



Naručilac: Opština Tivat^x
Obradivač: C A U Centar za arhitekturu i urbanizam
Podgorica, mart 2012. god

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN SELJANOVO

NACRT

NARUČILAC: Opština Tivat

OBRADIVAČ: CAU Centar za arhitekturu i urbanizam, Podgorica

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

SELJANOVO

NACRT PLANA

Podgorica, mart 2012. godine

DETALNI URBANISTIČKI PLAN "SELJANOVO"

NACRT 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, B.App.man.

D i r e k t o r

PREDRAG BABIĆ

SADRŽAJ

- 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

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

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
08	Plan namjene površina	1:1000
09	Plan parcelacije	1:1000
10	Plan regulacije i nivelacije	1:1000
11	Sabraćajna infrastruktura	1:1000
12	Elektroenergetska infrastruktura	1:1000
13a	Hidrotehnička infrastruktura - Kanalizacija - Postojeće stanje	1:1000
13b	Hidrotehnička infrastruktura - Kanalizacija - Plan	1:1000
13c	Hidrotehnička infrastruktura - Vodovod - Postojeće stanje	1:1000
13d	Hidrotehnička infrastruktura - Vodovod - Plan	1:1000
14a	Telekomunikaciona infrastruktura - Postojeće stanje	1:1000
14b	Telekomunikaciona infrastruktura – Plan	1:1000
15	Plan pejzažnog uređenja	1:1000

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.

O b r a z l o ž e n j e

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.



MINISTAR
Branimir Gvozdenović

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

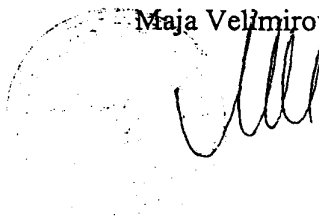
Uvidom u zahtjev broj 05-1125/06-2 od 27.03.2006. godine i priloženu dokumentaciju, podnijetu od strane Ksenije Vukmanović, dipl.ing.arh, iz Podgorice, za utvrđivanje ispunjenosti uslova za sticanje licence za odgovornog planera za izradu planskih dokumenata, na osnovu člana 37 Zakona o planiranju i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

P.D. **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 razvoja i turizma u roku od 15 dana od dana prijema rješenja, preko Stručne službe Inženjerske komore Crne Gore.

Obradila:

Mirjana Bučan, dipl. pravnik

Dostavljeno:

- 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.

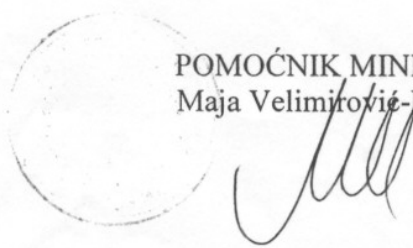
Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

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



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

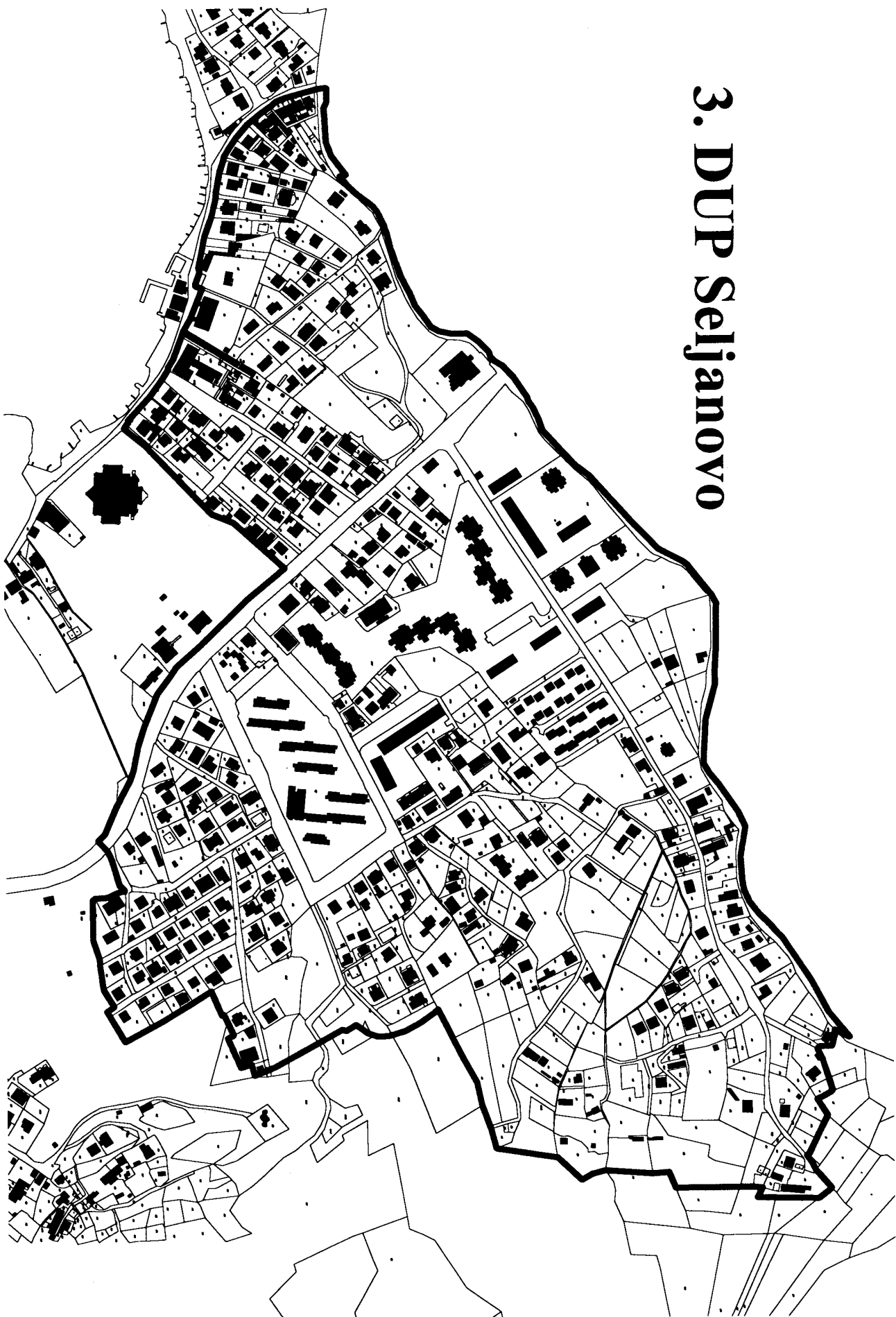
Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objavljivanja u Službenom listu Crne Gore – opštinski propisi.

Broj: 0101-*Mh*
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 donošenje 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*	primj edba
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 omogućiti 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 naslijeđenog 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 nabuđa u kišnim periodima. Ovo je potencijalna 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 prepoznavnosti 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 infrastrukturuom, 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/kontaktnih 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 proisteći 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 pripremne 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

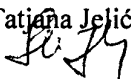
Planska dokumentacija sadržajno i formom mora biti u skladu sa:

- 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)

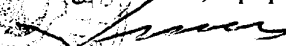
Programski zadatak je sastavni dio Odluke o izradi DUPa Seljanovo.

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 planom 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 **43.68 ha**, 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	6557795.40	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), uređene 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 gradjana. 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 centara, 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 pansionerske i izvan pansionerske 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 demografsku 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 obezbijediti 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 3500 m² novih zatvorenih sportskih površina kao i oko 800 m² otvorenih sportskih površina. Nove površine potrebno je izgraditi u naselju Donji Radovići, Župa, Kaladrovo 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, Kalardovo, 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 prethodio je DUP radjen za period od 1980-1988 godine.

Površina zahvata plana iznosi 295 ha, 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 ljetnikovca 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 izgrađenosti gradskog zemljišta treba računati sa srednjom neto gustoćom 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 120-240 m², širina fronta parcele 5-8 m)
- 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 telekomunikaciona 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 djelatnostim 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

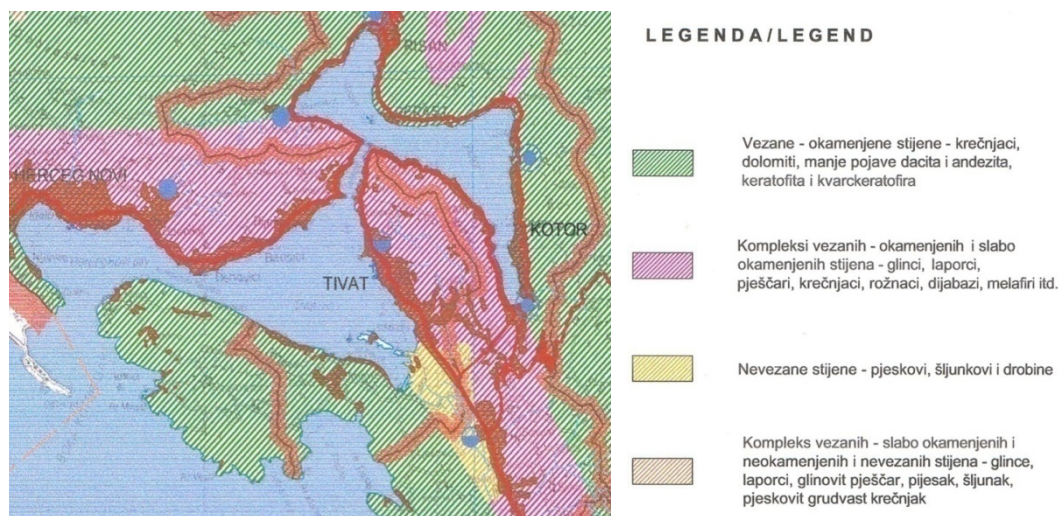
Kompleksna sagledavanja dobijenih podataka ukazuju na postojanje više seizmogenih zona, od kojih su za prostor Primorja posebno važne one na južnom dijelu Crne Gore tj: Skadarska zona, zona Ulcinja i zona Budve. U navedenim zonama dešavaju se snažni zemljotresi, čiji se maksimalni intezitet kreće oko 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.

Mediterransko 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



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.

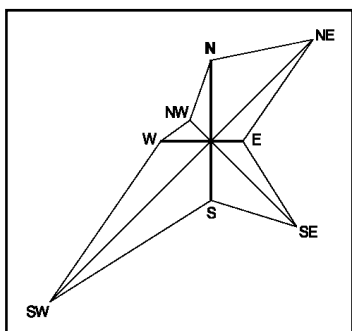
Maksimalna temperatura vazduha ima srednje mjesečne maksimalne vrijednosti u najtoplijim mjesecima (jul, avgust) oko 30°C, dok u najhladnijim (januar, februar) iznosi od 11°C – 13°C. Oscilacije srednje vrijednosti su slabo izražene, što je posljedica stabilnih vrijednosti maksimalnih dnevnih temperatura. 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 subalpskog 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 (THEROBRACHYPODIETEA Br.-Bl.).
- Vegetacija vlažnih primorskih stijena (ADIANTHETEA Br.-Bl.).
- Vegetacija primorskih hridina (CRITHMOSTATICETEA Br.-Bl.).
- Vegetacija nitrofilnih primorskih pijesкова (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, vrtna 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 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 lica u dom.
	po metod. ranijih popisa		po met.pop.2003.				
	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

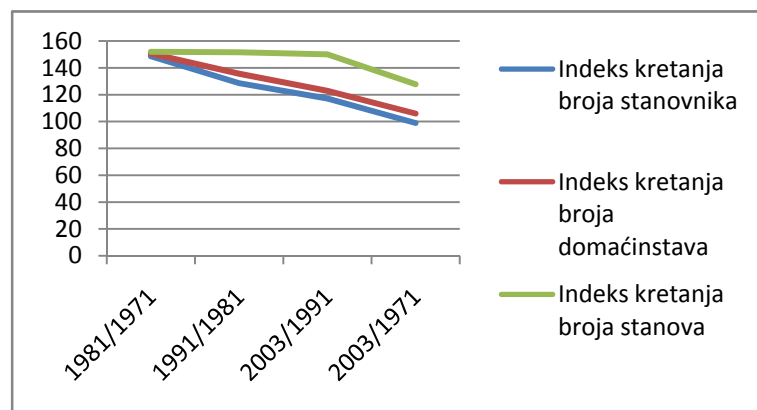
Kretanje broja stanova u periodu 1971-1981 je približan kretanju broja stanovnika i broja domaćinstava. Od 1981 kreće intezivniji rast broja stanova da bi sa 2445 u 1981. broj stanova porastao na 7167 u 2003. Razlog takvog povećanja je struktura stanova, sve veći broj je stanova za odmor. i u zoni zahvata 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 preovladavaju 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, Boniči, 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 okruga hotelskih i turističkih usluga. Samo mali broj mladih ljudi stiče univerzitetsku 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:

- stimulisanje 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 **43.68 ha**, 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 najvišoj 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 2573 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 7078 obuhvatio je i povremene stanovnike i turiste, koji su korisnici izgrađenog prostora.

Sa ovakvom izgrađenošću 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 ni objekat pijace i 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 uređenih javnih površina, kao ni igrališta za djecu.

U zoni individualnih stambenih objekata izgrađen je veliki broj objekata sa neprimjerenim estetskim karakteristikama i gabaritima, neuredjenim dvorištima i nedostatkom mjesta za parkiranje. Evidentan 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 87604m², 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.

Medjutim. 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.



Broj postojećih objekata u zoni A iznosi 133, od čega 128 stambenih objekata, 2 hotela, 1 objekat turističkog stanovanja i 2 poslovna objekta.

5 objekata je zaštićeno kao vrijedna kulturna baština :

- Komplexa Drago, SV.Anuncijata



- Kuća Fažo



- Vila Djukić
- Kuća Grabić
- Vila Marija



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



Granicu zone i zahvata Plana čini korito potoka Seljanovo, koje je prethodnim planskim dokumentom bilo predvidjno za uređenje, međutim, još uvijek neuredjeno i zapušteno. Planskim rješenjem predviđeno je rušenje 24 postojeća objekta.

Zona B, površine 69861m², obuhvata zonu višeporodičnog i kolektivnog stanovanja iznag magistralnog puta.

Broj postojećih objekata u zoni B iznosi 57, od čega 43 stambenih objekata i 13 poslovnih objekata.

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.



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



Dio zone uz magistralni put izgrađen je većinom individualnim stambenim objektima, dijelom u skladu sa smjericama prethodnog DUP-a, a dijelom nelegalno, bez valjane urbanističke i projektne dokumentacije. Evidentirano je nekoliko poslovnih objekata uslužne namjene. Pješakil kolski prilazi objektima nisu uređeni, veliki broj objekata nema adekvatan prilaz i parking prostor. Prolazi i ulazi su improvizovani, često preko tuđih parcela. Planskim rješenjem predviđeno je rušenje 31 postojećih objekata.

Zona C

Površina zone je 56915 m² (5,6 ha).

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.



Zona D

Površina zone D iznosi 56171 m² (5,6 ha).

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.



Planskim rješenjem predviđeno je rušenje 13 objekata.

Zona F

Površina zone iznosi 105965.34 m² (10.59 ha).

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. Ukupan broj objekata koji se ruše je 6 (2 objekta u koridoru dalekovoda, 2 objekta na trasi ulica i dotrajali objekti).

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 idividualnog stanovanja u zelenilu prerasla je u zonu socijalnog stanovanja i turističkog stanovanja.



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. Komplex 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. Komplex 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 vrijednosti 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

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 nagrađnje i dograđnje postojećih objekata
- legalizaciju bespravno izgrađenih objekata, dograđnji i nadgrađnji
- legalizaciju pomoćnih objekata i garaža.

3.3. 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.

Medjutim, 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.

Postojeći kapaciteti u zahvatu DUP-a 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	69861.6	56915	56171	60357.0	105965	436874
P prizemlja	12676	10582	6381	9152	1793.0	5914	46498
P bruto	35404	42722	19364	26068	22823.0	13411	159792
P stanovanje	31951	41241	19364	26068	20148	13034	151806
P poslovanje	46	1481	-	-	84	-	1611
P turizam	3389	-	-	-	2591	377	6357
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. st.-posl.objekata							-
br.tur.objekata	3	-	-	-	7	1	11
atomsko skloniste	-	1	1	-	-	-	2
broj stanovnika	1452	1941	880	1185	1037	592	7078
broj st.jedinica	528	706	320	431	373	215	2573
broj zaposlenih	-	50	-	-	86	8	144
broj objekata koji se ruse	24	31	25	0	13	6	99
gustina stanovanja (st/ha)	165	278	155	211	172	56	162
indeks zauzetosti terena	0.1						
indeks izgrađenosti terena	0.36						

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/zaokruživanju, 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 konceptijske 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, prvenstveno 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 smjernicama za zaštitu kulturnih dobara i ambijenta
_rušenje postojećih objekata i izgradnja novih na prostorima za rekonstrukciju uz planiranu gradsku aveniju
_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 smjernicama 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 smjernicama 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 43,68 ha, podijeljen je na urbanističke parcele na kojima su planirane različite namjene površina:

• SMG_ stanovanje malih gustina	187.162 m ²
• SS_ stanovanje srednjih gustina	64.658 m ²
• CD_ centralne djelatnosti	2.162 m ²
• T1_hotel	4.570 m ²
• MN_ mješovita namjena	44.133 m ²
• SR_ sport i rekreacija	2.208 m ²
• PUJ_ zelene površine javne namjene	30.438 m ²
• saobraćajne površine	84.348 m ²
• pješačke površine	9.215 m ²
• vodene površine	8.000 m ²

Na urbanističkim parcelama stambenih i poslovnih objekata, kao i uz saobraćajnice i pješačke staze, planira će se zelene površine, koridori i linearno zelenilo saglasno smjernicama 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 272.988m² bruto građevinske razvijene površine, na 399 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 koji trenutno nije u funkciji, 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.

