37,38 Zakona o planiranju i uređenju prostora („Službeni list RCG“, br. 28/05) i člana 196 tačka 1 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03), donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da Berberović-Stanković Milica, dipl.ing.pejz.arh., iz Herceg Novog, ispunjava Zakonom propisane uslove za izdavanje licence za planera za izradu planskih dokumenata (državnih planskih dokumenata i lokalnih planskih dokumenata).

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

Obrazloženje

Uvidom u zahtjev broj 01-1876/07 od 12.03.2007. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Berberović-Stanković Milice, dipl.ing.pejz.arh., iz Herceg Novog, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i uređenju prostora, utvrđeno je da imenovana:

- posjeduje visoku stručnu spremu – diplomirani inženjer šumarstva za pejzažnu arhitekturu,
- ima pet godina radnog iskustva u struci,
- posjeduje odgovarajuće stručne rezultate ostvarene na izradi više planskih dokumenata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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

DOSTAVLJENO:

- Berberović-Stanković Milici
- Inspektoru za urbanizam,
- a/a.

POMOĆNIK MINISTRA
Maja Velimirović-Petrović





Crna Gora

Ministarstvo uređenja prostora
i zaštite životne sredine

Broj: 10 - 6342/1
Podgorica, 12.10.2009. godine

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, rješavajući po zahtjevu **Babić Zorice**, dipl. ekon., iz Podgorice, na osnovu člana 134 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 60/03) donosi

RJEŠENJE

BABIĆ ZORICI, diplomiranom ekonomisti, iz Podgorice, **IZDAJE SE LICENCA** za planera.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom od 23.09.2009.godine, Babić Zorica, dipl. ekon. iz Podgorice, tražila je izdavanje licence za planera.

Planer, prema odredbi člana 36 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata može biti lice sa visokom stručnom spremom (četvorogodišnji studijski program), sa tri godine radnog iskustva na pripremi, izradi i sprovođenju najmanje dva planska dokumenta, položenim stručnim ispitom i da je član Komore. S druge strane, članom 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja i oduzimanja licence i načinu vođenja registra licenci („Službeni list CG”, broj 68/08) propisano je na osnovu koje se dokumentacije izdaje licenca.

Ministarstvo uređenja prostora i zaštite životne sredine, razmotrilo je podnijeti zahtjev i priloženu dokumentaciju, pa je našlo, da Babić Zorica, dipl. ekon. ispunjava uslove za planera – radi čega se imenovanoj, saglasno Zakonu i Pravilniku, izdaje tražena licenca.

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



MINISTAR
Branimir Gvozdenović

ODLUKA I PROGRAMSKI ZADATAK



Na osnovu člana 31. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, Sl.list CG 51/08, 40/10,34/11, Programa uređenja prostora opštine Tivat za 2011. godinu, Sl.list CG-opštinski propisi broj 4/11 i člana 56. Statuta opštine Tivat, Sl.list CG-opštinski propisi broj 40/04 i 26/06 Predsjednik opštine Tivat donosi

ODLUKU
o izradi Detaljnog urbanističkog Plana Seljanovo

Član 1

Pristupa se izradi **Detaljnog urbanističkog Plana Seljanovo** (u daljem tekstu DUP).

Član 2

Izradom DUP-a Seljanovo obuhvaćeno je područje površine **cca 43ha 69a**.

Područje DUP-a Seljanovo obuhvata na sjeveru desnu obalu potoka Seljanovo, na jugu granica se poklapa granicom Morskog dobra i nastavlja južnim i istočnim obodom naselja Gornje Seljanovo čime se zaokružuje obuhvat.

Orijentaciona granica DUP-a je data na posebnom grafičkom prilogu koji je sastavni dio ove Odluke. Granica zahvata sa koordinatama tačaka biće definisana kroz proces izrade i donošenje DUP-a.

Član 3

Planirani iznos sredstava za izradu DUPa je 40.000 €
Sredstva za izradu DUPa obezbjeđuje Opština Tivat.

Član 4

Planirana dinamika izrade DUPa je ukupno 175 dana i to:

- | | |
|------------------------------|---------|
| - pripremni poslovi | 10 dana |
| - izrada koncepta DUPa | 15 dana |
| - izrada Nacrta DUPa | 30 dana |

- pribavljanje misljenja na Nacrt DUPa i utvrđivanje Nacrta DUPa45 dana
- javni uvid15 dana
- izrada izvještaja sa javne rasprave 5 dana
- izrada Prijedloga Plana 20 dana
- pribavljanje saglasnosti Ministarstva i utvrđivanje Prijedloga DUPa 35 dana

Član 5

DUP se donosi za period do 2020. godine

Član 6

Smjernice za izradu DUPa su date u PUPu Tivat do 2020. godine u skladu sa kojim su glavne namjene površina: stanovanje i mješovite namjene.

Član 7

Pripremne poslove na izradi i donošenju DUP-a vršiti će Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine opštine Tivat.

Član 8

Sastavni dio ove Odluke je Programski zadatak za izradu DUPa. i Odluka o nepreduzimanju izrade Strateške procjene uticaja na životnu sredinu

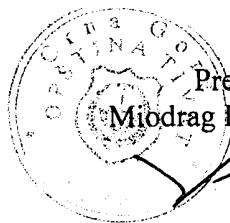
Član 9

Ova Odluka će biti objavljena u Službenom listu CG-opštinski propisi, u jednom dnevnom listu i na web strani www.opstinativat.com

Član 10

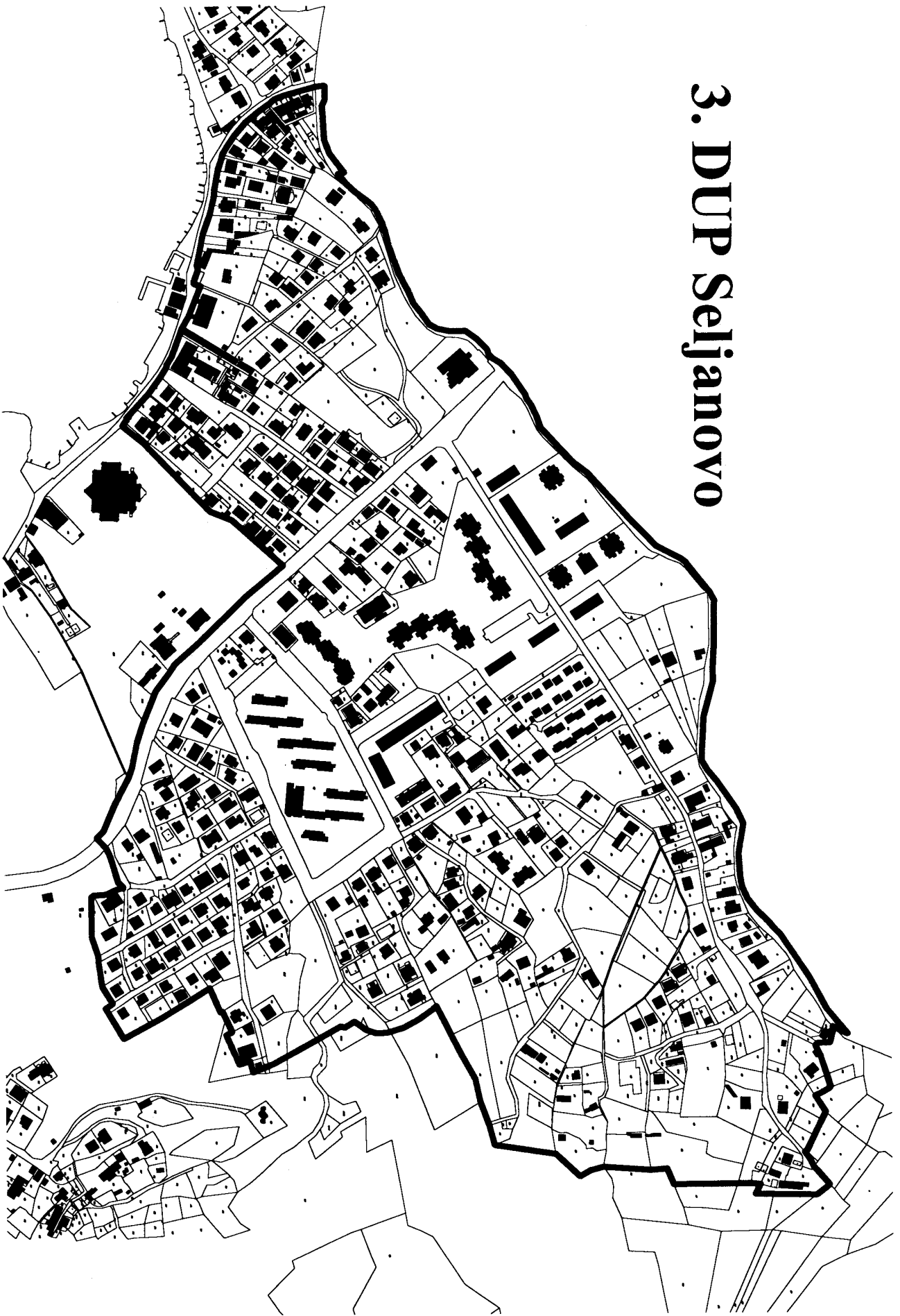
Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objavljivanja u Službenom listu Crne Gore – opštinski propisi.

Broj: 0101-*Mbc*
Tivat, *24.07.*2011. godine



Predsjednik Opštine
Miodrag Kankaraš, dipl.pravnik

3. DUP Seljanovo



Detaljni urbanistički plan Seljanovo PROGRAMSKI ZADATAK

Pravni osnov

Pravni osnov za izradu DUPa Seljanovo (u nastavku teksta DUP) sadržan je u članu 31. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG broj 51/08, 40/10, 34/11) i u Programu uređenja prostora opštine Tivat za 2011. godinu (Sl.list CG-opštinski propisi broj 4/2011)

Planski osnov

Planski osnov za izradu DUPa daje PUP Tivat do 2020. godine, Odluka o donošenju PUPa Tivta do 2020. godine objavljena je u Sl.listu CG-opštinski propisi broj 24/10. U PUPu Tivat, DUP je u planskoj cjelini 3. Tivat, planska zona 3.2

Obuhvat i granice

Površina DUPa je cca 43,69 ha

Područje DUP-a Seljanovo obuhvata na sjeveru desnu obalu potoka Seljanovo, na jugu granica se poklapa granicom Morskog dobra i nastavlja južnim i istočnim obodom naselja Gornje Seljanovo čime se zaokružuje obuhvat.

Orientaciona granica DUP-a je data na posebnom grafičkom prilogu koji je sastavni dio Odluke o izradi DUP-a. Granica zahvata sa koordinatama tačaka biće definisana kroz proces izrade i donošenja DUP-a .

DUP obuhvata dio teritorije još uvijek važećeg DUPa Lastva – Seljanovo – Tivat – Gradiošnica

Podloge i mjerilo

DUP se radi u mjerili 1: 1000, na ažurnim topografsko katastarskim podlogama, ovjerenim od strane Uprave za nekretnine.

DUP se radi u digitalnoj formi a isporučuje u analognoj i digitalnoj formi u skladu sa Ugovorom o izradi DUPa i *Pravilnikom o načinu uvida, ovjeravanja, potpisivanja, dostavljanja, arhiviranja, umnožavanja i čuvanja planskog dokumenta*, Sl.list CG 71/08.

Smjernice za izradu DUPa

Smjernice za izradu DUPa date su u PUPu Tivat do 2020.godine
Planirani oblik intervencije je *urbanističko pretežno dovršeni predjeli*, preciznija definicija *urbana afirmacija*.

3. Planska cjelina - Tivat

planska zona	planska jedinica	planska podjedinica	indeks zauzetosti zemljišta (z)	indeks izgrađenosti zemljišta (i)	površina ha	oblik intervencije*	primjedba
3.1 DUP *Tivat Centar			0,4	1.0	32,00	UR	
3.2 DUP *Seljanovo			0,15-0,50	0,55-1,20	43,69	UA	
3.3 DUP *Mažine			0,15-0,50	0,35-1,20	28,63	UD	
3.4 DUP *Gornji Kaliman			0,15-0,50	0,35-1,20	56,24	UA	

3.5	DUP	*Župa			0,15-0,50	0,35-1,20	36,10	UD	
	Češljar								
3.6	UP	Đurđevo brdo			0,19	0,38	0,76	UR	

Planska zona 3.2. – DUP Seljanovo

Prema PUPu Tivta, glavne namjene površina u ovom DUPu su: stanovanje manje gustine naseljenosti (80-150 stanovnika/ha), stanovanje srednje gustine naseljenosti (150 -250 stanovnika/ha), mješoviti sadržaji, sport i rekreacija, saobraćajnice, gradsko zelenilo, vodotok – potok Seljanovo.

Seljanovo sutra treba da funkcioniše kao gradski i regionalni centar sa ciljem da omogući i zadovolji razvoj raznolikih potreba života građana.

Pridržavati se PUPom zacrtanih podataka o planiranim kapacitetima, stanovništvu, domaćinstvima i stanovima, kao i demografske projekcije.

Izvod iz PUPa: »Polazeći od težnje ka integraciji gradskih prostora razvoj grada treba da se oslanja na primjenu tradicionalnih pristupa, na dogradnju i reafirmaciju linearnog modela urbanizacije uz pomoć pažljivo izabranih značajnih/identitetnih lokaliteta - fokusnih tačaka naselja. Dogradnja modela urbanizacije predviđa identifikaciju postojećih i opredjeljenje novih fokusnih tačaka te njihovo povezivanje trajektorijama duž kojih se locira sekundarni niz regulacionih elemenata – odnosno konstruktivnih elemenata tradicionalnog grada : ulica, trg, urbani blok.

Koncept dugoročnog razvoja grada morao bi uspostaviti funkcionalno složen ('gradovi u gradu') i vizuelno lako čitljiv urbani kontinuum grada i šireg gradskog područja. To je moguće postići unapređenjem i dograđivanjem osnovnih elemenata slike grada:

- (1) pravci i povezivanja u prostoru
- (2) izgrađena struktura
- (3) gradski otvoreni prostor
- (4) sistem prirodnih i preoblikovanih zelenih površina. »

Naselje Seljanovo je planski i faktički sekundarni centar Tivta. Ovo naselje se prostire između potoka Seljanovo na sjeveru i naselja Pod kuk na jugu, između njih je neizgrađen zeleni prostor koji pokriva teren koji je potencijalno klizište i zbog toga teren nepovoljan za gradnju. Zapadni rub naselja je morska obala, a na istoku naselje završava u podnožju padina brda Vrmac. Naselje se prostire sa obje strane jadranske magistrale koja ga dijeli na Gornje i Donje Seljanovo.

Centralni dio naselja karakterišu kolektivne stambene zgrade građene namjenski za potrebe zaposlenih u nekadašnjem Remontnom zavodu-Arsenal. Najstarije zgrade su četiri stambena objekta, kat.par.273, 550, te zgr.2 i 3 na k.p.551/1 koje nisu u obuhvatu ovog DUP-a, ali su bitne za sagledavanje prostora. Objekti su spratnosti P+1, imaju i pripadajuća dvorišta, a izgrađene su uz današnju magistralu, a oko nekadašnjeg Doma vojske.

Nešto veći objekti, koji imaju spratnost P+2 i veći broj stanova, su građeni kasnije, na prostoru pored potoka Seljanovo i potiču iz pedesetih godina prošloga stoljeća.

Najnovije zgrade su podignute u periodu između 1979. godine do danas. Ovo su savremene stambene zgrade spratnosti do P+6. Ovaj dio naselja je naselje srednje gustine i više formom nego sadržajem predstavlja gradsku urbanu strukturu.

Preostali prostor naselja Seljanovo je izgrađen individualnim stambenim kućama što čini naselje male gustine.

Na prostoru ovoga DUP-a nalazi se nekoliko vrijednih objekata kulturne baštine, kao što su -Istorijsko austrougarsko groblje, te

-objekti karakteristične profane arhitekture: kuća Grabić k.p.117/1, Vila Đukić k.p.116, Kompleks Drago k.p.111, kuća porodice Fažo k.p.199/2, Vila Marija k.p.251, utvrđena palata u kompleksu Vrakjen zgr.2 na k.p.432 i zgr.1 na 433 sve KO Tivat.

Komplekse sa ljetnjikovcima i njihove ostatke, kao i njihovu okolinu treba posmatrati kao dio naslijedenog kulturnog pejzaža i dugi kontinuitet života u priobalju tivatskog zaliva, što prvenstveno znači očuvanje, zaštitu i revitalizaciju ovih stambenih cjelina i neizgrađenog prostora koji im pripada. Njihovoj revitalizaciji i konzervatorskim načelima, pristupiti u saradnji sa Regionalnim zavodom za zaštitu spomenika kulture Kotor u toku svih faza rada.

Naselju nedostaju gradski, urbani sadržaji – u njemu je jedan manji tržni centar i nekoliko trgovina svakodnevnih potrepština, što nije dovoljno da zadovolji potrebe broja stanovnika Seljanova.

Cijelom dužinom istočne granice naselja odnosno DUPa, protiče potok Seljanovo do uliva u more. Potok Seljanovo sakuplja vodu sa velikog slivnog područja i zbog toga je jedan od najvažnijih vodotoka Tivta. Ljeti presuši, a nabuja u kišnim periodima. Ovo je potencialna lokacija za uređenje otvorenog gradskog prostora za druženje stanovnika u pretežno stambenom naselju, odnosno području kolektivne stambene gradnje - obala potoka Seljanovo.

Lungo mare, gradska avenija i središnja sabirna cesta na padinama Vrmca predstavljaju noseći linearni elementi urbane strukture šireg područja Tivta na koje se veže mreža poprečnih komunikacija.

Obala je najatraktivniji dio prostora ovoga DUPa, započinje sa ogradom marine Porto Montenegro i završava sa potokom Seljanovo. Uglavnom je uređena obala sa šetalištem i prirodnom plažom .

Mreža saobraćajnica kroz naselje Seljanovo je uglavnom definisana, glavna saobraćajnica je jadranska magistrala u koju se stiču sve druge saobraćajnice naselja. Ulice u dijelu naselja sa kolektivnim stambenim zgradama su opremljene trotoarima i drvoredima, dok one kroz dio naselja manje gustine su uglavnom asfaltirane ulice nejednake širine i nedefinisanog ranga i širine.

Nova stambena gradnja srednje gustine se planira proširenjima sadašnjih zona, posebno u dijelu najbližem potoku Seljanovo i uz put za Tomičiće. Jedna od ovakvih površina je i površina današnjeg 'Švedskog' naselja gdje se umjesto sadašnjih drvenih montažnih objekata planira izgradnja savremene/ih kolektivnih stambenih objekata.

Za uređenje ovih prostora urađena je izmjena DUP-a Donja Lastva-Seljanovo-Tivat-Gradiošnica i to ne cijelog planskog dokumenta nego za nekoliko tačkastih izmjena.

Nova stambena gradnja u zonama manje gustine će uglavnom značiti interpolaciju na praznim parcelama u već izgrađenim grupacijama individualnih stambenih kuća odnosno zaokruženje postojećeg naselja individualne stambene gradnje. Pri tome treba težiti definisanju stambenih cjelina dajući im urbani karakter kroz ukupnu organizaciju prostora, planiranjem saobraćajnica koje će stvarati mrežu sa saobraćajnim sistemom širega područja i u konačnici sa gradskom saobraćajnom mrežom.

Sa obje strane jadranske magistrale, cijelom njezinom dužinom kroz područje DUPa, ali i cijelom dužinom koja prolazi urbanim tkivom grada, planirane su mješovite namjene u širini od cca 50 m. Ovaj je prostor već u velikoj mjeri izgrađen te mješovita namjena podrazumijeva prenamjenu

dijela površina u postojećim stambenim objektima. Značajnije sada neizgrađene površine kojima je planirana mješovita namjena su prostori sa obje strane magistrale kod hotela Tivat. Hotel « Tivat » je stari objekat i potrebno ga je rekonstruisati, a hotel « San » je ispod njega, prema moru i novijeg je datuma.

Unutar jednog stambenog bloka planirana je značajnija površina za sport i rekreaciju, ova površina je planirana u funkciji stambenog naselja ne kao takmičarska.

Budućim planom treba ustanoviti mrežu saobraćajnica sa jasnom hijerarhijom. Saobraćajni sistem naselja treba biti dio ukupne gradske mreže saobraćajnica. Gdje je moguće, treba planirati i biciklističke staze koje također treba posmatrati i planirati u kontekstu grada i njegove mreže biciklističkih staza. Okosnica naseljske saobraćajne mreže je današnja jadranska magistrala, koja se planira rekonstruisati u bulevar sa četiri saobraćajne trake (izrada glavnog projekta je u toku, pa rješenje treba preuzeti iz projekta). Druga važna saobraćajna arterija je saobraćajnica uz obalu koja je jedan segment planiranog Lungo Mare, pa je u tom smislu treba tretirati u DUPu.

Dio površina unutar DUPa je namijenjen zelenim površinama koje trebaju obezbijediti estetski i ekološki kvalitet naselju. Zelene površine su djelimično veće javne površine unutar stambenih blokova, a dijelom linijsko zelenilo saobraćajnica i okućnice individualnih stambenih kuća.

Polazna opredjeljenja planskog dokumenta

Pri izradi Plana treba se rukovoditi činjenicom da je riječ o sekundarnom gradskom centru. Planirati naselje gradskih karakteristika, instrument za ovaj proces je urbana morfologija gradnje:

- Planirati prostorno i hijerarhijski jasno definisane ulice,
- Gradnja uz ulice, stvaranje trgova, parkova, javnih prostora..
- Buduću gradnju planirati interpolacijom, postupnom rekonstrukcijom postojećih dotrajalih pomoćnih i privremenih objekata,
- Urbanistička parcela mora imati oblik i površinu pogodnu za gradnju. Omjer strana 1:1 do 1:2, površina između 300 m² i 600 m² (u zonama niske gustine naseljenosti)
- Do svake parcele mora biti obezbijeđen kolski pristup širine min 3 m
- Minimalna udaljenost svakog dijela objekta od granice parcele je 2m u djelovima niske gustine,
- Ukoliko na susjednoj parceli već postoji objekat, prilikom određivanja građevinskih linija novih objekata odrediti uslove u pogledu osunčanja i vidika u odnosu na susjedne objekta.
- Stambeni objekti u zonama niske gustine naseljenosti (individualna stambena gradnja) mogu imati max četiri etaže (P+2+Pk). Maksimalna visina objekta je 14 m računajući od kote trotoara odnosno terena oko kuće do najviše kote krova.
- Stambeni objekti u zonama srednje gustine naseljenosti (kolektivna stambena gradnja) mogu imati max šest etaže (P+4+Pk)
- Izuzetno, objekti u zoni kolektivne stambene gradnje, mogu imati do 6 spratova i potkrovlje kada su u funkciji lokalnih čvorišta i repera.
- Stimulisati i omogućiti koncentraciju objekata mješovite namjene i javnih sadržaja uz gradsku aveniju i ulice sa javnim saobraćajem
- Planirati prateći elemente reljefa i konfiguraciju terena

- Na područjima mješovite namjene uvažavati mjerila oblikovanja tradicionalnih primorskih urbanih ambijenata
- Urbanistički koncept izgradnje mora uvažavati oblikovanje urbanističko-arhitektonskih cjelina i maksimalno se prilagođavati konfiguraciji terena, te poštovati pravilo pogleda na more.

Uvidom na terenu provjeriti eventualno postojanje novoizgrađenih objekata bez odobrenja nadležne službe. Ukoliko se prilikom izrade plana, ustanovi da na terenu postoje takvi objekti, provjeriti mogućnost njihovog uklapanja u planski dokument, a u skladu sa zadatim parametrima. Prethodni uslov za navedeno je da ne postoje smetnje u pogledu infrastrukturnih uslova, donosno da se ti objekti ne nalaze na trasama infrastrukturnih objekata (putevi, vodovod, kanalizacija...) što će se provjeriti u kontaktu sa nadležnim preduzećima (JP Vodovod i kanalizacija, Telekom, Elektrodistribucija itd).

Pri projektovanju koristiti sve dokazane korisne elemente tradicionalne primorske kuće, bitne za racionalno korištenje zemljišta i stvaranje novih pejzaža i očuvanje starih:

- Poželjno je korištenje kamena kao osnovnog materijala fasadnih zidova
- izbjegavati pojavu velikih balkona preko čitavih fasada
- predvidjeti dvovodne krovove sa odgovarajućim nagibima
- otvore (prozore i vrata) dimenzionirati u skladu sa klimatskim uslovima
- Predvidjeti izgradnju vlastite kućne bistijerne za sakupljanje kišnice, kao dopunski vodovodni sistem
- Ograde oko dvorišta izvoditi u kombinaciji kamenog zida i dekorativno obrađenog željeza ili zelene živice

Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rešenja u kojima se polazeći od izvornih vrednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

Smjernice za pejzažno oblikovanje prostora

Kod pejzažnog oblikovanja važno je poštovati specifičnosti lokacije. Zbog uključenosti u širi kontekst i zbog isticanja lokalnih karakteristika, kao i zbog ekonomičnijeg održavanja, obavezna je upotreba autohtonog rastinja, kako u reprezentativnim baštama tako i u parkovima i na drugim javnim površinama.

Zelene površine stambenih kompleksa i naselja potrebno je uređivati tako da su odgovarajuće raščlanjena i da uređenja ističu prostore za opštu upotrebu i time doprinose povezanosti i prepoznatljivosti područja.

- Za poprečne drvorede, uzduž puteva i ulica koje povezuju aveniju/magistralu sa Vrmcem treba birati autohtone vrste.
- Na spojevima zelenih površina bilo linijskih ili drugih javnih zelenih površina sa gradskom avenijom, potrebno je da se zelene površine programski i oblikovno dopunjuju
- Posebnu pažnju obratiti na oblikovanje prostora za djecu i omladinu.

Smjernice za saobraćaj

Jadranska magistrala je glavna saobraćajnica grada. PUPom je planirana njezina rekonstrukcija u gradsku aveniju i uređenje putnog pojasa. Njeno rješenje potrebno je preuzeti iz glavnog projekta koji je u izradi.

Osim ove saobraćajnice, na području DUPa postoji mreža kolskih i pješačkih ulica. Slijedeći smjernice iz PUPa, u DUPu treba planirati saobraćajnu mrežu sa jasnom hijerarhijom u odnosu na značaj i karakter pojedine saobraćajnice i sa propisanim širinama. Saobraćajnice moraju biti planirane prema tehničkim standardima i u najvećoj mjeri slijediti morfologiju prostora. Obzirom na planirani standard naselja, svaki objekat uključujući i saobraćajnice moraju polaziti od premise očuvanja prirodnog pejzaža, njegove morfologije i flore, pa je stoga neophodno uvijek tražiti i težiti rješenjima koja će taj prirodni krajolik u najmanjoj mjeri oštetiti. Kod saobraćajnica i komunikacija je najvažnije da se njihovom gradnjom ne stvaraju veliki usjeci i nasipi koje bi prirodnom pejzažu napravili upečatljive ožiljke. Ukoliko se pokaže kao neizbježno u prostoru intervenirati i na takav način, potrebno je pronaći i način da se ožiljci sakriju kroz odgovarajuće projektantsko rješenje.

Naselje u velikoj mjeri formiraju individualne stambene kuće od kojih svaka ima dvorište/okućnicu. Parkiranje automobila za svaki stambeni objekat treba biti obezbijeđeno, odgovarajućem broju na pripadajućim parcelama.

U kompleksu kolektivnih stambenih objekata, za parking mjesta treba planirati prema standardu 1 stan/ 1 parking mjesto odnosno 30 m² poslovnog prostora/1 parking mjesto.

U okviru saobraćajne mreže treba planirati i biciklistički saobraćaj kod čega treba voditi računa o širem kontekstu biciklističkog saobraćaja cijeloga grada.

Smjernice za infrastrukturu

Trasu novoplaniranih infrastrukturnih mreža, gdje god je to moguće, uklopiti u trotoare ili pored njih ili uz rubove javnih zelenih površina. Do svakog objekta planirati i ucrtati mjesto priključka na infrastrukturu.

Vodovod i kanalizaciju planirati u skladu sa podacima i zahtjevima JP Vodovod i kanalizacija Tivat i preporuka iz PUPa Tivat. Primarnu, sekundarnu I tercijarnu kanalizaciju preuzeti iz glavnog projekta.

Energetika

Elektro energetski sistem planirati prema smjernicama Elektrodistribucije Tivat i preporuka iz PUPa Tivat. Svaka TS mora imati određenu urbanističku parcelu.

Alternativni izvori energije

Zbog povoljnog položaja Opštine Tivat i velikog broja sunčanih dana tokom godine, područje je veoma pogodno za iskorišćenje energije sunca što bi značajno doprinjelo uštedi energije za potrebe zagrijavanja sanitarne vode i grijanja. Većom upotrebom fotonaponskih modula moguće je proizvesti respektabilne količine električne energije i uticati na rasterećenje elektroenergetske mreže naročito za vrijeme ljetnih mjeseci kada se mogu očekivati najveća vršna opterećenja. Solarne kolektore integrisati u oblikovanju krovova, fasada ili urbanog mobiliara.

Telekomunikaciona infrastruktura

U DUP-u treba planirati izgradnju telekomunikacione kanalizacije u cilju povezivanja novo predviđenih lokacija telekomunikacionih čvorova sa postojećom telekomunikacionom infrastrukturom, kao i izgradnju tk kanalizacije u pojedine zone unutar posmatranih područja. U svim navedenim detaljima biće potrebno planirati i kablovska tk okna, u skladu sa planiranim objektima u zoni obuhvata.

Na području Tivta rade tri operatora mobilne telefonije, „Pro Monte“, „T-mobile“ i „M-tel“. U zahvatu ovoga DUP-a su dvije lokacije (Seljanovo i hotel Tivat) na kojima su prema PUP-u planirane lokacije za bazne stanice.

Kablovski distribicioni sistem- pored državnih i lokalnih radio-difuznih servisa, čiji prenos i distribuciju signala radija i TV, vrši JP Radio-difuzni centar Crne Gore, na području Tivta trenutno postoje dva operatora KDS-a, CAT TV i Novi KDS. Postojeći TV kablovski distribicioni sistemi su izgrađeni uglavnom u dijelu grada – Seljanovo i Donja Lastva, gdje su locirane bazne stanice sa prijemnim satelitskim stanicama. Distribucione mreže su urađene kompletno samo u dijelu grada Seljanovo i delimično do užeg centra grada.

Na ovom području trenutno egzistira i jedan MMDS distributer tv signala, sa manjim brojem uključenih korisnika.

„Crnogorski Telekom“ koristeći svoje kapacitete prenosne pristupne mreže, na bazi IP TV tehnologije, trenutno ima uključeno 462 priključaka IP TV-a.

Evakuacija komunalnog otpada

Komunalni otpad će biti sakupljan organizovano od za to ovlaštenog pravnog lica.

Komunalni otpad će se predhodno selektivno odlagati u posebne posude. Vrste komunalnog otpada koji će biti selektivno odlagan propisuju se Lokalnim planom upravljanja otpadom opštine Tivat. Prema nacionalnom planu, najveća dnevna specifična količina otpada za primorski region procjenjuje se na 0,9 kg/stanovnik/dan.

Ulazni podaci

Ulazni podaci za izradu DUPa preuzimaju se iz

- PUP Tivat do 2020.godine
- PPPNMD
- Lokalni plan upravljanja otpadom opštine Tivat do 2013. godine
- Lokalni plan zaštite životne sredine

Metod i faze rada

Proces/postupak izrade DUPa podrazumijeva

- preuzimanje ulaznih podataka iz planova višega reda
- sagledavanje ulaznih podataka i smjernica iz planskih dokumenata susjednih/kontaktiranih područja
- sagledavanje mišljenja i stavova i prijedloga sadržanih u aktima koja će Sekretarijat pribaviti od mjerodavnih organa, privrednih društava, ustanova u skladu sa članom 38 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata
- sagledavanje iskazanih zahtjeva i potreba korisnika prostora i potencijalnih investitora

Plansko rješenje mora proistići iz integralnog sagledavanja ulaznih podataka i smjernica koje daju planovi višega reda i podaci dobiveni od mjerodavnih državnih naučnih institucija i administrativnih tijela koja će obezbijediti Organ nadležan za pripreme poslove na izradi DUPa

Faze izrade DUPa

a) Koncept odnosno preliminarno rješenje Plana

- konceptualno rješenje DUPa koje, pored rasporeda objekata uključuje i koncept interne saobraćajne i infrastrukturne mreže
- koncept zajednički razmatraju investitor i lokalna uprava

b) Nacrt DUPa

- sadržaj nacrt DUPa mora biti u skladu sa odredbama Zakona
- forma mora biti prikladna za izlaganje na javni uvid

c) Prijedlog DUPa

- sadržaj DUPa mora biti u skladu sa odredbama Zakona i PUPa
- Prijedloga Plana u analognoj i digitalnoj formi za potrebe dostavljanja Ministarstvu
- Sažetak Plana odnosno "netehnički izvještaj" za odbornike

d) DUP

- Plansko rješenje usvojeno na Skupštini opštine Tivat

Sadržaj i forma dokumentacije

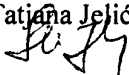
Planska dokumentacija sadržajno i formom mora biti u skladu sa:

- Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata, (Sl.list CG 51/08, 40/10, 34/11)
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenat, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenom grafičkim simbolima, (Sl.list CG broj 24/10)
- Pravilnik o načinu uvida, ovjeravanja, potpisivanja, dostavljanja, arhiviranja, umnožavanja i čuvanja planskog dokumenta, (Sl.list CG broj 71/08)

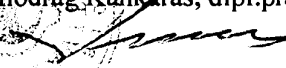
Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi DUPa Seljanovo.

Tivat, 28. 09. 2011. godine

Sekretar Sekretarijata za uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Tatjana Jelić, dipl. pravnik



Predsjednik Opštine
Miodrag Kankaraš, dipl. pravnik



TEKST PLANA

1. OPŠTI DIO

1.1. Pravni osnov

Dokumentacija Detaljnog urbanističkog plana je rađena na osnovu:

- Odluke o izradi DUP-a Seljanovo u Tivtu
 - Programskog zadatka za izradu DUP-a Seljanovo u Tivtu
 - Ugovora o izradi Detaljnog urbanističkog plana Seljanovo u Tivtu,
- a u skladu sa:
- Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG br. 51/08)
 - Prostorno urbanističkim planom Opštine Tivat do 2020g. (2010g.)

1.2. Povod i cilj izrade Detaljnog urbanističkog plana Seljanovo

Cilj izrade Detaljnog urbanističkog plana je obezbjeđenje planskih uslova za formiranje gradskog i regionalnog centra Tivta, u kome će se stvoriti uslovi za život i zadovoljavanje raznolikih potreba građana.

Naselje Seljanovo je planski i faktički sekundarni centar Tivta. Prostire se sa obje strane magistrale koja ga dijeli na Gornje i Donje Seljanovo.

Područje zahvata Detaljnog urbanističkog plana pripada **širem gradskom području Tivta**, u kome su koncentrisani kapaciteti stanovanja, privrednih djelatnosti i javnih funkcija.

Osnovna namjena površina i koncepcija uređenja prostora obuhvaćenog DUP-om, predviđena Prostorno urbanističkim planoma Tivta jeste – stanovanje male gustine, stanovanje srednje gustine i mješovita namjena. Planirani oblik intervencija je *urbana afirmacija*.



1.3 Obuhvat i granice Detaljnog urbanističkog plana Seljanovo

U okviru teritorijalne planske podjele prostora obuhvaćenog PUP-om Tivat, zahvat Plana se nalazi u **planskoj cjelini 3, planskoj zoni 3.2.**

Područje predmetnog DUP-a obuhvata dio teritorije još uvijek važećeg DUP-a Lastva - Seljanovo – Tivat - Gradiošnica.

Shodno Odluci o pristupanju izradi DUP-a površina područja zahvata Plana iznosi **43.68ha**, a granica je definisana tačkama sa koordinatama:

KOORDINATE GRANICA DUP-A

br.	X	Y
1	6556910.98	4699838.66
2	6556911.09	4699838.53
3	6556924.65	4699838.45
4	6556930.33	4699835.86
5	6556964.17	4699837.64
6	6556977.86	4699842.77
7	6556996.63	4699856.95
8	6556997.86	4699851.08
9	6557007.66	4699858.72
10	6557016.07	4699867.97
11	6557027.46	4699883.06
12	6557033.96	4699887.58
13	6557046.46	4699893.28
14	6557055.72	4699896.49
15	6557068.54	4699899.84
16	6557080.88	4699904.02
17	6557096.74	4699909.61
18	6557113.82	4699918.63
19	6557125.78	4699923.58
20	6557134.98	4699930.84
21	6557146.31	4699938.74
22	6557150.76	4699946.74
23	6557153.02	4699957.82
24	6557153.13	4699974.41
25	6557160.40	4699984.86
26	6557171.58	4699995.72
27	6557175.58	4699996.81
28	6557179.82	4700000.45
29	6557185.06	4700009.16
30	6557196.93	4700020.21
31	6557215.82	4700032.76
32	6557219.67	4700034.01
33	6557226.09	4700038.52
34	6557237.78	4700044.10
35	6557248.37	4700047.71
36	6557282.69	4700079.24
37	6557293.00	4700092.89
38	6557342.74	4700137.40
39	6557358.53	4700153.28
40	6557363.52	4700157.83
41	6557365.11	4700159.48
42	6557377.95	4700183.77
43	6557381.16	4700188.19
44	6557411.21	4700211.63
45	6557419.76	4700216.23
46	6557425.30	4700215.71
47	6557461.49	4700215.43
48	6557484.99	4700214.06
49	6557499.12	4700214.34
50	6557534.54	4700204.70
51	6557544.34	4700204.59
52	6557565.49	4700203.21
53	6557577.18	4700203.15
54	6557585.73	4700208.17
55	6557596.92	4700217.39
56	6557623.39	4700235.53
57	6557638.90	4700243.11
58	6557667.99	4700238.15
59	6557678.00	4700238.83
60	6557690.54	4700239.64
61	6557700.89	4700241.25
62	6557712.41	4700246.68
63	6557723.95	4700255.50
64	6557736.45	4700267.95
65	6557740.31	4700270.88
66	6557747.72	4700278.23
67	6557791.30	4700307.05
68	6557820.43	4700322.57
69	6557845.41	4700343.35
70	6557838.25	4700328.57
71	6557844.04	4700328.79
72	6557854.24	4700325.82
73	6557854.63	4700313.74
74	6557856.89	4700311.45
75	6557867.20	4700316.51
76	6557885.89	4700322.31
77	6557898.58	4700326.00
78	6557904.09	4700316.34
79	6557906.43	4700311.00
80	6557922.26	4700321.14
81	6557960.52	4700302.21
82	6557961.32	4700300.57
83	6557972.62	4700308.94
84	6557976.58	4700309.39
85	6557979.09	4700312.05
86	6557993.80	4700324.74
87	6558003.71	4700312.29
88	6558002.80	4700252.29
89	6557992.93	4700257.37
90	6557992.13	4700248.29
91	6557992.68	4700172.89
92	6557977.22	4700166.49
93	6557978.46	4700151.03
94	6557974.91	4700104.44
95	6557978.41	4700092.00
96	6557984.42	4700081.49
97	6557961.89	4700057.82
98	6557952.69	4699998.02
99	6557933.77	4699992.82
100	6557910.81	4699984.05
101	6557888.35	4699979.30
102	6557864.65	4699966.03
103	6557815.94	4699941.48
104	6557819.64	4699937.33
105	6557829.62	4699923.38
106	6557837.48	4699908.92
107	6557842.06	4699893.08
108	6557842.39	4699882.44
109	6557839.05	4699872.41
110	6557830.65	4699862.13
111	6557836.98	4699851.91
112	6557835.62	4699848.12
113	6557871.82	4699783.04
114	6557878.30	4699767.92
115	6557880.50	4699762.08
116	6557869.57	4699759.09
117	6557872.82	4699748.84
118	6557843.84	4699736.22
119	6557840.78	4699741.96
120	6557820.33	4699732.67
121	6557821.30	4699730.71
122	6557797.39	4699720.59
123	6557807.22	4699705.24
124	6557826.36	4699673.48
125	6557846.42	4699636.45
126	6557816.71	4699619.00
127	6557811.96	4699625.93
128	6557795.49	4699615.93
129	6557771.97	4699612.35
130	6557765.89	4699612.20
131	6557747.13	4699605.86
132	6557707.54	4699605.64
133	6557705.49	4699608.21
134	6557705.00	4699620.02
135	6557700.26	4699630.04
136	6557698.82	4699635.18
137	6557699.06	4699636.92
138	6557697.03	4699636.37
139	6557693.00	4699631.95
140	6557669.80	4699625.08
141	6557665.29	4699623.36
142	6557659.23	4699620.54
143	6557649.54	4699611.31
144	6557642.22	4699618.41
145	6557616.59	4699629.11
146	6557589.80	4699642.90
147	6557580.36	4699646.11
148	6557556.26	4699650.78
149	6557537.43	4699656.65
150	6557505.69	4699669.38
151	6557479.23	4699688.52
152	6557458.83	4699711.58
153	6557413.46	4699758.04

154 6557383.25 4699794.57
155 6557338.22 4699744.92
156 6557329.65 4699724.09
157 6557261.42 4699659.17
158 6557248.57 4699643.26
159 6557244.68 4699639.08
160 6557240.51 4699641.63
161 6557238.44 4699643.56
162 6557237.15 4699642.85
163 6557226.92 4699652.05
164 6557213.57 4699664.38
165 6557196.47 4699676.87
166 6557187.24 4699682.45
167 6557185.72 4699682.39
168 6557176.67 4699687.52
169 6557154.45 4699695.87
170 6557149.25 4699697.51
171 6557146.79 4699698.95
172 6557137.92 4699704.13
173 6557107.56 4699715.94
174 6557105.09 4699709.42
175 6557102.47 4699709.60
176 6557091.79 4699713.58
177 6557087.09 4699712.42
178 6557078.20 4699714.20
179 6557072.86 4699715.29
180 6557065.23 4699716.81
181 6557057.24 4699718.40
182 6557037.52 4699725.26
183 6557027.65 4699727.56
184 6557018.56 4699729.68
185 6557012.89 4699729.98
186 6556993.41 4699733.60
187 6556980.86 4699737.63
188 6556977.93 4699738.01
189 6556968.97 4699743.30
190 6556959.69 4699749.62
191 6556945.83 4699761.26
192 6556935.05 4699774.56
193 6556928.05 4699784.44
194 6556923.90 4699789.15
195 6556919.84 4699799.88
196 6556911.59 4699829.76
197 6556910.56 4699837.28

2. DOKUMENTACIONA OSNOVA

2.1. Izvod iz PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE TIVAT (2010g.)

Prostorni plan Crne Gore (PPCG) predviđa formiranje i rast urbane aglomeracije na pravcu Herceg Novi – Tivat.

Tivat, Herceg Novi i Kotor stvaraju konurbaciju i dijele funkcije centra od funkcija regionalnog značaja.

Mreža naselja

Tivat, će se razvijati i dalje kao opštinski centar, a njegovo šire gradsko područje u centar regionalnog značaja.

Regionalni centar Tivat – šire gradsko područje

Šire gradsko područje mora obezbijediti funkcije ranga regionalnog središta u kome treba da budu smještene obrazovne institucije višeg ranga, odgovarajuće zdravstvene usluge, usluge socijalnog staranja, stanovi različitih tipologija – većih gustina, sportski i turistički program za razvoj masovnog i profesionalnog sporta, zelene površine (parkovi), uređjene javne otvorene površine, razvojna trgovina i druge komercijalne djelatnosti kao i ekološki-prostorno prihvatljive proizvodne aktivnosti. U saradnji sa Fakultetom za turizam i ugostiteljstvo Kotor omogućiti razvoj dislociranog odjela fakulteta u Tivtu, smjer turizam, kao i odjel Fakulteta za pomorstvo Kotor, smjer nautika.

Tivat će se, unutar šireg gradskog područja (12.600 -13.600 stanovnika) u sprezi sa Donjom Lastvom i Mrčevcem (značajni loklani centri), i dalje razvijati kao važno upravno-administrativno gradsko, turističko i uslužno središte. Tivat ima značaj regionalnog središta, pa se njegovi uticaji i značaj šire na ostala naselja područja Boke Kotorske.

Razvoj turizma

Veći turistički kompleksi razvijaju se na lokacijama: Ostrvo cvijeća i Sv. Marko, Arsenal, Župa, Uvala Pržno, Plavi Horizonti, Luštica kao i cijeli obalni prostor Tivatskog zaliva.

Razvoj turizma na sjevernom dijelu Tivatskog zaliva (od Lepetana do Mrčevca) mora biti komplementaran razvoju urbanih funkcija šireg gradskog područja Tivta.

Osnove unapredjenja slike grada

Linearni urbano morfološki model dosadašnjeg prostornog razvoja šireg gradskog područja Tivta, kao i geomorfološke karakteristike prostora daju dobru predispoziciju za koncepciju razvoja gradova u gradu. Specifični razvoj individualiziranih djelova grada Donja Lastva, Seljanovo, Gradski centar, Mažina, Gornji Kaliman, Mrčevac, Gradiošnica, morao bi omogućiti i zadovoljiti razvoj različitih potreba građana. Središte grada funkcionise kao gradski i regionalni centar, Seljanovo i Mrčevac kao značajni lokalni centri. Sistemu okupljanja sadržaja oko linearno povezanih centara slijedi i stanovanje koje je intenzivnije (većih gustina) prisutno u zonama oko lokalnih cenatra, sa zelenim međuprostorima.

Najznačajniji linearni elementi povezivanja urbane strukture šireg gradskog područja biće gradska avenija (rekonstrukcija sadašnje magistrale) i predviđeni potez promenade Lungo Mare. Oni će povezivati odnosno uz njih će se locirati najvažniji javni prostori grada: trgovci, piacete, parkovi.

Lungo Mare, gradska avenija i središnja sabirna cesta na padinama Vrmca predstavljaju noseće linearne elemente urbane strukture šireg gradskog područja Tivta, na koje se veže mreža poprečnih komunikacija.

U dijelu uređenja otvorenih gradskih prostora potencijalne lokacije za druženje stanovnika u pretežno stambenim naseljima su i područje kolektivne stambene gradnje – obala potoka Seljanovo, i područje osnovne škole i vrtića – Seljanovo i Donja Lastva.

Prostorni koncept razvoja funkcija i djelatnosti

Temeljni cilj predviđene prostorne organizacije Opštine Tivat je afirmacija grada, unapređenje urbane strukture i unapređenje životne sredine. Pritom je predviđeno u širem gradskom području Tivta (planskom području I) zauzimati što manje novih površina uz prestrukturiranje degradiranih područja grada i uz efikasnije korišćenje postojeće društvene i tehničke infrastrukture odnosno njene dogradnje.

Turizam i ugostiteljstvo

Turističko-ugostiteljska djelatnost je najperspektivnija privredna grana u Tivtu, prije svega razvoj visokog standarda ponude. Podizanje kvaliteta pansionске i izvan pansionске ponude preduslov je da se izgradi novi imidž Tivta, kao visoko kvalitetne turističke destinacije.

Većinu postojećih kapaciteta u užem području grada (napr. Turistička zona Seljanovo, hoteli Mimoza, Park) je potrebno adaptirati (rekonstrukcija i povećanje).