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

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.

Planski pokazatelji DUP-a Seljanovo

zona	A	B	C	D	E	F	UKUPNO
povrsina zone (ha)	8.76	6.98	5.69	5.62	6.03	10.6	43.68
povrsina zone (m2)	87604	69861	56915	56171	60357	105965	436873
gradj. površina pod objektom	19856	13719	14273	14204	13159	15897	91108
razvijena bruto građevinska površina	55183	55835	49645	34659	39239	38427	272988
broj objekata koji se ruse	24	31	25	0	13	6	99
broj novih objekata	12	10	10	15	12	46	105
broj UP	96	21	27	72	73	110	399
individualno stanovanje	36083	2339	2450	17937	21522	28128	108459
viseporodичno i kolektivno stanovanje	1730	39711	30638	12536	-	-	84615
tur. stanovanje , porodični hotel	7559	6766	3038	3959	14404	9596	45322
turizam - hotel	4550	-	-	-	-	-	4550
centralne djelatnosti	687	1050	491	-	-	-	2228
poslovni i komercijalni prostor	8823	5969	4584	-	3313	740	23429
zelenilo javne namjene	3117	5529	-	-	5323	15406	29375
broj stambenih jedinica	397	452	331	296	226	228	1930
broj turističkih stanova	64	57	34	43	122	107	427
broj smjestajnih jedinica u hotelu	29	-	-	-	-	-	29
broj stanovnika	1208	1356	847	888	672	669	5640
broj turista	250	171	101	132	366	322	1342
broj zaposlenih	224	149	313	6	66	15	773
ukupan broj korisnika	1682	1676	1262	1025	1104	1007	7756
indeks zuzetosti	0.23	0.19	0.25	0.25	0.22	0.15	0.2
indeks izgrađenosti	0.63	0.8	0.87	0.62	0.65	0.36	0.62
gustina naseljenosti (stan/ha)							129
gustina naseljenosti (kor/ha)	192	240	225	183	183	95	177

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:

očuvanje postojećih objekata ...navesti koji objekti !!!

Površine za urbano zelenilo:

PUJ - površine za pejzažno uređenje (površine javne 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 sistema regulacije terena su:

Regulaciona linija definisana u odnosu na osovину saobraćajno infrastrukturnog koridora. Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene.

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu Plan regulacije i nivelacije. Građevinske linije određuju zonu unutar koje je dozvoljeno graditi, a prema parametrima iz ovog Plana. 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.

Polazni osnov za uspostavljanje vertikalne regulacije na prostoru zahvata čine apsolutne kote date na raskrscima saobraćajnica.

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne, jer kote na terenu prikazane u topografsko katastarskoj podlozi ne omogućavaju izradu kvalitetnog nivelacionog plana. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz Plana, čime će se obezbijediti i odvođenje atmosferskih voda principom samoodvodnjavanja.

Visinska regulacija definisana je **maksimalnom spratnošću** objekta na svim urbanističkim parcelama.

Maksimalna visina objekta određuje se vertikalno na zabatnoj strani objekta od najniže kote okolnog konačno zaravnatog i uređenog terena ili trotoara uz objekat, do sljemena krova ili vijenca ravnog krova.

U zonama gdje se planira interpolacija objekata u već izgrađenom tkivu neophodno je propisati i visinu vijenca objekta.

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

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0m

- za stambene etaže do 3.5 m
- za poslovne etaže do 4.5 m
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi do 4.5 m.

Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu *Plana nivelacije i regulacije*. Etaže mogu biti podrum, suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje. Podzemne etaže (podrum) ne ulaze u obračun visina objekata.

Podrum je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Objekat može imati više podrumskih etaža.

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 se na jednoj strani kota poda suterana poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m.

Prizemlje je nadzemna etaža čija se kota određuje Planom. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/krova.

Potkrovlje je završna etaža objekta ispod krova. Najniža svjetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Zbog specifičnih uslova terena (nivo podzemnih voda) mogućnost izgradnje podzemnih etaža će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima terena na pojedinim lokacijama.

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 predmetnog Plana je plansko rješenje organizacije prostora sa sadržajima stanovanja, turizma, komercijalnih i centralnih djelatnosti. Planirane strukture čine sklopovi objekata sa jednim ili više objekata na urbanističkoj parceli.

Osnov za izradu Plana parcelacije i preparcelacije bila je topografsko katastrska podloga, potpisana i ovjerena od strane nadležnog opštinskog organa. Odredjene su granice urbanističkih parcela čije su prelomne tačke geodetski definisane u grafičkom prilogu Plan parcelacije.

Sve urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice. Parkiranje vozila predviđeno je na urbanističkim parcelama, na parkingu ili u garaži u objektu.

Planskim rješenjem su određene trase cjevovoda i lokacije za postavljanje objekata hidrotehničkih instalacija vodovoda i kanalizacije, kao i koridori elektroenergetskih vodova i pozicije trafo stanica.

Ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda dozvoljava se spajanje više urbanističkih parcela. Kapaciteti objekata određivaće se za novu površinu saglasno dozvoljenim planiranim kapacitetima za pojedine namjene.

4.4.5. Opšti uslovi uređenja prostora

Rušenje objekata izvoditi fazno ili u cjelini, zavisno od zahtjeva Investitora.

Rušenje objekata izvoditi u skladu sa Elaboratom o rušenju postojećih objekata, koji će se raditi za pojedine objekte ili objekte u cjelini, a na osnovu koga će nadležni opštinski organ izdati dozvolu za rušenje.

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

Ostavlja se mogućnost planiranja podruma, u kome se može organizovati garaža, tehničke prostorije, magacini i ostave. Vertikalni gabarit podruma ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1 m. Površina podruma ne može prelaziti 80% površine urbanističke parcele.

U bruto građevinsku površinu objekata na pojedinim 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.

Otvoreni bazen ulazi u obračun BGP sa 20% pripadajuće površine.

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

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

Da bi se omogućila izgradnja novih objekata, rekonstrukcija postojećih i uređenje terena, potrebno je prije realizacije kapaciteta izvršiti nivelaciju terena i kompletno komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa ovim uslovima.

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, (detaljno opisano u tekstualnom dijelu plana – *Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine*).

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

Zona za gradnju

Zona za gradnju objekta je definisana građevinskim linijama. Ukoliko građevinske linije grafički ne definišu minimalno rastojanje od granica urbanističke parcele, minimalno odstojanje objekta od granica parcele iznosi 3m. Izuzetno minimalno rastojanje od susjeda može biti 1.5m, za parcele sa manjom širinom fronta, uz neophodnu pismenu saglasnost susjeda.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) moguća je uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj ivici se radi objekat.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica urbanističke parcele.

Uređenje parcele

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko individualnih stambenih 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 dvovodne 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 prilozima 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 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 organizacije komunalne djelatnosti;

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 dijela nelegalno izgrađenih objekata, kao i dogradnja i nadgradnja određenog broja postojećih, legalno izgrađenih objekata.

Legalizacija objekata usloviće niz intervencija na objektima, kao što su: obezbedjenje 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 planiranja nadgradnje i dogradnje objekata voditi računa o orijentaciji otvora. Nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta.

Prilikom intervencija na stambenim objektima sugerise se uređenje dvorišta, kao i podizanje zelenih ograda i drvoreda u najvećoj mogućoj mjeri.

Prilikom intervencija na stambenim objektima 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, u poglavlju Opšti uslovi uređenja prostora.

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).

Maksimalna planirana spratnost za nove objekte, kao i za dogradnju i nadgradnju postojećih objekata je P+1+Pk, uz mogućnost izgradnje suterena ili podruma. Planirani index zauzetosti urbanističke parcele, za nove objekte, iznosi 0.3 a indeks izgrađenosti 0.75 u urbanističkim zonama A,B i E. Dok u zonama F, D i C koje su "dalje od mora" planirani index zauzetosti urbanističke parcele, za nove objekte, iznosi 0.3 a indeks izgrađenosti 0.55. **Izuzetak predstavljaju već izgrađeni objekti i urbanističke parcele u kontaktnoj zoni koridora dalekovoda.**

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).

u zoni A i E, na parcelama površine veće od 700m², kapacitet zauzetosti i izgrađenosti je limitiran na 210m² u osnovi objekta i 525m² bruto građevinske površine.

Parking mjesta za potrebe stanovnika predviđena su na parkingu na parceli, ili u garaži u suterenskom – podrumskom dijelu objekta.

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).

Maksimalna planirana spratnost objekata je P+3+Pk, uz mogućnost izgradnje suterena ili podruma. Planirani index zauzetosti urbanističke parcele iznosi 0.35, a indeks izgrađenosti 1.0. Izuzetak predstavljaju indeksi na parcelama usvojenim kroz tačkaste Izmjene i dopune DUP-a iz 2009g.

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 predviđena su na parkingu na parceli, ili u garaži u suterenskom – podrumskom dijelu objekta.

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

Mješovita namjena (MN) predviđena je uz glavnu gardsku 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 kapacitetima turističkog 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 (kafai, 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

Pravila uređenja površina i građenja objekta na parceli sa turističkom namjenom

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

Planom je data mogućnost da se u okviru kapaciteta stanovanja male gustine mogu organizovati porodični hoteli, na urbanističkim parcelama koje zadovoljavaju potrebne propisane uslove.

• **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 odgovarajućih standarda za smještajne jedinice hotela, primjenjuju se i na depadans hotela.

Recepcija, hol i restoranski kapaciteti su smješteni u glavnoj zgradi.

• **vila**

Vila je prestižna, luksuzna kuća koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom. Vile su predviđene na lokacijama površine oko 1000m², a parkiranje vozila na parking mjestu ili u garaži na parceli.

• **apartman**

Apartman za iznajmljivanje, se isključivo izdaje turistima na određeno vrijeme. Potpuno je opremljen, ima odvojeno kupatilo i kuhinju ili čajnu kuhinju. Apartmani mogu biti dvosobni, jednosobni i studio apartmani.

Slobodan, zeleni prostor koji se koristi za rekreaciju, sport i druženje po kategorijama hotela iznosi:

– hoteli sa 5 (pet) zvjezdica – najmanje 100 m² po jednom krevetu,

– hoteli sa 4 (četiri) zvjezdice- najmanje 80 m² po jednom krevetu,

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.

Na parcelama UP 10 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

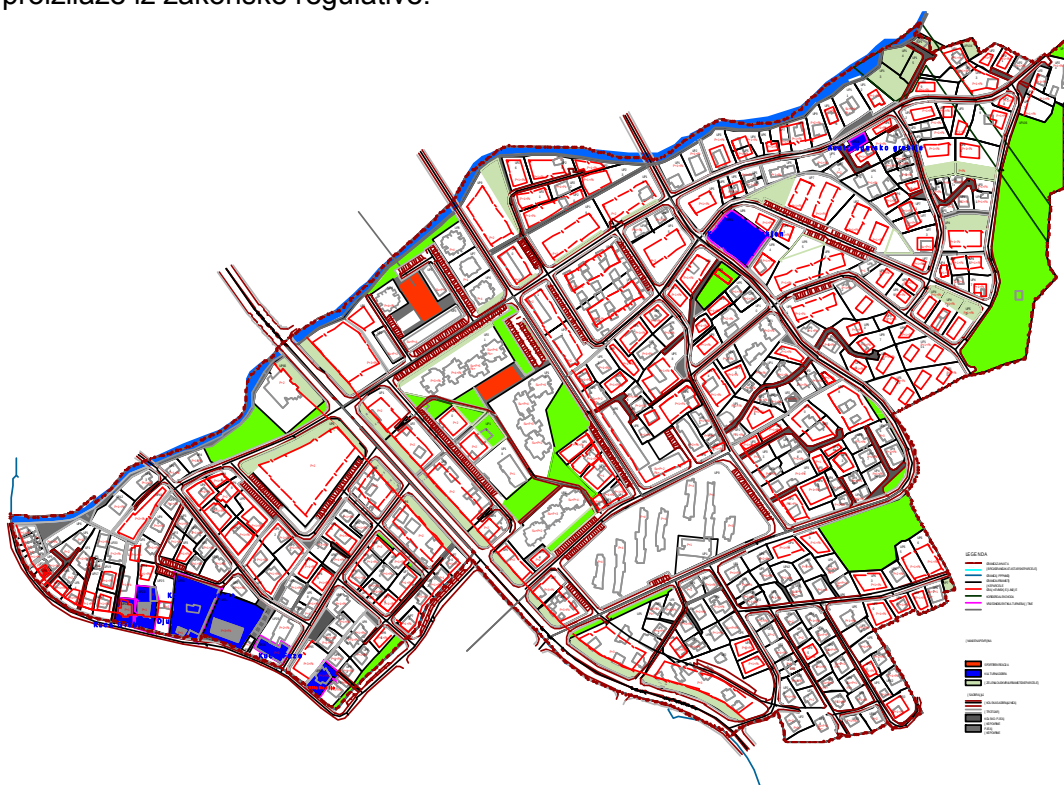
Pravila za uređenje površina za sport i rekreaciju (SR)

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. Međuprostor oko terena/ igrališta treba parkovno riješiti zelenilom različitih vrsta a što će doprinijeti komforu treninga.

U okviru ove namjene, na urbanističkim parcelama UP3 zona D i UP 60, UP41 zona E, 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. maksimalne površine kao je dato u *Analitičkim tablicama* koje su sastavni dio teksta plana.

4.4.8. 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 sa naznačenim kulturnim dobrima

Smjernice za stambene komplekse i objekte

- 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.
- Kroz izdavanje dozvola za gradnju, u skladu sa Zakonom; obavezati investitora da finasira zaštitna arheološka iskopavanja na lokalitetima gdje se pretpostavlja da bi se

moglo naići na arheološke nalaze, kao i potrebne izmjene projektne dokumentacije za koje se može ukazati potreba;

- 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)

Smjernice za kulturni pejzaž

- proisteći će iz Studije zaštite kulturnih dobara

Smjernice za Austrougarsko groblje

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.

U Planu su date opšte Smjernice za zaštitu kulturne baštine u zahvatu plana bazirane na planskim dokumentima višeg reda i Zakonu o zaštiti kulturnih dobara, s obzirom da nije završena Studija zaštite kulturnih dobara za potrebe DUP-a Seljanovo, tako da će odgovarajuće dopune smjernica za sprovođenje plana biti ugrađene u narednoj fazi.

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 mikroseizmičkom 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 izgradnje 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 intencije 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 obezbjeđenja 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

Izgradnja kapaciteta u okviru urbanističkih parcela može se raditi, u cjelost lili fazno, shodno zahtjevu Investitora, tek nakon obezbedjenja uslova priključenja na saobraćajnu i tehničku infrastrukturu mrežu..

5.1. SAOBRAĆAJ

postojeće stanje

Najvažnija saobraćajnica u Opštini Tivat je Jadranska magistrala. Ona zonu zahvata, površine 43.69 ha, 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.

plan

Planirana mreža saobraćajnica urađena je na osnovu definisane namjene površina, u skladu sa Prostorno urbanističkim planom 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. Položaj i gabarit magistrale, preuzet je iz glavnog projekta, koji je Investitor dostavio u digitalnom obliku.

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

Rang pristupnih ulica imaju sledeće saobraćajnice:

A23-A20-A10-A18-At17;

A31-A53-A52-At62-A50-A49-A48-A47-A44;

A51A69-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.

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.

Ukupno je u zoni zahvata obezbijeđeno 580 parking mjesta na javnim saobraćajnicama.

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 88 800 m² ili 20.33% zone

zahvata. Od toga površina kolovoza je 46700 m² (10.69% zone zahvata), parking mjesta oko 7200 m² (1.65%), pješačkih staza uz kolovoz 18 500 m² (4.23%) a samostalnih pješačkih staza 5050 m² (1.16%) a kolsko-pješačkih staza je 11 350 m² (2.60%).