Planira se i znatno povećanje ugostiteljsko-zabavnih i sportsko-rekreacionih sadržaja, koje treba locirati prvenstveno uz predviđene komunikacije-promenade Lungo Mare.

Turistički kapaciteti

Pregled turističkih u planskoj cjelini 3.0 Tivat

Hoteli		Apartmani/turis.stan.		Vile		ležaji	
2020	post.plan	2020	post.plan	2020	post.plan	ukupno	ukupno
						2020	post.plan
3091	500	1079	500	-	-	4.170	1.000

Stanovanje

Prostorna organizacija stambene gradnje prati predviđeni prostorni koncept policentričnog razvoja urbanih struktura, kao i razvoj funkcija i djelatnosti u prostoru prije svega turističkih kapaciteta.

Na površini grada planiranja je izgradnja 2.116 stanova ili 113.500m² novih površina za stalno stanovanje. Usvojeni standard iznosi 25m²/stanovnik, a prosječna veličina porodice 2,75 članova.

Broj stanova u planskoj jedinici 3.0 Tivat:

- stalno stanovanje – 2970
 - sezonsko stanovanje – 267
 - odnos stalno S – sezonsko T stanovanje 75 :25
 - ostali stanovi - 711
-
- ukupno stanova – 3948

Porast broja stanova do 2020g. u planskoj cjelini 3.0 Tivat:

- stalno stanovanje – 790
 - sezonsko stanovanje – 530
 - odnos stalno S – sezonsko T stanovanje 60:40
-
- ukupno stanova – 1320

Projekcija razvoja stanovništva, stanova i sezonskog stanovanja do 2020g. u planskoj cjelini 3.0 Tivat:

- stanovništvo – 10.000
- stanovi - 5268
- sezonski stanovi - 797

Društvene djelatnosti

Prostorni koncept razvoja društvenih djelatnosti uvažava, odnosno prati planirani demografski rast satnovništva i predviđenu mrežu naselja.

Predškolsko vaspitanje

Prostorni razvoj predškolskog vaspitanja u Opštini Tivat pored postojećih lokacija razvijaće se na novim lokacijama u Tivtu, Mrčevcu i na lokaciji Radovići – Donji Radovići.

Za planski period do 2020. g. ukupna površina novoizgrađenih zatvorenih površina za predškolske ustanove iznosi 6300 m² i 23850 m² otvorenih površina.

Osnovno obrazovanje

Potrebno je izgraditi novu osnovnu školu sa odgovarajućim kapacitetama otvorenih površina u naselju Radovići i /ili Mrčevcu na novo planiranim razvojnim površinama te povećati kapacitete otvorenih površina kod svih postojećih škola.

Srednjoškolsko obrazovanje

Iako se broj populacije uzrasta od 15-18 godina nešto smanjuje po projekcijama za 2020. godinu potrebno je u Opštini Tivat izgraditi novu srednju školu koja bi zadovoljavala potrebe stanovništva Opštine Tivat kao i za šire regionalno područje (Herceg Novi i Kotor). Izgradnja Srednje turističke škole neophodna je zbog turizma kao osnovne i najperspektivnije razvojne djelatnosti u Tivtu. Nova srednja škola predviđa se na području naselja Donji Radovići na novo planiranim razvojnim površinama centralnih djelatnosti.

Kulturne djelatnosti

Kulturne institucije su skoncentrisane u užem gradskom području, naročito u zonama Tivat i Donja Lastva – Seljanovo kao i u novom centru Radovići – Donji Radovići. Pored tih lokacija potrebno je

obezbjediti prostore za galerije u naselju Bjelila-Kakrc i Gornja Lastva. Domovima kulture u Donjoj Lastvi, Gradiošnici, Radovićima, Đuraševićima i u naselju Lepetane potrebno je ponovo vratiti osnovnu funkciju.

Zdravstvena djelatnost

Dom zdravlja Tivat i dom zdravlja Radovići bave se primarnom zdravstvenom djelatnošću, pored toga u Opštini Tivat djeluju četiri privatne ambulante i četiri apoteke.

Zdravstvo na regionalnom nivou potrebno je razvijati u saradnji sa Kotorom i Herceg Novim.

Određeni odjel bolnice iz Kotora poželjno je preseliti u Tivat. Medicinski centri i drugi sadržaji razvijaju se u funkciji turizma i zdravstvenog turizma na lokacijama Donji Radovići i zaliv Brdišta.

Socijalna zaštita

U Opštini Tivat potrebno je obezbijediti ustanove za socijalnu i dječiju zaštitu; ustanove za starije i dnevni centar za starije. Primjerene lokacije su u gradu Tivtu i u naselju Radovići – Donji Radovići.

Sport i rekreacija

Po demografskim projekcijama do 2020g. potrebno je izgraditi oko 3500m² novih zatvorenih sportskih površina kao i oko 800m² otvorenih sportskih površina. Nove površine potrebno je izgraditi u naselju Donji Radovići, Župa, Kaladovo kao i uz gradnju stambenih zona.

Potrebne sportske površine po stanovniku iznose 3m² odnosno 4.5m² (zajedno sa travnjakom i pristupima). Za druge oblike fizičke rekreacije služe posebne zelene površine, parkovi i pješačke zone za šetnju, sjedenje, rekreativno trčanje. Potrebne površine iznose 10m² po stanu, na udaljenosti do 50m.

Razvoj sportskih površina u Opštini Tivat predviđen je na lokacijama: Lepetane, Donja Lastva, Tivat centar, Mrčevac, Gradiošnica, Kaladovo, Radovići-Donji Radovići.

2.2. Izvod iz DUP-a Izmjene i dopune DUP-a Lastva-Selanovo-Tivat-Gradiošnica (1988g.)

Naručilac Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Lastva Seljanovo Tivat Gradiošnica je Opština Tivat. Izrađivač Plana je preduzeće Centar za planiranje urbanog razvoja iz Beograda. Plan je usvojen 1988.godine.

Ovom planu predhodio je DUP radjen za period od 1980-1988 godine.

Površina zahvata plana iznosi 295ha, i podijeljena je na kategorije prema vrsti i stepenu planiranih intervencija u prostoru. To je: izgrađeno gradsko zemljište sa stambenim kompleksima i pratećim sadržajima, poluizgrađeno gradsko zemljište, gradsko poljoprivredno zemljište sa postojećim stambenim objektima. Posebna kategorija su saobraćajnice i javne površine.

1. Pretežno stambene zone izgradnje i rekonstrukcije

Površine koje su u postojećem stanju relativno gusto izgrađene ali nijesu komunalno opremljene i zemljište nije racionalno iskorišćeno. Planirana je rekonstrukcija postojećih kuća, izgradnja novih na slobodnim parcelama i potpuno opremanje komunalnom infrastrukturom. (max. indeks izgrađenosti 0,75 max index zauzetosti 40%)

2. Kompleksi javnih objekata, centralnih i turističkih sadržaja

Kamp Kiparis, zona škole, zona hotela Tivat podijeljena potokom Seljanovo, kompleks "Kamelije" i "Parka", kompleks ljetnjikovca Jakonja i Vrača.

3. Parcele u koridorima primarnih gradskih saobraćajnica

Nova izgradnja u koridorima nije predviđena (postojećim objektima se obezbjeđuje minimalna komunalna opremljenost).

4. Gradsko poljoprivredno zemljište

Gradsko poljoprivredno zemljište su sve površine plodnog /obrađivog/ zemljišta. Na ovim parcelama se zadržava postojeća komunalna opremljenost bez uvođenja nove. Postojeći objekti od tvrog materijala se na ovim površinama zadržavaju, s tim što se ne omogućava proširenje stambenih površina. (moguća izgradnja novih pomoćnih proizvodnih objekata štale, svinjci, staklenici...)

5. Javni prolazi i površine

Osnovni planirani zahtjevi: rekonstrukcija magistrale; izgradnja paralelne gradske saobraćajnice, rekonstrukcija poprečnih ulica, izgradnja primarnih saobraćajnica u gusto naseljenoj zoni. Stambene ulice se donekle proširuju i regulišu, ali se njihova mreža radikalno ne mijenja.

6. Centralni sadržaji

U zonama gradske rekonstrukcije stimuliše se pretvaranje prizemnih prostorija u lokale.

Izgrađeno gradsko zemljište _ Za stambene parcele srednji koeficijent izgrađenosti je 0.75 (toleriše se od 0.65-0.85) procenat zauzetosti je 40% (toleriše se raspon 35-45%). Maximalna visina objekta je

14 metara računajući između najniže kote terase ili dvorišta koje okružuju gabarit kuće i najviše kote sljemena. U zonama izrađenosti gradskog zemljišta treba računati sa srednjom neto gustom stanovanja 180 stanovnika po hektaru (na parceli) što daje srednju gustinu u zoni 140 st/ha.

Nestambene parcele u zonama izgradnje_kuća Drago: urediti kompleks za potrebe turizma i ugostiteljstva; kuća Fazo: rekonstrukcija objekta u turistički. Ukloniti improvizovane dodatke.

Veliki nezavisni kompleksi_to su funkcionalne i prostorne cijeline čija je namjena nestambena. Kompleks Vrachien: urediti površinu unutar nekadašnjih zidina za potrebe bilo koje aktivnosti koja ne remeti spomeničku cjelinu. Kompleks rekonstruisati prema konzervatorskim uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture; Hotel Tivat: urediti parking prema moru.

Gradsko poljoprivredno zemljište_ovoj kategoriji pripadaju sve površine koje nijesu izgrađene. Zadržava se postojeća komunalna oprema ali se ne uvodi nova.

Plan propisuje da novi stambeni ili stambeno-poslovni objekti mogu biti:

- a) Stambeni nizovi (površina parcele je od 120-240m², širina fronta parcele 5-8m)
- b) Sklopovi atrijumskih kuća (zauzetost parcele do 50%)
- c) Gradski paviljoni (manje kolektivne stambene zgrade sa ukupno 4 do 10 stanova)

Takođe, omogućena je rekonstrukcija postojećih objekata ukoliko površina zemljišta nije iskorišćena do nivoa datih urbanističkih pokazatelja. Građenje fizički nezavisnih objekata nije dozvoljeno.

Proizvodni i poljoprivredni objekti su radionice, štale, kokošinjci, magacini i sl. Na parcelama sa ovom namjenom dozvoljena je gradnja sa maksimalnim stepenom iskorišćenosti 0,05 i max. procentom zauzetosti 5%.

2.3. Izvod iz Izmjena i dopuna DUP-a Tivat za područje Lastva-Selanovo-Tivat-Gradiošnica (2009.g.)

Prostor za koji se radi detaljna regulacija čine devetnaest lokacija u okviru opštine Tivat.

Svaka od ovih lokacija posmatrana je kao jedinstvena prostorna cjelina, na taj način što su u okviru svake lokacije utvrđena opšta pravila urbanističke regulacije koja se zasnivaju na:

- urbanističkim pokazateljima (namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti),
- urbanističkim mrežama linija (regulaciona linija, građevinska linija, osovinska linija saobraćajnice, granična linija zone),
- pravilima izgradnje (udaljenost objekta, visina objekta, postavljanje ograde, parkiranje i garažiranje i td).

Planiranjem i uređenjem prostora u naselju obezbijeđena je prostorna organizacija kojom su stvoreni kvalitetniji životni uslovi matičnog stanovništva. Prilikom izrade planskog rješenja vodilo se računa o očuvanju i unapređenju ukupnog graditeljskog naslijeđa, tradicije graditeljstva i stvorenih vrijednosti. Izvršena je dopuna postojećih i stvaranje novih urbanih vrijednosti uz očuvanje životne sredine i prirodnih vrijednosti Tivta. Urbanizaciju ovih lokacija na području Tivta prati i izgradnja infrastrukture, čija je usklađenost obuhvaćena ovim planom.

Planirano je proširivanje regulacije postojećih ulica i otvaranje novih ulica radi obezbijeđivanja potrebnih koridora za saobraćajnu infrastrukturu (kolovoz, trotoar, hortikultura uređenja slobodnih površina – javne zelene površine) u skladu sa rangom saobraćajnice i komunalnu infrastrukturu (elektroenergetska, gasna i telekomunika-ciona mreža sa objektima, vodovodna i kanalizaciona mreža), u cilju poboljšanja uslova stanovanja i omogućavanja izgradnje novih urbanih struktura.

Za rušenje su predviđeni svi objekti koji unutar ovim planom utvrđenih regulacija ulica.

Planirano je povećanje površine gradskog građevinskog zemljišta u granicama lokacija koje su obuhvaćene izmjenama i dopunama DUP-a Tivat i to uglavnom planiranjem izgradnje stambenih objekata i saobraćajnica. Dat je tabelarni prikaz planiranih površina gradskog građevinskog zemljišta po lokacijama.

- **Lokacija br. 04** - Prostor preko puta kuće Fažo na Seljanovu, (k.p.br. 245/2, 248 i 249, KO Tivat).

Prostor preko puta kuće Fažo, predviđen je za izgradnju hotela sa svim pratećim sadržajima kako bi se povećali hotelski kapaciteti. S obzirom na poziciju ove lokacije predviđa se ekskluzivan hotelski objekat namjenjen visokom turizmu.

Tabela 37. – Bilans površina

NAMJENA	POVRŠINA PARCELA [m ²]	UČEŠĆE U LOKACIJI [%]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
Turizam	773	100	387	1546
UKUPNO	773	100	387	1546

Maksimalne vrijednosti urbanističkih parametara za turizam na lokaciji 4 su Iz=50%, li=2,0 i spratnost P+3+Pk.

- **Lokacija br. 05** - Prostor koji zahvata „Švedske kućice“ (k.p.br. dio 293, 311 – 341, 361 KO Tivat).

Ovu lokaciju karakteriše stambena namjena (kolektivno stanovanje). U okviru objekata namjenjenih stanovanju mogu se javiti i sadržaji koji su komplementarni sa stanovanjem (trgovina, ugostiteljstvo, uslužne djelatnosti), kao i formirati zelene površine. Parking prostor za stacioniranje vozila u okviru kolektivnog stanovanja predvideti u okviru objekta po normativima koji su dati u pravilima građenja i urbanističko tehničkim uslovima.

Tabela 38. – Bilans površina

NAMJENA	POVRŠINA PARCELA [m ²]	UČEŠĆE U LOKACIJI [%]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
Stanovanje	5741	72.0	2026	9203
Saobraćaj	2242	28.0	-	-
UKUPNO	8000	100	2026	9203

Maksimalne vrijednosti urbanističkih parametara za kolektivno stanovanje na lokaciji 5 su Iz= 40%, li=1,6 i spratnost P+3+Pk.

- **Lokacija br. 06.** - Prostor kod hotela „Tivat“ - Seljanovo, (k.p.br. 94 KO Tivat).

Prostor kod hotela „Tivat“ – Seljanovo predviđen je sa stambenom namjenom. Parking prostor za stacioniranje vozila u okviru kolektivnog stanovanja predvideti u okviru objekta po normativima koji su dati u pravilima građenja i urbanističko tehničkim uslovima.

Tabela 39. – Bilans površina

NAMJENA	POVRŠINA PARCELA [m ²]	UČEŠĆE U LOKACIJI [%]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
Stanovanje	1442	90,24	577	1730
Saobraćaj	156	9,76	-	-
UKUPNO	1598	100	577	1730

Maksimalne vrijednosti urbanističkih parametara za kolektivno stanovanje na lokaciji 6 su Iz= 40%, li=1,2 i spratnost P+2+Pk.

- **Lokacija br. 07.** – Prostor na kojem su privremeni poslovni objekti na Seljanovu (k.p.br. 541 – 550, KO Tivat).

Na ovoj lokaciji se nalaze privremeni poslovni objekti u postojećem stanju, a u skladu sa programskim zadatkom i planom višeg reda, planskim rješenjem predviđena je stambena namjena - kolektivno stanovanje. U okviru urbanističke parcele broj 2 obavezujuće su poslovne djelatnosti u prizemlju objekta koje ne remete životnu sredinu i ne ugrožavaju komfor susjeda kao što su: trgovina, ugostiteljstvo, zanatske radionice, advokatske kancelarije, doktorske ordinacije, manji poslovni prostori i td. Spratnost objekta je ograničena na četiri etaže.

Parking prostor za stacioniranje vozila u okviru kolektivnog stanovanja predvideti u okviru objekta po normativima koji su dati u pravilima građenja i urbanističko tehničkim uslovima.

Tabela 40. – Bilans površina

NAMJENA	POVRŠINA PARCELA [m ²]	UČEŠĆE U LOKACIJI [%]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
Stanovanje	1920	100	634	2152
UKUPNO	1920	100	634	2152

Maksimalne vrijednosti urbanističkih parametara za kolektivno stanovanje za urbanističku parcelu 1 su Iz=40%, li=1,2 i spratnost P+3+Pk, a za urbanističku parcelu 2 Iz=40%, li=1,6 i spratnost P+3+Pk.

- **Lokacija br. 12.** - Prostor preko puta hotela „Tivat“, Seljanovo, (k.p.br. 51/1, 51/5 KO Tivat).

Ovaj prostor je planskim rješenjem, namijenjen je kolektivnom stanovanju. Stanovanje kao namjena u ovom planu može uključiti i druge sadržaje kao što su razne uslužne dijelatnostim pod uslovom da ne remete osnovnu namjenu stanovanja. Parking prostor za stacioniranje vozila u okviru kolektivnog stanovanja predvideti u okviru objekta po normativima koji su dati u pravilima građenja i urbanističko tehničkim uslovima.

Tabela 45. – Bilans površina

NAMJENA	POVRŠINA PARCELA [m ²]	UČEŠĆE U LOKACIJI [%]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
Stanovanje	6111.00	100.00	2444	9778
UKUPNO	6111.00	100.00	2444	9778

Maksimalne vrijednosti urbanističkih parametara za kolektivno stanovanje su Iz=40%, li=1,6 i spratnost P+3+Pk.

- **Lokacija br. 14.** - Prostor u naselju Seljanovo, (k.p.br. 293/2, 297, KO Tivat).

Prostor u naselju Seljanovo čine parcele sa stambenom namjenom i uređene zelene površine. Postojeći objekat može se nadograditi tako da bude povezan sa stambeno-poslovnim nizom objekata u njegovom okruženju do spratnosti P+1+Pk.

Tabela 47. – Bilans površina

NAMJENA	POVRŠINA PARCELA [m ²]	UČEŠĆE U LOKACIJI [%]	BGP [m ²]	BRGP [m ²]
Stanovanje sa poslovanjem	183	0.97	120	330
Saobraćaj	50	0.03	-	-
UKUPNO	233	100	120	330

3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

3.1. PRIRODNI USLOVI

3.1.1. Položaj u prostoru

Predmetni prostor obuhvata dio prostora centralnog gradskog područja Tivta i zauzima dio katastrske opštine Tivat.

Naselje se prostire između potoka Seljanovo na sjeveru i naselja Pod kuk na jugu. Zapadni zub naselja je morska obala, a na istoku naselje završava u podnožju padina brda Vrmac. Naselje se prostire sa obje strane magistralnog puta.

Blizina Tivatskog aerodroma i plovnih puteva omogućava veoma lak i brz pristup lokaciji kako sa kopna tako i sa mora. Sve ovo, uz činjenicu da su i opštinski centri Kotor i Herceg Novi veoma blizu i lako dostupni, ukazuje na izrazito povoljan položaj predmetnog prostora.

3.1.2. Geološke i geoseizmičke karakteristike

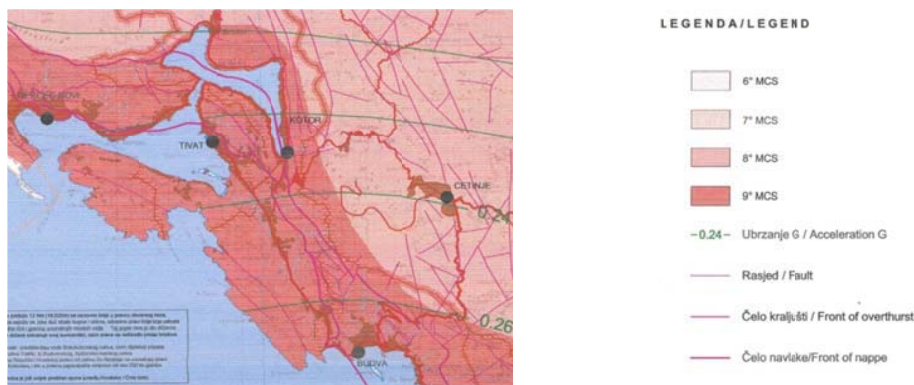
Litostratigrafski sastav i tektonika terena

Područje predmetnog Plana pripada geotektonskoj jedinici Parautohtona koja obuhvata dijelove primorja u području zapadnog Herceg Novog, Mrčevo i Grbaljsko polje, Lušticu i Donji Grbalj, kao i područje Bara i rijeke Bojane. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastriht) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

Sedimenti gornje krede, predstavljeni su sivim, bjeličastim i mrko-žučkastim krečnjacima, vapnovitim i bituminoznim dolomitima, dolomitičnim krečnjacima, laporovitim krečnjacima sa proslojcima i muglama rožnaca, karbonatnim brečama i brečastim krečnjacima. Ovi litološki članovi se međusobno smjenjuju i postepeno prelaze jedni u druge. Krečnjaci sadrže dosta bogatu mikrofaunu (*Accordiella conica*, *Rotalina cayeuxi*, *Microcidium elegans*, *Lapeirouseia crateformis* i dr.) i oskudniju makrofaunu. Tektonska jedinica Parautohton se odlikuje generalnim padom svih formacija prema sjeveroistoku, sa blagim i srednjim padnim uglovima, mada se u karbonatnim sedimentima zapažaju naborne strukture sinklinala i antiklinala manjih dimenzija sa jugozapadnom vergencijom. U ovom pogledu posebno treba istaći fliš eocena koji je mjestimično intenzivno ubran u stisnute i prevrnutе metarske nabore, sa jugozapadnom vergencijom. Od rupturnih deformacija značajni su normalni longitudinalni rasjedi.

Seizmičnost

Utvrđeno je da je seizmičnost primorskog pojasa genetski povezana sa pokretima blokova, u ovom dijelu kore, koji su formirani poslije glavne faze ubiranja Dinarida (Iaramijska tektonska faza), kao posljedica permanentne subdukcione aktivnosti jadranske mase u graničnoj zoni prema Dinaridima. Pri tome su seizmički najaktivniji tektonski šavovi, odnosno zone dubokih rasjeda, koje su aktivne u dužem periodu vremena.



Seizmička regionalizacija i hazard – Prostorni Plan Crne Gore do 2020. god

Kompleksna sagledavanja dobijenih podataka ukazuju na postojanje više seizmogenih zona, od kojih su za prostor Primorja posebno važne one na južnom dijelu Crne Gore tj: Skadarska zona, zona

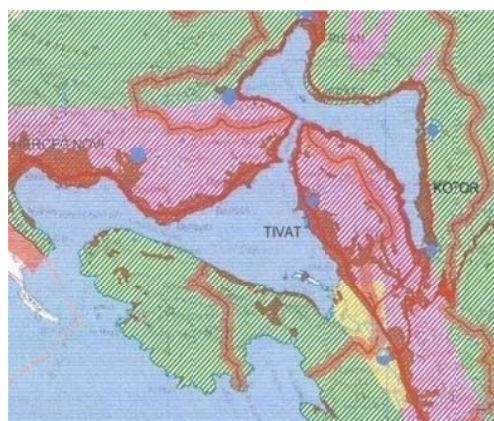
Ulcinja i zona Budve. U navedenim zonama dešavaju se snažni zemljotresi, čiji se maksimalni intezitet kreće oko 9o MCS skale.

Na osnovu Karte seizmičke regionalizacije (1982), Crnogorsko primorje se nalazi u granicama IX osnovnog stepena seizmičnosti (MCS skale), u uslovima srednjeg tla. Takve su se pojave manifestovale i kod zemljotresa 1979. godine koji je iskazao maksimalnu vrijednost ubrzanja oscilovanja tla na potezu Ulcinj – Petrovac, u granicama od 0.49 g do 0.21 g. Mjerenje seizmičkih parametara u Baru, neposredno poslije tog zemljotresa, dala su sljedeće podatke: maksimalna akceleracija iznosila je 370 cm/s², maksimalna brzina 43 bm/s, a maksimalno pomjeranje 11cm. Ti su podaci od izuzetne važnosti za potrebe projektovanja i izgradnje objekata.

Mediteransko područje uopšte, a posebno Jadran, izloženi su cunamijima koje uzrokuju potresi, vulkani i klizanje terena. Nakon zemljotresa 1979. godine, obalno područje Crne Gore zahvatio je cunami najviše visine do 0,60 metara, uz tri naknadne lokacije (NOAA 2007). Cunamiji u blizini tog područja većinom su bili niski i nisu uzrokovali velike štete.

Činjenica da je prostor u granicama morskog dobra i neposrednog zaledja, velikim dijelom izgrađen od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina, predstavlja veliku nepovoljnost sa aspekta seizmičkog rizika.

3.1.3. Inženjersko – geološke karakteristike terena



LEGENDA/LEGEND

-  Vezane - okamenjene stijene - krečnjaci, dolomiti, manje pojave dacita i andezita, keratofita i kvarceratofira
-  Kompleksi vezanih - okamenjenih i slabo okamenjenih stijena - glinci, laporci, pješčari, krečnjaci, rožnaci, dijabazi, melafiri itd.
-  Nevezane stijene - pjeskovi, šljunkovi i drobine
-  Kompleks vezanih - slabo okamenjenih i neokamenjenih i nevezanih stijena - glince, laporci, glinoviti pješčar, pijesak, šljunak, pjeskoviti grudvast krečnjak

Područje šireg gradskog područja Tivta izgrađuju vezane – okamenjene i slabo okamenjene stijene – glinci, laporci, pješčari, krečnjaci, rožnaci, dijabazi, melafiri itd. To ovaj teren čini stabilnim i nosivim, a time i povoljnim za gradnju.

3.1.4. Hidrogeološke i hidrografske karakteristike

Crnogorsko primorje pripada Jadranskom slivu i spada među vodom najbogatija područja u svijetu. Sa ove teritorije otiče u prosjeku 604 m³/s vode, odnosno 19 km³ ili 44 l/s/km² godišnje. Karakteriše ga visoka količina padavine i nepovoljne sezonske oscilacije. Zbog brzog oticanja vode kroz tlo, bilans vode nije povoljan pa se u ključnim periodima (turistička sezona, vegetacijski period) javlja deficit vode. Voda kroz krašku podlogu otiče u more, a veliki dio se uliva ispod površine mora u obliku vrulja. Na ovom su prostoru vrlo česta pojava bujični vodotoci koji izazivaju poplave. Karakteriše ih naglo dizanje i opadanje nivoa vode i prenošenje velike količine usitnjenog materijala – nanosa. Najveće štete izazivaju u donjem toku, na ušću u more.

3.1.5. Pedološke karakteristike

U okviru obuhvata planskog područja nema zemljišta pogodnih za poljoprivredno korišćenje.

3.1.6. Klima

Mjerenje relevantnih parametara za elemente koji određuju klimu prostora u zahvatu DUP-a vrši Republički hidrometeorološki zavod preko hidrometeorološke stanice Tivat.

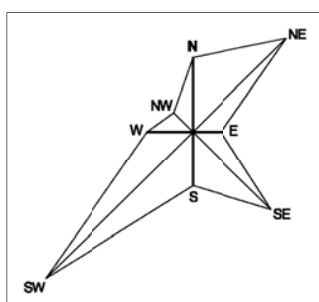
Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul, avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar, februar) iznosi od 11°C – 13°C. Oscilacije srednje vrijednosti su slabo izražene, što je posljedica stabilnih vrijednosti maksimalnih dnevnih temperatura. Nešto su izraženije oscilacije u zimskom periodu. Koncentracija najviših dnevnih temperatura (29.3°C do 32.8°C) je tokom avgusta.

Minimalna temperatura vazduha u zimskim mjesecima ima prosječnu vrijednost oko 5°C, dok u ljetnjim mjesecima ta vrijednost iznosi oko 20°C.

Opšti režim padavina bilježi maksimum tokom zimskog i minimum tokom ljetnjeg perioda. Najveći doprinos ukupnoj godišnjoj količini padavina imaju mjeseci oktobar, novembar i decembar sa oko 30-40%, a najmanji jun, jul i avgust sa oko 10%. Od mora prema zaleđu uočava se povećanje padavina. Tokom zimskog perioda dnevni prosjek padavina iznosi prosječno 5-8 l/m², mada najveće dnevne količine mogu dostići vrijednosti preko 40 l/m². U ljetnjem periodu, dnevni prosjek padavina iznosi svega oko 1 l/m². Srednja godišnja količina padavina iznosi za stanicu Tivat 1 429.2 l/m². Ekstremne 24h padavine za period od 100 godina (prema modelu GUMBELA) iznose 234 l/m², a po pojedinim stanicama, za stanicu Tivat 214.07 l/m².

Vjetar

Vjetar (za period 1981-1995) pokazuje različite vrijednosti rasporeda učestalosti pravaca i brzine, kao i pojave tišina. Dominantni su vjetrovi iz pravca sjeveroistoka i jugozapada, dok se na pojedinim stanicama zapažaju određene specifičnosti. Tako su za stanicu Tivat najučestaliji vjetrovi iz pravca jugoistok (8.7%), zapad-jugozapad (7.9%), istok-jugoistok i jug (po 6.4%), a učešće tišine je 31%.



Maksimalne brzine imaju vjetrovi iz sjevernog i južnog kvadranta s prosječnim brzinama koje ne prelaze 5m/s. Za stanicu Tivat najveće prosječne brzine vjetra po pravcima ima sjever-sjeveroistok (sa učestalošću od 3.8%, srednjom brzinom 5.5m/s i maksimalnom brzinom 19m/s).

Relativna vlažnost vazduha pokazuje stabilan godišnji hod. Maksimum srednjih mjesečnih vrijednosti javlja se tokom prelaznih mjeseci (april-jun i jul-avgust), a minimum tokom ljetnjeg perioda, te u nekim slučajevima i tokom zime (januar – februar). Vrijednosti srednje dnevne relativne vlažnosti pokazuju oscilacije koje su smanjenog intenziteta u ljetnjem periodu (oko 10%-20%), a znatno izraženije

tokom zime (oko 20%-30%). Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha za stanicu Tivat iznosi 70.8% (min. 62% u julu, max. 75.6% u oktobru).

Oblačnost i osunčanje

Oblačnost izražava pokrivenost neba oblacima. Na crnogorskom primorju je tokom godine u prosjeku 4.2 desetine (42%) neba pokriveno oblacima. Oblačnost je u ljetnjem periodu manja u odnosu na prosječnu godišnju za oko 40 %. Srednja godišnja oblačnost za stanicu Tivat iznosi 3.84 (min. 1.8 u julu, a max. 5.0 u februaru i martu). Srednje mjesečne vrijednosti na svim stanicama pokazuju da se preko 50% pokrivenosti neba oblacima javlja u periodu novembar – april, osim Tivta gdje se ove vrijednosti pojavljuju u februaru i martu, te da se 18 - 22% oblačnosti na svim stanicama javlja u mjesecima julu i avgustu.

Osunčanje predstavlja trajanje sijanja sunca izraženo u satima, a godišnji prosjek za Primorje iznosi oko 2 455 sati, od kojih je 931 sat (40%) u tokom ljeta (jun, jul, avgust). Zimi je osunčanje znatno smanjeno, pa tokom januara ima svega oko 125 sati, odnosno 5% godišnje vrijednosti. Tokom čitave godine ima prosječno oko 7 sati osunčanja dnevno, s dnevnim oscilacijama od ±3.5 časova.

3.1.7. Karakteristike flore, vegetacije i faune

Flora

Floru ovog područja karakterišu mnogobrojni endemi, rijetke vrste, zatim mediteranski florni elementi koji ulaze u sastav halofitne i psamofitske vegetacije ili izgrađuju zimzeleni pojas makije te raznovrsna dekorativna flora.

Osim autohtonih, posebnu pažnju zaslužuju unešene vrste čiji se broj zbog pogodnosti klime, dobre saobraćajne povezanosti s udaljenim zemljama, razvoja hortikulture i dr. neprestano povećava.

Vegetacija

Prema "Prodromusu biljnih zajednica Crne Gore" (Blečić i Lakušić 1976) i novim dopunama, vegetacija posmatranog područja sastoji se iz slijedećih vegetacijskih jedinica:

- Vegetacija listopadnih šuma submediteranskog, brdskog, gorskog i subalpinskog pojasa (QUERCO – FAGETEA Br.-Bl. et Vlieger).
- Šume i šikare zimzelenog pojasa česvine (QUERCETEA ILICIS Br.- Bl.).
- Vegetacija planinskih rudina na krečnjacima (ELYNO – SESLERIETEA Br.-Bl.).
- Vegetacija sipara (THLASPEETEA ROTUNDIFOLII Br.-Bl.).
- Vegetacija u pukotinama stijena (ASPLENIETEA RUPESTRIS Br.-Bl.).
- Vegetacija mezofilnih livada (ARRHENATHERETEA Br.-Bl.).

- Vegetacija primorskih kamenjarskih pašnjaka i suvih livada (THERO-BRACHYPODIETEA Br.-Bl.).
- Vegetacija vlažnih primorskih stijena (ADIANHETEA Br.-Bl.).
- Vegetacija primorskih hridina (CRITHMOSTATICETEA Br.-Bl.).
- Vegetacija nitrofilnih primorskih pijeskova (CAKILETEA MARITIMAE Tx et Preg.).
- Vegetacija nitrofilnih zajednica (CHENOPODIETEA Br.-Bl.).
- Vegetacija suvih smetlišta (ARTEMISIETEA Lohm., Prsg., Tx.).
- Vegetacija slatkih voda (POTAMETEA Tx. et Prsg.).
- Vegetacija brakičnih voda (RUPPIETEA MARITIMAE J. Tx.).
- Vegetacija mora i okeana (ZOSTERETEA Pignatti).
- Vegetacija slanih staništa (SALICORNIETEA Br.-Bl.).

Karakteristike faune

Uski obalni pojas s nizom specifičnih karakteristika prostora odlikuje raznovrsnost staništa i životinjskih vrsta.

Staništa i zoocenoze zone udaranja morskih talasa obuhvaća pojas uz samu morsku obalu u dometu morskih talasa. To je uzak pojas, širine 2-3 m (osim na pjeskovitim žalima). Od morske faune tu nalazimo puževe i školjke (priljepci, srčanka, nojeva lađica) te morske rakove koji izlaze na kopno. Od kopnene faune neke ptice tu nalaze hranu (galebovi, žalari, vrane) ili se tu odmaraju (galebovi, kormorani, vodomar). Ovo je područje ugroženo neplanskom izgradnjom, zagađivanjem gradskim fekalnim vodama te u manjoj mjeri od turista.

Staništa i zoocenoze makije, gariga i kamenjara proteže se čitavom dužinom priobalja. Šibljaci koji sadrže elemente makije nalaze se na mjestima gdje stijene nisu suviše strme, a gdje su prisutni i degradirani oblici šibljaka, kao što je garig. Posebna staništa su karstni kamenjari sa oskudnom vegetacijom. Kamenjari i šibljaci su vrlo kompleksno stanište i pravi izvor endemičnih vrsta, naročito insekata (mediteranski lastin repak), gmizavaca (oštroglavi gušter, kraški gušter, lavor, leopardov smuk) te mnogih termofilnih vrsta ptica pjevačica (bjelogrla grmuša, sivi voljić, vrtina grmuša, voljić maslinar, brgljez kamenjar i dr.). Od sisara je karakteristično prisustvo šakala. Ova su staništa u raznim stadijima degradacije, a opasnost predstavljaju požari te stihijska izgradnja objekata i infrastrukture.

Staništa i zoocenoze naselja i agrarnih površina predstavljaju kontaktne zone najužeg priobalnog pojasa. Od posebnog su značaja stara gradska jezgra čije fortifikacijske zidine i tradicionalne kuće naseljavaju neke rijetke ptice (čiope – crna i blijeda čiope), laste (gradska i riđogrla lasta), čavke, obični vrabac te u nekim gradovima jata "podivljalih" golubova.

3.2. STVORENI USLOVI

3.2.1. Kontaktna područja

Područje obuhvaćeno Detaljnim urbanističkim planom čini dio šireg gradskog područja Tivta. Prostor kompleksa podijeljen je na dio ispod i dio iznad magistralnog puta.

Zona zahvata Plana neposredno kontaktira s područjima:

- sa sjevera i sjevero- zapada – zonom DUP-a Donja Lastva
- sa zapada – zonom Morskog dobra i Jadranskim morem
- sa istoka – neizgrađenom zelenom površinom
- sa juga – zonom bivšeg remontnog zavoda Arsenal, a sadašnjeg ekskluzivnog naselja sa marinom - Porto Montenegro.

Saobraćajno povezivanje sa kontaktnim zonama vrši se preko magistralnog puta, saobraćajnice uz obalu mora, i drugih postojećih saobraćajnica nižeg ranga.

3.2.2. Demografska analiza

Stanovništvo, domaćinstva, stanovi

Opština Tivat administrativno je podijeljena u 6 mjesnih zajednica i 13 katastarskih opština. Područje zahvata Detaljnog urbanističkog plana pripada širem gradskom području Tivta. Imajući u vidu planirani razvoj opštine Tivat, neophodno je analizirati ekonomsko-demografsko okruženje u regionalnom i lokalnom kontekstu.

Razvoj stanovništva u Opštini Tivat i Crnoj Gori, od popisa 1948 -1971, bilježio je blagi rast uslovljen visokim prirodnim priraštajem, iako je emigracija bila jaka. Od 1971-1981 dolazi do većeg rasta stanovništva u Opštini Tivat usljed promjena u migracionim kretanjima tj. sve jače imigracije a smanjenja prirodnog priraštaja. Od 1981-2003, 80% porasta stanovništva uslovljeno je migracijama.

Broj stanovnika u 1991. od 11.186 je porastao na 13.630 po popisu 2003. (indeks 121,85). Nakon 2003 prirodni priraštaj je neznatan. Prema rezultatima popisa 2011.godine, broj stanovnika u opštini Tivat iznosi 14.031. Broj stanovnika u zoni zahvata konstantno se povećavao od 1971-2003. Indeks porasta stanovništva kretao se od 148,64 (1981/1971), 128,6 (1991/1981), 117,18 (2003/1991) što je iznad prosjeka opštine Tivat. Prema rezultatima popisa 2011. godine broj stanovnika u zoni zahvata ostao je na istom nivou (indeks 98,94).

Kretanje broja stanovnika i indeksi (1991-2011)

Opština/Naselja	Broj stanovnika			Indeks kretanja broja stanovnika		
	1991	2003	2011	2003/1991	2011/2003	2011/1991
Crna Gora	593504	620145	620029	104,49	99,98	104,47
Opština Tivat	11186	13630	14031	121,85	102,94	125,43
Tivat gradska zona	8079	9467	9367	117,18	98,94	115,94

Promjene broja domaćinstava su bile slične promjenama broja stanovnika. Pri tome je porast broja domaćinstava bio brži zbog smanjenja prosječnog broja članova u domaćinstvu. U periodu od 1991-2003 (po metodologiji ranijih popisa) broj domaćinstava opštine Tivat je porastao sa 3516 na 4548 (indeks 129,4). Prosječan broj članova u domaćinstvu je pao sa 3,39 u 1991. na 3,03 u 2003, što je ispod prosjeka na nivou Crne Gore. Prema rezultatima popisa 2011.godine broj domaćinstava se povećao na 4862.

U zoni zahvata Plana, broj domaćinstava se konstantno povećavo do 2003 i to najviše u periodu 1971-1981. kada je iznosio 150,6. U periodu 1991-2003 indeks je iznosio 117,18 da bi po posljednjem popisu broj domaćinstava neznatno porastao (indeks 105,87). Prosječan broj članova domaćinstva na nivou Crne Gore, po rezultatima popisa 2011 iznosi 3,18. dok je na nivou opštine Tivat sa 3,03 u 2003 po procjenama prosječan broj lica u domaćinstvima smanjen na 2,89. U zoni zahvata prosječan broj lica u domaćinstvima se procjenjuje na 2,84.

Broj domaćinstava, indeksi i prosječan broj lica u domaćinstvu

Opština/Naselja	Broj domaćinstava				Indeksi		Prosj.broj
	po etod. ranijih popisa	2003	pop. 2003.	2011	2003/1991	2011/2003	lica u dom.
	1991	2003	2003	2011	2003/1991	2011/2003	2003
Opština Tivat	3516	4548	4502	4862	129,35	108,00	3,03
Tivat gradska zona	2562	3145	3118	3301	122,76	105,87	3,03

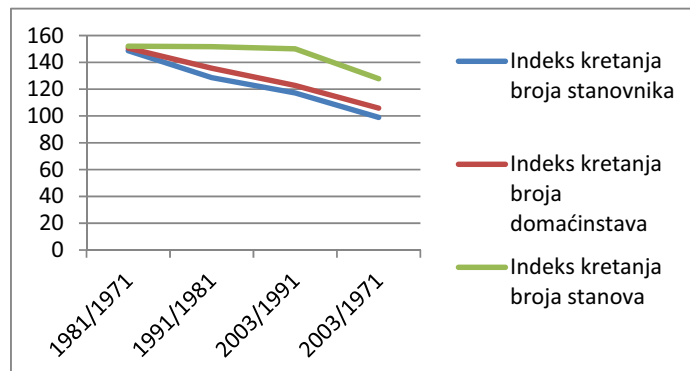
Kretanje broja stanova u periodu 1971-1981 je približan kretanju broja stanovnika i broja domaćinstava. Od 1981 kreće intezivniji rast broja stanova da bi sa 2445 u 1981. broj stanova porastao na 7167 u 2003. Razlog takvog povećanja je struktura stanova, sve veći broj je stanova za odmor. I u zoni zahvata Plana je slična situacija. Indeks porasta broja stanova se kreće iznad 150 da bi se između posljednja dva popisa smanjio na 127,8, što ukazuje na nastavak tendencije povećanja broja stanova.

Kretanje broja stanova po popisima i indeksi

Opština/Naselja	Kretanje broja stanova po popisima				Indeks kretanja broja stanova		
	1981	1991	2003	2011	1991/1981	2003/1991	2011/2003
Crna Gora	131472	169776	248873	316083	129,1	146,6	127,0
Opština Tivat	2445	3711	7167	9675	151,8	193,1	135,0
Tivat gradska zona	1734	2631	3948	5046	151,7	150,1	127,8

Posmatrajući indekse kretanja stanovnika, domaćinstava i stanova, u zoni zahvata, uočavamo približno kretanje indeksa promjene broja stanovnika i domaćinstava i pad porasta broja stanova.

Indeks stanovništva, domaćinstava i stanova prema popisima 1971-2011 u opštini Tivat



Struktura stanovništva prema starosti i polu

Starosna struktura stanovništva u zoni zahvata i na nivou opštine Tivat nije se bitnije mijenjala u odnosu na prethodni popis. Neznatno je smanjen broj mladog stanovništva u korist radno sposobnog stanovništva. Broj starijih od 65 godina je na istom nivou i iznosi 12,54% u 2011. Prosječna starost stanovništva je povećana sa 37,2 u 2003. na 38,0 u 2011. godini.

Starosna grupa			% učešća u ukupnom st.		Prosječna starost	
	2003	2011	2003	2011	2003	2011
Ukupno Tivat	13630	14031			37,2	38,0
0-19	3553	3399	26,07	24,22		
20-64	8358	8851	61,32	63,08		
65+	1719	1781	12,61	12,69		
Tivat gradska zona	9467	9367			37,1	
0 - 19	2435	2250	25,72	24,02		
20 - 64	5867	5942	61,97	63,44		
65 +	1165	1175	12,31	12,54		

Polna struktura je takođe uravnotežena. Prema rezultatima popisa 2011. godine u opštini Tivat 50,8% (7128) stanovnika su žene dok je 49,2% (6903) muške populacije. Kod najmlađe populacije neznatno prevladavaju dječaci, kao i kod radno sposobnog stanovništva do 40 godina dok je kod osoba starijih od 40 godina veći procenat žena.

Projekcije stanovništva

Projekcije stanovništva za period do 2020 rađene su u više varijanti. U PUP-u Tivat (2010) razmatrane su varijante V1 i V2. Varijanta V1 je izrađena uz pretpostavku godišnjeg salda migracija 160 stanovnika i ona je približna rezultatima varijante B u nacrtu PP CG.

Varijanta V2 pretpostavlja jači porast broja stanovnika. ona je izrađena uz pretpostavku realizacije turističkih projekata Arsenal 1. i 2. Faza, Sv. Marko I Luštica 1. faza, što bi prouzrokovalo godišnji pozitivni saldo migracija 320 stanovnika.

	Predšk.djeca	Školska djeca	Radno stan.	Starije stan.	Ukupno
	0-6 g.	7-14 g.	15-64 g.	65 >	
Popis 2003.	1054	1450	9457	1669	13630
Prirodni priraštaj	1001	1203	9130	2066	13400
Varijanta1 (V1)-MIG.160	1427	1582	11285	2166	16460
Varijanta2 (V2)-migr.320	1867	1986	13535	2249	19637
STRUKTURA STANOVNIŠTVA					
Popis 2003.	7,73%	10,64%	69,38%	12,25%	100%
Prirodni priraštaj	7,47%	8,98%	68,13%	15,42%	100%
Varijanta1 (V1)-MIG.160	8,67%	9,61%	68,56%	13,16%	100%
Varijanta2 (V2)-migr.320	9,51%	10,11%	68,93%	11,45%	100%

Izvor: PUP TIVAT

Prikazane očekivane demografske promjene po važnim funkcionalnim kontigentima stanovništva pokazuju da projekcija stanovništva prirodnim priraštajem ukazuje da je Opština Tivat, zbog niskog fertiliteta, već ispod demografskog praga. Zaključak je da budući rast stanovništva u velikom procentu zavisi od migracija.

Stanovništvo prema aktivnosti

Od ukupnog broja aktivnog stanovništva u 2011. godini 5686 u opštini Tivat, zaposleno je 4710 stanovnika od kojih 2557 muškaraca i 2153 žene, dok je 976 stanovnika nezaposleno.

Prema popisu 2011. godine u opštini Tivat broj neaktivnog stanovništva iznosi 5825. Od tog broja 2053 stanovnika čine domaćice ostalo neaktivno stanovništvo, penzionera i lica sa prihodima od imovine ima 2683 dok je 1089 studenata i učenika.

Najveći procenat aktivnog stanovništva, prema podacima popisa 2003., oko 31%, je bilo zaposleno u državnoj upravi, zatim u trgovini 19%, saobraćaju 9%, hotelima 8%, obrazovanju i zdravstvu po 6%, prerađivačkim djelatnostima i ostalim komunalnim uslugama po 5%, slijede poslovi sa nekretninama i proizvodnja energije sa po 3%, građevinarstvo 2% i ostale djelatnosti.

U zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Seljanovo koncentrisani su kapaciteti stanovanja, privrednih djelatnosti i javnih funkcija. Imajući u vidu sve planirane turističke kapacitete u Opštini Tivat (Porto Montenegro, Arsenal, Bonići, Ostrvo Cvijeća, Sv. Marko, Luštica), izvršen je proračun svih potrebnih radnih mjesta za nesmetano djelovanje turističkih kapaciteta, uključujući tehnički kadar za održavanje površina, marina, sportskih terena i sl. Potreban broj svih radnih mjesta planiran je na 8.000 a ukoliko bi se realizovali svi planirani kapaciteti broj potrebnih radnih mjesta bi iznosio oko 14.500.

Kako je za planirani broj kapaciteta potreban veliki broj aktivnih lica za opsluživanje svih sadržaja kompleksa, navedeni projekti će imati ključni uticaj na strukturu zajednice i socijalnu koheziju.

Da bi lokalno stanovništvo imalo koristi od predložene izgradnje, biti će potrebna znatna obuka iz okruženja hotelskih i turističkih usluga. Samo mali broj mladih ljudi stiže univerzitetnu diplomu (a većini nedostaje iskustvo u menadžmentu i administraciji) da bi iskoristili nove prilike koje traže veći nivo vještina. Takođe, nedostaje dovoljno poznavanje engleskog i drugih stranih jezika. Predložena izgradnja neće donijeti značajniju korist lokalnom stanovništvu ukoliko im se ne omogući obuka iz stranih jezika, upravljanja hotelima i uslužnim djelatnostima.

Realizacijom ovih projekata, pored osiguranja potrebnog broja zaposlenih na nivou lokalne zajednice, ostvariće se i druge koristi, pa ovdje navodimo samo neke:

- stimulisane ekonomskog rasta opštine Tivat; kvalitetniju zaštitu okoline zbog izgradnje infrastrukture, boljeg upravljanja otpadom i otpadnim vodama;
- očuvanje prirode; sprječavanje divlje izgradnje;
- razvoj nove ponude usluga.

Ostale prednosti za lokalnu zajednicu Tivat i Crnu Goru date su u Ekonomskoj analizi sa tržišnom projekcijom.

3.2.3. Izgrađenost i opremljenost prostora

Područje Plana zauzima prostor površine **43.68ha**, i proteže se pravcem jugo istok - sjevero zapad. Čini ga teren koji se u blagom nagibu spušta prema moru do granice zone Morskog dobra. Teren se proteže sa kote 1 m.n.v. do najvišojice kote 56 m.n.v.

Zahvat Plana obuhvata naselja i zone dijelom individualnog a dijelom višeporodičnog i kolektivnog stanovanja, različite spratnosti, kvaliteta i boniteta. U zoni zahvata je izgrađen veliki broj objekata stalnog i povremenog stanovanja i turističkog stanovanja. U dijelu objekata za povremeno stanovanje evidentirane su vile i kuće za izdavanje, vikendice, kao i stanovi za povremeni boravak.

Stambeni fond obuhvata oko **2 573** stambenih jedinica različite namjene, kategorije i veličine. S obzirom da nije bilo moguće utvrditi tačan broj stalnih stanovnika u zoni zahvata, ukupni iskazani broj stanovnika od **7 088** obuhvatio je i povremene stanovnike i turiste, koji su korisnici izgrađenog prostora.

Sa ovakvom izgrađenosću objekata i odgovarajućim brojem stanovnika/korisnika, gustina stanovanja u pojedinim djelovima zahvata Plana prevazilazi parametre koji su PUP-om Tivta definisani kao planski parametri razvoja.

Osim stambenih kapaciteta, u zoni zahvata se nalaze i sadržaji usluga, trgovine i ugostiteljstva manjeg obima. U zahvatu plana nalazi se hotel Tivat koji nije u funkciji, kao 2 atomska skloništa. Od hotelskih objekata u zoni zahvata trenutno je u funkciji samo privatni hotel SAN, lociran u zoni stanovanja uz obalu mora.

Osim 2 sportska igrališta i zelenih površina, u okviru parcela postojećih objekata kolektivnog stanovanja, u zahvatu Plana nema uredjenih javnih površina, kao ni igrališta za djecu.

U zoni individualnih stambenih objekata izgrađen je veliki broj objekata sa neprimjerenim estetskim karakteristikama i gabaritima, neuređenim dvorištima i nedostatkom mjesta za parkiranje. Evidentiran je veliki broj nelegalno podignutih objekata, čak i na pravcima i koridorima planiranih saobraćajnih i pješačkih površina.

Nekoliko objekata prepoznatih kao vrijedna kulturna baština su zapušteni a njihova okolina i prilazi neuredjeni.

Za zadovoljenje određenog dijela potreba kao što su vrtić, osnovna i srednja škola, zdravstveni objekti i servisi, stanovnici područja su orijentisani na kontaktne zone.

U zahvatu Plana izdvajaju se **6 zona**:

Zona A, površine 87 604 m², proteže se od granice Morskog dobra do magistralnog puta. Zona A je izgrađen prostor, najvećim dijelom stambenim objektima individualnog stanovanja. Ovo je najstariji i najatraktivniji dio zone zahvata Plana, sa velikom brojem vrijednih objekata graditeljskog nasljedja, kao i drugih objekata izgrađenih u skladu sa ambijentom i elementima autentične arhitekture. Međutim pješačke i kolske saobraćajnice nisu izgrađene na potrebnom nivou, veliki broj objekata nema adekvatan kolski prilaz i parking prostor. Prolazi i ulazi su improvizovani, često preko tuđih parcela.



zona A –kontakt sa morem

Broj postojećih objekata u zoni A iznosi 133, od čega 128 stambenih objekata, 2 hotela, 1 objekat turističkog stanovanja i 2 poslovna objekta. U ovoj zoni 5 objekata je zaštićeno kao vrijedna kulturna baština :

1. Komplexa Drago, SV.Anuncijata



- 3. Vila Djukić
- 4. Kuća Grabić
- 5. Vila Marija

2. Kuća Fažo



Svi objekti kulturne baštine su locirani u frontalnom redu objekata uz obalu i svojim arhitektonskim odlikama čine prepoznatljivu ambijentalnu cjelinu koja daje identitet naselju i širem pejzažu.

U zoni A su evidentirana 3 objekta u izgradnji, veliki broj nelegalno izgrađenih objekata, pomoćnih objekata i garaža.



korito potoka Seljanovo

Granicu zone i zahvata Plana čini korito potoka Seljanovo, koje je prethodnim planskim dokumentom bilo predviđeno za uređenje, međutim, još uvijek neuredjeno i zapušteno.

Zona B, površine 69 861m², obuhvata zonu višeporodičnog i kolektivnog stanovanja iznad magistralnog puta.

Broj postojećih objekata objekata u zoni B iznosi 57, od čega 43 stambenih objekata i 13 poslovnih objekta. Zona B je izgrađen prostor, najvećim dijelom grupacijama kolektivnih stambenih objekata koji su građeni u drugoj polovini 20 vijeka. Dio stambenih objekata gradjen je za potrebe zaposlenih u nekadašnjem Remontnom zavodu – Arsenal.



objekti kolektivnog stanovanja u zoni B

Sklopovi obejkata u centralnom dijelu zone radjeni su posle 1979g. i čine urbano jezgro Seljanova. Objekti su građeni sa potrebnim pratećim sadržajima, uređenim zelenim površinama i parking prostorima, a izgrađena je i mreža saobraćajnica.



objekti kolektivnog stanovanja u zoni B

Dio zone uz magistralni put izgrađen je većinom individualnim stambenim objektima, dijelom u skladu sa smjernicama prethodnog DUP-a, a dijelom nelegalno, bez valjane urbanističke i projektne dokumentacije. Evidentirano je nekoliko poslovnih objekata uslužne namjene. Pješački i kolski prilazi objektima nisu uređeni, veliki broj objekata nema adekvatan prilaz i parking prostor. Prolazi i ulazi su improvizovani, često preko tuđih parcela.

Zona C je površine 56 915 m².

Zona je većim dijelom izgrađena objektima kolektivnog stanovanja i par objekata individualnog stanovanja. Stambeni objekti spratnosti P+2 potiču iz pedesetih godina prošlog vijeka dok su oni veće spratnosti izgrađeni posle 1979.g. Kao vid pomoći nakon zemljotresa izgrađeno je privremeno "švedsko naselje" koje se zadržalo do danas.

U ovoj zoni nalazi se jedno od dva atomska skloništa koja se nalaze u zoni zahvata Plana.



atomska skloništa

Zona D je površine 56171 m².

Zona je velikim dijelom izgrađena objektima individualnog i kolektivnog stanovanja.

Broj postojećih objekata iznosi 74.

U ovoj zoni je došlo do djelimične realizacije struktura planiranih predhodnim DUP-om, koja je ostvarena početkom devedesetih godina kroz izgradnju dva veća kolektivna stambena objekta. Nije realizovana prateća saobraćajna mreža, već je nasuprot tome došlo do formiranja "novih" neplanskih i neadekvatno profilisanih ulica oko kojih je grupisana, često nelegalna, gradnja.

Zona E, površine 60357m², obuhvata zonu individualnog stanovanja iznad magistralnog puta. Zona E je izgrađen prostor, najvećim dijelom stambenim objektima individualnog stanovanja.

Izgrađena je mreža saobraćajnica, tako da objekti imaju kolski pristup, osim nekoliko objekata kojima je pristup obezbijedjen preko improvizovanih prolaza između parcela. Objekti su različitog boniteta i kvaliteta, svi imaju dvorišta ili bašte, i vizure prema moru. Broj postojećih objekata u zoni E iznosi 80, od čega 72 stambenih objekata i 1 poslovni objekat i 7 objekata turističkog stanovanja.



postojeći objekti u zoni stanovanja malih gustina sa više stambenih jedinica

Zona F je površine 105965.34 m².

Gradnja je grupisana duž postojećih ulica dok je ostatak zone velikim dijelom neizgrađen.

Objekti su namijenjeni stanovanju.

Broj postojećih objekata iznosi 76, od čega 75 stambenih objekata i 1 objekat turističkog stanovanja.

U predmetnoj zoni se nalazi i objekat vrijedne kulturne baštine za koji su predhodnom planskim dokumentom propisane mjere zaštite koje nijesu sprovedene. Takođe vrijedno nasleđe za koje je definisan adekvatan tretman je i staro austougarsko groblje.

Grupacija kuća nastala oko starog naselja, locirano na najvišoj površini u Planu, se nalazi u koridoru planiranog dalekovoda. Iz tog razloga planira se rušenje dva objekta.

U ovoj zoni nije došlo do realizacije struktura planiranih predhodnim DUP-om. Naime većina objekata je izgrađena u zonama na kojima DUP-om nije bila predviđena gradnja, već je bila definisana kao rezervna zona stanovanja i zelene površine. Predhodnim planom planirana kao zona individualnog stanovanja u zelenilu prerasla je u zonu socijalnog stanovanja i turističkog stanovanja.



objekti individualnog stanovanja- zona F

3.2.4. Kulturna baština

U obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana Seljanovo nema kulturnih dobara zaštićenih u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara.

Na osnovu Studije "Stambena arhitektura Tivatskog zaliva" koju je 1998.g. izradio radni tim Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture iz Kotora, ustanovljeno je da se na prostoru koji obuhvata DUP Seljanovo nalaze ostaci stambenih kompleksa podignutih u srednjem vijeku na imanjima poznatih plemićkih kotorskih porodica, kao i niz vila nastalih krajem XIX i u prvoj polovini XX vijeka na kojima su prepoznate vrijednosti koje ih svrstavaju u kulturna dobra.

Stambene komplekse, građene najčešće u priobalnom pojasu kao što je kompleks Drago, činile su utvrđena palata, uređeni vrtovi sa pristupnim stazama duž kojih su formirane kolonade stubova sa odrinama, porodična kapela, i ekonomske zgrade. Sačuvani elementi arhitekture svjedoče o reprezentativnom karakteru cjelina.

Dio stambenih kompleksa koji reprezentuju ostaci Palate Vrakjen na padinama Vrmca, podizan je na na imanjima koja su se prostirala na višim nadmorskim visinama i građen je unutar manjih "utvrđenja" koja su činila ogradni zidovi sa kulama unutar kojih se nalazila palata i preteći objekti..

Kasnije dolazi do usitnjavanja posjeda moćnih kotorskih porodica pa se na nekadašnjem imanju porodice Drago, krajem XIX i početkom XX vijeka podiže niz vila "ljetnjikovaca" kao što su: Kuća Vizin, Vila Marija Kuća Fažo i druge.

U zahvatu Plana, u zonama A i F, nalaze se:

1. Kompleks Drago
2. Kuća Vizin, kraj XIX vijeka
3. Vila Marija, k.p. 251, 1908. god
4. Kuća Fažo, k.p. 199/2. početak XX vijeka
5. Vila Đukić, k.P. 118, 1913. god
6. Kuća Grabić, 117/1, 1914. god
7. Kompleks Vrakjen, k.p. 432 i 431
8. Austrougarsko groblje k.p.416

U vremenu nagle, teško kontrolisane urbanizacije u drugoj polovini XX i prvoj deceniji XXI vijeka niz objekata (1-6) sačuvao je svoju prostornu prepoznatljivost. Iako su intervencije u prostoru i na samim objektima u značajnoj mjeri degradirale njihove vrijednosti još uvijek ovi objekti čine cjelinu koja daje prepoznatljivost naselju Seljanovo i svjedoči o njegovom istorijskom kontinuitetu.

Studijom "Stambena arhitektura Tivatskog zaliva" je potvrđeno da primjeri reprezentativne stambene arhitekture nastale u priobalnom pojasu naselja Seljanovo imaju vrijednosti koje ih svrstavaju u kulturna dobra koja treba staviti pod režim predhodne zaštite. Tako bi se zaštitili od dalje devastacije i obezbijedili uslovi da se, u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, utvrde njihove kulturne vrijednost i definišu precizne smjernice za njihovo očuvanje i dalje korišćenje.

3.2.5. Pejzažne karakteristike

S obzirom na stepen antropogenih promjena i način korišćenja prostora, područje se može podijeliti na izgrađeni (urbani), kulturni (ruralni) i kultivisani pejzaž na najvišim pozicijama.

Sliku planske jedinice karakterišu dvije zone: zona sa individualnim stambenim objektima uz more, čija su dvorišta uređena u duhu tradicionalne vrtne arhitekture Primorja, i kompleks kolektivne gradnje. Centralni dio naselja definišu kolektivni stambeni objekti sa drvoredima i parkovski uređenim slobodnim površinama u kojim dominira mediteransko rastinje. Raznovrsna autohtona i odomaćena egzotična dendroflora daje posebnu estetsku vrijednost prostoru i doprinosi njegovom funkcionalnom kvalitetu gradeći zelene prodore kroz izgrađeno tkivo.

3.2.6. Anketa korisnika prostora i osvrt na sprovedenu javnu raspravu

Anketa vlasnika i korisnika prostora obavljena je u period od 16 do 31 januara 2012.g., putem anketnih listova, koje su građani popunili i predali u nadležni opštinski Sekretarijat za poslove uređenja prostora.

U okviru ankete dostavljeno je 51 zahtjev građana.

Najveći dio zahtjeva građana odnosio se na obezbjeđenje javnog kolskog prilaza parcelama i objektima.

Ostali zahtjevi odnosili su se na:

- omogućavanje izgradnje novih objekata
- omogućavanje nagradnje i dogradnje postojećih objekata
- legalizaciju bespravno izgrađenih objekata, dogradnji i nadgradnji
- legalizaciju pomoćnih objekata i garaža.

Tokom izrade DUP-a Seljanovo plan je javnosti prezentovan kroz dvije Javne rasprave. Prva javna rasprava organizovana je u julu 2012 a ponovljena, ili druga, Javna rasprava u januaru 2013 godine.

→ javna rasprava jul 2012

Radni tim CAU je razmotrio dostavljene sugestije i primjedbe javnih preduzeća, institucija (9) i građana (183) koje su pristigle u fazi prve Javne rasprave na Nacrt DUP-a Seljanovo i pripremio pojedinačne odgovore. Analizirano je svih 192 pojedinačnih primjedbi i sugestija, kao i komentari i sugestije dostavljene od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine opštine Tivat.

Od ukupnog broja dostavljenih primjedbi 98 je prihvaceno i po njima postupljeno, 40 je djelimično prihvaćeno, 48 nije prihvaćeno, 4 primjedbe nisu jasne, 1 primjedba se odnosila na područje van zahvata Plana, a 1 primjedba se odnosila na problematiku koja nije u nadležnosti Obradivača plana. Tako korigovan Plan prezentovan je javnosti na ponovnoj javnoj raspravi koja je organizovana u januaru 2013.

→ javna rasprava januar 2013

Nakon sprovedene ponovne Javne rasprave Radni tim CAU je analizirao svih 112 dostavljenih primjedbi. Od ukupnog broja dostavljenih primjedbi 51 primjedba je prihvacena, 26 je djelimično prihvaćeno, i po nima postupljeno, zatim 25 primjedbi nije prihvaćeno i na 10 primjedbi je dato tumačenje obrađivača plana (najčešće pojašnjenje planskog dokumenta).

Nakon ponovljene javne rasprave plan je na više sastanaka prezentovan predstavnicima nadležnog Opštinskog Sekretarijata i Javnog preduzeće vodovod i kanalizacija gdje je većina sugestija i komentara inkorporirana u plan.

Primjedbe građana na Nacrt DUP-a najvećim dijelom su se odnosile na:

- zahtjeve za preparcelacijom površina u skladu sa katastarskim parcelama
- zahtjeve za legalizacijom izgrađenih objekata
- zahtjeve za izmjenom planskog rješenja u zoni Gradske avenije, gdje je umjesto objekata mješovite namjene tražena legalizacija postojećih objekata stanovanja male gustine, uz mogućnost dogradnje i nadgradnje
- zahtjeve za sužavanjem profila Gradske avenije
- zahtjeve za korigovanjem trase i širine pojedinih saobraćajnica, puteva i kolskih prilaza
- zahtjeve za dogradnjom i nadgradnjom postojećih objekata
- zahtjeve za izgradnjom objekata na slobodnim površinama
- zahtjeve za uređenjem korita potoka Seljanovo

3.2. OCJENA STANJA

Detaljni urbanistički plan Lastva-Selanovo-Tivat-Gradiošnica iz 1988g. je bazni plan na osnovu koga je vršena gradnja na ovom prostoru, a prema čijoj namjeni je zahvat opredijeljen za stanovanje male i srednje gustine, sa pratećim sadržajima.

Međutim, iako je namjena površina zadata važećim urbanističkim planoma u velikom dijelu ispoštovana, nije ostvarena ideja o stvaranju uslova za funkcionisanje stambene zone sa svim potrebnim pratećim sadržajima i servisima.

S obzirom da je realizovan mali broj pješačkih površina i staza, kao ni objekata saobraćajne i tehničke infrastrukture, evidentno je da nije postignut urbanistički nivo adekvatan značaju i položaju ovog dijela grada u okviru šire gradske zone.

U okviru Izmjena i dopuna DUP-a Lastva- Selanovo- Tivat- Gradiošnica iz 2009g. usvojene su izmjene na 6 lokacija. Izmjenama i dopunama na 6 lokacija su usvojeni kapaciteti i gabariti koji nisu u skladu sa izgrađenošću i arhitekturom prostora Seljanova, i čiji volumeni mogu dovesti do narušavanja ambijentalnih odlika i opšte slike naselja.

postojeće stanje DUP Seljanovo							
ZONA	A	B	C	D	E	F	UKUPNO
P zone (ha)	8.76	6.98	5.69	5.62	6.03	10.60	43.68
P zone (m2)	87604	69862	56915	56171	60357	105965	436874
površina prizemlja objekata	14285	10780	4303	8833	7635	6150	51986
bruto razvijena površina objekata	39044	43016	17971	25983	21418	14664	162096
površina pretežno stambenih objekata	34199	41504	17736	25983	21418	14664	155504
površina poslovnih objekata	380	1512	235				2127
površina hotela	4465						4465
broj objekata	133	57	46	74	80	76	466
broj st. objekata	128	43	24	74	72	75	416
broj posl. objekata	2	13			1		16
br.tur. objekata	3				7	1	11
atomska skloniste		1	1				2
ostali objekti (barake...)			21				21
broj stanovnika	1452	1941	880	1185	1037	592	7088
broj st.jedinica	528	706	320	431	373	215	2573
broj zaposlenih		50			86	8	144
gustina stanovanja (st/ha)	166	278	155	211	172	56	162

4. PLAN



4.1. PROSTORNA ORGANIZACIJA

Odabrani model prostorne organizacije zahvata DUP-a Seljanovo zasnovan je na smjernicama za razvoj zadatim Prostorno-urbanističkim planom opštine Tivat.

Urbani razvoj Tivta predviđa:

- usklađen urbani razvoj po predviđenim fazama koji prati izgradnja društvene i tehničke/komunalne infrastrukture;
- prednost na kvalitativnoj dogradnji/zaokruživnju, obnovi, revitalizaciji postojećih urbanih, posebno degradiranih površina na svim područjima opštine i grada;
- ograničavanje gradnje na svim površinama izuzev u slučajevima kada je opravdana s razvojnim potrebama opštine i države, i u obliku organizovane gradnje zaokruženih, urbanističko-arhitektonskih cjelina;
- ograničavanje raspršenosti i neracionalne gradnje;
- povezivanje područja urbanizacije javnim putničkim saobraćajem, prije svega morskim;
- određivanje stambenih površina s obzirom na predviđene potrebe po stambenim jedinicama, sa različitim gustinama i tipologijom.

Preloženim urbanističkim rješenjem planirana je sanacija i dogradnja postojećih stambenih struktura, saobraćajne i tehničke infrastrukture.

Osnovne koncepcijske postavke razvoja zone zahvata Plana bazirane su na smjernicama za formiranjem sekundarnog gradskog centra u zoni Seljanova. Postavke su bazirane na polaznim principima:

- težnja ka formiranju urbanističkog nivoa adekvatnog položaju i značaju u okviru šireg gradskog područja
- linearno povezivanje urbane strukture šireg gradskog područja kroz izgradnju dijela gradske avenije i šetališta Lungo Mare
- obezbjeđivanje uslova za izgradnju značajnih objekata mješovite namjene u koridoru planirane gradske avenije, u okviru kojih su planirani kapaciteti stanovanja i turističkog stanovanja, poslovanja, komercijalnih sadržaja, usluga i ugostiteljstva.
- ostvarivanje gradnje na neizgrađenim površinama i površinama za rekonstrukciju;
- legalizacija dijela nelegalno izgrađenih objekata, omogućavanje dogradnje i nadgradnje postojećih objekata;
- obezbjeđivanje neometanog pješačkog kretanja unutar zone sa posebnim akcentom na pješačku vezu sa obalom mora i duž potoka Seljanovo
- zaštita i uređenje prostora, uz stvaranje uslova za šetnju, rekreaciju i igru djece, prvenstvano u zoni kolektivne stambene izgradnje iznad magistralnog puta.

Zona zhvata Plana podijeljena je u 6 zona, čiju prostornu organizaciju karakteriše:

Zona A

- _zaštita i rekonstrukcija objekata vrijedne kulturne baštine i obalnog fronta Seljanova, u skladu sa smjericama za zaštitu kulturnih dobara i ambijenta
- _sanacija i stavljanje u funkciju hotela Tivat
- _sanacija, dogradnja ili nadgradnja postojećih individualnih stambenih objekata
- _izgradnja novih stambenih objekata na površinama za izgradnju
- _izgradnja novih pješačkih površina i staza
- _uređenje korita potoka Seljanovo i javnih zelenih površina
- _izgradnja šetališta Lungo Mare u skladu sa smjericama iz PPPN Morsko dobro

Zona B

- _rušenje postojećih objekata i izgradnja novih na prostorima za rekonstrukciju uz planiranu gradsku aveniju
- _sanacija u postojećim gabaritima kolektivnih stambenih objekata
- _izgradnja novih višeporodičnih i kolektivnih stambenih objekata na površinama za izgradnju
- _rekonstrukcija i dogradnja postojećeg atomskog skloništa
- _sanacija i stavljanje u funkciju postojeće pijace
- _izgradnja novih pješačkih površina i staza
- _uređenje javnih zelenih površina

Zona C

- _izgradnja objekata mješovite namjene uz planiranu gradsku aveniju
- _sanacija u postojećim gabaritima kolektivnih stambenih objekata
- _izgradnja novih kolektivnih stambenih objekata
- _rekonstrukcija i dogradnja postojećeg atomskog skloništa
- _izgradnja individualnih porodičnih objekata
- _izgradnja novih pješačkih površina i staza
- _izgradnja i uređenje površina za sport i rekreaciju
- _uređenje korita potoka Seljanovo i javnih zelenih površina

Zona D

- _sanacija u postojećim gabaritima kolektivnih stambenih objekata
- _izgradnja novih kolektivnih stambenih objekata
- _izgradnja individualnih porodičnih objekata
- _izgradnja novih pješačkih površina i staza
- _uređenje javnih zelenih površina

Zona E

- _rušenje postojećih objekata i izgradnja novih na prostorima za rekonstrukciju uz planiranu gradsku aveniju
- _sanacija, dogradnja ili nadgradnja postojećih individualnih stambenih objekata
- _izgradnja novih stambenih objekata i objekata turističkog stanovanja na površinama za izgradnju
- _uređenje javnih zelenih površina

Zona F

- _sanacija, dogradnja ili nadgradnja postojećih individualnih stambenih objekata
- _izgradnja novih stambenih objekata na neizgrađenom prostoru
- _zaštita i rekonstrukcija objekata vrijedne kulturne baštine u skladu sa smjericama za zaštitu kulturnih dobara i ambijenta
- _uređenje javnih zelenih površina

U svim zonama predviđeno je:

- _rekonstrukcija i dogradnja saobraćajnih površina, uređenje i urbano opremanje terena
- _rekonstrukcija i dogradnja tehničke infrastrukture

4.2. NAMJENA POVRŠINA

Prostor zahvata Plana, površine **43,68ha**, podijeljen je na urbanističke parcele na kojima su planirane različite namjene površina:

• SMG_ stanovanje malih gustina	191 624 m2
• SS_ stanovanje srednjih gustina	63 107 m2
• CD_ centralne djelatnosti	3 144 m2
• T1_hotel	4 677 m2
• MN_ mješovita namjena	46 552 m2
• K_ kultura	278 m2
• SR_ sport i rekreacija	4 702 m2
• PUJ + PUO_ pejzažno uređenje	26 774 m2
• saobraćajne površine	77 186 m2
• pješačke površine	10 229 m2
• vodene površine	8 600 m2

Na urbanističkim parcelama stambenih i poslovnih objekata, kao i uz saobraćajnice i pješačke staze, planira će se zelene površine, koridori i linearno zelenilo saglasno smjericama definisanim u planu Pejzažne arhitekture.

4.3. PREGLED OSTVARENIH KAPACITETA

U skladu sa postavljenim ciljevima i programskim opredjeljenjem, Planom je predviđeno zadržavanje 367 postojećih objekata:

- _individualnih stambenih objekata
- _višeporodičnih i kolektivnih stambenih objekata
- _objekata centralnih djelatnosti
- _poslovnih objekata
- _hotelskih objekata
- _objekata turističkog stanovanja

Predviđena je dogradnja ili nadgradnja dijela objekata, kao i sanacija u postojećem gabaritu vrijednih objekata kulturne baštine, kolektivnih stambenih objekata, i individualnih stambenih objekata koji svojim gabaritima premašuju kapacitete definisane kroz planske parametre izgradnje na urbanističkim parcelama.

Uklanjanje objekata predviđeno je za dio pomoćnih objekata, baraka, kao i za dio objekata na kojima se vrši prenamjena površina ili izgradnja objekata većeg kapaciteta. Objekti koji su predviđeni za rušenje biće uklonjeni tek kada budu stvoreni uslovi za privodjenje prostora planiranoj namjeni.

Planom se predviđa izgradnja kapaciteta do **300 698 m2** bruto građevinske razvijene površine, na **441** urbanističkih parcela. Planirane kapacitete čine većinom objekti namjene stanovanja, i to individualni, višeporodični i kolektivni stambeni objekti, i objekti turističkog stanovanja, locirani na postojećim i novim urbanističkim parcelama.

Javne djelatnosti

Na području zahvata Plana nije predviđena izgradnja predškolskih, školskih ustanova, kao ni drugih ustanova obrazovanja, već su učenici usmjereni na školske objekte u kontaktnim zonama. Nije predviđena izgradnja ni drugih objekata javnih funkcija.

U zoni zahvata se predviđa uređenje postojećih sportskih igrališta, kao i izgradnja novih igrališta i javnih zelenih površina. Određene su lokacije zelenih površina sporta i rekreacije sa objektima pratećih sadržaja, na kojima je moguće organizovati dječija igrališta, trim staze, staze za šetnju i prostore za rekreaciju.

Centralne djelatnosti

Na području zahvata Plana evidentirane su potrebe za različitim servisima.

U dijelu postojećih sadržaja predviđena je sanacija i adaptacija objekta pijace kao i sanacija i nadgradnja atomskog skloništa, sa namjenom centralnih djelatnosti.

Za potrebe organizovanja različitih servisa i drugih poslovnih namjena, osim nekoliko postojećih objekata manjeg kapaciteta, predviđen je prostor u novim objektima mješovite namjene, koji su većinom planirani uz gradsku aveniju.

U okviru poslovnog prostora potrebno je obezbijediti sadržaje kao što su:

- prodavnice prehrambenih proizvoda
- prodavnice ličnih usluga
- zanatske usluge
- ugostiteljstvo
- specijalizovane trgovine.

Površina poslovnog prostora ne ograničava se u cilju stvaranja brojnije ponude raznih sadržaja, što doprinosi poboljšanju kvaliteta usluga.

Osnovni kriterijum za buduću izgradnju biće planiranje kapaciteta, koji će se u skladu sa definisanom namjenom prostora planirati na urbanističkim parcelama, u okviru zadatih površina – maksimalne zauzetosti urbanističke parcele, maksimalne iskorišćenosti urbanističke parcele i spratnosti objekata.

Planirani kapaciteti definisani su za sve urbanističke parcele i prikazani u tabeli koja čini sastavni dio Plana (poglavlje teksta 7. *Analitički podaci*).

planski pokazatelji DUP Seljanovo							
ZONA	A	B	C	D	E	F	UKUPNO
površina zone (ha)	8.76	6.98	5.69	5.62	6.03	10.6	43.68
površina zone (m ²)	87604	69861	56915	56171	60357	105965	436873
površina urbanističkih parcela (m ²)	65912	47133	37824	44590	44764	73788	314010
broj urbansitičkih parcela	117	26	28	72	84	114	441
max. građevinska površina pod objektima (m ²)	22600	14097	13504	13590	12378	18623	94792
max. bruto građevinska površina (m ²)	63575	65664	52752	35887	35845	43480	296803
bruto građevinska površina (SMG) stanovanje malih gustina (m ²)	35123	2554	5500	23302	26630	43480	136589
bruto građevinska površina (SS) stanovanje srednjih gustina (m ²)	1730	41630	35294	12505			91159
bruto građevinska površina (T1) hotel (m ²)	7586						7586
bruto građevinska površina (MN) mješovita namjena (m ²)	18737	18218	11178		9055		57188
bruto građevinska površina (CD) centralne djelatnosti (m ²)		3262	780				4042
bruto građevinska površina (SR) sport i rekreacija (m ²)				80	160		240
broj stambenih jedinica	529	577	449	340	337	404	2636
broj smještajnih jedinica u hotelima	63						63
broj stanovnika	1572	1733	1346	1020	1011	1211	7903
broj turista	120						120
broj zaposlenih	333	149	227	38	43	55	845
ukupan broj korisnika	2035	1882	1573	1058	1054	1266	8868
index zauzetosti	0.26	0.20	0.24	0.24	0.20	0.18	0.22
index izgrađenosti	0.74	0.97	0.93	0.64	0.59	0.41	0.69
gustina naseljenosti (stanovnika/ha)	179	248	237	181	168	114	181
gustina naseljenosti (korisnika/ha)	232	269	276	188	175	119	203

4.4. URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU I REKONSTRUKCIJU OBJEKATA

4.4.1. Uslovi u pogledu planiranih namjena

Pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog Plana su:

- Stambene zone izgradnje i rekonstrukcije:
 - **SMG** - stanovanje male gustine
 - **SS** - stanovanje srednje gustine
- Kompleksi javnih objekata, centralnih i turističkih sadržaja:
 - **T1** - hotel
 - **CD**- centralne djelatnosti:
 - **MN** - mješovita namjena
- Površine za sport i rekreaciju:
 - **SR** - sportski objekti (otvoreni tereni, tereni za djecu i sl.)
- Zona zaštite kulturne i prirodne baštine
 - **K**- kultura
- Površine za urbano zelenilo:
 - **PUJ** - površine za pejzažno uređenje (površine javne namjene)
 - **POJ** - površine za pejzažno uređenje (površine ograničene namjene)
- Otvorene javne površine:
 - otvorene popločane javne površine, pješačke staze, trgovi i proširenja
 - šetalište uz potok Seljanovo
- Saobraćajne površine su:
 - kolske saobraćajnice sa mirujućim saobraćajem
 - pješačko kolske saobraćajnice

4.4.2. Uslovi za regulaciju i nivelaciju

Instrumenti za definisanje ovog sistema su:

Regulaciona linija definisana je osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu *Plan saobraćaja*.

Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*. Građevinske linije određuju površinu, zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi a prema parametrima iz plana. Ukoliko na urbanističkoj parceli nije grafički definisana građevinska linija minimalno rastojanje od granica urbanističke parcele je 2m. U slučajevima kad građevinska linija nije grafički definisana moguće je graditi na ivici parcele, ili na rastojanju manjem od 2m, jedino uz pismenu saglasnost graničnih susjeda. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele. Građevinska linija koje je postavljena ka planiranoj gradskoj aveniji je obavezujuća, što znači da 40% ulične fasade objekata treba da se nađe na toj liniji.

Visinska regulacija definisana je **maksimalnom spratnošću** odnosno **maximalno dozvoljenom visinom** objekta na svim urbanističkim parcelama.

Građevinske linije na urbanističkim parcelama sa postojećim objektima aktiviraju se samo u slučajevima rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog i prilikom nadogradnje i dogradnje postojećeg objekta.

Maximalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili protoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova .

U analitičkim tablicama za svaku urbanističku parcelu određen je maksimalan broj etaža. Dozvoljava se i manji broj. Etaže mogu biti podrum, suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje. Podrum ne ulazi u obračun maksimalne spratnosti i ukupne maksimalne visine objekta.

- U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta jedna etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 5m a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže Su ili P.
- U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta dvije etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 9m a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže Su+1, Su+Pk, P+1 ili P+Pk.
- U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta tri etaže to znači da je ukupna maksimalno dozvoljena visina objekta 11m a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže Su+Su+P, Su+P+Pk, Su+P+1, P+1+Pk ili P+2.
- U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta četiri etaže to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 14 m a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže Su+P+1+Pk, Su+P+2 ili P+3.
- U slučajevima kad je maksimalna spratnost objekta pet etaža to znači da je maksimalno dozvoljena visina objekta 17m a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže P+4, dok je u slučaju kad je maksimalna spratnost šest etaža maksimalno dozvoljena visina objekta 20m a maksimalna spratnost iskazana kroz etaže P+5.

Napomena: Ukoliko je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* i u analitičkim podacima navedena spratnost npr. P+1+Pk **to je spratnost od tri etaže (11m)** i ona može biti i Su+Su+P, Su+P+Pk, Su+P+1 ili P+2 a u zavisnosti od konfiguracije terena i planom propisanih urbanističkih parametara za predmetnu urbanističku parcelu. Gore navedene smjernice važe i za spratnost od jedne, dvije, četiri, pet i šest etaža.

Podrum je ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Podrum može, ukoliko je zbog konfiguracije terena neophodno, nadvisiti kotu terena, trotoara max 1.00m. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Horizontalni gabariti podruma ne mogu biti veći od 80% površine urbanističke parcele. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun max indeksa izgrađenosti i zauzetosti. Za sve ostale namjene (wellness centar, diskoteka i sl.) površina podruma se uračunava u BGP.

Suteran je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok je na jednoj strani kota poda suterana poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00 m. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Ukoliko je namjena suterana garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun max indeksa izgrađenosti i zauzetosti. Nije dozvoljena naknadna prenamjena garaža u suteranu u druge namjene.

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterana. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad posljednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Tavan je dio objekta bez nazidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu (tavan ne ulazi u obračun spratnosti objekta).

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

4.4.3. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja.

U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način.

Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

4.4.4. Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju

Osnov za izradu Plana parcelacije bila je topografsko katastrska podloga, potpisana i ovjerena od strane nadležnog organa Uprave za nekretnine. Određene su granice urbanističkih parcela čije su prelomne tačke geodetski definisane u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

Sve urbanističke parcele imaju obezbijeđen direktan kolski ili pješački pristup sa javne površine. Parkiranje vozila predviđeno je na urbanističkim parcelama, na parkingu ili u garaži u objektu.

U slučajevima kada granica UP neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ lokalne samouprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti uskladjivanje UP sa zvaničnim katastrskim operatom.

4.4.5. Opšti uslovi uređenja prostora

Izgradnji objekata mora prethoditi detaljno geomehantičko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehantičkim ispitivanjima tla.

Prije izgradnje novih objekata potrebno je, ako se za to pojavi potreba, na osnovu geomehantičkih istražnih radova izvršiti odgovarajuće saniranje terena.

Za sve urbanističke parcele na kojima je planirana gradnja važe sljedeća osnovna urbanistička pravila:

Urbanistički parametri

U tekstualnom dijelu Plana *analitički podaci* dati su osnovni urbanistički parametri za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu (visina objekta, maksimalna zauzetost i maksimalna bruto građevinska površina objekta) takođe dati su planirani oblici intervencija.

Planirani oblici intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli:

TAČKASTA IZMJENA	prihvaćeni urbanistički parametri iz usvojenog plana "Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Tivta za područje Lastva – Seljanovo – Tivat – Gradionica", što je smjernica iz programskog zadatka	MOGUĆA NOVA GRADNJA
NOVI OBJEKAT	izgradnja novog objekta	
RUŠENJE POSTOJEĆEG I GRADNJA NOVOG OBJEKTA	obavezno je rušenje postojećih objekata prije izgradnje novog objekta/objekata	
DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA	moguće je dogradjivati postojeći objekat ili uz zadržavanje postojećeg izgraditi i novi objekat, uz obavezno poštovanje propisanih urbanističkih parametara	POSTOJEĆI OBJEKTI
POSTOJEĆI OBJEKAT	zadržavanje postojećeg objekta ili eventualna minimalna dogradnja postojećeg objekta u skladu sa propisanim urbanističkim parametrima	
LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	objekti sa prekoračenim urbanističkim parametrima koje propisuje PUP Tivta za određene namjene. zadržavanje objekta u postojećem gabaritu bez mogućnosti dogradnje objekta.	
KULTURNA BAŠTINA	intervencije na objektima vršiti u skladu sa smjericama nadležnog organa zaštite kulturne baštine	

Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti objekata i bruto građevinske površine.

U bruto građevinsku površinu objekata na urbanističkim parcelama obračunati površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (podrum-suteren-prizemlje-sprat-potkrovlje).

Površina prostorija namijenjenih za garažiranje i tehničke prostorije ne ulazi u obračun BGP objekata.

Broj objekata na parceli

Na svim UP sa namjenom SMG, gdje je planirana BGP veća od 500m², obavezna je izgradnja kuća u nizu ili više objekata približno iste površine, tako da nijedan od objekata ne prekorači 500m² BGP.

Izuzetak su urbanističke parcele UP 75, UP76, UP77, UP85, UP86, UP 91 u zoni F na kojima su Planom predviđene kuće u nizu.

Rušenje postojećih objekata

Rušenje objekata izvoditi u skladu sa Elaboratom o rušenju postojećih objekata, koji se radi za djelove objekata ili objekte u cjelini, a na osnovu koga nadležni opštinski organ izdaje dozvolu za rušenje. Rušenje objekata izvoditi fazno ili u cjelini, zavisno od zahtjeva Investitora.

U *analitičkim podacima* definisane su urbanističke parcele na kojima je obavezno rušenje postojećih i izgradnja novih objekata (to su parcele sa planiranom intervencijom: *a.tačkasta izmjena, b.rušenje postojećeg i izgradnja novog objekta, c. novi objekat*).

Plan daje mogućnost da se, ukoliko Investitor iskaže potrebu, i na urbanističkim parcelama na kojima se planira zadržavanje postojećih objekata (to su parcele sa planiranom intervencijom: *a. dogradnja postojećeg ili izgradnja novog objekta, b. postojeći objekat c. legalizacija postojećeg objekta*) sruši postojeći objekat i u skladu sa analitičkim podacima, koji su definisali urbanističke parametre za svaku UP, izgradi novi objekat.

Izuzetak na kojem se ne primjenjuje gore navedeno su objekti kulturne baštine.

Uređenje parcele

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu tradicionalne vrtne arhitekture primorja. Prostor treba oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe. Preporuka Plana je da se urbanističke parcele ne ograđuju. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Teren oko objekata, potporne zidove, terase i druge površine treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5m, a teren svake terase ozeleniti.

Konstrukcija objekta

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite.

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa tradicionalnom slikom naselja.

Kod adaptacije postojećih objekata potrebno je koristiti prirodne materijale podižući kvalitet pejzaža. Predvidjeti, po mogućnosti, kamen kao osnovni karakteristični materijal, oko otvora („pragovi“), u krovnim vijencima i za horizontalne krovne žljebove. Predvidjeti dvododne krovove prekrivene tradicionalnim materijalima. Prozore i vrata dimenzionirati prema klimatskim (uz osiguranje otvora za atraktivne vizure dimenzionirati otvore s ciljem štednje toplote/hladnoće i koristiti tradicionalnu stolariju).

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Kao način tumačenja, za uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti sredine preporučuju se sljedeće mjere i smjernice oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina;
- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu - dimnjaka, oluka, zidnih konzola, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.;
- izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od 30% njene površine;
- osnovna boja fasade je bijela;
- afirmacija prirodnih materijala, npr. obaveza je da brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta;
- izgradnja terasa, lođa u ravni pročelja bez korišćenja ogradnih „baroknih“ stubića (npr. „balustrada“).

Krovovi mogu biti kosi – dvovodni ili četvorovodni, sa nagibima krovnih ravni maksimalno do 25 (preporuka je 22°). Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na nagnutom terenu da je paralelno izohipsama. Moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama.

Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine

U okviru projekata elektroinstalacija obaveza je da se 20% potreba za električnom energijom (na nivou urbanističke parcele) predviđa iz obnovljivih izvora ili nadoknađeno upotrebom adekvatnih materijala.

- u cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije. Pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kao bi se smanjila potrošnja toplotne energije;
- predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;
- kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i dr.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;
- drvoredima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima;
- inkorporiranjem zelenih masa u strukturu objekata omogućiti korisnicima prostora kontakt sa prirodom;
- predvidjeti drvorede ili zelenu tampon zonu između saobraćajnica i građevinskih struktura;
- suspenziju smeća i otpada vršiti u okviru organizovane komunalne djelatnosti.

Uslovi za zaštita od gasova i buke

Posebnu pažnju posvetiti zaštiti od gasova i buke u stambenim naseljima a koja se "proizvodi" u pratećim nestambenim djelatnostima (hoteli, poslovni prostori u prizemljima objekata; kafei, restorani..., objekti centralnih djelatnosti isl.).

Oprema koja proizvodi visok nivo buke je potrebno da ima akustičnu zaštitu. Oprema koja proizvodi za stanovanje neprikladne gasove (napr kuhinje restorana, kafe ili hotela) mora biti verikalnim odvodima sprovedena na odgovarajuću visinu da ne ugrožva susjedne objekte.

Za zaštitu od buke i gasova u stambenim i drugim zonama nužno je sprovesti adekvatne mjere (urbanističke, tehničke, sanitarne, tehnološke, hortikulture, prometne, administrativne i dr.). Prije svega, regulisanjem saobraćaja kroz naselja u skladu sa saobraćajnim i pejzažnim rješenjem, provođenjem zaštitnih mjera u slučaju tačkastog izvora buke (diskoteka, kafe...i sl.).

4.4.6. Tretman postojećih objekata

Prilikom obilaska terena i analize postojećeg stanja evidentirano je 3 kategorije postojećih objekata:

- objekti graditeljske baštine sa ambijentalnim vrijednostima
- objekti izgrađeni prema važećem DUP-u

- objekti koji nisu izgrađeni prema važećem DUP-u – nelegalni objekti, nelegalne dogradnje i nadgradnje objekata.

Planom se predviđa legalizacija nelegalno izgrađenih cijelih objekata ili njegovih djelova, kao i planira dogradnja i nadgradnja određenog broja postojećih objekata.

Na listu br.9 „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“ prikazani su objekti koji su označeni kao „postojeći objekti“ na osnovu kojih su obračunati urbanistički parametri, za svaku UP, koji su prikazani u analitičkom dijelu plana (Poglavlje 7. Analitički podaci-tabela).

Ovim Planom se prihvataju dijelovi objekata (terase, balkoni, stepeništa i sl.), koji su prikazani na ovjerenoj topografsko katastarskoj podlozi na kojoj je Plan rađen, a koji čine funkcionalnu cjelinu sa osnovnim objektom, bez obzira da li njihova površina premašuje maksimalne vrijednosti parametara prikazanih u tabelama, odnosno koji su u rubrici planiranih intervencija obilježeni „*“.

Legalizacija objekata usloviće niz intervencija na objektima, kao što su: obezbeđenje saobraćajnog pristupa i propisanog broja parking mjesta, sanacija objekta u skladu sa propisanim urbanističkim parametrima i smjernicama arhitektonsko oblikovanje koje su propisane ovim Planom, uređenje dvorišta i dr.

Planirane intervencije na svim postojećim objektima usloviće provjera konstruktivnog sistema pojedinih objekata, kao i planiranje adekvatnog ojačanja radi prihvatanja dodatnih opterećenja.

Za izvođenje svih intervencija na postojećim objektima koristiti kvalitetne i savremene materijale. Materijalizaciju i arhitektoniku uskladiti sa opštom slikom naselja, uz primjenu mjera kao što su oblaganje objekata kamenom, zamjenu bravarije stolarijom; uklanjanje ambijentu neprimjerenih detalja sa ograda, krovova, stepeništa, ulaza isl.; eventualno uklanjanje dozidanih i nadzidanih djelova objekata, itd./.

Prilikom dogradnji postojećih objekata:

- "novu" arhitekturu uskladiti sa postojećim objektima/ kod nadogradnje sprata ili potkrovlja na objektima kolektivnog stanovanja (SS) u zoni B i C
- kod kuća u nizu prilikom nadogradnje uskladiti visinu sljemena i krovnog vijenca sa okolnim objektima
- voditi računa o orijentaciji otvora, nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta.
- sugerise se uređenje dvorista, kao i podizanje zelenih ograda i drvoreda u najvećoj mogućoj mjeri.
- daje se mogućnost pretvaranja postojećih tavanskih prostora u stambene, pri čemu za osvetljavanje prostorija treba predvidjeti krovne prozore.

Planom nisu tretirani pojedinačni pomoćni objekti, već se zadate vrijednosti urbanističkih parametara odnose na urbanističku parcelu kao cjelinu.