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

- kolovoz	46 700 x 50	=	2 335 000.00	eur
- parking	7 200 x 45	=	324 000.00	eur
- trotoari uz kolovoz	18 500 x 35	=	647 500.00	eur
- samostalne pješačke staze	5 050 x 35	=	176 750.00	eur
- kolsko-pješačke staze	11 350 x 40	=	454 000.00	eur

Ukupno: 3 937 250.00 eur

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

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. ENERGETSKA 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:

TS 10/0,4 kV 2x400 kVA »Seljanovo A«

TS 10/0,4 kV 1x630 kVA »Seljanovo E«

TS 10/0,4 kV 2x630 kVA »Seljanovo B«

TS 10/0,4 kV 1x630 kVA »Donje Seljanovo«

MBTS 10/0,4 kV 1x630 kVA „Seljanovo SIŽ“

BTS 10/0,4 kV 250 kVA „Seljanovo 3“

TS 10/0,4 kV 250 kVA „Tomičići“

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:

MBTS 10/0,4 kV „Mažina nova“ 1x630 kVA

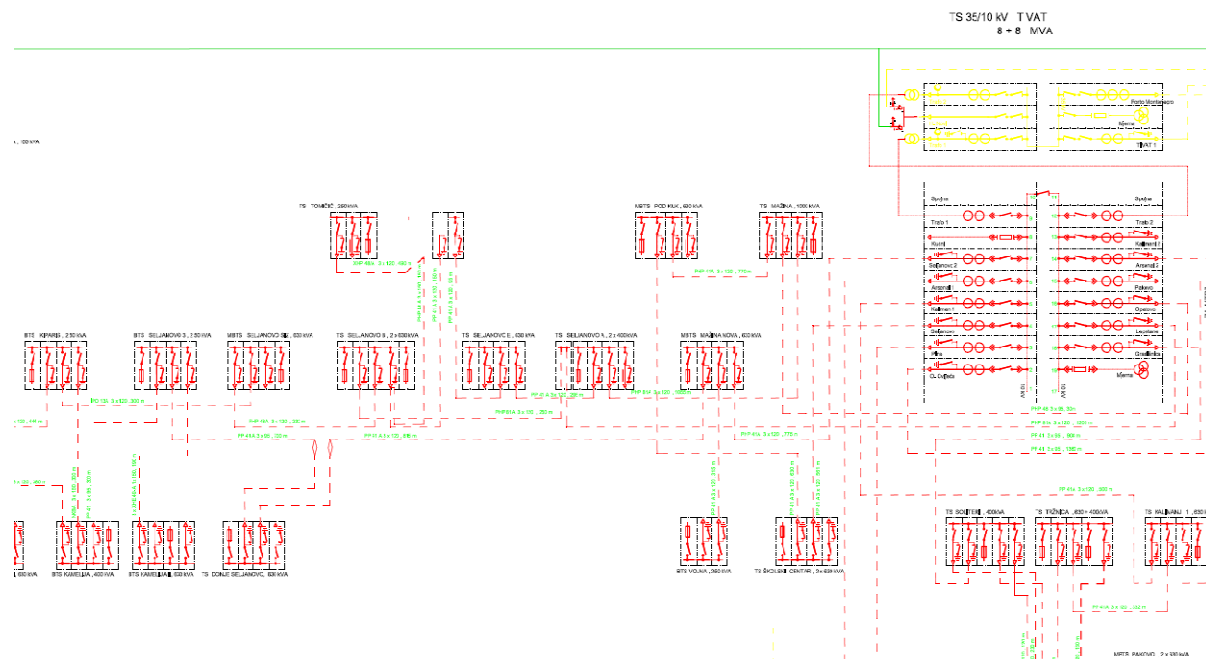
BTS 10/0,4 kV „Kiparis“ 250 kVA

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

IPO 13 3x120 mm ²	300 m
3x(XHE 49-A 1x150 mm ²).....	190 m
PHP 48 A 3x120 mm ²	232 m
PP41 A 3x95 mm ²	1000 m
PHP 81 A 3x120 mm ²	1055 m
PHP 48 A 3x150 mm ²	150 m
PP41 A 3x120 mm ²	1355 m
XHP 48/A 3x120 mm ²	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.

PROGRAM RAZVOJA ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE 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 će se konačni proračun jednovremenog opterećenja rukovoditi krajnjim zbirnim podacima BGP za ukupno integrisano područje. 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).

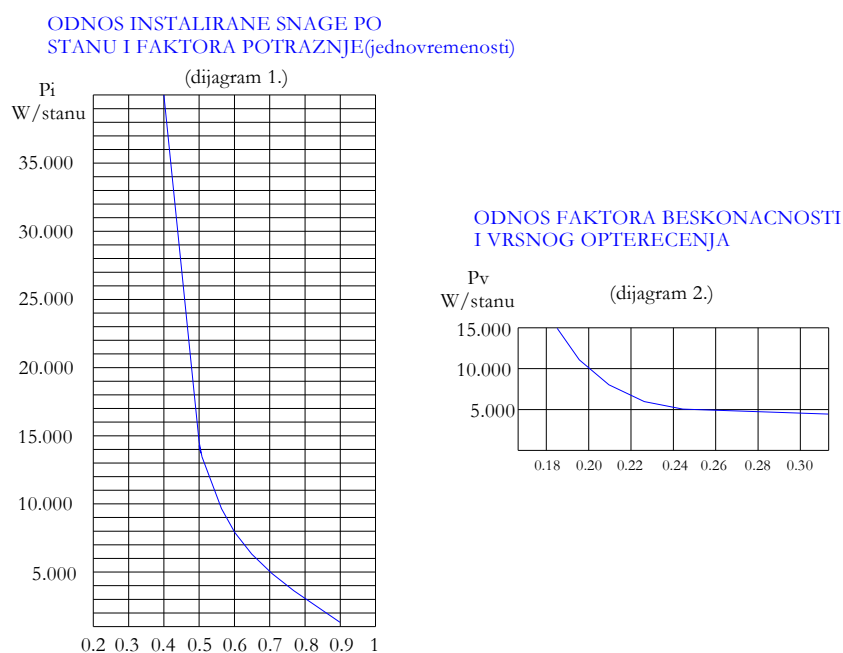
Ovi objekti tretirani su kao stambene jedinice za individualno stanovanje pojedinačne prosječne BGP od 120 m², uz usvojenu prosječnu vrijednost specifičnog opterećenja (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje 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 $n = 397$. Korišćenjem formula za faktor jednovremenosti grupe stanova dobija se vršno 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 :

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

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 :

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

U zoni A planira se izgradnja poslovnih objekata u okviru SMG i MN kao centralnih servisa i djelatnosti za potrebe turističkog naselja ukupne površine 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 : $p_{vp} = 100 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom.

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

Vršno opterećenje poslovnih jedinica iznosi **0,67 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 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 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 A) je (uzimajući u račun faktor jednovremenosti $k_j=0,9$ i $\cos \varphi=0,95$):

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

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 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 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.

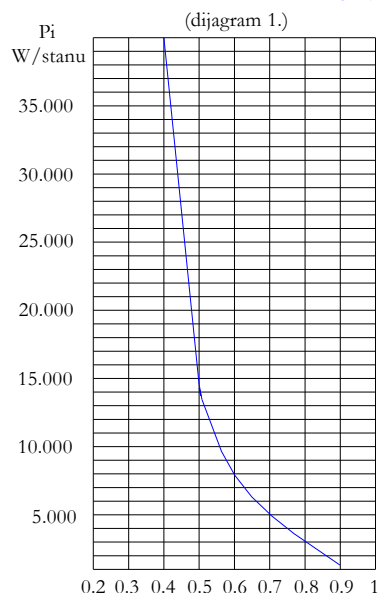
$$P_{vs} = S \times p_v = 120 \text{ m}^2 \times 100 \text{ W/m}^2 = \mathbf{12,00 \text{ kW}}$$

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

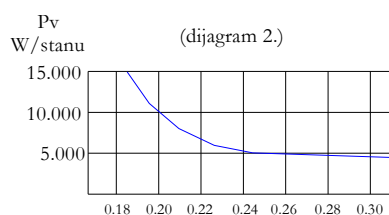
$$P_{vSMGB} = k \times n \times P_{vrs} \text{ (W)}$$

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

ODNOS INSTALIRANE SNAGE PO STANU I FAKTORA POTRAZNJE(jednovremenosti)



ODNOS FAKTORA BESKONACNOSTI I VRŠNOG OPTEREĆENJA



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

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 :

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

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 : $p_{vMN} = 100 W/m^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom.

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

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

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

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

$$P_{vrB} = 0,9 \times (P_{vSMGB} + P_{vMN} + P_{vrsp}) / \cos \varphi = 2,42 MW$$

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.

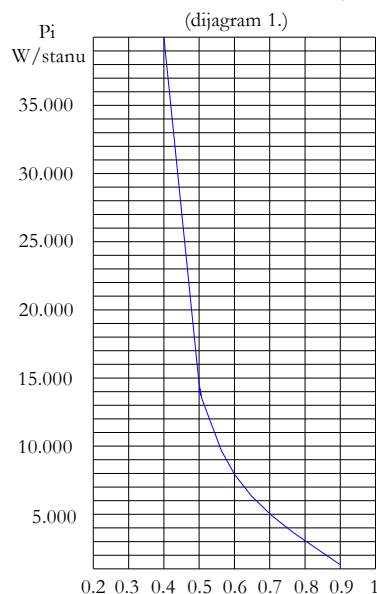
$$P_{vs} = S \times p_v = 120 \text{ m}^2 \times 100 \text{ W/m}^2 = \mathbf{12,00 \text{ kW}}$$

Ukupan broj stambenih jedinica je **n = 365**. Korišćenjem formula za faktor jednovremenosti grupe stanova dobija se vršno opterećenje uslijed stambenih jedinica.

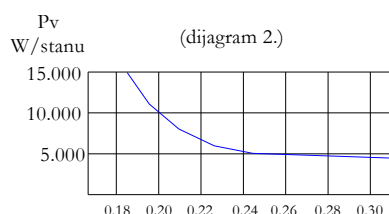
$$P_{vSMG} = k \times n \times P_{vs} \text{ (W)}$$

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

ODNOS INSTALIRANE SNAGE PO STANU I FAKTORA POTRAŽNJE(jednovremenosti)



ODNOS FAKTORA BESKONACNOSTI I VRŠNOG OPTEREĆENJA



$$k = f_\infty + (1 - f_\infty) \times n^{-0,5} = 0,175 + (1 - 0,175) \times 365^{-0,5} = 0,218$$

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.

$$P_{VP} = S \times p_{VP} = 5075 \times 100 \text{ W/m}^2 = 0.51 \text{ MW}$$

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 SIŽ", 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**

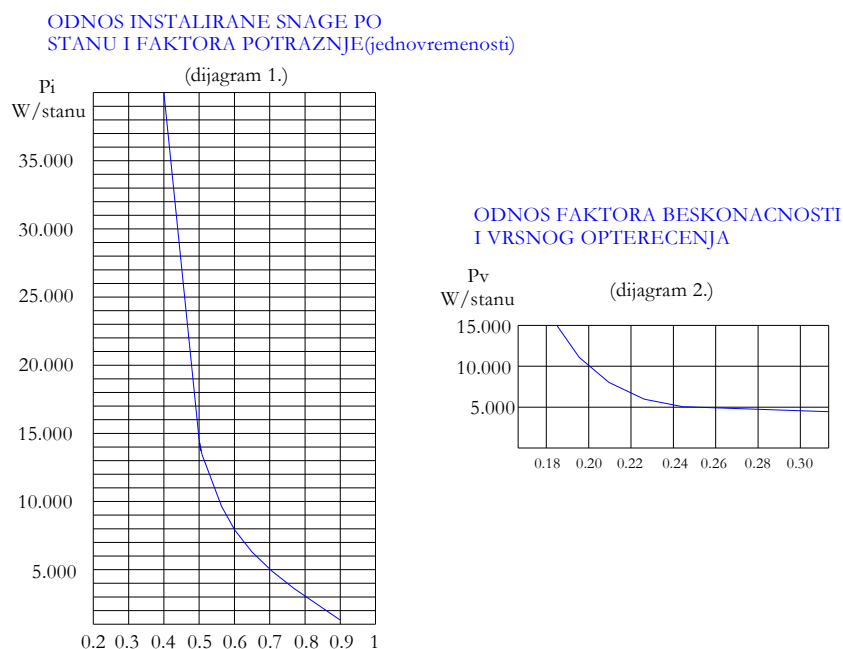
Ovi objekti tretirani su kao stambene jedinice za individualno stanovanje pojedinačne prosječne BGP od 120 m², uz usvojenu prosječnu vrijednost specifičnog opterećenja (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje 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 $n = 339$. Korišćenjem formula za faktor jednovremenosti grupe stanova dobija se vrsno opterećenje uslijed stambenih jedinica.

$$P_{vsmg} = k \times n \times P_{vs} \text{ (W)}$$

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



$$k = f_{\infty} + (1 - f_{\infty}) \times n^{-0,5} = 0,175 + (1 - 0,175) \times 339^{-0,5} = 0,219$$

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 :

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

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 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.

$$P_{vp} = S \times p_{vp} = 235 \times 150 \text{ W/m}^2 = 0.51 \text{ MW}$$

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 energetske 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 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

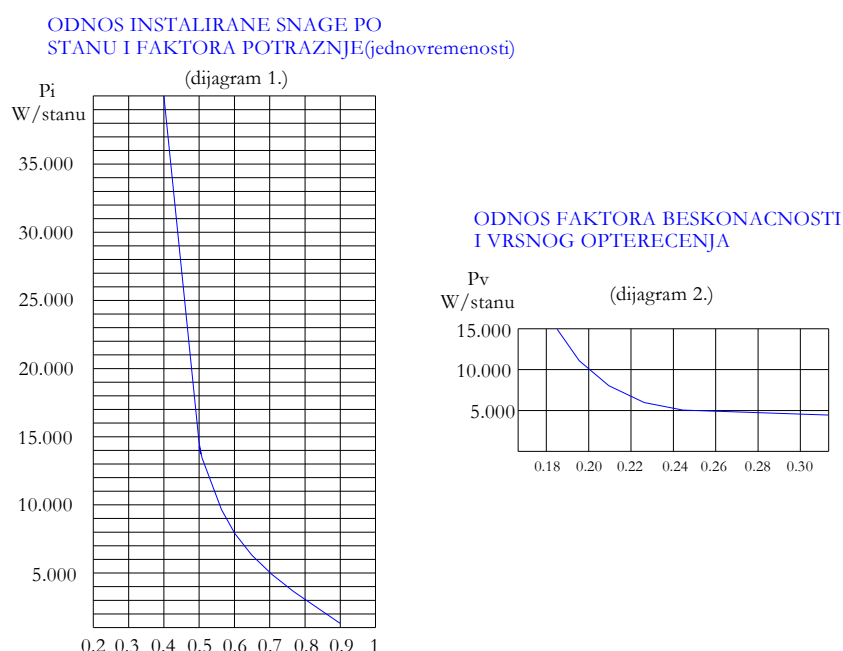
Ovi objekti tretirani su kao stambene jedinice za individualno stanovanje pojedinačne prosječne BGP od 120 m², uz usvojenu prosječnu vrijednost specifičnog opterećenja (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje 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 vršno 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):



$$k = f_{\infty} + (1 - f_{\infty}) \times n^{-0,5} = 0,175 + (1 - 0,175) \times 382^{-0,5} = 0,217$$

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 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,

Detaljni urbanistički plan SELJANOVO

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 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 energetske efikasnim izvorima svijetla (NaVP, MH i LED).

Procjena je izvršena na osnovu sledećih parametara:

Pvrs – Vršna snaga rasvete 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 $\cos \varphi = 0,85$):

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

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

$$P_{vrE} = \mathbf{0,9 \times (P_{VSMGE} + P_{VMN} + P_{vrsp}) / \cos \varphi = 1,1 \text{ MW}}$$

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**

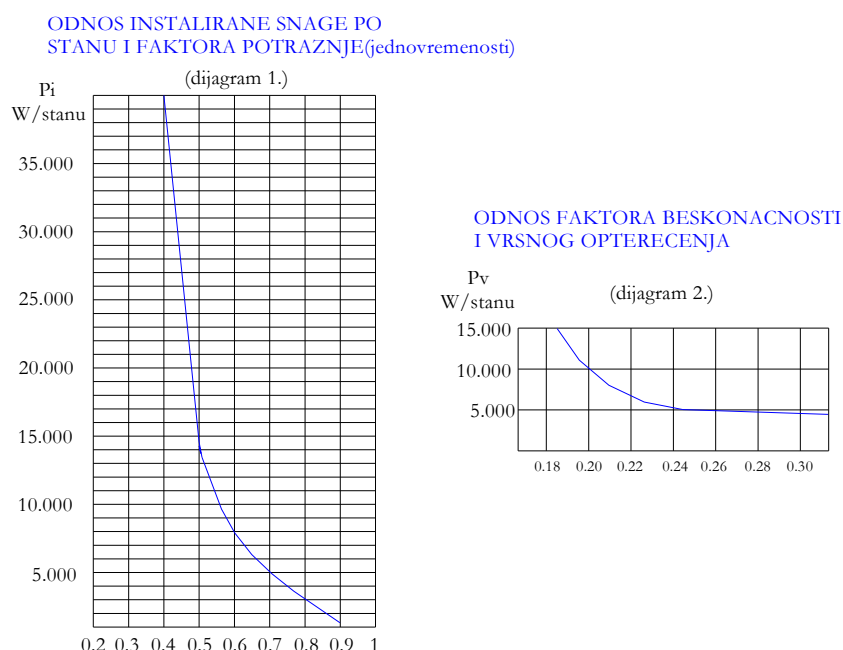
Ovi objekti tretirani su kao stambene jedinice za individualno stanovanje pojedinačne prosječne BGP od 120 m², uz usvojenu prosječnu vrijednost specifičnog opterećenja (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje 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 vršno 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 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 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.

$$P_{VP} = S \times p_{VP} = 740 \times 150 \text{ W/m}^2 = 0.51 \text{ MW}$$

Vršno opterećenje poslovanja iznosi **0,11 MW**.

Saobraćajnice, parkinzi i pješačke staze

Procjena vršne snage osvijetljenja saobraćajnica i pješačkih staza u zoni, izvršena je na bazi procjene broja svjetiljki. Kako na zahvatu postoji spoljašnje osvijetljenje, to se planom predviđa njegova rekonstrukcija uz prelazak na svjetiljke sa energetske 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 osvijetljenja 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 osvijetljenja 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 $kj=0,9$ 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 $kj=0,9$) 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 trafo reonom, vodeći računa o sigurnosti i fleksibilnosti rada elektroenergetskog sistema, za potrebe snadbijevanja 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 6 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 150/25 mm² , 10 kV (prenosne moći preko 5 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 sa, 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 prilagođavati 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.

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,
- poduzna i opšta ravnomjernost sjajnosti,
- ograničenje zaslepljivanja (smanjenje psihološkog blještanja) i
- vizuelno vođenje saobraćaja.

Po mješoviti saobraćaj 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:

Svetlotehnička klasa	L_{sr} minimalno (cd/m ²)	U_o minimalno (L_{min}/L_{sr})	U_l minimalno (L_{min}/L_{max})	TI maksimalno (%)	SR 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, obezbijediti 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 obezbijediti primjenu natrijumovih sijalica visokog pritiska. Pri rešavanju 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 0,4 x 0,8 m. Na mjestima prolaza kablova ispod kolovoza saobraćajnica, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kablova (ili kabl treba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kablove postaviti kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1,0 m.

Ukoliko to zahtijevaju tehnički uslovi stručne službe ED Tivat, zajedno sa kablom (na oko 40 cm 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 kablova 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, kanizacionih, 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 energetskog 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 7 cm, pri paralelnom vođenju, odnosno 20 cm pri međusobnom ukrštanju.
- Kod paralelnog polaganja 10 kV kablova sa niskonaponskim kablovima, isti moraju biti odvojeni opekama, a minimalni međusobni razmak mora iznositi 10 cm.
- Pri ukrštanju energetskih kablova istog ili različitog naponskog nivoa razmak između energetskih kablova treba da iznosi najmanje 20 cm.
- Nije dozvoljeno paralelno vođenje kabla ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi (osim pri ukrštanju). Horizontalni razmak između kabla i vodovodne ili kanalizacione cijevi treba da iznosi najmanje 0,40 m.
- Pri ukrštanju kablovi mogu biti položeni ispod ili iznad vodovodne ili kanalizacione cijevi, uz rastojanje od 0,3 m.
- Ukoliko ovi razmaci ne mogu biti postignuti, tada energetski kabl treba položiti kroz zaštitnu cijev.
- Pri paralelnom vođenju kablovskog sa telekomunikacionim kablom najmanji dozvoljeni horizontalni razmak iznosi 0,5 m.
- Ukrštanje energetskog i telekomunikacionog kabla izvesti uz međusobni razmak od 0,50 m, s tim što se energetski 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 30cm. 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 25x4 mm 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 koriscenjem solarnih panela ya zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom(LED, stedne sijalice ili HPS za spoljasnje osvjetljenje), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Urbanističkog projekta.

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

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 Bara o prosječno 270 sunčanih dana godišnje. Izraženo u u jedinicama trajanja sijanja sunca u satima, srednja mjesečna vrijednost osunčanja iznosi za stanicu Bar 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 suncanim zastorima od materijala koji sprecavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.

Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvrat 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	5.500	a'	40,00 €/m	=	220.000 €
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.	6	a'	45.000 €	=	270.000 €
1.5. Izgradnja instalacije osvjetljenja saobraćajnica u kompleksu (po st. mjestu)					
kom	840	a'	1500 €	=	1.260.000 €

U K U P N O :			=	2.330.000 €
----------------------	--	--	----------	--------------------

5.3. TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

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 Telekomu (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).

Plan

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 operatora 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 4.150m. 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 7.788 metara, sa ukupno 122 kablovska okna.

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 („širokopojasni 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	Isporuka PVC cijevi Ø110 mm	kom	2,835	13.50	38,272.50
2	Isporuka lakog TT poklopca sa ramom	kom	122	120.00	14,640.00
Ukupno:					52,912.50

Br.	B/ RADOVI	Jedinica	Količina	Jedinična cijena	Ukupna cijena (€)
1	Izrada kablovske kanalizacije kapaciteta 6xPVC Ø110/3,2mm: -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 Ø110/3,2mm: -iskop rova u zemljištu IV kategorije dim. 0,50x0,85 m, -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10 cm, -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 Ø110/3,2mm: -iskop rova u zemljištu IV kategorije dim. 0,60x0,71 m, -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10 cm, -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 Ø110/3,2mm: -iskop rova u zemljištu IV kategorije dim. 0,45x0,71 m, -nasipanje donjeg sloja pijeska d=10 cm, -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	4,150	9.50	39,425.00
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	122	395.00	48,190.00
6	Izrada tehničke dokumentacije sa geodetskim snimanjem trase	m	7,788	4.00	31,152.00
				Ukupno:	166,820.00

I/ REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKIH RADOVA

A/ Materijal	52,912.50
---------------------	------------------

Ukupna cijena u eurima: 219,732.50

5.4. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

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 individualnog stanovanja	1930
broj turističkih/povremenih stanova	427
broj smještajnih jedinica u hotelima	29
broj turista	1342
broj stanovnika	5640
broj zaposlenih	773
Ukupno korisnika	7756

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 itrasa 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, uglavno 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 senalazi 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, polister DN 500 mm.

Kod planiranja treba primijeniti :

- separadni 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:

- separadni 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 začepljenje i izlivanje voda kod pojave velikih kiša, stvaranje klizišta i ugrožavanje okolnog prostora.

Plan

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 – 50,0 mnm) pripada prvoj 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 $K_p = 64,0 \text{ mnm}$.

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 Duktila zavisno od profila (< DN 100 mm, PEHD ; > DN 100mm , Duktil).

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:

Br. urb. parcele	Površina (m ²)	Namjena	Br. smještaj. jedinica	Br. ležaja-korisnika	Spec. potrošnja (l/s/dan)	Ukupno (m ³ /dan)
UP T1		Stalno stanovanje Uslužna djelatnost		5640	200	1128,00
UP T4		Turističko stanovanje Poslovni prostor		1342	350	469,70
				773	100	77,3
		zelenilo				
Ukupno	159092,0					1675,0

Maksimalna dnevna potrošnja:

- $Q_{max,dn} = 1675,0 \text{ m}^3/\text{dan} = 20,0 \text{ l/s}$

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 turističko stanovanje , po korisniku ----- 200 l/st/dan

Uz pridržavanje stavova o potrošnji vode, što je iznijeto kod odredjivanja potreba u vodi, za jedinične rashode otpadne vode možemo usvojiti sljedeće količine i parametre (računajući sa 20% infiltracije u kanalizacionu mrežu i 80% upotrebljene 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 odvodjenja 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 upotrebljene 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.
- 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 mm ,
- minimalni i maksimalni nagib je u funkciji brzine tečenja u kanalu ,
- izbor cijevnog materijala, prema uslovima J.P.Vodovod.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Za prihvrat atmosferskih-površinskih voda sa objekata, uredjenih 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 revizionim 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 završetcima kolektora planirati adekvatne uređaje za otklanjanje ulja i raznih masnoća.

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

Za sve proračune mreže atmosferske kanalizacije u Baru , koriste se I-T-P krive za HS Tivat, prema podacima HMZ Crne Gore.Na osnovu odabranih podataka, trajanja (t = 20 min), povratnog perioda (T=10 god.) , inteziteta (q = 335,0 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.

$$m' \ 6243,0 \times 22,00 \quad = \quad 137.346,00$$

- 1.2.Nabavka , transport i montaža vodovodnih cijevi , od Duktila 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.

$$DN \ 50 \text{ mm} ; m \ 1012,0 \times 5,00 \quad = \quad 5.060,00$$

$$DN \ 80 \text{ mm} ; m \ 1432,0 \times 10,00 \quad = \quad 14.320,00$$

$$DN \ 100 \text{ mm} \quad m \ 1976,0 \times 12,00 \quad = \quad 23.712,00$$

$$DN \ 150 \text{ mm} ; m \ 1048,0 \times 25,00 \quad = \quad 26.200,00$$

$$DN \ 300 \text{ mm} ; m \ 775,0 \times 70,00 \quad = \quad 54.250,00$$

$$\text{UKUPNO:} \quad \quad \quad 260.888,00$$

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.

$$\text{m } 2.100,0 \times 55,00 = 115.500,00$$

- 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.

$$\text{DN 250 mm ; m } 2100,0 \times 30,00 = 63.000,00$$

$$\text{DN 300 mm ; m}$$

$$\text{DN 500 mm ; m}$$

- 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-mpne stanice sa adekvatnim montažnim oknom i hidromašinskom i elekto opremom.
Obračun po komadu izvedene stanice.
kom

UKUPNO: 178.500,00

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.

$$\text{m } 8420,0 \times 45,00 = 378.900,00$$

3.2.Nabavka , transport i montaža kanizacionih cijevi od PE materijala (uslovi J.P.Vodovod) , sa pripa dajućim fazonskiim komadima .U cijenu su uraču- nati i pripadajući slivnici sa taložnikom.

Obračun po m izvedenog i ispitanog cjevovoda.

DN 300 mm , m	7860,0 x 30,00 =	235.000,00
DN 400 mm ; m	300,0 x 40,00 =	12.000,00
DN600 mm ; m	210,0 x 60,00 =	2.646,00
DN800 mm ; m	50,0 x 90,00=	4.500,00

UKUPNO:	633.046,00
---------	------------

REKAPITULACIJA

I. VODOVOD	-----	260.888,00
II .FEKALNA KANALIZACIJA	-----	178.500,00
III.ATMOSFERSKA KANALIZACIJA	----	633.046,00

UKUPNO:	1.072.434,00	eur
---------	--------------	-----

5.5. PEJZAŽNO UREĐENJE

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*), ciklas palma (*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 šibljaci (*Paliuretum adriaticum-Carpinetosum orientalis*) i
- mediteranske vazdazelene garige (*Cisto-Ericion*).



Na višojim 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 30.915 m². U odnosu na broj stanovnika od 5.640, nivo zadovoljenosti iznosi 5,48 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.

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 prepoznavnosti 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
 - skver
 - park
 - park šuma
2. zelene površine ograničene namjene
 - zelenilo individualnih stambenih objekata
 - zelenilo višeporodičnih i kolektivnih stambenih objekata
 - zelenilo objekata mješovite namjene
 - zelenilo centralnih djelatnosti

- zelenilo za turizam – hoteli
- 3. poljoprivredne površine
 - obradivo zemljište (voćnjaci, maslinjaci).

Smjernice za pejzažno uređenje

Linearno zelenilo

U sklopu oblikovanja parkirališta i stvaranja potrebne zaszene, 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 - srednje visokih stablašica ili visokih žbunastih vrsta odnjegovanih kao stablašice koje neće uticati na preglednost saobraćaja a prostoru će dati prepoznatljiv izgled. Drvored treba da je visoke dekorativnosti, homogenog sastava sa mogućnošću promjene vrsta 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 8 m 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 – 2 m ili u otvorima za sadnice na popločanim površinama dim. 0,60/0,80 m
- 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 3,5 m, stablo čisto od grana do 2,5 m visine, prsnog prečnika min. 10 cm)
- očuvati postojeća zdrava i funkcionalna stable.

Napomena: S obzirom da zbog projektovanog profila ulica (širina trotoara manja od 2,80 m) 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. 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.

Park i Skver

Koncept dogradnje sistema zelenih površina predviđa uređenje manjih parkovskih površina (ukupne površine 10.568 m²) i skverova (4.194 m²) 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 dendroflоре.

Smjernice za uređenje:

- zelenilo treba da čini min. 70% od ukupne površine parka i skvera
- 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.

Park šuma

Površine pod prirodnom vegetacijom (makija, garig) predstavljaju ekološki i ambijentalno vrijedne prostore izdvojene iz zona izgradnje kao zaštitni pojas zelenila. Zaštićene su od izgradnje, prenamjene i nekompatibilnih aktivnosti. Takođe predstavljaju tampon zonu između izgrađenih zona i zelenu vezu sa okolnom šumom i makijom.

Osnovni zadaci ove kategorije zelenila su:

- očuvanje biološke raznovrsnosti i autentičnosti pejzaža
- unaprijeđenje mikroklimatskih i sanitarno-higijenskih uslova u naselju
- zaštita zemljišta od erozije
- formiranje "zelenih prekida" u izgrađenim strukturama i integracija sa šumom u zaleđu
- estetsko oblikovanje naselja
- stvaranje uslova za aktivnu i pasivnu rekreaciju.

Planirano je uvođenje sadržaja u funkciji odmora i rekreacije (odmorišta i pješačke staze) i njihovo adekvatno uređenje. Proširenja uz staze i odmorišta oblikovati kao uređene zelene površine poštujući autentični pejzaž tj. ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama na način koji po formi, koloritu i strukturi odražava prirodnu vegetaciju.

Pejzažno uređenje će se odvijati u dva pravca i to:

- Njega postojeće vegetacije
- ozelenjavanje u cilju formiranja estetski uobličenih mikrolokacija.

Smjernice za uređenje:

- očuvati sastav i strukturu postojeće vegetacije primjenom adekvatnih mjera njege

- zabrana sječe stabala, krčenja prirodne vegetacije i bilo kakvog vida eksploatacije da bi se zaštitio pedološki supstrat i obezbijedio razvoj autohtone flore
- primjena sanitarne sječe kao mjere njege
- za ozelenjavanje proširenja uz staze i odmorišta koristiti autohtone biljne vrste iz postojeće vegetacije, a za parterne zasade odomaćene perene (ružmarin - *Rosmarinus officinalis*, lavandu - *Lavandula sp.*, cinerariju - *Cineraria maritima*, santolinu - *Santolina viridis*, *Santolina chamaecyparissus* i sl.)
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena i vizure
- izgradnja pješačkih staza od prirodnih materijala (kamen, drvo, zemlja)
- nove vrtno-arhitektonske elemente (podzide, popločane površine, staze, stepenice) graditi u skladu sa tradicionalnim načinom obrade
- uređenje odmorišta i vidikovaca (klupe, nadstrijesnice, kante za otpatke)
- prostor opremiti urbanim mobilijarom primjerenim prirodnom ambijentu
- obezbijediti tehničku vodu za zalivanje i protivpožarnu zaštitu (bunari/hidrantski sistem)
- zabrana loženja vatre i odlaganja otpada.

Zelenilo individualnih stambenih objekata

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 ukasiti 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 (suvozid ili sa upuštenim spojnica)
- zastrite 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 višeporodičnih i kolektivnih stambenih objekata

U skladu sa prostornim uslovima, 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 nezastrih, 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 komponovnja 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 i postojeće visoko zelenilo
- duž parking prostora formirati drvorede u skladu sa smjernicama datim za ovu kategoriju zelenila
- projektovati mrežu za zalivanje
- duž trotoara, staza i platoa postaviti funkcionalni urbani mobilijar (klupe, kante za smeće i dr.).

Zelenilo objekata mješovite namjene i Zelenilo centralnih djelatnosti

Organizuju se na principu otvorenih zelenih površina sa popločanim stazama i platoima. Imaju 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 smjernicama datim za ovu kategoriju zelenila
- za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa ambijentalnim karakteristikama
- prostore upotpuniti urbanim mobilijarom savremenog dizajna
- projektovati sistem za zalivanje.