U slučaju nadziđivanja objekata važe sledeća pravila:

- nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima
- rješenjem kosih krovova susjednih objekata koji se dodiruju obezbjediti da se voda sa krova jednog objekta ne sliva na drugi objekat

4.4.7. Pravila za uređenje površina i građenje objekata

Sve planirane namjene i uslovi za izgradnju prikazani su u grafičkom dijelu plana, grafički prilozi *Plan namjene površina, Plan parcelacije i Plan regulacije i nivelacije*, kao i u tekstualnom dijelu plana analitički podaci.

- **Pravila uređenja površina i građenja objekta na parceli namjene stanovanje male gustine (SGM)**

Površine za stanovanje su površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene za stalno i povremeno stanovanje. Ova kategorija stanovanja podrazumijeva individualno stanovanje ostvareno kroz dvije tipologije: kuće u nizu i slobodnostojeće kuća.

Kuća u nizu se javlja u urbanističkoj zoni F. Tipologija kuća u nizu predstavlja prelazni oblik ka višeporodičnom stanovanju.

Slobodnostojeće kuće se planiraju u zoni koja je u velikoj mjeri izgrađena tako da predstavljaju interpolaciju izgrađenih objekata i znatno manju gradnju na slobodnim površinama.

Planom je predviđena mogućnost da osim stalnog stanovanja dio objekta može biti namijenjen povremenom, turističkom stanovanju (apartmani i stanovi za izdavanje, porodični hosteli).

Za pojedinačnu urbanističku parcelu sa namjenom **SMG** definisani su osnovni urbanistički parametri u *analitičkim podacima* (vidi poglavlje 7. ovog teksta plana) površina urbanističke parcele, maksimalno dozvoljena zauzetost parcele, maksimalno dozvoljena bruto građevinska površina objekta i maksimalno dozvoljena spratnost.

Urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje 40% njene površine bude uređeno kao zelena površina (u ovu površinu se ne računavaju površine za mirujući saobraćaj i pristupne staze). Parking mjesta za potrebe stanovnika predviđena su na parkingu na parceli, ili u garaži u suterenskom – podrumskom dijelu objekta.

Napomena: Za UP 28a i UP 29a u zoni A obavezna je izrada jedinstvenog idejnog arhitektonskog rješenja **kao urbanističke mjere sanacije izgrađenog prostora** a koji će predstavljati sastavni dio urbanističko tehničkih uslova koji se izdaju na osnovu predmetnog plana. Idejno arhitektonsko rješenje finansira investitor.

- **Pravila uređenja površina i građenja objekta na parceli namjene stanovanje srednje gustine (SS)**

Površine namijenjene stanovanju srednjih gustina su površine opredijeljene za višeporodično i kolektivno stanovanje.

Planom je predviđeno zadržavanje i snancija u postojećim gabaritima postojećih kolektivnih stambenih objekata na parcelama sa namjenom stanovanje srednjih gustina (SS).

Za pojedinačnu urbanističku parcelu sa namjenom **SS** definisani su osnovni urbanistički parametri u *analitičkim podacima* (vidi poglavlje 7. ovog teksta plana) površina urbanističke parcele, maksimalno dozvoljena zauzetost parcele, maksimalno dozvoljena bruto građevinska površina objekta i maksimalno dozvoljena spratnost.

Urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje 40% njene površine bude uređeno kao zelena površina (u ovu površinu se ne računavaju površine za mirujući saobraćaj i pristupne staze). Parking mjesta za potrebe stanovnika predviđena su na parkingu na parceli, ili u garaži u suterenskom – podrumskom dijelu objekta.

Napomena: Na UP 24 zona B predviđa se rušenje postojećih objekata male gustine, i planira izgradnja novog objekta stanovanja srednje gustine, većih kapaciteta i spratnosti, organizovanih u liniji uz Gradsku aveniju. Do privodjenja prostora planiranoj namjeni, vlasnicima i korisnicima je Planom omogućeno korišćenje (što podrazumijeva i zadržavanje postojećeg saobraćajnog pristupa) sanacija i adaptacija postojećih objekata uz povećanje bruto razvijene građevinske površine objekata na način kako je dato u analitičkim podacima TEBLA- Zona B- ANEX.

- **Pravila uređenja površina i građenja objekta na parceli mješovite namjene (MN)**

Mješovita namjena (MN) predviđena je uz glavnu gradsku aveniju. Uvođenje nove namjene i tipologije uz gradsku aveniju predstavlja najveću plansku intervenciju u zahvatu plana.

Planom je predviđeno rušenje postojećih objekata na postojećim katastarskim parcelama i formiranje jasno i prostorno definisanih urbanističkih parcela na kojima se planira gradjenje objekata mješovite namjene.

Jedna od važnih smjernica kojom se obrađivač vodio je da se pristup urbanističkim parcelama mješovite namjene uz gradsku aveniju obezbijedi sa internih saobraćajnica koje su predviđene paralelno sa gradskom avenijom. Preko ovih internih saobraćajnica omogućen je prilaz garažama u podrumskom dijelu, ekonomski prilaz poslovnim prostorima u prizemlju objekata, kao i interventni prolaz za vozila specijalne namjene.

Na parcelama mješovite namjene planirana je izgradnja objekata sa poslovnim prostorima administrativne i komercijalne namjene u prizemlju objekata, i stanovanja, apartmana na spratovima. Poslovne prostore u prizemlju objekata treba funkcionalno usmjeriti ka šetalištu koje je formirano uz glavnu gradsku aveniju. U okviru komercijalnih sadržaja u prizemlju objekata predviđeni su kapaciteti

ugostiteljstva (kafei, restorani, barovi), trgovine (mješovite i specijalizovane namjene), zanatskih i ličnih usluga, kao i sadržaji turističke namjene (agencije, suvenirnice). Svi planirani komercijalni sadržaji moraju biti kompatibilni sa namjenom stanovanja i turističkog stanovanja.

Urbanistička parcela mora biti uređena tako da najmanje 40% njene površine bude uređeno kao zelena površina (u ovu površinu se ne uračunavaju površine za mirujući saobraćaj i pristupne staze). Parking mjesta za potrebe stanovnika i zaposlenih predviđena su na parkingu na parceli, ili u garaži u suterenskom – podrumskom dijelu objekata

Za pojedinačnu urbanističku parcelu sa namjenom **MN** definisani su osnovni urbanistički parametri u *analitičkim podacima* (vidi poglavlje 7. ovog teksta plana) površina urbanističke parcele, maksimalno dozvoljena zauzetost parcele, maksimalno dozvoljena bruto građevinska površina objekta i maksimalno dozvoljena spratnost.

Napomena: Na UP1, UP2, UP3, UP4, UP18, UP19, UP20 zona B predviđa se rušenje postojećih objekata male gustine, i planira izgradnja novih objekata mješovite namjene, većih kapaciteta i spratnosti, organizovanih u liniji uz Gradsku avenuju. Urbanističke parcele mješovite namjene formirane su u granicama jedne ili dvije katastrske parcele. Do privodjenja prostora planiranoj namjeni, vlasnicima i korisnicima je **Planom omogućeno** korišćenje (što podrazumijeva i zadržavanje postojećeg saobraćajnog pristupa) sanacija i adaptacija postojećih objekata uz povećanje bruto razvijene građevinske površine objekata na način kako je dato u analitičkim podacima TEBLA - Zona B - ANEX.

- **Pravila uređenja površina i građenja objekta na parceli sa namjenom hotel (T1)**

Namjena hotel planom je predviđena na tri urbanističke parcele, na parcelama broj 20, 66a i 95 u okviru urbanističke zone A. Hotelski objekat na UP 66a nije u funkciji i Planom je predviđena njegova sanacija i adaptacija. Hotelski objekat na UP 95 je u izgradnji, tako da je u funkciji samo privatni hotel "SAN" (UP 20).

Planom je data mogućnost da se u okviru kapaciteta SMG mogu organizovati porodični hoteli, na urbanističkim parcelama koje zadovoljavaju potrebne propisane uslove. Takođe je planska preporuka da se dio kapaciteta iz mješovite namjene može pretvoriti u hotelske kapacitete.

- **hotel** je objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od sedam smještajnih jedinica za noćenje, recepcijom i holom hotela, javnim restoranom sa kuhinjom. Hoteli sa kapacitetom do 25 soba, klasifikuju se kao mali hoteli. Hotel može imati depadans. Depadans je građevinski samostalni dio hotela (spojen sa glavnom zgradom ili ne), u kojem se pružaju usluge smještaja u smještajnim jedinicama. Svi zahtjevi u pogledu objekata i odgovoarajućih standarda za smještajne jedinice hotela, primjenjuju se i na depadans hotela. Recepcija, hol i restoranski kapaciteti su smješteni u glavnoj zgradi.

Svi planirani turistički objekti moraju ispunjavati uslove iz Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. (Službeni list RCG, broj 23-2005).

Nije dozvoljeno ograđivanje hotelskog kompleksa. Zelenilo koristiti kao element za formiranje zaštićenog ambijenta. Dozvoljeno je rampama omogućiti kontrolu kolskog pristupa na parcelu.

U objektima hotela moguće je planirati i namjene koje predstavljaju djelatnosti kompatibilne hotelskim (ekskluzivna trgovina, uslužne djelatnosti i sl.). Preporučuje se da jedan dio sadržaja bude dostupan spoljnim korisnicima. Namjene kompatibilne sa hotelskim mogu biti:

- uslužni-trgovački sadržaji,
- društveni, kulturni i zabavni sadržaji,
- građevine i površine za sport i rekreaciju,
- parkovske i druge uređene zelene površine.

- **Pravila uređenja površina i građenja objekta na parceli sa namjenom centralne djelatnosti (CD)**

Namjena centralne djelatnosti je planirana na parcelama sa već izgrađenim objektima (postojeća atomska skloništa i pijaca).

Na parcelama UP 23 urbanistička zona B i UP 7 urbanistička zona C moguće je planirati:

- trgovački (tržni centar), pijacu

- sadržaje javnih funkcija (stanica policije, pošta, banka, zdravstvena ambulanta, apoteka, kancelarija mjesne zajednice i dr.)
- poslovne objekte
- objekte kulture

Na parceli UP 10 urbanistička zona B u prizemlju i na prvom spratu moguće je planirati

- trgovački (tržni centar), pijacu
- sadržaje javnih funkcija (stanica policije, pošta, banka, zdravstvena ambulanta, apoteka, kancelarija mjesne zajednice i dr.)
- poslovne objekte
- objekte kulture,

a na ostalim etažama može se planirati stanovanje.

Za pojedinačnu urbanističku parcelu sa namjenom **CD** definisani su osnovni urbanistički parametri u analitičkim podacima (vidi poglavlje 7. ovog teksta plana) površina urbanističke parcele, maksimalno dozvoljena zauzetost parcele, maksimalno dozvoljena bruto građevinska površina objekta i maksimalno dozvoljena spratnost.

- **Pravila za uređenje površina za sport i rekreaciju (SR)**

Sportsko rekreativni tereni na otvorenom podrazumijevaju igrališta za košarku, odbojku, rukomet, ili tenis zatim sve vrste igrališta za djecu.

Tereni su planirani u rekreativne svrhe i za trening sportista, nije planirana gradnja tribina za gledaoce. Međuprostor oko terena/ igrališta treba parkovno riješiti zelenilom različitih vrsta a što će doprinijeti komforu treninga.

U okviru ove namjene, na pojedinim urbanističkim parcelama, pored izgradnje otvorenih terena predviđena je i izgradnja objekta u kojem mogu biti smješteni prateći sadržaji, kao što su: kafei, svlačionice, toaleti, ostava za sportsku opremu i sl.

Za pojedinačnu urbanističku parcelu sa namjenom **SR** definisani su osnovni urbanistički parametri u analitičkim podacima (vidi poglavlje 7. ovog teksta plana) površina urbanističke parcele, maksimalno dozvoljena zauzetost parcele, maksimalno dozvoljena bruto građevinska površina objekta i maksimalno dozvoljena spratnost.

4.4.8. Ograničenja u zonama infrastrukturnih koridora

Ovim planskim dokumentom prepoznata su sljedeća ograničenja u infrastrukturnim koridorima:

1. urbanističke parcele na kojima je moguća izgradnja novih/dogradnja postojećih ili legalizacija postojećih objekata nakon izmještanja postojeće infrastrukture

Na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* (oznaka na grafičkom prilogu „●“) i u analitičkim tabelama označene su parcele sa gore navedenim ograničenjem.

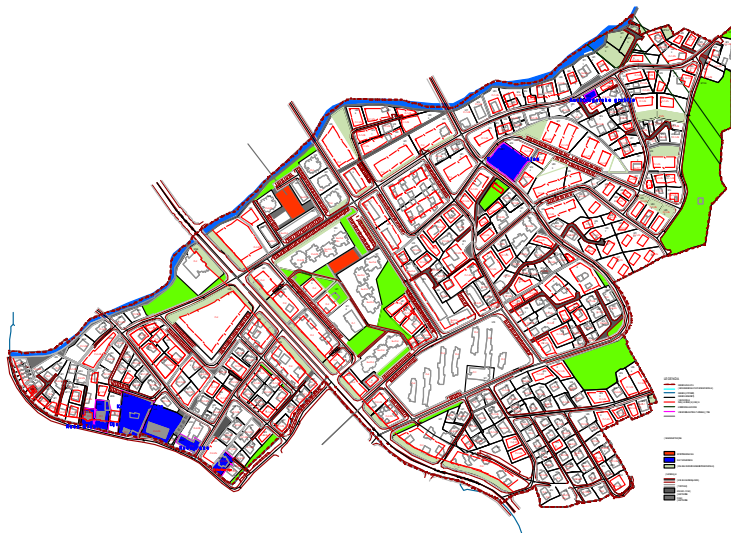
Na parcelama koje se dijelom nalaze u koridoru postojećeg dalekovoda (zona D UP 26 i UP 9, zona E UP 63) u zoni za gradnju, koja je definisana građevinskim linijama, a koja je van koridora dalekovoda moguće je i prije izmještanja postojećeg dalekovoda graditi objekat/ dio objekta sa parametrima koji su manji od maksimalno dozvoljenih plankskih parametara.

Na ostalim parcelama sa naznačenim ograničenjem (zona B UP1,2,3,4,18 i zona F UP 32,33,34,37c,41) je moguća izgradnja novih/ dogradnja postojjećih ili legalizacija postojećih objekata jedino nakon izmještanja postojeće infrastrukture.

2. postojeći objekti/ ili njihovi djelovi koji su u infrastrukturnim koridorima - njihovo eventualno zadržavanje je moguće korekcijom infrastrukturnih trasa a uz saglasnost, odnosno uslove nadležnog javnog preduzeća

4.4.9. Smjernice za zaštitu objekata kulturne baštine

Detaljnim-urbanističkim planom Seljanovo, u skladu sa Planovima višeg reda i zakonskom regulativom, potrebno je obezbijediti stvaranje uslova za zaštitu kulturnih dobara i njihove okoline, kao integralnog dijela savremenog društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja, na način kojim se poštuje njihov integritet i status i dosljedno sprovodi režim i mjere zaštite koji proizilaze iz zakonske regulative.



karta parcelacije – plavom bojom naznačene pozicije kulturne baštine

U cilju revitalizacije ambijentalne cjeline naselja Seljanovo, formirani su urbanističko-tehnički uslovi za postojeće objekte, kojima koji imaju kulturnu vrijednost i kojima su su definisana pravila gradnje, tj. pravila sanacije i rekonstrukcije i održavanja, a u zavisnosti od sadržaja i obima planiranih intervencija.

Ambijenti sa tradicionalnim graditeljstvom u kamenu ne isključuju moderan arhitektonski jezik i savremene materijale uz ispunjavanje pojedinih uslova kao što su kvalitet i prilagodjavanje vjekovnim iskustvima. Saniranje starih kamenih struktura mora biti prilagodjeno arhitektonsko-ambijentalnom integritetu objekta. Ugradnja novih aseizmičkih sklopova ne smije se izvesti po cijenu slabljenja ili trajnog gubitka elemenata istorijske arhitekture. Znatna stepen ojačanja može se postići zamjenom dotrajalih djelova u tradicionalnim materijalima i vezama (kamen, drvo, svodovi i sl.). Ugradnja novih armirano-betonskih elemenata ili čeličnih ojačanja može se prihvatiti samo kao neizbježan dodatak, a ne kao zamjena originalnog materijala i tehnike. Pri tom nove konstrukcije ne smiju biti vidljive na fasadama.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ODRŽAVANJE (KONZERVACIJU)

Urbanisticke parcele: UP 22-zona A Vila Grabic; UP 23-zona A Vila Djukic; UP 28b-zona A Kuca Fažo
UP 81-zona F kompleks Vrakjen- postojeći djelovi objekata 2 i UP 94-zona A vila Marija

Obezbjeđuju očuvanje objekta u zatečenom stanju, tj. fizičku trajnost i korišćenje objekta na način kojim se ne ugrožavaju njegove arhitektonsko-ambijentalne i druge (istorijske, kulturne, ...) vrijednosti. Ove intervencije isključuju promjene u pogledu: gabarita, izgleda, oblika, kapaciteta i namjene (stanovanje sa kompatibilnim sadržajima).

Održavanje (konzervacija) postojećeg objekta izvodi se u cilju obezbjeđenja njegove fizičke trajnosti postupkom tehničkog održavanja.

Izvođenje ovih radova se ne smatra građenjem.

Uslovi za održavanje izgleda objekta (fasada, krovova i dr.) su sljedeći:

- Sačuvati raspored otvora prozora i vrata (jedna, dvije ili više prozorskih osa na glavnoj fasadi) njihove proporcije (veličinu i izgled) i obradu u kamenim okvirima (tzv. „pragovima“);
- Sačuvati osnovno rješenje krova (preovladava rješenjena četiri, moye i na dvije vode a izuzetna su rješenja na više voda);

- Zadržati poziciju krovnog vijenca, od kamenih profilisanih blokova, i nagib krovnih ravni;
- Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje;
- Osvjetljenje etaže potkrovlja, pored autentično rješениh prozorskih otvora na kalkanskim zidovima, moguće je predvidjeti samo ležećim krovnim prozorima. Isključuju se rješenja krova sa krovnim otvorima tipa „viđenica“ ili „lukjerna“, jer nisu autentična arhitektonska karakteristika na ovom prostoru;
- Čišćenje fasade predvidjeti isključivo pranjem vodom pod pritiskom; isključuje se mogućnost pjeskarenja;
- Obradu fasada predvidjeti fugovanjem uz isticanje različitih faza gradnje. Eventualnu nadopunu oštećenih spojnica predvidjeti u ravni fasade, kao dersovane, od produžnog maltera tonski usklađenim sa bojom kamena.
- Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na zatečena rješenja; dvokrilni otvori sa podjelom na dva ili tri polja i puna ili poluzastakljena vrata. Zaštitu otvora predvidjeti škurima. Ukoliko to nije autentično rešenje onda predvidjeti zaštitu sa unutrašnje strane, tzv. „škureta“. Isključuje se upotreba roletni.
- Boja spoljašnje stolarije je tamno zelena.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

UP 81- zona F kompleks Vrakjen-objekat 1 koji nema kulturne vrijenosti

Objekat u vizuelnom smislu gabaritom dominira i vrši konkurenciju nad objektom sa kulturnom vrednošću - palate Vrakjen te je potrebno:

- Smanjiti visinu objekta na P+1
- Postojeći krov zamjeniti krovom na tri vode gdje bi treća ravan krova bila ka moru, može i četvorovodni.
- Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje.
- Promjeniti boju fasade.
- Boja spoljašnje stolarije je tamno zelena.
- Sačuvati originalne podzide po obodu dvorišta.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA ADAPTACIJU

UP 28b-zona A Kuca Fažo

Predstavljaju prilagođavanje novoj namjeni funkciji i/ili standardima dijelatnosti, bez bitne promjene izgleda.

Izvođenje ovih radova se smatra građenjem.

Ovim Planom se utvrđuju sljedeći uslovi za adaptaciju:

- Pri adaptaciji obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno, tradicionalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na dijelovima koji se adaptiraju unutar objekta podražavati izvornu tehniku zidanja i materijale u skladu sa tradicionalnim rješenjem..
- Materijali koje treba koristiti pri adaptaciji su tradicionalni: kamen, drvo, a samo izuzetno u cilju povećanja stabilnosti i ukrućenja, giter blok i betonske ili čelične elemente konstrukcije, koji u zavisnosti od cjelovitosti rješenja mogu ostati vidni - sagledivi ili ne;
- Adaptacija postojećih etaža tavana u potkrovlja za stanovanje moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova.
- Osvjetljenje etaže tavanok prostora, predvidjeti ležećim krovnim prozorima koji prate nagib krova.

URBANISTIČKI -TEHNIČKI USLOVI ZA RESTAURACIJU (SANACIJU, KONSOLIDACIJU) KAO I REKONSTRUKCIJU RUŠEVINA

UP 26b-zona A kompleks Drago, UP 81-zona F kompleks Vrakjen- dio objekata 2 koji je u ruševnom stanju.

Podrazumjevaju obnovu uništenih dijelova na osnovu autentične dokumentacije o njegovom vizuelnom izgledu i sadržini.

Rekonstrukcija ruševina je obnova ruševnih objekata kojima se uspostavlja gabarit, izgled i uvodi namjena kojom se ne ugrožava njegova arhitektonsko-ambijentalna vrijednost. Ovaj postupak podrazumjeva uvođenje adekvatne infrastrukturne opreme.

Izvođenje ovih radova se smatra građenjem.

Na samom objektu sagledavaju svi bitni arhitektonski elementi za njegovu rekonstrukciju (u pogledu horizontalnog i vertikalnog gabarita, rješenja krova, oblika i izgleda).

Urbanističko-tehnički uslovi za rekonstrukciju ruševina se mogu izdati na osnovu:

- Sačuvanih materijalnih podataka na terenu (u pogledu horizontalnog i vertikalnog gabarita sagledivih na ruševnim ostacima objekta na parceli);
- Dokumentacije -Stambena arhitektura Tivatskog zaliva, Kotor novembar 1998. Godine;
- Stečenih urbanističkih prava i principa urbanizacije prostora, u pogledu vizura, osunčanja, provjetrenosti.

Uslovi za rekonstrukciju objekata kao i djelova objekta glase:

- Rekonstruisani objekat je u pogledu gabarita (horizontalnog i vertikalnog - spratnosti) prilagođen zatečenom stanju na terenu i sa postojećim okruženjem predstavlja jedinstvenu ambijentalnu cjelinu.
- U postupku njihove obnove građenje prilagoditi tradicionalnim tehnikama i materijalima - kamen, drvo, crijep ili savremenim materijalima koji u finalnoj obradi podražavaju primjenjena rješenja iz tradicionalne arhitekture (kuća u kamenu sa kosim krovom, krovnog pokrivača od kanalice, otvori prozora i vrata u kamenom okviru, i dr.).
- Gabarit, oblik, forma i izgled su jednostavni, svedenog kubusa, ravnih linija i izgleda fasada koje u svim elementima podražavaju tradicionalna rješenja karakteristična za Tivat. Fasade izvoditi u punim kamenom zidanim platnima sa pravougaonim otvorima koji su u etaži prizemlja i potkrovlja manjih dimenzija.
- Dispozicija, oblik i proporcije otvora prozora i vrata imaju značajnu ulogu u oblikovanju fasada. Otvore prozora prema broju, rasporedu i oblikovanju prilagoditi tradicionalnom rješenju (dvije, tri ose). Isključuje se mogućnost formiranja otvora velikih površina, okrugli ili kvadratni prozori; Otvore predvidjeti u kamenim okvirima a njihovo zatvaranje stolarijom.
- Rješenje krova predvidjeti po uzoru na tradicionala, krov na dvije vode, rijetko na četiri a izuzetno na više voda.
- Krovnu konstrukciju raditi od drvenih nosača, sa nagibom krova od min 21° do max 30°.
- Kod objekata koji su u izvornom rješenju imali potkrovlje moguće je formiranje nadzitka od 120cm - mjereno od natprozornika otvora posljednje etaže do krovnog vijenca „kotal”-a.
- Osvjetljenje etaže potkrovlja, pored postojećih otvora na kalkanskim zidovima, predvidjeti ležećim krovnim prozorima.
- Za krovni pokrivač predvidjeti tamnocrvenu kanalicu ili meridijal crijep.
- Stolariju predvidjeti kao dvokrilnu sa podjelom na polja, a otvore vrata kao puna ili poluzastakljena. Isključuje se mogućnost upotrebe bravarije, jednokrilih otvora bez podjele kao i jedinstvenih staklenih krila krupnih proporcija (panoramski stakleni otvori).
- Zaštitu otvora od sunca predvidjeti drvenim "škurima". Isključuje se mogućnost upotrebe roletni.
- Boja spoljašnje stolarije je tamno zeleni ili bjela.

SMJERNICE ZA AUSTROUGARSKO GROBLJE - UP59 zona F

Imajući u vidu da je prostor Austrougarskog groblja uzurpiran i ostao je slobodan samo jedan dio uz gradsku ulicu predlaže se da se ova zona prostorno uobliči formiranjem zelene površine sa manjom kosturnicom i odgovarajućim obilježjem.

NAPOMENA: U textualnom dijelu plana *analitički podaci* za urbanističke parcele UP 22, UP 23, UP 26b, UP 28b i UP 94 iz zone A i UP 81, UP 59 iz zone F dati su urbanistički parametri (srtanost, zauzetost, BGP) kao evidencija postojećeg stanja na terenu, u vrijeme izrade plana, a ne kao planska obaveza.

Osnovne smjernice za zaštitu:

- U cilju očuvanja kulturnih dobara i njihove okoline predvidjeti samo one intervencije koje će za cilj imati očuvanje i unapređenje zatečenih vrijednosti, sve do sprovođenja postupka valorizacije i izrade odgovarajućeg Elaborata (Čl.23 Zakon o zaštiti kulturnih dobara), kako bi se stekli uslovi da se definišu precizne smjernice i uslovi pod kojima je moguće izvoditi određene intervencije.
- Kroz izdavanje urbanističko-tehničkih uslova potrebno je skrenuti pažnju na proceduru koja za cilj ima zaštitu potencijalnih arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata a koja je propisana članom 87. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.
- Ako se prilikom izvođenja građevinskih, poljoprivrednih ili bilo kojih drugih radova i aktivnosti na kopnu ili u vodi naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova odnosno pronalazač dužan je da postupi u skladu sa članom 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara:
 - i) prekine radove i da obezbijedi nalazište odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica,
 - ii) odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru,
 - iii) sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2 ovog stava,
 - iv) saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.
- Prednost u sanaciji, revitalizaciji i korišćenju daje se kulturnoj baštini koja je u propadanju, kojoj prijeti opasnost ili koja je ugrožena gradnjom novih objekata;
- Onemogućiti gradnju trajnih i privremenih objekata koji funkcionalno, vizuelno ili na bilo koji drugi način mogu da naruše ambijentalnu ili druge vrijednosti kulturnog dobra sagledati probleme u širem području tretiranog prostora čije se posljedice odražavaju na određenoj prostornoj i kulturno-istorijskoj i pejzažnoj cjelini.
- Pejzažno uređenje okoline oko objekata i cjelina od kulturnog i istorijskog značaja treba da bude usklađeno sa mjerama zaštite predjela;
- Pravna i fizička lica koja obavljaju djelatnost koja može imati negativan uticaj na kulturna dobra i njihovu okolinu dužna su da utvrde mjere za smanjenje i otklanjanja posljedica uticaja na kulturna dobra i da ih redovno sprovode (čl. 93)

4.5. MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA

Radi zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. List CG br.13-2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8-1993). Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rješenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.

Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zbog eventualnih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa mikrosezmičkom rejonizacijom terena.

Neophodno je sprovesti naknadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgadnje zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa sračunati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa.

Pri planiranju saobraćajne mreže i objekata koji zahtijevaju veće intervencije u tlu (dubina veća od 2m) potrebno je predvidjeti odgovarajuće sanacione radove.

Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje mogućnost intervencije svih komunalnih vozila, o čemu treba posebno voditi računa pri izradi tehničke dokumentacije.

U pogledu građevinskih mjera zaštite, objekti i infrastruktura treba da budu projektovani i građeni u skladu s važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

Svi drugi elementi u vezi s zaštitom materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu s važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara, tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini, na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.

4.6. MJERE ZAŠTITE OD POŽARA

Radi zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima obezbijeđen je saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, s propisanom udaljenošću kolovoza od objekta.

Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila.

Planskim rješenjem je obezbijeđena udaljenost između pojedinih objekata, kao i uslovi za evakuaciju u slučaju požara.

U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara.

Radi obezbijeđenja mjera zaštite od požara u smislu Zakona o zaštiti i spašavanju, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za objekte hotela i objekte centralnih djelatnosti i potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja.

Za ove objekte obavezno je izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom.

Za objekte u kojima se skladište, pretaču, koriste ili u kojima se vrši promet opasnih materija, obavezno je pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnog organa, kako ovi objekti i instalacije svojim zonama ne bi ugrozili susjedne objekte.

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

Sa aspekta zaštite od požara u okviru zahvata Plana, posebnu pažnju treba obratiti na podzemne garaže, kao najosjetljiviji segment zaštite od požara.

4.7. UKLANJANJE KOMUNALNOG OTPADA

Shodno Zakonu o upravljanju otpadom, upravljanje otpadom zasnivaće se na principu održivog razvoja, kojim se obezbjeđuje efikasnije korišćenje resursa, smanjenje količine otpada i postupanje s otpadom na način kojim se doprinosi ostvarivanju ciljeva održivog razvoja.

Korisnici prostora zone zahvata dužni su primijeniti tehnološki postupak, koristiti sirovine i druge materijale i organizovati uslužne djelatnosti na način kojim se proizvodi najmanja količina ili sprečava nastanak otpada.

Korisnici prostora dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način.

Upravljanje otpadom odvijaće se u skladu s Lokalnim planom upravljanja otpadom Tivta iz 2009.g. i Planom postavljanja posuda za sakupljanje otpada, koji je usvojila opština Tivat.

U okviru planskog rjesenja zone zahvata određene su lokacije za postavljanje posuda za odlaganje otpada.

4.8. PREPORUKE ZA REALIZACIJU

Nakon usvajanja Detaljnog urbanističkog plana, potrebno je definisati faznost i smjernice za realizaciju plana.

U okviru faznosti realizacije planiranih kapaciteta, kao prvu fazu realizacije planirati rekonstrukciju postojeće i izgradnju nove saobraćajne i tehničke infrastrukture:

- rekonstrukciju i dogradnju gradske avenije
- rekonstrukciju i dogradnju saobraćajnice uz more sa izgradnjom šetališta Lungo Mare
- izgradnju kružne saobraćajnice
- izgradnju internih saobraćajnica i saobraćajnih priključaka na gradsku aveniju
- rekonstrukciju i dogradnju priključaka i vodova tehničke infrastrukture – instalacija vodovoda i kanalizacije, elektroinstalacija jake struje, tk instalacija

U daljoj fazi realizacije planirati:

- izgradnju i urbano opremanje pješačke zone uz potok Seljanovo
- izgradnju i uređenje pješačkih površina i staza
- uređenje javnih zelenih površina i igrališta za sport i rekreaciju.

Redosled faza nije obavezujući, tj radovi iz druge faze nisu uslovljeni realizacijom radova iz prve faze.

Izgradnja kapaciteta u okviru urbanističkih parcela može se raditi, u cjelost lili fazno, shodno zahtjevu Investitora.

4.9. SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

Građevinsku dozvolu, nadležni organ će izdati nakon što su riješeni imovinsko-pravni odnosi i izvršena parcelacija, odnosno formirana urbanistička parcela prema Planu parcelacije datom u ovom DUP-u. Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane na gerfičkom dijelu planskog dokumenta.

Građevinska dozvola se može izdavati samo za one urbanističke parcele koje imaju direktan pristup sa postojećih i/ili izvedenih planiranih javnih saobraćajnica, odnosno u skladu sa vezecim opštinskim odlukama i uslovima Javnih preduzeća.

Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar. U slučajevima kada granica UP neznatno odstupa od granice kat. par. organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU može izvršiti usklađivanje UP sa zvaničnim katastarskim operatom.

Kanali su u javnoj upotrebi i ne mogu se pripajati urbanističkim parcelama. Vlasnici parcela uz koje kanali prolaze dužni su ih održavati (čistiti).

5. SAOBRAĆAJNA I TEHNIČKA INFRASTRUKTURA

5.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Postojeće stanje

Najvažnija saobraćajnica u Opštini Tivat je Jadranska magistrala. Ona zonu zahvata, površine 43.69ha, presijeca i dijeli u dvije podzone.

Jedna podzona je između magistrale i mora, odnosno do saobraćajnice koja je uz more. U cijeloj toj podzoni postoji samo jedna veza magistrale i navedene saobraćajnice. I ta saobraćajnica nema adekvatan profil (dvije saobraćajne trake, trotari). Sve ostale saobraćajnice su ustvari kolsko-pješački prilazi do parcela, od kojih su neki sa makadamskim zastorom.

Druga podzona je iznad magistrale. Generalno posmatrano, dio podzone, bliži magistrali, je saobraćajno izgrađeniji. Uz objekte za kolektivno stanovanje postoje izgrađene saobraćajnice sa parkinzima i trotoarima, atmosferskom kanalizacijom i rasvjetom. Što je veća udaljenost od magistrale slabija je i saobraćajna infrastruktura odnosno na dijelu saobraćajnica nema trotoara, slabiji je i manje širine kolovozni zastor, nije izgrađena atmosferska kanalizacija a negdje nema ni rasvjete.

Ukupno pod saobraćajnim površinama je oko 42 919.65m² ili oko 9.82% zone zahvata.

Planirano stanje

Planirana mreža saobraćajnica urađena je na osnovu definisane namjene površina, u skladu sa Prostorno urbanističkog plana Opštine Tivat a uzimajući u obzir i, ranije urađene, "tačkaste" izmjene planske dokumentacije za zonu zahvata.

Najvažnija saobraćajnica, u zoni zahvata, je, kao i sada, Jadranska magistrala. Prema PUP-u ona ima rang magistralne saobraćajnice. Za magistralu postoji urađen glavni projekat ali je na zahtjev Investitora došlo do pomjeranja položaja saobraćajnice na jednom dijelu. Zbog toga je zadržan gabarit magistrale (19m) ali je smanjena širina kolovoza da bi se povećala širina razdjelnog pojasa na 2m, jer širina ostrva od 1m (prema projektu) ne omogućava postavljanje saobraćajnih znakova a nije dovoljna ni na pješačkim prelazima. U skladu sa predviđenim izmjenama potrebno je uraditi izmjenu Glavnog projekta rekonstrukcije magistralne saobraćajnice (bulevara).

Jadranska magistrala u gradskoj zoni prolazi kroz zahvat šest DUP-ova, i to: DUP Donja Lastva, DUP Seljanovo, DUP Mažina, DUP Gornji Kalimanj, DUP Župa-Češljari i DUP Mrčevac. Magistralu treba posmatrati kao jednu građevinsku cjelinu za koju važe jedni UTU, odnosno za rekonstrukciju magistrale od Opatova do Aerodroma treba izraditi jedan projekat i izdati jednu građevinsku dozvolu čija realizacija je moguća u fazama. Eksproprijacija će se vršiti na osnovu plana parcelacije iz važećih DUP-ova.

Rang sabirne ceste ima saobraćajnica A32-A41-A42-A43-At45-A44-A45-At48-At49-A61-At50-A60-At78-A59-A58-At77-A04-At08-At44. Više od polovine ove saobraćajnice predstavlja potpuno novu trasu.

Rang pristupnih ulica imaju sledeće saobraćajnice:

- A23-A19-A18-At17;
- A31-A53-A52-At62-A50-A49-A48-A47-A44;
- A51-A07-At14;
- A11-A10-A09-A08-A07-A06-A05-At09-A04-At07--At06-A03-A02-At02-At01-A01-At96.

Isti rang, pristupne ulice, imaju i sledeće saobraćajnice koje se nalaze van zone zahvata ali su u neposrednoj blizini:

- Saobraćajnica u neposrednoj blizini mora, koja se nalazi samu jugozapadnu granicu zone;
- Saobraćajnica iz Studije lokacije "Arsenal" (A28-A27-A26).

Od ostalih saobraćajnica iz zone zahvata nijedna nije tretirana PUP-om Tivta, što znači da ne pripadaju primarnoj gradskoj mreži već su od značaja samo za predmetnu lokaciju.

Realizacija sekundarnih saobraćajnica će se sprovoditi u skladu sa finansijskim mogućnostima Opštine i stvarnim potrebama korisnika prostora za realizaciju istih, a prema postojećem stanju na terenu.

Za sve urbanističke pazele potrebe za parkiranjem treba rešavati u okviru parcele a kod pojedinih parcela dio potreba za parkiranjem može se riješiti i sa planiranim pripadajućim parking mjestima na javnim saobraćajnicama, ispred parcele. Potrebe za parking mjestima riješiti saglasno normativima iz Pravilnika o sadržaju i formi planskog dokumenta.

Planom dato rešenje saobraćaja unutar urbanističkih parcela nije obavezujuće i predstavlja samo moguće rešenje. Čak se i saobraćajni ulazi u urbanističke parcele mogu pomjeriti ali samo ukoliko je nova lokacija saobraćajno bezbjedna.

Zastor svih ulica je od asfalt betona. Preporuka je da zastor planiranih parking mjesta bude od raster elemenata beton – trava ali može biti i od betona, behaton elemenata ili asfalta. Obrada pješačkih i kolsko-pješačkih površina može se uraditi od različitih materijala, zavisno od značaja. Ti zastori mogu biti od asfalta, kamena, betona, keramike odnosno od elemenata izgrađenih od ovih materijala.

Unutar granice zahvata površina kolovoza, parking mjesta, pješačkih staza uz kolovoz, samostalnih pješačkih staza i kolsko-pješačkih staza iznosi oko 82 020 m² ili 18,77% zone zahvata. Od toga površina kolovoza je 42500m² (9,73% zone zahvata), parking mjesta oko 6 100 m² (1,40%), pješačkih staza uz kolovoz 16 100 m² (3,68%) a samostalnih pješačkih staza 10 200 m² (2,33%) a kolsko-pješačkih staza je 7 120 m² (1,63%).

Sve saobraćajne površine predstavljaju većim dijelom izgradnju potpuno novih saobraćajnica a manjim dijelom značajnu rekonstrukciju postojećih površina i procijenjena vrijednost izgradnje iznosi:

- kolovoz	42 500 x 50	=	2 125 000.00 eura
- parking	6 100 x 45	=	274 500.00 eura
- trotoari uz kolovoz	16 100 x 35	=	563 500.00 eura
- samostalne pješačke staze	10 200 x 35	=	357 000.00 eura
- kolsko-pješačke staze	7 120 x 40	=	284 800.00 eura
- Ukupno:			3 604 800.00 eura

Planirane saobraćajnice definisane su koordinatama tjemena i centara raskrsnica i dati su njihovi poprečni presjeci. Date su i karakteristične kote ali su one orjentacione a konačne će biti definisane projektnom dokumentacijom.

Izuzetno, prilikom izrade projekata saobraćajnica dozvoljena su manja odstupanja od trase iz Plana, isključivo kada su uslovljena stvarnim stanjem na terenu (nagibi, useci, stabilnost i blizina objekata, planirana ili postojeća infrastruktura itd).

Linije gradskog saobraćaja vezane su za Jadransku magistralu i na njoj su planirana autobuska stajališta.

Sve saobraćajnice su opremljene odgovarajućom rasvjetom a na raskrsnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno standardima JUS U.A9 201 i 202. Odvodnjavanje saobraćajnica rešavati atmosferskom kanalizacijom.

5.2. HIDROTEHNIČKI SISTEMI

Hidrotehnička infrastruktura DUP-a Seljanovo, se radi u zahvatu koji obuhvata prostor iznad i ispod magistrale, odnosno naselje Gornje i donje Seljanovo. Naselje Seljanovo je planski i faktički sekundarni centar Tivta. Osnovna namjena površina i koncepcija uređenja prostora obuhvaćenog DUP-om, jeste – stanovanje male gustine, stanovanje srednje gustine i mješovita namjena. Površina područja zahvata Plana iznosi 43.68 ha.

Urbanistički pokazatelji upotrebe prostora DUP-a Seljanovo :

broj stambenih jedinica	2688
broj smještajnih jedinica u hotelima	63
broj turista	120
broj stanovnika	8061
broj zaposlenih	845
Ukupno korisnika	9026

Postojeće stanje

VODOVOD

Područje je uglavnom pokriveno sa postojećim objektima (individualno-stambenih, stambeni, poslovni i privremeni poslovni objekti) koji se snabdijevaju iz gradske vodovodne mreže, odnosno iz vodovodnog sistema Tivta.

Apsolutne visinske kote planskog prostora se kreću od 0,0 mnm do 50,0 mnm, te shodno zoniranju vodovodnog sistema, područje pripada prvoj visinskoj zoni vodosnabdijevanja.

Predmetni prostor se konkretno snabdijeva vodom iz postojećeg rezervoara "Podkuk" ($V= 2 \times 1000 \text{ m}^3$; $K_p=64,0 \text{ mnm}$, $K_d=59,0 \text{ mnm}$), preko gravitacionog odvoda PE 400mm i gravitacionog cjevovoda AC 200mm.

Postojeće lokacija rezervoara „Podkuk“ se nalazi van planskog zahvata, kao i trasa postojećeg cjevovoda PEHD400mm.

Na postojećem cjevovodu prve visinske zone AC 200mm je izvedena primarna i sekundarna mreža sa cjevovodima profila DN =50 mm do DN150mm. Izvedena mreža je granastog tipa.

Trasa postojećeg cjevovoda AC200mm prolazi kroz prostor naselja Gornje Seljanovo, uglavnom preko privatnih individualnih parcela.

Pri izradi plana, treba primijeniti:

- optimalni tip vodovodne mreže (prstenasta, granata)
- potreban broj nadzemnih protivpožarnih hidranata
- savremene materijale, ovisno od profila cijevi

FEKALNA KANALIZACIJA

Planski prostor sa postojećim objektima je pokriven novoizvednom tercijernom i sekundarnom kanalizacionom mrežom, koja gravitaciono transportuje upotrebljene vode do postojeće fekalne stanice PS.Seljanovo. Lokacija postojeće stanice se nalazi van planskog prostora, ispod glavne magistrale.

Sa postojeće stanice vode se prepumpavaju, potisom PE225mm do revizionog okna RO 40, postojećeg gravitacionog kolektora DN 500 mm.

Novoizvedena tercijerna i sekundarna kanalizaciona mreža je profila DN 250 mm i DN 350 mm.

Kod postojećeg stanja kanalizacione mreže, potrebno je navesti i postojanje glavnog kanalizacionog kolektora DN 630 mm koji je još u funkciji.

Tendencija je prebacivanje svih preostalih priključaka na novu mrežu i pretvaranje kolektora u kolektor površinskih voda.

Kroz prostor naselja Gornje Seljanovo, projektovan je i trasiran nastavak postojećeg gravitacionog kolektora, poliestar DN 500 mm.

Kod planiranja treba primijeniti :

- separatni sistem odvodjenja otpadnih voda,
- planirane saobraćajnice i pješačke staze koristiti za trase odvodnih kanala,

- savremene materijale

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Planski prostor je djelimično pokriven sa atmosferskom kanalizacionom mrežom.

Novoizvedena kanalizaciona mreža je priključena na postojeće kolektore atmosferskih voda DN 2x1000 mm sa ispuštanjem površinskih voda u more kao završnog recipijenta.

Ispuštanje površinskih voda se vrši bez tretmana prečišćavanja, odnosno na ispustu nije instaliran adekvatan uređaj za prečišćavanje voda.

Kod planiranja treba primijeniti:

- separatni sistem odvodjenja otpadnih voda,
- planirane saobraćajnice i pješačke staze koristiti za trase odvodnih kanala.

PRIRODNI VODOTOCI

Planski prostor naselja Gornje i Donje Seljanovo tangira postojeći otvoreni vodotok Seljanovo.

Vodotok, je na mjestu prelaza postojeće magistrale regulisan adekvatnim propustom.

Regulisani propusti vodotoka, ispod glavne saobraćajnice, su uzurpirani sa elektro i TK instalacijama, što za posledicu ima začepjenje i izlivanje voda kod pojave velikih kiša, stvaranje klizišta i ugrožavanje okolnog prostora.

Planirano stanje

VODOVOD

Kod planiranja vodovodne mreže, neophodno je tehničko rješenje uskladiti sa usvojenim Generalnim rješenjem vodosnabdijevanja opštine Tivat .

Od glavnih tranzitnih cjevovoda koji prolaze kroz planski prostor, značajno je navesti .

- Postojeći gravitacioni odvod PE DN 400 od R. „Podkuk“,
- Postojeći potisni cjevovod DN 300 mm sa transportom vode u rezervoar „Podkuk“.

Planski prostor sa svojim položajem i visinskim kotama (0,0 mnm – 60,0 mnm) pripada prvoj i drugoj visinskoj zoni vodosnabdijevanja.

Prema Generalnom rješenju vodosnabdijevanja planirani prostor će se snabdijevati preko postojećeg rezervoara prve visinske zone „Podkuk“, zapremine $V = 2 \times 1000 \text{ m}^3$ i visinskim kotama: $K_d = 59,0 \text{ mnm}$ i $K_p = 64,0 \text{ mnm}$.

Planirani prostor druge visinske zone snabdijevat će se preko planirane buster stanice-prepumpne stanice i planirane vodovodne mreže druge visinske zone vodosnabdijevanja.

Kod planiranog tehničkog rješenja predviđeno je:

- ukidanje postojećeg gravitacionog cjevovoda AC 200mm,
- ukidanje postojećih cjevovoda sekundarne mreže, koji prolaze kroz privatne individualne katastarske parcele,
- izmiještanje određene dionice postojećeg potisnog cjevovoda DN300mm, koji transportuje vode u rezervoar „Podkuk“, zbog prolaza postojeće trase kroz privatne katastarske parcele,
- trasiranje novog gravitacionog cjevovoda, kao nastavak postojećeg DN400mm, pored planiranog bulevara,

Generalno planiranim saobraćajnicama-pješačkim stazama su predviđeni cjevovodi profila DN 80 mm, DN 100 mm i DN 150mm , materijala PEHD i Duktula zavisno od profila (< DN 100 mm, PEHD; > DN 100mm, Duktul).

U planiranoj vodovodnoj mreži, predviđeni su nadzemni protivpožarni hidranti (min DN80 mm), na propisanim rastojanjima.

Trase projektovanih cjevovoda su planirane saobraćajnice-pješačke staze. Odabran je prstenasti tip vodovodne mreže.

Osnovni parametri kod dimenzionisanja profila priključnih cjevovoda na gradsku vodovodnu mrežu su broj korisnika sa usvojenom specifičnom potrošnjom i potrebe za protivpožarne hidrante.