Zelenilo za turizam – hoteli

Na UP20 A i UP95 A planirani su hoteli sa indeksom zauzetosti 0,43 i 0,4 što opredjeljuje stepen i oblik pejzažnog uređenja.

Na UP66 A planirana je izgradnja hotela sa visokim stepenom ozelenjenosti parcela. Planirane su slobodne, rekreativne i zelene površine luksuzne obrade. Normativ za ove površine iznos 80 m² po ležaju za objekte sa 4*.

Zelene površine oko hotela oblikovati u skladu sa veličinom slobodnog prostora kao i u skladu sa ekskluzivnosti 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 komponovanja 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 3,5 m
- projektovati sistem za zalivanje.

Za drvorede primjenjivati smjernice date za ovu kategoriju zelenila.

Obradivo zemljište (voćnjaci, maslinjaci)

Poljoprivredne površine obuhvataju obradivo zemljište (agrikulturni pejzaž i travnjaci). Štite se kao potencijali za gajenje voćnih kultura i maslina.

Smjernice za uređenje:

- očuvati tradicionalni način korišćenja površina i ozelenjavanja terasastih parcela (revitalizacija postojećih zasada i podizanje novih)
- zabrana sječe maslinovih stabala i izgradnje stambenih objekata
- održavanje postojećih terasa, zidova, suvomeđa i podizanje novih
- suvomeđe graditi u skladu sa konfiguracijom terena, od kamena u skladu sa tradicionalnim načinom obrade
- obezbijediti adekvatan sistem za navodnjavanje.

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 jasmuinoides*, *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*.

Procjena troškova

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	48	x	200	=	9.600
	Ukupno					9.600
2.	Zelenilo uz saobraćajnice					
	Ozelenjavanje	3.151	x	10	=	31.510
	Ukupno					31.510
3.	Skver					
	Ozelenjavanje	4.194	x	10	=	41.940
	Ukupno					41.940
4.	Park					
	Ozelenjavanje	10.568	x	15	=	158.520
	Ukupno					158.520
5.	Park šuma					
	Ozelenjavanje	15.160	x	5	=	75.800
	Njega postojeće vegetacije					
	Ukupno					75.800
UKUPNO:						317.370

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 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	3,937,250.00	49.99
2	hidrotehnička infrastruktura	1,072,434.00	13.62
3	elektrotehnička infrastruktura	2,330,000.00	29.58
4	telekomunikaciona infrastruktura	219,732.50	2.79
5	pejzažna arhitektura	317,370.00	4.03
	ukupno	7,876,786.50	
	PDV 17%	1,339,053.71	
	UKUPNO	9,215,840.21	

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 ekspropriisane 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			
		oznaka	površina		Cijena	Vrijednost
			m ²	%	€/m ²	€/m ²
1.						106,773,800.00
	Stanovanje malih i srednjih gustina	SMG, SS	45,444.00	39.37	800.00	36,355,200.00
	Hotel-renoviranje	T1	2,208.00	1.91	1,200.00	2,649,600.00
	Turističko stanovanje-apartman,porodični hotel		43,515.00	37.70	1,000.00	43,515,000.00
	Centralne djelatnosti,poslovni i komercijalni prostor	CD	24,254.00	21.01	1,000.00	24,254,000.00
Ukupno:			115,421.00	100		
2. Infrastruktura						9,215,840.21
	Saobraćajna infrastruktura					4,606,582.50
	Elektrotehnička infrastruktura					2,726,100.00
	Hidrotehnička infrastruktura					1,254,747.78
	Telekomunikaciona infrastruktura					257,087.03
	Plan ozelenjavanja					371,322.90
3. Ostali troškovi						7,505,317.80
	Projektno tehnicka dokument. ekoloski elaborati, saglasnosti i dr.		115,421.00		25.00	2,885,525.00
	Nadzor				0.02	2,319,792.80
	Eksproprijacija zemljišta		23,000.00		100.00	2,300,000.00
UKUPNO (1:3)						123,494,958.01

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 projekta 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, caffe bar, sportski tereni) zasniva se na predviđanjima broja noćenja u pojedinim periodima kalendarske godine a na bazi planiranih turističkih kapaciteta , aktuelnim cijenama izdavanja soba u hotelima po kategorijama, prihodima na bazi vanpansionske potrošnje kao i uobičajenim hotelskim standardima u pogledu troškova.

Projekcija polazi od pretpostavke da će 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.	Smj. jedinice	Pros. cijena	Prihod i god.	II godina	III godina	IV godina	V godina
Hoteli	61	50	10.980	120	1.317.600,00	1.357.128,00	1.397.841,84	1.439.777,10	1.482.970,41
Turistički stanovi	1281	50	230.580	35	8.070.300,00	8.312.409,00	8.561.781,27	8.818.634,71	9.083.193,75
UKUPNO	1342				9.387.900,00	1.357.128,00	1.397.841,84	1.439.777,10	1.482.970,41

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	43.515,00	158,00	6.875.370,00
	Stanovanje	45.444,00	105,00	4.771.620,00
	Poslovni i komercijalni prostori	24.254,00	158,00	3.832.132,00
	UKUPNO	113.213,00		15.479.122,00

Prihodi od poreza na lična primanja

U skladu sa planskim rješenjem , u komercijalnom i administrativnom sektoru se predviđa oko 773 stalno zaposlenih radnika.

	Zaposleni	Broj zaposlenih	Prosj.bruto zar.	Bruto na god.nivou	Porez na zarade 9%
1	Stalno zaposleni	773	800,00	7.420.800,00	667.872,00
	UKUPNO:	773		7.420.800,00	667.872,00

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 800 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	15.479.122,00	74,91
Prihodi od poreza na promet nepokretnosti	2.400.000,00	11,61
Prihodi koji se ostvaruju svake godine:		
Prihodi od poreza na dodatu vrijednost	1.816.906,00	8,79
Prihodi od poreza na lična primanja	667.872,00	3,23
Prihodi od poreza na neto dobit	300.000,00	1,45
UKUPNI PRIHODI:	20.663.900,00	100,00

7. ANALITIČKI PODACI

rezime osnovni urbanistički parametri na nivou plana

Za teritoriju cijelog plana od 43,69 ha planirani urbanistički pokazatelji su sljedeći:

- zahvat plana 436894 m²
- ukupna građevinska površina pod objektima 91 108 m²
- ukupna bruto građevinska površina 272 988 m²

- broj stambenih jedinica individualnog stanovanja 1930
- broj turističkih/ povremenih stanova 427
- broj smještajnih jedinica u hotelima 29

- broj stanovnika 5640
- broj turista 1342
- broj zaopslenih 773
- Σ ukupan broj korisnika **7756**

- gustina **129 stanovnika/ ha**
- gustina 177 korisnika /ha

_Tabela: Bilans površina

BILANS POVRŠINA			opšta struktura		struktura funkcija		struktura grupa	
			m2	%	m2	%	ha	%
IZGRAĐENI PROSTOR	POVRŠINE ZA STANOVANJE	SMG - stanovanje malih gustina	187 162	43%	251 820	59%	30.4893	70%
		SS- stanovanje srednjih gustina	64 658	15%				
	NESTAMBENE POVRŠINE	T1 – hotel	4 570	1%	50 865	12%		
		MN- mješovita namjena	44 133	10%				
		CD- centralne djelatnosti	2 162	0.5%				
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU	SR – sport i rekreacija	2 208	0.5%	2 208	1%		
NEIZGRAĐENI PROSTOR	SAOBRAĆAJ	Javne saobraćajnice (kolske površine i trotoari)	84 348	19%	93 563	21%	13.2001	30%
	OTVORENE JAVNE POVRŠINE	Popločane javne površine Pješačke staze	9 215	2%				
	ZELENILO	PUJ- površine za pejzažno uređenje javne namjene	30 438	7%	30 438	7%		
	POTOK	potok Seljanovo	8 000	2%	8 000	2%		
Ukupno			436 894	100%	436 894	100%	43.6894	100%
Ukupna površina zahvata			436 893.92 m2 (43.6 ha)					

LEGENDA:

PLANIRANE INTREVENCIJE NA POJEDINAČNOJ URBANISTIČKOJ PARCELI

	TAČKASTA IZMJENA (prihvaćeni parametri iz usvojenih tačkastih izmjena gup-a)	MOGUĆA NOVA GRADNJA
	NOVI OBJEKAT	
	RUŠENJE POSTOJEĆIH I GRADNJA NOVOG OBJEKTA	
	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA	
	POSTOJEĆI OBJEKAT U SKLADU SA PLANSKIM PARAMETRIMA (moguće je minimalna dogradnja u skladu sa zadatim parametrima)	POSTOJEĆI OBJEKTI
	POSTOJEĆI OBJEKAT SA PREKORAČENIM PLANSKIM PARAMETRIMA/ LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA	
	POSTOJEĆI OBJEKTI_KULTURNA BAŠTINA	

URBANISTIČKA ZONA A

	PLAN																	
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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija
1	A	SMG ind. stanovanje	225.99	0.40	91	1.1	250	P+1+Pk	250					3	9		9	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
2	A	SMG ind. stanovanje	177.62	0.52	93	1.05	186	P+1	186					2	6		6	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
3	A	SMG ind. stanovanje	140.09	0.53	75	1.07	150	P+1	150					2	4		4	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
4	A	SMG ind. stanovanje	141.36	0.42	60	0.85	120	P+1	120					1	4		4	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
5	A	SMG ind. stanovanje	206.64	0.46	95	1.26	260	P+1+Pk	260					3	9		9	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
6	A	SMG ind. stanovanje	550.23	0.3	165	0.75	412	P+1+Pk	412					6	18		18	POSTOJEĆI OBJEKAT
7	A	SMG ind. stanovanje	140.16	0.66	93	1.82	255	P+1+Pk	255					3	9		9	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
8	A	SMG ind.stanovanje	192.19	0.3	58	0.75	160	P+1+Pk	160					2	6		6	NOVI OBJEKAT
9	A	SMG ind. stanovanje	332.28	0.42	142	1.03	343	P+1+Pk	343					5	15		15	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
10	A	SMG ind. stanovanje	601.14	0.3	180	0.75	450	P+2	450					5	15		15	POSTOJEĆI OBJEKAT
11	A	SMG ind. stanovanje	636.44	0.24	152	0.9	570	P+2+Pk	570					5	20		20	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA

Urb. parcela	PLAN																	planirana intervencija
	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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	
12	A	SMG ind. stanovanje	253.45	0.43	110	1.3	330	P+2	330					3	9		9	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
13	A	SMG ind. stanovanje	359.52	0.3	108	0.75	270	P+1+Pk	270					3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT
14	A	SMG ind. stanovanje	485.59	0.3	145	0.75	364	P+1+Pk	364					4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
15	A	SMG ind. stanovanje	400.04	0.3	120	0.75	300	P+1+Pk	300					3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT
16	A	SMG ind. stanovanje	102.87	0.66	68	1.32	136	P+1	136					2	6		6	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
17	A	SMG ind. stanovanje	563.79	0.3	170	0.75	423	P+1+Pk	423					4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
18	A	SMG ind. stanovanje	567.77	0.3	170	0.75	423	P+1+Pk	423					4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
19	A	SMG ind. stanovanje	563.14	0.3	170	0.75	423	P+1+Pk	423					4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
20	A	T1 turizam hotel	496.87	0.43	212	1.6	796	P+2+Pk			796	5	10			16	26	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
21	A	SMG ind. stanovanje	864.46	0.25	210	0.6	525	P+1+Pk	525					6	18		18	POSTOJEĆI OBJEKAT
22	A	SMG ind. stanovanje	507.38	0.33	169	0.66	338	P+1	338					2	8		8	POSTOJEĆI OBJEKAT- kulturna bastina
23	A	SMG ind. stanovanje	902.57	0.27	245	0.44	404	P+1	404					3	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT- kulturna bastina
24	A	SMG ind. stanovanje	470.01	0.3	141	0.75	352	P+1+Pk	352					3	9		9	NOVI OBJEKAT
25	A	SMG ind. stanovanje	984.47	0.22	210	0.54	525	P+2	525					6	18		18	POSTOJEĆI OBJEKAT

Urb. parcela	PLAN																	planirana intervencija
	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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	
26	A	SMG ind. stanovanje	2363.57		60		120	P+1						1	3		3	POSTOJEĆI OBJEKAT- kulturna bastina
27	A	MN kolekt.stanovanje	2275.84	0.21	468	0.98	2224	P+3+Pk	2224					28	84		84	POSTOJEĆI OBJEKAT
27a	A	MN ind. stan., poslovanje	103.55	0.61	63	1.22	126	P+1	63	63				1	3	2	5	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
28	A	MN ind. stan., poslovanje	697.85	0.64	448	1.93	1346	P+2	898	448				6	24	9	33	POSTOJEĆI OBJEKAT- kulturna bastina
29	A	MN ind. stan., poslovanje	988.56	0.34	337	1.28	1264	P+2+Pk	927	337				30	90	7	97	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
30	A	SMG ind. stanovanje	571.21	0.3	170	0.75	428	P+1+Pk	428					5	15		15	POSTOJEĆI OBJEKAT
31	A	SMG ind. stanovanje	669.97	0.3	201	0.75	502	P+1+Pk	502					4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
32	A	SMG ind. stanovanje	284.94	0.32	92	0.89	253	P+1+Pk	253					3	9		9	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
33	A	SMG ind.stanovanje	438.53	0.3	132	0.75	329	P+1+Pk	329					3	9		9	NOVI OBJEKAT
34	A	SMG ind. stanovanje	461.68	0.3	138	0.75	346	P+1+Pk	346					3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT
35	A	SMG ind. stanovanje	453.32	0.3	136	0.75	340	P+1+Pk	340					3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT
36	A	SMG ind. stanovanje	330.82	0.35	118	0.98	323	P+1+Pk	323					3	9		9	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA

	PLAN																	
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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija
37	A	SMG ind. stanovanje	311.76	0.3	93	0.75	234	P+1+Pk	234					2	6		6	POSTOJEĆI OBJEKAT
38	A	SMG ind. stanovanje	283.1	0.3	86	0.83	236	P+1+Pk	236					2	6		6	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
39	A	SMG ind. stanovanje	349.88	0.3	105	0.75	262	P+1+Pk	262					2	6		6	POSTOJEĆI OBJEKAT
40	A	SMG ind. stanovanje	665.93	0.3	200	0.75	500	P+1+Pk	500					5	15		15	POSTOJEĆI OBJEKAT
41	A	SS visepor. Ili kolektivno stanovanje	1424.01	0.4	577	1.21	1730	P+2+Pk	1730					15	45		45	USVOJENA TAČKASTA IZMJENA
42	A	SMG ind. stanovanje	953.32	0.22	210	0.55	525	P+1+Pk	525					6	18		18	POSTOJEĆI OBJEKAT
43	A	SMG ind. stanovanje	707.81	0.29	210	0.74	525	P+1+Pk	525					6	18		18	POSTOJEĆI OBJEKAT
44	A	SMG ind. stanovanje	402.26	0.3	121	0.75	302	P+1+Pk	302					3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT
45	A	SMG ind. stanovanje	527.34	0.3	159	0.75	396	P+1+Pk	396					4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
46	A	SMG ind.stanovanje	382.34	0.3	115	0.75	287	P+1+Pk	287					3	9		9	NOVI OBJEKAT
47	A	SMG ind.stanovanje	720.68	0.29	210	0.72	525	P+1+Pk	525					6	18		18	NOVI OBJEKAT
48	A	SMG ind. stanovanje	768.75	0.27	210	0.68	525	P+1+Pk	525					6	18		18	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
49	A	SMG ind. stanovanje	662.79	0.3	199	0.75	497	P+2	497					6	18		18	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA

Urb. parcela	PLAN																	planirana intervencija
	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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	
50	A	SMG ind. stanovanje	918.54	0.23	210	0.58	525	P+1+Pk	525					6	18		18	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
51	A	SMG ind. stanovanje	976.91	0.22	210	0.54	525	P+1+Pk	525					6	18		18	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
52	A	SMG ind. stanovanje	650.61	0.3	195	0.75	488	P+1+Pk	488					5	15		15	POSTOJEĆI OBJEKAT
53	A	SMG ind. stanovanje	744.4	0.28	210	0.7	525	P+1+Pk	525					6	18		18	POSTOJEĆI OBJEKAT
54	A	SMG ind. stanovanje	761.75	0.27	210	0.69	525	P+1+Pk	525					6	18		18	POSTOJEĆI OBJEKAT
55	A	SMG ind. stanovanje	726.29	0.29	210	0.72	525	P+1+Pk	525					6	18		18	POSTOJEĆI OBJEKAT
56	A	SMG ind. stanovanje	540.7	0.3	162	0.75	405	P+1+Pk	405					4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
57	A	SMG ind. stanovanje	213.85	0.61	131	1.22	262	P+1	262					2	8		8	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
58	A	SMG ind. stanovanje	339.84	0.3	102	0.75	255	P+1+Pk	255					3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT
59	A	SMG ind.stanovanje	499.87	0.3	150	0.75	375	P+1+Pk	375					4	12		12	NOVI OBJEKAT
60	A	SMG ind.stanovanje	432.62	0.3	130	0.75	325	P+1+Pk	325					3	9		9	NOVI OBJEKAT
61	A	SMG ind. stanovanje	365.39	0.31	115	0.87	316	P+1+Pk	316					3	9		9	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
62	A	SMG ind. stanovanje	375.36	0.3	112	0.75	282	P+1+Pk	282					3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT

Urb. parcela	PLAN																planirana intervencija	
	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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih		ukupan broj korisnika
63	A	SMG ind. stanovanje	823.27	0.25	210	0.64	525	P+1+Pk	525					6	18		18	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
64	A	SMG ind. stanovanje	446.24	0.3	134	0.75	335	P+1+Pk	335					3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT
65	A	SMG ind. stanovanje	283.98	0.34	97	0.94	266	P+1+Pk	266					3	9		9	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
66	A	T1 turizam hotel	3114.45	0.24	736	0.71	2208	P+2			2208	14	28			44	72	POSTOJEĆI OBJEKAT
67	A	MN tur.apart, poslovanje	6867.46	0.4	2747	1.2	8240	P+2		4120	4120	26	78			82	160	NOVI OBJEKAT
68	A	MN tur.apart, poslovanje	1718.61	0.4	687	1.2	2062	P+2		687	1375	12	36			14	50	RUŠENJE POSTOJEĆEG I GRADNJA NOVOG OBJEKTA
69	A	MN tur.apart, poslovanje	2579.91	0.4	1032	1.2	3096	P+2		1032	2064	26	78			20	98	RUŠENJE POSTOJEĆEG I GRADNJA NOVOG OBJEKTA
70	A	SMG ind. stanovanje	460.24	0.3	138	0.75	345	P+1+Pk	345	345				3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT
71	A	SMG ind. stanovanje	227.01	0.4	92	0.8	194	P+1	194	194				2	6		6	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA

Urb. parcela	PLAN																	planirana intervencija
	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 prostora (m2)	max površina turističkog smjesta (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	
72	A	SMG ind. stanovanje	305.46	0.33	102	0.91	278	P+1+Pk	278	278				3	9		9	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
73	A	SMG ind. stanovanje	603.88	0.3	181	0.75	453	P+1+Pk	453	453				5	15		15	POSTOJEĆI OBJEKAT
74	A	SMG ind. stanovanje	436.24	0.3	131	0.75	327	P+1+Pk	327	327				3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT
75	A	SMG ind. stanovanje	645.03	0.3	194	0.75	484	P+1+Pk	484	484				5	15		15	POSTOJEĆI OBJEKAT
76	A	SMG ind. stanovanje	436.94	0.3	131	0.75	327	P+1+Pk	327	327				3	9		9	NOVI OBJEKAT
77	A	SMG ind. stanovanje	176.1	0.34	60	0.94	166	P+1+Pk	166	166				2	6		6	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
78	A	SMG ind. stanovanje	201.15	0.3	61	0.82	167	P+1+Pk	167	167				2	6		6	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
79	A	SMG ind. stanovanje	497.72	0.3	149	0.75	373	P+1+Pk	373	373				4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
80	A	SMG ind. stanovanje	387.08	0.35	135	0.95	422	P+1+Pk	422	422				4	12		12	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
81	A	SMG ind. stanovanje	356.6	0.53	190	1.6	570	P+2	570	570				6	18		18	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
82	A	SMG ind. stanovanje	448.02	0.34	153	0.94	422	P+1+Pk	422	422				4	12		12	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
83	A	SMG ind. stanovanje	397.27	0.3	120	0.75	298	P+1+Pk	298	298				3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT
84	A	SMG ind. stanovanje	791.01	0.26	210	0.66	525	P+1+Pk	525	525				6	18		18	POSTOJEĆI OBJEKAT

Urb. parcela	PLAN																	planirana intervencija
	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 prostora (m2)	max površina turističkog smještaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	
85	A	SMG ind. stanovanje	401.53	0.3	120	0.75	301	P+1+Pk	301	301				3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT
86	A	SMG ind.stanovanje	394.48	0.3	118	0.75	296	P+1+Pk	296	296				3	9		9	NOVI OBJEKAT
87	A	SMG ind. stanovanje	471.12	0.3	141	0.75	353	P+1+Pk	353	353				4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
88	A	SMG ind. stanovanje	395.86	0.3	119	0.75	297	P+1+Pk	297	297				3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT
89	A	SMG ind. stanovanje	380.08	0.3	114	0.75	285	P+1+Pk	285	285				3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT
90	A	SMG ind. stanovanje	425.22	0.33	140	0.91	386	P+1+Pk	386	386				4	12		12	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
91	A	SMG ind. stanovanje	330.78	0.3	99	0.75	247	P+1+Pk	247	247				2	6		6	POSTOJEĆI OBJEKAT
92	A	SMG ind. stanovanje	303.44	0.3	91	0.75	228	P+1+Pk	228	228				2	6		6	POSTOJEĆI OBJEKAT
93	A	SMG ind. stanovanje	547.55	0.37	204	0.87	478	P+1+Pk	478	478				5	15		15	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
94	A	SMG ind. stanovanje	587.38	0.3	176	0.75	440	P+1+Pk	440	440				4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
95	A	T1 turizam hotel	958.61	0.4	387	1.6	1546	P+3+Pk	1546		1546	10	20			30	50	USVOJENA TAČKASTA IZMJENA
ukupno					19856		55183		37813	15349	12109	93	250	397	1208	224	1682	

URBANISTIČKA ZONA B

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 prostora (m2)	max površina turističkog smjesta (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija
1	B	MN tur.stanov., poslov.	1674.68	0.4	670	1.2	2010	P+2		670	1340	12	36			13	49	RUŠENJE POSTOJEĆEG I GRADNJA NOVOG OBJEKTA
2	B	MN tur.stanov., poslov.	1878.72	0.4	752	1.2	2255	P+2		752	1503	13	39			15	54	RUŠENJE POSTOJEĆEG I GRADNJA NOVOG OBJEKTA
3	B	MN tur.stanov., poslov.	2850.52	0.4	1140	1.20	3420.00	P+2		1140	2280	19	57			23	80	RUŠENJE POSTOJEĆEG I GRADNJA NOVOG OBJEKTA
4	B	MN tur.stanov., poslov.	940.73	0.4	376	1.2	1129	P+2		376	753	6	18			8	26	RUŠENJE POSTOJEĆEG I GRADNJA NOVOG OBJEKTA
5	B	MN tur.stanov., poslov.	1113.14	0.4	445	1.2	1335	P+2		445	890	7	21			9	30	RUŠENJE POSTOJEĆEG I GRADNJA NOVOG OBJEKTA
5a	B	MN poslovanje	450.07	0.4	180	1.2	540	P+2		540						18	18	RUŠENJE POSTOJEĆEG I GRADNJA NOVOG OBJEKTA
6	B	SS visepor. ili kolektivno. stanovanje	3304.49	0.31	1034	1.56	5161	Su+P+4	5161					58	174		174	POSTOJEĆI OBJEKAT

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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija
7	B	SS visepor. ili kolektivno. stanovanje	808.72	0.4	323	1.2	969	P+3+Pk	969					10	30		30	USVOJENA TAČKASTA IZMJENA
8	B	MN kolektivnostanov anje, poslovanje	1135.47	0.4	454	1.6	1816	P+3+Pk	1362	454				14	42	9	51	USVOJENA TAČKASTA IZMJENA
9	B	SS visepor. ili kolektivno. stanovanje	13978.9 7	0.18	2505	0.88	12358	P+4	12358					136	408		408	POSTOJEĆI OBJEKAT
10	B	CD pijaca	1180.44	0.45	525	0.9	1050	P+1		1050						22	22	POSTOJEĆI OBJEKAT
11	B	SMG ind. stanovanje	184.83	0.65	120	1.8	330	P+1+Pk	330					11	33		33	USVOJENA TAČKASTA IZMJENA
12	B	SMG ind. stanovanje	287.31	0.35	102	0.97	280	P+1+Pk	280					3	9		9	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
13	B	SMG ind. stanovanje	259.2	0.39	101	1.07	277	P+1+Pk	277					3	9		9	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
14	B	SMG ind. stanovanje	850.26	0.35	272	0.75	544	P+1	544					6	18		18	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
15	B	SMG ind. stanovanje	589.47	0.3	177	0.75	442	P+1+Pk	442					4	12		12	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
16	B	SMG ind.stanovanje	620.93	0.3	186	0.75	466	P+1+Pk	466					5	15		15	NOVI OBJEKAT

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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija
17	B	SS visepor. ili kolektivno. stanovanje	4678.41	0.31	1446	1.77	8296	SU+P+6	8296					80	240		240	POSTOJEĆI OBJEKAT
18	B	MN poslovanje (post.atomsko skoloniste)	1932.62	0.41	796	0.82	1592	Su+1		1592						32	32	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
19	B	SS visepor. ili kolektivno. stanovanje	1324.55	0.35	464	1.0	1324	P+2	1324					13	39		39	RUŠENJE POSTOJEĆEG I GRADNJA NOVOG OBJEKTA
20	B	SS visepor. ili kolektivno. stanovanje	1026.35	0.35	359	1.0	1026	P+2	1026					10	30		30	RUŠENJE POSTOJEĆEG I GRADNJA NOVOG OBJEKTA
21	B	SS visepor. ili kolektivno. stanovanje	4703.05	0.3	1409	2	9450	SU+P+6+ Pk	9450					100	300		300	POSTOJEĆI OBJEKAT
ukupno			45772.93		13835		56070		42286	7019	6766	57	171	453	1359	149	1679	

URBANISTIČKA ZONA C

	PLAN																	
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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirane intervencije
1	C	MN kolektivno stanovanje, poslovanje	5242.95	0.4	2097	1.61	8445	P+3+Pk	4222	4222				42	127	84		USVOJENA TAČKASTA IZMJENA
2	C	SS visepor. ili kolektivno. stanovanje	555.55	0.65	361	2.40	1333	Su+P+2	1333					13	40			LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
3	C	SS visepor. ili kolektivno. stanovanje	1105.07	0.65	718	3.90	4310	Su+P+4	4310					43	129			LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
4	C	SS visepor. ili kolektivno. stanovanje	800	0.5	400	2.70	2160	P+4+Pk	2160					22	65			LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
5	C	SS visepor. ili kolektivno. stanovanje	599.56	0.55	330	2.30	1379	Su+P+2	1379					14	41			LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
6	C	SS visepor. ili kolektivno. stanovanje	1077.19	0.35	377	1.70	1831	P+4	1831					18	55			LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
7	C	CD poslovanje (post.atomsko skoloniste)	981.39	0.3	294	0.50	491	Su+1		491						16		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
8	C	SS visepor. ili kolek. stanov	1071.03	0.35	375	1.75	1874	P+4	1874					19	56			LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA

	PLAN																	
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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirane intervencije
9	C	SS visepor. ili kol. stan., tur.stanovanje	3205.02	0.35	1122	1.00	3205	P+2	1603		1603	18	53	16	48	144		NOVI OBJEKAT
10	C	SS visepor. ili kolektivno. stanovanje	1319.35	0.35	462	1.00	1319	P+2	1319					13	40			POSTOJEĆI OBJEKAT
11	C	SS visepor. ili kolektivno. stanovanje	1354.44	0.35	474	1.00	1354	P+2	1354					14	41			DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
12	C	SS visepor. ili kolektivno. stanovanje	1441.18	0.35	504	1.00	1441	P+2	1441					14	43			DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
13	C	SS visepor. ili kol. stan.,poslovanje	2647.42	0.4	1059	1.74	4602	P+3+Pk	3602	1000				36	108	33		USVOJENA TAČKASTA IZMJENA
14	C	SS visepor. ili kol. stan.,poslovanje	2947.01	0.4	1179	1.56	4602	P+3+Pk	3602	1000				36	108	33		USVOJENA TAČKASTA IZMJENA
15	C	SS visepor. ili kol.stan., poslovanje	2259.74	0.35	791	1.00	2260	P+2	1469	791				15	44	26		NOVI OBJEKAT
16	C	SMG ind. stanovanje	390.94	0.35	137	0.55	215	P+1+Pk	293					3	9			DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
17	C	SMG ind. stanovanje	432.7	0.3	130	0.80	346	P+1+Pk	346					3	10			POSTOJEĆI OBJEKAT

Urb. parcela	PLAN																	planirane intervencije
	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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	
18	C	SS visepor. ili kol.stan., poslovanje	2264.75	0.35	793	1.00	2265	P+2	1472	793				15	44	26		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
19	C	SS visepor. ili kol.stan., poslovanje	2888.73	0.35	1011	1.00	2889	P+2	1889	1000				19	57	33		NOVI OBJEKAT
20	C	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	1144.8	0.3	343	0.55	630	P+1+Pk	240		390	4	13	2	7			DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
21	C	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	655.54	0.3	197	0.55	361	P+1+Pk	240		121	1	4	2	7			NOVI OBJEKAT
22	C	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	455.96	0.3	137	0.80	365	P+1+Pk	365					4	11			POSTOJEĆI OBJEKAT
23	C	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	978.68	0.3	294	0.55	538	P+1+Pk	240		298	3	10	2	7			NOVI OBJEKAT
24	C	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	446.38	0.3	134	0.55	246	P+1+Pk	246					2	7			NOVI OBJEKAT
25	C	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	1113.13	0.3	334	0.55	612	P+1+Pk	240		372	4	12	2	7			DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
26	C	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	735.57	0.3	221	0.55	405	P+1+Pk	240		165	2	5	2	7			NOVI OBJEKAT

	PLAN																	
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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirane intervencije
C	ukupno		38114.08		14273		49477		37311	9297	2948	33	98	373	1119	254	1471	

URBANISTIČKA ZONA D

	PLAN																	
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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirane intervencije
1	D	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	1059.61	0.3	318	0.55	583	P+1+Pk	240		343	4	11	2	6	0		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
2	D	SMG ind. stanovanje	603.23	0.3	181	0.55	332	P+1+Pk	332			0	0	3	9	0		NOVI OBJEKAT
3	D	SR sport i rekreacija	945.49	0.08	75	0.08	75	P		75		0	0	0	0	3		NOVI OBJEKAT
5	D	SMG ind. stanovanje	382.54	0.3	115	0.55	210	P+1+Pk	210			0	0	2	6	0		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA

	PLAN																	
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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirane intervencije
6	D	SMG ind. stanovanje	451.68	0.3	136	0.55	248	P+1+Pk	248			0	0	2	6	0		NOVI OBJEKAT
7	D	SMG ind. stanovanje	374.23	0.3	112	0.75	281	P+1+Pk	281			0	0	3	9	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
8	D	SMG ind. stanovanje	362.05	0.3	109	0.55	199	P+1+Pk	199			0	0	2	6	0		NOVI OBJEKAT
9	D	SMG ind. stanovanje	653.18	0.3	196	0.55	359	P+1+Pk	359			0	0	3	9	0		NOVI OBJEKAT
10	D	SS visepor. ili kolektivno. stanovanje	1217.04	0.3	365	0.85	1034	P+2+Pk	1034			0	0	10	30	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
11	D	SS visepor. ili kolektivno. stanovanje	1742.72	0.3	523	1.05	1830	P+2+Pk	1830			0	0	18	54	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
12	D	SMG ind. stanovanje	352.62	0.3	106	0.6	212	P+1+Pk	212			0	0	2	6	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
13	D	SMG ind. stanovanje	635.65	0.3	191	0.55	350	P+1+Pk	350			0	0	3	9	0		NOVI OBJEKAT
14	D	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	1169.22	0.3	351	0.55	643	P+1+Pk	260		383	4	13	2	6	0		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
15	D	SMG ind. stanovanje	567.58	0.3	170	0.55	312	P+1+Pk	312			0	0	3	9	0		NOVI OBJEKAT
16	D	SMG ind. stanovanje	436.58	0.3	131	0.6	262	P+1+Pk	262			0	0	2	6	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
17	D	SMG ind. stanovanje	493.24	0.35	173	0.9	444	P+1+Pk	444			0	0	4	12	0		LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
18	D	SMG ind. stanovanje	319.71	0.3	96	0.7	224	P+1+Pk	224			0	0	2	6	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
19	D	SMG ind. stanovanje	556.17	0.3	167	0.75	417	P+1+Pk	417			0	0	4	12	0		POSTOJEĆI OBJEKAT

	PLAN																	
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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirane intervencije
20	D	SMG ind. stanovanje	300.15	0.25	75	0.6	180	P+1+Pk	180			0	0	2	6	0		NOVI OBJEKAT
21	D	SMG ind. stanovanje	330.54	0.3	99	0.55	182	P+1+Pk	182			0	0	2	6	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
22	D	SMG ind. stanovanje	433.01	0.3	130	0.7	303	P+1+Pk	303			0	0	3	9	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
23	D	SMG ind. stanovanje	424.42	0.35	149	0.75	318	P+1+Pk	318			0	0	3	9	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
24	D	SMG ind. stanovanje	272.5	0.3	82	0.8	218	P+1+Pk	218			0	0	2	6	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
25	D	SMG ind. stanovanje	193.23	0.4	77	1	193	P+1+Pk	193			0	0	2	6	0		LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
26	D	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	831.81	0.3	250	0.55	457	P+1+Pk	120		337	4	11	1	3	0		NOVI OBJEKAT
27	D	SMG ind. stanovanje , poslovanje	300.1	0.53	159	1.4	420	P+1+Pk	261	159		0	0	3	9	3		LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
28	D	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	2192.27	0.3	658	0.55	1206	P+1+Pk	600		606	7	20	6	18	0		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
29	D	SMG ind. stanovanje	685.97	0.3	206	0.55	377	P+1+Pk	377			0	0	4	12	0		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
30	D	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	882.04	0.3	265	0.55	485	P+1+Pk	240		245	3	8	2	6	0		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
31	D	SMG ind. stanovanje	342.81	0.3	103	0.55	189	P+1+Pk	189			0	0	2	6	0		NOVI OBJEKAT
32	D	SMG ind. stanovanje	336.77	0.3	101	0.55	185	P+1+Pk	185			0	0	2	6	0		NOVI OBJEKAT

	PLAN																	
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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirane intervencije
33	D	SMG ind. stanovanje	539.49	0.3	162	0.55	297	P+1	297			0	0	3	9	0		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
34	D	SMG ind. stanovanje	463.01	0.3	139	0.55	255	P+1+Pk	255			0	0	2	6	0		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
35	D	SMG ind. stanovanje	527.9	0.3	158	0.7	370	P+1+Pk	370			0	0	4	12	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
36	D	SMG ind. stanovanje	529.03	0.45	238	0.8	423	P+1+Pk	423			0	0	4	12	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
37	D	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	998.62	0.3	300	0.55	549	P+1+Pk	350		199	2	7	3	9	0		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
38a		SMG ind. stanovanje	297.64	0.3	89	0.55	164	P+1+Pk	164			0	0	1	3	0		NOVI OBJEKAT
38b	D	SMG ind. stanovanje	374.75	0.4	150	0.55	206	P+1	206			0	0	2	6	0		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
39	D	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	1163.07	0.3	349	0.55	640	P+1+Pk	150		490	5	16	1	3	0		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA

	PLAN																	
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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirane intervencije
40	D	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	896.41	0.3	269	0.55	493	P+1+Pk	250		243	3	8	2	6	0		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
41	D	SMG ind. stanovanje	300.85	0.3	90	0.55	165	P+1+Pk	165			0	0	1	3	0		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
42	D	SMG ind. stanovanje	270.59	0.3	81	0.8	216	P+1+Pk	216			0	0	2	6	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
43	D	SMG ind. stanovanje	549.21	0.3	165	0.55	302	P+1+Pk	302			0	0	3	9	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
44a	D	SMG ind. stanovanje	309	0.3	93	0.6	185	P+1+Pk	185			0	0	2	6	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
44b	D	SMG ind. stanovanje	261.74	0.3	79	0.6	157	P+1+Pk	157			0	0	2	6	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
45	D	SMG ind. stanovanje	502.7	0.35	176	0.7	352	P+1+Pk	352			0	0	3	9	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
46	D	SMG ind. stanovanje	494.44	0.35	173	1.3	643	P+3	643			0	0	6	18	0		LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
47	D	SMG ind. stanovanje	498.89	0.35	175	0.55	274	P+1+Pk	274			0	0	3	9	0		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
48	D	SS visepor. ili kolektivno. stanovanje	473.59	0.51	242	1.9	900	P+2+Pk	900			0	0	9	27	0		LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
49a	D	SMG ind. stanovanje	519.3	0.3	156	0.85	441	P+1+Pk	441			0	0	4	12	0		LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA

	PLAN																	
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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirane intervencije
49b	D	SMG ind. stanovanje	615.12	0.3	185	0.55	338	P+1+Pk	338			0	0	3	9	0		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
50	D	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	814.15	0.3	244	0.55	448	P+1+Pk	180		268	3	9	2	6	0		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
51	D	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	705.43	0.3	212	0.55	388	P+1+Pk	120		268	3	9	2	6	0		NOVI OBJEKAT
52	D	SMG ind. stanovanje	721.1	0.3	216	0.55	397	P+1+Pk	397			0	0	4	12	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
53	D	SMG ind. stanovanje	436.24	0.3	131	0.55	240	P+1+Pk	240			0	0	2	6	0		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
54	D	SS visepor. ili kolektivno. stanovanje	508.15	0.45	229	2	1016	Su+P+2+Pk	1016			0	0	10	30	0		LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
55	D	SMG ind. stanovanje	605.02	0.3	182	0.55	333	P+1+Pk	333			0	0	3	9	0		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
56	D	SMG ind. stanovanje	629.62	0.35	220	0.7	441	P+1+Pk	441			0	0	4	12	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
57	D	SMG ind. stanovanje	555.89	0.3	167	0.55	306	P+1+Pk	306			0	0	3	9	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
58	D	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	1654.01	0.3	496	0.55	910	P+1+Pk	540		370	4	12	5	15	0		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA

	PLAN																	
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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirane intervencije
59	D	SMG ind. stanovanje	329.03	0.3	99	0.55	181	P+1+Pk	181			0	0	2	6	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
60	D	SMG ind. stanovanje	267.11	0.5	134	1.2	321	P+1+Pk	321			0	0	3	9	0		LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
61	D	SMG ind. stanovanje	329.6	0.3	99	0.55	181	P+1+Pk	181			0	0	2	6	0		DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
62	D	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	1763.04	0.3	529	0.6	1058	P+1+Pk	850		208	2	7	8	24	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
63	D	SMG ind. stanovanje	434.62	0.35	152	0.85	369	P+1+Pk	369			0	0	4	12	0		LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
64	D	SMG ind. stanovanje	200.75	0.3	60	0.6	120	P+1+Pk	120			0	0	2	6	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
65	D	SMG ind. stanovanje	172.73	0.3	52	0.6	104	P+1+Pk	104			0	0	2	6	0		POSTOJEĆI OBJEKAT
66	D	SS visepor. ili kolektivno. stanovanje	924.47	0.4	370	1.45	1340	P+2+Pk	1340			0	0	13	39	0		LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
67	D	SS visepor. ili kolektivno. stanovanje	3203.22	0.4	1281	2	6406	Su+P+2+Pk	6406			0	0	64	192	0		LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
D ukupno			44687.69		14204		34659		30463	235	3959	43	132	296	888	6	1025	

URBANISTIČKA ZONA E

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 prostora (m2)	max površina turističkog smjesta (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirane intervencije
1	E	MN tur.stanov., poslov.	3880.69	0.3	1164	1.2	4656	P+3		1552	3104	26	78			31	109	RUŠENJE POSTOJEĆEG I GRADNJA NOVOG OBJEKTA
2	E	MN tur.stanov., poslov.	5872.46	0.3	1761	1.2	7046	P+3		1761	5285	44	132			35	167	RUŠENJE POSTOJEĆEG I GRADNJA NOVOG OBJEKTA
3	E	SMG ind.stanovanje	527.89	0.3	158	0.75	396	P+1+Pk	158		238	2	6	2	6		12	NOVI OBJEKAT
4	E	SMG ind.stanovanje	481.68	0.3	145	0.75	361	P+1+Pk	145		216			4	12		12	NOVI OBJEKAT
5	E	SMG ind. stanovanje	547.97	0.3	164	0.82	452	SU+P+Pk	164		288	3	9	2	6		15	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
6	E	SMG ind. stanovanje	539.21	0.3	162	0.75	404	P+1+Pk	404					4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
7	E	SMG ind. stanovanje	420.71	0.3	126	0.87	365	P+1+Pk	365					4	12		12	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
8	E	SMG ind. stanovanje	586.8	0.3	176	0.75	440	P+1+Pk	440					5	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
9	E	SMG ind. stanovanje	389.79	0.34	132	0.93	362	P+1+Pk	362					4	12		12	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
10	E	SMG ind. stanovanje	536.92	0.3	161	0.94	510	P+2+Pk	510					5	15		15	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
11	E	SMG ind. stanovanje	594.38	0.31	185	0.85	510	P+1+Pk	185		325	3	9	2	6		15	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
12	E	SMG ind. stanovanje	428.63	0.3	128	0.75	321	P+1+Pk	321					3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT

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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirane intervencije
13	E	SMG ind. stanovanje	317.27	0.3	95	1	317	SU+P+1+Pk	317					3	9		9	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
14	E	SMG ind. stanovanje	498.64	0.3	150	0.85	425	P+2+Pk	425					4	12		12	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
15	E	SMG ind. stanovanje	473.69	0.5	232	0.98	464	P+1	464					4	12		12	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
16	E	SMG ind. stanovanje	330.83	0.3	99	0.78	259	P+1+Pk	99		160	2	6	1	3		9	POSTOJEĆI OBJEKAT
17	E	SMG ind. stanovanje	540.87	0.3	162	0.75	407	P+1+Pk	162		245	2	6	2	6		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
18	E	SMG ind. stanovanje	511.31	0.3	153	0.75	383	P+1+Pk	383					4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
19	E	SMG ind. stanovanje	186.19	0.36	68	1.01	188	P+1+Pk	188					2	6		6	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
20	E	SMG ind. stanovanje	289.21	0.3	87	0.75	217	P+1+Pk	217					2	6		6	POSTOJEĆI OBJEKAT
21	E	SMG ind. stanovanje	330.09	0.42	138	1.15	381	P+1+Pk	138		243	2	6	2	6		12	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
22	E	SMG ind. stanovanje	421.45	0.45	192	1.37	576	P+2	192		384	2	6	4	12		18	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
23	E	SMG ind. stanovanje	425.58	0.3	127	0.75	318	P+1+Pk	318					3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT
24	E	SMG ind. stanovanje	219.57	0.36	93	1.09	242	P+2	93		149	1	3	2	6		9	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
25	E	SMG ind. stanovanje	218.43	0.53	117	1.61	353	P+2	117		236	1	3	2	6		9	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
26	E	SMG ind. stanovanje	470.75	0.3	141	0.75	352	P+1+Pk	141		211	2	6	2	6		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
27	E	SMG ind. stanovanje	476	0.3	143	0.75	358	P+2	143		215	2	6	2	6		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
27a	E	SMG ind. stanovanje	336.57	0.3	100	0.75	252	P+1+Pk	252					3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT

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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirane intervencije
28	E	SMG ind. stanovanje	968.47	0.22	210	0.54	525	SU+P+1+Pk	525					5	15		15	POSTOJEĆI OBJEKAT
29	E	SMG ind. stanovanje	657.3	0.32	212	1.29	850	P+3	212		638	6	18	2	6		24	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
30	E	SMG ind. stanovanje	487.14	0.3	146	0.75	365	P+1+Pk	365					4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
31	E	SMG ind. stanovanje	402.4	0.25	100	0.75	301	P+2	301					3	6		6	POSTOJEĆI OBJEKAT
32	E	SMG ind. stanovanje	434.54	0.26	112	0.96	418	P+2+Pk	112		306	3	9	1	3		12	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
33	E	SMG ind. stanovanje	369.73	0.3	111	0.75	277	SU+P+1+Pk	277					3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT
34	E	SMG ind. stanovanje	411.21	0.3	123	0.75	308	P+1+Pk	308					3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT
35	E	SMG ind.stanovanje	407.07	0.3	122	0.75	305	P+1+Pk	305					3	9		9	NOVI OBJEKAT
36	E	SMG ind. stanovanje	404.61	0.3	124	0.92	372	P+2	372					4	12		12	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
37	E	SMG ind. stanovanje	378.73	0.3	114	0.9	340	P+2	340					4	12		12	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
38	E	SMG ind. stanovanje	455.49	0.3	136	0.75	341	P+1+Pk	341					4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
39	E	SMG ind. stanovanje	413.74	0.3	124	0.75	310	P+1+Pk	310					3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT
40	E	SMG ind. stanovanje	478.1	0.3	142	0.78	372	P+2+Pk	99		273	3	9	1	3		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
41	E	SR sport I rekreacija	844.35		50		50			50						1	1	NOVI OBJEKAT
42	E	SMG ind. stanovanje	525	0.3	157	0.75	394	P+1+Pk	394					4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
43	E	SMG ind. stanovanje	443.63	0.32	143	1.2	538	SU+P+1+Pk	538					5	15		15	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
44	E	SMG ind. stanovanje	436.98	0.3	131	0.75	328	P+1+Pk	328					3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT

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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirane intervencije
45	E	SMG ind. stanovanje	441.05	0.3	132	0.75	330	SU+P+Pk	330					3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT
46	E	SMG ind. stanovanje	425.1	0.3	128	0.75	318	SU+P+Pk	318					3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT
47	E	SMG ind. stanovanje	420.08	0.37	156	1.4	587	SU+P+1+Pk	587					6	18		18	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
48	E	SMG ind. stanovanje	392.8	0.36	142	1.36	535	SU+P+1+Pk	535					6	18		18	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
49	E	SMG ind. stanovanje	426.07	0.3	128	0.75	319	P+1+Pk	319					3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT
50	E	SMG ind. stanovanje	804.92	0.26	210	0.65	525	P+1+Pk	525					5	15		15	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
51	E	SMG ind. stanovanje	330.68	0.3	100	0.75	248	P+2+Pk	248					4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
52	E	SMG ind. stanovanje	461.77	0.32	150	0.89	413	P+1+Pk	413					4	12		12	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
53	E	SMG ind. stanovanje	382	0.4	154	1.5	581	P+2+Pk	581					6	18		18	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
54	E	SMG ind. stanovanje	322.79	0.3	97	0.75	242	P+1+Pk	242					2	6		6	NOVI OBJEKAT
55	E	SMG ind. stanovanje	616.99	0.3	185	0.75	462	P+1+Pk	462					4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
56	E	SMG ind. stanovanje	501.89	0.3	150	0.75	376	P+1+Pk	376					4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
57	E	SMG ind. stanovanje	817.34	0.25	210	0.64	525	P+1+Pk	525					5	15		15	POSTOJEĆI OBJEKAT
58	E	SMG ind. stanovanje	470.92	0.3	145	0.75	353	P+1+Pk	353					4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
59	E	SMG ind. stanovanje	571.37	0.3	171	0.75	428	P+1+Pk	428					4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
60	E	SR sport I rekreacija	696.26		50		50			50						1		NOVI OBJEKAT

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 prostora (m2)	max površina turističkog smjesta (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirane intervencije
61	E	SMG ind. stanovanje	568.48	0.3	170	0.75	426	SU+P+1+Pk	426					4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
62	E	SMG ind. stanovanje	482.61	0.3	144	0.75	361	SU+P+1+Pk	361					4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
63	E	SMG ind.stanovanje	807.19	0.26	210	0.65	525	P+1+Pk	210		315	3	9	2	6		15	NOVI OBJEKAT
64	E	SMG ind. stanovanje	520.33	0.3	156	0.75	390	P+2+Pk	390					4	12		12	POSTOJEĆI OBJEKAT
65	E	SMG ind.stanovanje	840.78	0.25	210	0.62	525	P+1+Pk	210		315	3	9	2	6		15	NOVI OBJEKAT
66	E	SMG ind.stanovanje	892.58	0.23	210	0.6	525	P+1+Pk	210		315	3	9	2	6		15	NOVI OBJEKAT
67	E	SMG ind. stanovanje	423.1	0.3	127	0.75	317	SU+P+1+Pk	317					3	9		9	POSTOJEĆI OBJEKAT
68	E	SMG ind.stanovanje	434.23	0.3	130	0.75	325	P+1+Pk	325					3	9		9	NOVI OBJEKAT
69	E	SMG ind. stanovanje	497.26	0.3	149	0.75	372	P+1+Pk	372					4	12		12	DOGRADNJA POSTOJEĆEG ILI IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA
70	E	SMG ind.stanovanje	706.63	0.29	210	0.74	525	P+1+Pk	210		315	3	9	2	6		15	NOVI OBJEKAT
71	E	PUJ zelenilo javne namjene	4804.01															
72	E	SMG ind. stanovanje	192.04	0.3	58	0.75	144	P+1+Pk	144					2	6		6	POSTOJEĆI OBJEKAT
E		ukupno	48571.84		13159		39239		21522	3313	14404	122	366	226	672	66	1104	