Uzavisnosti od vrste hotela prema Vodoprivrednoj onovi i Master planu usvojene su sljedeće specifične potrošnje :

*stalni stanovnici	200 l/dan/st
*hotel A kategorije	650 l/dan/kor
*hotel B kategorije	450 l/dan/kor
*Vile i apartmani	450 l/dna/kor
*hoteli nižih kategorija	350 l/dan/kor
*privatan smještaj	350 l/dan/kor
*odmarališta	300 l/dan/kor

*kampovi 100 l/dan/kor

Podaci i proračun potrošnje:

Oznaka namjena	Površina (m ²)	Namjena	Br. smještaj. jedinica	Br. ležaja-korisnika	Spec. potrošnja (l/s/dan)	Ukupno (m ³ /dan)
SMG SS MN		stanovanje uslužna djelatnost		2688	200	1590,60
T1 MN CD SR		hotel turizam poslovni prostor		63 845	350 100	19,25 89,60
		zelenilo				
Ukupno	159092,0					1699,45

Maksimalna dnevna potrošnja:

- $Q_{max,dn} = 1699,45 \text{ m}^3/\text{dan} = 19,63 \text{ l/s}$

Maksimalna časovna potrošnja:

- $Q_{max,čas} = Q_{max,dn} \times K\check{c} = 20,0 \times 2,3 = 46,0 \text{ l/s}$

FEKALNA KANALIZACIJA**Račun rashoda upotrebljenih voda**

Prema Master planu razvoja kanalizacionog sistema Crnogorskog primorja, date su norme oticaja otpadnih voda po kategorijama korisnika.

Za stanovanje srednjih gustina i turizam, po korisniku ----- 200 l/st/dan

Uz pridržavanje stavova o potrošnji vode, što je iznijeto kod određivanja potreba u vodi, za jedinične rashode otpadne vode možemo usvojiti sljedeće količine i parametre (računajući sa 20% infiltracije u kanalizacionu mrežu i 80% upotrebjene vode)

* Maksimalni dnevni oticaj $Q_{max,dn} = 20,0 \text{ l/s}$

- Maksimalni časovni oticaj $Q_{max,čas} = 20,0 \times 1,5 = 30,0 \text{ l/s}$

Tehničko rješenje planiranog stanja odvođenja upotrebljenih voda je uslovljeno postojećom kanalizacionom mrežom, topografijom terena planskog prostora, planiranim saobraćajnicama i pješačkim stazama.

Veći dio prostora naselja Gornje Seljanovo, ispod projektovanog glavnog kolektora DN 500mm, je pokriveno novom sekundarnom i tercijalnom kanalizacionom mrežom.

Prostor naselja Donje Seljanovo je pokriveno sa kanalizacionom mrežom.

Kod postojećeg stanja sve upotrebjene vode prostora Seljanovo se transportuju do postojeće PS Seljanovo, odakle se potisnim cjevovodom potiskuju u postoji gravitacioni kolektor DN 500mm.

Kod planiranog tehničkog rješenja predviđeno je:

- prostor naselja Gornje Seljanovo, iznad projektovanog glavnog gravitacionog kolektora DN 500mm, pokriti sa novom kanalizacionom mrežom sa odvodima prema projektovanom glavnom gravitacionom kolektoru DN 500mm čija se projektovana trasa zadržava kod planiranog stanja.

Shodno zahtijevu Opštine Tivat i J.P.Vodovod i kanalizacija, trasa projektovanog glavnog kolektora kanalizacionog sistema Tivat, na dionici od RO-29 do RO-31, odnosno na UP 21 je izmjenjena u odnosu na postojeći objekat, prema predlogu projektanta glavnog projekta Institut IGH d.d. iz Zagreba (grafički prilog). Segment izmijenjene trase i dalje prolazi urbanističkom parcelom UP21, a eventualne dodatne uslove regulisaće vlasnik parcele sa JP Vodovod i kanalizacija.

- usvojeni minimalni profili, zbog održavanja (Master plan) su DN 250 mm

- trase odvodnih kolektora predviđene su planiranim saobraćajnicama i pješačkim stazama.

- izvodi iz objekata, u daljoj razradi planskog dokumenta planirati, profila DN 150 mm.

Na trasi planiranih odvodnih kanala predviđena su tipska revizionna okna, koja će se u daljoj razradi dokumenta adekvatno odrediti.

Hidraulički elementi:

- minimalna brzina vode je $V_{min} = 0,8 \text{ m/s}$,
- maksimalna brzina vode je $V_{max} = 3,0 \text{ m/s}$,
- minimalni profil je $DN = 250 \text{ mm}$,
- minimalni i maksimalni nagib je u funkciji brzine tečenja u kanalu ,
- izbor cijevnog materijala, prema uslovima J.P.Vodovod.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Za prihvatanje atmosferskih-površinskih voda sa objekata, uređenih i slobodnih površina planskog prostora planirana je mreža atmosferske kanalizacije.

Kao i kod postojećeg stanja, sve površinske vode kod planiranog stanja, se odvede u postojeće kolektore DN 2x1000mm, sa recipijentom u morski akvatorij.

Postojeći kolektor upotrebljenih voda poliestar 630mm, se pretvara u kolektor odvoda površinskih voda.

Gornja visinska zona prostora Gornje Seljanovo, se može odvoditi prema postojećem vodotoku.

Minimalni profili odvodnih kanala su DN 300 mm.

Atmosferski kanali planirani su u profilu planiranih saobraćajnica i pješačkih staza sa tipskim revizionnim kanalizacionim oknima. Površinske vode se u odvodne kanale sakupljaju, sistemom uličnih četvrtastih i linijskih slivnika.

Neposredno prije ispuštanja površinskih voda u prirodne vodotoke, neophodno je na završecima kolektora planirati adekvatne uređaje za otklanjanje ulja i raznih masnoća.

Sve površinske vode planskog prostora se preko kanalizacione mreže i regulisanih vodotoka odvede u more kao recipijenta.

Za sve proračune mreže atmosferske kanalizacije, koriste se I-T-P krive za HS Tivat, prema podacima HMZ Crne Gore. Na osnovu odabranih podataka, trajanja ($t = 20 \text{ min}$), povratnog perioda ($T=10 \text{ god.}$) , inteziteta ($q = 335,0 \text{ l/s/ha}$), dimenzionišu se odvodni kanali atmosferskih voda.

Ukupna količina površinskih voda sa planskog prostora je:

$$Q = F \times i \times \varphi$$

gdje je :

Q - specifično oticanje sa lokacije

F - površina oticanja -

i - intezitet kiše –

φ - koeficijent oticanja -

Naveden je postupak proračuna, detaljne analize i dimenzioniranje odvodnih kanala provest će se u narednoj fazi projektovanja.

PRIRODNI VODOTOCI

Kod postojećeg stanja, naznačili smo prirodni vodotok , koji i predstavlja granicu zahvata postornog plana. S obzirom da je trasa postojećeg vodotoka van planskog zahvata, nije obuhvaćen u planiranom stanju.

APROKSIMATIVNI PREDMJER I PREDRAČUN RADOVA

VODOVOD

- 1.1. Ručni i mašinski iskop kanalskog rova, u materijalu IV, V i VI kategorije, odvoz viška materijala, zasipanje pijeska oko cijevi u pripremljen kanalski rov, i zatrpavanje kanala sa materijalom iz iskopa i novim materijalom do potrebne zbijenosti.

Obračun po m' izvedenog kanalskog rova.

$$\text{m}' 6959,0 \times 22,00 = 153.098,00$$

- 1.2. Nabavka , transport i montaža vodovodnih cijevi , od Duktula i PEVG (uslovi J.P.Vodovoda) , sa svim potrebnim armaturama i fazonskim komadima za radne pritiske PN 10 bara, ispiranje , dezinfekcija i ispitivanje na probni pritisak. Obračun po m izvedenog i ispitanog cjevovoda.

$$\begin{aligned} \text{DN } 50 \text{ mm ; m } 1609,0 \times 5,00 &= 8.045,00 \\ \text{DN } 80 \text{ mm ; m } 1766,0 \times 10,00 &= 17.660,00 \\ \text{DN } 100 \text{ mm ; m } 1852,0 \times 12,00 &= 22.224,00 \\ \text{DN } 150 \text{ mm ; m } 957,0 \times 25,00 &= 23.925,00 \\ \text{DN } 300 \text{ mm ; m } 775,0 \times 70,00 &= 54.250,00 \end{aligned}$$

- 1.3. Izrada crpne stanice sa adekvatnim crpnim agregatom -buster pumpa hidrauličkih karakteristika (H= 6,0b , Q= 3,0 l/s).

U cijenu uračunati sve građevinske , hidromašinske i elektro radove sa automatikom.

Obračun po izvedenoj komplet stanici.

$$\text{Kom } 1,0 \times 18.000,00 = 18.000,00$$

UKUPNO: 297.202,00

FEKALNA KANALIZACIJA

- 2.1. Ručni i mašinski iskop kanalskog rova , sa odvozom na deponiju , planiranje dna kanalskog rova, zasipanje pijeskom (0-4) ispod i iznad cijevi , zatrpavanje sa materijalom iz iskopa i novim materijalom do potrebne zbijenosti. U cijenu je uračunata izrada tipskih revizionih AB okana prema grafičkom detalju.

Obračun po m izvedene kanalske trase.

$$\text{m } 2.647,0 \times 55,00 = 145.585,00$$

- 2.2. Nabavka , transport i montaža kanalizacionih cijevi od PVC , PE ili poliester materijala (uslovi J.P. Vodovod) u pripremljen kanalski rov , sa probnim ispitivanjem.

Obračun po m izvedenog i ispitanog cjevovoda.

$$\begin{aligned} \text{DN } 250 \text{ mm ; m } 2647,0 \times 30,00 &= 79.410,00 \\ \text{DN } 300 \text{ mm ; m} & \\ \text{DN } 500 \text{ mm ; m} & \end{aligned}$$

- 2.3. Nabavka , transport i montaža biološkog uređaja za prečišćavanje upotrebljenih voda , za 500 korisnika , horizontalnog tipa sa dvije posude (mehanička i biološka faza). U cijenu uračunati svi pripremni , građevinski i hidromašinski radovi .

Obračun po komadu izvedenog uređaja.

kom

- 2.4. Nabavka , transport i montaža tipske fekalne prepu-pne stanice sa adekvatnim montažnim oknom i hidromašinskom i elektro opremom.

Obračun po komadu izvedene stanice.

kom

UKUPNO: 224.995,00

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

3.1. Ručni i mašinski iskop kanalskog rova u materijalu IV, V i VI kategorije, sa planiranjem, odvozom viška materijala na deponiju, zasipanjem ispod i iznad cijevi sa pijeskom (0-4) i zatrpavanjem kanala sa materijalom iz iskopa i novim materijalom do potrebne zbijenosti. U cijenu je uračunata izrada tipskih revizionih okana od AB betona.

Obračun po m izvedene kanalske trase.

m 8293,0 x 45,00 = 373.185,00

3.2. Nabavka, transport i montaža kanalizacionih cijevi od PE materijala (uslovi J.P. Vodovod), sa pripadajućim fazonskim komadima. U cijenu su uračunati i pripadajući slivnici sa taložnikom.

Obračun po m izvedenog i ispitanog cjevovoda.

DN 300 mm, m 7699,0 x 30,00 = 230.970,00

DN 400 mm; m 300,0 x 40,00 = 12.000,00

DN 600 mm; m 210,0 x 60,00 = 2.646,00

DN 800 mm; m 50,0 x 90,00 = 4.500,00

UKUPNO: 623.301,00

REKAPITULACIJA

I. VODOVOD ----- 297.202,00

II. FEKALNA KANALIZACIJA ----- 224.995,00

III. ATMOSFERSKA KANALIZACIJA ----- 623.301,00

UKUPNO: 1.145.498,00 eur

5.3. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Postojeće stanje i postavke planova višeg reda

Prenosna mreža

Na osnovu podataka dobijenih od CGES A.D., tj. Crnogorskog Elektroprenosnog sistema na području zahvata DUP »Seljanovo«, na predmetnom zahvatu ne postoje, niti se planiraju kapaciteti koji se vode kao osnovno sredstvo CGES..

TS 35/10 kV i 35 kV mreža

Područje zahvata plana nalazi u opštini Tivat. Shodno tome se i tretira postojeće i planirano stanje, uzimajući u obzir podatke od lokalne samouprave i nadležne ED Tivat.

Na osnovu podataka dobijenih od EPCG, FC ED CG tj. Elektrodistribucija Tivat o postojećem stanju na području zahvata tj. u kontaktnoj zoni, postoji izgrađena i u pogonu TS 35/10 kV »Tivat« kapaciteta 8+8 MVA, i planiranog kapaciteta 12,5+12,5 MVA, prema MASTER PLANU RAZVOJA ELEKTROENERGETIKE do 2025 (IREET), kao i prema PUP Tivat.

Ova TS je povezana DV 35 kV na čelično rešetkastim stubovima sa TS 110/35 kV „Mrčevac (Gradiošnica)“, i isti prelazi preko zone zahvata plana. Za ovaj DV je planom PUP predviđeno izmještanje (kabliranje) postavljanjem kabla 35 kV 3x(1 x XHP-A 240 mm²) + rezervna žila, uz magistralni put prema Opatovu, kako bi se izbjegao njegov uticaj na zonu izgradnje i na pravi način valorizovao prostor, a naponske prilike učinile stabilnijim.

Podaci ED Tivat (planski osnov PUP Tivat i Strategija razvoja energetike RCG do 2025)

Radi dobre izgrađenosti mreže 35 kV i TS 35/10 kV, te veza sa ED Tivat, zadržava se postojeća koncepcija transformacije 110/35/10 kV . Glavno ulaganje je TS 110/35 kV Kotor na lokaciji postojeće TS 35/10 kV Škaljari, čime se normalizuje postojeće stanje vrlo otežanog snabdijevanja električnom energijom radi preopterećenja transformacije 110/35 kV Tivat i voda 35 kV prema Kotoru. Budući da ostaju u pogonu, potrebno je obnoviti sve TS 35/10 kV i vodove 35 kV AI/Č 95.

Izgradnja novih objekata i rekonstrukcija postojećih:

2010-2015: polaganje 8 km kabla 35 kV TS 110/35 kV Tivat – TS 35/10 kV Tivat 1 – TS 35/10 kV Bijela; direktni razlog izgradnje je osiguranje pouzdanosti napajanja sve do Dobrote i Zelenike prema (N-1) kriteriju, a služi i za redovno napajanje Bijele i Morinja; jeftinije rješenje od izgradnje TS 110/35 kV Bijela;

Obnova postojećih objekata:

obnova svih vodova 35 kV AI/Č 95;

TS 10/0,4 kV i 10 kV mreža

Na području DUP-a postoji izgrađena 10 kV kablovska mreža kao i infrastruktura TS 10/0,4 kV sljedećeg sadržaja i kapaciteta:

1. TS 10/0,4 kV 2x400 kVA "Seljanovo A"
2. TS 10/0,4 kV 1x630 kVA "Seljanovo E"
3. TS 10/0,4 kV 2x630 kVA "Seljanovo B"
4. TS 10/0,4 kV 1x630 kVA "Donje Seljanovo"
5. MBTS 10/0,4 kV 1x630 kVA „Seljanovo SIZ“
6. BTS 10/0,4 kV 250 kVA „Seljanovo 3“
7. TS 10/0,4 kV 250 kVA „Tomičići“
8. TS 10/0,4 kV 400 kVA „Seljanovo G“

U neposrednoj kontaktnoj zoni (sa istih TS se napaja dio konzuma u zoni zahvata) se nalaze i sljedeće TS:

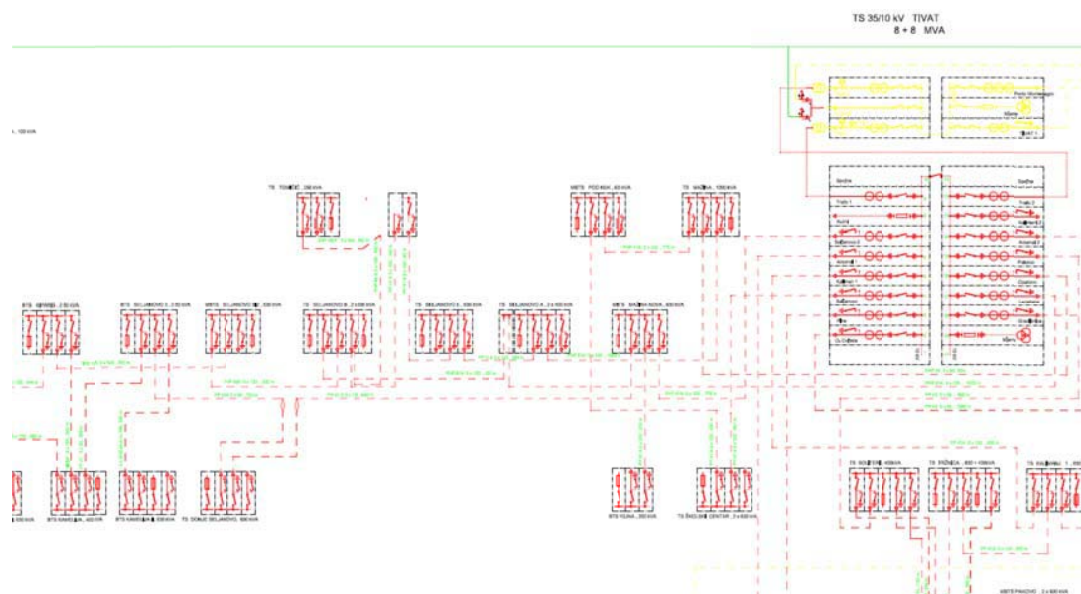
1. MBTS 10/0,4 kV „Mažina nova“ 1x630 kVA
2. BTS 10/0,4 kV „Kiparis“ 250 kVA

Predmetne TS su povezane podzemnim 10 kV kablovskim vezama i to kablovima tipa:

1. IPO 13 3x120 mm²300 m
2. 3x(XHE 49-A 1x150 mm²).....190 m
3. PHP 48 A 3x120 mm².....232 m
4. PP41 A 3x95 mm².....1000 m
5. PHP 81 A 3x120 mm².....1055 m
6. PHP 48 A 3x150 mm².....150 m
7. PP41 A 3x120 mm².....1355 m
8. XHP 48/A 3x120 mm².....490 m

Iz navedenog se vidi da je ukupna instalisana snaga postojećih TS 10/0,4 kV na području zahvata 5,73 MVA, a ukupna dužina 10 kV kablova 4777 m (podaci ED Tivat).

Primarno izvorište je TS 35/10 kV (8+8) MVA »Tivat «.



slika 1 . Jednopolna šema postojeće 10 kV mreže na području zahvata plana

Na području plana postoji izgrađena (najvećim dijelom podzemna) kablovska niskonaponska mreža 0,4 kV tipa PP00. Saobraćajnice, ulice i parkinzi na području plana su većim dijelom osvijetljeni svjetiljkama sa natrijumovim sijalicama visokog pritiska, kao i svjetiljkama sa živinim sijalicama visokog pritiska i metalhalogenim sijalicama.

Planirano stanje

Podaci o postojećim i planiranim objektima mjerodavnim za procjenu vršne snage odnosno razmatranja mogućnosti korišćenja postojeće elektroenergetske infrastrukture za napajanje električnom energijom planiranih objekata dati su u tabeli namjene objekata sa prikazom bruto građevinskih površina kao i brojem objekata individualnog stanovanja u dijelu ovog texta *analitički podaci*.

Procjena potrebe za električnom snagom

Uz poštovanje zahtjeva Programskog zadatka izvršena je procjena vršne snage budućih objekata u zoni zahvata, a zatim razmotren koncept buduće mreže, s obzirom na nepostojanje elektroenergetske infrastrukture na zahvatu.

Planirani objekti - Kako je planom predviđeno formiranje urbanističkih parcela na zahvatu, sa definisanom namjenom i opredijeljenom maksimalnom BGP, to ce se konacni proračun jednovremenog opterećenja rukovoditi krajnjim zbirnim podacima BGP za ukupno integrisano područje. Pregled planiranih BGP sa namjenom pojedinih sadržaja dat je u *analitičkim podacima*. Pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćene su vrijednosti specifičnog opterećenja zasnovane na iskustvu i podacima iz literature, koji se kreću u granicama :

- **(30-70)W/m²**, hoteli sa klima uređajima
- **100 W/m²**, stanovanje male gustine i mješovita namjena
- **120 W/m²**, centralne djelatnosti
- **12 kW** po jedinici individualnog stanovanja (prosječna površina stambene jedinice je 120 m²)

URBANISTIČKA ZONA A

- **SMG (Stanovanje male gustine)**

Na zahvatu (**Zona A**) postoji i planira se izgradnja stanovanja male gustine (SMG) kao i dio objekata mješovite namjene (turizam i poslovanje), kao i turističkih objekata (hoteli).

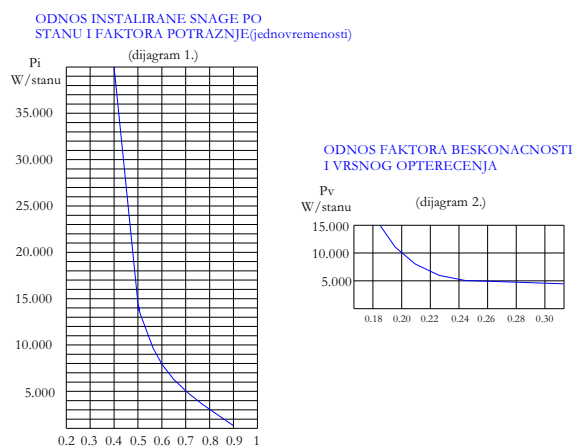
Ovi objekti tretirani su kao stambene jedinice za inividualno stanovanje pojedinačne prosječne BGP od 120 m², uz usvojenu prosječnu vrijednost specifičnog opterećenja (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode, centralno grijanje na tečna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha do 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla) iznosi : $p_v = 100 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom prosječne stambene jedinice.

$P_{vs} = S \times p_v = 120 \text{ m}^2 \times 100 \text{ W/m}^2 = \mathbf{12,00 \text{ kW}}$
--

Ukupan broj stambenih jedinica je **n=397**. Korišćenjem formula za faktor jednovremenosti grupe stanova dobija se vrsno opterećenje uslijed stambenih jedinica.

$$P_{vSMGA} = k \times n \times P_{vrs} \text{ (W)}$$

Uzimajući u obzir faktor beskonačnosti (potražnje) $f_{\infty} = 0,175$ (po preporuci iz literature - dijagrami 1 i 2):



$$k = f_{\infty} + (1 - f_{\infty}) \times n^{-0,5} = 0,175 + (1 - 0,175) \times 397^{-0,5} = 0,216$$

gdje je n – broj stambenih jedinica (397),

nalazimo da je ukupno jednovremeno opterećenje SMG u zoni A :

$$P_{VSMGA} = k \times n \times P_j = 0,216 \times 397 \times 12,00 \text{ kW} = \mathbf{1,03 \text{ MW}}$$

Vršno opterećenje iznosi **1,03 MW** .

Kod definisanja potrebnih instalirane snage trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 20%.

- **TURISTIČKI OBJEKTI – HOTELI (T1)**

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćene su vrijednosti specifičnog opterećenja zasnovane na iskustvu i podacima iz literature, koji se za razne sadržaje kreću u granicama :

- (30-70)W/m², hoteli sa klima uređajima

U zoni se planira izgradnja turističkih objekata- hotela ukupne površine 12.109 m².

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za hotele (sa klima uređajima i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, centralno grijanje na tečna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha min 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla), iznosi : $p_{vrH} = 50 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom.

$$P_{vTH} = S \times p_{vrH} = 12109 \times 50 \text{ W/m}^2 = \mathbf{0,6 \text{ MW}}$$

Ukupno vršno opterećenje hotelskih kapaciteta iznosi **0,6 MW**.

Kod definisanja potrebnih instalisane snage trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

- **POSLOVANJE (MN)**

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćene su vrijednosti specifičnog opterećenja zasnovane na iskustvu i podacima iz literature:

$$(100)W/m^2$$

U zoni A planira se izgradnja poslovnih objekata u okviru SMG i MN kao centralnih servisa i djelatnosti za potrebe turističkog naselja ukupne površine 6687 m².

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za centralne servise (sa klima uređajima i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, centralno grijanje na tečna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha min 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla)), , iznosi : $p_{VP} = 100 W/m^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom.

$$P_{VP} = S \times p_{VP} = 6687 \times 100 W/m^2 = 0.67 MW$$

Vršno opterećenje poslovnih jedinica iznosi **0,67 MW**.

Saobraćajnice, parkinzi i pješačke staze

Procjena vršne snage osvjjetljenja saobraćajnica i pješačkih staza u zoni, izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki. Kako na zahvatu postoji spoljašnje osvjjetljenje, to se planom predviđa njegova rekonstrukcija uz prelazak na svjetiljke sa energetski efikasnim izvorima svijetla (NaVP, MH i LED).

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

Pvrs – Vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 250W (svjetiljke sa izvorima NaVP)

Pvps - Vršna snaga osvjjetljenja pješačkih staza i parking mjesta za procijenjeni broj svjetiljki snage 100W (svjetiljke sa izvorima LED ili MH)

Ukupno, zahvat plana u zoni A:

Saobraćajnice (m)					2000	(kW)	12,5
pješačke staze (m)					1000	(kW)	5,0
Parking mjesta (n)					800	(kW)	8,0
SUMA						(kW)	25,5
vršna snaga (kW)							25,5

Ukupna vršna snaga spoljašnjeg osvjjetljenja neophodna na zahvatu (uzimajući u račun $\cos \varphi=0,85$):

$$P_{vrsp} = 0,03 MW$$

Ukupna vršna snaga neophodna na zahvatu (zona A) je (uzimajući u račun faktor jednovremenosti $k_j=0,9$ i $\cos \varphi=0,95$):

$$P_{vrA} = 0,9 \times (P_{VSMGA} + P_{VH} + P_{VP} + P_{vrsp}) / \cos \varphi = 2,2 MW$$

Kako na zahvatu u zoni A postoji samo jedna TS 10/0,4 kV 630 kVA, to je neophodno izgraditi u zahvatu zone A , TS snage 1x630 kVA (n=1) i TS snage 2x630 kVA (n=1) (lokacije prikazane na grafičkom prilogu **ENERGETIKA-PLANIRANO STANJE**).

Kod definisanja potrebnih instaliranih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

Očigledno je da postojeći kapaciteti u TS 35/10 kVA "Tivat" ne mogu podmiriti potrebe kompletnog konzuma koji se planira priključiti na ovaj izvor, pa se planira njeno proširenje na kapacitet 2x12,5 MVA, kao i formiranje drugog izvoda 10 kV prema planiranim TS 10/0,4 kV "D.Seljanovo 1" i "D.Seljanovo 2", polaganjem kabla 3x(XHE 49 -A 1x240 mm²) sa slobodne vodne ćelije iz TS "D.Seljanovo" i polaganjem nove kablovske 10 kV veze iz TS 35/10 kVA "Tivat" ili prema uslovima ED Tivat, a sve u zavisnosti od prenosne moći 10 kV kabla koji sada napaja postojeću TS.

Izračunato jednovremeno opterećenje odnosi se na krajnji mogući kapacitet uvažavajući maksimalnu građevinsku zauzetost urbanističkih parcela.

Intenzitet izgradnje planiranih objekata, uzimajući u obzir činjenicu da se planirani objekti grade fazno, uslovljava postepeno dostizanje jednovremenog opterećenja.

Priključenje na ED mrežu vršiti prema TP 2 ED (MRO unutar objekata kolektivne izgradnje i PMO za manju kolektivnu i individualnu izgradnju na granici vlasništva) i prema Privremenom distributivnom kodeksu.

URBANISTIČKA ZONA B

Na zahvatu (**Zona B**) postoji i planira se izgradnja stanovanja male gustine (SMG), kolektivno stanovanje (SS) kao i dio objekata mješovite namjene (turizam i poslovanje).

- **Stanovanje male gustine (SMG) i kolektivno stanovanje (SS)**

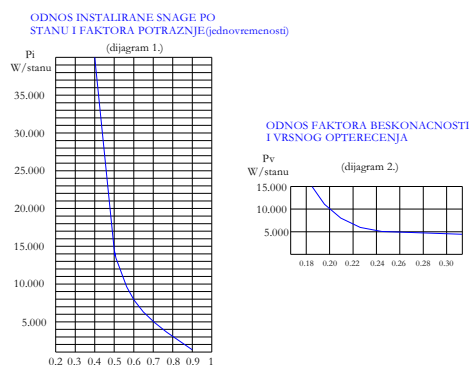
Ovi objekti tretirani su kao stambene jedinice za individualno stanovanje pojedinačne prosječne BGP od 120 m², uz usvojenu prosječnu vrijednost specifičnog opterećenja (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode, centralno grijanje na tečna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha do 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla) iznosi : $p_v = 100 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom prosječne stambene jedinice.

$$P_{Vs} = S \times p_v = 120 \text{ m}^2 \times 100 \text{ W/m}^2 = \mathbf{12,00 \text{ kW}}$$

Ukupan broj stambenih jedinica je $n = 452$. Korišćenjem formula za faktor jednovremenosti grupe stanova dobija se vrsno opterećenje uslijed stambenih jedinica.

$$P_{vSMGB} = k \times n \times P_{vrs} \text{ (W)}$$

Uzimajući u obzir faktor beskonačnosti (potražnje) $f_\infty = 0,175$ (po preporuci iz literature - dijagrami 1 i 2):



$$k = f_\infty + (1 - f_\infty) \times n^{-0,5} = 0,175 + (1 - 0,175) \times 452^{-0,5} = 0,213$$

gdje je n – broj stambenih jedinica (452),

nalazimo da je ukupno jednovremeno opterećenje SMG i SS u zoni B :

$$P_{VSMGB} = k \times n \times P_j = 0,213 \times 452 \times 12,00 \text{ kW} = \mathbf{1,15 \text{ MW}}$$

Vršno opterećenje iznosi **1,15 MW** .

- **OBJEKTI MJEŠOVITE NAMJENE TURIZAM I POSLOVANJE (MN)**

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćene su vrijednosti specifičnog opterećenja zasnovane na iskustvu i podacima iz literature :

$$(100) \text{ W/m}^2$$

U zoni A planira se izgradnja poslovnih objekata u okviru MN kao centralnih servisa i djelatnosti za potrebe turističkog naselja ukupne površine 13785 m² .

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za centralne servise (sa klima uređajima i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, centralno grijanje na tecna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha min 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla)), , iznosi : $p_{vMN} = 100 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom.

$$P_{vMN} = S \times p_{vMN} = 13785 \times 100 \text{ W/m}^2 = \mathbf{1.38 \text{ MW}}$$

Vršno opterećenje MN iznosi **1,38 MW**.

Kod definisanja potrebnih instalisane snage trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

Saobraćajnice, parkinzi i pješačke staze

Procjena vršne snage osvjetljenja saobraćajnica i pješačkih staza u zoni, izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki. Kako na zahvatu postoji spoljašnje osvjetljenje, to se planom predviđa njegova rekonstrukcija uz prelazak na svjetiljke sa energetski efikasnim izvorima svijetla (NaVP, MH i LED).

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

Pvrs – Vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 250W (svjetiljke sa izvorima NaVP)

Pvps - Vršna snaga osvjetljenja pješačkih staza i parking mjesta za procijenjeni broj svjetiljki snage 100W (svjetiljke sa izvorima LED ili MH)

Ukupno, zahvat plana u zoni B:

Saobraćajnice (m)					2000	(kW)	12,5
pješačke staze (m)					1000	(kW)	5,0
Parking mjesta (n)					800	(kW)	8,0
SUMA						(kW)	25,5
vršna snaga (kW)							25,5

Ukupna vršna snaga spoljašnjeg osvjetljenja neophodna na zahvatu (uzimajući u račun $\cos \varphi=0,85$):

$$P_{vrsp} = \mathbf{0,03 \text{ MW}}$$

Ukupna vršna snaga neophodna na zahvatu (zona B) je (uzimajući u račun faktor jednovremenosti $k_j=0,9$ i $\cos \varphi=0,95$):

$$P_{vrB} = 0,9 \times (P_{VSMGB} + P_{VMN} + P_{vrsp}) / \cos \varphi = 2,42 \text{ MW}$$

Kako na zahvatu u zoni B postoje dvije TS 10/0,4 kV ukupne instalisane snage 2060 kVA (kojima gravitira i zahvat E) to je neophodno izgraditi u zahvatu zone B, još jednu TS snage 2x630 kVA ($n=1$) (lokacija prikazane na grafičkom prilogu **ENERGETIKA-PLANIRANO STANJE**).

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

Očigledno je da postojeći kapaciteti u TS 35/10 kVA "Tivat" ne mogu podmiriti potrebe kompletnog konzuma koji se planira priključiti na ovaj izvor, pa se planira njeno proširenje na kapacitet 2x12,5 MVA, kao i formiranje novog izvoda 10 kV sa postojeće vodne ćelije iz TS 10/0,4 kV "Seljanovo A", polaganjem kabla 3x(XHE 49 -A 1x150 mm²) i polaganjem nove kablovske 10 kV veze iz TS 35/10 kVA "Tivat" ili prema uslovima ED Tivat, a sve u zavisnosti od prenosne moći 10 kV kabla koji sada napaja postojeću TS.

Izračunato jednovremeno opterećenje odnosi se na krajnji mogući kapacitet uvažavajući maksimalnu građevinsku zauzetost urbanističkih parcela.

Intenzitet izgradnje planiranih objekata, uzimajući u obzir činjenicu da se planirani objekti grade fazno, uslovljava postepeno dostizanje jednovremenog opterećenja.

Priključenje na ED mrežu vršiti prema TP 2 ED (MRO unutar objekata kolektivne izgradnje i PMO za manju kolektivnu i individualnu izgradnju na granici vlasništva) i prema Privremenom distributivnom kodeksu.

URBANISTIČKA ZONA C

Na zahvatu (**Zona C**) postoji i planira se izgradnja stanovanja male gustine (SMG), kolektivno stanovanje (SS) kao i dio objekata mješovite namjene (stanovanje i poslovanje) i centralnih djelatnosti CD.

- **Stanovanje male gustine (SMG), kolektivno stanovanje (SS) i turističko stanovanje**

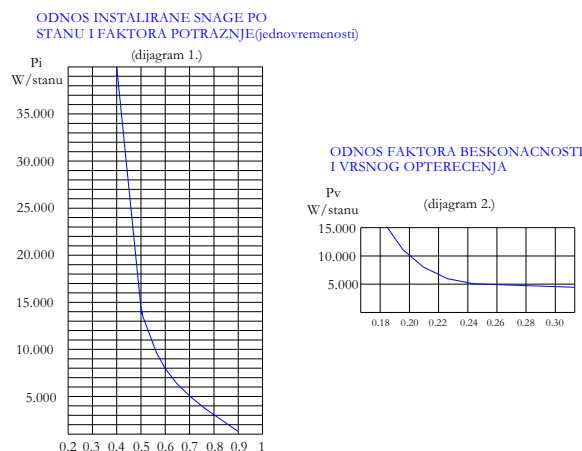
Ovi objekti tretirani su kao stambene jedinice za individualno stanovanje pojedinačne prosječne BGP od 120 m², uz usvojenu prosječnu vrijednost specifičnog opterećenja (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode, centralno grijanje na tečna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha do 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla) iznosi: $p_v = 100 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom prosječne stambene jedinice.

$$P_{Vs} = S \times p_v = 120 \text{ m}^2 \times 100 \text{ W/m}^2 = 12,00 \text{ kW}$$

Ukupan broj stambenih jedinica je $n = 365$. Korišćenjem formula za faktor jednovremenosti grupe stanova dobija se vrsno opterećenje uslijed stambenih jedinica.

$$P_{VSMG} = k \times n \times P_{Vrs} \text{ (W)}$$

Uzimajući u obzir faktor beskonačnosti (potražnje) $f_{\infty} = 0,175$ (po preporuci iz literature - dijagrami 1 i



2):

$$k = f_{\infty} + (1 - f_{\infty}) \times n^{-0,5} = 0,175 + (1 - 0,175) \times 365^{-0,5} = 0,218$$

gdje je n – broj stambenih jedinica (365),

nalazimo da je ukupno jednovremeno opterećenje SMG i SS u zoni B :

$P_{VSMGC} = k \times n \times P_j = 0,218 \times 365 \times 12,00 \text{ kW} = \mathbf{0,95 \text{ MW}}$

Vršno opterećenje iznosi **0,95 MW**.

- **POSLOVANJE U SMG,SS i CD**

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćene su vrijednosti specifičnog opterećenja zasnovane na iskustvu i podacima iz literature :

$$(100) \text{W/m}^2$$

U zoni A planira se izgradnja poslovnih objekata u okviru SMG i MN kao centralnih servisa i djelatnosti za potrebe turističkog naselja ukupne površine 5075 m².

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za centralne servise (sa klima uređajima i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, centralno grijanje na tečna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha min 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla)), , iznosi : $p_{VP} = 100 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom.

$P_{VP} = S \times p_{VP} = 5075 \times 100 \text{ W/m}^2 = \mathbf{0,51 \text{ MW}}$

Vršno opterećenje MN iznosi **0,51 MW**.

Saobraćajnice, parkinzi i pješačke staze

Procjena vršne snage osvjetljenja saobraćajnica i pješačkih staza u zoni, izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki. Kako na zahvatu postoji spoljašnje osvjetljenje, to se planom predviđa njegova rekonstrukcija uz prelazak na svjetiljke sa energetski efikasnim izvorima svijetla (NaVP, MH i LED).

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

Pvrs – Vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 250W (svjetiljke sa izvorima NaVP)

Pvps - Vršna snaga osvjetljenja pješačkih staza i parking mjesta za procijenjeni broj svjetiljki snage 100W (svjetiljke sa izvorima LED ili MH)

Ukupno, zahvat plana u zoni C:

Saobraćajnice (m)					2000	(kW)	12,5	
pješačke staze (m)					1000	(kW)	5,0	
Parking mjesta (n)					800	(kW)	8,0	
SUMA						(kW)	25,5	
vršna snaga							(kW)	25,5

Ukupna vršna snaga spoljašnjeg osvjetljenja neophodna na zahvatu (uzimajući u račun $\cos \varphi=0,85$):

$$P_{vsp} = 0,03 \text{ MW}$$

Ukupna vršna snaga neophodna na zahvatu (zona C) je (uzimajući u račun faktor jednovremenosti $k_j=0,9$ i $\cos \varphi=0,95$):

$$P_{vrC} = 0,9 \times (P_{vSMGC} + P_{vP} + P_{vsp}) / \cos \varphi = 1,41 \text{ MW}$$

Kako na zahvatu u zoni C postoje dvije TS 10/0,4 kV ukupne instalisane snage 1030 kVA (kojima gravitira i zahvat D) to je neophodno izgraditi u zahvatu zone C , još jednu TS snage 2x630 kVA (n=1) (lokacija prikazane na grafičkom prilogu **ENERGETIKA-PLANIRANO STANJE**).

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

Očigledno je da postojeći kapaciteti u TS 35/10 kVA "Tivat" ne mogu podmiriti potrebe kompletnog konzuma koji se planira priključiti na ovaj izvor, pa se planira njeno proširenje na kapacitet 2x12,5 MVA, kao i formiranje novog izvoda 10 kV sa postojeće vodne ćelije iz TS 10/0,4 kV "Seljanovo SIZ", polaganjem kabla 3x(XHE 49 -A 1x150 mm²) i polaganjem nove kablovske 10 kV veze iz TS 35/10 kVA "Tivat" ili prema uslovima ED Tivat, a sve u zavisnosti od prenosne moći 10 kV kabla koji sada napaja postojeću TS.

Izračunato jednovremeno opterećenje odnosi se na krajnji mogući kapacitet uvažavajući maksimalnu građevinsku zauzetost urbanističkih parcela.

Intenzitet izgradnje planiranih objekata, uzimajući u obzir činjenicu da se planirani objekti grade fazno, uslovljava postepeno dostizanje jednovremenog opterećenja.

Priključenje na ED mrežu vršiti prema TP 2 ED (MRO unutar objekata kolektivne izgradnje i PMO za manju kolektivnu i individualnu izgradnju na granici vlasništva) i prema Privremenom distributivnom kodeksu.

URBANISTIČKA ZONA D

Na zahvatu (**Zona D**) postoji i planira se izgradnja stanovanja male gustine (SMG), kolektivno stanovanje (SS) kao i dio objekata poslovanja i turističkog smještaja .

- **Stanovanje male gustine (SMG), kolektivno stanovanje (SS) i turističko stanovanje**

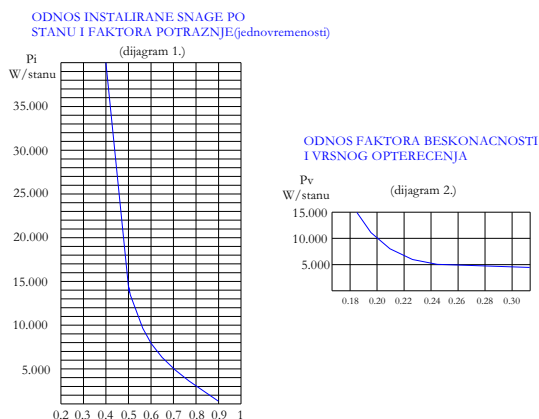
Ovi objekti tretirani su kao stambene jedinice za inividualno stanovanje pojedinačne prosječne BGP od 120 m², uz usvojenu prosječnu vrijednost specifičnog opterećenja (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode, centralno grijanje na tečna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha do 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla) iznosi : $p_v = 100 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom pojedinačne vile.

$$P_{vs} = S \times p_v = 120 \text{ m}^2 \times 100 \text{ W/m}^2 = 12,00 \text{ kW}$$

Ukupan broj stambenih jedinica je **n = 339**. Korišćenjem formula za faktor jednovremenosti grupe stanova dobija se vršno opterećenje uslijed stambenih jedinica.

$$P_{VSMG} = k \times n \times P_{vrs} \quad (W)$$

Uzimajući u obzir faktor beskonačnosti (potražnje) $f_{\infty} = 0,175$ (po preporuci iz literature - dijagrami 1 i 2):



$$k = f_{\infty} + (1 - f_{\infty}) \times n^{-0,5} = 0,175 + (1 - 0,175) \times 339^{-0,5} = 0,219$$

gdje je n – broj stambenih jedinica (339),

nalazimo da je ukupno jednovremeno opterećenje SMG i SS u zoni B :

$$P_{VSMGD} = k \times n \times P_j = 0,219 \times 339 \times 12,00 \text{ kW} = \mathbf{0,89 \text{ MW}}$$

Vršno opterećenje iznosi **0,89 MW** .

- **POSLOVANJE U SMG,SS i PJU**

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćene su vrijednosti specifičnog opterećenja zasnovane na iskustvu i podacima iz literature :

$$(100)W/m^2$$

U zoni D planira se izgradnja poslovnih objekata u okviru SMG i PJU ukupne površine 235 m² .

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za centralne servise (sa klima uređajima i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, centralno grijanje na tecna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha min 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla)), , iznosi : $p_{VP} = 150 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom.

$$P_{VP} = S \times p_{VP} = 235 \times 150 \text{ W/m}^2 = \mathbf{0,51 \text{ MW}}$$

Vršno opterećenje poslovanja iznosi **0,035 MW**.

Saobraćajnice, parkinzi i pješačke staze

Procjena vršne snage osvjetljenja saobraćajnica i pješačkih staza u zoni, izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki. Kako na zahvatu postoji spoljašnje osvjetljenje, to se planom predviđa njegova rekonstrukcija uz prelazak na svjetiljke sa energetski efikasnim izvorima svijetla (NaVP, MH i LED).

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

P_{vrs} – Vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 250W (svjetiljke sa izvorima NaVP)

Pvps - Vršna snaga osvjeteljenja pješačkih staza i parking mjesta za procijenjeni broj svjetiljki snage 100W (svjetiljke sa izvorima LED ili MH)

Ukupno, zahvat plana u zoni D:

Saobraćajnice (m)					2000	(kW)	12,5
pješačke staze (m)					1000	(kW)	5,0
Parking mjesta (n)					800	(kW)	8,0
SUMA						(kW)	25,5
vršna snaga (kW)							25,5

Ukupna vršna snaga spoljašnjeg osvjetljenja neophodna na zahvatu (uzimajući u račun $\cos \varphi=0,85$):

$$P_{vsp} = 0,03 \text{ MW}$$

Ukupna vršna snaga neophodna na zahvatu (zona D) je (uzimajući u račun faktor jednovremenosti $k_j=0,9$ i $\cos \varphi=0,95$):

$$P_{vrD} = 0,9 \times (P_{vSMGD} + P_{vP} + P_{vsp}) / \cos \varphi = 0,9 \text{ MW}$$

Kako na zahvatu u zoni D postoji jedna TS 10/0,4 kV ukupne instalisane snage 630 kVA to je neophodno izgraditi u zahvatu zone D , još jednu TS snage 1x630 kVA (n=1) (lokacija prikazane na grafičkom prilogu **ENERGETIKA-PLANIRANO STANJE**).

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

Očigledno je da postojeći kapaciteti u TS 35/10 kVA "Tivat" ne mogu podmiriti potrebe kompletnog konzuma koji se planira priključiti na ovaj izvor, pa se planira njeno proširenje na kapacitet 2x12,5 MVA , kao i formiranje novog izvoda 10 kV sa postojeće vodne ćelije iz TS 10/0,4 kV "Seljanovo E", polaganjem kabla 3x(XHE 49 -A 1x150 mm²) i polaganjem nove kablovske 10 kV veze iz TS 35/10 kVA "Tivat" ili prema uslovima ED Tivat, a sve u zavisnosti od prenosne moći 10 kV kabla koji sada napaja postojeću TS.

Izračunato jednovremeno opterećenje odnosi se na krajnji mogući kapacitet uvažavajući maksimalnu građevinsku zauzetost urbanističkih parcela.

Intenzitet izgradnje planiranih objekata, uzimajući u obzir činjenicu da se planirani objekti grade fazno, uslovljava postepeno dostizanje jednovremenog opterećenja.

Priključenje na ED mrežu vršiti prema TP 2 ED (MRO unutar objekata kolektivne izgradnje i PMO za manju kolektivnu i individualnu izgradnju na granici vlasništva) i prema Privremenom distributivnom kodeksu.

URBANISTIČKA ZONA E

Na zahvatu (**Zona E**) postoji i planira se izgradnja stanovanja male gustine (SMG), kao i dio objekata mješovite namjene MN (turizam i poslovanje).

- **Stanovanje male gustine (SMG) i turističko stanovanje**

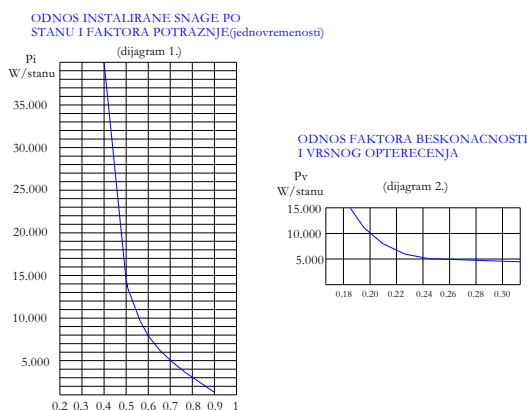
Ovi objekti tretirani su kao stambene jedinice za individualno stanovanje pojedinačne prosječne BGP od 120 m², uz usvojenu prosječnu vrijednost specifičnog opterećenja (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode, centralno grijanje na tečna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha do 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla) iznosi : $p_v = 100 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom prosječne stambene jedinice.

$$P_{VS} = S \times p_v = 120 \text{ m}^2 \times 100 \text{ W/m}^2 = \mathbf{12,00 \text{ kW}}$$

Ukupan broj stambenih jedinica je $n = 382$. Korišćenjem formula za faktor jednovremenosti grupe stanova dobija se vrsno opterećenje uslijed stambenih jedinica.

$$P_{VSMGB} = k \times n \times P_{VS} \text{ (W)}$$

Uzimajući u obzir faktor beskonačnosti (potražnje) $f_\infty = 0,175$ (po preporuci iz literature - dijagrami 1 i 2):



$$k = f_\infty + (1 - f_\infty) \times n^{-0,5} = 0,175 + (1 - 0,175) \times 382^{-0,5} = 0,217$$

gdje je n – broj stambenih jedinica (382),

nalazimo da je ukupno jednovremeno opterećenje SMG u zoni E :

$$P_{VSMGE} = k \times n \times P_j = 0,217 \times 382 \times 12,00 \text{ kW} = \mathbf{0,99 \text{ MW}}$$

Vršno opterećenje iznosi **0,99 MW** .