URBANISTIČKA ZONA F

	PLAN																	
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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija
1	F	SMG ind. stanovanje	799.63	0.3	240	0.55	440	P+1+Pk	480			0	0	5	15	0	15	POSTOJEĆI OBJEKAT
2	F	SMG ind. stanovanje	694.12	0.3	208	0.60	416	P+1+Pk	416			0	0	4	12	0	12	POSTOJEĆI OBJEKAT
3	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	970.84	0.25	243	0.55	534	P+1+Pk	120		414	5	14	1	3	0	17	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA ILI NOVI OBJEKAT
4	F	SMG ind. stanovanje	687.42	0.2	137	0.55	378	P+1+Pk	378			0	0	3	9	0	9	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA ILI NOVI OBJEKAT
5	F	SMG ind. stanovanje	297.35	0.25	74	0.55	164	P+1+Pk	164			0	0	1	4	0	4	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA ILI NOVI OBJEKAT
6	F	SMG ind. stanovanje	343.31	0.25	86	0.55	189	P+1+Pk	189			0	0	2	6	0	6	NOVI OBJEKAT
7	F	SMG ind. stanovanje	453.78	0.3	136	0.70	318	P+1+Pk	318			0	0	3	6	0	6	POSTOJEĆI OBJEKAT
8	F	SMG ind. stanovanje	662.49	0.25	166	0.55	364	P+1+Pk	364			0	0	3	6	0	6	POSTOJEĆI OBJEKAT
9	F	SMG ind. stanovanje	680.71	0.3	204	0.70	476	P+2+Pk	476			0	0	4	12	0	12	POSTOJEĆI OBJEKAT
10	F	SMG ind. stanovanje	640.09	0.2	128	0.55	352	P+1+Pk	352			0	0	3	6	0	6	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA ILI NOVI OBJEKAT
11	F	SMG ind. stanovanje	985.11	0.3	296	0.55	542	Su+P+1+Pk	542			0	0	6	12	0	12	POSTOJEĆI OBJEKAT
12	F	SMG ind. stanovanje	717.79	0.2	144	0.55	395	P+1+Pk	395			0	0	4	12	0	12	DOGRADNJA POSTOJEĆEG

Urb. parcela	PLAN																	planirana intervencija
	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 prostora (m2)	max površina turističkog smjesta (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	
																		OBJEKTA ILI NOVI OBJEKAT
13	F	ZELENILO	876.16														0	
14	F	ZELENILO	650.56														0	
15	F	ZELENILO	401.65														0	
16	F	ZELENILO	193.98														0	
17	F	SMG ind. stanovanje	979	0.2	196	0.40	392	P+1+Pk	392			0	0	4	12	0	12	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA ILI NOVI OBJEKAT
18	F	SMG ind. stanovanje	524.57	0.2	105	0.40	210	P+1+Pk	210			0	0	2	6	0	6	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA ILI NOVI OBJEKAT
19	F	SMG ind. stanovanje	773.64	0.2	155	0.40	309	P+1+Pk	309			0	0	3	9	0	9	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA ILI NOVI OBJEKAT
20	F	SMG ind. stanovanje	458.45	0.2	92	0.55	252	P+1+Pk	252			0	0	2	6	0	6	NOVI OBJEKAT
21	F	SMG ind. stanovanje	408.34	0.2	82	0.55	225	P+1+Pk	225			0	0	2	6	0	6	NOVI OBJEKAT
22	F	SMG ind. stanovanje	301.61	0.35	106	0.60	181	P+1+Pk	181			0	0	2	6	0	6	POSTOJEĆI OBJEKAT
23	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	1063.12	0.2	213	0.40	425	P+1+Pk	270		155	2	6	3	9	0	15	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA ILI NOVI OBJEKAT
24	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	967.01	0.3	290	0.55	532	P+1+Pk	360		172	2	6	4	12	0	18	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA ILI NOVI OBJEKAT

Urb. parcela	PLAN																	planirana intervencija
	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 prostora (m2)	max površina turističkog smjesta (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	
25	F	SMG	364.01	0.3	109	0.65	237	P+1+Pk	237			0	0	2	6	0	6	POSTOJEĆI OBJEKAT
26	F	SMG ind. stanovanje	284.56	0.25	71	0.55	157	P+1+Pk	157			0	0	1	3	0	3	NOVI OBJEKAT
27	F	SMG ind. stanovanje	605.19	0.25	151	0.55	333	P+1+Pk	333			0	0	3	9	0	9	NOVI OBJEKAT
28	F	SMG ind. stanovanje	299.37	0.25	75	0.55	165	P+1+Pk	165			0	0	1	3	0	3	NOVI OBJEKAT
29	F	SMG ind. stanovanje	1408.86	0.14	197	0.40	564	P+1+Pk	564			0	0	1	3	1	4	RUŠENJE POSTOJEĆEG I GRADNJA NOVOG OBJEKTA
30	F	SMG ind. stanovanje	674.31	0.15	101	0.40	270	P+1+Pk	270			0	0	3	9	0	9	NOVI OBJEKAT
31	F	SMG ind. stanovanje	433.44	0.2	87	0.40	173	P+1+Pk	173			0	0	2	6	0	6	NOVI OBJEKAT
32	F	SMG ind. stanovanje	681.32	0.25	170	0.55	375	P+1+Pk	375			0	0	4	12	0	12	NOVI OBJEKAT
33	F	SMG ind. stanovanje	316.09	0.25	79	0.55	174	P+1+Pk	174			0	0	2	6	0	6	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA ILI NOVI OBJEKAT
34	F	SMG ind. stanovanje	368.14	0.25	92	0.55	202	P+1+Pk	202			0	0	2	6	0	6	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA ILI NOVI OBJEKAT
35	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	1364.79	0.2	273	0.55	751	P+1+Pk	240		511	6	17	2	6	0	23	NOVI OBJEKAT
36	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	1601.43	0.15	240	0.40	641	p+1+pk	240		401	4	13	2	6	0	19	NOVI OBJEKAT
37a	F	SMG	206.53	0.35	72	0.70	145	P+Pk	145			0	0	1	3	0	3	POSTOJEĆI OBJEKAT
37b	F	SMG	254.12	0.35	89	0.70	178	P+Pk	178			0	0	2	6	0	6	POSTOJEĆI OBJEKAT

Urb. parcela	PLAN																	planirana intervencija
	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 prostora (m2)	max površina turističkog smjesta (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	
37c	F	SMG	218.38	0.25	55	0.55	120	P+1+Pk	120			0	0	1	3	0	3	POSTOJEĆI OBJEKAT
38	F	SMG ind. stanovanje	249.92	0.25	62	0.55	137	P+1+Pk	137			0	0	1	3	0	3	NOVI OBJEKAT
39	F	SMG ind. stanovanje	178.38	0.5	89	0.80	143	P+1	143			0	0	1	3	0	3	POSTOJEĆI OBJEKAT
40	F	SMG ind. stanovanje	353.31	0.3	106	1.07	378	P+2+Pk	378			0	0	4	12	0	12	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
41	F	SMG ind. stanovanje	359.57	0.25	90	0.55	198	P+1+Pk	198			0	0	2	6	0	6	POSTOJEĆI OBJEKAT
42	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	1667.68	0.25	417	0.55	917	P+1+Pk	240		677	8	23	2	6	0	29	NOVI OBJEKAT
43	F	SMG ind. stanovanje	368.64	0.2	74	0.55	203	P+1+Pk	203			0	0	1	3	0	3	NOVI OBJEKAT
44	F	SMG ind. stanovanje	390.81	0.25	98	0.55	215	P+1+Pk	215			0	0	1	3	0	3	NOVI OBJEKAT
45	F	SMG ind. stanovanje	483.55	0.25	121	0.55	266	P+1+Pk	260			0	0	2	6	0	6	NOVI OBJEKAT
46	F	SMG ind. stanovanje	250.09	0.25	63	0.70	175	Su+P+1+Pk	175			0	0	1	3	0	3	POSTOJEĆI OBJEKAT
47	F	SMG ind. stanovanje	552.78	0.25	138	0.55	304	P+1+Pk	304			0	0	3	9	0	9	NOVI OBJEKAT
48	F	SMG ind. stanovanje	661.4	0.25	165	0.55	364	P+1+Pk	364			0	0	4	12	0	12	NOVI OBJEKAT
49	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	881.68	0.25	220	0.55	485	P+1+Pk	120		365	4	12	1	3	0	15	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA ILI NOVI OBJEKAT
50	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	824.41	0.25	206	0.55	453	P+1+Pk	120		333	4	11	1	3	0	14	NOVI OBJEKAT

Urb. parcela	PLAN																	planirana intervencija
	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 prostora (m2)	max površina turističkog smjesta (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	
51	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	1426.69	0.25	357	0.55	785	P+1+Pk	120		665	7	22	1	3	0	25	NOVI OBJEKAT
52	F	SMG ind. stanovanje	303.33	0.35	106	1.00	303	P+1+Pk	303			0	0	3	9	0	9	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
53	F	SMG ind. stanovanje	359.98	0.25	90	0.55	198	P+1+Pk	198			0	0	2	6	0	6	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA ILI NOVI OBJEKAT
54	F	SMG ind. stanovanje	305.66	0.25	76	0.60	183	P+1+Pk	183			0	0	2	6	0	6	POSTOJEĆI OBJEKAT
55	F	SMG ind. stanovanje	225.42	0.3	68	0.80	180	P+1+Pk	180			0	0	2	6	0	6	POSTOJEĆI OBJEKAT
56	F	SMG ind. stanovanje	642.14	0.35	225	0.90	578	P+1+Pk	578			0	0	6	18	0	18	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
57	F	SMG ind. stanovanje	745.21	0.25	186	0.55	410	P+1+Pk	410			0	0	4	12	0	12	POSTOJEĆI OBJEKAT
58	F	TS	41.52														0	
59	F	GROBLJE	278.8														0	
60	F	SMG ind. stanovanje	506.42	0.25	127	0.55	279	P+1+Pk	279			0	0	3	9	0	9	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA ILI NOVI OBJEKAT
61	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	1242	0.3	373	0.75	932	P+1+Pk	282		650	7	22	3	9	0	31	POSTOJEĆI OBJEKAT
62	F	SMG ind. stanovanje	572.96	0.25	143	0.55	315	P+1+Pk	315			0	0	3	9	0	9	POSTOJEĆI OBJEKAT
64	F	SMG ind. stanovanje	382.18	0.25	96	0.55	210	P+1+Pk	210			0	0	2	6	0	6	NOVI OBJEKAT

Urb. parcela	PLAN																	planirana intervencija
	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 prostora (m2)	max površina turističkog smjesta (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	
65	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	792.65	0.25	198	0.55	436	P+1+Pk	120		316	4	12	1	3	0	15	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA ILI NOVI OBJEKAT
66	F	SMG ind. stanovanje	244.05	0.3	73	0.55	134	P+1+Pk	134			0	0	1	3	0	3	POSTOJEĆI OBJEKAT
67	F	SMG ind. stanovanje	140.25	0.25	35	0.70	98	P+1+Pk	98			0	0	1	3	0	3	POSTOJEĆI OBJEKAT
68	F	SMG ind. stanovanje	130.01	0.45	59	1.25	163	P+1+Pk	163			0	0	2	6	0	6	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
69	F	SMG ind. stanovanje	394.91	0.35	138	1.00	395	P+1+Pk	395			0	0	4	12	0	12	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
70	F	SMG ind. stanovanje	285.05	0.3	86	0.55	157	P+1+Pk	157			0	0	1	3	0	3	NOVI OBJEKAT
71	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	602.61	0.25	151	0.60	362	P+1+Pk	120		242	3	8	1	3	0	11	POSTOJEĆI OBJEKAT
72	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	621.52	0.25	155	0.60	373	Su+P+1+Pk	120		253	3	8	1	3	0	11	POSTOJEĆI OBJEKAT
73	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	799.66	0.25	200	0.60	480	Su+P+1	120		360	4	12	1	3	0	15	POSTOJEĆI OBJEKAT
74	F	SMG ind. stanovanje	493.74	0.2	99	0.55	272	P+1+Pk	272			0	0	3	9	0	9	NOVI OBJEKAT
75	F	SMG ind. stanovanje , poslovanje	2490.37	0.25	623	0.70	1743	P+1+Pk	1569	174		0	0	7	20	3	23	NOVI OBJEKAT
76	F	SMG ind. stanovanje , poslovanje	3126.08	0.25	782	0.70	2188	P+1+Pk	1969	219		0	0	8	25	4	29	NOVI OBJEKAT
77	F	SMG ind. stanovanje	441.44	0.3	132	0.90	397	P+2	397			0	0	4	12	0	12	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA

	PLAN																	
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 prostora (m2)	max površina turističkog smjestaja (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	planirana intervencija
81	F	MN	2049.73														0	POSTOJEĆI OBJEKAT ZAŠTITA
82	F	SMG ind. stanovanje	650.04	0.25	163	0.55	358	P+1+Pk	358			0	0	4	12	0	12	NOVI OBJEKAT
83	F	SMG ind. stanovanje	564.81	0.25	141	0.55	311	P+1+Pk	311			0	0	4	12	0	12	NOVI OBJEKAT
84	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	941.25	0.25	235	0.55	518	P+1+Pk	320		198	2	7	3	9	0	16	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA ILI NOVI OBJEKAT
85	F	SMG ind. stanovanje , poslovanje	2181.64	0.25	545	0.70	1527	P+1+Pk	1374	153		0	0	6	17	3	20	NOVI OBJEKAT
86	F	SMG ind. stanovanje , poslovanje	881.82	0.25	220	0.70	617	P+1+Pk	556	62		0	0	2	7	1	8	NOVI OBJEKAT
87	F	SMG ind. stanovanje	322.13	0.45	145	0.55	177	p+pk	177			0	0	1	3	0	3	POSTOJEĆI OBJEKAT
88	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	717.12	0.2	143	0.55	394	P+1+Pk	120		274	3	9	1	3	0	12	NOVI OBJEKAT
89	F	SMG ind. stanovanje	433.35	0.2	87	0.55	238	P+1+Pk	238			0	0	2	6	0	6	NOVI OBJEKAT
90	F	SMG ind. stanovanje	353.65	0.2	71	0.55	195	P+1+Pk	195			0	0	1	3	0	3	NOVI OBJEKAT
91	F	SMG ind. stanovanje , poslovanje	1896.56	0.25	474	0.70	1328	P+1+Pk	1195	133		0	0	5	15	3	18	NOVI OBJEKAT
92	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	1256.62	0.25	314	0.55	691	P+1+Pk	120		571	6	19	1	3	0	22	NOVI OBJEKAT
93	F	SMG ind. stanovanje	459.29	0.4	184	1.00	459	P+1+Pk	459			0	0	4	12	0	12	LEGALIZACIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA
94	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	750.47	0.25	188	0.55	413	P+1+Pk	260		153	2	5	2	6	0	11	DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA ILI NOVI OBJEKAT

Urb. parcela	PLAN																	planirana intervencija
	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 prostora (m2)	max površina turističkog smjesta (m2)	broj turističkih jedinica	broj kreveta (turista)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	broj zaposlenih	ukupan broj korisnika	
95	F	SMG ind. stanovanje	378.12	0.2	76	0.55	208	P+1+Pk	208			0	0	2	6	0	6	NOVI OBJEKAT
96	F	SMG ind. stanovanje	557.38	0.3	167	0.80	446	P+1+Pk	446			0	0	4	12	0	12	POSTOJEĆI OBJEKAT
97	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	786.45	0.2	157	0.55	433	P+1+Pk	120		313	3	10	1	3	0	13	NOVI OBJEKAT
98	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	552.33	0.2	110	0.55	304	P+1+Pk	120		184	2	6	1	3	0	9	NOVI OBJEKAT
99	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	592.02	0.2	118	0.55	326	P+1+Pk	120		206	2	7	1	3	0	10	NOVI OBJEKAT
100	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	841.25	0.2	168	0.55	463	P+1+Pk	120		343	4	11	1	3	0	14	NOVI OBJEKAT
101	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	1417.49	0.2	283	0.55	780	P+1+Pk	120		660	7	22	1	3	0	25	NOVI OBJEKAT
102	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	1332.95	0.2	267	0.55	733	P+1+Pk	120		613	7	20	1	3	0	23	NOVI OBJEKAT
103	F	SMG ind. stanovanje , tur.stanovanje	1254.54	0.2	251	0.55	690	P+1+Pk	120		570	6	19	1	3	0	22	NOVI OBJEKAT
104	F	ZELENILO	245.97															
105	F	PUJ	612.4															
106	F	PUJ	14547.52															
ukupno			86005.04		15897		38427		28128	740	9596	107	322	228	669	15	1007	