- **OBJEKTI MJEŠOVITE NAMJENE TURIZAM I POSLOVANJE (MN)**

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćene su vrijednosti specifičnog opterećenja zasnovane na iskustvu i podacima iz literature:

$$(100) \text{ W/m}^2$$

U zoni A planira se izgradnja poslovnih objekata u okviru MN kao centralnih servisa i djelatnosti za potrebe turističkog naselja ukupne površine 11702 m^2 .

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za centralne servise (sa klima uređajima i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, centralno grijanje na tečna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha min 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla)), , iznosi : $p_{vMN} = 100 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom.

$$P_{vMN} = S \times p_{vMN} = 11702 \times 100 \text{ W/m}^2 = \mathbf{1.17 \text{ MW}}$$

Vršno opterećenje MN iznosi **1,17 MW**.

Kod definisanja potrebnih instalisane snage trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

Saobraćajnice, parkinzi i pješачke staze

Procjena vršne snage osvjetljenja saobraćajnica i pješačkih staza u zoni, izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki. Kako na zahvatu postoji spoljašnje osvjetljenje, to se planom predviđa njegova rekonstrukcija uz prelazak na svjetiljke sa energetske efikasnim izvorima svjetla (NaVP, MH i LED).

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

Pvrs – Vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 250W (svjetiljke sa izvorima NaVP)

Pvps - Vršna snaga osvjetljenja pješačkih staza i parking mjesta za procijenjeni broj svjetiljki snage 100W (svjetiljke sa izvorima LED ili MH)

Ukupno, zahvat plana u zoni E:

Saobraćajnice (m)					2000	(kW)	12,5
pješačke staze (m)					1000	(kW)	5,0
Parking mjesta (n)					800	(kW)	8,0
					SUMA	(kW)	25,5
vršna snaga (kW)							25,5

Ukupna vršna snaga spoljašnjeg osvjetljenja neophodna na zahvatu (uzimajući u račun $\cos \varphi=0,85$):

$$P_{vrsp} = 0,03 \text{ MW}$$

Ukupna vršna snaga neophodna na zahvatu (zona E) je (uzimajući u račun faktor jednovremenosti $k_j=0,9$ i $\cos \varphi=0,95$):

$$P_{vrE} = 0,9 \times (P_{vSMGE} + P_{vMN} + P_{vrsp}) / \cos \varphi = 1,1 \text{ MW}$$

Kako na zahvatu u zoni E ne postoje TS 10/0,4 kV ali joj gravitira TS 10/0,4 kV 1x630 van zone zahvata, to je neophodno izgraditi u zahvatu zone E , još dvije TS snage 1x630 kVA (n=2) (lokacija prikazane na grafičkom prilogu **ENERGETIKA-PLANIRANO STANJE**).

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

Očigledno je da postojeći kapaciteti u TS 35/10 kVA "Tivat" ne mogu podmiriti potrebe kompletnog konzuma koji se planira priključiti na ovaj izvor, pa se planira njeno proširenje na kapacitet 2x12,5 MVA , kao i formiranje novog izvoda 10 kV tj. nove kablovske 10 kV veze iz TS 35/10 kVA "Tivat" ili prema uslovima ED Tivat.

Izračunato jednovremeno opterećenje odnosi se na krajnji mogući kapacitet uvažavajući maksimalnu građevinsku zauzetost urbanističkih parcela.

Intenzitet izgradnje planiranih objekata, uzimajući u obzir činjenicu da se planirani objekti grade fazno, uslovljava postepeno dostizanje jednovremenog opterećenja.

Priključenje na ED mrežu vršiti prema TP 2 ED (MRO unutar objekata kolektivne izgradnje i PMO za manju kolektivnu i individualnu izgradnju na granici vlasništva) i prema Privremenom distributivnom kodeksu.

URBANISTIČKA ZONA F

Na zahvatu (**Zona F**) postoji i planira se izgradnja stanovanja male gustine (SMG), kolektivno stanovanje (SS) kao i dio objekata poslovanja i turističkog smještaja .

- **Stanovanje male gustine (SMG) i turističko stanovanje**

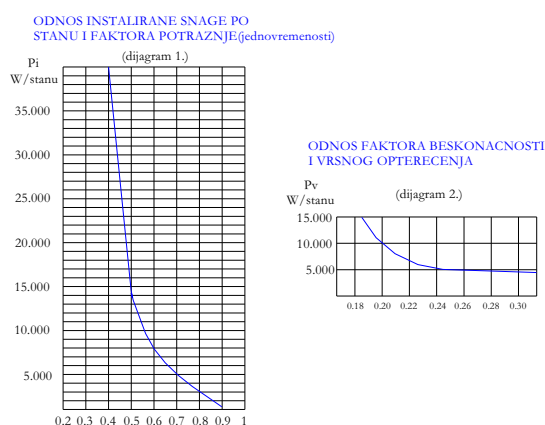
Ovi objekti tretirani su kao stambene jedinice za individualno stanovanje pojedinačne prosječne BGP od 120 m², uz usvojenu prosječnu vrijednost specifičnog opterećenja (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode, centralno grijanje na tečna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha do 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla) iznosi : $p_v = 100 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom pojedinačne vile.

$$P_{Vs} = S \times p_v = 120 \text{ m}^2 \times 100 \text{ W/m}^2 = \mathbf{12,00 \text{ kW}}$$

Ukupan broj stambenih jedinica je $n = 335$. Korišćenjem formula za faktor jednovremenosti grupe stanova dobija se vrsno opterećenje uslijed stambenih jedinica.

$$P_{VSMG} = k \times n \times P_{Vrs} \text{ (W)}$$

Uzimajući u obzir faktor beskonačnosti (potražnje) $f_\infty = 0,175$ (po preporuci iz literature - dijagrami 1 i 2):



$$k = f_\infty + (1 - f_\infty) \times n^{-0,5} = 0,175 + (1 - 0,175) \times 335^{-0,5} = 0,219$$

gdje je n – broj stambenih jedinica (335),

nalazimo da je ukupno jednovremeno opterećenje SMG i SS u zoni B :

$$P_{VSMGD} = k \times n \times P_j = 0,219 \times 335 \times 12,00 \text{ kW} = \mathbf{0,88 \text{ MW}}$$

Vršno opterećenje iznosi **0,88 MW** .

- **POSLOVANJE U SMG,SS i PJU**

Za procjenu vršne snage planiranih objekata korišćene su vrijednosti specifičnog opterećenja zasnovane na iskustvu i podacima iz literature :

$$(100) \text{ W/m}^2$$

U zoni F planira se izgradnja poslovnih objekata u okviru SMG i PJU ukupne površine 235 m² .

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za centralne servise (sa klima uređajima i uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, centralno grijanje na tečna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha min 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla)), , iznosi : $p_{VP} = 150 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom.

$$P_{VP} = S \times p_{VP} = 740 \times 150 \text{ W/m}^2 = \mathbf{0,51 \text{ MW}}$$

Vršno opterećenje poslovanja iznosi **0,11 MW**.

Saobraćajnice, parkinzi i pješačke staze

Procjena vršne snage osvjetljenja saobraćajnica i pješačkih staza u zoni, izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki. Kako na zahvatu postoji spoljašnje osvjetljenje, to se planom predviđa njegova rekonstrukcija uz prelazak na svjetiljke sa energetski efikasnim izvorima svijetla (NaVP, MH i LED).

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

Pvrs – Vršna snaga rasvjete saobraćajnica za procijenjeni broj svjetiljki snage 250W (svjetiljke sa izvorima NaVP)

Pvps - Vršna snaga osvjetljenja pješačkih staza i parking mjesta za procijenjeni broj svjetiljki snage 100W (svjetiljke sa izvorima LED ili MH)

Ukupno, zahvat plana u zoni F:

Saobraćajnice (m)					2000	(kW)	12,5
pješačke staze (m)					1000	(kW)	5,0
Parking mjesta (n)					800	(kW)	8,0
SUMA						(kW)	25,5
vršna snaga (kW)							25,5

Ukupna vršna snaga spoljašnjeg osvjetljenja neophodna na zahvatu (uzimajući u račun $\cos \varphi=0,85$):

$$P_{vsp} = 0,03 \text{ MW}$$

Ukupna vršna snaga neophodna na zahvatu (zona D) je (uzimajući u račun faktor jednovremenosti $k_j=0,9$ i $\cos \varphi=0,95$):

$$P_{vrf} = 0,9 \times (P_{vsmgf} + P_{vp} + P_{vsp}) / \cos \varphi = 0,96 \text{ MW}$$

Kako na zahvatu u zoni F postoje jedna TS 10/0,4 kV ukupne instalisane snage 250 kVA to je neophodno izgraditi u zahvatu zone F , još dvije TS snage 1x630 kVA (n=2) (lokacija prikazane na grafičkom prilogu **ENERGETIKA-PLANIRANO STANJE**).

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%.

Očigledno je da postojeći kapaciteti u TS 35/10 kVA "Tivat" ne mogu podmiriti potrebe kompletnog konzuma koji se planira priključiti na ovaj izvor, pa se planira njeno proširenje na kapacitet 2x12,5 MVA , kao i formiranje novog izvoda 10 kV sa postojeće vodne ćelije iz TS 10/0,4 kV "Seljanovo G", polaganjem kabla 3x(XHE 49 -A 1x150 mm²) i polaganjem nove kablovske 10 kV veze iz TS 35/10 kVA "Tivat" ili prema uslovima ED Tivat, a sve u zavisnosti od prenosne moći 10 kV kabla koji sada napaja postojeću TS.

Izračunato jednovremeno opterećenje odnosi se na krajnji mogući kapacitet uvažavajući maksimalnu građevinsku zauzetost urbanističkih parcela.

Intenzitet izgradnje planiranih objekata, uzimajući u obzir činjenicu da se planirani objekti grade fazno, uslovljava postepeno dostizanje jednovremenog opterećenja.

Priključenje na ED mrežu vršiti prema TP 2 ED (MRO unutar objekata kolektivne izgradnje i PMO za manju kolektivnu i individualnu izgradnju na granici vlasništva) i prema Privremenom distributivnom kodeksu.

Ukupna vršna snaga neophodna na zahvatu DUP Seljanovo računajući postojeće i planirano stanje i (uzimajući u račun faktor jednovremenosti $k_j=0,9$) iznosi:

$$P_{vrDUP} = 0,9 \times (P_{vA} + P_{vB} + P_{vC} + P_{vD} + P_{vE} + P_{vF}) = 8,09 \text{ MW}$$

Planirana i postojeća infrastruktura bi imala **10,50 MVA** instalisane snage što bi u potpunosti zadovoljilo potrebe u zoni zahvata.

Definisanje broja trafostanica

Na osnovu procijenjene snage zahvata detaljnog plana, urbanističkog rješenja, postojećeg stanja i planirane gradnje objekata, a obzirom da cijelo područje ne može biti obuhvaćeno jednim traforeonom, vodeći računa o sigurnosti i fleksibilnosti rada elektroenergetskog sistema, za potrebe snabdijevanja električnom energijom planiranih objekata je predviđena izgradnja novih trafostanica 10/0.4 kV.

Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga trafostanica računato je sa gubicima od 10% i rezervom u snazi od 10%. Napominje se da su snage planiranih TS10/0,4kV date na osnovu procijenjenih vršnih snaga, a definitivne snage će se odrediti nakon izrade glavnih projekta. Imena novim trafostanicama su data uslovno, samo za potrebe ove studije.

Prikaz planirane elektrodistributivne mreže

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

Elektroenergetski objekti naponskog nivoa 10kV

Polazeći od izvršenog proračuna potreba u snazi, i rasporeda novih potrošača po traforeonima, ovim planom se predviđa izgradnja sljedećih 10kV elektroenergetskih objekata :

Trafostanice 10/0,4kV :

NDTS10/0.4kV 2x630 kVA 3 kom

NDTS10/0.4kV 1x630 kVA 7 kom

Planirana TS10/0,4kV je uključena u postojeći sistem napajanja – koncept otvorenih prstenova uz njihovo kablovsko izvođenje sa napajanjem iz čvorišta: postojeće TS 35/10 kV "Tivat" .

Izgradnjom planiranih objekata u zoni zahvata moguće je povećanje vrijednosti kapacitivne struje zemljospoja. Kako je Pravnikom o tehničkim normativima za pogon i održavanje elektroenergetskih postrojenja (Sl.list SRJ 41/93), propisano da je maksimalno dozvoljena kapacitivna struja zemljospoja u mreži 10 kV 20 A, u trafostanici »Pržna« treba provjeriti potrebu mijenjanja režima rada mreže 10 kV, odnosno izvršiti uzemljenje neutralne tačke 10 kV ugradnjom otpornika za ograničenje struje zemljospoja.



Slika 2. Izgled kompaktne TS 10/0,4 kV

Sve planirane trafostanice treba da budu u skladu sa važećom preporukom TP1b EPCG- FC Distribucija. Tip trafostanica je NDTS, N=3 i DTS N=2 (N broj vodnih ćelija), u zavisnosti od pozicije TS u 10 kV raspletu mreže, čime je omogućen fleksibilniji pogon.

10 kV kablovska mreža

Na zahvatu DUP-a potrebno je položiti dovoljan broj novih kablovskih izvoda iz postojeće TS 35/10 kV. Ove izvode treba izvesti jednožilnim kablovima sa izolacijom od umreženog polietilena tipa XHE 49 A 1x 240/25 mm², 10 kV (prenosne moći cca 7 MVA). Mreža je koncipirana u radijalnom pogonskom stanju sa mogućnošću ostvarivanja poprečnih veza. Preporučuje se da se veze između trafostanica izvedu kablom istog presjeka (zbog unifikacije), što će biti definisano uslovima ED Tivat.

Na posebnom prilogu urbanističkog plana prikazane su lokacije planiranih TS10/0,4kV kao i planirane trase 10kV kablovske mreže. Ovdje se napominje da je moguće vršiti prilagođenja mikro lokacija trafostanica projektovanim objektima, što se neće smatrati izmjenom plana. Za TS čija je izgradnja predviđena van planiranih objekata, preporučuje se, a u skladu sa DUP, definisanje posebnih urbanističkih parcela, na kojima će biti moguća nesmetana izgradnja istih, a sve prema gabaritima koji su definisani tehničkom preporukom Tp1b FC ED CG, dok se njihov arhitektonski oblik može nesmetano prilagodjavati zahtjevima arhitekture.

Ovakvim rješenjem obezbijeđeno je pouzdano napajanje trafo stanica u zoni zahvata tako što je primijenjen koncept otvorenih prstenova.

Na sledećem crtežu je dat približan raspored navedenih trafostanica, kao i šeme njihovog povezivanja u planiranom rješenju.

Niskonaponska mreža

Kompletna niskonaponska mreža mora biti kablovska (podzemna) do lokacija priključnih ormarića ili direktno u objektu do glavnih razvodnih tabli.

Mrežu izvesti niskonaponskim kablovima tipa PP00-A ,XP00-A i PP00 ili XP00 0.6/1kV, presjeka prema naznačenim snagama pojedinih prostora objekata.

Za NN mrežu planiraju se kablovi PP00/A 4x240mm² ili PP00/A 4x120mm² kao radijalna mreža od DTS do NKRO i za kućne kablovske priključke od NKRO takođe radijalno minimalnim presjekom kabla PP00 4x25 mm² do PMO na granici placa. Za kolektivno stanovanje moguće je da brojila budu u ulazu objekta.

U skladu sa TP-2, EPCG mjerna mjesta ugrađivati na granicama urbanističkih parcela.

NN kablove po mogućnosti polagati u zajedničkom rovu na propisanom odstojanju i uz ispunjenje uslova dozvoljenog strujnog opterećenja po pojedinim izvodima.

Broj niskonaponskih izvoda će se definisati glavnim projektima objekata i trafostanica.

Osvjetljenje otvorenih prostora i saobraćajnica

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

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

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

Svim saobraćajnicama na području plana treba odrediti odgovarajuću svjetlotehničku klasu Na raskrsnicama svih ovih saobraćajnica postići svjetlotehničku klasu za jedan stepen veću od samih ulica koje se ukrštaju.

Po važećim preporukama CIE (Publikation CIE 115, 1995. god.), sve saobraćajnice za motorni i mješoviti saobraćaj su svrstane u pet svjetlotehničkih klasa, od M1 do M5, a u zavisnosti od kategorije puta i gustine i složenosti saobraćaja, kao i od postojanja sredstava za kontrolu saobraćaja (semafora, saobraćajnih znakova) i sredstava za odvajanje pojedinih učesnika u saobraćaju (posebne trake). Sledeća tabela daje vrijednosti pobrojanih svjetlotehničkih parametara koje još uvijek obezbjeđuju dobru vidljivost i dobar vidni komfor:

	L_{sr}	U_o	U_l	TI	SR
Svjetlotehnička klasa	minimalno (cd/m^2)	minimalno (L_{min}/L_{sr})	minimalno (L_{min}/L_{max})	maximalno (%)	minimalno (E_{ex}/E_{in})
M1	2,00	0,40	0,70	10	0,50
M2	1,50	0,40	0,70	10	0,50
M3	1,00	0,40	0,50	10	0,50
M4	0,75	0,40	nema zahtjeva	15	nema zahtjeva
M5	0,50	0,40	nema zahtjeva	15	nema zahtjeva

Za vizuelno vođenje saobraćaja ne postoje numerički pokazatelji za njegovo vrednovanje.

Voditi računa da se dionice saobraćajnica na području plana ne mogu posmatrati nezavisno od ostalog dijela tih saobraćajnih pravaca. Na raskrsnicama svih saobraćajnica postići svjetlotehničku klasu za jedan stepen veću od samih ulica koje se ukrštaju.

Kod pješačkih staza (prolaza), unutar plana, obezbjediti srednju osvetljenost od 10 lx, uz minimalnu vrijednost osvetljenosti od 3 lx (klasa P2).

I zbog veće ekonomičnosti i zbog vizuelnog vođenja saobraćaja, u instalacijama osvetljenja saobraćajnica sa prvenstveno motornim saobraćajem potrebno je obezbjediti primjenu natrijumovih sijalica visokog pritiska. Pri rješavanju osvetljenja zona tradicionalne gradnje posebno voditi računa o estetskim kriterijumima pri izboru elemenata instalacije osvetljenja, a kao svetlosni izvor koristiti metal-halogene sijalice.

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

USLOVI ZA IZGRADNJU ELEKTROENERGETSKIH OBJEKATA

Izgradnja 10kV kablovske mreže

Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu, dimenzija 0,4x0,8m. 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 1,0m.

Ukoliko to zahtjevaju tehnički uslovi stručne službe ED Tivat, zajedno sa kablom (na oko 40cm dubine) u rov položiti i traku za uzemljenje, FeZn 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.

Trafostanice 10/0.4kV na području plana

Nove trafostanice moraju biti u skladu sa važećom tehničkom preporukom Tp 1b, donesenom od strane FC Distribucija EPCG, predviđene kao slobodnostojeći, tipski objekti.

Umjesto slobodnostojećih, moguća je izvedba trafostanica u objektu, što se, prema važećim preporukama, odobrava samo u izuzetnim slučajevima.

Prednosti slobodnostojećih trafostanica u odnosu na trafostanice u objektu su:

- manja zavisnost od dinamike gradnje (zgrada u kojoj je predviđena trafostanica mora biti izgrađena prva da bi se obezbijedilo napajanje drugih zgrada priključenih na tu trafostanicu);
- manje dimenzije (kada se trafostanica smješta u objekat, upravljanje mora biti iznutra, što nije slučaj kod DTS u slobodnostojećem objektu);
- s obzirom na vrlo stroge propise u pogledu sigurnosti, prostorija za smještaj opreme u objektu se mora namjenski projektovati (uljna jama ako je u pitanju transformator; kroz prostoriju trafostanice nije dozvoljeno postavljanje vodovodnih, kanalizacionih, toplovodnih, gasovodnih, elektroenergetskih i TK instalacija i td).
- posebno je bitno pri projektovanju objekta pridržavati se protivpožarnih propisa (požarni sektori i sl.);
- izabrana lokacija mora da omogući lak pristup mehanizacije i vozila za vrijeme montaže i održavanja opreme, a posebno u slučaju zamjene energetskeg transformatora, što je u slučajevima trafostanice u objektu teže postići;
- radi smanjenja opasnosti od požara u objektu se preporučuje se ugradnja znatno skupljih suvih transformatora;
- manja izloženost buci i vibracijama.

Kada je u pitanju smještanje unutar objekata, ne treba predviđati smještaj u podrum, suteran i slično, bez posebne saglasnosti Elektrodistribucije - Tivat.

Kada se trafostanica izvodi kao slobodnostojeći objekat, zahvaljujući savremenom kompaktnom dizajnu, spoljni izgled objekta može biti u potpunosti prilagođen zahtjevima urbanista, tako da zadovoljava urbanističke i estetske uslove, odnosno da se potpuno uklapa u okolni prostor.

S obzirom na to da se u ovom slučaju radi o atraktivnom turističkom naselju, obavezno je da se projektantskim rješenjima eksterijera trafo stanica izvrši njihovo **adekvatno uklapanje u okolni prostor**. Pri tome se moraju poštovati maksimalne vanjske dimenzije osnove trafostanica (do 8 m² za DTS 1x630(1000) kVA ; do 20m² za NDTS 2x630 kVA). Takođe treba voditi računa o visini objekta, koja za snage 1x630 kVA treba da bude najviše 1.8 m.

Svim trafo stanicama, projektima uređenja okolnog terena, obezbijediti kamionski pristup, širine najmanje 3 m.

Izgradnja niskonaponske mreže

Nove niskonaponske mreže i vodove izvesti kao kablovske (podzemne), uz korišćenje kablova tipa PP00 (ili XP00, zavisno od mjesta i načina polaganja), ukoliko stručna služba ED Tivat ne uslovi drugi tipa kabla. Mreže predvidjeti 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 niskonaponski mrežu definisani su Tehničkom preporukom TP-2 Elektroprivrede Crne Gore.

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 7cm, pri paralelnom vođenju, odnosno 20cm pri međusobnom ukrštanju.
- Kod paralelnog polaganja 10 kV kablova sa niskonaponskim kablovima, isti moraju biti odvojeni opekama, a minimalni međusobni razmak mora iznositi 10cm.
- Pri ukrštanju energetskih kablova istog ili različitog naponskog nivoa razmak između energetskih kablova treba da iznosi najmanje 20cm.
- 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 0,40m.
- Pri ukrštanju kablovi mogu biti položeni ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi, uz rastojanje od 0,3m.
- 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 0,5m.
- Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla izvesti uz međusobni razmak od 0,50m, s tim što se energetski kabal 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 kabal mora da bude van trotoara.

Izgradnja spoljnog osvjetljenja

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

Kao nosače svjetiljki koristiti metalne dvosegmentne i trosegmentne stubove, predviđene za montažu na pripremljenim betonskim temeljima, tako da se po potrebi mogu demontirati, a napajanje javnog osvjetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP00 4x25mm²; 0,6/1 kV za ulično osvjetljenje i PP 00 3(4)x16mm²; 0,6/1 kV za osvjetljenje u sklopu uređenja terena). Pri projektovanju instalacija osvjetljenja u sklopu uređenja terena oko planiranih objekata poseban značaj dati i estetskom izgledu instalacije osvjetljenja.

Sistem osvjetljenja treba da bude cjelonoćni. Pri izboru svjetiljki voditi računa o tipizaciji u cilju jednostavnijeg održavanja.

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

Obezbjediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvjetljenja obezbjediti preko uklopnog sata ili foto ćelije.

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, stedne sijalice ili HPS za spoljasnje osvjetljenje), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Urbanističkog projekta.

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

Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje centralnog primorja sa prosječno 270 sunčanih dana godišnje. Izraženo u u jedinicama trajanja sijanja sunca u satima, srednja mjesečna vrijednost osunčanja iznosi 212,20 (max 347,0 u julu). Tokom čitave godine ima prosječno oko 7 sati osunčanja dnevno, s dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova.

Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.

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

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

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

U ukupnom energetsom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim sunčanim zastorima od materijala koji sprecavaju 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 prihvata svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.

Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskim 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 I JAVNOG OSVJETLJENJA

Ovim predmjerom se obuhvataju procjene investicija u okviru zahvata plana.

1.1. Polaganje novih 12/20 kV vodova između planiranih trafostanica :

m	6.500	a'	40,00 €/m	=	260.000 €
---	-------	----	-----------	---	-----------

1.2. Kabliranje postojećeg DV 35 kV :

km	4	a'	100.000 €/m	=	400.000 €
----	---	----	-------------	---	-----------

1.3. Izgradnja planiranih novih TS :

- NDTS 10/0,4 kV, 2x630 kVA :

kom.	3	a'	60.000 €	=	180.000 €
------	---	----	----------	---	-----------

1.4. Izgradnja planiranih novih TS :

- NDTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA :

kom.	7	a'	45.000 €	=	315.000 €
------	---	----	----------	---	-----------

1.5. Izgradnja instalacije osvjetljenja saobraćajnica u kompleksu (po st. mjestu)

kom	840	a'	1500 €	=	1.260.000 €
-----	-----	----	--------	---	-------------

UKUPNO :			=		2.415.000 €
-----------------	--	--	----------	--	--------------------

5.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Postojeće stanje

Na području obuhvaćenom DUP-om Seljanovo postoji izgrađena telekomunikaciona infrastruktura. U susjedstvu, kao najbliži postojeći telekomunikacioni objekat, može se navesti RASM Donja Lastva sa svojom pristupnom mrežom. U Katastru postojećih instalacija dostavljenim od strane Crnogorskog Telekom, navedeno je da je istureni pretplatnički stepen Donja Lastva sa matičnom centralom Tivat povezan optičkim sistemima prenosa omogućavajući pristup PSTN/ISDN servisima. Projektant je, kao najvažniji i najbliži telekomunikacioni objekat, predvidio postojeću telekomunikacionu kanalizaciju duž magistralnog puta Tivat-Lepetani-Kotor kao i postojeću pristupnu kanalizaciju duž budućih saobraćajnica u okviru predmetnog planskog dokumenta. Kroz postojeću kanalizaciju provučeni su magistralni optički kabal Tivat-Lepetane-Kotor kapaciteta 48 vlakana kao i mrežni kablovi u sklopu pristupne mreže. Uklapanje sa postojećom infrastrukturom na više mjesta prikazani su u grafičkom prilogu pri čemu su korišćeni podaci iz Katastra postojećih instalacija Crnogorskog Telekom, podaci i mišljenja dostavljeni od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost i PUP-a Tivat.

Kroz planiranu kablovsku kanalizaciju duž buduće saobraćajnice biće provučeni magistralni „backbone“ optički kablovi za potrebe prenosnih i pristupnih mreža telekomunikacionih operatera. Na taj način, biće omogućeno priključenje na optičku mrežu Crnogorskog Telekom i KDS operatera. Kvalitetna distribucija telekomunikacionih servisa obezbijedena je kako u urbanom dijelu naselju tako i u stambeno-poslovnim objektima naselja.

U telekomunikacionom pogledu ova urbanistička lokacija je sa značajno izgrađenom infrastrukturom, pa je ovu fazu potrebno uskladiti sa uslovima za izmještanje postojećih instalacija vlasnika infrastrukture. U tom smislu su korišćeni podaci iz dostavljenog Katastra kablovske kanalizacije Crnogorskog Telekom kao najznačajnijeg vlasnika infrastrukture. (Prilog).

U dijelu mobilne telefonije, u zoni DUP-a Seljanovo, prisutan je signal sva tri operatera, T-Mobile, Promonte i M-tel.

Bazne stanice kojima raspolaže **Crnogorski Telekom** na najbližoj lokaciji date su u sledećem tabelarnom prikazu:

Lokacija	Geografska dužina	Geografska širina	Nadmorska visina
Donja Lastva	42°26'31.58" N	018°41'43.54"E	14 m

Telekomunikacioni operater **M-Tel** posjeduje antenski stub visine 5m na lokaciji:

Lokacija	Geografska dužina	Geografska širina	Nadmorska visina
Donja Lastva	42°26'31.00" N	018°42'03.00"E	15 m

Kako nisu dobijeni podaci od Radio Difuznog Centar i drugih telekomunikacionih operatera zastupljenih na području obuhvaćenom ovom planskom dokumentacijom, potrebno je uspostaviti dodatnu komunikaciju sa navedenim subjektima, u cilju kvalitetnog planiranja telekomunikacionih resursa.

Po zvanično dobijenim podacima Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost na teritoriji opštine Tivat elektronske komunikacione usluge pružaju:

- Crnogorski telekom (usluge fiksne mreže: PSTN, ADSL, IPTV i usluge mobilne mreže)
- Telenor (usluge mobilne mreže)
- Mtel (usluge mobilne mreže)
- M Kabl (usluge distribucije radio i TV programa)
- BBM (usluge distribucije radio i TV programa)
- Total TV (usluge distribucije radio i TV programa)
- Mnnews (usluge pristupa Internetu)
- Pošta Crne Gore (usluga javnih telefonskih govornica)

Takođe, lokacije za nove bazne stanice mobilne telefonije, WiMAX-a, MMDS sistema i WiFi tačaka, potrebno je unijeti naknadno, nakon dostavljenih planova operatera.

Osim prikupljenih autentičnih podataka o aktuelnom stanju i planovima razvoja elektronskih komunikacija, korišćeni su i podaci iz Prostornog plana Crne Gore do 2020., Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro, Prostornog plana opštine Tivat do 2020., Mišljenje i predlozi Agencije za elektronske komunikacije (br. 0909-798/18-11 od 6.02.2012.) i Katastar postojećih instalacija Crnogorskog Telekom (br. 20-241 od 22.07.2011.).

Prilikom izgradnje elektronske komunikacione infrastrukture potrebno je pridržavati se sledećih naznaka:

- Da se kod gradnje novih infrastrukturnih objekata posebna pažnja obrati zaštiti postojeće elektronske komunikacione infrastrukture
- Da se uvijek obezbijede koridori za telekomunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica
- Da se gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.

Takođe, u fazi izgradnje infrastrukture potrebno je pridržavati se Pravilnika o određivanju elemenata elektronskih komunikacionih mreža i pripadajuće infrastrukture, širine zaštitnih zona i vrste radio-koridora u čijoj zoni nije dopuštena gradnja drugih objekata (Službeni list Crne Gore broj 83/09).

Planirano stanje

U skladu sa opisom iz Postojećeg stanja, a vodeći računa o usvojenom PUP-u Tivat do 2020. godine i o Generalnom planu razvoja telekomunikacionih kapaciteta na teritoriji Opštine Tivat, u sklopu planske dokumentacije za ovu lokaciju predložena je izgradnja nove kablovske kanalizacije sa 6 (šest) PVC cijevi duž magistralnog pravca Tivat-Lepetani-Kotor u užem gradskom jezgru i na magistralnom pravcu, a sa 4 (četiri), 3 (tri) i 2 (dvije) PVC cijevi u gradskom jezgru i duž saobraćajnica u naseljima.

Predloženo rješenje obezbjeđuje planiranje i građenje elektronske komunikacione infrastrukture koja može odgovoriti na zahtjeve više operatera elektronskih komunikacija, koji će korisnicima prostora ponuditi kvalitetne savremene elektronske komunikacione usluge po ekonomski povoljnim uslovima. Takođe, u projektovanoj infrastrukturi ostavljena je mogućnost izgradnje optičke mreže za potrebe lokalne samouprave u cilju povezivanja organa lokalne samouprave, za video nadzor, za telemetrijske tačke, za povezivanje informativnih turističkih punktova i slično.

Projektovani kapacitet kablovske kanalizacije obezbjeđuje jednostavnu izgradnju i održavanje savremenih pristupnih telekomunikacionih mreža kablovskih operatera (KDS), pri čemu se vodilo računa o liberalizaciji telekomunikacionog tržišta i strogim zakonskim propisima iz Zakona o elektronskim komunikacijama. Osim toga, predloženi kapacitet telekomunikacione kanalizacije omogućava i proširenja građevinskih površina i eventualna povećanja stambenih kapaciteta.

Projektovan je kapacitet kablovske kanalizacije od 6xPVC cijevi Ø 110mm u ukupnoj dužini od 726m, duž glavne saobraćajnice, sa 4xPVC cijevi Ø 110mm u dužini od 82m i sa 3xPVC cijevi Ø 110mm u dužini od 2.830m u urbanom dijelu naselja. U preostalim djelovima naselja duž projektovanih saobraćajnica predviđena je kablovska kanalizacija kapaciteta 2xPVC cijevi Ø 110mm u ukupnoj dužini od 4.516m. Omogućena je i višestruka veza sa postojećom telekomunikacionom instalacijom, po potrebi. Na ovaj način omogućeno je maksimalno pouzdano i fleksibilno rješenje koje može odgovoriti i na složenije zahtjeve Investitora u pogledu telekomunikacija. Ukupna dužina planirane telekomunikacione kanalizacije sa 6, 4, 3 i 2 PVC cijevi u ovoj fazi iznosi cca 8.155 metara, sa ukupno 126 kablovskih okana.

Kablovska kanalizacija u zahvatu DUP-a Seljanovo planirana je uz glavne saobraćajnice i pješačke staze, u pravcu priključnih mjesta sa budućom TK infrastrukturom, u zavisnosti od planiranih sadržaja a u cilju efikasnog rješavanja telekomunikacionih priključaka svih vrsta za sve korisnike. U skladu sa navedenim je i preciziran broj i lokacija kablovskih okana.

Trasu planirane telekomunikacione kanalizacije potrebno je uklopiti u trase trotoara ili zelenih površina, jer bi se u slučaju da se telekomunikaciona okna rade u trasi saobraćajnice ili parking

prostora, morali ugraditi teški poklopci sa ramom i u skladu sa tim i ojačana okna , što bi bilo neekonomično.

Projektovano rješenje za telekomunikacionu kanalizaciju u okviru predmetne zone, urađeno je u svemu u skladu sa važećim propisima i preporukama ZJ PTT iz ove oblasti, važećim zakonskim propisima u RCG i planovima viseg reda.

Obaveza investitora svih planiranih objekata u posmatranoj zoni DUP-a Seljanovo jeste da, u skladu sa rješenjima iz ovog DUP i Tehničkim uslovima koje će izdati odgovarajući telekomunikacioni operateri, projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata, definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta iz planiranih telekomunikacionih okana,

Telekomunikacionu kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu telekomunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima tipa FTP cat 6 ili drugim kablovima sličnih karakteristika za telefoniju i prenos podataka i provlačiti kroz PVC cijevi, a za CATV koaksijalne kablove RG6 sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 instalacije, a u stambenom prostoru po 2 instalacije .

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

Pristupna mreža

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

Imajući u vidu urbani značaj objekta i samu lokaciju, opredjelili smo se za savremeno telekomunikaciono rješenje sa optičkim mrežama u tehnologiji FTTH (*Fiber To The Home*), sa optičkim vlaknom do svakog objekta, odnosno korisnika. Ovo rješenje je u skladu sa Smjernicama i mjerama za realizaciju Prostornog urbanističkog plana opštine Tivat do 2020. godine u pogledu stvaranja mogućnosti za primjenu novih tehnologija (FTTx) i novih servisa („širokopoljasni pristup“, „triple play“..). Takođe i Crnogorski Telekom, kao dominantni telekomunikacioni operater, u svojim razvojnim planovima predviđa izgradnju optičkih pristupnih mreža kao dugoročno rješenje.

Projektom je predviđeno da se pristupna optička telekomunikaciona mreža do svih objekata (Tehničkih prostorija TP) gradi isključivo podzemnim optičkim kablovima koji su uvučeni u kablovsku kanalizaciju sa PVC i PE cijevima. Telekomunikacioni operateri koji u svojoj ponudi objedinjavaju sva tri telekomunikaciona signala (*voice, data, CATV*), obezbjeđuju distribuciju signala do Tehničkih prostorija (TP). Dalja distribucija do krajnjih korisnika vrši se isključivo kroz optičku mrežu, odnosno sa optičkim vlaknom do krajnjeg korisnika. Na taj način se obezbjeđuje maksimalno pouzdan i skalabilan sistem sa praktično neograničenim propusnim opsegom. Kućnu telekomunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa kablovima tipa FTP cat 6 ili boljih prenosnih karakteristika.

Obaveza Investitora je da u zavisnosti od telekomunikacionih uslova za priključenje obezbijedi odgovarajuće prostor za Dispečerski centar i Tehničke prostorije za smještanje opreme.

PREDMJER I PREDRAČUN MATERIJALA I RADOVA ZA IZGRADNJU TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

SPECIFIKACIJA

MATERIJALA I RADOVA ZA IZGRADNJU PRISTUPNE TELEKOMUNIKACIONE KANALIZACIJE ZA OBJEKTE NA LOKACIJI SELJANOVO U TIVTU

I/ GRAĐEVINSKI RADOVI

Br.	A/ MATERIJAL	Jedinica	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena (€)
1	Isporuca PVC cijevi Φ 110 mm	kom	3.966	13,50	53.541,00
2	Isporuca lakog TT poklopca sa ramom	kom	126	120,00	15.120,00
Ukupno:					68.661,00

Br.	B/ RADOVI	Jedinica	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena (€)
1	Izrada kablovske kanalizacije kapaciteta 6xPVC Φ 110/3,2 mm: -iskop rova u zemljištu IV kategorije dim. 0,60x0,85 m, -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10 cm, -polaganje 6xPVC, -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10cm, -postavljanje pozor trake, -zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem, -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala	m	726	18,00	13.068,00
2	Izrada kablovske kanalizacije kapaciteta 4xPVC Φ 110/3,2 mm: -iskop rova u zemljištu IV kategorije dim. 0,50x0,85 m, -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10cm, -polaganje 4xPVC, -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10cm, -postavljanje pozor trake, -zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem, -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala	m	82	12,50	1.025,00

3	Izrada kablovske kanalizacije kapaciteta 3xPVC Φ 110/3,2 mm: -iskop rova u zemljištu IV kategorije dim. 0,60x0,71 m, -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10cm, -polaganje 3xPVC, -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10cm, -postavljanje pozor trake, -zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem, -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala	m	2.830	12,00	33.960,00
4	Izrada kablovske kanalizacije kapaciteta 2xPVC Φ 110/3,2 mm: -iskop rova u zemljištu IV kategorije dim. 0,45x0,71 m, -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10cm, -polaganje 3xPVC, -nasipanje zaštitnog sloja pijeska d=10cm, -postavljanje pozor trake, -zatrpavanje rova u slojevima sa nabijanjem, -uređenje trase sa utovarom i odvozom viška materijala	m	4.516	9,50	42.902,00
5	Izrada A-B kablovskog TT okna unutrašnjih dim. 1,50x1,10x1,00m sa radovima: -iskop rupe u zemlj. III/IV kategorije, -betoniranje donje ploče, -betoniranje zidova jednostranim šalovanjem debljine zida do 15cm, -ugradnja lakog TT poklopca sa ramom, -odvoz viška materijala -uređenje terena sa utovarom i odvozom viška materijala	kom	126	395,00	49.770,00
6	Izrada tehničke dokumentacije sa geodetskim snimanjem trase	m	8.155	4,00	32.620,00
				Ukupno:	173.345,00

I/ REKAPITULACIJA TK GRAĐEVINSKIH RADOVA

A/ Materijal	68.661,00
B/ Kablovska kanalizacija	173.345,00
Ukupna cijena u eurima:	242.006,00

5.5. PEJZAŽNA ARHITEKTURA**Pejzažne karakteristike**

Naselje Seljanovo je sekundarni centar Tivta kroz koji prolazi Jadranska magistrala i dijeli ga na Gornje i Donje Seljanovo. Prostire se između potoka Seljanovo na sjeveru i naselja Pod kuk na jugu, morske obale na zapadu i padina Vrmca na istoku.

S obzirom na stepen antropogenih promjena i način korišćenja prostora, područje se može podijeliti na izgrađeni (urbani), kulturni (ruralni) i kultivisani pejzaž na najvišim pozicijama.

Sliku planske jedinice karakterišu dvije zone: zona sa individualnim stambenim objektima uz more, čija su dvorišta uređena u duhu tradicionalne vrtne arhitekture Primorja, i kompleks kolektivne gradnje. Centralni dio naselja definišu kolektivni stambeni objekti sa drvoredima i parkovski uređenim slobodnim površinama u kojim dominira mediteransko rastinje. Raznovrsna autohtona i odomaćena egzotična dendroflora daje posebnu estetsku vrijednost prostoru i doprinosi njegovom funkcionalnom kvalitetu gradeći zelene prodore kroz izgrađeno tkivo. U zelenom fondu naselja dominiraju: feniks palma (*Phoenix canariensis*), visoka žumara (*Chamaerops excelsa*), niska žumara (*Ch. humilis*), cikaspalma (*Cycas revoluta*), alepski bor (*Pinus halepensis*), čempres (*Cupressus sempervirens*), himalajski kedar (*Cedrus deodara*), hrast crnika (*Quercus ilex*), oleandar (*Nerium oleander*), pitospor (*Pittosporum tobira*), krupnocvjetna magnolija (*Magnolia grandiflora*), lovor (*Laurus nobilis*), japanska kalina (*Ligustrum japonicum*), platan (*Platanus sp.*), eukaliptus džuni (*Eucalyptus gunni*), šimšir (*Buxus sempervirens*), lavanda (*Lavandula spicata*), ruzmarin (*Rosmarinus officinalis*), mandarina (*Citrus nobilis*), limun (*Citrus limonum*) i dr. vrste. Od puzavica česte su bogumila (*Bougainvillea spectabilis*) i bršljan (*Hedera sp.*). Između izgrađenih struktura prisutne su neuređene i neizgrađene parcele.



zona sa individualnim stambenim objektima uz more



centralni dio lokacije sa kolektivnim stambenim objektima

Obala potoka Seljanovo je neuređena i nepristupačna.



potok Seljanovo

Idući ka padinama Vrmca, prostor sve više poprima ruralni karakter sa stambenim objektima na poljoprivrednim površinama, napuštenim livadama i montažnim objektima ("Švedsko" naselje). Uz postojeće ruralne ansamble protkani su vinogradi, maslinjaci (*Olea europae*) i zasadi agruma (mandarina - *Citrus nobilis*, limun - *Citrus limonum*, narandža - *Citrus aurantium*, nar - *Punica granatum*, čičimak - *Ziziphus jujuba*, kaki jabuka - *Diospyros kaki*, smokva - *Ficus carica*). Karakterističan izgled predjelu daju i obodne kultivisane površine makije i sastojine hrasta medunca mozaično protkane starim maslinjacima i grupacijama čempresa.



Gornje Seljanovo

Sa visočijih padina se pružaju dugačke, otvorene vizure na cijeli Tivatski zaliv.



neuređene površine

Vegetacija

Područje obuhvata istočne padine Vrmca na čijem vertikalnom profilu su jasno izdiferencirane dvije vegetacijske zone:

- submediteranske šume hrasta medunca i bjelograbića sa lovorom (*Rusco-Carpinetum orientalis lauretosum*) i submediteranski listopadni šiblji (*Paliuretum adriaticum-Carpinetosum orientalis*) i
- mediteranske vazdazelene garige (*Cisto-Ericion*).



Na visočijim ekspozicijama strmih padina Vrmca zastupljene su markantne sastojine hrasta medunca (*Quercus pubescens*). Od drugih drvenastih vrsta česte su: grabić (*Carpinus orientalis*), crni jasen (*Fraxinus ornus*), pucalina (*Colutea arborescens*), lovor (*Laurus nobilis*), primorska kleka (*Juniperus oxycedrus*), tršlja (*Pistacia lentiscus*), drača (*Paliurus aculeatus*), šipak (*Punica granatum*), mirta (*Myrtus communis*), šibika (*Coronilla emerus*) i dr. Zbog velikog antropogenog uticaja, šume su znatno prorijeđene posebno na nižim pozicijama u blizini naselja. Na otvorenijim i izloženijim mjestima, gdje je krčenje šume bilo intenzivnije, zastupljen je veliki vrijes (*Erica arborea*), a na još otvorenijim mjestima žukva (*Spartium junceum*) i druge biljke gariga i makije. To su niske i prorijeđene zimzelene, a manjim dijelom i listopadne šikare, sastavljene uglavnom od heliofilnih elemenata, pretežno grmova i polugrmova.



gajene biljne vrste

Koncept pejzažnog uređenja

Cilj planskog pristupa je da se kroz dogradnju i unaprijeđenje sistema uređenih zelenih površina obezbijedi organizovanje funkcionalnog i estetski visoko oblikovanog naselja, sa karakterom sekundarnog gradskog centra, integrisanog sa prirodnim okruženjem.

Planirani sistem urbanog zelenila treba da zadovolji estetske, ekološke i socijalne aspekte. Koncept pejzaža i zelenog sistema zasniva se na očuvanju i afirmaciji autentičnih pejzažnih vrijednosti prostora (vegetacija, reljef, osnovni strukturni elementi kulturnog pejzaža, mozaičnost predjela).

Ukupna količina zelenih površina javne namjene je 12.710.43 m². U odnosu na broj stanovnika od 7.953, stepen zadovoljenosti iznosi 1,6 m²/st.

Za kvalitetan sistem zelenih površina potrebno je:

- poštovanje specifičnosti lokacije i očuvanje prepoznatljivih prirodnih vrijednosti i elemenata kulturnog pejzaža
- formiranje zelenih površina javne namjene i njihovo povezivanje u sistema urbanih zelenih površina
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i zelenih površina
- usklađivanje zelenog obrasca sa namjenom površina
- upotreba autohtonih biljnih vrsta (min. 70% od planiranog fonda zelenila) i vrsta otpornih na ekološke uslove sredine a u skladu sa estetskim i funkcionalnim zahtjevima.

U cilju očuvanja i uklapanja postojećeg drveća (kako autohtonog, tako egzota i tradicionalno kultivisanog) u nova pejzažna rješenja, kroz razradu projektne dokumentacije izvršiti detaljnu valorizaciju zelenila i očuvati sva funkcionalna stabla a prije svega zdrava i dekorativna.

Nije dozvoljena sječe vitalnih stabala masline (*Olea europaea*), a ukoliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela. U tehničkoj dokumentaciji prikazati način presađivanja.

Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja zona odnosno određenih lokacija i parcela.

Za zonu zahvata plana, Prostorno urbanističkim planom Opštine Tivat predviđena su sljedeća usmjerenja i mjere za uređenje zelenih površina:

- Površine javnog korišćenja
Usmjerenje/mjera 2: Površine oblikovati tako da programom i putevima povezuju dijelove zelenog sistema međusobno i da podstiču zadržavanje u prostorima. Tamo gdje one imaju ulogu raščlanjivanja i uključivanja zelenih površina u okolišni kultivisani pejzaž, neka se uređuju kao zelene površine opremljene sa zasadima koji odgovaraju prirodnom rastinju i/ili poljoprivrednim površinama (masline, mandarine, isl.). Posebno obratiti pažnju oblikovanju prostora za djecu i omladinu.
Usmjerenje/mjera 8: Drvored uz gradsku aveniju mora biti jasno prepoznatljiv. Preporučljivo je da je izabran tip iz autohtonog rastinja (npr. bor, koprivić). Za poprečne drvorede, uzduž staza koje povezuju obalu sa Vrmcem treba izabrati autohtono rastinje.
- Površine javnog korišćenja: centralne djelatnosti u lokalnim centrima
Usmjerenje/mjera 2: Vanjske prostore primjereno oblikovati (urbana oprema) i održavati i/ili odgovarajuće povezati na ostali otvoreni zeleni prostor.
- Površine javnog korišćenja: mješovita namjena
Usmjerenje/mjera 1: U skladu sa programom rasčlaniti i uređivanjem javnog prostora oblikovati prostor po sekvencama. Posebno gdje se veže za gradsku aveniju i na područje turističkih i stambenih djelatnosti ili na područje javnih zelenih površina.
- Površine ograničenog korišćenja: stanovanje
Usmjerenje/mjera 1: Zelene površine stambenih kompleksa i naselja potrebno je uređivati tako da su odgovarajuće raščlanjena i da uređenja ističu prostore za opštu upotrebu i time doprinose povezanosti i prepoznatljivosti područja. Zbog uključenosti u širi kontekst i zbog isticanja lokalnih karakteristika upotreba autohtonog rastinja je preporučljiva.

U skladu sa smjernicama Prostorno urbanističkog plana Opštine Tivat do 2020., karakteristikama lokacije i u skladu sa planiranom namjenom površina, predviđeni su sljedeći tipovi zelenih površina:

1. zelene površine javne namjene
 - linearno zelenilo
 - zelenilo uz saobraćajnice
 - park
2. zelene površine ograničene namjene
 - zelenilo stanovanja male gustine
 - zelenilo stanovanja srednje gustine
 - zelenilo objekata mješovite namjene

- zelenilo centralnih djelatnosti
 - zelenilo za turizam – hoteli
 - sportsko rekreativne površine
 - zelenilo spomenika kulture
3. zelene površine specijalne namjene
- zelenilo infrastrukture
 - zaštitni pojasevi.

Smjernice za pejzažno uređenje

Linearno zelenilo

U sklopu oblikovanja parkirališta i stvaranja potrebne zasjene, planirani su drvoredi duž parking prostora. Linearni zasadi stablašica su planirani i na popločanim pješačkim komunikacijama.

Duž gradske avenije u zelenim ostrvima formirati linearne zasade od niskih i srednje visokih stablašica ili visokih žbunastih vrsta odnjegovanih kao stablašice koje neće uticati na preglednost saobraćaja. Drvored treba da je homogenog sastava sa mogućnošću zamjene vrste duž pojedinih blokova.

Drvoredi grade vizuelnu barijeru između različitih sadržaja, doprinose poboljšanju mikroklimatskih i sanitarno-higijenskih uslova na lokaciji i povezuju zelene površine planske jedinice sa okolnim zelenim površinama.

Smjernice za uređenje:

- linearno zelenilo formirati kao drvored od visokih i srednje visokih stablašica ili kao linearni zasad visokog žbunja
- formirati homogene drvorede, a izbor vrsta i sadnju uskladiti sa prostornim uslovima
- rastojanje između sadnica u drvoredu iznosi 5 do 8m u zavisnosti od biljne vrste
- duž parking prostora sadnju vršiti u otvorima za sadnice ili u zelenim trakama u pozadini parkinga na rastojanju od 2 do 3 parking mjesta u zavisnosti od biljne vrste
- na zelenim površinama uz saobraćajnice sadnju vršiti u travnim trakama širine 1,5 – 2m ili u otvorima za sadnice na popločanim površinama dim. 0,60/0,80m
- na parking prostorima predvidjeti zastore od raster elemenata sa zatravljenim spojnica (odnos betona i trave 30:70) i betonskih behaton elemenata
- koristiti dekorativne vrste guste krošnje, otporne na uslove sredine (žarka ljeta, bura, posolica) i vrste koje zahtjevaju najmanja ulaganja kako bi bile ekonomski opravdane: *Quercus ilex*, *Celtis australis*, *Laurus nobilis*, *Ceratonia siliqua*, *Lagerstroemia indica*, *Ligustrum japonicum*, *Phoenix canariensis*, *Magnolia grandiflora* i dr.
- predvidjeti sadnju školovanih sadnica (visina sadnica 3,5m, stablo čisto od grana do 2,5m visine, prsnog prečnika min. 10cm)
- očuvati postojeća zdrava i funkcionalna stable.

Napomena: S obzirom da zbog projektovanog profila ulica (širina trotoara manja od 2,80m) nije moguće formiranje klasičnog drvoreda, u cilju oblikovanja saobraćajnica i stvaranja povoljnih sanitarno-higijenskih uslova koristiti ostale vidove i tehničke mjere linijskog ozelenjavanja: formirati zaštitni pojas zelenila između građevinske linije i saobraćajnice, podizati visoke žive ograde, formirati jednostrane drvorede na sunčanoj strani ulice, koristiti vrste drveća sa rijetkom krunom, niske drvoredne sadnice (niže drveće/žbunaste vrste odnjegovane kao stablašice) ili sadnju vršiti u odgovarajuće žardinjere.

Zelenilo uz saobraćajnice

Na slobodnim površinama u zoni saobraćajnica i na proširenjima kolsko-pješačkih komunikacija planirane su parterne zelene površine otvorenog tipa (ukupne površine 4.240,30m²). Pored zelenila, karakter ovih površina naglašen je popločavanjem i urbanim mobilijarom. Osim dekorativne imaju i kompoziciono-regulacionu funkciju.

Smjernice za uređenje:

- zelenilo treba da bude reprezentativno, koristiti mediteranske i tipične autohtone biljne vrste – sezonsko cvijeće, perene, sukulente, visokokvalitetne trave i dekorativne žbunaste vrste različitog habitusa i visine (od pleglih do piramidalnih), a u skladu sa prostornim mogućnostima kompoziciju obogatiti visokim stablašicama
- duž pravaca kretanja formirati manje linearne zasade od žbunastih stablašica ili niskog drveća, homogenog sastava
- maksimalno sačuvati vrijedne primjerke i grupacije postojećeg zelenila
- predvidjeti djelimično popločavanje površina i formiranje prostora za sjedenje
- prostore upotpuniti urbanim mobilijarom (klupe, kante za otpatke, kandelabri, česme i dr.)
- projektovati sistem za zalivanje.

Za drvorede primjenjivati smjernice date za ovu kategoriju zelenila.

Napomena: Uređenje površina vršiti na osnovu projektnog rješenja.

Park

Koncept dogradnje sistema zelenih površina predviđa uređenje manjih parkovskih površina u zoni A, B i F (ukupne površine 8.470,16m²) koje kompoziciono čine jasne cjeline, sa sadržajima u funkciji rekreacije kao njihove osnovne namjene i to: zelene površine, pješačke staze, prostori za odmor odraslih, dječija igrališta, odgovarajući vrtno-arhitektonski elementi i urbani mobilijar. Adekvatnom organizacijom i opremom prostora obezbijediti optimalne uslove korisnicima različitih starosnih grupa. Zelene površine oblikovati uz zadržavanje postojeće kvalitetne dendroflora.

Smjernice za uređenje:

- zelenilo treba da čini min. 70% od ukupne površine parka
- nove zasade pažljivo ukomponovati i povezati sa postojećim zelenilom
- sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama
- za ozelenjavanje koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote
- formirati kvalitetne travne površine otporne na sušu i gaženje
- formirati mrežu popločanih pješačkih staza
- na površinama za igru djece obezbijediti potrebnu osunčanost, koristiti meke zastore od kvalitetnih i prirodnih materijala i opremiti ih atraktivnim atestiranim spravama
- za objekte parterne arhitekture koristiti savremene kao i prirodne materijale, a ne primjenjivati asfaltne zastore
- postaviti urbani mobilijar savremenog dizajna prilagođen ambijentu (česme, klupe, korpe za otpatke, skulpture, vodenu površinu/fontanu, kandelabre i dr.)
- projektovati sistem za zalivanje.

Napomena: Uređenje parkovskih površina vršiti na osnovu projektnog rješenja

Zelenilo stanovanja male gustine

Slobodne površine oko individualnih stambenih objekata urediti u duhu tradicionalne vrtno arhitekture Primorja. Prostor oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora materijala uz istovremenu primjenu odgovarajućih savremenih pejzažno-arhitektonskih rješenja. Pored dekorativne i rekreativne funkcije, uređene zelene površine treba da omoguće formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

Smjernice za uređenje:

- svaka parcela sa novoplaniranim objektima mora da sadrži min. 40% zelenih, nezastrih površina
- maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo
- prostor organizovati na principu dvije funkcionalne cjeline (prednji dio prema ulici - predvrt i unutrašnji dio - vrt)
- predvrt reprezentativno urediti kao dekorativnu površinu sa živom ogradom, soliternim stablima, parternim grupacijama žbunastih vrsta, cvijetnim gredicama, njegovanim travnjakom i zelenim fasadama (puzavice)

- u vrtu planirati prostor za intimni odmor, igru djece, pergole sa dekorativnim puzavicama, odrine, zasade voćnih vrsta (masline, citrusi, nar, smokva) i manje gredice sa povrćem
- fasada i terasa objekata ukrasiti pergolama sa dekorativnim puzavicama
- preporučuje se izgradnja "zelenih krovova"
- koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena, denivelaciju riješiti terasasto sa podzidama i stepenicama
- podzide graditi od kamena u skladu sa tradicionalnim načinom obrade (suvozdil ili sa upuštenim spojnicama)
- zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa sa autentičnim (kamen) i tehnički prilagođenim modernim materijalima
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste.

Zelenilo stanovanja srednje gustine

U skladu sa prostornim uslovima, zelenilo oko višeporodičnih i kolektivnih stambenih objekata organizuje se na principu otvorenih zelenih površina sa popločanim površinama (staze, platoi za odmor, dječija igrališta). Osnovne funkcije ovog tipa zelenila su dekorativno-estetska i kompoziciono-regulaciona, a koristi se i kao mjesto za kraći odmor stanovnika i igru djece.

Za novoplanirane objekte, površina nezastrtih, ozelenjenih površina mora da iznosi najmanje 40% površine parcele.

Smjernice za uređenje:

- zelenilo treba da bude reprezentativno, sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima
- prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata
- formirati kvalitetne travnjake, a u cilju povećanja stepena ozelenjenosti, planirati vertikalno ozelenjavanje terasa i ravnih krovnih površina
- na površinama za igru djece obezbijediti potrebnu osunčanost, koristiti meke zastore u boji, udobne za igru i gaženje, od savremenih materijala i opremiti ih atraktivnim atestiranim spravama za rekreaciju starije djece i odraslih predviđeni su manji sportski tereni
- objekte parterne arhitekture (staze, platoe, stepeništa) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa sa autentičnim (kamen) i tehnički prilagođenim savremenim materijalima
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena ,
- maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo
- duž parking prostora formirati drvorede u skladu sa smjericama datim za ovu kategoriju zelenila
- projektovati mrežu za zalivanje
- duž trotoara, staza i platoa postaviti funkcionalni urbani mobilijar (klupe, kante za smeće i dr.).

Napomena: Uređenje površina vršiti na osnovu projektnog rješenja.

Zelenilo objekata mješovite namjene i Zelenilo centralnih djelatnosti

Organizuje se na principu otvorenih zelenih površina sa popločanim stazama i platoima. Ima dekorativno-estetsku i kompoziciono-regulacionu funkciju. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora, formirati prijatne ambijente za kraće zadržavanje gostiju i korisnika usluga.

Smjernice za uređenje:

- koristiti savremena pejzažna rješenja usklađena sa arhitekturom objekata i tradicionalnim vrijednostima podneblja
- zelenilo treba da bude reprezentativno, koristiti autohtone vrste kao i vrste mediteranskog podneblja
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i predvidjeti sadnju školovanih sadnica drveća min. visine 3,5 m
- duž staza i parking prostora formirati drvorede u skladu sa smjericama datim za ovu kategoriju zelenila
- za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa ambijentalnim karakteristikama

- prostore upotpuniti urbanim mobilijarom savremenog dizajna
- projektovati sistem za zalivanje.

Napomena: Uređenje zelenih površina vršiti na osnovu projektnog rješenja.

Zelenilo za turizam – hoteli

Na UP20 A i UP95 A planirani su hoteli sa indeksom zauzetosti 0,47 i 0,40 što opredjeljuje stepen i oblik pejzažnog uređenja.

Na UP66a A planirana je izgradnja hotela sa visokim stepenom ozelenjenosti parcela. Planirane su slobodne, rekreativne i zelene površine luksuzne obrade. Normativ za ove površine iznos 80m^2 po ležaju za objekte sa 4*.

Zelene površine oko hotela oblikovati u skladu sa veličinom slobodnog prostora kao i u skladu sa ekskluzivnošću kompleksa (bazeni, otvoreni šankovi, platoi za odmor, sportski tereni, prostori za igru djece, šetne staze i sl.) unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote. Naglasak dati dekorativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakter prirodnog i kulturnog pejzaža. Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima.

Smjernice za uređenje:

- zelenilo treba da bude reprezentativno, koristiti autohtone vrste kao i vrste mediteranskog podneblja
- prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata
- objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa sa autentičnim (kamen, obluci, drvo) i tehnički prilagođenim modernim materijalima
- primjenom puzavica, ozeleniti fasade, terase objekata i ravne krovne površine i tako povećati stepen ozelenjenosti
- na ravnim krovnim površinama formirati "zelene krovove" (kasetna sadnja žbunastih vrsta, srednje visokih stablašica i puzavica)
- uz obalu koristiti vrste koje dobro podnose posolicu
- mobilijar prilagoditi mediteranskom ambijentu, planiranim sadržajima i ekskluzivnosti kompleksa
- upotreba školovanih sadnica drveća min. visine 3,5m
- projektovati sistem za zalivanje.

Za drvorede primjenjivati smjernice date za ovu kategoriju zelenila.

Napomena: Uređenje zelenih površina vršiti na osnovu projektnog rješenja.

Sportsko rekreativne površine

Kompozicija i prostorna organizacija zelenih površina treba da su u funkciji stvaranja kvalitetnih uslova za sportsko-rekreativne aktivnosti vodeći računa o odnosu svijetlosti i sijenke, i osunčanosti sportskih terena.

Na UP41 E i UP60 E intervencije uskladiti sa autentičnim pejzažom.

Smjernice za uređenje:

- min 50% zone treba da je pod zelenim površinama
- zasade kompoziciono rješavati u slobodnom pejzažnom stilu (u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama), izbjegavati usitnjavanje površina i pretjerano šarenilo biljnih vrsta
- voditi računa o uspostavljanju harmoničnog odnosa sa postojećim zelenilom
- otvorene travne površine dopuniti drvenasto-žbunastim grupacijama i soliternim primjercima drveća, a obodnim masivima zelenila obezbjediti kvalitetne sanitarno-higijenske uslove
- formirati prostore za odmor
- ne koristiti izrazito alergene vrste, vrste sa krupnim plodovima kao ni vrste koje u periodu opadanja lišća i plodova mnogo prljaju prostor

- koristiti vrste koje luče fitoncide i poboljšavaju biološku vrijednost vazduha
- za objekte parterne arhitekture koristiti savremene kao i prirodne materijale (trava, kamen, drvo)
- predvidjeti česme
- prostor opremiti odgovarajućim urbanim mobilijarom
- projektovati sistem za zalivanje.

Napomena: Uređenje zelenih površina vršiti na osnovu projektnog rješenja.

Zelenilo spomenika kulture

Pejzažno uređenje slobodnih površina u zoni zaštite objekta kulturne baštine na UP59 F stilski i kompoziciono uskladiti sa kategorijom i stanjem spomeničkog fonda.

Smjernice za uređenje:

- očuvati morfologiju terena i vizure
- projektovati parterne zasade zelenila (perene, sukulente, visokokvalitetne trave, dekorativne žbunaste vrste) a u skladu sa prostornim mogućnostima kompoziciju obogatiti visokim stablašicama (čempres - *Cupressus sempervirens*, maslina - *Olea europaea* i sl.)
- koristiti mediteranske i tipične autohtone biljne vrste.

Zelenilo infrastrukture

Zelene površine ispod koridora (zaštitnog pojasa) visokonaponskog dalekovoda su površine specijalne namjene koje treba da obezbijede:

- zaštitu dalekovoda
- smanjenje mogućih nepoželjnih uticaja dalekovoda na okolne objekte
- sanaciju i unaprijeđenje estetske vrijednosti prostora
- povezivanje sa kontaktnim zelenim površinama.

Na dijelu prostora ispod koridora dalekovoda, prosječne širine 20m, nije dozvoljena sadnja visokog drveća. Maksimalna visina zasada ne smije biti veća od 2,5m.

Smjernice za uređenje:

- očuvati nisku vegetaciju, travnate površine i poljoprivredne zasade
- održavanje drvenastih zasada na visinu od 2,5 m
- podizanje žbunastih zasada i zatravljanje slobodnih površina autohtonim travama.

Zaštitni pojasevi

Površine pod prirodnom vegetacijom na padinama (makija, garig) predstavljaju ekološki i ambijentalno vrijedne prostore (ukupne površine 9.136,58 m²). Površine zaštitnog zelenila su izdvojene kao zone sa posebnim režimom korišćenja u cilju zaštite zemljišta od erozije i očuvanja prirodne vegetacije. Takođe predstavljaju tampon zonu između izgrađenih zona i zelenu vezu sa okolnom šumom i makijom.

Smjernice za uređenje:

- zabrana gradnje objekata i prenamjene površina
- zabrana sječe stabala, krčenja i bilo kakvog vida eksploatacije prirodne vegetacije
- očuvati sastav postojeće vegetacije i unaprijediti strukturu sastojina
- primjena sanitarne sječe kao mjere njege
- za pošumljavanje koristiti pionirske vrste koje odgovaraju prirodnoj potencijalnoj vegetaciji i autohtone drvenaste vrste koje svojim korijenovim sistemom vezuju zemljište i štite ga od erozije i to: hrast crniku (*Quercus ilex*), lovor (*Laurus nobilis*), maginju (*Arbutus unedo*), sominu (*Juniperus phoenicea*), primorsku kleku (*Juniperus oxycedrus*) i sl.
- obnova postojećih podzida i izgradnja novih od prirodnog kamena u cilju zaštite zemljišta od erozije
- uređenje pješačkih staza (prirodni materijali - kamen, drvo, zemlja)
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena
- zabrana loženja vatre i odlaganja otpada.

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
- sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom.

Prijedlog sadnog materijala:

- **Četinarsko drveće:** *Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*, *Cupressocyparis leylandii*, *Juniperus phoenicea*, *Pinus halepensis*, *Pinus pinea*, *Pinus maritima*.
- **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*, *Citrus aurantium*, *Eriobotrya japonica*, *Ligustrum japonicum*, *Magnolia grandiflora*.
- **Žbunaste vrste:** *Agave americana*, *Arbutus unedo*, *Atriplex halimus*, *Buxus sempervirens*, *Callistemon citrinus*, *Citrus limon*, *Citrus reticulata*, *Erica mediteranea*, *Feijoa sellowiana*, *Laurus nobilis*, *Myrtus communis*, *Nerium oleander*, *Pittosporum tobira*, *Poinciana gilliesii*, *Poligala myrtifolia*, *Punica granatum*, *Teucrium fruticans*, *Tamarix* sp., *Viburnum tinus*, *Yucca* sp.
- **Puzavice:** *Bougainvillea spectabilis*, *Clematis* sp., *Hedera* sp., *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 spicata*, *Rosmarinus officinalis*, *Santolina viridis*, *Santolina chamaecyparissus*, *Allium sphaerocephalon*.

REKAPITULACIJA TROŠKOVA PEJZAŽNOG UREĐENJA

Procjena troškova za pejzažno uređenje zelenih površina javne namjene						
br.	opis radova	površina m ²		jed. cijena €/m ²	=	cijena €
1.	Linearno zelenilo					
	Formiranje drvoreda	63,75	x	200	=	12.750,00
	Ukupno					12.750,00
2.	Zelenilo uz saobraćajnice					
	Ozelenjavanje	4.240,30	x	10	=	42.403,00
	Ukupno					42.403,00
3.	Park					
	Ozelenjavanje	8.470,16	x	15	=	127.052,40
	Ukupno					127.052,40
UKUPNO:						182.205.40

6. EKONOMSKO TRŽIŠNA PROJEKCIJA

PROCJENA EKONOMSKIH PARAMETARA PLANIRANE IZGRADNJE

DUP Seljanovo pripada planskoj cjelini 3, planskoj zoni 3.2. i obuhvata prostor u kome su koncentrisani kapaciteti stanovanja, privrednih djelatnosti i javnih funkcija. Planom se predviđa adaptacija i proširenje postojećeg hotela ,stanovanje male gustine, stanovanje srednje gustine i mješovita namjena sa uređenim saobraćajnicama, zelenilom, sportskim sadržajima i ostalim urbanim sadržajima.

Realizacija planiranih kapaciteta zahtijeva ulaganja u infrastrukturno opremanje.

Ukupna ulaganja u infrastrukturno opremanje lokacije DUP Seljanovo

Red.broj	Struktura ulaganja	Iznos ulaganja	% ulaganja
1	saobraćajna infrastruktura	3.604.800,00	47,50
2	hidrotehnička infrastruktura	1.145.498,00	15,09
3	elektrotehnička infrastruktura	2.415.000,00	31,82
4	telekomunikaciona infrastruktura	242.006,00	3,19
5	pejzažna arhitektura	182.205,40	2,40
	ukupno	7.589.509,40	100,00
	PDV 19%	1.442.006,79	
	UKUPNO	9.031.516,19	

Procijenjena investiciona vrijednost projekta

Na slijedećoj stranici iskazani su očekivani troškovi za planirane radove koje je potrebno izvesti radi realizacije ukupnog zahvata i izgradnje planiranih sadržaja, po namjeni i sadržajnim cjelinama. Svi troškovi izgradnje su dati na osnovu procjena i tokom realizacije planiranog može doći do odstupanja. 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. U nedostatku precizne dokumentacije, neophodnih istraživanja, moguća su odstupanja u finansijskim pokazateljima.

Trenutno ne raspolažemo preciznim podacima o površinama koje će biti eksproprisane što će prouzrokovati dobijanje aproksimativne vrijednost za ovu kategoriju i kao takvu je treba dalje tretirati. Shodno tome, koristit ćemo samo dio zemljišta potreban za saobraćajnu infrastrukturu i to 50% od razlike između planirane i postojeće površine saobraćajnica.

PLAN NAMJENE POVRŠINA	Planska	BGP planirano		Cijena	Vrijednost
	oznaka	površina			
		m ²	%	€/m ²	€/m ²
1.					140.517.970,00
Stanovanje malih gustina	SMG	48.111	34,71	1.000,00	48.111.000,00
Stanovanje srednjih gustina	SS	27.521	19,86	1.000,00	27.520.870,00
Hotel	T1	6.786	4,90	1.300,00	8.821.800,00
Mješovita namjena	MN	53.667	38,72	1.000,00	53.667.300,00
Centralne djelatnosti	CD	2.277	1,64	1.000,00	2.277.000,00
Sport i rekreacija	SR	240	0,17	500,00	120.000,00
Ukupno:		138.602	100		
2. Infrastruktura					9.031.516,19
Saobraćajna infrastruktura					4.289.712,00
Elektrotehnička infrastruktura					2.873.850,00
Hidrotehnička infrastruktura					1.363.142,62
Telekomunikaciona infrastruktura					287.987,14
Plan ozelenjavanja					216.824,43
3. Ostali troškovi					8.405.043,97
Projektno tehnička dokument.		138.362,17		25,00	3.459.054,25
ekoloski elaborati, saglasnosti i dr.					
Nadzor				0,02	2.990.989,72
Eksproprijacija zemljišta		19.550,00		100,00	1.955.000,00
UKUPNO (1:3)					157.954.530,16

Projektovani prihodi

Ekonomske efekte zone u zahvatu DUP-a Seljanovo realno je sagledavati kroz realizaciju planiranih sadržaja, kroz efekte cijele gradske zone Tivta (Porto Montenegro), kao i efekte svih planiranih projekata u opštini Tivat.

Projekcija prihoda i rashoda na bazi eksploatacije turističkih kapaciteta, bilo da je riječ o hotelima, malim porodičnim hotelima, apartmanima, stanovima za izdavanje sa svim pratećim sadržajima (Spa centar, restorani, caffè bar, sportski tereni) zasniva se na predviđanjima broja noćenja u pojedinim periodima kalendarske godine a na bazi planiranih turističkih kapaciteta, aktualnim 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 se kapaciteti koristiti 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 se zasniva finansijski plan, pretpostavili smo da će cijene dostići nivo razvijenih destinacija do perioda otpočinjanja eksploatacije planiranih kapaciteta.

Model prodaje i povratnog zakupa poželjno je uvesti za apartmane i stanove, što bi investitorima pružilo fleksibilnost da kupe i ponude svoju jedinicu (kada se ne koristi). Preporučena prosječna prodajna cijena iznosi 2000,00 €/m².

Prihodi od eksploatacije smještajnih jedinica

Prilikom planiranja prihoda od eksploatacije smještajnih jedinica pretpostavili smo različite cijene u zavisnosti od perioda eksploatacije.U saradnji sa investitorima, pretpostavili smo da će cijene u sezoni u hotelu dostići iznos od 150,00€/ osobi, u pred i post sezoni oko 120,00€ i van sezone 80,00€, što bi značilo da je prosječna cijena 120,00€ po osobi.

Cijene u privatnim smještajnim jedinicama su planirane na 50,00€ /osobi u sezoni, 30,00 u pred i post sezoni i oko 20,00 € van sezone, što dovodi do prosječne cijene 35,00€/osobi.

Tip smjestaja	Broj kreveta	% isk.	Smjest. jedinice	Prosje. cijena	Prihod I god.	II godina	III godina	IV godina	V godina
Hoteli	63	50	11.340	120	1.360.800,00	1.401.624,00	1.443.672,72	1.486.982,90	1.531.592,39
Turistički stanovi	1400	35	176.400	35	6.174.000,00	6.359.220,00	6.549.996,60	6.746.496,50	6.948.891,39
UKUPNO	1463				7.534.800,00	7.760.844,00	7.993.669,32	8.233.479,40	8.480.483,78

Prihodi od utoška hrane i pića

Prihodi po osnovu rada restorana,kafeterija,plažnih barova i restorana,noćnih klubova i sl. izračunati su na osnovu iskustvenih parametara hotela u okruženju i planskih orijentacija.Očekuje se njihov dalji rast 3% na godišnjem nivou. Imajući u vidu planirani broj turističkih stanova, prihodi po osnovu utroška hrane i pića će biti značajna stavka u ukupnim prihodima.

Direktni (finansijski) prihodi Države

Direktni prihodi države bazirani su na:

- Ugovoru o zakupu i izgradnji sa Luštica Development AD Podgorica.
- Prihodima od realizacije projekta srazmjerno vlasničkom učešću

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

Uredjivanje građevinskog zemljišta vrši se prema srednjoročnim i godišnjim programima uredjivanja, koje donosi jedinica lokalne samouprave.

Prema odgovarajućem članu Odluke Opštine Tivat, o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta, naknada se sastoji od:

- naknade za pripremu građevinskog zemljišta
- naknade za prethodna ulaganja
- naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta
- naknade za pogodnosti koje zemljište pruža korisniku

Imajući u vidu zoning opštine Tivat, stepen postojeće infrastrukturne opremljenosti i planirana ulaganja u ove sadržaje a koje padaju na teret Investitora, obračunati su sa slijedećim troškovima:

Red.br.	Struktura	Povrsina m ²	Komun.dopr.	Ukupno (EUR)
	Turistički kapaciteti	7.586,00	140,00	1.062.040,00
	Stanovanje zona " A "	28.098,00	95,00	2.669.310,00
	Stanovanje zone B,C,D,E,F	116.294,00	75,00	8.722.050,00
	Poslovni i komercijalni prostori zona "A"	20.277,00	140,00	2.838.780,00
	Poslovni i komercijalni prostori	35.664,30	110,00	3.923.073,00
	UKUPNO	207.919,30		19.215.253,00

Prihodi od poreza na lična primanja

U skladu sa planskim rješenjem , u komercijalnom i administrativnom sektoru se predviđa oko 845 stalno zaposlenih radnika.

Zaposleni	Broj zaposlenih	Prosje.bruto zar.	Bruto na god.nivou	Porez na zarade 9%
Stalno zaposleni	845	800,00	8.112.000,00	730.080,00
UKUPNO:	845		8.112.000,00	730.080,00

Indirektni uticaj

U sagledavanju prihvatljivosti ove analize treba uzeti u obzir društveni aspekt investiranja i opšte društvene koristi za Seljanovo kao sekundarni centar opštine Tivat kroz stvaranje novih radnih mjesta, podsticaja i mogućnosti aktiviranja lokalnog stanovništva na razvijanju cijelog niza pratećih uslužnih djelatnosti. Realizacija ovog planskog rješenja zahtjeva upošljavanje oko 850 radnika. Najveći dio građevinskog materijala, kao i robe i usluga za izgradnju će se nabavljati iz lokalnih izvora. Projektom se u potpunosti podržava Strategija razvoja turizma do 2020.godine i njena vizija kreiranja visokokvalitetnih destinacija koje će biti aktivne tokom čitave godine.

Zaključna ocjena

Analizom predloženog planskog rješenja , uz pretpostavku cjelokupne realizacije u periodu važenja plana, procjenjujemo da bi Opština Tivat ostvarila sledeće prihode:

Direktni prihodi Države	Iznos	%
Jednokratni prihodi:		
Prihodi od naknada za građevinsko zemljište	19.215.253,00	80,33
Prihodi od poreza na promet nepokretnosti	1.800.000,00	7,52
Prihodi koji se ostvaruju svake godine:		
Prihodi od poreza na dodatu vrijednost	1.986.328,00	8,30
Prihodi od poreza na lična primanja	730.080,00	3,05
Prihodi od poreza na neto dobit	189.088,50	0,79
UKUPNI PRIHODI:	23.920.749,50	100,00

7. ANALITIČKI PODACI

...rezime osnovni urbanistički parametri na nivou plana...

Za teritoriju cijelog plana od 43,69ha planirani urbanistički pokazatelji su sljedeći:

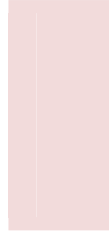
→ zahvat plana	436 894 m ²
→ Σ građevinska površina pod objektima	94 792 m ²
→ Σ bruto građevinska površina	296 803 m ²
→ index izgrađenosti	0.68
→ index zauzetosti	0.22
→ broj stambenih jedinica	2636
→ broj smještajnih jedinica u hotelima	63
→ broj stanovnika	7903
→ broj turista hotelima	120
→ broj zaopslenih	845
→ Σ ukupan broj korisnika	8 868
→ gustina 181 stanovnika/ ha	
→ gustina 203 korisnika /ha	

_Tabela: Bilans površina

		BILANS POVRŠINA		opšta struktura		struktura funkcija		struktura grupa	
		m2	%	m2	%	m2	%	ha	%
IZGRADENI PROSTOR	POVRŠINE ZA STANOVANJE								
		SMG- stanovanje malih gustina	191624	43.86					
		SS- stanovanje srednjih gustina	63107	14.45	254731	58			
		T1- hotel	4677	1.07					
		MN- mješovita namjena	46552	10.66					
		CD- centralne djelatnosti	3144	0.72					
	NESTAMBENE POVRŠINE					54651	13		
	K- kultura	278	0.06						
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU			4702	1.08	4702	1	314084	72
	SR- sport i rekreacija								
NEIZGRADENE POVRŠINE	SAOBRAĆAJ			77186	17.67				
		javne saobraćajnice (kolske površine i trotoari)							
	OTVORENE JAVNE POVRŠINE			10229	2.34	87415	20		
		popločane javne površine pješačke staze							
	ZELENILO			26774	6.13	26774	6		
		PUO- površine za pejzažno uređenje ograničene namjene PUJ- površine za pejzažno uređenje javne namjene							
	POTOK			8600	1.97	8600	2	122789	28
		potok Seljanovo							
		ukupno	436873	100.00	436873	100	100	436873	100
		ukupna površina zahvata 436 893.92 (43.6 ha)							

LEGENDA:

PLANIRANE INTREVENCIJE NA POJEDINAČNOJ URBANISTIČKOJ PARCELI



TAČKASTA IZMJENA

(prihvaćeni parametri iz usvojenih tačkastih izmjena gup-a)

NOVI OBJEKAT

RUŠENJE POSTOJEĆIH I GRADNJA NOVOG OBJEKTA

DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA

POSTOJEĆI OBJEKAT (moguće je minimalna dogradnja u skladu sa zadatim parametrima)

POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLANSKIM PARAMETRIMA/ LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA



POSTOJEĆI OBJEKTI_KULTURNA BAŠTINA

MOGUĆA NOVA GRADNJA

POSTOJEĆI OBJEKTI

Urb. parcela	PLAN- zona A													planirana intervencija na pojedinačnoj parceli				
	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	spratnost (max. ukupna visina objekta)	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina postovnog (nestambenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)		broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika
1	A	SMG	238.78	0.38	91	1.09	260	P+1+Pk	260				3	8	8		8	*
2	A	SMG	182.85	0.58	106	1.50	275	P+1+Pk	275				3	8	8		8	*
3	A	SMG	144.87	0.68	98	1.83	265	P+1+Pk	265				3	8	8		8	*
4	A	SMG	146.86	0.82	120	1.73	254	P+1+Pk	254				3	8	8		8	*
5	A	SMG	220.24	0.59	130	1.53	337	P+1+Pk	337				3	10	10		10	*
6a	A	SMG	237.26	0.38	91	1.10	260	P+1+Pk	260				3	8	8		8	*
6b	A	SMG	311.66	0.29	91	0.83	260	P+1+Pk	260				3	8	8		8	*
7	A	SMG	140.66	0.75	105	2.13	300	P+1+Pk	300				3	9	9		9	*
8	A	SMG	193.91	0.59	115	1.19	230	P+1	230				2	7	7		7	*
9	A	SMG	396.08	0.36	143	0.89	354	P+1+Pk	354				4	11	11		11	*
10	A	SMG	625.10	0.32	200	0.89	555	P+2	555				6	17	17		17	*
11	A	SMG	654.54	0.31	200	0.89	585	P+2+Pk	585				6	18	18		18	*
12	A	SMG	235.80	0.59	140	1.48	350	P+1/P+2	350				4	11	11		11	*
13	A	SMG	348.47	0.46	160	1.02	354	P+1/P+2	310				3	9	9		9	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
14	A	SMG	508.94	0.29	150	0.75	380	P+2	380				4	11	11		11	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
15	A	SMG	399.39	0.30	120	0.85	340	P+1+Pk	340				3	10	10		10	*
16	A	SMG	102.27	0.66	68	1.33	136	P+1	136				1	4	4		4	*

Urb. parcela	PLAN- zona A														planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli			
	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	spratnost (max. ukupna visina objekta)	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina poslovnog (nestambenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica		broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika
17a	A	SMG	237.54	0.30	71	0.60	142	P+1	142					1	4		4	NOVI OBJEKAT
17b	A	SMG	341.22	0.35	120	0.91	310	P+1+Pk	310					3	9		9	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
18	A	SMG	578.49	0.29	170	0.78	450	P+1+Pk	450					5	14		14	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
19	A	SMG	563.14	0.30	170	0.78	440	P+1+Pk	440					4	13		13	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
20	A	T1	496.87	0.47	234	1.77	880	P+2+Pk	880		880	8	15	0		20	35	*
21	A	SMG	859.49	0.28	240	0.72	620	P+1+Pk	620					6	19		19	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
22	A	SMG	480.07	0.35	170	0.71	340	P+1	340					3	10		10	KULTURNA BAŠTINA
23	A	SMG	909.24	0.27	244	0.62	560	P+1+Pk	650					7	20		20	KULTURNA BAŠTINA
24	A	SMG	391.40	0.29	115	0.82	320	P+1+Pk	320					3	10		10	NOVI OBJEKAT
25	A	SMG	1230.20	0.30	370	0.55	680	P+2	680					7	20		20	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
26a	A	SMG	92.83	0.65	60	1.29	120	P+1	120					1	4		4	*
26b	A	SMG	2279.51	0.07	170	0.07	170	P	170					2	5		5	KULTURNA BAŠTINA
27	A	MN kol. stan.	2227.70	0.21	468	1.02	2270	P+3+Pk	2270					23	68		68	*
28a	A	SMG	119.35	0.86	103	1.73	206	P+1	206					2	6		6	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA

Urb. parcela	PLAN- zona A													planirana intervencija na pojedinačnoj parceli		
	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	visina objekta (maks. ukupna spratnost)	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina poslovnog (nestambenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj stambenih jedinica		broj stanovnika	broj zaposlenih
28b	A	MN kol. stan.	765.78	0.59	450	1.76	1350	P+2	900	450		9	27	9	36	KULTURNA BAŠTINA
29a	A	SMG	220.21	1.00	220	2.00	440	P+1	440			4	13		13	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
29b	A	MN kol. stan.	915.2	0.39	366		1370	P+2+Pk	1004	366		10	30	7	37	*
29c	A	MN	29.7	1.0	29.7	1.0	29.7	P		29.7				2	2	*
30	A	SMG	580.80	0.30	175	0.75	435	P+1+Pk	435			4	13		13	*
31	A	SMG	798.47	0.29	235	0.73	585	P+1+Pk/P+2+Pk	585			6	18		18	*
32	A	SMG	450.45	0.25	112	0.61	275	P+1+Pk	275			3	8		8	*
33a	A	SMG	330.23	0.27	90	0.73	240	P+1+Pk	240			2	7		7	NOVI OBJEKAT
33b	A	SMG	307.67	0.28	85	0.72	220	P+1+Pk	220			2	7		7	NOVI OBJEKAT
34	A	SMG	549.03	0.30	165	0.76	415	P+1+Pk	415			4	12		12	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
35	A	SMG	448.38	0.30	136	0.75	335	P+1+Pk	335			3	10		10	*
36	A	SMG	331.30	0.41	135	1.10	365	P+1+Pk	365			4	11		11	*
37	A	SMG	268.17	0.34	90	0.93	250	P+1+Pk	250			3	8		8	*
38	A	SMG	273.88	0.31	85	0.86	235	P+1+Pk	235			2	7		7	*
39	A	SMG	360.91	0.30	110	0.82	295	P+1+Pk	295			3	9		9	*
40	A	SMG	673.36	0.30	200	0.75	505	P+1+Pk	505			5	15		15	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA

Urb. parcela	PLAN- zona A													planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli				
	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	spratnost (max. ukupna visina objekta)	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina postovnog (nestambenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)		broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika
41	A	SMG	1371.86	0.42	577	1.26	1730	P+2+Pk	1730					17	52		52	TAČKASTA IZMJENA DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
42	A	SMG	943.98	0.30	280	0.75	710	P+1+Pk	710					7	21		21	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
43	A	SMG	707.81	0.31	220	0.75	530	P+1+Pk	530					5	16		16	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
44	A	SMG	389.96	0.35	135	0.95	370	P+1+Pk	370					4	11		11	*
45	A	SMG	528.15	0.35	186	0.79	415	P+1+Pk	415					4	12		12	*
47	A	SMG	458.15	0.31	140	0.83	380	P+2	380					4	11		11	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
48	A	SMG	766.25	0.29	225	0.74	570	P+1+Pk	570					6	17		17	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
49	A	SMG	698.45	0.30	210	0.75	525	P+2	525					5	16		16	*
50a	A	SMG	613.60	0.29	180	0.75	460	P+1+Pk	460					5	14		14	*
50b	A	SMG	525.84	0.29	150	0.72	380	P+1+Pk	380					4	11		11	NOVI OBJEKAT
51 a	A	SMG	526.00	0.40	213	0.99	520	P+1+Pk	520					5	16		16	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
51 b	A	SMG	429.87	0.28	120	0.74	320	P+1+Pk	320					3	10		10	NOVI OBJEKAT
52	A	SMG	638.97	0.30	190	0.75	480	P+1+Pk	480					5	14		14	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
53	A	SMG	742.25	0.30	220	0.75	555	P+1+Pk	555					6	17		17	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
54	A	SMG	763.88	0.30	230	0.75	570	P+1+Pk	570					6	17		17	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA

Urb. parcela	PLAN- zona A													planirana intervencija na pojedinačnoj parceli				
	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	visina objekta (maks. ukupna spratnost)	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina postovnog (nestambenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)		broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika
55	A	SMG	680.58	0.29	200	0.75	510	P+1+Pk	510				5	15	15	15	15	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
56	A	SMG	591.86	0.41	244	0.95	560	P+1+Pk	560				6	17	17	17	17	*
56a	A	MN	62.10	0.97	60	0.97	60	P		60			0			2	2	*
56b	A	MN	47.40	0.95	45	0.95	45	P		45			0			2	2	*
57	A	SMG	228.83	0.42	97	1.21	276	P+1+Pk	276				3	8	8	8	8	*
58	A	SMG	339.49	0.29	100	0.75	255	P+1+Pk	255				3	8	8	8	8	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
59	A	SMG	487.49	0.27	133	0.75	365	P+1+Pk	365				4	11	11	11	11	NOVI OBJEKAT
60	A	SMG	391.71	0.31	123	0.83	325	P+1+Pk	325				3	10	10	10	10	NOVI OBJEKAT
61	A	SMG	338.58	0.34	115	0.97	327	P+1+Pk	327				3	10	10	10	10	*
62	A	SMG	328.18	0.30	98	0.75	246	P+1+Pk	246				2	7	7	7	7	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
63	A	SMG	922.84	0.25	230	0.68	630	P+2+Pk	630				6	19	19	19	19	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
64	A	SMG	462.12	0.30	138	0.75	346	P+1+Pk	346				3	10	10	10	10	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
65	A	SMG	302.79	0.41	124	1.12	340	P+1+Pk	340				3	10	10	10	10	*
66a	A	T1	3222.55	0.39	1260	1.60	5160	P+4			5160	43	86			172	258	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA

Urb. parcela	PLAN- zona A													planirana intervencija na pojedinačnoj parceli			
	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	visina objekta (maks. ukupna spratnost)	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina poslovnog (nestambenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)		broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih
66b	A	MIN	1463.59	0.39	575	1.2	1757	P+4	1182	575			16	48	12	60	NOVI OBJEKAT
66c	A	MIN	2885.19	0.43	1240	1.2	3462	P+4	2222	1240			29	88	25	113	NOVI OBJEKAT
67a	A	MIN	1494.31	0.37	560	1.2	1793	P+4	1233	560			16	49	11	60	NOVI OBJEKAT
67b	A	MIN	1209.35	0.45	550	1.2	1450	P+4	900	550			12	36	11	47	NOVI OBJEKAT
67c	A	MIN	601.54	0.37	225	1.2	722	P+4	498	225			9	20	5	25	NOVI OBJEKAT
68a	A	MIN	317.46	0.46	146	1.31	416	P+1+Pk	416				4	12		12	*
68b	A	MIN	298.41	0.47	141	1.86	556	P+3	556				6	17		17	*
68c	A	MIN	246.11	0.65	159	1.94	477	P+2	477				5	14		14	*
68d	A	MIN	313.53	0.29	90	0.55	172	P+Pk	172				2	5		5	*
68e	A	MIN	414.24	0.32	133	0.92	380	P+1+Pk	380				4	11		11	*
68f	A	MIN	474.68	0.42	200	0.84	400	P+1	385				4	12		12	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
69a	A	MIN	591.58	0.30	177	0.75	445	P+1+Pk	445				4	13		13	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
69b	A	MIN	664.52	0.30	200	0.75	500	P+1+Pk	500				5	15		15	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
69c	A	MIN	594.34	0.30	180	0.75	445	P+1+Pk	445				4	13		13	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
69d	A	MIN	398.85	0.30	120	0.83	330	P+1+Pk	330				3	10		10	*
69e	A	MIN	285.61	0.48	138	0.97	276	P+1	276				3	8		8	*

Urb. parcela	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina poslovnog (nestambenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj parceli
69f	A	MN	405.55	0.41	165	1.16	470	P+1+Pk	470					5	14		14	*
70	A	MN	460.24	0.30	138	0.75	345	P+1+Pk	345					3	10		10	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
71	A	MN	227.01	0.40	91	0.97	220	P+1+Pk	220					2	7		7	*
72	A	MN	305.46	0.43	131	1.23	375	P+1+Pk	375					4	11		11	*
73	A	SMG	603.88	0.30	181	0.75	452	P+1+Pk	452					5	14		14	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
74	A	SMG	436.77	0.30	130	0.76	330	P+1+Pk	330					3	10		10	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
75	A	SMG	643.51	0.30	193	0.75	480	P+1+Pk	480					5	14		14	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
76	A	SMG	436.94	0.30	131	0.75	327	P+1+Pk	327					3	10		10	NOVI OBJEKAT
77	A	SMG	176.36	0.34	60	1.02	180	P+1+Pk	180					2	5		5	*
78	A	SMG	201.15	0.30	60	0.89	180	P+1+Pk	180					2	5		5	*
79	A	SMG	497.72	0.30	150	0.75	375	P+1+Pk	375					4	11		11	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
80	A	SMG	381.17	0.36	138	1.03	393	P+1+Pk	393					4	12		12	*
81	A	SMG	356.60	0.53	190	1.60	570	P+2	570					6	17		17	*
82	A	SMG	447.61	0.30	135	0.86	385	P+1+Pk	385					4	12		12	*

Urb. parcela	PLAN- zona A														planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli		
	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	visina objekta (maks. ukupna spratnost)	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina postovnog (nestambenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica		broj stanovnika	broj zaposlenih
83	A	SMG	396.41	0.29	115	0.83	328	P+1+Pk	328				3	10	10		*
84	A	SMG	792.96	0.29	230	0.74	590	P+1+Pk	590				6	18	18		*
85	A	SMG	401.53	0.29	117	0.83	333	P+1+Pk	333				3	10	10		*
86	A	SMG	394.61	0.30	118	0.75	295	P+1+Pk	295				3	9	9		NOVI OBJEKAT
87	A	SMG	471.12	0.30	140	0.75	355	P+1+Pk	355				4	11	11		DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
88	A	SMG	395.86	0.30	117	0.84	333	P+1+Pk	333				3	10	10		*
89	A	SMG	379.40	0.28	105	0.79	300	P+1+Pk	300				3	9	9		*
90	A	SMG	422.79	0.49	208	1.40	593	P+1+Pk	593				6	18	18		*
91	A	SMG	330.78	0.38	125	0.82	270	P+1+Pk	270				3	8	8		DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
92	A	SMG	303.44	0.30	92	0.79	240	P+1+Pk	240				2	7	7		DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
93	A	SMG	545.03	0.40	219	1.04	566	P+1+Pk	566				6	17	17		*
94	A	SMG	578.97	0.29	170	0.84	485	P+1+Pk	485				5	15	15		KULTURNA BAŠTINA
95	A	T1	958.61	0.50	480	2.0	1916	P+3+Pk	1916	1916	12	24	0		58	77	TAČKASTA IZMJENA
			65911.99		22690		63575		50075	5546	63	124	529	1572	333	2035	

* prihvatanje osnovnog objekta sa dijelovima objekta (terase, balkoni, stepeništa i sl.) koji čine funkcionalnu cjelinu sa osnovnim objektom, iz topografsko katastarske podloge na kojoj je Plan radjen, bez obzira da li njihova površina premašuje maksimalne vrijednosti parametara prikazanih u tabelama

Urb. parcela	PLAN-zona B																
	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina poslovnog (nestambenog) prostora (m2)	max površina turizma- hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika
1	B	MN	1829.31	0.33	600	1.4	2561	P+4	1961	600			18	56	12	68	RUŠENJE POSTOJEĆIH I GRADNJA NOVIH OBJEKATA
2	B	MN	1372.19	0.33	450	1.4	1921	P+4	1471	450			14	42	9	51	RUŠENJE POSTOJEĆIH I GRADNJA NOVIH OBJEKATA
3	B	MN	1250.05	0.33	410	1.4	1750	P+4	1340	410			14	40	8	48	RUŠENJE POSTOJEĆIH I GRADNJA NOVIH OBJEKATA
4	B	MN	940.73	0.35	330	1.4	1316	P+4	986	330			10	30	7	37	RUŠENJE POSTOJEĆIH I GRADNJA NOVIH OBJEKATA
5a	B	MN	634.05	0.44	280	1.32	840	P+2	840				8	25	0	25	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
5b	B	MN	461.23	0.46	210	1.6	740	P+3		740			0	0	13	13	NOVI OBJEKAT
5c	B	MN	452.21	0.55	250	2.0	900	P+3		900			0	0	15	15	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
6	B	SS	3286.01	0.31	1034	1.84	6040	Su+P+2+Pk/ Su+P+4+Pk	6040				60	181	0	181	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA- OBJEKTA- POTKROVLJE
7	B	MN	754.30	0.40	302	1.20	905	P+4	603	302			6	18	6	24	TAČKASTA IZMJENA
8	B	MN	1163.03	0.40	465	1.60	1861	P+4	1396	465			14	42	9	51	TAČKASTA IZMJENA
9	B	SS	13978.97	0.18	2550	0.93	13000	P+3/ P+4	13000				130	390	0	390	*

Urb. parcela	PLAN-zona B																	
	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina poslovnog (nestambenog) prostora (m2)	max površina turizma- hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli
10	B	CD pljaca	1180.44	0.44	525	1.78	2520	P+3+Pk	1470	1050				12	35	21	56	NADGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
11	B	SMG	182.58	0.66	120	1.81	330	P+1+Pk	330				3	10	0	10	10	TAČKASTA IZMJENA
12	B	SMG	286.74	0.42	120	1.17	335	P+1+Pk	335				3	10	0	10	10	*
13	B	SMG	260.00	0.46	120	1.29	335	P+1+Pk	335				3	10	0	10	10	*
14	B	SMG	850.26	0.35	300	0.75	640	P+1+Pk	640				6	19	0	19	19	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
15	B	SMG	604.04	0.29	177	0.74	445	P+1+Pk	442				4	13	0	13	13	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
16	B	SMG	606.58	0.31	186	0.77	465	P+1+Pk	466				5	14	0	14	14	RUŠENJE POSTOJEĆIH I GRADNJA NOVIH OBJEKATA
17	B	SS	4635.38	0.31	1445	2.14	9920	Su+P+2+Pk/ Su+P+6+Pk	9920				99	298	0	298	298	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA- POTKROVLJE
18	B	MN	1030.74	0.32	330	1.4	1442	P+4	1112	330			11	34	7	41	41	RUŠENJE POSTOJEĆIH I GRADNJA NOVIH OBJEKATA
19	B	MN	1454.46	0.33	480	1.4	2035	P+4	1556	480			15	45	10	55	55	RUŠENJE POSTOJEĆIH I GRADNJA NOVIH OBJEKATA

Urb. parcela	PLAN-zona B																
	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetošći	maksimalno dozvoljena zauzetošć parcelne /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina poslovnog (neštanbenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli
20	B	MN	1436.46	0.33	477	1.4	2010	P+4	1533	477			15	45	10	55	RUŠENJE POSTOJEĆIH I GRADNJA NOVIH OBJEKATA
21	B	SS	4437.57	0.32	1410	2.01	8920	P+3+Pk/ Su+P+6+Pk	8920				89	268	0	268	*
22a	B	MN	249.51	0.36	90	0.94	235	P+1+Pk	235				2	7	0	7	*
22b	B	MN	570.83	0.27	154	0.77	440	P+1+Pk	440				4	13	0	13	*
23	B	CD	884.20	0.52	462	1.31	1162	Su/Su+P+1		1162			0	0	23	23	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKAT
24	B	SS	2340.87	0.35	820	1.4	3276	P+4	3276				31	94	0	94	RUŠENJE POSTOJEĆIH I GRADNJA NOVIH OBJEKATA
			47132.73		14097		65664		58227	7436		577	1733	149	1882		

* prihvatanje osnovnog objekta sa dijelovima objekta (terase, balkoni, stepeništa i sl.) koji čine funkcionalnu cjelinu sa osnovnim objektom, iz topografsko katastarske podloge na kojoj je Plan radjen, bez obzira da li njihova površina premašuje maksimalne vrijednosti parametara prikazanih u tabelama

Urb. parcela	PLAN				PLAN- zona B- ANEX				postojeće stanje		dozvoljene intervencije	
	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	broj katastarske parcele	ostavarena spratnost	ostavarena zauzetost	ostavarena BGP /m2/	ostavarena BGP /m2/	dozvoljena spratnost	max. dozvoljene proširenje BGP/m2/		
1	B	MN	1829.31	292	P+1+Pk	119.00	357	P+1+Pk	P+1+Pk	54		
2	B	MN	1372.19	290	P	32	32	P	P	0		
					P+1+Pk	79	237	P+1+Pk	P+1+Pk	36		
					P+1	56	112	P+1+Pk	P+1+Pk	56		
					P	13	13	P	P	0		
3	B	MN	1250.05	287	P	72	72	P	P	0		
					P+1+Pk	97	291	P+1+Pk	P+1+Pk	44		
					P+1 bez krova	92	184	P+1+Pk	P+1+Pk	92		
4	B	MN	940.73	288	P+1 bez krova	44	88	P+1 bez krova	P+1+Pk	44		
					P	78	78	P	P+1	78		
					P+1 bez krova	114	228	P+1 bez krova	P+1+Pk	114		
18	B	MN	1030.74	280	P	105	105	P	0			
19	B	MN	1454.46	279	P+1+Pk	132	396	P+1+Pk	P+1+Pk	59		
					P	94	94	P	P+1	94		
					P	63	63	P	P	0		
20	B	MN	1436.46	276	P	141	141	P	P	0		
					P+1+Pk	178	534	P+1+Pk	P+1+Pk	80		

PLAN- zona B- ANEX									
Urb. parcela	PLAN				postojeće stanje			dozvoljene intervencije	
	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	broj katastarske parcele	ostavljena spratnost	ostavljena zauzetost	ostavljena BGP /m2/	dozvoljena spratnost	max. dozvoljena proširenje BGP/m2/
24	B	SS	2340.87	281	P	38	38	P	0
					P+PK	85	170	P+1+Pk	85
					P+1	160	320	P+1+Pk	160
					P+1	96	192	P+1+Pk	96
			11654.81				4219		1162

Napomena: Smjernica za izgradnju objekata u infrastrukturnom koridoru, označena u grafičkom prilogu kao plavo ljubičasta tačka, primjenjivaće se samo u intervencijama koje predviđaju rušenje postojećeg objekta I izgradnju novog u skladu sa planiranim kapacitetima iskazanim u tabeli PLAN – zona B..

Urb. parcela	PLAN-zona C														planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli			
	urbanistička zona	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	spratnost (max. ukupna visina objekta)	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina postovnog (nestambenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (tunsta)	broj stambenih jedinica		broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika
1	C	MN	5217.37	0.47	2444	1.87	9778	P+4	4889	4889				49	147	98	244	TAČKASTA IZMJENA
2	C	MN	555.75	0.60	335	2.52	1400	Po+P+3	1400					14	42	0	42	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
3	C	SS	1105.07	0.65	715	3.88	4284	Su+P+4	4284					43	129	0	129	*
4	C	SS	800	0.50	400	2.70	2160	P+4+Pk	2160					22	65	0	65	*
5	C	SS	599.56	0.55	335	2.30	1400	Po+P+3	1400					14	42	0	42	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
6	C	SS	1061.49	0.34	365	1.98	2100	P+4+Pk	2100					21	63	0	63	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
7	C	CD	946.38	0.27	260	0.82	780	Su+P+1		780				0	0	16	16	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
8	C	SS	1002.7	0.37	370	2.19	2200	P+4+Pk	2200					22	66	0	66	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
9	C	SS	3120.73	0.35	1100	1.20	3774	P+6	2644	1100				26	79	22	101	OBJEKAT U IZGRADNJI
10	C	SS	972.82	0.34	335	1.44	1400	Po+P+3	1400					14	42	0	42	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
11	C	SS	1015.29	0.29	290	1.14	1160	Po+P+3	1160					12	35	0	35	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
12	C	SS	1136.73	0.26	290	1.02	1160	Po+P+3	4640					46	139	0	139	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
13	C	SS	2616.72	0.38	1000	1.95	5100	P+5	4100	1000				75	123	20	143	TAČKASTA IZMJENA
14	C	SS	2956.81	0.34	1000	1.72	5100	P+5	4100	1000				75	123	20	143	TAČKASTA IZMJENA
15	C	SS	2259.74	0.31	710	1.00	2260	P+2+Pk	1550	710				16	47	14	61	NOVI OBJEKAT

Urb. parcela	PLAN-zona C														planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli		
	urbanistička zona	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	spatnost (max. ukupna visina objekta)	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina postovnog (nestambenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica		broj stanovnika	broj zaposlenih
16	C	SMG	390.94	0.31	120	0.77	300	P+1+Pk	300				3	9	0	9	DODRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
17	C	SMG	432.7	0.37	160	1.04	450	P+1+Pk	450				5	14	0	14	*
18a	C	SS	780.13	0.35	270	1.00	780	P+3	510	270			5	15	5	21	NOVI OBJEKAT
18b	C	SMG	986.03	0.26	260	0.55	540	P+1+Pk	540				5	16	0	16	DODRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
19a	C	SS	918.56	0.29	270	1.00	920	P+3	650	270			7	20	5	25	NOVI OBJEKAT
19b	C	SS	1060.31	0.25	270	1.00	1060	P+3	790	270			8	24	5	29	NOVI OBJEKAT
19c	C	SS	1949.93	0.28	550	1.00	1950	P+3	1400	550			14	42	11	53	NOVI OBJEKAT
20	C	SMG	1185.87	0.30	350	0.55	650	P+1+Pk	650				7	20	0	20	DODRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
21	C	SMG	592.51	0.30	180	0.55	325	P+1+Pk	325				3	10	0	10	NOVI OBJEKAT
22	C	SMG	433.19	0.32	140	0.90	390	P+1+Pk	390				4	12	0	12	*
23	C	SMG	1072.15	0.24	260	0.55	590	P+1+Pk	590				6	18	0	18	NOVI OBJEKAT
24	C	SMG	426.3	0.29	125	0.55	235	P+1+Pk	230				2	7	0	7	NOVI OBJEKAT
25	C	SMG	1149.76	0.30	345	0.8	919	P+2	919				9	28	0	28	DODRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
26	C	SMG	733.32	0.30	220	0.8	586	P+2	586				6	18	0	18	NOVI OBJEKAT
			37478.86		13504		52752		28630	1090			449	1346	227	1573	

* prihvatanje osnovnog objekta sa dijelovima objekta (terase, balkoni, stepeništa i sl.) koji čine funkcionalnu cjelinu sa osnovnim objektom, iz topografsko katastarske podloge na kojoj je Plan radjen, bez obzira da li njihova površina premašuje maksimalne vrijednosti parametara prikazanih u tabelama

Urb. parcela	PLAN-zona D													planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli				
	urbanistička zona	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	spratnost (max. ukupna visina objekta)	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina poslovnog (nestambenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)		broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika
1	D	SMG	1059.61	0.30	320	0.55	580	P+1+Pk	580					6	17		17	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
2	D	SMG	603.23	0.30	180	0.55	330	P+1+Pk	330					3	10		10	NOVI OBJEKAT
3	D	SR	945.49	0.08	80	0.08	80	P		80				0	0	2	2	NOVI OBJEKAT
5	D	SMG	382.54	0.30	115	0.55	210	P+1+Pk	210					2	6		6	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
6	D	SMG	451.68	0.30	135	0.55	250	P+1+Pk	250					3	8		8	NOVI OBJEKAT
7	D	SMG	374.23	0.29	110	0.75	280	P+1+Pk	280					3	8		8	*
8	D	SMG	362.05	0.29	105	0.55	200	P+1+Pk	200					2	6		6	NOVI OBJEKAT
9*	D	SMG	653.18	0.28	180	0.55	360	P+1+Pk	360					4	11		11	NOVI OBJEKAT
10	D	SS	1217.04	0.25	300	0.88	1070	P+2+Pk	1070					11	32		32	*
11	D	SS	1742.72	0.29	500	1.06	1855	P+2+Pk	1855					19	56		56	*
12	D	SMG	352.62	0.30	105	0.61	215	P+1+Pk	215					2	6		6	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
13	D	SMG	635.65	0.30	190	0.55	350	P+1+Pk	350					4	11		11	NOVI OBJEKAT

Urb. parcela	PLAN-zona D														Planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli			
	urbanistička zona	namjena	Površina urbanističke parcele /m ² /	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m ² /	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m ² /	spratnost (max. ukupna visina objekta)	max površina stanbenog prostora (m ²)	max površina poslovnog (nestambenog) prostora (m ²)	max površina turizma-hotela (m ²)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica		broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika
14a	D	SMG	665.31	0.27	180	0.55	365	P+1+Pk	365				4	11	11		11	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
14b	D	SMG	505.12	0.30	150	0.55	280	P+1+Pk	280				3	8	8		8	NOVI OBJEKAT
15	D	SMG	567.58	0.28	160	0.55	310	P+1+Pk	310				3	9	9		9	NOVI OBJEKAT
16	D	SMG	436.58	0.30	130	0.62	270	P+1+Pk	270				3	8	8		8	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
17	D	SMG	493.24	0.33	165	0.93	460	P+1+Pk	460				5	14	14		14	*
18	D	SMG	327.32	0.29	95	0.70	230	P+1+Pk	230				2	7	7		7	*
19	D	SMG	548.56	0.27	150	0.76	415	P+1+Pk	415				4	12	12		12	*
20	D	SMG	300.15	0.27	80	0.60	180	P+1+Pk	180				2	5	5		5	NOVI OBJEKAT
21	D	SMG	330.54	0.27	90	0.55	182	P+1	182				2	5	5		5	*
22	D	SMG	433.01	0.30	130	0.69	300	P+1+Pk	300				3	9	9		9	*
23	D	SMG	424.42	0.32	135	0.82	350	P+1+Pk	350				4	11	11		11	*
24	D	SMG	272.50	0.31	85	0.84	230	P+1+Pk	230				2	7	7		7	*
25	D	SMG	196.00	0.44	87	1.28	250	P+1+Pk	250				3	8	8		8	*
26*	D	SMG	834.40	0.29	240	0.60	500	P+1+Pk	500				5	15	15		15	NOVI OBJEKAT

Urb. parcela	PLAN-zona D														Planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli		
	urbanistička zona	namjena	Površina urbanističke parcele /m ² /	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m ² /	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m ² /	spratnost (max. ukupna visina objekta)	max površina stanbenog prostora (m ²)	max površina poslovnog (nestambenog) prostora (m ²)	max površina turizma-hotela (m ²)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica		broj stanovnika	broj zaposlenih
27	D	SMG	300.10	0.53	160	1.53	460	P+1+Pk	300	160			3	9	3	12	*
28	D	SMG	2176.84	0.27	600	0.55	1200	P+1+Pk	1200				12	36		36	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
29	D	SMG	675.74	0.29	200	0.55	375	P+1+Pk	375				4	11		11	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
30	D	SMG	882.04	0.29	260	0.55	485	P+1+Pk	485				5	15		15	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
31	D	SMG	342.81	0.29	100	0.55	190	P+1+Pk	190				2	6		6	NOVI OBJEKAT
32	D	SMG	336.77	0.30	100	0.55	185	P+1+Pk	185				2	6		6	NOVI OBJEKAT
33	D	SMG	539.49	0.30	160	0.55	295	P+1+Pk	295				3	9		9	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
34a	D	SMG	326.41	0.28	90	0.72	235	P+1+Pk	235				2	7		7	*
34b	D	SMG	123.31	0.53	65	1.01	125	P+1	125				1	4		4	*
35	D	SMG	526.52	0.28	150	0.70	370	P+1+Pk	370				4	11		11	*
36	D	SMG	529.03	0.48	255	1.32	700	P+1+Pk	700				7	21		21	*
37	D	SMG	998.62	0.30	300	0.60	600	P+1+Pk	600				6	18		18	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
38a	D	SMG	294.62	0.29	85	0.56	165	P+1+Pk	165				2	5		5	NOVI OBJEKAT

Urb. parcela	PLAN-zona D														Planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli				
	urbanistička zona	namjena	Površina urbanističke parcele /m ² /	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m ² /	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m ² /	spratnost (max. ukupna visina objekta)	max površina stanbenog prostora (m ²)	max površina poslovnog (nestambenog) prostora (m ²)	max površina turizma-hotela (m ²)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica		broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	
38b	D	SMG	384.72	0.39	150	0.78	300	P+1+Pk	300					3	9		9	9	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
39	D	SMG	1163.07	0.30	350	0.55	640	P+1+Pk	640					6	19		19	19	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
40	D	SMG	895.80	0.29	260	0.55	490	P+1+Pk	490					5	15		15	15	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
41	D	SMG	300.85	0.33	100	0.83	250	P+1+Pk	250					3	8		8	8	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
42	D	SMG	271.20	0.29	80	0.83	225	P+1+Pk	225					2	7		7	7	*
43	D	SMG	552.30	0.30	165	0.63	350	P+1+Pk	350					4	11		11	11	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
44a	D	SMG	322.78	0.28	90	0.62	200	P+1+Pk	200					2	6		6	6	*
44b	D	SMG	250.15	0.30	75	0.64	160	P+1+Pk	160					2	5		5	5	*
45	D	SMG	502.70	0.33	165	0.90	450	Su+P+1	450					5	14		14	14	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
46	D	SMG	494.44	0.33	165	1.30	645	P+3	645					6	19		19	19	*
47	D	SMG	498.89	0.34	170	0.60	300	P+1+Pk	300					3	9		9	9	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
48	D	SS	473.59	0.51	240	1.96	930	P+2+Pk	930					9	28		28	28	*

Urb. parcela	PLAN-zona D														Planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli			
	urbanistička zona	namjena	Površina urbanističke parcele /m ² /	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m ² /	maksimalni dozvoljeni indeks izgradenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m ² /	spratnost (max. ukupna visina objekta)	max površina stanbenog prostora (m ²)	max površina poslovnog (nestambenog) prostora (m ²)	max površina turizma-hotela (m ²)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica		broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika
49a	D	SMG	519.30	0.30	156	0.86	445	P+1+Pk	445				4	13			13	*
49b	D	SMG	615.12	0.26	160	0.55	340	P+1+Pk	340				3	10			10	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
50	D	SMG	814.15	0.29	240	0.55	445	P+1+Pk	445				4	13			13	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
51	D	SMG	707.02	0.30	212	0.75	530	P+1+Pk	530				6	18			18	NOVI OBJEKAT
52	D	SMG	721.10	0.17	120	0.55	395	P+1+Pk	395				4	12			12	*
53	D	SMG	436.24	0.30	130	0.57	250	P+1+Pk	250				3	8			8	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
54	D	SS	658.61	0.36	240	1.52	1000	Su+P+2+Pk	1000				10	30			30	*
55	D	SMG	419.76	0.30	125	0.67	280	P+1+Pk	280				3	8			8	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
56	D	SMG	639.57	0.31	200	0.69	440	P+1+Pk	440				4	13			13	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
57	D	SMG	555.89	0.23	130	0.56	310	P+1+Pk	310				3	9			9	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
58	D	SMG	1631.00	0.29	480	0.55	890	P+1+Pk	890				9	27			27	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
59	D	SMG	329.03	0.33	110	0.61	200	P+1+Pk	200				2	6			6	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
60	D	SMG	258.73	0.48	125	1.37	355	P+1+Pk	355				4	11			11	*

Urb. parcela	PLAN-zona D														Planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli			
	urbanistička zona	namjena	Površina urbanističke parcele /m ² /	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m ² /	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m ² /	spratnost (max. ukupna visina objekta)	max površina stanbenog prostora (m ²)	max površina poslovnog (nestambenog) prostora (m ²)	max površina turizma-hotela (m ²)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica		broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika
61	D	SMG	326.31	0.31	100	0.55	180	P+1+Pk	180				2	5	5		5	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
62a	D	SMG	430.57	0.29	125	0.82	355	P+1+Pk	355				4	11	11		11	*
62b	D	SMG	870.33	0.23	200	0.57	500	P+1+Pk	500				5	15	15		15	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
62c	D	SMG	417.77	0.30	125	0.85	355	P+1+Pk	355				4	11	11		11	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
63	D	SMG	434.62	0.33	142	0.87	380	P+1+Pk	380				4	11	11		11	*
64	D	SMG	200.75	0.27	55	0.75	150	P+1+Pk	150				2	5	5		5	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
65	D	SMG	172.73	0.32	55	0.87	150	P+1+Pk	150				2	5	5		5	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
66	D	SS	924.47	0.38	350	1.46	1350	P+3	1000	350			10	30	7	37	37	*
67	D	SS	3203.22	0.41	1300	1.97	7080	Su+P+3+Pk	5780	1300			57	171	26	197	197	NADGRADNJA POSTOJEĆI OBJEKAT
			44589.51		13590		33997		1890				340	1020	38	1058	1058	

* prihvatanje osnovnog objekta sa dijelovima objekta (terase, balkoni, stepeništa i sl.) koji čine funkcionalnu cjelinu sa osnovnim objektom, iz topografsko katastarske podloge na kojoj je Plan radjen, bez obzira da li njihova površina premašuje maksimalne vrijednosti parametara prikazanih u tabelama

Urb. parcela	PLAN-zona E														planirane intervencije na pojedinačnoj urbanističkoj parceli	
	urbanistička zona	namijena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina poslovnog (nestambenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika		broj zaposlenih
1a	E	MN	958.37	0.31	300	1.25	1200	900	300			9	27	6	33	RUŠENJE POSTOJEĆIH I GRADNJA NOVOG OBJEKTA
1b	E	MN	2100.55	0.30	630	1.19	2500	1870	630			19	56	13	69	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
1c	E	MN	386.36	0.28	110	0.82	315	315				3	9		9	*
1d	E	MN	469.36	0.39	183	1.12	525	525				5	16		16	*
2a	E	MN	955.00	0.31	300	1.26	1200	900	300			9	27	6	33	RUŠENJE POSTOJEĆIH I GRADNJA NOVOG OBJEKTA
2b	E	MN	781.88	0.27	215	0.77	600	600				6	18		18	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
2c	E	MN	507.44	0.24	120	0.64	325	325				3	10		10	*
2d	E	MN	334.80	0.30	100	0.66	220	220				2	7		7	NOVI OBJEKAT
2e	E	MN	1336.13	0.26	350	0.71	950	600	350			6	18	7	25	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
2f	E	MN	706.56	0.28	200	0.71	500	300	200			3	9	4	13	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
2g	E	MN	671.17	0.30	200	0.74	500	300	200			3	9	4	13	NOVI OBJEKAT
2h	E	MN	472.47	0.21	100	0.47	220	220				2	7		7	*
3	E	SMG	440.06	0.30	130	0.75	330	330				3	10		10	NOVI OBJEKAT
4	E	SMG	463.66	0.28	130	0.71	330	330				3	10		10	NOVI OBJEKAT

Urb. parcela	PLAN-zona E													planirane intervencije na pojedinačnoj urbanističkoj parceli		
	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgradenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina poslovnog (nestanbenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica		broj stanovnika	broj zaposlenih
5	E	SMG	550.37	0.30	165	0.84	465	465				5	14	14		*
6	E	SMG	539.21	0.22	120	0.74	400	400				4	12	12		*
7	E	SMG	420.62	0.32	135	0.92	385	385				4	12	12		*
8	E	SMG	597.38	0.30	180	0.67	400	400				4	12	12		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
9	E	SMG	401.88	0.34	135	0.95	380	380				4	11	11		*
10	E	SMG	530.98	0.24	125	0.94	500	500				5	15	15		*
11	E	SMG	582.83	0.32	185	0.91	530	530				5	16	16		*
12	E	SMG	420.38	0.31	130	0.76	320	320				3	10	10		*
13	E	SMG	319.79	0.31	100	1.03	330	330				3	10	10		*
14	E	SMG	495.52	0.28	140	0.89	440	440				4	13	13		*
15	E	SMG	461.9	0.50	230	1.01	465	465				5	14	14		DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
16	E	SMG	330.83	0.42	140	1.18	390	390				4	12	12		*
17	E	SMG	538.58	0.26	140	0.74	400	400				4	12	12		*
18	E	SMG	511.31	0.23	120	0.74	380	380				4	11	11		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
19	E	SMG	186.19	0.35	65	0.97	180	180				2	5	5		*
20	E	SMG	289.21	0.26	75	0.76	220	220				2	7	7		*
21	E	SMG	330.09	0.30	100	0.85	280	280				3	8	8		*

Urb. parcela	PLAN-zona E													planirane intervencije na pojedinačnoj urbanističkoj parceli		
	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgradenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina poslovnog (nestambenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica		broj stanovnika	broj zaposlenih
22	E	SMG	420.53	0.36	150	1.06	445	445				4	13	13		*
23	E	SMG	425.58	0.28	120	0.73	310	310				3	9	9		*
24	E	SMG	219.57	0.55	120	1.62	355	355				4	11	11		*
25	E	SMG	219.3	0.55	120	1.62	355	355				4	11	11		*
26	E	SMG	407.00	0.23	95	0.74	300	300				3	9	9		*
27	E	SMG	476.00	0.25	120	0.74	350	350				4	11	11		*
27a	E	SMG	336.57	0.24	80	0.74	250	250				3	8	8		DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
28	E	SMG	968.47	0.22	210	0.57	550	550				6	17	17		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
29	E	SMG	657.3	0.24	160	0.97	640	640				6	19	19		*
30	E	SMG	487.14	0.23	110	0.62	300	300				3	9	9		*
31	E	SMG	402.4	0.20	80	0.75	300	300				3	9	9		*
32	E	SMG	434.54	0.25	110	0.90	390	390				4	12	12		*
33	E	SMG	369.73	0.30	110	0.73	270	270				3	8	8		DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
34	E	SMG	411.21	0.29	120	0.73	300	300				3	9	9		DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA

Urb. parcela	PLAN-zona E													planirane intervencije na pojedinačnoj urbanističkoj parceli			
	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgradenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina poslovnog (nestanbenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica		broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika
35	E	SMG	407.07	0.29	120	0.74	300	300				3	9	9	9	9	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
36	E	SMG	404.61	0.27	110	0.74	300	300				3	9	9	9	9	*
37	E	SMG	378.73	0.29	110	0.79	300	300				3	9	9	9	9	*
38	E	SMG	455.69	0.30	135	0.66	300	300				3	9	9	9	9	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
39	E	SMG	413.74	0.27	110	0.65	270	270				3	8	8	8	8	*
40	E	SMG	480.36	0.23	110	0.81	390	390				4	12	12	12	12	*
41	E	SR	842.49	0.09	80	0.09	0	80				0	0	2	2	2	NOVI OBJEKAT
42	E	SMG	525.00	0.23	120	0.67	350	350				4	11	11	11	11	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
43	E	SMG	443.63	0.29	130	1.01	450	450				5	14	14	14	14	*
44	E	SMG	436.98	0.31	135	0.81	355	355				4	11	11	11	11	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
45	E	SMG	441.05	0.27	120	0.75	330	330				3	10	10	10	10	*
46	E	SMG	425.1	0.28	120	0.78	330	330				3	10	10	10	10	*
47	E	SMG	420.08	0.31	130	1.19	500	500				5	15	15	15	15	*
48	E	SMG	392.8	0.32	125	1.23	485	485				5	15	15	15	15	*

Urb. parcela	PLAN-zona E													planirane intervencije na pojedinačnoj urbanističkoj parceli			
	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina poslovnog (nestanbenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica		broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika
49	E	SMG	426.07	0.23	100	0.70	300					3	9			9	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
50	E	SMG	809.47	0.25	200	0.62	500					5	15			15	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
51	E	SMG	332.41	0.30	100	0.99	330					3	10			10	*
52	E	SMG	470.83	0.33	155	0.91	430					4	13			13	*
53	E	SMG	384.18	0.46	175	1.74	670					7	20			20	*
54	E	SMG	322.79	0.31	100	0.74	240					2	7			7	NOVI OBJEKAT
55	E	SMG	616.99	0.29	180	0.65	400					4	12			12	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
56	E	SMG	501.89	0.28	140	0.74	370					4	11			11	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
57	E	SMG	816.82	0.26	210	0.64	525					5	16			16	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
58	E	SMG	470.92	0.31	145	0.74	350					4	11			11	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
59	E	SMG	571.37	0.19	110	0.70	400					4	12			12	*
60	E	SR	701.26	0.11	80	0.11	0	80				0	0	2		2	NOVI OBJEKAT
61	E	SMG	567.66	0.21	120	0.70	400					4	12			12	*
62	E	SMG	480.96	0.25	120	0.75	360					4	11			11	*
63*	E	SMG	713.78	0.25	180	0.56	400					4	12			12	NOVI OBJEKAT
63a	E	SMG	426.45	0.28	120	0.59	250					3	8			8	NOVI OBJEKAT

Urb. parcela	PLAN-zona E													planirane intervencije na pojedinačnoj urbanističkoj parceli			
	urbanistička zona	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgradenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina poslovnog (nestanbenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica		broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika
63b	E	SMG	421.84	0.28	120	0.59	250	250				3	8	8		8	NOVI OBJEKAT
64	E	SMG	530.26	0.26	140	0.87	460	460				5	14	14		14	*
65	E	SMG	833.77	0.24	200	0.55	460	460				5	14	14		14	NOVI OBJEKAT
66	E	SMG	894.95	0.22	200	0.55	490	490				5	15	15		15	NOVI OBJEKAT
67	E	SMG	423.1	0.43	180	1.64	695	695				7	21	21		21	*
68	E	SMG	434.23	0.28	120	0.74	320	320				3	10	10		10	NOVI OBJEKAT
69	E	SMG	497.26	0.28	140	0.74	370	370				4	11	11		11	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
70	E	SMG	706.63	0.21	150	0.55	390	390				4	12	12		12	NOVI OBJEKAT
71	E	SMG	192.04	0.31	60	0.73	140	140				1	4	4		4	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
72	E	SMG	422.45	0.28	120	0.55	230	230				2	7	7		7	NOVI OBJEKAT
			44763.93		12378		33705	2140				337	1011	43	1054		

* prihvatanje osnovnog objekta sa dijelovima objekta (terase, balkoni, stepeništa i sl.) koji čine funkcionalnu cjelinu sa osnovnim objektom, iz topografsko katastarske podloge na kojoj je Plan radjen, bez obzira da li njihova površina premašuje maksimalne vrijednosti parametara prikazanih u tabelama

PLAN-zona F																	
urbanistička zona	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalna dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina (ne)stanbenog () prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirane intervencije na pojedinačnim urbanističkim parcelama
1	F	SMG	807.39	0.25	200	0.56	450	P+1+Pk	450				5	14		14	*
2	F	SMG	694.12	0.33	234	0.78	542	P+1+Pk	542				5	15		15	*
3	F	SMG	972.59	0.24	230	0.55	535	P+1+Pk	535				5	16		16	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
4	F	SMG	690.01	0.23	160	0.55	380	P+1+Pk	380				4	11		11	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
5	F	SMG	298.8	0.44	130	0.55	165	P+1+Pk	165				2	5		5	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
6	F	SMG	343.31	0.29	100	0.55	190	P+1+Pk	190				2	6		6	NOVI OBJEKAT
7	F	SMG	453.78	0.35	160	0.82	370	P+1+Pk	370				4	11		11	*
8	F	SMG	657.93	0.18	120	0.55	360	P+1+Pk	360				4	11		11	*
9	F	SMG	672.74	0.22	150	0.72	485	P+2+Pk	485				5	15		15	*
10	F	SMG	641.64	0.19	125	0.55	350	P+1+Pk	350				4	11		11	*
11	F	SMG	985.96	0.25	250	0.81	800	Su+P+1+Pk	800				8	24		24	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
12	F	SMG	717.79	0.20	140	0.55	390	P+1+Pk	390				4	12		12	*
15	F	SMG	244.82	0.29	70	0.57	140	P+Pk	140				1	4		4	NOVI OBJEKAT
16	F	SMG	189.7	0.42	80	0.74	140	P+1+Pk	140				1	4		4	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA

PLAN-zona F																		
	urbanistička zona	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina (ne)stanbenog (prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirane intervencije na pojedinačnim urbanističkim parcelama
17	F	SMG	976.79	0.31	300	0.55	540	P+1+Pk	540					5	16		16	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
18	F	SMG	543.03	0.24	130	0.55	300	P+1+Pk	300					3	9		9	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
19	F	SMG	422.87	0.26	110	0.56	235	P+1+Pk	235					2	7		7	NOVI OBJEKAT
20	F	SMG	460.74	0.24	110	0.56	260	P+1+Pk	260					3	8		8	NOVI OBJEKAT
21	F	SMG	408.34	0.27	110	0.56	230	P+1+Pk	230					2	7		7	NOVI OBJEKAT
22	F	SMG	297.05	0.35	105	0.64	190	P+Pk	190					2	6		6	*
23	F	SMG	1043.52	0.24	250	0.55	570	P+1+Pk	570					6	17		17	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
24	F	SMG	923.08	0.27	250	0.55	510	P+1+Pk	510					5	15		15	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
25	F	SMG	362.56	0.29	105	0.66	240	P+1+Pk	240					2	7		7	*
26	F	SMG	282	0.28	80	0.57	160	P+1+Pk	160					2	5		5	NOVI OBJEKAT
27	F	SMG	583.59	0.27	160	0.55	320	P+1+Pk	320					3	10		10	NOVI OBJEKAT
28	F	SMG	298.78	0.27	80	0.57	170	P+1+Pk	170					2	5		5	NOVI OBJEKAT
29	F	SMG	1399.67	0.25	350	0.55	775	P+1+Pk	775					8	23		23	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
30	F	SMG	482.43	0.24	115	0.55	265	P+1+Pk	265					3	8		8	NOVI OBJEKAT
32*	F	SMG	450.38	0.26	115	0.56	250	P+1+Pk	250					3	8		8	NOVI OBJEKAT

	PLAN-zona F														planirane intervencije na pojedinačnim urbanističkim parcelama				
	urbanistička zona	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina poslovnog(nekstanbenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica		broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	
33*	F	SMG	232.22	0.26	60	0.60	140	P+1+Pk	140					1	4		4	4	DODRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
34*	F	SMG	286.65	0.26	75	0.61	175	P+1+Pk	175					2	5		5	5	DODRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
35	F	SMG	1368.29	0.26	350	0.55	750	P+1+Pk	750					8	23		23	23	NOVI OBJEKAT
36	F	SMG	557.9	0.22	120	0.55	305	P+1+Pk	305					3	9		9	9	NOVI OBJEKAT
37a	F	SMG	209.57	0.33	70	0.62	130	P+1	130					1	4		4	4	*
37b	F	SMG	246.4	0.36	88	0.73	180	P+1	180					2	5		5	5	*
37c*	F	SMG	226.16	0.27	60	0.55	125	P+1+Pk	125					1	4		4	4	*
39	F	SMG	186.43	0.51	95	0.99	185	Su+P	185					2	6		6	6	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
40	F	SMG	377.97	0.28	105	1.03	390	P+2+Pk	390					4	12		12	12	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
41*	F	SMG	302.52	0.36	110	0.69	210	P+1+Pk	210					2	6		6	6	*
42	F	SMG	1652.43	0.24	400	0.55	910	P+1+Pk	910					9	27		27	27	NOVI OBJEKAT
43	F	SMG	373.23	0.25	95	0.56	210	P+1+Pk	210					2	6		6	6	NOVI OBJEKAT
44	F	SMG	381.51	0.25	95	0.55	210	P+1+Pk	210					2	6		6	6	NOVI OBJEKAT
45	F	SMG	483.55	0.25	120	0.56	270	P+1+Pk	270					3	8		8	8	NOVI OBJEKAT
46	F	SMG	254.82	0.26	65	0.71	180	Su+P+1+Pk	180					2	5		5	5	*
47	F	SMG	552.78	0.25	140	0.56	310	P+1+Pk	310					3	9		9	9	DODRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA

PLAN-zona F																	
urbanistička zona	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina (ne)stanbenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirane intervencije na pojedinačnim urbanističkim parcelama
48	F	SMG	0.25	170	0.55	375	P+1+Pk	375					4	11		11	NOVI OBJEKAT
49	F	SMG	0.25	230	0.55	510	Su+P+1+Pk	510					5	15		15	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
50	F	SMG	0.25	210	0.55	460	P+1+Pk	460					5	14		14	NOVI OBJEKAT
51	F	SMG	0.28	400	0.55	790	P+1+Pk	790					8	24		24	NOVI OBJEKAT
52	F	SMG	0.35	115	1.00	325	P+1+Pk	325					3	10		10	*
53	F	SMG	0.31	115	0.82	300	P+1+Pk	300					3	9		9	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
54	F	SMG	0.29	90	0.65	200	P+1+Pk	200					2	6		6	*
55	F	SMG	0.30	90	0.68	200	P+1+Pk	200					2	6		6	*
56	F	SMG	0.35	240	0.90	625	P+1+Pk	625					6	19		19	*
57	F	SMG	0.26	200	0.55	430	P+1+Pk	430					4	13		13	*
59	F	K		0		0		0					0	0		0	KULTURNA BAŠTINA
60	F	SMG	0.24	120	0.55	280	P+1+Pk	280					3	8		8	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
61	F	SMG	0.30	365	0.75	910	P+1+Pk	910					9	27		27	*
62	F	SMG	0.25	140	0.55	310	P+1+Pk	310					3	9		9	*
63	F	SMG	0.38	60	0.64	100	P+1	100					1	3		3	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA

	PLAN-zona F														planirane intervencije na pojedinačnim urbanističkim parcelama			
	urbanistička zona	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina poslovnog (nestanbenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica		broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika
64	F	SMG	430.07	0.23	100	0.56	240	P+1+Pk	240					2	7		7	NOVI OBJEKAT
65	F	SMG	630.92	0.25	155	0.55	350	P+1+Pk	350					4	11		11	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
66	F	SMG	245.44	0.31	75	0.55	135	P+1	135					1	4		4	*
67	F	SMG	140.25	0.29	40	0.57	80	P+1	95					1	3		3	NOVI OBJEKAT
68	F	SMG	130.01	0.46	60	1.27	165	P+1+Pk	165					2	5		5	*
69	F	SMG	396.1	0.29	115	0.83	330	P+1+Pk	330					3	10		10	*
70	F	SMG	285.51	0.30	85	0.70	200	P+1+Pk	200					2	6		6	NOVI OBJEKAT
71	F	SMG	598.25	0.33	200	0.75	450	Su+P+1+Pk	450					5	14		14	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
72	F	SMG	625.99	0.32	200	0.72	450	Su+P+1+Pk	450					5	14		14	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
73	F	SMG	779.67	0.26	200	0.58	450	Su+P+1+Pk	450					5	14		14	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
74	F	SMG	639.29	0.19	120	0.56	360	P+1+Pk	360					4	11		11	NOVI OBJEKAT
75	F	SMG	986.63	0.32	320	0.76	750	P+2	430	320				4	13	6	19	NOVI OBJEKAT
76	F	SMG	987.98	0.32	320	0.76	750	P+2	430	320				4	13	6	19	NOVI OBJEKAT
77	F	SMG	1141.39	0.28	320	0.66	750	P+2	430	320				4	13	6	19	NOVI OBJEKAT
78	F	PUJ	2307.01		0		0		0					0	0		0	

		PLAN-zona F														planirane intervencije na pojedinačnim urbanističkim parcelama		
	urbanistička zona	namjena	Površina urbanističke parcele /m ² /	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m ² /	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m ² /	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	max površina stanbenog prostora (m ²)	max površina poslovnog(nekstanbenog) prostora (m ²)	max površina turizma-hotela (m ²)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	
81	F	SMG	2175.94	200	490	P+1+PK	490	0	1	3	3	1	3	3	3	3	3	KULTURNA BASTINA
82	F	PUJ	874.04	0	0		0		0			0		0	0	0	0	
83	F	SMG	523.06	0.25	130	0.57	300	P+1+PK	300			3	9	9	9	9	9	NOVI OBJEKAT
84	F	SMG	943.62	0.25	240	0.55	520	P+1+Pk	520			5	16	16	16	16	16	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
85	F	SMG	2221.747	0.35	780	0.90	2000	P+2	1220	780		12	37	37	37	37	52	NOVI OBJEKAT
86	F	SMG	736.6365	0.34	250	0.81	600	P+2	350	250		4	11	11	11	11	16	NOVI OBJEKAT
87	F	SMG	507.33	0.30	150	0.71	360	P+1+PK	360			4	11	11	11	11	11	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
88	F	SMG	877.09	0.20	175	0.55	480	P+1+PK	480			5	14	14	14	14	14	NOVI OBJEKAT
89	F	SMG	428.85	0.20	85	0.55	235	P+1+PK	235			2	7	7	7	7	7	NOVI OBJEKAT
90	F	SMG	394.46	0.20	80	0.56	220	P+1+PK	220			2	7	7	7	7	7	NOVI OBJEKAT
91	F	SMG	1905.324	0.39	740	0.94	1800	P+2	1060	740		11	32	32	32	32	47	NOVI OBJEKAT
92a	F	SMG	959.91	0.25	240	0.55	530	P+1+PK	530			5	16	16	16	16	16	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
92b	F	SMG	292.78	0.27	80	0.55	160	P+PK	160			2	5	5	5	5	5	NOVI OBJEKAT
93	F	SMG	480.26	0.40	190	1.00	480	P+1+PK	480			5	14	14	14	14	14	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA- POTKROVLJE
94a	F	SMG	469.03	0.25	115	0.58	270	P+1+PK	270			3	8	8	8	8	8	NOVI OBJEKAT
94b	F	SMG	514	0.24	125	0.55	285	P+1+PK	285			3	9	9	9	9	9	*

PLAN-zona F																		
	urbanistička zona	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina poslovnog(nekstanbenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirane intervencije na pojedinačnim urbanističkim parcelama
95	F	SMG	301.66	0.28	85	0.55	165	P+Pk	165					2	5		5	NOVI OBJEKAT
96	F	SMG	408.09	0.49	200	1.31	535	P+1+Pk	535					5	16		16	*
97	F	SMG	798.87	0.20	160	0.55	440	P+1+Pk	440					4	13		13	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
98	F	SMG	403.12	0.25	100	0.56	225	P+1+Pk	225					2	7		7	NOVI OBJEKAT
99	F	SMG	631.06	0.24	150	0.55	350	P+1+Pk	350					4	11		11	NOVI OBJEKAT
100	F	SMG	623.16	0.24	150	0.56	350	P+1+Pk	350					4	11		11	NOVI OBJEKAT
101a	F	SMG	630.97	0.24	150	0.55	350	P+1+Pk	350					4	11		11	NOVI OBJEKAT
101b	F	SMG	588.67	0.25	150	0.59	350	P+1+Pk	350					4	11		11	NOVI OBJEKAT
101C	F	SMG	352.46	0.28	100	0.57	200	P+1+Pk	200					2	6		6	NOVI OBJEKAT
102	F	SMG	1332.95	0.26	350	0.55	730	P+1+Pk	730					7	22		22	NOVI OBJEKAT
103	F	SMG	1234.58	0.28	350	0.57	700	P+1+Pk	700					7	21		21	NOVI OBJEKAT
105	F	SMG	654.04	0.23	150	0.55	360	Su+P+Pk	360					4	11		11	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
106	F	SMG	1011.78	0.20	200	0.55	560	Su+P+Pk	560					6	17		17	NOVI OBJEKAT
107	F	SMG	683.28	0.22	150	0.55	375	Su+P+Pk	375					4	11		11	NOVI OBJEKAT
108	F	SMG	767.01	0.20	150	0.55	420	Su+P+Pk	420					4	13		13	NOVI OBJEKAT
109	F	SMG	736.5	0.20	150	0.56	410	Su+P+Pk	410					4	12		12	NOVI OBJEKAT
110	F	SMG	407.51	0.22	90	0.55	225	Su+P+Pk	225					2	7		7	NOVI OBJEKAT

		PLAN-zona F														planirane intervencije na pojedinačnim urbanističkim parcelama		
	urbanistička zona	namjena	Površina urbanističke parcele /m2/	maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/	maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BGP /m2/	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)	max površina stanbenog prostora (m2)	max površina poslovnog(nekstanbenog) prostora (m2)	max površina turizma-hotela (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	
111	F	SMG	439.73	0.20	90	0.55	240	Su+P+Pk	240					2	7		7	NOVI OBJEKAT
112	F	SMG	460.05	0.26	120	0.55	255	Su+P+Pk	255					3	8		8	NOVI OBJEKAT
113	F	SMG	527.79	0.23	120	0.55	290	Su+P+Pk	290					3	9		9	NOVI OBJEKAT
114	F	SMG	434.22	0.28	120	0.55	240	Su+P+Pk	240					2	7		7	NOVI OBJEKAT
115	F	SMG	442.59	0.27	120	0.55	245	Su+P+Pk	245					2	7		7	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
116	F	SMG	476.7	0.21	100	0.55	260	Su+P+Pk	260					3	8		8	NOVI OBJEKAT
117	F	SMG	452.88	0.26	120	0.55	250	Su+P+Pk	250					3	8		8	NOVI OBJEKAT
			73787.9		18623		43480		40765	2730				404	1211	55	1266	

* prihvatanje osnovnog objekta sa dijelovima objekta (terase, balkoni, stepeništa i sl.) koji čine funkcionalnu cjelinu sa osnovnim objektom, iz topografsko katastarske podloge na kojoj je Plan radjen, bez obzira da li njihova površina premašuje maksimalne vrijednosti parametara prikazanih u tabelama